

PŘÍLOHA č. 1 STANOV

Společenství vlastníků jednotek pro Viladům Vršní na pozemku č.p. 168/1, katastrální území Kobylisy, obec Praha
vyhotovených ve smyslu ust. § 1200 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

FASÁDNÍ MANUÁL

Společenství vlastníků jednotek pro Viladům Vršní na pozemku č.p. 168/1, katastrální území Kobylisy, obec Praha (dále jen „SVJ“)

Cílem fasádního manuálu je stanovení pravidel pro provádění nejčastějších úprav ve společných částech domu, tak, aby se předešlo škodám v důsledku neodborného zásahu, byl zachován jednotný vzhled objektu a zároveň se zjednodušil postup udělování předchozího souhlasu shromáždění dle čl. 4.3 písm. j) bodu 5) stanov s těmito druhy úprav.

1. Společná ustanovení

- 1.1 Dodatečně instalované prvky nesmí narušit jednotný vzhled objektu. Jde především o použité barevné odstíny, materiály, mohutnost a tvary instalovaných prvků.
- 1.2 Instalace musí být provedena odbornou firmou, která zajistí (a) dodržení všech platných předpisů a norem zejména s ohledem na zatížení nosných konstrukcí, elektrickou a mechanickou bezpečnost, odolnost proti povětrnostním vlivům, zamezení tepelných ztrát a tvorby tepelných mostů, soulad s požárními předpisy a další, a (b) dodržení nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (dále jen „PSP“) v aktualizovaném znění PSP z roku 2018 nebo jejich pozdější úpravy.
- 1.3 Před zahájením realizace uvažovaných změn ve společných prostorách požádá vlastník jednotky o udělení předchozího souhlasu shromáždění dle čl. 4.3 písm. j) bodu 5) stanov. Tato podmínka musí být splněna, ať již má tento vlastník jednotky dotčenou společnou část domu ve výlučném užívání nebo taková společná část domu není ve výlučném užívání žádného člena společenství, ale předmětný vlastník jednotky má zájem na získání souhlasu shromáždění k umístění např. staveb pro reklamu a reklamního a informačního zařízení na dům (dále jen „žadatel“). Žadatel nese odpovědnost za splnění všech platných předpisů a získání potřebných souhlasů orgánů a dotčených osob a společností mimo SVJ.
- 1.4 Žadatel nese odpovědnost za všechny škody, které vzniknou v přičinné souvislosti s jeho úpravou společných částí domu, což zahrnuje i škody vzniklé případnou ztrátou záruky v důsledku provedených úprav. Žadatel se zavazuje všechny vzniklé škody odstranit nebo uhradit do třiceti (30) dnů od jejich zjištění.
- 1.5 Pokud instalovaný prvek přestane splňovat požadavky tohoto manuálu, zavazuje se žadatel uvést dílo opět do souladu s manuálem, a to na své náklady a do třiceti (30) dnů od zjištění nesouladu.
- 1.6 V případě odstranění instalovaného prvku je vždy nutné uvést společný prostor do původního stavu a odstranění prvku oznámit výboru SVJ. V případech, kdy se při instalaci vyžaduje předložení technické dokumentace, je nutné při odstraňování prvku podat novou žádost včetně technické dokumentace k odstranění prvku.
- 1.7 Pokud fasádní manuál nestanovuje pravidla pro určitou úpravu, má žadatel stále možnost požádat o souhlas shromáždění dle čl. 4.3. stanov. Totéž platí i pro případy, kdy fasádní manuál nějakou úpravu či její konkrétní provedení zakazuje.
- 1.8 Dle možností se v co možná nejvyšší míře použije podobný vzhled a umístění jako u již existujících instalací schválených společností KINDERWELT INVEST s.r.o.

2. Mříže nad a před dveřmi do sklepních kójí, výměna zámku a kování

- 2.1 Mříž nesmí využívat žádné nebezpečné prvky jako bodce, ostny apod. a instalace mříže nesmí narušit únikovou cestu, např. přílišným zúžením chodby v místě instalace.
- 2.2 Doporučená barva mříže je středně šedá, shodná s barvou stávajících sklepních kójí.
- 2.3 Je přípustná výměna zámku a kování u dveří sklepních kójí ve výlučném užívání žadatele, náklady v takovém případě nese žadatel.

