

Organizační směrnice číslo 02/2025

Umístování prvků na pláště budov

V souvislosti se zateplením vnějších obvodových plášťů budov přijalo představenstvo družstva tyto zásady umístování prvků na pláště objektů.

I. Zasklívání lodžií

Při zasklívání lodžií v objektech ve správě Stavebního bytového družstva Klášterec nad Ohří budou dodržovány tyto podmínky družstva, vycházející z platných zásad přijatých na základě usnesení Rady města z roku 2003:

- 1.1. Zasklívání lodžií bude schvalovat na základě žádosti uživatele bytové jednotky (nájemce i vlastníka bytové jednotky) správa družstva.
- 1.2. Bude zachován jednotný typ zasklení (bezrámový systém, čtyřdílný rámový systém apod.), a to:
 - ve svislé rovině,
 - přímo sousedících lodžií (platí pouze pro výškové objekty v ulici Budovatelská).
- 1.3. Nebude prováděna úprava lodžie, vedoucí k rozšíření obytné plochy pokoje.
- 1.4. Stávající zábradlí bude zachováno a nebude dotčeno stavebními úpravami z pohledové strany. U zábradlí z drátoskla či žbrdlení může dojít z vnitřní strany lodžie k zakrytí zábradlí, které bude provedeno v bílé barvě.
- 1.5. U rámového systému zasklení bude dodržen shodný počet okenních tabulí ve svislé rovině a přímo sousedících lodžií (platí pouze pro výškové objekty v ulici Budovatelská).
- 1.6. Bude použit pouze certifikovaný systém a montáž zasklení bude provádět pouze autorizovaná firma, která obdržela certifikát na výrobek systému dodatečného zasklívání lodžií.
- 1.7. Zasklení bude realizováno takovou technologií, která nenaruší a nepoškodí zateplený plášť objektu a bude umístěno vždy ve svislé rovině nad stávajícím zábradlím.

II. Umístování prvků na pláště objektů – 1. NP a výše

Pro část pláště objektů od 1. nadzemního podlaží výše, tzn. část pláště, kde jsou v objektu umístěny bytové jednotky a kde bývají často umístovány zejména satelitní antény, antény pro příjem televize či rozhlasu, reklamní poutače, sušáky na prádlo, teploměry, budky pro ptactvo, čísla popisná, názvy ulic apod., platí tato pravidla:

- 2.1. Na zateplenou konstrukci vnějších obvodových plášťů budov prostřednictvím kontaktního zateplovacího systému není dovoleno umísťovat žádné reklamní tabule, sušáky na prádlo, teploměry, budky pro ptactvo a podobně.
- 2.2. O umístění čísel popisných a názvů ulic rozhodně technik družstva, tabulky musí být provedeny z plastu.
- 2.3. Pro umístování antén (satelitních, televizních či rozhlasových) na plášť objektu platí tato pravidla:
 - 2.3.1. Po provedení zateplení vnějšího obvodového pláště objektu je již zakázáno na plášť objektu dodatečné umístování a kotvení nosných prvků antén, neboť by mohlo dojít k nevratnému poškození zateplovacího systému.

2.3.2. Antény je možné kotvit pouze do pláště či prvků, kde není provedeno zateplení pláště, například do konstrukce zábradlí (ocelových i betonových), a to pouze v případě dodržení následujících zásad:

a) Pro kotvení nosných prvků antén do konstrukce vnějšího obvodového pláště objektu mohou být použity výhradně kotevní prvky s kotvením na ocelovou plotnu s navařenou konzolovitě vyloženou nosnou trubkou pro upevnění parabolické antény o průměru max. 800 mm.

b) Pro kotvení plotny do zdiva musí být použity výhradně beznapěťové kotvy (např. chemické kotvy nebo kotvení pomocí závitových tyčí a dvousložkové malty).

c) Veškeré prvky tvořící nosnou konstrukci kotvení musí být povrchově upraveny proti korozi např. žárovým zinkováním nebo jiným vhodným způsobem. Neakceptovatelná je povrchová úprava antikorozními nátěrovými hmotami, neboť při použití kotevních prvků, které nejsou z výroby opatřeny antikorozi povrchovou úpravou, hrozí do budoucna znehodnocení fasády v důsledku stékání koroze po vnějším líci.

2.4. Na pláště objektů je dovoleno umisťovat klimatizační vzduchotechnické zařízení, a to za podmínek:

2.4.1. Provoz zařízení a jeho umístění musí splňovat veškerá nařízení a předpisy týkající tohoto druhu zařízení, zejména požární, bezpečnostní a hlukové.

