

Prestavba stojí na papieroch

Každá nehnuteľnosť potrebuje po určitom čase drobné, inokedy väčšie úpravy. Určite nejde iba o to, aby sme bývali v súlade s tým, čo je momentálne „trendy“.



Ak chceme bývať nielen pekne, ale aj bezpečne a v neposlednom rade aj lacnejšie, po istom čase treba investovať do všeličoho – nových elektrických, vodovodných, plynových rozvodov, do kvalitnejších okien, bezpečnostných dverí. A možno bude nevyhnutné upraviť aj dispozičné riešenie nehnuteľnosti, pretože si to vyžadujú zmenený zdravotný stav niektorého člena domácnosti, pracovné povinnosti alebo zvýšený počet obyvateľov domu. Je tu však jeden háčik. Pri rozmyšľaní o tom, že bývanie čaká nevyhnutná revitalizácia, netreba zabúdať na všadeprítomnú byrokráciu. Možno je to ťažko stráviteľné, ale aj v prípade vlastnej nehnuteľnosti musí každý majiteľ rešpektovať povinnosti, ktoré mu ukladá platná legislatíva. Určite preto nezaškodí pozrieť sa aspoň na najčastejšie prípady, pri ktorých treba či netreba informovať o svojich krokoch príslušné úrady. Predpokladom úspechu celého procesu je to, aby ste vedeli už pred začiatkom rekonštrukcie, čo chcete, za čo a v akom poradí budete jednotlivé kroky realizovať. Napríklad či rekonštrukciu zvládnete svojpomocne, alebo s profesionálnou firmou. Podstatná je aj otázka, z čoho budete prestavbu financovať. Navyše nezabudnite aj na rezervu – finančnú i časovú. Najmä pri starších objektoch sa nikdy nedá presne odhadnúť, koľko neviditeľných nedostatkov sa zrazu objaví. Takže predpokladaný čas a obetované pe-

niaze treba brať s rezervou. Odborníci odporúčajú zvýšiť zamýšľaný rozpočet aspoň o 15 percent.

Od čoho sa odraziť

Rekonštrukcia bývania podlieha dvom zákonným predpisom. Prvým je zákon č. 50/1976 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon), ktorý špecifikuje stavby, ich úpravy a z toho plynné povinnosti voči stavebným úradom. Ak vlastníte byt v bytovom dome, potom sa treba riadiť aj zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Ten kladie dôraz na vlastníctvo bytu ako súčasť bytového domu a z toho plynné práva a povinnosti voči ostatným podielovým spoluvlastníkom v bytovom dome, rovnako ako aj k bytu ako nehnuteľnosti.

Myslite aj na iných

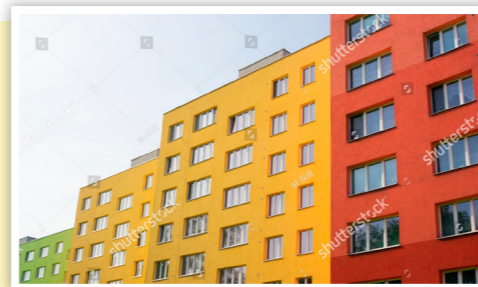
Pri stavebných alebo udržiavacích prácach v byte je nutné dodržať domový poriadok a nočný pokoj. Inak povedané, spomínané aktivity by nemali ostatných vlastníkov a užívateľov bytov rušiť a v neprimeranej miere ich obmedzovať pri výkone vlastníckeho práva. V neposlednom rade je dôležité, aby sa pri realizácii úprav neznečistovali spoločné priestory bytového domu a spoločné zariadenia, prípadne zabezpečiť ich upratanie. Určite nezaško-

V rámci rekonštrukcie či stavby nehnuteľnosti sú stavebné úpravy rozdelené do troch kategórií, ktoré definujú povinnosti informovať príslušné úrady.

1. Druhy prác bez potreby ohlásenia

Do tejto skupiny patria tzv. udržiavacie práce. Týkajú sa:

- opravy fasády, výmeny a opravy strešnej krytiny alebo povrchu plochých striech, odkvapových žlabov a odtokových zvodov, opravy oplatenia a ich častí, ak sa nemení ich trasa
- opravy a výmeny vnútorných priechok, omietok, obkladov stien, stien, podláh a dlažby, komínov, okien, dverí a schodiskových zábradlí
- údržby a opravy technického, energetického a technologického vybavenia stavby, výmeny ich súčastí (výmeny klimatizačné-



dí, ak na vchodové alebo výtahové dvere zavesíte oznam, dokedy budú práce trvať a požiadate susedov o zhovievavosť.

