



# Rubrika o obnove bytového domu

## Vy sa pýtate, odpovedá vám:

Petra Jurčáková, prezidentka ZSVB na Slovensku



### Pripravujeme zateplenie nášho bytového domu

**Kto schvaľuje farebnosť novej fasády? Vlastníci či stavebný úrad, ktorý povoľuje zateplenie?**

V prvom rade by sme si mali vysvetliť, čo predchádza tomu poslednému kroku, ktorým je nová „tvár domu“, resp. „farebné riešenie“ bytového domu. Na celej obnove je najdôležitejším krokom dôsledná príprava a získanie podpory vlastníkov bytov ku komplexnej obnove fasády na bytovom dome. Ďalším krokom je projekt obnovy bytového domu. Súčasťou projektu má byť aj farebné riešenie (bytového domu) a vypracovanie tepelno-technického posudku, čiže zdokladovanie efektívnosti vynaložených prostriedkov na úsporu energie. Projekt je dôležitá dokumentácia a šetrí sa v tejto oblasti neoplatí. Je súčasťou žiadosti o vydanie stavebného povolenia. Stavebný úrad žiada k stavebnému povoleniu doložiť aj statický posudok, stanovisko Útvaru hlavného architekta, Hasičského zboru apod. Farebné riešenie bytového domu schvaľujú vlastníci na svojich schôdzkach alebo zhromaždeniach, obvykle sú spracované architektom max. 3 návrhy farebných riešení a vlastníci svojim hlasovaním vyjadria svoju vôľu, ako by mal ich bytový dom vyzeráť. Stavebný úrad musí rešpektovať vôľu vlastníkov, avšak riešenia farebnosti by mali byť striedne, farebne vyvážené. Menej je niekedy viac!

**Kto schvaľuje zasklenie balkónov či lodžii na bytovom dome? Je treba stavebné povolenie?**

K zaskleniu balkónov alebo lodžii na bytovom dome je potrebné uviesť nasledovné. V prvom kroku rozhodovania ako „zaskliť“ balkóny či lodžie treba pripomenúť to, že treba overiť, čo majú vlastníci bytov zapísané na liste vlastníctva. Obvykle je to len podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu (komora na chodbe, pivnica a pod.), bez plochy lodžii a balkónov. Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v ustanovení § 11 ods. 4 hovorí, že vlastník nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by **menil vzhľad domu** bez súhlasu spoločenstva. Ak sa v dome spoločenstvo nezriaďuje, je na takýto zásah potrebný súhlas väčšiny všetkých vlastníkov v dome. Z uvedeného vyplýva, že k zaskleniu balkóna alebo lodžie je potrebný súhlas vlastníkov a v prípade, že vlastníci majú vo svojich Zmluvách o spoločenstve, Zmluvách o výkone správy alebo Internej smernici o správaní sa pri opravách domu dohodnutý a odsúhlasený systém spôsobu zasklenia na bytovom dome, je potrebné dodržanie aj tejto podmienky. Samozrejme, že táto úprava podlieha ohláseniu na Stavebnom úrade, ktorej súčasťou je potrebný písomný dokument, tj. spomínaný súhlas ostatných vlastníkov bytov v dome.

**Ako sa správne tvorí FO (fond opráv) na balkóny.**

Pri debatách, ako financovať opravy balkónov treba vedieť, ako formuluje zákon, čo sú spoločné zariadenia domu. Z FPÚaO sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a zariadení bytového domu, príslušenstva a príslušeného pozemku ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytového domu. Z tohto vyplýva, že z FPÚaO sa financujú aj opravy balkónov a lodžii. Novela zákona č.70/2010 Z. z. s účinnosťou od 1. apríla 2010 v ustanovení §10 ods. 1 určila povinnosť vykonávania úhrad do FPÚaO podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu!!! Ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby FPÚaO sa zaráta do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Vlastník balkónu si teda čiastočne „tvorí“ alebo šetrí na budúcu opravu balkóna či lodžie

**Áká je zodpovednosť majiteľa bytu, ku ktorému patrí balkón, ak z neho odpadne kus plechu či omietky a poškodí auto, nedajbože ublíži človeku.**

Vlastník bytu zodpovedá za škody spôsobené jeho nehnuteľnosťou voči tretím osobám. Nakoľko balkóny patria do spoločných priestorov bytového domu, akákoľvek škodová udalosť, ktorá je zapríčinená zlým stavom bytového domu, teda aj balkónu či lodžie, je na zodpovednosť všetkých vlastníkov a spoluvlastníkov bytového domu. V prípade, že bytový dom nie je poistený, všetka zodpovednosť je len na vlastníkoch, tzn. že v prípade spôsobenia škody na zdraví alebo na veciach, znášajú všetky náklady s odškodnením vlastníci predmetného domu. Nemôžete sa však spoliehať ani na poistenie bytového domu, ktoré dojednáva spoločenstvo či správca, nakoľko uzatvorená poisťovňa nemusí zaručovať vlastníkom optimálnu poisťovňu ochranu. Majiteľom bytov, ktorých súčasťou sú balkóny či lodžie, odporúčam, zaujímať sa o obsah „krytých poisťovňových udalostí“ v poisťovnej zmluve uzavretej na celý dom.

 **ALUMISTR**  
www.alumistr.sk

Partnerom tejto rubriky je firma **ALUMISTR**, dodávateľ hliníkových systémov pre zasklievanie balkónov, lodžii na bytových domoch a konštrukcii hliníkových zábradlí, altánov, interiérových deliacich priečok a ďalších atypických konštrukcií.