



Informačný list k rekonštrukcii bytu

Vážení vlastníci bytov, dovoľujeme si Vás upozorniť, že v poslednom čase dochádza k častým svojpomocným rekonštrukciám bytov a to bez potrebných administratívnych náležitostí. Hlavne noví vlastníci bytov si po ich odkúpení myslia, že si vo vlastnom byte môžu robiť akékoľvek stavebné úpravy.

Z uvedených dôvodov sme pre Vás pripravili informačný list k rekonštrukcii bytu.

Vlastník bytu má povinnosť požiadať správcu o súhlas na rekonštrukciu bytu.

Legislatívny rámec upravuje Zákon č. 50/1976 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov :

1. **Bez potreby ohlásenia.**
2. **Potrebné ohlásenie stavebnému úradu (potrebné vyjadrenie správcu).**
3. **Potrebné stavebné povolenie (potrebné vyjadrenie správcu).**

Najčastejšie sa vyskytujúce prípady rekonštrukcie bytov :

Výmena okien

Pri výmene okien nie je potrebné ani stavebné povolenie ani ohlásenie stavby. Jedná sa o udržiavacie práce, podmienkou však je, aby boli dodržané pôvodne rozmery a delenie okien. V opačnom prípade bude potrebné stavebné povolenie.

Rekonštrukcia kúpeľne

Ak pri obnove starého bytového jadra nie je zasiahnuté do nosných konštrukcií, postačuje stavebné úpravy ohlásiť stavebnému úradu. Ak budú pri rekonštrukcii len odstránené pôvodné umakartové priečky, ktoré nahradia nové z odľahčených materiálov, ktoré budú vymurované na pôvodnom mieste, bez zmeny rozmerov a dispozície pôvodnej kúpeľne nie je potrebné ani ohlásenie stavby. Takáto rekonštrukcia patrí medzi udržiavacie práce. Ak však bude prepojená kúpeľňa a WC, je potrebné stavebnému úradu stavbu ohlásiť a predložiť statický posudok. V prípade zásahu do nosných stien, je potrebné stavebné povolenie.

Zasklenie balkóna a lodžie

Na zasklenie balkóna alebo lodžie je potrebné ohlásenie stavebnému úradu, ktorý posúdi vhodnosť použitého systému.

Zväčšenie dverí

Pri zväčšení pôvodných rozmerov dverí, prípadne ich presunutie niekde úplne inde, je potrebné to ohlásiť stavebnému úradu a taktiež predložiť statický posudok. Pokiaľ bude zasahovať do nosnej konštrukcie, bude potrebné stavebné povolenie. To, ktorá stena je a ktorá nie je nosná určí statik.

Výmena rozvodov

V tomto prípade sa jedná o udržiavacie práce, teda nie je potrebné stavebné povolenie, ani ohlásiť stavbu. Podmienkou však je vykonanie odbornej skúšky a vydanie revíznej správy.

Stierkovanie, maľovanie

Taktiež sa jedná o udržiavacie práce pri ktorých nie je potrebné stavebné povolenie, ani ohlásiť stavbu.

Povinnosti stavebníka

Pri realizácii stavebných úprav v byte musí vlastník bytu postupovať v zmysle stavebného zákona a dodržiavať podmienky, ktoré majú vlastníci bytov dohodnuté v Zmluve o výkone :

1. Práce, ktoré spôsobujú hluk alebo iným spôsobom narúšajú pokojné užívanie bytov ostatných vlastníkov bytov, môže stavebník vykonávať počas pracovných dní iba v čase od 8. do 18. hod. a v sobotu v čase od 9. do 15. hod. V nedeľu alebo počas dní pracovného pokoja takéto práce vykonávať nesmie.
2. Stavebné úpravy sa musia realizovať na základe projektovej dokumentácie a statického posudku, ak je k stavebným úpravám nevyhnutný.
3. Stavebník musí zabezpečiť okamžitý odvoz vybúraného materiálu, prípadne nábytku či iného odpadu, a to na vlastné náklady a mimo kontajnerov na domový odpad.
4. Pri úprave inštalačnej šachty, ktorá je súčasťou bytového jadra, musí stavebník ponechať manipulačný otvor pri zvislých rozvodoch prístupných z bytu tak, aby bol zabezpečený ľahký prístup k meradlám a armatúram v prípade výmeny alebo odstránenia poruchy na týchto zariadeniach. Otvor by mal mať rozmery minimálne 800 × 1 200 mm a mal by byť umiestnený vo výške 200 až 300 mm od podlahy.
5. Po rekonštrukcii rozvodov vyhradených technických zariadení – elektroinštalácie, plynu a po výmene vodovodného potrubia je potrebné vykonať odbornú prehliadku uvedeného zariadenia.
6. Pri výmene okien musí stavebník dbať na to, aby firma, ktorá výmenu okien realizuje, nepoškodila zateplenie pri ostení okien, pretože takýmto poškodením môže vzniknúť tepelný most alebo môže zatekať do tepelnoizolačného systému.
7. Stavebník musí použiť rovnakú vonkajšiu farebnú úpravu okien a balkónových dverí, aká je použitá na celom bytovom dome.
8. Stavebník nesmie zasahovať do fasády domu nad rámec nutných úprav pri výmene okien.
9. Pri vytváraní otvoru do nosnej konštrukcie musí stavebník doložiť statický posudok zohľadňujúci vplyv otvoru na všetky nosné konštrukcie v bytoch nad a pod otvorom, nie iba v predmetnom byte.
10. Spoločné priestory, cez ktoré bude stavebník prenášať stavebný materiál, musí pri znečistení ihneď upratať, aby sa nečistoty neroznášali do ostatných bytov.
11. Stavebník nesmie skladovať stavebný materiál v spoločných priestoroch.
12. Stavebník nesmie prenášať ťažké a veľké predmety osobným výťahom.
13. Stavebník musí dodržať ďalšie podmienky určené príslušným stavebným úradom.