

Manuál pro zásahy do společného majetku SVJ

1. Úvod

Tento manuál stanovuje pravidla pro jakékoliv zásahy do společného majetku, aby byla zajištěna bezpečnost, estetická integrita, soulad s právními a regulatorními požadavky a nebylo negativně zasaženo do sousedských vztahů a práv jednotlivých vlastníků.

2. Definice společného majetku

Společný majetek zahrnuje fasádu budovy, střechu, nosné konstrukce, společné prostory jako chodby, schodiště, zahrady, včetně balkónů, teras a předzahrádek, které jsou ve výlučném užívání jednotlivých vlastníků.

3. Obecná pravidla pro zásahy

- Zásady pro úpravy:
 - Jakékoli zásahy do společného majetku vyžadují předchozí schválení Shromáždění (minimálně 75% hlasů), popřípadě písemný souhlas Výboru SVJ dle pravidel a mandátu uložených Shromážděním a vycházejících z tohoto Manuálu.
- Postup schvalování:
 - **Podání žádosti:** Vlastník jednotky předloží před samotnou realizací žádost o zásah do společného majetku, která obsahuje detailní popis plánované změny, důvody pro její provedení, technické specifikace, vizualizace a případné dopady na ostatní vlastníky.
 - **Posouzení žádosti:** Výbor SVJ posoudí žádost z hlediska technických, estetických a právních aspektů a vydá stanovisko k návrhu. V případě nejasností nebo pochybností nad navrhovaným řešením, včetně případných negativních dopadů na dotčené sousedy, může být žádost posunuta na rozhodnutí Shromáždění všech vlastníků nebo předmětem samostatného per-rollam hlasování.

4. Pravidla pro specifické zásahy do společného majetku

4.1 Instalace klimatizačních jednotek

- Povolené umístění:
 - Klimatizační jednotky mohou být instalovány na balkonech, popř. terasách pouze v případě, že nejsou viditelné z veřejných prostor a nenarušují estetický vzhled budovy.
 - Klimatizační jednotky nebudou umístovány a zavěšovány na stěny budovy.
 - Klimatizační jednotka bude umístěna na podlaze balkónu/terasy tak, aby její horní hrana nebyla výše než horní hrana zábradlí balkónu a prostupy potrubí ke klimatizační jednotce budou umístěny minimálně o 20 cm níže než horní hrana zábradlí balkónu.

