

Tel. : +421-(043)-4241711
 Fax : +421-(043)-4241749
 e-mail : osbd@osbd.sk
 Web : www.osbd.sk

Vlastníci bytov a nebytových priestorov
 v správe OSBD Martin

Vec: Stanovisko Správca - OSBD Martin k opravám a rekonštrukciám loggií/balkónov pre stavebné systémy a konštrukčné systémy T-13, T06B, G-57, MS-5, BA-BC :

Správca po posúdení všetkých skutočností doporučuje rekonštrukciu všetkých loggií/balkónov konštrukčných systémov vyššie uvedených, ktoré majú deklarovanú systémovú poruchu jej odstránenie spôsobom, ktorý je navrhnutý v zákone č.150/2013 Z.z o Štátnom fonde rozvoja bývania, konkrétne v prílohe č.2 písm. f.

| | | | | |
|----|--|---|---|---|
| f) | Porucha balkónov a lodžií bytového domu. | Stavebná sústava alebo konštrukčný systém najmä T-11 až T-16, T 01B až T 03B, BA, MS-5, MS-11, LB, MB, G-57, NMB, PV-2, K-61, PD-62, T06B, B-70, BA-BC. | Trhliny v betónovej hmote, zatekanie dažďovej vody, vypadávanie betónovej hmoty, korózia výstuže alebo korózia nosnej oceleovej konštrukcie, korózia kotvenia zábradlia a vytváranie tepelného mosta. | Odstránenie všetkých podlahových vrstiev vrátane hydroizolácie a zábradlia, odstránenie zdegradovaného betónu tlakovou vodou a jeho vyspravenie a ošetrenie skorodovanej výstuže, odstránenie alebo náhrada balkónovej, resp. lodžiovej dosky (v prípade potreby), vytvorenie nových podlahových vrstiev vrátane hydroizolácie, tepelnoizolačnej vrstvy a oplechovania, montáž zábradlia vrátane jeho kotvenia, zateplenie balkónovej dosky alebo lodžiovej dosky a dosky nad vrchnou lodžiou v prípade vytvárania tepelného mosta. |
|----|--|---|---|---|

V zmysle zákona 182/93 Z.z o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je loggia/balkón podľa §19 ods.4 spoločnou časťou domu, pre ktorú zo stavebnotechnického určenia vyplýva, že má byť využívaná vlastníkom bytu, ktorý má možnosť naň z bytu vstúpiť (loggia/balkón je teda v spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome ale právo užívať prislúcha len konkrétnemu vlastníkovi).

Skutočnosť, že ide o spoločnú časť domu v spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov znamená že:

- Všetci vlastníci sú zodpovední za technický stav a v prípade, že tento konštrukčný prvok spôsobí škodu na majetku, zdraví alebo živote sú za škody takto spôsobené zodpovední spoločne všetci vlastníci
- V zmysle §14 a nasl. rozhodujú o rekonštrukcii existujúcich spoločných častí a spoločných zariadeniach domu vlastníci na schôdzi vlastníkov nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov vlastníkov, pričom v zmysle §14a ods.7 je takto prijaté rozhodnutie záväzné pre všetkých vlastníkov v dome

Z vyššie uvedeného vyplýva, že je len na vlastníkoch, ako vo veci rekonštrukcie loggií/balkónov rozhodnú, či pristúpia k rekonštrukcii tak ako navrhuje Správca, či si zvolia iný spôsob rekonštrukcie alebo dokonca rozhodnú, že sa rekonštrukcia nevykoná, pričom Správca bude akýmkoľvek rozhodnutím vlastníkov viazaný.

Okresné stavebné bytové družstvo Martin
 Kozmonautov 35
 036 01 MARTIN
 -32-

Ing. František Kamenišťák
 riaditeľ OSBD Martin