



MESTO SLIAČ

LETECKÁ 1, 962 31 SLIAČ

Usmernenie k umiestňovaniu technických zariadení na bytových domoch na území mesta Sliac.

Umiestňovanie technických zariadení (klimatizačné jednotky, satelity, antény, sušiče bielizne a iné), ktoré nie sú súčasťou stavby ani stavebným výrobkom ^{a)}, na vonkajšej strane fasády a strechy bytových domov je možné pri splnení určitých podmienok:

1. Doplnkové zariadenia nesmú negatívne ovplyvňovať vonkajší vzhľad fasády bytových domov, predovšetkým v pohľade z ulice, preto nie je možné umiestňovať klimatizačné jednotky, sušiče bielizne a rôzne antény na uličnej strane bytových domov.

2. Umiestnenie satelitov je podmienené dostupnosťou signálu a musí byť realizované takými prostriedkami, aby nebola narušená celistvosť fasády alebo funkčnosť zábradlia, a aby zariadenie nespôsobovalo zatekanie dažďovej vody a nenarúšalo statiku obvodovej steny.

3. Umiestňovanie malých klimatizačných jednotiek pre jednotlivé byty je možné na strane do vnútra obytného bloku, nie na stranu ulice, pričom nesmú byť umiestnené priamo na fasáde bytového domu. Majiteľ bytu môže klimatizačnú jednotku umiestniť v lodžii, ktorá prislúcha k bytu, tak aby bola klimatizačná jednotka min. z jednej bočnej strany, krytá konštrukciou balkóna pred pohľadom z vonkajšej strany. Nie je možné umiestňovanie klimatizačných jednotiek na balkónoch, ktoré nie sú kryté z bočných strán. Zároveň nie je prípustné meniť alebo dopĺňať konštrukčné časti balkónov za účelom montáže klimatizačných jednotiek. Majiteľ bytu musí zabezpečiť bezpečné ukotvenie klimatizačnej jednotky vhodnými technickými prostriedkami a odvod kondenzátu z jednotky, tak aby nepoškodzoval spoločné časti stavby a neobťažoval ostatných majiteľov bytov.

4. Ak montáž technického zariadenia vyvoláva potrebu stavebných úprav (ukotvenie do strešnej konštrukcie, obvodovej steny, úprava povrchu), je potrebné v zmysle stavebného zákona §55ods. 2 písm.c) požiadať o ohlásenie stavby ^{a)}. V zmysle §57ods. 5 stavebného zákona oznámenie stavebnému úradu nenahrádza rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy alebo iné opatrenia dotknutých orgánov požadované podľa osobitných predpisov. V zmysle platného zákona v čase montáže technického zariadenia musí zariadenie spĺňať prípustné hodnoty hluku a vibrácií v prostredí obytného charakteru.

5. Umiestnením technického zariadenia na spoločných častiach bytového domu ^{b)} sú dotknuté niektoré ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení. Podmienky schválenia umiestnenia zariadení na spoločných častiach bytového domu majú byť ustanovené v zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov. Umiestnenie technického zariadenia musí byť schválené spoločenstvom vlastníkov bytov. V nájomných bytoch môže technické zariadenia umiestňovať len majiteľ bytu.

Poznámka:

a) Vysvetlenie v zmysle metodického usmernenia Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR zo dňa 28.12.2010, cit.: „ vo všeobecnosti platí, že satelitné jednotky na príjem TV signálu, klimatizačné jednotky , sušiče bielizne a niektoré svetelné zariadenia sú technickými zariadeniami. Tieto technické zariadenia nie sú súčasťou stavby (§ 43 stavebného zákona) ani stavebným výrobkom (§ 43f stavebného zákona), ktoré by so samotnou stavbou tvorili kompaktný celok, tzn. ich absencia by nespôsobila nefunkčnosť stavby ako napr. chýbajúca elektroinštalácia, kanalizácia, výťahy a pod. Taktiež montáž takýchto technických zariadení nie je možné považovať za stavebné práce (§ 43 g stavebného zákona) tak, ako sa za stavebné práce nepovažuje. Z uvedeného vyplýva , že montážou týchto technických zariadení nie sú dotknuté ustanovenia stavebného zákona."

b) V zmysle Rozhodovacej činnosti Najvyššieho súdu SR v rozsudku 5Sžr/6/2014 09.09.2015, cit.: „ Najvyšší súd zastáva názor, že lodžiu je nutné považovať za spoločnú časť domu v zmysle § 2 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, s tým, že výpočet spoločných častí domu v zmysle cit. zákona je iba demonštratívny. Nejedná sa totiž o priestorovo vymedzenú časť budovy, ktorú by bolo možné charakterizovať ako miestnosť alebo súčasť súboru miestností, ale o konštrukčné prvky vonkajšej konštrukcie obvodových múrov domu, ktoré už zo svojho technického riešenia a svojej technickej funkcie musia byť spoločnými časťami domu tak ako spoločný plášť budovy. Tento princíp sa uplatní aj v prípade, ak sa jedná o prvky priliehajúce k jednotlivým bytom (jednotkám) , pričom možno označiť za nepodstatné, že na takýto konštrukčný prvok majú prístup iba vlastníci priliehajúcich bytov. "

MESTO SLIAC
-8-

V Sliaci, dňa 29.11.2019

Ing. arch. Stanislava Švantner Troppová