

Výstavba nových balkónov a lodžií v bytovom dome

V poslednom období je zo strany vlastníkov bytov v dome veľmi často diskutovanou investičnou akciou výstavba nových balkónov alebo lodžií. Spravidla sa jedná o výstavbu nových balkónov alebo lodžií pre vlastníkov v dome, ktorí ich doteraz nemali. O tejto realizácii vlastníci uvažujú aj pri komplexnej obnove bytového domu.

Najväčšou prekážkou pri rozhodovaní o tejto veci sa javí financovanie výstavby zo strany vlastníkov, ktorí balkón alebo lodžiu už majú a nechcú sa podieľať na ich financovaní pre svojich susedov. Ďalšou prekážkou je taktiež skutočnosť, že nie každý vlastník v dome má záujem o nový balkón alebo lodžiu.

Čo všetko súvisí s prípravou, financovaním a realizovaním výstavby nových balkónov alebo lodžií v dome, čo všetko treba mať na zreteli, aký právny rámec platí pri rozhodovaní vlastníkov v dome, aký je postup pre výber a schválenie výstavby nových balkónov alebo lodžií v dome Vám predstavíme v tomto blogu.

I. Právny rámec

Pre realizovanie výstavby nových balkónov alebo lodžií v bytovom dome je potrebné sa riadiť najmä právnymi predpismi:

- Zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ktorý upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytu a nebytového priestoru v bytovom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku
- Zákonom č. 50/1976 Zb. zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

II. Postup vlastníkov pred rozhodovaním o výstavbe

• Rozhodovanie

V prípade, že vlastníci bytov v dome majú záujem o výstavbu nových balkónov alebo lodžií v bytovom dome základnou východiskovou podmienkou je predstava vlastníkov o požadovanom technickom riešení vzhľadom na typ stavebnej sústavy bytového domu, na ktorom sa má realizovať výstavba. Dôležité je, aby vlastníci mali vysporiadanú otázku tvaru, rozmerov samotnej lodžie, jej vizuálnej úpravy, tvaru a členenia zábradlia, farby a materiálu výplne zábradlí, prípadne možného dodatočného uzatvorenia lodžie jednotným certifikovaným zasklením, buď rámovým alebo bezrámovým. Výška zábradlia je stanovená technickou normou.

• Projektová dokumentácia a stavebné povolenie

Konkrétne technické riešenie vyžaduje spracovanie projektovej dokumentácie s doložením statického posudku, pričom toto riešenie musí spĺňať primerané architektonické riešenie zodpovedajúce charakteru prostredia, v ktorom bude stavba umiestnená.

- **Schvaľovanie výstavby nových balkónov alebo loggií**

Výstavba nových balkónov alebo loggií vyžaduje stavebné povolenie. Technické riešenie je potrebné predstaviť vlastníkom v dome, pretože na schválenie je potrebný podľa § 14b ods. 3 písm. b/ zákona č. 182/1993 Z.z. súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ide totiž o výstavbu výlučne novej spoločnej časti domu, teda príslušenstva, ktorým sa dom pôdorysne rozšíri a ktoré budú prevádzkovo pevne spojené s domom podľa § 139b ods. 5 písm. b/ zákona č. 50/1976 Zb. stavebného zákona v znení neskorších predpisov. Bez splnenia tejto podmienky sa neodporúča púšťať sa do prípravy tejto investičnej akcie.

- **Financovanie**

Vzhľadom na finančne nákladnú investičnú akciu je potrebné takisto na začiatku vlastními v dome prediskutovať otázku spôsobu financovania výstavby.

Zdrojom financovania sú buď vlastné zdroje vytvorené vo fonde prevádzky, údržby a opráv, cudzie zdroje z úveru. Poskytovateľom úveru môže byť ŠFRB, komerčné banky, stavebné sporiteľne, alebo možný je aj kombinovaný spôsob financovania. Podmienky poskytnutia úveru sú stanovené jednotlivými poskytovateľmi individuálne, spravidla na dobu splatnosti úveru 20 až 25 rokov. Pri posudzovaní poskytnutia úveru jednou z podmienok je bonita bytového domu preukázaná stavom fondu prevádzky, údržby a opráv domu a tvorbou výšky preddavku fondu prevádzky, údržby a opráv domu.

Zabezpečenie úveru je realizované záložným právom k pohľadávkam bytového domu (finančnými prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv).

- **Schvaľovanie úveru**

Pri schvaľovaní úveru vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v súlade s § 14b ods. 2 písm. b/ prijímajú rozhodnutie hlasovaním 2/3 väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

- **Splácanie úveru**

Splácanie poskytnutého úveru sa realizuje na základe podmienok zmluvy o poskytnutí úveru z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu, ktorej výšku tvorby schvaľujú vlastníci v dome schválením nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade s §14b ods. 1 písm. i/ zákona č. 182/1993 Z.z. tak, aby pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, ako aj na výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu, teda aj na výstavbu nových balkónov alebo loggií v dome. Na úhradu všetkých splátok prípadných úverov je použiteľných 80 % mesačnej tvorby.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, ak k bytu alebo nebytovému priestoru v dome prilieha balkón, lodžia alebo terasa sa pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu zaráta do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.

III. Príprava investičnej akcie

- **Vypracovanie projektovej dokumentácie**

Pre prípravu investičnej akcie je potrebné vlastními v dome schváliť:

- vypracovanie projektovej dokumentácie pre výstavbu balkónov alebo lodžií podľa požadovaného technického riešenia
- komisiu z radov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pre koordinovanie postupu a spoluprácu so správcom
- splnomocnenie pre správcu pre zastupovanie vlastníkov v konaniach na Stavebnom úrade a Magistráte mesta Košice.

