

9

NÁVRH NA SCHVÁLENIE · BOD 9 UZNESENIA

Zásady o montáži technických zariadení

balkóny a zateplená fasáda · Valné zhromaždenie 22. 10. 2026

ZÁSADY O MONTÁŽI TECHNICKÝCH ZARIADENÍ

na balkón a zateplenú fasádu bytového domu na ul. Čsl. armády súp. č. 1020 v Šali

(aktualizované znenie, nahrádza znenie schválené VZ dňa 30. 6. 2011)

Tento dokument je súčasťou Prílohy k stanovám spoločenstva (pôvodne schválený ako Príloha č. 1 k vtedy platným stanovám). Aktualizované znenie zosúladzuje pôvodné zásady s aktuálnou Zmluvou o spoločenstve, Stanovami a Pravidlami a zásadami bývania.

Na základe písomného vyjadrenia Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR vydal KSÚ Nitra dňa 5. 1. 2011 usmernenie, podľa ktorého je všeobecne známe, že satelitné jednotky na príjem TV signálu, klimatizačné jednotky menšieho výkonu, sušiče bielizne a niektoré svetelné zariadenia sú technickými zariadeniami. Podľa oznámenia mesta Šaľa z mája 2011 sa aj úprava (zaroletovanie) balkóna plastovými roletami chápe ako montáž technického zariadenia.

Montážou uvedených technických zariadení nie sú dotknuté ustanovenia stavebného zákona, sú však dotknuté niektoré ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, najmä § 11 a § 14, ktoré upravujú práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov a spoluvlastníctvo spoločných zariadení bytového domu.

Montáž technických zariadení na zateplenú fasádu budovy, pri ktorej by mohlo dôjsť k narušeniu celistvosti zatepl'ovacieho systému, ako aj úprava balkóna, následkom ktorej by sa zmenil architektonický výraz stavby, sú týmito zásadami vylúčené.

Po ukončení obnovy bytového domu v septembri 2010 bol vydaný certifikát potvrdzujúci dobrý technický stav budovy. Z dôvodu zachovania dosiahnutého technického stavu je nutné dodržiavať nasledovné zásady, ktoré tvoria prílohu k stanovám spoločenstva.

Označenie strán budovy: Hoci orientácia bytového domu presne nezodpovedá svetovým stranám, na účely tohto dokumentu sa pojmom „južná strana“ rozumie strana budovy smerom od mosta a pojmom „severná strana“ strana budovy smerom od bývalého dopravného ihriska. Balkóny sa nachádzajú na severnej strane budovy.

► **Zpracovaná pripomienka od p. Macáka**

1. Vlastníci bytov sú povinní spoločenstvu písomne oznámiť výkon stavebných úprav v byte alebo na balkóne, v zmysle práv a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 11 zákona č. 182/1993 Z. z., ešte pred započatím prác.
2. Vlastníci bytov budú znášať následky vykonaných stavebných úprav, ku ktorým môže dôjsť počas realizácie a po ukončení stavebných úprav. Myslia sa tým aj skryté závady, ktoré sa neprejavia počas realizácie, ale až po užívaní. Majiteľ musí garantovať záruku 60 mesiacov na vykonané práce dotknutého zariadenia spoločne užívaných priestorov.
3. Technické zariadenia (satelity, klimatizácie, sušiče prádla) je možné umiestniť len na balkónoch, za podmienok uvedených v bode 5 tohto dokumentu a v konkrétnom Vyjadrení predsedu spoločenstva. Na južnej strane budovy, kde balkóny nie sú, sa montáž technických zariadení na fasádu nepovoľuje. Na úpravu balkónov na severnej strane budovy „zaroletovaním“ spoločenstvo nebude udeľovať súhlas z dôvodu možného poškodenia zateplenej fasády bytového domu a následného porušenia celistvosti zatepl'ovacieho systému a narušenia celkového vzhľadu budovy. Vonkajšie rolety na oknách (na oboch stranách budovy) je možné namontovať len s písomným súhlasom predsedu spoločenstva a len tak, aby sa nekotvili do zateplenej fasády a nenarušili celistvosť zatepl'ovacieho systému (napr. osadením do okenného rámu).

► **Zpracovaná pripomienka od p. Macáka**

4. Montáž technických zariadení (napr. klimatizácia) nesmie narušovať bytovú pohodu ostatných vlastníkov bytov spoločenstva.
5. Spoločenstvo súhlasí s montážou technických zariadení, ktoré budú umiestnené na balkónoch. Myslí sa tým klimatizácia, satelity na príjem TV signálu a sušiče prádla, za podmienok uvedených v týchto Zásadách, v Pravidlách a zásadách bývania a v konkrétnom Vyjadrení predsedu spoločenstva k žiadosti. Umiestnením na balkóne sa rozumie upevnenie na kovovú (nosnú) konštrukciu balkóna alebo osadenie v ohraničenej časti balkóna. Zariadenie nesmie presahovať do zateplenej fasády mimo ohraničenej časti balkóna. Prestup potrubia klimatizácie cez obvodovú stenu je možný len v ohraničenej časti balkóna, odborne utesnený tak, aby nedošlo k porušeniu zatepl'ovacieho systému.
- **Zapracovaná pripomienka od p. Macáka**
6. Úprava vzhľadu balkóna (najmä zakrytie bočných strán, zasklievanie alebo zaroletovanie) sa neschvaľuje na základe individuálnej žiadosti jednotlivého vlastníka. O jednotnej úprave balkónov môže rozhodnúť výlučne zhromaždenie vlastníkov, a to jednotne pre celý dom alebo jeho ucelenú časť (napr. všetky balkóny na danom vchode alebo danej strane domu), nikdy pre jednotlivý byt samostatne. Predseda spoločenstva nie je oprávnený takúto individuálnu úpravu balkóna schváliť.
7. Zachovanie status quo: technické zariadenia a úpravy balkónov riadne oznámené a odsúhlasené spoločenstvom pred nadobudnutím účinnosti tohto aktualizovaného znenia (vrátane satelitných jednotiek a klimatizačných jednotiek montovaných na zateplenú fasádu budovy pred rokom 2011) zostávajú zachované a netreba ich dodatočne odstraňovať. Prípadné individuálne výnimky udelené pred nadobudnutím účinnosti tohto znenia zostávajú v platnosti v rozsahu, v akom boli schválené; od účinnosti tohto znenia sa ďalšie individuálne výnimky neudelujú.
8. Za porušenie týchto Zásad alebo Pravidiel a zásad bývania je spoločenstvo oprávnené uložiť pokutu do výšky 333 EUR, splatnú na účet spoločenstva. Výšku pokuty za jednotlivé porušenia Zásad o montáži technických zariadení a Pravidiel a zásad bývania odsúhlasí rada spoločenstva.

Schválené zhromaždením vlastníkov dňa

.....
Ing. Ľudovít Kőrös
predseda SVB a NP Váh 5