

## Postup pri realizácii stavebných úprav v byte, nebytovom priestore, v garáži

Vlastník bytu (nájomca), nebytového priestoru, garáže sa pri realizácii stavebných úprav musí riadiť platnou legislatívou, ktorou je predovšetkým Stavebný zákon č. 50/1976 v znení zmien a doplnkov, § 54 až 58, ktorý ustanovuje podmienky povoľovania stavieb, ich zmeny a udržiavacie práce. V prípade vlastníkov bytov sa zároveň vlastníci riadia zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ustanovenie [§ 11 ods. 4 zákona](#) a Zmluvou o výkone správy, pričom stavebné úpravy nemôže začať **bez súhlasu správcu a bez súhlasu väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov.**

V súvislosti so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, upozorňujeme, že zákon pri súhlase nerozlišuje vlastníkov v jednotlivých vchodoch, **ale posudzuje väčšinu v rámci celého bytového domu, vrátane nebytových priestorov.** Spôsob rozhodovania vlastníkov je upravený [v § 14 zákona](#) zákona č. 182/1993 Z. z.

Ak ide o byt vo vlastníctve družstva, nájomca, ktorý má záujem realizovať stavebné úpravy sa riadi **Občianskym zákonníkom, § 694** pričom nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu v byte **bez súhlasu bytového družstva, a to ani na svoje náklady.**

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý stavebne upravuje byt alebo nebytový priestor, je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi alebo predsedovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu. **Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, [správca je povinný](#) oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu.**

### Postup pred realizáciou stavebných úprav

- \* Podanie žiadosti u správcu o vydanie predbežného súhlasu k stavebným úpravám. Súčasťou žiadosti je v prípade zásahu do nosných častí potrebné doložiť vyjadrenie projektanta statiky, ktoré obsahuje výkres pôvodného stavu, výkres nového stavu a statické posúdenie. V prípade rozsiahlejšieho zásahu do rozvodu plynu, električky alebo vodoinštalácie je potrebné aj vyjadrenie od príslušného projektanta ZTI.
- \* Úhrada jednorázového poplatku v zmysle Smernice pre stanovenie jednorázových príspevkov za úkony mimo bežnej činnosti družstva v pokladni SBD, alebo pred podaním žiadosti na bankový účet SBD Bytča  
Slovenská sporiteľňa, IBAN: SK2709000000005067132756  
ČSOB, a.s., IBAN: SK8575000000004005698100  
**Variabilný symbol: 648004**
- \* Predloženie správcovi „Súhlas väčšiny vlastníkov bytov a NP s realizáciou stavebných úprav“. Vlastníkom musí byť zrejmé o akú úpravu sa jedná, či ide o štandardnú rekonštrukciu bytového jadra so zachovaním pôvodného rozloženia, alebo budú zásahy do nosných konštrukcií. **Správca** na základe predloženej žiadosti na rekonštrukciu bytového jadra, nebytového priestoru, resp. garáže, vydá žiadateľovi - stavebníkovi **iba predbežný súhlas**, ktorý slúži ako doklad pre vybavenie ohlasovacej povinnosti na Mestskom úrade v Bytči.  
Ak **Mestský úrad Bytča** určí, že stavebná úprava **zasahuje** do nosných konštrukcií, resp. ohrozuje stabilitu stavby, požiarne bezpečnosť stavby, **žadateľ - stavebník si bude musieť vybaviť stavebné povolenie.**
- \* SBD Bytča predbežný súhlas vystaví do 5 pracovných dní
- \* **S úpravami začať až po vyjadrení stavebného úradu a oznámení prác správcovi**
- \* Riadiť sa pokynmi vo vyjadrení správcu a stavebného úradu

- \* Likvidácia stavebnej sute a odpadu - predložiť SBD doklad o ich odovzdaní do zberne triedeného odpadu, najneskôr pri kontrole po ukončení stavebnej úpravy
- \* Pri používaní výťahu na prevoz stavebného materiálu dodržať prevádzkové podmienky a povolené zaťaženie výťahu
- \* Pri vykonávaní stavebných, montážnych a udržiavacích prác s nimi súvisiacich dodržať ustanovenia osobitných predpisov o bezpečnosti práce a technických zariadení
- \* Nevykonávať práce, ktorými budú nadmerne rušení ostatní užívatelia bytov mimo doby s nimi dohodnutej, nevykonávať ich bez ich predchádzajúceho súhlasu v dňoch pracovného voľna, pracovného pokoja a vo sviatok a v pracovných dňoch pred 8.00 hod. a po 18.00 hod.
- \* Priebežne udržiavať poriadok v spoločných priestoroch (schodištiach) a odstraňovať nečistoty spôsobené pri vykonávaní stavebných úprav
- \* Po ukončení stavebnej úpravy je stavebník povinný vyzvať SBD na jej kontrolu (pokiaľ sa stavebná úprava nevykonáva na základe stavebného povolenia s kolaudáciou)
- \* Po ukončení stavebných prác doručiť všetky požadované doklady týkajúce sa revízií

## **Rekonštrukcie bytových jadier**

Zmeny dispozičného riešenia bytu, pri ktorých by mohlo dôjsť k dotknutiu práv ostatných vlastníkov a nájomcov bytov (napr. zriadenie kúpeľne na mieste pôvodného situovania izieb, WC nad kuchyňou, atď.) SBD **zamieta**.

