

# POSTUP SPRÁVCU PRI STAVEBNÝCH ÚPRAVÁCH V DOME

**Pavol Hlušek**

Stavebné bytové družstvo  
Námestie slobody 560  
Púchov  
e-mail: [sbdpu@sbdpuchov.sk](mailto:sbdpu@sbdpuchov.sk)

*Vykonávanie stavebných úprav v bytových domoch je častým javom a oprávneným záujmom vlastníka každej nehnuteľnosti. Na rozdiel od prevažnej väčšiny rodinných domov a malých stavieb má však bytový dom viacerých spoluvlastníkov, vlastníctvo v takýchto domoch sa delí na spoločné (spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu) a individuálne (byty, nebytové priestory). Rozhodovanie o stavebných úpravách v takýchto domoch podlieha určeným pravidlám. Usmernenie vlastníkov pri prípravách, zabezpečenie rozhodovacieho procesu vlastníkov a koordinácia a dohľad nad vykonaním prác je úlohou správcu domu. To ale neplatí v plnom rozsahu pre každú stavebnú úpravu.*

## 1. ÚVOD

Stavebné úpravy v bytových domoch sa v menšom, či väčšom rozsahu vykonávajú mnohokrát už krátko po odovzdaní domu do užívania. Niektorí vlastníci vnímajú nadobudnuté vlastníctvo bytu / nebytového priestoru (NP) v bytovom dome ako neobmedzené právo nakladania s týmto majetkom. Vznikajú tak nepovolené stavebné úpravy bez odborného posúdenia a schválenia. Tí zodpovednejší sa najskôr informujú o postupe u správcu domu alebo na stavebnom úrade. Aj keď správca domu podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v tomto procese nemá svoju úlohu, zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (bytový zákon) ho určuje ako zástupcu vlastníkov pri konaniach o spoločných veciach.

## 2. STAVEBNÉ ÚPRAVY V BYTOCH

Nadobudnutím vlastníctva bytu alebo NP preberá nový vlastník na seba aj zodpovednosť za jeho technický stav, v prípade bytového domu súčasne aj spoluzodpovednosť za stav spoločných častí a spoločných zariadení domu.

Pri starostlivosti o svoj majetok je povinný postupovať v súlade s platnou legislatívou.

Stavebný zákon v § 54 uvádza "Stavby, ich zmeny a udržiavacie práce na nich sa môžu uskutočňovať iba podľa stavebného povolenia alebo na základe ohlásenia stavebnému úradu."

V ďalších ustanoveniach zákon uvádza kedy sa na práce vyžaduje stavebné povolenie, kedy ohlásenie stavebnému úradu a pri ktorých prácach sa stavebné povolenie ani ohlásenie nevyžaduje. Takýmito prácami, ktoré si nevyžadujú stavebné povolenie ani ohlásenie stavebnému úradu sú udržiavacie práce, ktoré nemôžu ovplyvniť stabilitu stavby, požiarne bezpečnosť, jej vzhľad alebo životné prostredie a všetky udržiavacie práce na stavbe, ktorá je kultúrnou pamiatkou.

Za dodržanie zákona pri vykonávaní stavebných prác zodpovedá stavebník.

Podľa § 43g ods. (1) tohto zákona:

"Stavebné práce sú odborné činnosti, ktorými sa uskutočňuje stavba zo stavebných výrobkov. Stavebnými prácami sú aj montážne práce, ak sa nimi

a) trvale a pevne zabudovávajú do stavby alebo sa zo stavby vynímajú stavebné výrobky, najmä prevádzkové zariadenia a zariadenia technického, energetického a technologického vybavenia stavby,

b) stavba pripája na verejné dopravné a technické vybavenie územia.

ods. (2)

*Ak sa podľa osobitných predpisov1) vyžaduje na vykonávanie určitých stavebných prác odborná kvalifikácia a zdravotná spôsobilosť, môže ich vykonávať iba fyzická osoba, ktorá má požadovanú odbornú kvalifikáciu a zdravotnú spôsobilosť. Ak sa na stavebné práce vzťahujú bezpečnostné alebo hygienické predpisy, technické normy, všeobecne zaužívané pracovné postupy a návody výrobcu stavebných výrobkov na spôsob použitia, stavebné práce sa musia vykonať v súlade s nimi."*

Ak sa teda vlastník bytu rozhodne napríklad vymurovať pôvodné umakartové bytové jadro, zmeniť jeho dispozičné usporiadanie, zamurovať pôvodný vstup do kúpeľne a vyrezať otvor pre dvere na inom mieste, ohlási vykonanie stavebných úprav a udržiavacích prác podliehajúcich ohláseniu stavebnému úradu, priloží projektovú dokumentáciu, vyberie odborne kvalifikovaného zhotoviteľa a po oznámení stavebného úradu, že proti ich uskutočneniu nemá námietky, začne s realizáciou prác. Ojedinelé nie je ani vykonávanie takýchto prác bez ohlásenia, bez projektovej dokumentácie a nie odborne kvalifikovanými osobami.

