

Na dieru v stene potrebujete stavebné povolenie

(14.03.2013; Hospodárske noviny; s. 23; Růžičková Marta)

Hranica medzi ohlásením a stavebným povolením je tenká. A pokuta vysoká.

Ak sa chystáte rekonštruovať byt, obchádzať stavebný úrad sa vám nemusí vyplatiť. Mnoho úprav je totiž nevyhnutné ohlásiť, alebo si dokonca vypýtať stavebné povolenie. Ak tak neurobíte, vaša peňaženka môže byť ľahšia o 800-eurovú pokutu. Zistili sme za čo úradom oznamovať musíte a koľko vás to bude stáť.

Prestavbu jadra musíte ohlásiť

Podľa Kataríny Macenkovej z Oddelenia územného konania a stavebného poriadku miestneho úradu mestskej časti Bratislava-**Petržalka** zveľaďovanie bytov možno zaradiť do troch skupín:

- udržiavacie práce - ak ide napríklad o výmenu okien, výmenu sanity, maľovanie, výmenu podláh, obkladov a podobne - tieto práce nepodliehajú ani ohláseniu a netreba k nim ani stavebné povolenie

- stavebné úpravy, ktoré je potrebné stavebnému úradu ohlásiť - toto ohlásenie stačí urobiť ak sa podstatne nezasahuje do nosných konštrukcií, ak ide napríklad o prestavbu bytového jadra, zasklenie balkóna. Za ohlásenie sa platí správny poplatok 10 eur. V minulom roku mali napríklad v **Petržalke** približne 300 podaných ohlásení

- stavebné úpravy, ktoré vyžadujú stavebné povolenie - týka sa úprav, ak ide najmä o vybúranie otvoru v nosnej stene (do nosnej priečky v byte, do obvodovej konštrukcie - okno, dvere, iný otvor), zväčšenie plochy bytu odstránením balkóna, vymurovaním obvodovej konštrukcie, osadením výplní otvorov (okná, dvere) a podobne.

Tieto stavebné úpravy môže vykonávať vlastník bytu len so súhlasom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov v bytovom dome. Správny poplatok za stavebné povolenie za úpravy v byte je 100 eur.

Radšej všetko konzultujte

V prípade, že majiteľ bytu robí stavebné úpravy v byte bez splnenia ohlasovacej povinnosti, respektíve bez stavebného povolenia, je to priestupok podľa stavebného zákona a hrozí mu pokuta až do výšky 829,85 eura. Ak ide o práce z kategórie ohlasovacej povinnosti, stavebný zákon nepripúšťa dodatočné ohlásenie. Obyvatel' v takomto prípade musí získať dodatočné stavebné povolenie, rovnako aj vtedy, ak vykoná stavebné úpravy bez potrebného stavebného povolenia. Pri dodatočnom stavebnom povolení sa mení aj správny poplatok - a je to 300 eur. Plánované úpravy pri každej stavebnej úprave je vhodné podľa Macenkovej vopred konzultovať so stavebným úradom, pretože sa stáva, že medzi tým, čo patrí do ohlasovacej povinnosti, a tým, na čo treba stavebné povolenie, býva veľmi tenká hranica.

Súhlas statika

V prípade, že majiteľ bytu robí stavebné úpravy v byte bez splnenia ohlasovacej povinnosti, respektíve bez stavebného povolenia, je to priestupok podľa stavebného zákona a hrozí mu pokuta až do výšky 829,85 eura. Ak ide o práce z kategórie ohlasovacej povinnosti, stavebný zákon nepripúšťa dodatočné ohlásenie. Obyvatel' v takomto prípade musí získať dodatočné stavebné povolenie, rovnako aj vtedy, ak vykoná stavebné úpravy bez potrebného stavebného povolenia. Pri dodatočnom stavebnom povolení sa mení aj správny poplatok - a je to 300 eur. Plánované úpravy pri každej stavebnej úprave je vhodné podľa Macenkovej vopred konzultovať so stavebným úradom, pretože sa stáva, že medzi tým, čo patrí do ohlasovacej povinnosti, a tým, na čo treba stavebné povolenie, býva veľmi tenká hranica.

Pri všetkých zásahoch do nosných konštrukcií, ako aj napríklad pri spájaní miestností do jednej veľkej, je potrebný posudok statika, ktorý musí byť súčasťou žiadosti o stavebné povolenie. Sú tiež prípady, keď je vyžadovaný statický posudok aj k ohláseniu, a to vtedy, ak ide napríklad o:

- spojenie WC s kúpeľňou
- vytvorenie spoločného priestoru kuchyne a obývačky
- zásah do nosnej steny, napríklad vybudovanie barového pultu.

Statický posudok stojí od 20 do 250 eur.