3. Síť proti hmyzu a předokenní rolety

PŘÍLOHA č. 1 STANOV

Společenství vlastníků jednotek pro Viladům Vršní na pozemku č.p. 168/1, katastrální území Kobylisy, obec Praha
vyhotovených ve smyslu ust. § 1200 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

- 3.1 Sítě proti hmyzu, které se instalují do oken pomocí přichytného klipu, se zpravidla nepovažují za stavební úpravu a zásah do společných částí domu. V takových případech není třeba žádat shromáždění o souhlas s instalací.
- 3.2 Kvůli zachování nenarušeného vzhledu objektu je potřeba, aby se barva z venku viditelné části rámu sítě shodovala s barvou okenního rámu.
- 3.3 Předokenní rolety není možné instalovat, protože dům nemá potřebnou stavební přípravu.

4. Výměna skel v oknech, lodžích a balkonových dveřích

- 4.1 Výměny jsou možné pouze za stejný typ zasklení, které nemění zatížení okna. V domě jsou z bezpečnostních důvodů instalovány buď skla vrstvená nebo protipožární. Jsou přípustné pouze výměny, které nemění vnější vzhled okna, lodžie nebo balkonových dveří, nejsou tudíž přípustné výměny čirého skla za zabarvené protisluneční nebo dokonce neprůhledné. U plných výplní v přízemí je přípustná výměna pouze za lepší výplně z hlediska bezpečnosti.
- 4.2 Výměna celých oken, zasklení lodžii nebo balkonových dveří včetně rámu je možná pouze po schválení shromážděním dle článku 4.3. stanov.

5. Stavby pro reklamu a reklamní a informační zařízení

- 5.1 Souhlas shromáždění k umístění staveb pro reklamu a reklamní a informační zařízení na žádost člena společenství na dům a/nebo související pozemky je v zájmu společenství nutný kvůli zachování nenarušeného vzhledu objektu a k zachování nerušení užívání jednotek např. světelnými odrazy nebo blikáním. V daném případě musí být splněny podmínky PSP, zejména k umístění staveb pro reklamu a reklamní a informační zařízení nad rovinou střechy dle § 79 PSP, k umístění těchto staveb a zařízení kolmo na fasádu dle § 80 PSP, k umístění těchto staveb a zařízení na fasádu a předsazené před fasádou dle § 81 PSP a k umístění těchto staveb a zařízení na oplocení, opěrné zdi a zábradlí dle § 82 PSP domu.
- 5.2 Při instalaci stavby pro reklamu a reklamní a informační zařízení musí žadatel shromáždění předložit technickou dokumentaci, která obsahuje typ instalovaného zařízení, jeho velikost a umístění, způsob upevnění, a obrázek nebo zákres do fasády domu a po zhotovení doložit instalaci - provedení odbornou firmou.

6. Markýzy, pergoly a zimní zahrady

- 6.1 Markýzy a pergoly je možné instalovat pouze na terasách ve výlučném užívání žadatele. Markýzy je dále přípustné instalovat na balkonech. Zimní zahrady jsou nepřípustné.
- 6.2 Instalace pergol vyžaduje souhlas architekta objektu a povolení dle platné legislativy.
- 6.3 Při instalaci markýzy nebo pergoly musí žadatel shromáždění předložit technickou dokumentaci, která obsahuje typ instalovaného zařízení, jeho umístění, způsob upevnění, obrázek a zákres do fasády domu, a po zhotovení doložit instalaci - provedení odbornou firmou.

7. Klimatizační jednotky a vzduchotechnika

- 7.1 Klimatizační jednotky a prvky vzduchotechniky je možné instalovat pouze skrytě nebo částečně skrytě, tj. na terasách a balkonech ve výlučném užívání žadatele. Instalace na vnější fasádu není přípustná.
- 7.2 Při instalaci venkovní jednotky musí žadatel výboru předložit technickou dokumentaci, která obsahuje typ instalovaného zařízení, jeho umístění, způsob upevnění, údaje o akustickém výkonu a řešení odvodu kondenzátu a po zhotovení doložit instalaci - provedení odbornou firmou.
- 7.3 Klimatizační jednotky jsou zdrojem tepla a hluku, SVJ proto upozorňuje na §1013 a §1175 NOZ, resp. §12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. K žádosti pro instalaci klimatizace je nutné předložit akreditované akustické měření k doložení splnění normových požadavků a také souhlas sousedů (vedle, nad a pod danou jednotkou) s instalací je nutný kvůli předcházení případným sporům.

8. Elektrické a datové rozvody a napájení pro elektromobily

- 8.1 Elektřina společných prostor spotřebovaná jiným subjektem než SVJ musí být tomuto subjektu vhodně přeúčtována tak, aby SVJ nevznikaly neoprávněné náklady.