Společenství vlastníků jednotek Sobí 1178

Sobí 1178/6, 198 00, Praha 9 - Hloubětín

- Technické požadavky:
 - Hlučnost: Klimatizační jednotky musí splňovat maximální hlučnost podle platných předpisů. Hluk z klimatizačních jednotek nepřesáhne ekvivalentní hladinu akustického tlaku max. 40 dB a klimatizační jednotky nebudou provozovány v noci mezi 22:00 a 07:00. Budou splněny požadavky Nařízení vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Doporučuje se instalace akustických přepážek a vibračních podložek pro snížení hluku.
 - Vibrace: Je nutné zajistit, aby vibrace způsobené klimatizační jednotkou neovlivňovaly strukturu budovy. Použití vibračních podložek je vyžadováno.
 - Odvod tepla a vody: Klimatizační jednotky musí mít efektivní systém pro odvod tepla a kondenzované vody, aby nedocházelo k poškození fasády nebo jiných částí budovy.
 - Stavební konstrukce: Prostupy obvodovou stěnou budou v takovém místě, aby nemohly způsobit poruchu nosné konstrukce budovy. V místě prostupu fasádou bude kontaktní zateplovací systém opraven a prostup utěsněn tak, aby nedocházelo k zatékání vody do fasády. Prostupy obvodovou stěnou a fasádou budou provedeny jádrovým vrtem.
 - Certifikace: Instalace musí být provedena certifikovaným technikem, který má zkušenosti s montáží klimatizačních jednotek a je schopen zajistit dodržení všech technických norem pro bezpečnost.
 - Instalace: Instalace klimatizace vč. klimatizační jednotky proběhne pouze pokud k dané instalaci vydá souhlas výbor SVJ. Termín instalace bude ohlášen výboru SVJ min. 7 dní předem. Po instalaci klimatizační jednotky vlastník bytové jednotky předá výboru SVJ příslušné revize a umožní výboru SVJ provést kontrolu instalace klimatizační jednotky.
 - Údržba a provoz: Vlastník bytové jednotky je povinen udržovat klimatizaci v dobrém technickém stavu tak, aby se nezvyšovala hlučnost klimatizační jednotky. Vlastník bytové jednotky je při opakovaném porušení podmínek provozu povinen klimatizační jednotku na své náklady odstranit a dále ji neprovozovat. Klimatizační jednotky nebudou provozovány v noci mezi 22:00 a 07:00.
- Požadavky na obsah žádosti:
 - Číslo bytové jednotky (podlaží, orientace bytu, sdílený balkón atp.)
 - Popis technického řešení – zejména nákres umístění a způsob instalace
 - Specifikace konkrétního zařízení – typ klimatizace, včetně technických parametrů (hlučnost, vibrace, způsob řešení odvodu tepla a vody)
 - Odbornost, resp. certifikace instalační firmy na dodávku a montáž tohoto zařízení
 - Opatření vedoucí k zamezení negativních vlivů (akustické přepážky, vibrační podložky, způsob odvodu tepla, omezení provozu v období nočního klidu atp.)
 - Písemné vyjádření dotčených sousedů, tj. vlastníků vedlejších bytů (zejména v případě sdílených balkónů)
 - Potvrzení majitele jednotky, že instalaci přebírá veškerou odpovědnost za případné škody na společném majetku
 - Instalace musí být provedena certifikovaným technikem a splňovat všechny technické normy pro bezpečnost
 - Potvrzení akceptace, že klimatizační jednotka nebude využívána v období nočního klidu, v souhlasu s Domovním řádem SVJ

Společenství vlastníků jednotek Sobí 1178

Sobí 1178/6, 198 00, Praha 9 - Hloubětín

4.2 Montáž pergol

- Povolené konstrukce a estetické požadavky:
 - Pergoly musí být z kvalitních materiálů (např. dřevo, kov) a design, včetně barvy musí být v souladu s architektonickým a estetickým stylem budovy.
- Technické požadavky:
 - Konstrukce nesmí narušovat statiku budovy ani omezovat přístup k společným prostorám.
 - Kotvení pergoly nesmí zasahovat do hydroizolace stropu podzemních garáží.
 - Výška, velikost a umístění pergoly musí být zvoleno tak, aby co nejméně omezovala užitnou hodnotu vedlejší předzahrádky.
 - Svod okapové vody musí být řešen tak, aby nezasahoval na vedlejší pozemek.
 - Instalace musí být provedena certifikovaným technikem a splňovat všechny technické normy pro bezpečnost.
- Požadavky na obsah žádosti:
 - Číslo bytové jednotky (orientace bytu, umístění předzahrádky)
 - Popis technického řešení (zejména nákres umístění)
 - Specifikace konkrétního typu pergoly (materiál, typ zastřešení, rozměry)
 - Odbornost a zkušenosti, resp. certifikace instalační firmy
 - Písemné vyjádření dotčených sousedů
 - Potvrzení majitele jednotky, že instalaci přebírá veškerou odpovědnost za případné škody na společném majetku

4.3 Výsadba zeleně a živých plotů v předzahrádkách

- Zeleň vysazovaná u oplocení by neměla převyšovat výšku plotu. Výsadba vyšší zeleně je možná pouze po dohodě se sousedním vlastníkem.
- Vlastník je povinen zeleň udržovat tak, aby neprorůstala přes oplocení, nestínila a neomezovala užívání sousedních pozemků.
- Vlastník odpovídá za škody způsobené výsadbou.