Príprava investičnej akcie začína vypracovaním projektovej dokumentácie pre územné konanie a následné konanie pre vydanie územného rozhodnutia. Po nadobudnutí právoplatnosti územného rozhodnutia a preukázania právneho vzťahu k pozemku nasleduje vybavenie stavebného povolenia. Na vybavenie týchto záležitostí je potrebné splnomocnenie pre správcu od vlastníkov v dome. Príprava investičnej akcie je časovo náročná a závisí od súčinnosti všetkých zainteresovaných subjektov.

• Pozemok

Z dôvodu, že výstavba nemôže byť realizovaná na cudzom pozemku, je potrebné riešiť prenájom časti parciel od ich vlastníka mesta Košice. V nájomnej zmluve, ktorú na základe žiadosti vypracováva a predkladá mesto Košice je stanovená plocha prenájmu, cena za nájom a ďalšie skutočnosti a podmienky súvisiace s následným možným resp. nutným odkúpením pozemku vlastníkami v dome. Po preukázaní právneho vzťahu k pozemku na základe vypracovanej projektovej dokumentácie k územnému konaniu a súhlasného stanoviska dotknutých orgánov štátnej a verejnej správy je možné požiadať Stavebný úrad o vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby. Prenájom pozemku sa vyžaduje aj v prípade, keď novopostavený balkón alebo lodžia nie je pevne stavebne spojená s pozemkom.

• Inžinierske siete, ich prekládka

Súčasťou projektovej dokumentácie na územné konanie je aj získanie a zakreslenie všetkých inžinierskych a telekomunikačných sietí v tzv. záujmovom území, t.j. okolí dotknutého domu. V prípade, že zo získaných podkladov vyplýva povinnosť a potreba ich zamerania, prípadne preloženia, je nevyhnutné realizovať aj prekládku sietí. Podľa toho, o aké zariadenie, typ siete sa jedná, je potrebné zabezpečiť aj projektovú dokumentáciu prekládky siete a túto realizovať v spolupráci s jeho vlastníkom. V tomto prípade ide o vynútenú investíciu, ktorá je financovaná vlastníkami v dome a musia byť zahrnuté do celkových nákladov pripravovanej výstavby. Prekládky inžinierskych sietí sú zahrnuté aj vo vydanom stavebnom povolení a sú realizované pri začatí výstavby.

• Úprava pozemku po ukončení výstavby

Ďalšou investíciou, s ktorou vlastníci bytov v dome musia počítať pri realizovaní výstavby nových balkónov alebo loggií, je investícia do úpravy verejnej zelene v okolí domu počas jej dočasného užívania investorom, vlastníkami bytov a nebytových priestorov po dokončení stavby. Jedná sa o realizovanie úpravy terénu založením nového trávnikára spolu s výsadbou drevín na náklady vlastníkov bytov s povinnosťou odovzdať späť verejnú zeleň jej správcovi Správe mestskej zelene v Košiciach.

IV. Schválenie výstavby a financovania nových balkónov alebo lodžií vlastníkami v dome

- **Schvaľovanie a výber zhotoviteľa**

V súlade s § 14 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním.

Na základe vypracovanej projektovej dokumentácie pre výstavbu balkónov alebo loggií je možné pristúpiť k výberu zhotoviteľa podľa vlastníckymi v dome stanovených podmienok a kritérií.

Výber zhotoviteľa, celková cena diela, ako aj financovanie výstavby nových balkónov alebo lodžíí podlieha schváleniu vlastníckymi v dome.

- **Ako sa navýšia mesačné platby vlastníkom z titulu realizácie výstavby balkónov a lodžíí**

Správca domu z celkových nákladov na výstavbu balkónov a loggií vyčíslí a predloží vlastníkom v dome návrh na zvýšenie mesačného preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv tak, aby mali možnosť sa oboznámiť s touto záležitosťou.

Pri určovaní výšky preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv by mali vlastníci v dome zohľadniť skutočnosť, aby podiel nákladov na výstavbu nových balkónov alebo lodžíí v dome financovali vlastníci, ktorým boli nové loggie alebo balkóny postavené. Táto záležitosť sa dá riešiť diferencovanou výškou, teda vyššou výškou preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv pre vlastníkov, ktorým boli postavené nové balkóny alebo lodzie oproti vlastníkom, ktorí balkóny už mali, alebo ich mali iba opravené.

O konkrétnom návrhu úpravy výšky preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv rozhodujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome hlasovaním hlasmi nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

V. Realizovanie výstavby

- **Začiatok stavby**

Výstavba nových balkónov alebo lodžíí je realizovaná na základe platného stavebného povolenia vydaného Stavebným úradom mesta Košice a vlastníckymi v dome schváleným zhotoviteľom podľa uzatvorenej zmluvy.

Realizáciu výstavby dozoruje stavebný dozor, prípadne koordinátor BOZP na základe schválenia vlastníckymi v dome. Správca vykonáva technický dozor.

- **Ukončenie stavby**

Po ukončení prác musí byť realizované skutočné zameranie stavby, ktoré tvorí jednu z príloh k žiadosti o vydanie kolaudačného rozhodnutia a predkladá sa na Správu katastra na vykonanie záznamu.

Odovzdanie a prevzatie stavby sa uskutočňuje zápisnične v súlade s uzatvorenou zmluvou. Na stavbu platí záruka podľa podmienok dohodnutých v zmluve o dielo.

Po kolaudácii stavby sa upravuje preddavok fondu prevádzky, údržby a opráv u vlastníkov bytov s prístupom k novopostaveným balkónom alebo lodžiám s navýšením preddavku v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. vo výške 25% z podlahovej plochy nového balkóna alebo lodzie.

Ing. Vojtech MOLNÁR
riaditeľ SBD II. Košice