### **1. Požiadavky na bytové jadro**

**Inštaláčn**é jadro (inštaláčná šachta) bytového jadra, sústreďuje zvislé sanitárne rozvody (vodovod, kanalizácia, plynovod), bytové prípojky s uzávermi a meracie zariadenia. Riešenie inštaláčného jadra, predovšetkým pôdorysné rozmery a vstupný otvor, musia zabezpečiť spoľahlivé a bezpečné umiestnenie všetkých sanitárnych rozvodov, uzáverov a meracích zariadení, ako aj ich kontrolu a manipuláciu s nimi počas ich užívania. Súčasne musí spĺňať podmienky zdravotnej nezávadnosti (hygiena, hlučnosť), požiarnej bezpečnosti a ochrany pred nebezpečným dotykom elektrických zariadení (uzemnenie na vodovod).

Pri obnove jestvujúceho inštaláčného jadra a sanitárnych rozvodov v ňom sa navrhne a zrealizuje také technické riešenie, ktoré primerane spĺňa podmienky v súčasnosti platných technických noriem, záväzných aj doporučených.

### **2. Vnútorný vodovod**

**Vnútor**né rozvody - pre obnovu rozvodov, armatúr a meracích zariadení v inštaláčných šachtách bytových jadier je potrebné dodržať tieto zásady:

**a) potrubie má byť prístupné** pre montáž, izolovanie a výmenu

**b) pri prestupe vodovodného potrubia** stavebnou konštrukciou treba zabrániť pevnému spojeniu s touto konštrukciou, napr. uložením do chráničky

**c) na vnútor**nom vodovode sa môžu použiť len armatúry, ktoré nespôsobujú tlakové rázy a vibrácie

**d) voľne vedené potrubie** pitnej vody v teplom alebo vykurovanom prostredí a vedené súbežne s rozvodom TUV sa musí zabezpečiť proti otepľovaniu tepelnou izoláciou;

**e) pre vnútor**ný vodovod v inštaláčnej šachte možno použiť potrubie:

- o oceľové závitové pozinkované
- o medené
- o z plastov

**f) hlu**k a vibrácie vznikajúce prúdením vody je nutné obmedziť návrhom a vyhotovením vodovodu ( uvedením, uložením, upevnením, odvzdušnením a kompenzáciou potrubí, dimenzovaním potrubia na doporučenú rýchlosť) tak, aby hladina hluku neprekročila najvyššie povolené hodnoty určené STN 73 0531 - Ochrana proti huku v pozemných stavbách.

**g) vodomery** musia byť namontované na miesta, kde sú ľahko prístupné pre odčítanie, údržbu a demontáž. Pri montáži treba dbať, aby bol vodomer osadený v smere toku a vo vodorovnej polohe tak, aby os mechanizmu bola vždy zvislá

**h) ďalšie potrubie** za vodomerom musí byť v polohe stúpajúcej alebo vodorovnej, tak aby bol vodomer vždy vyplnený vodou a tým zamedzená možnosť nazhromaždenia vzduchu vo vodomere. Pri nedodržaní týchto parametrov nie je zaručená presnosť vodomeru

**i) potrubia z plastov** musia vyhovovať týmto výpočtovým hodnotám: - životnosť 50 rokov - stála prevádzková teplota 70°C - stály prevádzkový tlak 1 MPa **j) pre vnútorný vodovod** sa môžu použiť len ucelené potrubné systémy ( rúry, tvarovky, technológia spájania uloženie, ochrana potrubia ), ktoré sú schválené a certifikované podľa osobitných predpisov

**k) vnútorný vodovod** sa s ochranným vedením silnoprúdových zariadení prepája podľa STN 33 2010

**l) ochrana pred nebezpečným dotykom** v kúpeľniach musí zodpovedať STN 33 2135-1. Okrem základného stupňa ochrany sa musia pospájať všetky vodivé predmety, ktorých sa možno dotýkať.