5. Zakázané zásahy

- Úpravy bez předchozího schválení:
 - Jakékoli zásahy provedené do společných částí SVJ bez předchozího schválení SVJ jsou zakázané.
- Zásahy do nosných konstrukcí:
 - Jakékoli zásahy, které by mohly ohrozit statiku budovy, jsou zakázané.
- Instalace zasahující do práv ostatních vlastníků:
 - Jakékoliv zásahy, které by zhoršovaly životní komfort dotčených vlastníků, jsou zakázané.

Společenství vlastníků jednotek Sobí 1178

Sobí 1178/6, 198 00, Praha 9 - Hloubětín

6. Odpovědnost a sankce

- Odpovědnost vlastníka: Vlastník nese odpovědnost za veškeré škody vzniklé v přímé souvislosti se zásahem.
- Sankce: SVJ může uložit pokuty, požadovat odstranění nelegální úpravy na náklady vlastníka a podniknout další relevantní právní kroky.
- Výzva k odstranění: Vlastník, který provede úpravu bez schválení, může být vyzván k neprodlenému odstranění této úpravy a to na vlastní náklady.

7. Relevantní pravidla a legislativa

- Stanovy SVJ:
4l. XX., bod 9 Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí: *Jakékoli úpravy společných částí, které nejsou určeny k výlučnému užívání, podléhají souhlasu shromáždění. Změny společných částí určených k výlučnému užívání podléhají předchozímu souhlasu shromáždění, pokud mohou ovlivnit vzhled nebo tvar domu, například změna barvy, tvaru, velikosti nebo materiálu zábradlí na balkóně nebo terase nebo instalace zastřešení, markýzy nebo pergoly. Umístění zahradních domků, pergol či jiných zařízení na předzahrádky podléhá předchozímu souhlasu společenství vlastníků, a to včetně odsouhlasení jejich velikosti, tvaru a vzhledu.*
- Občanský zákoník:
Rozhodování o správě:
Rozhodování o správě společného majetku je obvykle v kompetenci shromáždění vlastníků jednotek. Podle § 1206 je pro rozhodnutí o významných záležitostech, jako jsou rekonstrukce, potřeba souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek.
- Stavební zákon:
Stavební povolení:
Pokud zásah do společného majetku zahrnuje stavební úpravy, je nutné získat stavební povolení od stavebního úřadu. To platí zejména pro zásahy, které mění vzhled budovy, její strukturu nebo funkci.

Ohlášení stavebních prací:
Některé menší úpravy mohou vyžadovat pouze ohlášení stavebních prací, což je jednodušší proces než získání stavebního povolení.

8. Přenos pravomoci na Výbor SVJ

- V určitých případech, kdy je rozhodování o zásahu do společného majetku neodkladné nebo potřeba rychlého jednání, je pravomoc k rozhodnutí přenesena na Výbor SVJ. Tento postup je zvolen pro zajištění operativnosti a efektivního řízení. Nicméně, v případech, kdy dochází například k opodstatněnému nesouhlasu dotčených sousedů či jiným sporným záležitostem, bude daný bod předložen ke schválení všem vlastníkům na budoucím řádném Shromáždění SVJ.
- O realizacích, které byly schváleny Výborem, včetně jejich obsahu, budou následně informováni všichni vlastníci.

Společenství vlastníků jednotek Sobí 1178

Sobí 1178/6, 198 00, Praha 9 - Hloubětín

9. Schválení a dostupnost manuálu

- Tento Manuál byl schválen shromážděním vlastníků formou per-rollam hlasování a distribuován všem členům SVJ s cílem zajištění transparentnosti a dodržování stanovených pravidel. Současně je Manuál zveřejněn na webových stránkách SVJ a odkaz na něj bude zahrnut do Stanov SVJ při jejich nejbližší aktualizaci

10. Závěr

- Pro dotazy a žádosti o schválení kontaktujte členy Výboru SVJ na e-mailové adrese:

vybor@svj-ranua.cz

Tento manuál je určen pro interní použití v rámci SVJ a jeho dodržování je povinné pro všechny vlastníky bytových jednotek. V případě dotazů nebo potřeby dalšího upřesnění se obraťte na Výbor.

V Praze, dne 31.7.2025

Výbor SVJ Sobí 1178