Sú však takéto úpravy bez vplyvu na ostatných vlastníkov v dome? Je stavebný úrad povinný žiadať stanovisko ostatných vlastníkov k úpravám v byte? Je stavebný úrad povinný prihliadať na stanovisko, príp. námietky správcu domu k ohlasovaným úpravám v byte?

Práva a povinnosti vlastníkov bytov a NP a ich vzájomné vzťahy upravuje bytový zákon, ktorý v § 14 ods. 1 písm. m) uvádza:

*"Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o m) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príslušenstva pozemku, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak,"*

§ 2 ods. 4 *"Spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie."*

Je stavebný úrad povinný posúdiť aj splnenie povinností stavebníka - vlastníka bytu vyplývajúce mu z bytového zákona?

Odpovede na otázky dávajú návod ako ochrániť majetok všetkých spoluvlastníkov domu.

### 3. POSTUP SPRÁVCU DOMU PRI STAVEBNÝCH ÚPRAVÁCH

V čom spočíva problém? Vlastník má k úpravám spracovanú zjednodušenú dokumentáciu, má kladné stanovisko úradu k realizácii, práce vykonávajú odborníci s oprávneniami.

Problémom je, že práce sú vykonávané v bytovom dome.

Zodpovedný projektant a pri zmene zaťaženia konštrukcií statik, by mali posúdiť nielen dopad na únosnosť vodorovných nosných konštrukcií bytu, ale v zmysle STN EN 1990 majú posúdiť aj dopad na celkovú statiku domu. K tomu je nevyhnutná evidencia už vykonaných stavebných úprav, ktoré môžu mať zásadný vplyv na návrh riešenia v konkrétnom byte. V ideálnom prípade by dokumentácia domu mala obsahovať evidenciu všetkých úprav a zmien stavebných konštrukcií. Tu je už nevyhnutná komunikácia vlastníka bytu so správcou domu, vyžiadanie si evidencie úprav a informácií súvisiacich s pripravovanými prácami.

Vlastník bytu by mal teda pri príprave stavebných úprav v byte požiadať o stanovisko správcu domu a odporúčenia uvedené v stanovisku pri úpravách zohľadniť. O sporných veciach rozhodnú vlastníci v súlade s bytovým zákonom.

Zákon však neukladá vlastníkovi bytu povinnosť žiadať správcu o stanovisko, rovnako, ako povinnosť jeho predloženia nevyžaduje ani stavebný zákon.

Kto teda zodpovedá za škody, ak sa pri úpravách v dome naruší statika objektu, nezabezpečí sa predchádzajúci súhlas vlastníkov, nezohľadnia sa už vykonané stavebné úpravy - vlastník, projektant, správca, stavebný úrad, ...?

Vieme, že dokazovanie by bolo nákladné, zdĺhavé, s neistým výsledkom, poškodeným však budú vždy vlastníci bytového domu.

Najlepším riešením je škodám predísť. Vyžaduje si to záujem vlastníkov a súčinnosť správcu. Výsledkom by mala byť dohoda o postupe pri vykonávaní stavebných úprav v dome.

Vlastníci môžu schváliť v zmluve o výkone správy domu, príp. v domovom poriadku povinnosť vlastníka bytu / NP vyžiadať si stanovisko správcu k navrhovaným úpravám. Rovnako v prípade zásahu do nosných častí môžu v zmluve zakotviť povinnosť zabezpečiť aj statické posúdenie s dopadom na dom.

O úpravách v byte / NP, ktorými sa zasahuje do spoločných častí a spol. zariadení domu rozhodujú vlastníci nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome, vlastníci však môžu v zmluve o výkone správy určiť iný počet hlasov na schválenie. Na zváženie vyššieho rozhodovacieho kvóra sú napríklad zásahy do nosných častí domu.