### **3. Vnútorná kanalizácia**

V rámci obnovy kanalizácie prichádzajú do úvahy prevažne plastové potrubia, odpadové potrubia:

- pripájacie potrubia môžu byť z PE, PP alebo PVC. Pri použití PP a PVC nevznikajú problémy pri napojení pripájacieho potrubia na splaškové odpadové potrubie, pretože pri použití vyrábaných odbočiek sa vylúči nežiadúce prúdenie odpadovej vody

-splaškové odpadové potrubie má vzhľadom na pripojenia záchodových mís svetlosť 100 mm, pri použití plastu vonkajší priemer 110 mm

### **4. Domový plynovod**

Plynovody je možné viesť bytovými a inštalačnými jadrami ak riešenie vyhovuje STN 730802 - Požiarne bezpečnosť stavieb.

Rozvod sa prevedie z rúr medených (Cu) STN EN 1057, mat. R250. Jednotlivé úseky medeného potrubia sa spájajú lisovaním, ako nerozoberateľný spoj a v mieste prechodu na oceľové (OC) potrubie ako rozoberateľný spoj. Lisované spoje sa vyhotovujú v súlade s certifikovanými technickými podmienkami a návodom na použitie od príslušného výrobcu tvaroviek. Lisované spoje môžu vykonávať len pracovníci s osvedčením o odbornej spôsobilosti a absolvovaním odborného výcviku vydaného výrobcom lisovaných tvaroviek.

Na prepojenie rozoberateľných častí plynovodu ako napr. plynomer, sa použijú prechodové tvarovky s rozdielnymi koncami slúžiace na pripojenie jedného konca lisovaním a druhého konca pomocou závitovej časti.

Potrubie vedené cez strop a murivo hrubšie ako 150 mm sa osadí do chráničky, pričom chránička musí presahovať miesto prestupu z oboch strán min. 10 mm.

Ako uzávery sa použijú plynové guľové kohúty príslušnej dimenzie.

### **5. Krycia stena inštalačnej šachty**

Bytové jadro musí po vyčerpaní fyzickej životnosti jednotlivých prvkov umožniť ich ľahkú výmenu. Inštalačná šachta ako priestor, v ktorom sú sústredené distribučné rozvody vody a plynu, kanalizačné a vetracie potrubia vrátane bytových prípojok ako aj meračov spotreby pitnej a teplej úžitkovej vody i plynu, prípadne aj el. rozvodov vetracích zariadení, musí byť vytvorená z takých konštrukcií a materiálov, ktoré budú spĺňať aj požiadavky z hľadiska ochrany proti hluku a protipožiarnej ochrany. Obalová konštrukcia musí byť riešená aspoň z jednej strany tak, aby bolo možné v priebehu užívania vykonať prípadné zásahy na odstránenie havarijných stavov a najmä výmenu nefunkčných bytových uzáverov a meračov po uplynutí doby na ich overenie.

Vzhľadom na uvedené požiadavky je potrebné riešiť konštrukciu krycej steny inštalačnej šachty z materiálov a konštrukčných prvkov, ktoré umožnia priamy prístup k uzáverom a meračom cez otvárateľné, resp. odnímateľné vstupné dvierka a prístup k rozvodom cez ľahko vybúrateľnú kryciu stenu. Takýmto požiadavkám v súčasnosti najlepšie vyhovujú sádkartónové dosky (pre vlhké prostredie), upevnené na nosnom ráme inštalačného bloku.

### **6. Uzatváranie loggií (balkónov)**

Pri uzatváraní loggií (balkónov) v bytových domoch vlastníkom a nájomcom bytov vyplýva povinnosť taktiež podať žiadosť správcovi o predbežný súhlas. Stavebný úrad určí, či postačí ohlásenie, alebo stavebná úprava vyžaduje stavebné povolenie. V prípade, že vlastníci majú schôdzou odsúhlasený jednotný spôsob uzatvárania loggií a balkónov malo by byť postačujúce ohlásenie.

### **7. Výmena okien**

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

## **Zásahy do nosných konštrukcií**

**SBD Bytča nevydá súhlas na stavebné úpravy, pri ktorých sa má zasahovať do nosných častí a konštrukcií budovy.**

Nosnú konštrukciu panelového domu tvoria najmä základy, nosné steny, stropné konštrukcie.

Nosná konštrukcia zabezpečuje stabilitu celého domu. Stavebné úpravy, ktorými sa zasahuje do nosných konštrukcií vyžadujú v zmysle **§ 55 Zákona č. 50/1976 Z.z.** stavebné povolenie.

**Účastníkmi stavebného konania pre vydanie stavebného povolenia v bytovom dome sú všetci spoluvlastníci.**

Stavebnou úpravou, ktorou sa zasahuje do nosných konštrukcií sú zásahy, ktoré menia statické pôsobenie nosnej konštrukcie.

**Napríklad:** vytvorenie nových dverných otvorov, príp. zmena otvorov v nosných stenách a stropoch, odstránenie časti nosnej priečky, atď.

Vlastník aj pri stavebnom konaní je povinný podať na SBD Bytča žiadosť o stavebnú úpravu v byte.