

# Skôr, ako začnete s rekonštrukciou

## Čo treba ohlásiť a kedy treba stavebné povolenie

### Stavebné povolenie ani ohlásenie sa nevyžaduje

- **pri stavebných úpravách elektrických vedení** bez obmedzenia napätia, pokiaľ sa nemení ich trasa,
- **pri udržiavacích prácach**, pri ktorých nie je predpísané ohlásenie,
- **pri rozvodoch elektronických komunikačných sietí** a zvodoch antén, ktoré sú umiestňované v uzavretých priestoroch stavieb.

### Udržiavacími prácami, pri ktorých nie je potrebné ani ohlásenie, sú najmä

- **opravy fasády, opravy a výmena strešnej krytiny** alebo povrchu plochých striech, výmena odkvapových žlabov a odtokových zvodov, opravy oplatenia a výmena jeho častí, ak sa tým nemení jeho trasa,
- **opravy a výmena nepodstatných stavebných konštrukcií**, najmä vnútorných priečok, omietok, obkladov stien, podláh a dlažby, komínov, okien, dverí a schodišťových zábradlí,
- **údržba a opravy technického, energetického alebo technologického vybavenia stavby**, ako aj výmena jeho súčastí, ak sa tým zásadne nemení jeho napojenie na verejné vybavenie územia ani nezhorší vplyv stavby na okolie alebo na životné prostredie, najmä výmena klimatizačného zariadenia, výťahu, vykurovacích kotlov a telies a vnútorných rozvodov,
- **výmena zariadení**, najmä kuchynských liniek, vaní, vstavaných skriň,
- **maliarske a natieračské práce**.

### Ohlásenie stavebnému úradu postačí:

- pri jednoduchej stavbe, jej prístavbe a nadstavbe, ak tak určil stavebný úrad v územnom rozhodnutí,
- pri drobných stavbách, ktoré plnia doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie,
- pri stavebných úpravách, ktorými sa podstatne nemení vzhľad stavby, nezasahuje sa do nosných konštrukcií stavby, nemení sa spôsob užívania stavby a neohrožujú sa záujmy spoločnosti,
- pri udržiavacích prácach, ktoré by mohli ovplyvniť stabilitu stavby, požiarne bezpečnosť stavby, jej vzhľad alebo životné prostredie a pri všetkých udržiavacích prácach na stavbe, ktorá je kultúrnou pamiatkou,
- pri stavbách elektronických komunikačných sietí (nosiče telekomunikačných zariadení) umiestňovaných na existujúcich objektoch, ktoré nepresahujú výšku 6 metrov, šírku 2,5 metra a nezasahujú do nosných konštrukcií stavby,
- pri prízemných stavbách elektronických komunikačných sietí, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 štvorcových metrov a výška 4,5 metra,
- pri výmene alebo dopĺňaní telekomunikačných zariadení na existujúcich stavbách elektronických komunikačných sietí, keď nedôjde k zmene stavby.

Kto chce uskutočniť niektorú z týchto stavieb, stavebných úprav alebo udržiavacích prác, je povinný to vopred písomne ohlásiť stavebnému úradu.

K ohláseniu drobnej stavby je potrebné pripojiť jednoduchý situačný výkres.

Stavebný úrad môže určiť, že ohlásenú drobnú stavbu, stavebnú úpravu alebo udržiavacie práce možno uskutočniť len na základe stavebného povolenia.

Po ohlásení rekonštrukcie musí stavebník počkať na písomné oznámenie stavebného úradu, že proti jej uskutočneniu nemá námietky.

Práce možno začať vykonávať najneskôr do dvoch rokov od doručenia oznámenia od stavebného úradu.

### Kedy na rekonštrukciu treba získať stavebné povolenie

**Stavebný zákon určuje, že stavebné povolenie treba na všetky úpravy, pri ktorých nestačí ohlásenie stavby a nemožno ich vykonávať ani bez ohlásenia.**

- Vo všeobecnosti sa stavebné povolenie vyžaduje najmä pri zmene stavieb, najmä pri ich prístavbe, nadstavbe či pri stavebných úpravách, ak sa podstatne mení vzhľad stavieb.

- V prípade **rekonštrukcie bytu** sa stavebné povolenie vyžaduje pri zásahu do nosnej konštrukcie bytu.
- Povolenie treba získať aj pri zasklení lodžie či pri výmene okien, ak sa zároveň mení aj ich veľkosť.

### **Kedy na rekonštrukciu treba súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov**

Pokiaľ sa zasahuje do vzhľadu stavby, prípadne spoločných priestorov, zákon vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov. Vždy to však závisí od toho, či súhlas vyžaduje konkrétny stavebný úrad. Po správnosti by to malo byť tak, že ak niekto chce zrealizovať stavebnú úpravu, ktorou zasiahne do vzhľadu objektu, mal by na schôdzi alebo písomným hlasovaním požiadať vlastníkov, či s tým súhlasia.

### **Kedy na rekonštrukciu treba vyjadrenie správcu bytového domu**

Vo väčšine prípadov pri rekonštrukciách bytov pri ktorých sa vyžaduje stavebné povolenie, ohlásenie, je potrebné vyjadrenie správcu bytového domu. Vyjadrenie správcu bytového domu je potrebné aj pri udržiavacích prácach, pri ktorých nie je potrebné ohlásenie, alebo stavebné povolenie. Týka sa to rekonštrukcie elektroinštalácie, zmien ampérických hodnôt el. bytových prípojok, zmien týkajúcich sa plynových zariadení v bytoch, pri prácach a zásahoch do spoločných zariadení bytového domu (výmena výhrevných telies, sanity a pod.). Bez vyjadrenia správcu bytového domu nebude Vaša žiadosť v príslušných inštitúciách (VSE, Stavebný úrad a pod.) vybavená.

Vyjadrenie správcu BYTOVÝ PODNIK SVIT, s. r. o. na uvedené účely vybavuje, príp. bližšie informácie Vám budú poskytnuté na:

ENERGETICKÝ ÚSEK: Ing. Peter Mičunda  
tel. 0918/647802  
email.: [micunda@bpsvit.sk](mailto:micunda@bpsvit.sk)

Bc. Jozef Fric  
tel.: 0905/402808  
email.: [fric@bpsvit.sk](mailto:fric@bpsvit.sk)

Radovan Zajac  
tel.: 0915/907306  
email.: [zajac@bpsvit.sk](mailto:zajac@bpsvit.sk)