

Příloha č. 6 – Zásahy do vnějšího vzhledu domu

Vážení vlastníci,

dle našeho názoru se začínají stupňovat zásahy do vnějšího vzhledu domu a to komplikuje řadu provozních a technických věcí se správou domu do budoucna. Změny na objektu, které někteří vlastníci doposud provedli, jsou v jejich výhradním vlastnictví. Nicméně změny provedli se zásahem do majetku všech ostatních (každý má podíl na společných částech domu) a tento vztah není nijak upraven. Pokud by tito vlastníci postupovali se souhlasem ostatních spoluvlastníků, bylo by nastaveno v každém konkrétním případě, jaké podmínky musí vlastník splnit při realizaci svého projektu a co dále musí ve vztahu ke správě domu plnit do budoucna. Příklady/podmínky toho, co obvykle bývá v obdobných souhlasech, uvádíme na konci tohoto textu. Z toho logicky vyplývají problémy, pokud toto nebude vzájemně upraveno.

Dalším aspektem vlivu zásahů na vzhled domu může být ze strany potenciálních kupujících/prodávajících dopad na cenu nemovitosti.

Pro Vaši představu přikládáme fotografie našeho domu s vyznačením příkladů toho, jaké změny provedli někteří vlastníci na společných prostorách bez souhlasu ostatních, resp. úprav, které jsme nenašli v projektové dokumentaci k našemu domu, kterou jsme dostali od Central Group. Výbor Vám předkládá a navrhuje schválení kroků, jak bude postupováno vůči vlastníkům, kteří jsou v porušení s níže uvedeným (dále jen „Porušení“). Níže uvádíme, na čem jsme se všichni v minulosti dohodli:

Na 3. shromáždění SVJ dne 10. 6. 2015 jsme schválili Domovní řád, ve kterém se mimo jiné říká, že člen společenství (čl. 8 odst. 1 a 3) nesmí bez písemného souhlasu Výboru umísťovat na vnější konstrukce např. na fasádu, střechu a anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty. Venkovní vzhled domu nesmí být, v rozporu s platným Prohlášením vlastníka, v žádném případě měněn, a to včetně natírání, štuků, cihel, zábradlí, betonu nebo dalších vnějších částí budovy a ostatních zařízení umístěných na společných prostranstvích.

Domovní řád byl schválen 85,40 % přítomných vlastníků.

V návaznosti na výše uvedené výbor SVJ navrhuje shromáždění schválit toto usnesení:

- 1) Výbor SVJ písemně vyzve všechny vlastníky, kteří jsou v Porušení, aby objekt uvedli do původního stavu s tím, že jsou tak povinni učinit nejpozději do konce roku 2016. Následně provede výbor šetření, zda došlo k uvedení objektu do původního stavu a před následujícím shromážděním připraví pro všechny vlastníky o tomto zprávu, kterou jim zašle společně s pozvánkou.
- 2) Vlastníci dotčených jednotek jsou povinni zpřístupnit svou jednotku stavebnímu dozoru SVJ a poskytnou mu přiměřenou součinnost pro kontrolu uvedení společných prostor do původního stavu. Náklady na stavební dozor SVJ budou hradit výlučně vlastníci, kteří jsou v Porušení.
- 3) V případě, že by vlastníci neuvedli objekt do původního stavu, navrhne výbor opatření, jak bude vůči těmto vlastníkům postupováno a předloží tento návrh ke schválení na shromáždění včetně rozpočtu na předpokládané náklady právního zastoupení apod.
- 4) Za výbor SVJ budou v této věci jednat pouze ti členové výboru, kteří sami nejsou v Porušení.

Příklad podmínek souhlasu se změnami vzhledu domu

Před zahájením projektu:

- Předložení projektové dokumentace a její posouzení ze strany stavebního dozoru SVJ
- Předložení souhlasu původního architekta/projektanta stavby (autorský zákon)
- Schválení projektu kvalifikovanou většinou vlastníků (dle stanov SVJ) včetně schválení realizační firmy ze strany SVJ (reference, zkušenosti apod.)
- Pokud to povaha úprav vyžaduje, vypracování návrhu změn v prohlášení vlastníka a jeho schválení kvalifikovanou většinou vlastníků
- Uzavření smlouvy o právu provést stavbu s kvalifikovanou většinou vlastníků a předání jedné ověřené kopie výboru SVJ

V průběhu realizace projektu

- Vlastník umožní zpřístupnění jednotky zástupci SVJ, případně jím pověřené osoby (stavební dozor apod.), v takových intervalech, na kterých se dle charakteru úprav dohodnou

Další obecné podmínky

- Předložení kolaudačního souhlasu, pokud jsou úpravy v režimu stavebního řízení se stavebním povolení
- Úpravy budou technicky zajištěny a provedeny vlastníkem na jeho vlastní náklady a nebezpečí, včetně zajištění koordinátora BOZP v případě více profesí na daném díle.
- Vlastník rovněž výlučně ponese všechny náklady související s těmi částmi Budovy a jejích technologií, které jsou dotčeny úpravami.
- Všechny náklady spojené s nutným zásahem SVJ do úprav z důvodu zajištění běžného provozu budovy ponese výlučně vlastník.
- Náklady na stavební dozor SVJ, případně právní náklady SVJ hradí vlastník. SVJ s ním odsouhlasí výši těchto nákladů předem.
- Vlastník předá SVJ jedno paré projektové dokumentace skutečného provedení bezprostředně po dokončení prací (ve formátech pdf, dwg, MS Excel a Ms Word).
- Vlastník v případě prodeje bytové jednotky odstraní úpravy/uvede objekt do původního stavu nebo zajistí přistoupení nového vlastníka k tomuto souhlasu, nebude-li dohodnuto jinak.
- Odpovědnost za vady díla ve vztahu k běžnému bezproblémovému fungování provozu budovy bere na sebe vlastník.
- Následnou údržbu zajistí vlastník na své náklady (dle konkrétního případu se určí četností apod.).

Ilustrační fotografie s vyznačením dosavadních změn vnějšího vzhledu domu:



Zasklení lodžií, byt 222, byt 249, byt 250.



Satelitní paraboly, byt 250, byt 225, byt 226, byt 321.



Satelitní parabola, byt 89.



Bezpečnostní mříž, byt 201.



Satelitní parabola, byt 329.



Satelitní parabola, byt 302.