2.4.2. Instalované zařízení (klimatizační jednotka a veškeré její součásti) musí tvořit ucelený výrobek, který splňuje veškeré požadavky Zákona o obecné bezpečnosti výrobků (nyní platný zákon č. 387/2024 Sb.), ve znění pozdějších předpisů, což musí být na výrobku řádně označeno.

2.4.3. Provozovatel klimatizačního zařízení (uživatel bytové jednotky) je povinen zajistit jeho instalaci a následný provoz (vč. kontrol a údržby) v souladu s technickými podmínkami uvedenými v průvodní dokumentaci výrobce nebo obchodní organizace (distributora či dodavatelské firmy).

2.4.4. Zařízení musí být naplněno buď nehořlavým chladivem (bezpečnostní třídy - skupiny 1, např. chladivo R 410 A) nebo mírně hořlavým chladivem (bezpečnostní třídy - skupiny 2L, např. chladivo R32).

2.4.5. Venkovní část zařízení může být umístěna jen a pouze na lodžii přináležející k dané bytové jednotce.

2.4.6. Nejvyšší část venkovní části zařízení smí dosahovat maximálně do výšky zábradlí dané lodžie, přičemž zařízení nesmí být montováno na zábradlí lodžie.

2.4.7. Pokud zařízení nebude stát samostatně na podlaze lodžie, ale bude kotveno na svislou konstrukci - zateplenou část pláště, bude kotvení provedeno tak, aby nedošlo k poškození zateplení pláště.

2.4.8. Místo, kde vedení mezi vnitřní a venkovní částí zařízení vede skrz svislou konstrukci (obvodový plášť) bude řádně utěsněno proti pronikání vlhkosti.

2.4.9. Veškeré rozvody mezi vnitřní a venkovní jednotkou budou vedeny výhradně v interiéru. Venkovní část zařízení bude umístěna ihned v místě průchodu rozvodů pláštěm objektu.

2.4.10. Odvod kondenzované vody z jednotky bude řešen tak, aby negativně neovlivňoval užívání spodních bytových jednotek a ani plášť objektu.

2.4.11. Umístění zařízení podléhá schválení družstva. Po dokončení instalace bude vyzván technik družstva ke kontrole provedení a budou mu předány kopie dokladů k zařízení (bezpečnostní a technický list výrobku).

2.5. Na pláště objektů je dovoleno umisťovat stínící techniku oken (venkovní žaluzie), a to za podmínek:

2.5.1. Provoz zařízení a jeho umístění musí splňovat veškerá nařízení a předpisy týkající tohoto druhu zařízení, zejména požární, bezpečnostní a hlukové.

2.5.2. Instalované zařízení musí s oknem tvořit ucelený výrobek, který splňuje veškeré požadavky Zákona o obecné bezpečnosti výrobků (nyní platný zákon č. 387/2024 Sb.), ve znění pozdějších předpisů, což musí být na výrobku řádně označeno.

2.5.3. Stínící technika se může montovat pouze v minimálním rozsahu jedné strany objektu, kde bude namontována na všechna okna (neplatí pro lodžie) ve všech bytových jednotkách, a to výhradně s novými okny jako celek od jednoho dodavatele. Montáž stínící techniky na jednotlivá okna či jen pro jednotlivé byty je nepřipustná.

III. Umístování prvků na plášť objektů – suterénní část

Pro suterénní část pláště objektu (1. podzemní podlaží), týkající se většinou nájemců nebytových prostor v bytových objektech (zejména se jedná o umístování reklam a mříží nebytových prostor), platí tato pravidla:

3.1. Po provedení zateplení suterénní části pláště objektu je již zakázáno na plášť objektu umísťovat ocelové mříže. To platí zejména pro vstupy do pronajatých nebytových prostor, jejichž uživatelé mohou po provedení zateplení suterénní části mříže ukotvit pouze do křídel okenních či dveřních výplní.

3.2. O umístění reklam a tabulí ze strany nájemců pronajatých nebytových prostor rozhodne technik družstva, tabulky musí být provedeny z plastu.

3.3. Na suterénní část pláště objektů je zakázáno umísťovat jakékoli klimatizační, vzduchotechnické a podobné zařízení.

IV. Závěrečné ustanovení

4.1. Touto směrnicí se nahrazují a ruší veškeré předchozí směrnice řešící výše uvedenou problematiku, zejména pak směrnice 1/2022.

4.2. Směrnice nabývá platnosti dnem přijetí.

4.3. Schváleno představenstvem dne 23. 06. 2025, číslo usnesení 35/2025.

Mgr. Petr Auf, předseda představenstva:

Ing. Stanislav Potůček, místopředseda představenstva:
