

## MARKÝZY NA BALKONECH A LODŽIÍCH V BYTOVÉM DOMĚ: PODMÍNKY A POSTUP INSTALACE

Praxe SVJ a BD krok za krokem



## MARKÝZY NA BALKONECH A LODŽIÍCH V BYTOVÉM DOMĚ: PODMÍNKY A POSTUP INSTALACE

Instalace venkovní markýzy na lodžích nebo balkonech bytových domů má jasná pravidla. Tento checklist vás provede všemi kroky od prověření stanov přes technická rizika silného větru až po schválení výborem a podmínky realizace.

- ✓ **Prověření stanov a pravidel pro balkony/lodžie:** Zjištění, zda dům nemá jednotný vizuální styl pro zastínění otevřených prostor (předepsaná barva/vzor látky).
- ✓ **Podání oficiální žádosti výboru SVJ/BD:** Předložení záměru s detailním popisem rozměrů, barevného provedení a přesného místa ukotvení.
- ✓ **Projednání a schválení odpovědným orgánem:** Získání souhlasu shromáždění vlastníků nebo představenstva BD se zásahem do společných částí.
- ✓ **Vyřešení statiky a způsobu kotvení:** Ověření, do čeho se bude markýza kotvit (únosnost podkladu, stropní deska balkonu nad vámi).
- ✓ **Výběr systému s větrným čidlem (doporučeno):** Volba prvků, které markýzu automaticky svinou při silném větru, aby se předešlo škodám.
- ✓ **Podpis dohody o provozu a údržbě:** Písemný závazek vlastníka, že přebírá veškerou odpovědnost za revize, bezpečnost a případné škody způsobené utržením markýzy.
- ✓ **Protokolární předání dokumentace po montáži:** Předání záručních listů, technické zprávy o kotvení, případně revize elektro výboru SVJ/BD.

### PRÁVNÍ RÁMEC

- Podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. jsou balkony, lodžie a terasy zpravidla považovány za společné části domu. Konkrétní vymezení společných částí je však vždy nutné ověřit v prohlášení vlastníka. Pokud se markýza kotví do stropu lodžie nebo balkonu, zasahuje se přímo do společné konstrukce domu. Takový zásah proto obvykle vyžaduje předchozí souhlas SVJ nebo bytového družstva. ((výjimkou mohou být domy s předem schválenými pravidly nebo úpravami stanovenými v prohlášení vlastníka či stanovách)
- Stejně jako u předokenních žaluzií dochází i u markýz ke změně vzhledu domu. Konkrétní postup schvalování a potřebná většina hlasů se řídí stanovami SVJ a pravidly konkrétního domu. V bytových družstvech je k instalaci markýzy nutný souhlas družstva jako vlastníka budovy.

## TIPY Z PRAXE

- **Pákový efekt a statika:** Markýza funguje při silném větru jako obrovská plachta. Vytváří extrémní pákový efekt, který může vytrhnout kotvy z fasády nebo poškodit betonovou desku balkonu. Výbor by měl vyžadovat, aby montážní firma garantovala statickou bezpečnost kotvení (zejména pokud je dům zateplen a kotví se přes silnou vrstvu polystyrenu). Použít se musí výhradně chemické kotvy a certifikované distanční prvky.
- **Povinné větrné čidlo:** Lidé často nechají markýzu roztaženou, odejdou z bytu a náhlá letní bouřka ji zničí – v horším případě utržená markýza poškodí fasádu nebo zraní někoho pod balkonem. Výbory by měly mít jako podmínku schválení, že markýza (pokud je na elektrický pohon) musí být vybavena automatickým otřesovým nebo větrným čidlem, které ji při silném větru samo svine. U manuálních klikových markýz musí vlastník v dohodě podepsat, že nenechá markýzu roztaženou bez dozoru.
- **Estetika a barevnost (Vizuální smog):** Stejně jako u žaluzií by mělo SVJ/BD schválit barevný standard (např. jednobarevné látky v odstínech šedé, béžové či antracitové), který ladí s architekturou domu.
- **Sousedské vztahy a zatékání:** Při vrtání do spodní části balkonu souseda nad vámi hrozí, že vibrace poškodí jeho dlažbu, hydroizolaci nebo že se obnaží armatura (železné pruty) v betonu, která začne korodovat. Před montáží je vhodné informovat souseda nad vámi a v dohodě o údržbě jasně specifikovat, že pokud v důsledku montáže dojde k poškození hydroizolace jeho balkonu nebo k zatékání, veškeré náklady na opravu hradí vlastník markýzy.