

Interný pokyn číslo: 57/2015
Názov: **Stavebné činnosti v bytoch a NP**
Účinnosť od: 1.5.2015

Stavebné činnosti v bytoch a NP je možné rozdeliť na :

- udržiavacie práce
- stavebné úpravy

1. Udržiavacie práce

V zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. podľa § 11 Práva a povinnosti vlastníkov bytov a NP v dome, odsek 1) hovorí o tom, že: „ Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný na svoje náklady byt a nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv.“

V prípade **udržiavacích prác**, o ktorých hovorí zákon č. 50/1976 Zb. (Stavebný zákon) o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov v **§139 b) ods. (15) - pri udržiavacích prácach, pri ktorých nie je potrebné ani ohlásenie (bežné udržiavacie práce), sú najmä:**

- a) opravy fasády, opravy a výmena strešnej krytiny alebo povrchu plochých striech, výmena odkvapových žľabov a odtokových zvodov, opravy oplotenia a výmena jeho častí, ak sa tým nemení jeho trasa,
- b) opravy a výmena nepodstatných stavebných konštrukcií, najmä vnútorných priečok, omietok, obkladov stien, podláh a dlažby, komínov, okien, dverí a schodišťových zábradlí,
- c) údržba a opravy technického, energetického alebo technologického vybavenia stavby, ako aj výmena jeho súčastí, ak sa tým zásadne nemení jeho napojenie na verejné vybavenie územia ani nezhorší vplyv stavby na okolie alebo na životné prostredie, najmä výmena klimatizačného zariadenia, výťahu, vykurovacích kotlov a telies a vnútorných rozvodov,
- d) výmena zariadení predmetov, najmä kuchynských liniek, vaní, vstavaných skriň,
- e) maliarske a natieračské práce.

Z uvedeného vyplýva, že o vyššie uvedených prácach nie sú vlastníci bytov a NP povinní správcu písomne informovať.

Je však dobrým zvykom a z hľadiska morálneho by malo byť prirodzené informovať ostatných vlastníkov v dome o plánovaných prácach, činnosťou ktorých dochádza aj k zvýšenej prašnosti, resp. vyššiemu hluku (aj keď krátkodobo).

2. Stavebné úpravy

V zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. podľa § 11 Práva a povinnosti vlastníkov bytov a NP v dome v odseku 4) je uvedené: „ Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných

v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaďuje, je potrebný súhlas väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú tým dotknuté. “

Napr. § 54 a nasl. zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 103/1990 Zb. a zákona č.262/1992 Zb. / - V § 54 a nasl. zákona č. 50/1976 Zb. je uvedené: „ Stavby, ich zmeny a udržiavacie práce na nich sa môžu uskutočňovať iba podľa stavebného povolenia alebo na základe ohlásenia stavebnému úradu “.

Z uvedeného vyplýva, že Bytové družstvo Spišská Nová Ves (ďalej len „ BD SNV“) ako správca o stavebných úpravách nerozhoduje, teda ich ani nepovoľuje. BD SNV bude evidovať len jemu zaslané ohlásenia stavebného úradu a stavebné povolenia.

Pred plánovanou stavenou úpravou vlastník sa musí obrátiť na stavebný úrad v príslušnom meste alebo obci. Ten rozhodne, čo k plánovanej činnosti vlastník musí doložiť a akým spôsobom budú práce povoľované.

Vlastník bytu a NP by mal na BD SNV, ako správcu doručiť kópiu rozhodnutia stavebného úradu. Taktiež pred realizáciou sa odporúča o plánovanej stavebnej činnosti spôsobom v dome obvyklým oboznámiť ostatných vlastníkov bytov a NP (napr. vyvesením kópie rozhodnutia, alebo oznámenia na nástenke v dome).

Stavebný úrad má právo požiadať o vyjadrenie správcu - BD SNV- podľa § 32 ods.3 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní.

Ak je žiadateľ stavebných činností **nájomca bytu**, v tomto prípade BD SNV ako vlastník daného bytu akceptuje Žiadosť o súhlas k stavebnej úprave a vydá stanovisko k stavebnej úprave, ktoré doloží nájomca na stavebnom úrade.

BD SNV dostane na vedomie ohlásenie alebo stavebné povolenie stavebnej úpravy bytu, ktoré bude evidovať.

V prípade realizácie zasklenia loggie, montáže striešky – nejde o zmenu vonkajšieho vzhľadu, ktoré by vyžadovalo stavebné povolenie. Na tieto práce postačuje ohlásenie stavebných úprav.

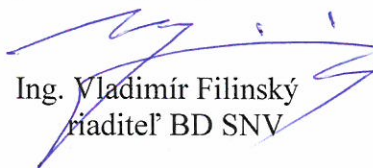
Pri výmene okien sa nesmie meniť vonkajší vzhľad stavby, musí sa dodržať ich pôvodný tvar, členenie a farebný odtieň.

V prípade ak sa stavba nachádza v pamiatkovej zóne, v ochrannom pásme pamiatkovej zóny - k stavbe, stavebnej úprave, alebo udržiavacím prácam sa vyjadrí pamiatkový úrad.

Pre správnosť postupu v prípade akéhokolvek stavebného zámeru je potrebné informovať sa na miestne príslušnom stavebnom úrade.

Pri zriadení spoločenstva vlastníkov bytov a NP (SVB) sa k stavebnej úprave vyjadruje predseda SVB (ak má na to kompetencie podľa zmluvy o SVB), resp. zhromaždenie SVB.

V Sp. Novej Vsi, 2.5.2015


Ing. Vladimír Filinský
riaditeľ BD SNV

Znenie interného pokynu bolo odkonzultované s pracovníkmi Stavebného úradu v Sp. Novej Vsi.