

Markiza na balkonie.

Stosownie do art. 29 ust 2 pkt 15 Prawa budowlanego „pozwolenia na budowę nie wymaga wykonywanie robót budowlanych polegających na instalowaniu urządzeń, w tym antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiokomunikacyjnych, na obiektach budowlanych”. **Markiza nie będzie zatem wymagała pozwolenia na budowę a ew. tylko zgłoszenia do organu administracji architektoniczno-budowlanej.**

Art. 30 PB wskazuje obowiązek dokonania zgłoszenia robót budowlanych, które polegają na instalowaniu urządzeń o wysokości powyżej 3 m na obiektach budowlanych.

Ponadto wymagana będzie zgoda współwłaścicieli nieruchomości na **montaż markizy**.

Do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W przypadku braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Należy pamiętać, że do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. W razie braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności.

Bez względu na kwalifikację **montażu markizy** jako czynności zwykłego zarządu bądź czynności ten zarząd przekraczających, konieczne jest uzyskanie zgody współwłaścicieli reprezentujących ponad połowę udziałów w formie uchwały.

W przypadku braku **zgody na montaż markizy**, można wystąpić do sądu o wydanie upoważnienia na dokonanie **montażu markizy**, co zastąpi ew. **zgodę** współwłaścicieli na **montaż markizy**.

Zgoda Wspólnoty może być uwarunkowana obowiązkiem przywrócenia stanu pierwotnego w przypadku demontażu lub uzasadnionej zmianie zgody z przyczyn wcześniej niemożliwych do przewidzenia.

Wszelkie koszty ponosi osoba, której zgoda zostaje udzielona. Kwestie rozliczeniowe regulowane są prawem cywilnym, co oznacza, że szczegóły dotyczące rozliczeń ustalają strony (Zainteresowany i Wspólnota) w umowie dotyczącej udostępnienia części wspólnej (elewacji) na zamontowanie markizy zgodnie ze „sztuką budowlaną „ wraz z zobowiązaniem do pokrycia kosztów napraw i skutków niewłaściwego montażu.

Warszawa dnia, 24.07.14 (-) WJK