

## **Lodžie – stav a financování oprav**

Podle právní úpravy platné od roku 2014 (nový občanský zákoník) si opravy lodžií včetně společných částí domu (hlavní konstrukce, tj. zábradlí) financují jejich vlastníci sami přímo, nebo formou mimořádného příspěvku na správu, pokud opravy zajišťuje SVJ.

V našem SVJ je příspěvek na správu stanoven pouze podle podlahové plochy bytu bez započtení plochy lodžie, což vycházelo z předchozí právní úpravy (zákona o vlastnictví bytů 72/94 Sb.).

Pokud tedy bude SVJ zajišťovat jakékoli opravy lodžií, předepíše příslušným vlastníkům mimořádný příspěvek na správu ve výši nákladů na potřebnou opravu.

# Lodžie – stav a financování oprav

## Občanský zákoník

### § 1175

(2) Vlastník jednotky udržuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; **to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání.**

### § 1180

(1) Nebylo-li jinak určeno, **přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech.** Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, **stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.**

# Lodžie – stav a financování oprav

## Občanský zákoník

### § 1189

(1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.

**(2) Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.**

## **Lodžie – stav a financování oprav**

V roce 2018 byly výboru ohlášeny závady (koroze zábradlí) na lodžích ve dvou bytech (2486 a 2491) plus prasklé sklo v dalším bytě (2488). Podle vizuální kontroly je sklo u zábradlí prasklé i na dalších lodžích v 2488 a v 2491.

Pokud je koroze pouze povrchová, jde spíše jen o estetickou záležitost a stačilo by zkorodované části obrousit a zábradlí přetřít. To si může zajistit každý vlastník sám. Ale pokud by bylo narušeno kotvení nebo jinak ohrožena bezpečnost osob nebo majetku, jde o problém, do jehož řešení se musí zapojit výbor SVJ (minimálně formou výzvy příslušnému vlastníkovi, aby zajistil nápravu).

Výbor proto zajistil prohlídku lodží a provedení statického posudku.

## Lodžie – stav a financování oprav

Podle našeho prohlášení vlastníka jsou lodžie součástí bytu. Společnou částí domu podle prohlášení jsou však hlavní svislé a vodorovné konstrukce, za což lze považovat také zábradlí.

Jednotka č.	se skládá z:
pokoj	19,59m <sup>2</sup>
pokoj	12,26m <sup>2</sup>
pokoj	13,16m <sup>2</sup>
pokoj s kuch. koutem	x
kuchyň	11,11m <sup>2</sup>
předsín	12,52m <sup>2</sup>
koupelna	2,79m <sup>2</sup>
WC	1,09m <sup>2</sup>
komora	x
lodžie	6,96m <sup>2</sup>
sklep	3,50m <sup>2</sup>

# Lodžie – stav a financování oprav

## Statický posudek a projekt oprav

Výbor zajistil vypracování statického posudku a projektu oprav, který je k dispozici všem členům SVJ.

**Výbor upozorňuje všechny členy SVJ, že nesou odpovědnost za stav svého majetku, tedy i za stav lodžií, že je musí pravidelně kontrolovat a udržovat. V případě, že to nemohou nebo nechtějí dělat vlastními silami, mohou kontaktovat výbor, který provedení příslušných oprav zajistí a náklady jim předepíše formou mimořádného příspěvku na správu.**

# Lodžie – stav a financování oprav

**Stav před rekonstrukcí v roce 2007**



**Obr. 2 Sanovaný styk**

# Lodžie – stav a financování oprav

Stav před rekonstrukcí v roce 2007



Obr. 4 Styk lodžiových dílců s odvodovým pláštěm



# Lodžie – stav a financování oprav

**Stav před rekonstrukcí v roce 2007**



**Obr. 5 Nedodržení montážních tolerancí – det. A**

# Lodžie – stav a financování oprav

## Stav před rekonstrukcí v roce 2007

Zvýšené vnikání vody je patrné u většiny stropních lodžiových panelů, kde je použito ocelové zábradlí, viz obr. 8. U těchto lodžií zatéká do stropního panelu v oblasti chrličů, v okolí kotvení zábradlí a stykem mezi stropním a stěnovým panelem.



Obr. 7 Narušení styku stěnových a stropních lodžiových částí

# Lodžie – stav a financování oprav

**Stav před rekonstrukcí v roce 2007**



**Obr. 8 Zatékání do stropních lodžiových panelů, kotvení ocelového zábradlí**

## Lodžie – stav a financování oprav

Stav před rekonstrukcí v roce 2007



Obr. 6 Narušení styku stěnových a stropních lodžiových dílců

# Lodžie – stav a financování oprav

## Současný stav - rok 2018

### B.3.4. Poruchy styků lodžiových dílců



Obr. 3 Praskliny fabionu podlahy u vnější straně lodžie byt č. 3

# Lodžie – stav a financování oprav

## Současný stav - rok 2018

B.3.5. Narušení styků stěn lodžiových dílců s hlavní nosnou konstrukcí  
Porucha se projevuje narušením styku a kotvení stěnových lodžiových panelů s nosnou konstrukcí budovy.  
Hlavními příčinami poruchy jsou opět dilatační pohyby mezi lodžii a tepelně namáhanou západní štitovou stěnou.  
Sanace se provádí dodatečným přikotvením nerezovými kotvami.



# Lodžie – stav a financování oprav

## Současný stav - rok 2018

Uskutečnit dodatečné zateplení pohledu a vnitřní části štitové stěny lodžie v pásu zasahujícím do vzdálenosti 0,3 m.

B.3.5.2 Trhlinky podél stropu lodžie u jižní stěny



Obr. 5 Trhlinky ve fabionul stropu lodžie u jižní stěny

# Lodžie – stav a financování oprav

## Současný stav - rok 2018



Obr.7 Byt č.12, Petržilkova 2491, zkorodovaná zasklívací lišta, prasklé zasklení,

Sanace:

Výměna zkorodovaných zasklívacích lišt.

Nové lišty - uzavřené ocelové profily čtvercové 10\*10\*1 mm v jakosti S235JR .

Výměna zasklení.

Očištění a nátěr stávající prvků zábradlí. Opakuje se na více místech.



# Lodžie – stav a financování oprav

## Současný stav - rok 2018



Obr. 6 Zkorodovaná dolní příče bytu č. 04 ve 4. NP, Petržilkova 2486

Sanace spočívá v celkové výměně zábradlí a v kotvení umožňujícího cyklické dilatační pohyby.

V místě zakotvení do stropního panelu jsou sloupky zkorodované a přestávají plnit funkci vetknutí. Zábradlí je podporováno pouze v místech příčných stěn, což u modulů lodžii 6 m a za stávajících subtilních profilů ztrácí svou statickou funkci.