

Smernica č.: 34

(Revízia č. 2)

Názov: pre vykonávanie stavebných úprav v bytových domoch patriacich do správy OSBD Dolný Kubín

I. **Smernica schválená:** Predstavenstvom OSBD Dolný Kubín
Dňa: 29. 05. 2007
Uznesenie: 151/05/2007


Revízia č. 1 schválená: Predstavenstvom OSBD Dolný Kubín
Dňa: 07. 11. 2013
Uznesenie: 70/11/2013-S

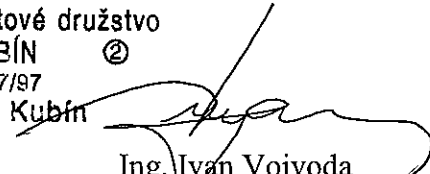
Revízia č. 2 schválená: Predstavenstvom OSBD Dolný Kubín
Dňa: 07. 05. 2019
Uznesenie: 33/05/2019-S

II. **Platnosť smernice:** dňom schválenia

III. **Správca smernice:** vedúci technického úseku

Okresné stavebné bytové družstvo
DOLNÝ KUBÍN ②
Zochova 1117/97
026 01 Dolný Kubín


Ing. Yvona Kenderová
predsedníčka predstavenstva


Ing. Ivan Vojvoda
člen predstavenstva

Zapísané v Obch. registri Okresného súdu v Žiline, oddiel: Dr, vložka číslo: 72/L

Telefón/Fax
043/588 52 06
043/582 07 51

Bankové spojenie
OTP Banka Slovensko, a.s.
740076/5200

IČO/IČ DPH
00222071
SK2020424164

E-mail
osbddk@osbddk.sk

Smernica č. 34

pre vykonávanie stavebných úprav v bytoch bytových domov, patriacich do správy OSBD Dolný Kubín

I. Všeobecné ustanovenia

Stavebné úpravy v byte podliehajú zákonu č. 50/1976 Z. z., o územnom plánovaní a stavebnom poriadku a zákonu č.182/1993 Z. z., o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov. Z týchto právnych predpisov vyberáme nasledovné časti, pre účely tejto smernice.

Výňatky zo Stavebného zákona:

I.1. Stavby, ich zmeny, stavebné úpravy a udržiavacie práce

Stavby, ich zmeny a udržiavacie práce na nich sa môžu uskutočňovať iba podľa stavebného povolenia, alebo na základe ohlásenia stavebnému úradu.

- ✓ Stavebné úpravy sú stavebné činnosti, ktorými sa podstatne nemení vzhľad stavby, nezasahuje sa do nosných konštrukcií stavby, nemení sa spôsob užívania stavby a neohrozujú sa záujmy spoločnosti
- ✓ Stavebné povolenie sa vyžaduje, pokiaľ stavebný zákon a vykonávacie predpisy k nemu, alebo osobitné predpisy neustanovujú inak, pri stavbách a stavebných úpravách každého druhu, bez zreteľa na ich stavebnotechnické vyhotovenie, účel a čas trvania.
- ✓ Ohlásenie stavebnému úradu stačí pri stavebných úpravách.
- ✓ Udržiavacími prácami, 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,
 - b) opravy a výmena nepodstatných stavebných konštrukcií, najmä vnútorných priečok, omietok, obkladov stien, podláh a dlažby,
 - c) údržba a opravy technického, energetického alebo technologického vybavenia stavby, ako aj výmena jeho súčastí, najmä výmena výťahu, vykurovacích kotlov a telies a vnútorných rozvodov,
 - d) výmena zariadení, najmä kuchynských liniek, vaní, vstavaných skriň,
 - e) maliarske a natieračské práce.
- ✓ Vykonávací predpis k Stavebnému zákonu podrobnejšie vymedzuje, pre ktoré stavby je potrebné stavebné povolenie a pre ktoré drobné stavby, stavebné úpravy a udržiavacie práce postačí ohlásenie stavebnému úradu.

I.2. Ohlásenie stavebnému úradu

Stavebník drobných stavieb, stavebných úprav a udržiavacích prác je povinný ich uskutočnenie vopred písomne ohlásiť miestne príslušnému stavebnému úradu. Stavebný úrad môže určiť, že ohlásenú drobnú stavbu, stavebnú úpravu, alebo udržiavacie práce možno uskutočniť len na základe stavebného povolenia. Drobnú stavbu alebo stavebnú úpravu môže stavebník uskutočniť len na základe písomného oznámenia stavebného úradu, že proti ich uskutočneniu nemá námietok.

Výňatky zo zákona vlastníctve bytov a nebytových priestorov:

I.3. Hlasovanie o stavebných úpravách bytu

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o:

- ✓ súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorou môžu byť ohrozovaní alebo rušení ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v neprimeranom rozsahu (§14b, ods.1, písm. l)
- ✓ súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu, vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej vody v dome, príslušenstva alebo príslušeného pozemku, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak (§14b, ods. 1, písm. m)

I.4. Sprístupnenie priestoru bytu

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 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 (§11, ods. 8).

