

Smernica

pre stavebné úpravy v bytoch vlastníkov a nájomcov

Táto smernica stanovuje postup pri vykonávaní stavebných úprav v bytoch, ktoré sú v správe, resp. ktorých hospodárom je SMM, n.o., Partizánske.

Nájomca bytu alebo nebytového priestoru, v súlade s ustanovením Občianskeho zákonníka, nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje vlastné náklady.

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú tým dotknuté.

Pri uskutočňovaní stavebných prác, resp. úprav bytu je potrebné dodržiavať nasledovné:

1. Žiadateľ je povinný predložiť písomnú žiadosť na stavebné úpravy, v ktorej budú uvedené všetky potrebné údaje týkajúce sa žiadateľa s údajom o termíne začatia a ukončenia stavebných prác.
2. Pred vykonaním stavebných úprav (bytové jadrá, murované šatníky, priečky, otvory a atď.) je potrebné doložiť k písomnej žiadosti aj Statický posudok od odborne spôsobilej osoby – statika.
3. Po vykonaní stavebných úprav spojených so zásahom do elektrických rozvodov v byte, resp. po plynoinštalčných prácach je potrebné, aby žiadateľ predložil aj revízne správy od odborne spôsobilej osoby – revízneho technika príslušného zamerania, bezodkladne po ich vykonaní.
4. V prípade, ak je pri stavebných úpravách nutné odpojiť merače spotreby studenej, resp. teplej vody, je žiadateľ povinný túto záležitosť nahlásiť na oddelenie údržby SMM, n.o., Partizánske, pričom následné osadenie plomby realizuje pracovník údržby za finančnú úhradu.
5. V prípade, ak počas realizácie stavebných prác dôjde aj k výmene radiátorov, je žiadateľ povinný túto záležitosť nahlásiť na oddelenie údržby SMM, n.o., Partizánske, ktorá mu zabezpečí príslušného kvalifikovaného pracovníka, a ten vykoná demontáž meracieho zariadenia zo starých radiátorov a zabezpečí aj osadenie meradla na nové radiátory. Táto výmena bude taktiež zúčtovaná na úhradu žiadateľovi.
6. Stavebné úpravy, spĺňajúce potrebné náležitosti, budú postúpené k ďalšiemu konaniu podľa rozsahu prác, a to na Mestský úrad Partizánske.
7. Všetky stavebné úpravy nerealizované v zmysle tejto Smernice sa považujú za úpravy vykonané v rozpore s platným stavebným zákonom a jeho nerešpektovanie vykonávateľom má právny postih. Stavebný úrad je oprávnený uložiť za porušenie ustanovení § 105 Stavebného zákona sankciu v max. výške 331,94 eur.
8. Žiadateľ je ďalej povinný splniť nasledujúce náležitosti:
 - dodržať rozsah stavebných prác v zmysle predloženej žiadosti, vrátane statického posudku,
 - práce vykonať tak, aby boli dodržané príslušné normy a predpisy o bezpečnosti pri práci, ochrane zdravia a aby nedošlo ku škodám na majetku tretích osôb. V prípade, ak by k nim predsa došlo, sú stavebníci povinní prípadné poškodenie susediacich bytov, resp. nebytových priestorov bezodkladne odstrániť,
 - neporušiť upevnenia stúpačkových rozvodov zdravotníckej v inštallačnom jadre,

- dodržať rozmer manipulačného otvoru pre zabezpečenie výmeny alebo opravy vodomerov SV a TÚV a plynomeru v inštaláčnej šachte v zmysle platnej legislatívy,
- dodržať dotknuté ustanovenia a články STN 73 4301 – Budovy na bývanie,
- zabezpečiť hydroizolačné a zvukoizolačné vlastnosti podlahy, resp. stien v bytovom jadre a ostatných priestoroch,
- s odpadmi, ktoré vznikli pri stavebných, resp. búracích prácach nakladať v zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch,
- vzniknutý stavebný odpad je možné uskladniť, príp. zneškodniť na riadených skládkach komunálneho odpadu a následne je potrebné predložiť doklad o umiestení odpadu na stavebný úrad,
- dodržať všetky normy spoluzitia obyvateľov v bytovom dome v súlade s Domovým poriadkom,
- počas realizácie stavebných prác zabezpečiť pravidelné čistenie spoločných priestorov v dome (1x denne),
- o realizácii stavebných úprav informovať ostatných obyvateľov bytového domu tlačivom „Stavba povolená“, ktoré Vám vystaví SMM, n.o., Partizánske, po obdržaní tlačiva na ohlásenie stavebných úprav od MsÚ Partizánske,
- počas realizácie stavebných úprav je vlastník, resp. nájomca bytu povinný sprístupniť byt k vykonaniu kontroly povolených stavebných úprav,
- pri realizácii stavebných úprav neobmedzovať ostatných vlastníkov, resp. nájomcov pri výkone ich užívateľských práv a dodržiavať čas realizácie od 8:00 do 18:00 hod., v dňoch pondelok – sobota, mimo nedele,
- prípadné zmeny rozsahu stavebných prác nesmú byť tieto vykonané bez ďalšej ohlasovacej povinnosti, prípadne stavebného povolenia,
- stavebné úpravy a udržiavacie práce nepodliehajú kolaudácii,
- oznámenie stavebného úradu nenahrádza rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy alebo iné opatrenia požadované podľa osobitných predpisov,
- za vystavenie stanoviska od SMM, n.o., Partizánske, uhradí žiadateľ finančnú hotovosť do pokladne SMM, n.o., Partizánske, vo výške podľa aktuálneho cenníka služieb SMM, n.o., Partizánske.

Smernica nadobúda platnosť 1.1.2024.

Schválil: Ing. Branislav Lačný – riaditeľ

Vybavuje: Vladimír Marko – vedúci údržby