**13. Hlasování o souhlasu se zasklením lodžií**

Myšlenkou je to, že se toho po odsouhlasení na shromáždění ujme jeden vlastník, v kooperaci s výborem, který má o zasklení zájem a v podstatě by povolení vyřídil do budoucna pro všechny ostatní zájemce z řad našeho svj.

Stavební úpravy - zasklení lodžií - po novele stavebního zákona (od 1.1.2013)

Úřad městské části Praha 18, odbor výstavby a územního rozhodování, jako stavební úřad příslušný podle ustanovení §13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) a vyhl. hl.m. Prahy č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hl.m. Prahy, ve znění pozdějších změn a doplňků, sděluje, že podle § 103 odst. 1 písm. d) stavebního zákona, stavební úpravy , pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost, nevyžaduje pro zasklení lodžie stavební povolení ani ohlášení, budou-li splněny všechny následující podmínky:

Zasklení lodžie bude provedeno zasklívacím systémem bez svislých rámů, tj. v ploše lodžie je pouze sklo a průsvitné bezbarvé těsnění.

Zasklení lodžie bude provedeno zasklívacím systémem s platným ověřením (certifikátem) podle zvláštních předpisů (§156 odst. 2 stavebního zákona, zákon č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů v platném znění, nařízení vlády č. 163/2002 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na vybrané stavební výrobky, v platném znění).

Zasklení lodžie bude provedeno zasklívacím systémem s platným kladným stanoviskem Hasičského záchranného sboru hl.m.Prahy.

Výplň zábradlí bude provedena z nehořlavého netříštivého materiálu.

Žadatel si opatří písemný souhlas vlastníka domu a pokud není vlastníkem bytu, také písemný souhlas vlastníka bytu. Pro zasklení balkonu je nutno požádat o stavební povolení.

Jediným faktorem, který ovlivní vlastní provedení zasklení lodžie je „požární bezpečnost“, která nesmí být touto úpravou negativně ovlivněna.

Stavební úřad si vyžádal stanovisko příslušného dotčeného orgánu (Hasičský záchranný sbor hl.m.Prahy) k problematice zasklívání lodžií v bytových domech a ze stanoviska vyplynul tento závěr:

„U objektů s požární výškou do 12 m nejsou požadavky na vytvoření požárních pásů, tedy ani požadavky na provedení zasklení případných lodžií. V případě objektů s požární výškou nad 12 m je nutno při zasklení lodžie stávající požární pásy zachovat. V praxi to znamená, že pokud se při zasklívání lodžií vyplňují i parapety lodžií (v případě že jsou tvořeny zábradlím) je nutno pro jejich vyplnění použít nehořlavý materiál, mimo běžného tabulového skla – vyhoví např. drátosklo, vyzdění, plechové šablony a podobně. Tuto úpravu je nutné případně provést u všech zasklívaných lodžií, bez ohledu na jejich výškovou polohu – bývá uváděn mylný výklad, že tato úprava se týká pouze lodžií od 5. NP výše.“

Z výše uvedeného vyplývá další upozornění stavebního úřadu:

- Pokud se při zasklívání lodžií vyplňují i parapety lodžií, je nutné konzultovat použitý materiál na stavebním úřadu z důvodu posouzení zda již nedochází ke změně vzhledu (pak by taková úprava vyžadovala stavební povolení). Při vyplňování i parapetů lodžií (požární výška objektu nad 12 m) je vždy nutné použít „nehořlavý materiál“ (nehořlavý materiál lze prokázat např. posouzením Hasičským záchranným sborem či požárním specialistou). Z tohoto důvodu, pro posouzení použitého materiálu z hlediska požární bezpečnosti, doporučuje stavební úřad stavebníkovi, aby si zajistil požárně bezpečnostní řečení v každém případě.

- Dle § 152 stavebního zákona je „Stavebník“ povinen dbát na řádnou přípravu a provádění stavby. Přitom musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku, i šetrnost k sousedství. Tyto povinnosti má i u staveb a jejich změn nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení. O zahájení prací na stavbách osvobozených od povolení je povinen v dostatečném předstihu informovat osoby těmito pracemi přímo dotčené. (neplnění těchto povinností je považováno za přestupek dle § 178 odst. 2 písm. k) respektive § 180 odst. 2 písm. k) stavebního zákona).

Zasklení lodžií jiným než bezrámovým systémem (rámovým systémem, okny apod.) lze provést pouze jednotným způsobem v rámci celé fasády domu a je nutno požádat o stavební povolení.

Doporučení pro vlastníky bytových domů: stavební úřad doporučuje řešit otázku zasklívání lodžií u celého bytového domu současně ve fázi projednávání volby systému a způsobu provedení.

