

STAVEBNÉ ÚPRAVY V BYTOCH

Stavebné bytové družstvo Zvolen (ďalej SBD Zvolen) ako správca bytov Vám predkladá túto informáciu týkajúcu sa stavebných úprav v byte.

Pre všetkých užívateľov (vlastníkov a nájomcov) bytov platí rovnaký postup pri príprave realizácie stavebných úprav v jednotlivých bytoch. Podmienky pre realizáciu stavebných úprav v byte vychádzajú hlavne zo Zákona č. 50/1976 Zb. a jeho novelizácií – stavebný zákon, so zreteľom hlavne na bezpečnosť. Zo Zákona NR SR č. 182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov jednoznačne vyplýva povinnosť pre užívateľov bytu predložiť správcovi žiadosť o vyjadrenie sa k požadovanej plánovanej úprave v byte. Jedná sa hlavne o rekonštrukciu bytových jadier, alebo realizáciu nových otvorov v konštrukčných prvkoch (stenách) bytového domu.

Požiadavku na zmeny **dispozičného riešenia** bytu (napr. zriadenie kúpeľne na mieste pôvodného situovania izieb, WC nad kuchyňou bytu o podlažie nižšie pod.), pri ktorých by mohlo dôjsť k dotknutiu práv ostatných užívateľov bytov, takisto **zásah do nosnej steny** správca **z a m i e t a**.

Súčasťou žiadosti o vyjadrenie k stavebným úpravám v byte musí byť **statický posudok, vypracovaný autorizovaným stavebným inžinierom v odbore statika**. Tento musí obsahovať výkres pôvodného stavu a výkres nového stavu.

Upozorňujeme, že pri úprave inštaláčnej šachty, ktorá je súčasťou bytového jadra, musí stavebník ponechať dostatočný manipulačný otvor. Otvor musí byť prístupný tesne nad podlahou ku kanalizačnej odbočke (napojenie WC, vaňa, kuchyňa) a takisto musí byť zabezpečený prístup k meradlám (odčítanie stavov, výmena meradiel). Pri podomietkovom systéme WC (Geberit) ste povinní preinštalovať uzáver vody, zabezpečiť prístup k meradlám (odčítanie stavov, výmena meradiel) a takisto ku kanalizačnej odbočke nad podlahou.

Rekonštrukcia elektrických rozvodov v byte.

Rekonštrukciu elektrických rozvodov v byte môže vykonávať len osoba, ktorá má oprávnenie pre tieto práce podľa vyhlášky č. 508/2009 Z.z. Po vykonaní rekonštrukcie elektrických rozvodov v byte je užívateľ bytu povinný nechať vypracovať revíziu elektroinštalácie a revíziu správu predložiť správcovi na požiadanie.

Elektrická bytová prípojka.

Elektrická bytová prípojka je technologické zariadenie slúžiace na prívod elektriny do bytu zo spoločných elektrických rozvodov (spadá sem: hlavný istič pred elektromerom, elektromer a elektrické vodiče – káble spájajúce byt so spoločným elektrických rozvodom). Pokiaľ užívateľ bytu má zámer zmeniť technické parametre (zmena z jednofázového na trojfázové pripojenie, zmena Ampérovej hodnoty hlavného ističa pred elektromerom) elektrickej bytovej prípojky musí užívateľ bytu zabezpečiť:

- a) Písomný súhlas ostatných vlastníkov bytov z bytového domu k tomuto zámeru, nakoľko sa jedná o zásah do spoločných rozvodov elektriny.
- b) Predložiť na Stredoslovenskú distribučnú spoločnosť a.s. Žilina (ďalej len SSD) žiadosť (nájdete ju aj na ich web stránke – žiadosť pre zákazníkov v domácnosti ...) o zmenu technických parametrov elektrickej prípojky a postupovať podľa pokynov SSD.
- c) Ak sa jedná o zmenu pripojenia z jednofázového na trojfázové pripojenie, potom žiadateľ si musí nechať vypracovať projektovú dokumentáciu novej elektrickej bytovej prípojky, ktorú predkladá na SSD. Na záver užívateľ bytu povinný nechať vypracovať revíziu novej bytovej prípojky a revíziu správu predložiť správcovi na požiadanie.
- d) K žiadosti na SSD musí žiadateľ pripojiť aj súhlas správcu nehnuteľnosti.

