



Vážení vlastníci bytů, teras i balkónů,

jedním z mnoha úkolů Výboru SVJ je správa bytového domu, zajištění jeho údržby a opravy. Balkony, lodžie a terasy (dále jen balóny) obecně mohou být společnými částmi domu (tj. ve vlastnictví všech členů SVJ), i když jsou přístupné pouze z jednoho bytu. Tomu se říká společná část domu ve výlučném užívání jedním vlastníkem. Pak pouze daný vlastník bytu má právo na užívání i když balkón není jeho. Nebo mohou být ve vlastnictví fyzické či právnické osoby, která si bytovou jednotku, ke které balkón patří, koupila. Pak je soukromým vlastnictvím.

V době kolaudace domu a po čas následného prodeje jednotek nebyl vyšším právním předpisem povinně definován vlastnický vztah k balkónům. Proto je rozhodujícím, jak je definován vlastnický poměr vůči společenství vlastníků, resp. vůči vlastníkovi bytu v prohlášení vlastníka. U různých subjektů jsme viděli různé definice tohoto vztahu, ale v našem prohlášení vlastníka nic konkrétního neexistuje. Veškeré materiály jsme dali již před více lety k analýze našim právníkům, jejichž názor je, že **balkóny u nás patří majetkově vlastníkovi bytu, tj. tvoří součást bytové jednotky**. V prohlášení není vyspecifikované, že by v našem bytové domě patřily balkony do společného vlastnictví. Také jsme zkontrolovali několik kupních smluv, ve kterých jsou balkóny s přesným určením plochy taxativně vyjmenovány jako předmět koupě a prodeje, a i plochy jsou označeny na grafické příloze tvořícího půdorys bytu.

Z výše uvedeného vyplývá, že při opravách a údržbě balkónu je hlavní zodpovědnou osobou vlastník bytu. SVJ se pouze finančně účastní na opravě, a to hrazením nákladů vynaložených na opravu nosné/konstrukční části balkónu. Tato část je, jako ostatně, i ve vnitřních prostorách jednotlivých bytů částí společného vlastnictví. (Např. betonové a cihlové nosné zdi, stropní/podlahová deska apod.) Jinak vlastníkovi bytu patří všechny podlahové krytiny, veškeré obkladové materiály na stěnách a štuk a barva na svislých konstrukcích.

Náš bytový dům slaví 20 let od kolaudace a za ten čas už jsme museli zařídit různé opravy, poslední z těch největších byla oprava fasády celého domu v letech 2024-2025. Vzhledem ke stavu dlažeb teras a balkónů, se chceme zaměřit na jejich postupnou opravu. Z pozice Výboru SVJ vám, jako vlastníkům, nemůže přikazovat opravu vašich teras a balkonů, ale **chceme Vás touto cestou vyzvat ke kontrole stavu a zvážení opravy balkónů**. Tato výzva je o to naléhavější, že některé povrchy jsou již v dezolátním stavu (viz fotky). Někde dokonce dochází k uvolnění a pádu obkladů, resp. dlažeb. Situace je velmi vážná, jelikož víme z již realizovaných oprav, že při stavbě bytového domu vůbec nebyly dodrženy technologické předpisy, např. nebyla správně provedena vodorovná hydroizolace podkladu. Proto po čase voda začne prosakovat do nosné části a tím ji vážně poškozuje. Zároveň dochází i k výrazné degradaci použitého lepidla.

V přiloženém dokumentu uvádíme, jaká technologie byla použita při opravách a příklad ceny a jejího rozpadu mezi vlastníka a SVJ. Můžete se obrátit přímo na spol. Allram, dopravitadodelat@seznam.cz, 603 428 668, anebo si najít jiného dodavatele, kterého preferujete. Důležité je, aby byly dodrženy správné technologické postupy a použit vhodný materiál. V případě předem odsouhlaseného dodavatele a schváleného rozpočtu Vám SVJ proplatí část nákladů spadajících na opravu nosných, tudíž společných částí balkónů.



Společenství vlastníků domu Řižská 1491
Praha 15

Nakonec bych se chtěl zmínit i o tom, že vlastník bytu/balkónu má i zodpovědnost za jím způsobené škody na společném majetku (např. promáčené nosné zdi a poškozená omítka pod terasami) respektive se zodpovídá za poranění, ke kterým může dojít pádem dlažby či obkladu z balkónu.

Děkujeme vám za pochopení a věříme, že se zachováte odpovědně k opravě vašich teras a balkónů.

S pozdravem,

Výbor SVJ