Foto: Shutterstock (3)

na papieroch

ho zariadenia, výťahu, vykurovacích kotlov a telies a vnútorných rozvodov)

- výmeny zariadení predmetov, kuchynských liniek, sporáka, sanity, vstavaných skriň
- maliarskych a natieračskych prác

2. Práce s povinnosťou ohlásenia stavebnému úradu

Do tejto kategórie patria:

- drobné stavby, ktoré plnia doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe
- stavebné úpravy, ktorými sa nemení spôsob užívania stavby, nezasahuje sa do nosných konštrukcií, neohrozujú sa záujmy spoločnosti
- udržiavacie práce, ktoré by mohli ovplyvniť stabilitu stavby, požiaru bezpečnosť, životné prostredie alebo pri udržiavacích prácach na stavbe, ktorá je kultúrnou pamiatkou
- výmeny bytového jadra, okien, ak sa nemení ich veľkosť a členenie

nom predstihu. Najmä ak už máte objednanú dodávateľskú firmu alebo vás limituje počasie, môžete sa pre vybavovanie nových „papierov“ dostať do neprijemnej situácie.

3. Práce, na ktoré sú potrebné stavebné povolenia

Do tejto skupiny prác patria tie, ktoré si vyžadujú posúdenia statika. Ten posúdi, či nové úpravy neohrozia statiku nehnuteľnosti a život jej obyvateľov. Patria sem:

- zmeny stavby, najmä pri jej prístavbe a nadstavbe
- všetky úpravy (búracie práce, zamurovanie otvorov), pri ktorých sa mení vzhľad, priestorové usporiadanie bytu
- zmeny spôsobu užívania zásahom do nosných konštrukcií

NÁŠ TIP: Ak byvate v bytovom dome, potrebujete okrem posudku statika aj súhlas väčšiny vlastníkov s plánovanou zmenou. To však môže byť problém. Začnite preto hľadať „spojencov“ dostatočne zavčasu.

Neoplatí sa zabudnúť

V prípade, že svoje zákonné povinnosti zanedbáte, ak ste rekonštrukciu neohlásili alebo nemáte stavebné povolenie, môže vám príslušný úrad vymerať pokutu. A to až do výšky niekoľko stoviek eur. Nepodceňujte preto ani túto veľmi nepopulárnu stránku svojich aktivít.



Povinnosti na štartovacej čiare

Stavebník môže začať s ohlásenými prácami a stavebnými úpravami len na základe písomného oznámenia stavebného úradu, že proti ich uskutočneniu nemá námietky. Stavebník môže začať uskutočňovať ohlásenú stavbu, stavebnú úpravu alebo udržiavacie práce do dvoch rokov odo dňa jeho doručenia stavebníkovi, pokiaľ stavebný úrad neurčí inak.

Ak sa majú stavebné úpravy alebo udržiavacie práce uskutočniť na stavbe, ktorá je kultúrnou pamiatkou, priloží stavebník k ich ohláseniu stavebnému úradu stanovisko orgánu pamiatkovej starostlivosti.

Neprenosná zodpovednosť

V súčasnosti je bežnou praxou, že byty sa prenajímajú a noví podnájomníci začínú byť prerábať, najmä pri dlhodobých prenájmoch. Podstatný v tejto súvislosti je fakt, že zodpovednosť za byt a jeho technický stav má aj v takýchto prípadoch jeho vlastník, nezávisle od toho, či byt užíva sám, alebo ho užívajú iné osoby. Preto je vlastník účastníkom konania súvisiaceho s bytom, či už ide o jeho správu, alebo stavebné či udržiavacie práce.

Financujeme bývanie

Náš byt už potrebuje rekonštrukciu

Máme starší byt, ktorý si chceme v najbližšom čase prerobiť. Časť peňazí sme si nasporili a zvyšok chceme zaplatiť z úveru. Dnes je možnosť financovania veľa, viete mi poradiť niečo naozaj výhodné? Tomáš Kováčik

Lišiak radí:

Prvá stavebná sporiteľňa je špecialistom na financovanie rekonštrukcií, preto u nás máte výhodných možností hned niekoľko. Ak ste náš dlhodobý sporiteľ, môžete využiť stavebný úver, na ktorý máte po splnení podmienok dokonca zákonný nárok. Má nízku úrokovú sadzbu, ktorá je garantovaná na celé obdobie splatnosti úveru. Neprekáža ani to, ak naším klientom nie ste. Úver vám vieme poskytnúť aj bez predchádzajúceho sporenia. Po preventívnej vašej bonity (štandardne ako v inej banke) si vyberiete typ úveru, obdobie splácania a zabezpečenie úveru. Na modernizáciu je vhodný náš úver bez zabezpečenia nehnuteľnosťou. Získate ho s priaznivou úrokovou sadzbou, spravidla nižšou ako pri porovnateľných spotrebiteľských úveroch. Dávame vám do pozornosti aj lehotu jeho splatnosti, ktorá môže byť až 30 rokov. Čím bude dlhšia, tým nižšia bude vaša mesačná splátka. S výberom optimálneho úveru vám pomôže náš obchodný zástupca a spoločne nájdete to najlepšie riešenie pre vás. Ešte dôležitá informácia - bude vhodná, ak vaše nové bývanie doštane záruku bezpečnosti v podobe poistenia. Spolu s úverom vám vieme sprostredkovať napr. poistenie domácnosti, stavby, ale aj samotného úveru.



Viac informácií vám poskytnú obchodní zástupcovia PSS, alebo ich získate na čísle 02/58 55 58 55 či na www.pss.sk.