



STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO

Pod Donátom 3, 965 01 Žiar nad Hronom

S m e r n i c a SBD v Žiari nad Hronom

určujúca postup ohlasovania, povoľovania a schvaľovania realizácií drobných stavieb, stavebných úprav, udržiavacích prác, výmeny /ich montáž a demontáž/ vykurovacích telies a postup pri realizácii pripojenia jednotlivých vlastníkov alebo nájomcov k satelitnému príp. internetovému pripojeniu /osádzanie antén a ťahanie štruktúrovanej kabeláže a pod./ na bytovom a nebytovom fonde vo vlastníctve a správe SBD Žiar nad Hronom

1/ V zmysle stavebného zákona sa stavby, ich zmeny, stavebné úpravy a udržiavacie práce na nich môžu vykonávať, iba podľa stavebného povolenia, alebo na základe ohlásenia stavebných úprav stavebnému úradu s predchádzajúcim súhlasom vlastníka, alebo správcu budovy.

2/ Užívateľ, alebo vlastník bytu, ktorý chce vykonať drobnú stavbu (na príľahlom pozemku), stavebnú úpravu, alebo udržiavacie práce (ďalej len stavebník) je povinný žiadať vlastníka, alebo správcu budovy s ktorým má uzavretú zmluvu o výkone správy (SBD Žiar nad Hronom) o súhlas k ich vykonaniu, ktorý ďalej slúži pre vydanie stavebného povolenia, alebo k ohláseniu stavebných úprav, alebo udržiavacích prác pre Mestský alebo Obecný úrad.

3/Stavebné povolenie sa vyžaduje pri stavbách akéhokoľvek druhu, bez zreteľa na ich stavebno-technické vyhotovenie, účel a čas trvania. Hlavne však pri stavebných zásahoch do nosných a doplnkových konštrukcií stavby znižujúcim, alebo ohrozujúcim stabilitu stavby, meniacim vzhľad stavby a spôsob užívania stavby.

4/ Ohlásenie stavebných úprav a udržiavacích prác - postačí :

a/pri stavebných úpravách, ktorými sa podstatne nemení vzhľad stavby, nezasahuje sa do nosných konštrukcií stavby, nemení sa spôsob užívania stavby,

b/pri udržiavacích prácach, ktoré by mohli ovplyvniť stabilitu stavby, požiarne bezpečnosť stavby, jej vzhľad alebo životné prostredie.

5/ Stavebník drobných stavieb, stavebných úprav, alebo udržiavacích prác je povinný ich uskutočnenie vopred písomne nahlásiť stavebnému úradu. Stavebný úrad môže určiť, že ohlásenú drobnú stavbu, stavebnú úpravu, alebo udržiavacie práce je možno uskutočniť len na základe stavebného povolenia.

6/ Drobnú stavbu, alebo stavebnú úpravu môže stavebník uskutočniť, len na základe písomného oznámenia stavebného úradu, že proti ich uskutočneniu nemá námietky.

7/ v ohlásení stavebných úprav a udržiavacích prác stavebník uvedie :

a/ údaje o tom, na ktorej stavbe sa majú úpravy, alebo práce uskutočniť,

b/ ich druh, rozsah, účel a jednoduchý technický opis,

☎ 045 / 6708 231
IČO: 00176192
DIČ: 2020534615
IČ DPH: SK2020534615

Obchodný register
Okresný súd Banská Bystrica
vložka č. 162/S, oddiel: Dr.

Bankové spojenie:
OTP-Banka Slovensko, a.s
pobočka Žiar nad Hronom
Číslo účtu: 629 255 / 5200



STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO

Pod Donátom 3, 965 01 Žiar nad Hronom

c/dôkaz, že má vlastnícke právo ku stavbe, možno ho nahradiť čestným vyhlásením, alebo ak je nájomca, prípadne vlastník bytu, písomne schválenú dohodu s vlastníkom, alebo správcom budovy, na ktorej sa má vykonať stavebná úprava, alebo udržiavacie práce.

8/ Udržiavacími prácami, ktoré nevyžadujú ohlásenie stavebnému úradu sú najmä :

a/ menšie opravy fasády, opravy vnútorných omietok, obkladov stien, podláh a dlažieb tak, aby bola dodržaná pôvodná kročajová nepriepustnosť, opravy strešnej krytiny a povrchu plochých striech, komínových telies, opravy vnútorných inštalácií, výmena, opravy a nátery žľabov a odpadových dažďových zvodov, opravy okien a dverí a ich nátery, výmena dverových a okenných krídel a opravy oplotenia, ak sa nimi nemení vzhľad stavby,

b/ výmena nepodstatných stavebných konštrukcií stavby,

c/ opravy zariadenia ústredného kúrenia, vetracieho a klimatizačného zariadenia a výt'ahov, ak ich budú uskutočňovať, oprávnené organizácie, alebo osoby,

d/výmena zariadení predmetov (napr. kuchynských liniek, vaní a iného bežného vybavenia stavby)

e/ pripojenie žiadateľa /vlastníka, nájomcu/ k samostatnému rozvodu TV /satelit, Magio, Digi TV, MLOK a pod./ alebo realizácia pripojenia k štruktúrovanej kabeľáži metallickej alebo optickej sieti internetu. V oboch prípadoch je žiadateľ povinný požiadať správcu ako aj zástupcu vlastníkov daného domu o súhlas s realizáciou takéhoto pripojenia a to z dôvodov možného poškodenia zrekonštruovanej strechy, obvodového plášťa, spoločných priestorov, spoločných rozvodov el.energie /porušenie plomb na rozvádzačoch/ a pod. Porušením tejto povinnosti preberá ten, kto toto ustanovenie porušil plnú hmotnú zodpovednosť za škody, ktoré by jeho činnosťou resp. činnosťou tretej osoby vykonávajúcej tieto práce bez súhlasu správcu SBD Žiar nad Hronom vznikli. Tlačivo na podanie takejto žiadosti tvorí prílohu tejto smernice.