Správca domu by mal v stanovisku k úpravám v byte / NP upozorniť vlastníka na povinnosti určené predpismi, na schválené postupy v dome a ďalšie dôležité skutočnosti týkajúce sa navrhovaných prác, napríklad:

- zabezpečiť súhlas vlastníkov v súlade s bytovým zákonom pri zásahu do spoločných častí a spol. zariadení domu,
- zabezpečiť statický posudok k stavebnej úprave, ktorý posúdi dopad na celkovú statiku domu v zmysle STN EN 1990,
- v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. stavebné úpravy vopred ohlásiť príslušnému stavebnému úradu,
- pri zamurovaní bytového inštalačného jadra ponechať dostatočný manipulačný priestor pre výmenu meracích a uzatváracích komponentov a potrubí rozvodov vody, kanalizácie, plynu, vzduchotechniky, príp. riešiť prístup do inštalačného jadra rozoberateľnou stenou,
- odpojenie, pripojenie a zaplombovanie bytových meračov teplej a studenej vody môže vykonať iba osoba s platným oprávnením, pred odplombovaním a spätným zaplombovaním vodomeru privolať na kontrolu meračov zodpovednú osobu (správca, zástupca vlastníkov, ... podľa dohody),
- pri výmene rozvodov teplej a studenej vody v jadre tieto vybaviť tepelnou izoláciou v zmysle vyhlášky č. 14/2016 Z. z.,
- zabezpečiť poriadok a čistotu spoločných priestorov po prípadnom znečistení stavebnou činnosťou,

- oznámiť vopred na informačnej nástenke vchodu stavebnú činnosť a predpokladaný termín ukončenia prác,

- po získaní potrebných povolení a posudkov práce vykonať v súlade s platnými predpismi a normami, pracovníkmi kvalifikovanými na vykonávané práce,

- doručiť správcovi domu dokumentáciu a statický posudok k stavebným úpravám, správu o revízii vyhradených tech. zariadení v byte pri ich zmenách (elektrika, plyn) za účelom archivácie (pri zmene elektromera na trojfázový s výmenou prívodnej el. inštalácie by revízná správa mala obsahovať vyjadrenie, že zmena nebude mať negatívny dopad na prevádzku el. rozvodov v danom vchode).

Správca môže v stanovisku uviesť, či má alebo nemá námietky k vykonaniu stavebných úprav, nemá však právo stavebné úpravy schvaľovať, či zamietnuť. Túto kompetenciu má stavebný úrad.

V priebehu realizácie a po jej skončení by mal správca (poverená odborná osoba) skontrolovať, či sú práce vykonané v schválenom rozsahu a skontrolovať zásahy do spoločných zariadení. Vlastník bytu je podľa § 11 ods. 3 bytového zákona povinný umožniť mu za týmto účelom vstup do bytu / NP na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere.

Z akého dôvodu je toľko požiadaviek pri zdánlivo jednoduchých prácach v byte vlastníka hovorí pár príkladov z praxe:

1) Predchádzajúcimi stavebnými úpravami došlo k narušeniu statiky domu, v dôsledku čoho statik zakázal vykonávanie akýchkoľvek stavebných úprav bez jeho posúdenia, neodporučil akékoľvek ďalšie priťaženie konštrukcií ani položením dlažby a pod.

**Dopad:** Ak vlastník pri úpravách bytu nekomunikoval so správcom a nevie o stavebných obmedzeniach, môže spôsobiť ďalšie nenapraviteľné škody všetkým vlastníkom.

2) Vlastník si na základe zjednodušeného projektu upravil el. inštaláciu bytu s výmenou elektromera za trojfázový a s montážou energeticky náročnejších spotrebičov v byte. Rovnakú úpravu už vykonalo viac vlastníkov vo vchode.

**Dopad:** Po uvedení do prevádzky došlo k zlyhaniu spoločnej el. inštalácie vo vchode, ktorá nebola na takýto odber dimenzovaná.

3) Stavebný úrad v stavebnom konaní na žiadosť stavebníka - vlastníka bytu vyzval k predloženiu pripomienok ostatných vlastníkov bytov / NP v dome. Správca účastníkom ko-

ania nebol ani po jeho námietkach s odkazom na zastupovanie vlastníkov podľa bytového zákona.

Dopad: Správcovi nebolo umožnené uplatniť oprávnené pripomienky súvisiace s predchádzajúcimi úpravami v dome v konaní, v záujme ochrany majetku ostatných vlastníkov bytov / NP.

#### 4. ZÁVER

K tomu, aby bola v čo najväčšej miere zabezpečená ochrana majetku vlastníkov bytového domu, je potrebné najmä uvedenie si rizík vyplývajúcich zo zásahov do stavebných konštrukcií bytového domu a z rizika narušenia statiky domu zásahmi do jeho nosných častí, samotnými vlastníkmi domu. Komunikácia so správcom domu pri príprave stavebných úprav a zohľadnenie oprávnených požiadaviek pri ich realizácii by mali byť nie len povinnosťou vlastníka, ale najmä jeho záujmom.

K ochrane majetku vlastníkov by významnou mierou pomohla aj vôľa stavebného úradu žiadať od stavebníka predloženie stanoviska správcu domu k navrhovaným stavebným úpravám.

#### Literatúra

- [1] Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku
- [2] Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
- [3] STN EN 1990 - Eurokód. Zásady navrhovania konštrukcií