

KRAJSKÝ ÚŘAD JIHOMORAVSKÉHO KRAJE

Odbor územního plánování a stavebního řádu

Žerotínovo náměstí 3/5, 601 82 Brno

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Č. j.:

Sp. zn.:

Vyřizuje: Ing.Soppeová/2336

Telefon: 541 652 375

Počet listů: 1

Počet příloh/listů:

Datum: 20.06.2013

Všem stavebním úřadům Jihomoravského kraje,

Magistrát města Brna, odbor územního a stavebního řízení k předání všem stavebním úřadům městských částí

STANOVISKO K VÝMĚNĚ BALKONŮ

Krajský úřad jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen KrÚ), je často dotazován zástupci bytových družstev a vlastníky bytových jednotek na možnosti výměny balkonů, přístavy lodžii apod. ve vazbě na zákon č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen stavební zákon) a zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony v platném znění (dále jen zákon o vlastnictví bytů).

Jak KrÚ zjistil, je zejména potřeba nahradit ze statických důvodů stávající zavěšené balkony. Zpravidla k tomu dochází v souvislosti se zateplováním obvodového pláště bytových domů, kdy je současně stavební úřad žádán o povolení přístavby, tzv. lodžii. Mnohdy se však nejedná ani o lodžie ani o přístavbu.

K tomu KrÚ uvádí:

Slovo lodžie (z italského loggia – sloupová chodba) je zastropený prostor v budově otevřený navenek do exteriéru a oddělený jen sloupy, arkádami, kolonádou nebo zábradlím. Na rozdíl od balkonu nevystupuje ven z obvodové zdi.

Balkon je předsazená část stavby (§31 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění, jako taková je součástí vnějšího pláště domu (R 136/2004 Sbírky rozhodnutí NSS) a tudíž patří ke společným částem domu).

Zatímco tedy pod pojmem balkon se rozumí stavebně-technický prvek stavby, vyznačující se předsazenou konstrukcí, který přečnává nosnou zeď, a který může být polozapuštěný do nosných zdí, pak pojem lodžie v technickém slova-smyslu definuje krytý otevřený prostor stavby nepřesahující jeho líc. Z uvedeného lze dovodit, že konstrukční prvek, který je kotvený, resp. zavěšený, na vnějším plášti stavby-budovy a před

tento plášť je zcela předsazen, nikoli tedy zapuštěn dovnitř stavby, nemůže být reálně ve smyslu výše definovaných pojmů lodžii. Skutečnost, že stávající stavební praxe tento pojem využívá pro označení balkonů tvořených stěnovými panely, což vytváří pohledový či pocitový dojem jisté uzavřenosti, nemůže mít na posouzení věci z hlediska stavebně technického žádný vliv.

Balkony, lodžie a terasy jsou z hlediska zákona o vlastnictví bytů společnými částmi domu. Nejedná se totiž o prostorově vymezenou část budovy, kterou by bylo možno charakterizovat jako místnost. Podstata pojmu společných částí domu pak vyplývá z koncepce bytového vlastnictví, kdy vlastník jednotky, jako oprávněný subjekt, je spoluvlastníkem budovy a k tomu se připojuje vlastnictví bytu. Z uvedeného pak vyplývá zásada, že to co není jednotkou (bytem), která je podle zákona o vlastnictví bytů tvořena místnostmi, a co tedy tvoří součást budovy „jako věci“, patří do společných částí domu. V případě balkonů, lodžii a teras se nejedná o místnosti, ale o konstrukční prvky vnějšího pláště budovy, které již ze svého technického řešení a své technické funkce musí být společnými částmi domu tak jako společný plášť budovy. Tento princip se u jmenovaných stavebních prvků uplatní i v případě, že se jedná o prvky přiléhající k jednotlivým bytům (jednotkám), přičemž lze označit jako nepodstatné, že na takovýto konstrukční prvek mají přístup pouze vlastníci právě přiléhajících bytů. Balkony či lodžie (stejně tak i sklepní kóje) mohou být v prohlášení vlastníka a v souladu s tím i ve smlouvě o převodu bytu určeny k tomu, aby byly užívány s bytem, jedná se však o společné části domu, které jsou uvedeným způsobem určeny k výhradnímu užívání konkrétního vlastníka bytu. Otázka užívání balkonu či lodžie spolu s určitým bytem proto nesouvisí s jejich vlastnictvím. Skutečnost, že balkon či lodžie nejsou místnostmi, pak znamená, že jejich výměra nemůže být započítávána do podlahové plochy bytu, která je rozhodující pro stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu což dále rovněž znamená, že v případě výměny balkonů nemůže dojít ke změně spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Podle ustanovení § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů platí, že k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek.

Podle ustanovení § 2 odst. 5 stavebního zákona se za změnu dokončené stavby považuje:

- a) nástavba, kterou se stavba zvyšuje,
- b) přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,
- c) stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.

Podle ustanovení § 2 písm. b) zákona o vlastnictví bytů se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Podle písm. g) téhož zákonného ustanovení se společnými částmi domu rozumí části domu určené pro společné užívání, např. základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, schodiště apod. rovněž také balkóny, terasy, prádelny, sušárny a další. Podle písm. h) uvedeného zákonného ustanovení se za jednotku považuje byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu podle zákona o vlastnictví bytů. Podle písm. i) citovaného ustanovení zákona o vlastnictví bytů je pak podlahová plocha bytu definována jako plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu.

Podle ustanovení § 8 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů platí mimo dalšího, že velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě.

Jestliže se přístavbou stavba půdorysně rozšiřuje, pak ze skutečnosti, že balkon či lodžie není místností (lodžie navíc není předsazená před obvodový plášť) lze dovodit nepochybně, že se nejedná o změnu dokončené stavby přístavbou, ale o stavební úpravy, pro jejichž realizaci postačí souhlas $\frac{3}{4}$ většiny všech vlastníků jednotek ve smyslu ustanovení § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů.

Při rozhodování zda se v daném případě jedná o přístavbu či nikoliv, KrÚ dále odkazuje na metodickou pomůcku „Zastavěná plocha, § 2 odst. 7 stavebního zákona“ uveřejněnou na internetových stránkách MMR ČR. Podle této pomůcky se plocha neopláštěných balkonů do zastavěné plochy objektu nezapočítává. Rovněž je nutno mít na zřeteli, zda se navrhované balkony neuplatní v rámci zastavěné plochy, vymezené již předchozími změnami stavby.

Výše prezentované stanovisko vychází z dosavadní rozhodovací praxe KrÚ.

Ing. arch. Eva Hamřlová
vedoucí odboru