Tieto práce, najmä výmeny konštrukčných prvkov a zariadení predmetov, sanitárnej inštalácie, elektroinštalácie sú podmienené súhlasom správcu /zástupcu vlastníkov daného domu/ na základe žiadosti zaslanej na adresu správcu /vlastníka nájomného bytu/ SBD Žiar nad Hronom, z dôvodu vedenia evidencie ich výmien, vrátane evidencie odpisov pomerových meračov ÚK a pod. /pri zmene príp. odstránení vykurovacieho telesa/ a z dôvodov dodržiavania iných súvisiacich predpisov a zmluvných vzťahov.

9/ Ku žiadosti o stavebné povolenie je potrebné okrem základných údajov o stavebníkovi, stavbe a umiestnení stavby mať doložené:

- projektovú dokumentáciu a spôsob vykonania stavby (dodávateľsky, svojpomocne)*

- doklady, ktorými preukazujete, že ste vlastníkom pozemku alebo stavby alebo že máte k pozemku či stavbe iné právo, ktoré Vás oprávňuje zriadiť na pozemku požadovanú stavbu alebo vykonať zmeny stavby (užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu),

☎ 045 / 6708 231
IČO: 00176192
DIČ: 2020534615
IČ DPH: SK2020534615

Obchodný register
Okresný súd Banská Bystrica
vložka č. 162/S, oddiel: Dr.

Bankové spojenie:
OTP-Banka Slovensko, a.s
pobočka Žiar nad Hronom
Číslo účtu: 629 255 / 5200



STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO

Pod Donátom 3, 965 01 Žiar nad Hronom

- zoznam účastníkov stavebného konania, ktorí sú stavebníkovi známi (dotknutí vlastníci alebo spoluvlastníci bytov, alebo nebytových priestorov),
- rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce,
- vyhlásenie odborne spôsobilej osoby "v stavebníctve" (stavebného dozoru), že bude zabezpečovať odborný dozor nad stavbou, pokiaľ stavebník nie je sám spôsobilý odborný dozor vykonávať. Toto sa nevyžaduje, pokiaľ sa stavba realizuje dodávateľsky a dodávateľská firma má odbornú spôsobilosť vo výstavbe, čo doloží dokladom,
- ďalšie doklady uložené stavebným zákonom.

10/ Po zrealizovaní stavby podliehajúcej vydaniu stavebného povolenia je v zmysle stavebného zákona stavebník povinný podať návrh na kolaudáciu stavby.

11/ Bez písomného povolenia vlastníka, alebo správcu budovy (SBD Žiar nad Hronom) nie je možné vykonávať žiadne opravy, rekonštrukcie a výmeny na systéme ústredného vykurovania, ktorými sa mení druh, rozmery a výkon vykurovacích telies, ich umiestnenie, prípadne zrušenie na bytovom a nebytovom fonde, vo vlastníctve, alebo správe SBD Žiar nad Hronom

12/Na základe štatistik, výskumov z praxe Výskumným vývojovým ústavom pozemných stavieb v Bratislave je potrebné venovať vysokú pozornosť zriaďovaniu otvorov do nosných betónových stien panelových domov. SBD Žiar nad Hronom ako správca bytov a nebytových priestorov dá predbežný súhlas so zriadením otvoru za týchto podmienok :

a/stavebník doloží statický posudok vypracovaný odborne spôsobilou osobou so statickým prepočtom celého domu, prípadne sekcie (vyčlenenej dilatáčnými špárkami) s vyznačením všetkých bytov, v ktorých sa už zrealizovala takáto stavebná úprava v dome,

b/stavebník v zmysle Stanov SBD a Zákona 182/1993 Z.z. v platnom znení doloží súhlas nadpolovičnej väčšiny užívateľov, vlastníkov bytov v dome, alebo sekcii domu,

c/stavebník bude otvor realizovať pílením (nie vrtaním, alebo sekaním) pod dohľadom odborne spôsobilého stavebného dozoru, prípadne odborne spôsobilou firmou.

Platnosť smernice od 07.12.1999

Smernica aktualizovaná 29.04.2005, 30.3.2011.

Ing. Ondrej Turčan v.r.
predseda predstavenstva SBD

Ing. Dalma Štěpánková.v.r.
podpredsedníčka predstavenstva SBD

☎ 045 / 6708 231
IČO: 00176192
DIČ: 2020534615
IČ DPH: SK2020534615

Obchodný register
Okresný súd Banská Bystrica
vložka č. 162/S, oddiel: Dr.

Bankové spojenie:
OTP-Banka Slovensko,a.s
pobočka Žiar nad Hronom
Číslo účtu: 629 255 / 5200



STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO

Pod Donátom 3, 965 01 Žiar nad Hronom

☎ 045 / 6708 231
IČO: 00176192
DIČ: 2020534615
IČ DPH: SK2020534615

Obchodný register
Okresný súd Banská Bystrica
vložka č. 162/S, oddiel: Dr.

Bankové spojenie:
OTP-Banka Slovensko, a.s
pobočka Žiar nad Hronom
Číslo účtu: 629 255 / 5200