I.5. Sankcia vlastníkovi, ktorý neprimeraným spôsobom vykonáva stavebné úpravy bytu

Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v tomto dome takým spôsobom, obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť, môže súd na návrh spoločenstva alebo niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru (§11, ods. 5).

II. Stavebné úpravy, definície z pohľadu správcu bytového domu

II.1. Stavebné úpravy, pri ktorých nie je povinnosť ohlásenia stavebnému úradu, ani OSBD

- a) Oprava a výmena nepodstatných stavebných konštrukcií, omietok, obkladov stien, podláh, dlažby
- b) Výmena vnútorných dverí v byte
- c) Výmena okien, pokiaľ sa nemení ich rozmer, členenie alebo farba
- d) Výmena zariadení predmetov – kuchynských liniek, vaní, umývadiel, vstavaných skríň
- e) Maliarske a natieračské práce

II.2. Stavebné úpravy, pri ktorých nie je povinnosť ohlásenia stavebnému úradu, ale je povinnosť ohlásenia na OSBD

Výmena vykurovacích telies v bytoch a nebytových priestoroch (radiátorov)

Radiátory v byte, nebytovom priestore, sú súčasťou vykurovacieho systému celého domu. Ohlásenie ich výmeny na OSBD je nutné z dôvodu zabezpečenia inštalácie pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov, kontroly a zabezpečenia hydraulického vyváženia vykurovacieho systému domu.

II.3. Stavebné úpravy, pri ktorých je povinnosť ohlásenia, resp. podania žiadosti o vydanie stavebného povolenia stavebnému úradu, a súčasne podanie žiadosti o stanovisko OSBD na predpísanom tlačíve OSBD

- a) Výmena okien, ak sa mení ich rozmer, členenie alebo farba
- b) Presklenie balkónov a lodží
- c) Prestavba bytového jadra
- d) Každý zásah do deliacich priečok, panelov a do nosných častí objektu – búranie priečok, zväčšenie otvoru
- e) Vytvorenie nového otvoru, vytvorenie novej priečky
- f) Každá iná stavebná úprava, ktorá nie je uvedená v bodoch II.1.

III. Postup OSBD pri vydávaní stanovísk k vykonávaniu stavebných úprav

Pri stavebných úpravách podľa bodov II.2 a II.3 vyžaduje Stavebný úrad stanovisko majiteľa, správcu bytového domu. OSBD toto stanovisko vydáva na základe vyplnenej žiadosti žiadateľa o vykonanie stavebných úprav.

III.1. Obsah žiadosti

- a) Pre podanie žiadosti o stanovisko OSBD k stavebným úpravám je predpísané tlačívo ktoré je súčasťou tejto smernice.
- b) K žiadosti priloží žiadateľ doklady a dokumentáciu podľa druhu a charakteru plánovaných stavebných úprav, prípadne podľa požiadaviek správcu.

III.2. Vydávanie stanovísk OSBD k stavebným úpravám

- a) Stavebné úpravy podľa bodu II.2 a II.3 – stanoviská vydáva Technický úsek OSBD na základe individuálneho posúdenia do 15 dní od prijatia kompletnej žiadosti na OSBD.
- b) V prípade riešenia komplikovaných stavebných úprav, stanoviská vydáva Riaditeľ OSBD na základe odporúčania Technickej komisie do 30 dní od prijatia kompletnej žiadosti na OSBD.

c) Vydávanie záporných stanovísk OSBD k stavebným úpravám

Správca bytových domov, OSBD, bude vydávať záporné stanoviská k nasledovným stavebným úpravám:

- ✓ Vybúranie akéhokoľvek otvoru v nosnej stene bytového domu
- ✓ Demontáž, odstránenie vykurovacieho telesa v miestnosti bytu, z pôvodného rozvodu ÚK v bytovom dome

III.3. Poplatky za vybavenie žiadosti

Stavebné úpravy podľa bodu III.2.a) – 10 € s DPH

Stavebné úpravy podľa bodu III.2.b) – 20 € s DPH

IV. Všeobecné podmienky k vykonávaniu stavebných úprav

a) Žiadateľ je povinný zabezpečiť vykonávanie stavebných prác pri vykonávaní stavebných úprav, uvedených v čl. II.3 a II.4, dodávateľom s príslušným oprávnením a vedenie uskutočňovania stavebných prác, resp. osobou s oprávnením na činnosť stavbyvedúci. Ak si žiadateľ zabezpečuje vykonávanie stavebných prác svojpomocne, vedenie uskutočňovania stavebných prác musí zabezpečiť stavebným dozorom, resp. odborne spôsobilou osobou v súlade s ustanoveniami Stavebného zákona.

