

JUDr. Táňa Diršmidová
advokátní kancelář

Eliášova 393/20, 160 00 Praha 6 Bubeneč
tel.: 222 517 620, fax: 222 517 618
e-mail: ak@dirsmidova.cz

**VÝZVA K ZASTAVENÍ STAVEBNÍCH PRACÍ A NEDOVOLENÉHO UŽÍVÁNÍ
SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU**

Vážení,

obracíme se na Vás v právním zastoupení Společenství vlastníků LUPÁČOVA 10, 12, 14, 16, 18, 20, Praha 3, se sídlem Lupáčova 864/18, 130 00 Praha 3 – Žižkov (dále jen „Společenství“), neboť dochází k nezákonnému užívání společných částí střešních bytových domů č.p./č.or. 805/10, 812/12, 815/14, 849/16, 864/18 a 865/20, ulice Lupáčova, Praha - Žižkov, a proto Vás vyzýváme k upuštění od nezákonného jednání.

Vzhledem k tomu, že Společenství zaznamenalo a bylo informováno o neoprávněném užívání společných částí domu a neoprávněném provádění stavebních prací na střeších domů, vyzýváme veškeré členy Společenství, aby zanechali jakýchkoliv stavebních úprav a činností v prostorách společných částí domu a rovněž užívali společné části domu jen dovozeným a zákonným způsobem.

Společné části domu, jimiž je i střecha včetně střešní terasy, přístupových schodišť a dalších součástí, je možné dle ustanovení § 1175 odst. 1 zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“), vlastníky bytových jednotek „užívat, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části“. V souladu s tímto je nezákonné jakékoliv ztěžování užívání společných částí jinému vlastníku jednotky, tkvící například v zamezení přístupu či zejména k permanentnímu zabránění a obsazení společných částí. Stejně tak je nezákonné i svévolně upravovat, přetvářet nebo zpracovávat předmětné společné prostory a věci. Pod tento výčet nezákonných jednání samozřejmě spadá i montáž různých zařízení apod.

Dne 16. 9. 2016 proběhlo na střeších domů Společenství místné šetření za účasti znalce z oboru hydroizolace staveb a stavební fyzika Ing. Marka Novotného, které prokázalo, že **střechy domů jsou zatíženy nedovolenými stavebními pracemi a instalacemi různých zařízení, které mohou závažně ohrozit statiku domu, jakož i způsobit poškození funkčních vlastností střešních.**

Společenství z tohoto důvodu přísně zakazuje provádět jakékoliv stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, či pokračovat v úpravách na střeše, které Společenství nepovolilo a to až do doby řádného zhodnocení stavu střešních, vydání příslušných povolení ze strany Společenství a stanovení podmínek dalšího provádění prací. Na základě vyjádření výše jmenovaného znalce je předmětné zatěžování střešních bez přesné znalosti faktického stavu střešní skladby nebezpečné a nezodpovědné.

Znalec konstatoval, cituji: „Na základě dnešního místního šetření uvádím, viz také zápis ze dne 16.9.2016, že před současným prováděním provozních vrstev nebyla provedena fyzická kontrola kvality střešního pláště, resp. kvality použité tepelné izolace. Skladba střešního pláště byla kontrolována pouze podle projektové dokumentace, což nemusí odpovídat reálnému provedení.

Z hlediska tohoto zjištění je potřeba informace o kvalitě tepelné izolace doplnit, tak aby se dala kvalifikovaně zhodnotit její únosnost a vhodnost pro umístění pochozích provozních vrstev na tento existující izolační systém.

Při místním šetření byla zjištěna některá riziková místa hydroizolačního povlaku – bez řádné ochrany proti mechanickému poškození. Stejně tak je nutné prověřit odvodnění střešního pláště, které nebylo při tomto místním šetření zcela zřetelné.

Z hlediska výše uvedeného je nutné provést celkový průzkum dotčených střešních pláštů, prověřit všechny skutečnosti, které mají vliv na životnost a funkčnost předmětných střešních pláštů. Jednotlivá fakta je nutné zvážit a stanovit reálné riziko, které vyplývá z těchto nově zjištěných skutečností a na základě toho rozhodnout, co dál."

V případě, že dojde k dalšímu porušování pravidel užívání společných částí domu, bude Společenství nuceno podniknout veškeré kroky k napravení tohoto stavu, od faktického uvedení společných prostor v původní stav, po případné iniciování prošetření celé záležitosti stavebním úřadem a dalšími příslušnými správními orgány, nebo se domáhat nastolení právního stavu rozhodnutím soudu, to vše na náklady narušitelů.

S pozdravem



v.z. Společenství
JUDr. Táňa Diršmidová, advokát

JUDr. Táňa DIRŠMIDOVÁ
advokátní kancelář
Eliášova 393/20, 160 00 Praha 6
tel.: 222 517 620, 222 517 618
IČ 66222991, DIČ CZ5561042267