Pro zasklení balkonu je nutno požádat o stavební povolení. (Lodžie je „výklenek“, prostor zapuštěný do domu vzhledem k fasádě, balkon vyčnívá před úrovní fasády.)

Ze strany CG je požadavek na použití bezrámového systému (např. Optimi), aby nedošlo k výrazné úpravě vzhledu díla.

Jinak je to věcí SVJ a odbornosti provedení pro zajištění funkčnosti a životnosti konstrukce stavby.

Z praxe stavebních úřadů na území hl. města Prahy vyplývá, že stavební úřad vydá stavební povolení, pokud jsou splněny následující podmínky:

1. Zasklení lodžie bude provedeno zasklívacím systémem bez svislých rámů, (který má v ploše lodžie pouze sklo a event. průsvitné bezbarvé těsnění).

2. Zasklení lodžie bude provedeno zasklívacím systémem s platným ověřením (certifikátem) podle zvláštních předpisů (§ 156 odst. 2 stavebního zákona, zákon č. 22/1997 Sb. o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů v platném znění, nařízení vlády č. 163/2002 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na vybrané stavební výrobky, v platném znění).

3. Zasklení lodžie bude provedeno zasklívacím systémem s platným kladným stanoviskem Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy, nebo Hasičského záchranného sboru České republiky.

4. Výplň zábradlí bude provedena z nehořlavého netříštivého materiálu.

Výše uvedené podmínky musí stavebníkovi garantovat zhotovitel a musí být součástí žádosti o stavební povolení.

Jde-li o dům s vícero vlastníky (SVJ), další podmínkou je jedna z možností (závisí na konkrétním stavebním úřadě, stavební zákon je v tomto ohledu nejednoznačný):

a) souhlas výboru SVJ

b) souhlas všech vlastníků

c) odsouhlasení na schůzi vlastníků

Prakticky se naskýtají 2 možnosti dalšího postupu:

a) SVJ vydá souhlas se zakrytím lodžie jednomu z členů SVJ a ten si požádá o stavební povolení. Pokud ho stavební úřad vydá, bude to platit pro celý objekt. Pokud ho nevydá (a jediný důvod může být ten, že mu nebude stačit souhlasné stanovisko výboru SVJ), nastupuje varianta b).

b) Není reálné získat podpisy všech členů SVJ. Takže zbývá hlasování na schůzi. Pokud si to SVJ na schůzi odhlasuje, že svým členům umožní zakrytí lodžie, tak výbor SVJ vydá žadateli o zakrytí lodžie potvrzení o tom, že schůze odsouhlasila zakrytí lodžií těm, kdo o to mají zájem. Žadatel si vyřídí stavební povolení a dál bude postupovat ve smyslu jeho obsahu.

1. Zasklení lodžií vyžaduje stavební povolení. Jedná se o prověření výplně spodní části v oblasti zábradlí, hlavně z hlediska požární bezpečnosti.

2. Pokud bude vlastník bytu žádat sám, musí doložit souhlas všech! spoluvlastníků bytového domu, ne jenom příslušného vchodu. Všech, kteří jsou zapsáni na LV

3. Pokud by požádalo SVJ a přiloží Usnesení ze shromáždění vlastníků, kde bude uvedeno, že se souhlasí se zasklením čeho všeho a zároveň zde bude uvedeno, že může o povolení požádat SVJ. Platnost Usnesení SÚ nezkoumá, to upravuje pro vás zvláštní právní předpis.

Předběžné stanovisko SÚ: ,,Konkrétně k vašemu bytovému domu:

1. Doporučuji zkontrolovat termín záruky na fasádu a stavbu.

2. Pořádně prostudovat kupní smlouvu, zda tam není nějaké omezení nebo zákaz stavebních úprav.

3. Architektka s tímto projektem vyhrála nějakou soutěž a mohli byste porušit autorská práva. Lze se také obrátit na ní a prodiskutovat to s ní a může vám odsouhlasit nějakou variantu.

Zatím v této lokalitě jsme žádnou žádost neřešili, ale doložení, že neporušíte autorská práva bychom určitě chtěli. Prý snad ve smlouvách k tomu nějaké omezení máte.´´

Předběžné vyjádření Central Group: ,, autorská práva se na stavbu stále vztahují. Prosím Vás o zaslání podkladů k posouzení našimi architekty.

V principu se systémovým zasklením nemají naši architekti problém, ale vždy je to třeba posoudit a to i z hlediska požadavků Hasičů hl. m. Prahy.

S přáním krásného dne

Ing. Tomáš Málek

vedoucí úseku inženýringu

Oddělení nákupu a inženýringu

--------------------------------------

Koncern CENTRAL GROUP

Budova EMPIRIA

Na Strži 65/1702, 140 00 Praha 4

Tel.: 226 22 1109

Mobil: 604 297 178

E-mail: malek@central-group.cz

www.central-group.cz