Poznámka: ak užívateľ bytu súbežne vykonáva rekonštrukciu elektroinštalácie v byte a aj bytovej prípojky, stačí nechať vypracovať jednu revíziu správu, v ktorej budú obsiahnuté obidve časti elektrických rozvodov.

Úpravy na plynových rozvodoch v byte a pripájanie plynových spotrebičov.

Plynový rozvod v byte, je prívod plynu od plynomeru k plynovému spotrebiču. Úpravy – prekládky plynových rozvodov a pripájanie plynových spotrebičov v byte môže vykonávať len osoba, ktorá má oprávnenie pre tieto práce podľa vyhlášky č. 508/2009 Z.z. Po vykonaní úprav na plynových rozvodoch v byte je užívateľ bytu povinný nechať vypracovať revíziu a revíziu správu predložiť správcovi na požiadanie.

Je zakázané užívateľom bytov vykonávať akýkoľvek zásah do spoločných elektrických a plynových rozvodov v bytovom dome.

Uzatváranie loggií (balkónov)

Uzatváranie loggií (balkónov) v bytových domoch takisto vlastníkom a nájomcom bytov vyplýva povinnosť predložiť do SBD Zvolen žiadosť s popisom, prípadne jednoduchým nákresom plánovaného spôsobu uzatvorenia loggií (balkónov). Žiadatelia obdržia vyjadrenie SBD Zvolen, ktoré predložia na príslušný stavebný úrad. V prípade, že bytový dom má na schôdzi vlastníkov bytov odsúhlasený jednotný spôsob uzatvárania loggií (balkónov), schválený stavebným úradom postačuje Ohlásenie takejto stavebnej úpravy, v prípade, že nedôjde k dohode ujednotenia spôsobu uzatvárania, je potrebné podať žiadosť o stavebné povolenie.

Výmena okien a balkónových zostáv

Výmena okien a balkónových zostáv v bytoch nepodlieha ohláseniu pri dodržaní podmienok, že sa nezmení ich členenie, zachovávajú sa pôvodné rozmery a farebnosť rámov.

Všeobecné podmienky vykonávania úprav v byte

1. Práce, ktoré spôsobujú hluk alebo iným spôsobom narušajú pokojné užívanie bytov ostatných užívateľov bytov, môže stavebník vykonávať počas pracovných dní iba v čase od 8. do 17. hod. a v sobotu v čase od 9. do 14. hod.
2. Stavebník musí zabezpečiť okamžitý odvoz vybúraného materiálu, prípadne nábytku či iného odpadu, a to na vlastné náklady a mimo nádob na tuhý komunálny odpad.
3. Stavebník nesmie skladovať stavebný materiál v spoločných priestoroch.
4. Pokiaľ stavebník znečistí spoločné priestory musí ich ihneď upratať
5. Pokiaľ stavebník poškodí spoločné priestory je povinný bezodkladne zabezpečiť ich opravu.
6. Stavebník nesmie prevážať stavebný materiál a odpad osobným výťahom.
7. **Stavebník (užívateľ bytu) môže začať so stavebnou úpravou až po vydaní rozhodnutia stavebného úradu !**

Poplatok

Poplatok za vyjadrenie k stavebnej úprave vo výške 10,- Eur (schválené na rokovaní Zhromaždenia delegátov družstva dňa 20. mája 2019) je potrebné zaplatiť v hotovosti, prevodným príkazom alebo poštovou poukážkou na bankové číslo účtu SK78 1111 0000 0066 0914 4052, variabilný symbol: 9 a do správy pre prijímateľa je potrebné uviesť „poplatok za prestavbu“ a priezvisko žiadateľa. Doklad o úhrade je potrebné doložiť k žiadosti. Žiadatelia obdržia vyjadrenie z SBD Zvolen, v ktorom sú stanovené podmienky na realizáciu prestavby, resp. stavebnej úpravy. V ďalšom slede vlastníkom alebo nájomcom bytu ohlásí príslušnému stavebnému úradu plánovanú stavebnú úpravu. Stavebný úrad určí, či postačí „ohlásenie“ alebo stavebná úprava vyžaduje stavebné povolenie.