b) Pri realizácii stavebných úprav podľa čl. II.3. je potrebné prikladať jednoduchý technický popis a výkresovú dokumentáciu v rozsahu a oprávnenou osobou na vypracovanie dokumentácie, podľa rozsahu a charakteru plánovaných stavebných úprav.

c) Pri realizácii stavebných úprav podľa čl. II.3.c) musí žiadateľ doložiť súhlasné stanovisko autorizovaného inžiniera, statika, k realizácii stavebných úprav. V prípade, že sa podstatným spôsobom nemení pôvodné dispozičné usporiadanie bytového jadra, výkresovú dokumentáciu nie je potrebné prikladať.

d) Podmienky výmeny vykurovacích telies sa riadia dodatkom č.1 k tejto smernice. Žiadateľ predloží k výmene vypísané tlačivo, ktoré je prílohou tohto dodatku. Nie je potrebné predkladať tlačivá uvedené v prílohách tejto smernice.

e) Pri každom zásahu do elektroinštalácie v byte musí majiteľ bytu predložiť na OSBD správu z odbornej prehliadky elektroinštalácie, ktorú vypracuje odborne spôsobilá osoba. Do 14 dní od ukončenia prác.

f) Žiadateľ je povinný doložiť na OSBD stanovisko stavebného úradu k plánovaným stavebným úpravám. Do 14 dní od ukončenia prác.

g) Žiadateľ je povinný po ukončení stavebných úprav zaslať na OSBD písomné oznámenie o ukončení prác, ktoré bude potvrdené podpisom dodávateľa, prípadne zodpovednej osoby za kontrolu výkonu stavebných úprav. Do 14 dní od ukončenia prác.

V. Záverečné ustanovenie:

Smernica vo všetkých jej oddieloch je záväzná pre všetkých majiteľov bytov v správe OSBD Dolný Kubín.

Úprava smernice - Revízia č. 2 bola prerokovaná a schválená na zasadnutí Predstavenstva OSBD Dolný Kubín, ktoré sa konalo dňa 07. 05. 2019.

Revízia č. 2 smernice je platná a účinná dňom jej schválenia predstavenstvom OSBD.

V Dolnom Kubíne dňa 07. 05. 2019

Žiadosť o stanovisko OSBD Dolný Kubín k stavebným úpravám v byte:**Žiadateľ:**

Vzťah k bytu * : vlastník nájomca

Adresa bytu, pre požadované stavebné úpravy:

Kontaktná adresa / len ak je iná, ako adresa bytu pre požadované stavebné úpravy /

Telefón E-mail

Žiadam o stanovisko OSBD Dolný Kubín k nasledovným stavebným úpravám v byte:

1. Prestavba bytového jadra.....
2.
3.
4.

Prikladám vyjadrenie zástupcu vlastníkov

Vyjadrenia najbližších susedov (v prípade prestavby bytového jadra a realizácii akýchkoľvek búracích prác):

byť č.

byť č.

byť č.

byť č.

V prípade stavebných úprav, pre ktoré sa vyžaduje rozhodnutie nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, priložiť zápisnicu z hlasovania.

Stavebné úpravy vykonám: *

- Svojpomocne** – uvedte meno a priezvisko, kontaktné údaje stavebného dozoru, resp. oprávnenej osoby pre výkon odborného dohľadu nad realizáciou prác, č. tel.

.....
.....
Podpis a pečiatka stavebného dozoru, oprávnenej osoby

- Dodávateľsky** – uvedte údaje dodávateľa, č. tel.

.....
.....
Podpis a pečiatka dodávateľa, stavbyvedúceho

Manipulačný poplatok 10 € som uhradil * v hotovosti na pokladni OSBD
na účet OSBD (účet OSBD č.: 740076 / 5200, VS: číslo domu
číslo bytu, ŠS: 77, správa pre prijímateľa: priezvisko meno)

Čestne prehlasujem, že so stavebným odpadom sa vysporiadam nasledovne:

.....
Prehlásenie žiadateľa k realizácii stavebných úprav:

Stavebnú úpravu budem realizovať v rozsahu ktorý je uvedený v tejto žiadosti. Pri realizácii stavebnej úpravy, budem dodržiavať podmienky, ktoré budú uvedené v stanovisku OSBD Dolný Kubín a v povolení na realizáciu stavebných úprav od príslušného stavebného úradu. Pri realizácii prác budem dodržiavať Domový poriadok, bezpečnostné a protipožiarne predpisy. V prípade spôsobenia škody v súvislosti s vykonávaním stavebných úprav, budem znášať všetky náklady a zodpovednosť pri zabezpečení nápravy.

Doklady k žiadosti:

- a) Zjednodušená projektová dokumentácia stavebnotechnického riešenia plánovanej stavebnej úpravy bytu.
- b) Písomný súhlas väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, v súlade s ustanoveniami §11 ods. 4 Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
- c) Iné doklady (podľa charakteru stavebnej úpravy)

.....
.....
.....

V Dňa Podpis.....

* - nehodiace sa škrtnite