



Smernica správcu bytového domu k montáži externých zariadení na spoločné časti a zariadenia domu :

K realizácii montáží externých zariadení (satelity, klimatizácie, sušiaci na prádlo, striedky a iné), ďalej len ako „zariadenia“ po zmene podmienok na fasáde zateplením a komplexnej rekonštrukcie – výmeny balkónov je potrebné splniť tieto zákonné a stavebné podmienky :

1. Nakoľko sa jedná o spoločné časti domu (§ 2 ods.4 zák.č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a NP , ďalej len ako „zákon“) rozhodujú o nakladaní s ňou vlastníci a to v súlade s § 14b ods. 1 väčšinou hlasov všetkých vlastníkov. Preto je vlastník zariadenia povinný, v záujme vyhnutiu sa prípadným budúcim sporom medzi vlastníkmi, **zabezpečiť k montáži takéhoto zariadenia na fasádu súhlas väčšiny vlastníkov v dome a v prípade montáže klimatizácie súhlas všetkých vlastníkov oknami bezprostredne susediacich pri byte, ktorý si zariadenie osadzuje.**

§ 2 ods. 4) Spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

§ 14 ods. 1) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu

§ 14b ods. 1) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o :

n) inštalácii alebo úprave spoločnej antény alebo umiestnení elektronických komunikačných sietí v dome vrátane zavedenia bezpečnostného kamerového systému v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu,

m) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu

2. Vlastník zariadenia podá **žiadosť o súhlas** k montáži zariadenia spolu s názvom odbornej montážnej firmy, jednoduchým náčrtom a čestným prehlásením cez správcu domu **generálnemu dodávateľovi** obnovy balkónov domu. Súhlas generálneho dodávateľa je potrebný k platnosti záruky na vykonané dielo.
3. Vlastník zariadenia prehlási písomne na svoju česť, že zariadenie nechá **osadiť odborne spôsobilej firme**, zabezpečí, že miesta prechodu držiaka zariadenia či káblového rozvodu cez omietku a zateplenie, konštrukcie balkóna a podlahy balkóna bude pravidelne udržiavať tak, aby zabránil prechodu dažďovej vody k zatepleniu. Súčasne prehlási, že v prípade nedodržania svojho záväzku bude znášať všetky náklady spojené s poškodením zateplenia, či vonkajšej omietky domu preukázateľne vzniknuté z tohto dôvodu.
4. Vlastník montáže garantuje, že práce montáže zariadenia budú vykonané odbornou firmou v súlade s platnými zákonmi, normami a vyhláškami (STN IEC 61440, STN 33 2000-1, 33 2010....), nepoškodia obnovu domu resp. vykonané dielo a budú spĺňať kritérium bezpečnosti aj v prípade extrémnych poveternostných podmienok.
5. Vlastník zariadenia zabezpečí očistenie fasády po montáži zariadenia.

HANDIMEX