

Ako postupovať pri stavbe rodinného domu, či inej stavby...?

V čísle 2/2004 Biskupických novín sme Vás informovali, ako postupovať pri vybavovaní stavebného povolenia. Dnes sa budeme venovať samotnej realizácii stavby po vydaní stavebného povolenia príslušným stavebným úradom až po kolaudáciu a uvedenie stavby do užívania. V zásade môžeme samotnú realizáciu stavebného diela rozdeliť do štyroch bodov:

1. Príprava staveniska a stavebný dozor, 2. Výstavba, 3. Kolaudačné konanie, 4. Užívanie objektu.

1. Príprava staveniska a stavebný dozor

Po obdržaní právoplatného stavebného povolenia by skoro každý z nás poslal najradšej na svoj pozemok bager. Napriek tomu je treba mať trpezlivosť a urobiť ešte nevyhnuté prípravné práce, ktoré nás ochránia pred neskoršími neprijemnosťami.

Na začiatok treba pozemok, na ktorom uvažujete postaviť dom, oplotiť po celom obvode, aby na stavenisko nemohli vstúpiť cudzie osoby. Oplotenie musí byť takej konštrukcie, aby na susedných pozemkoch nevznikli následkom stavebnej činnosti škody. Na plot treba dať jednoduchú informačnú tabuľku, ktorá musí obsahovať označenie stavby, stavebníka, kto stavbu realizuje, kto a kedy stavbu povolil vrátane čísla rozhodnutia, meno zodpovedného stavbyvedúceho resp. stavebného dozora a termín začatia a ukončenia stavby.

Na začiatok treba pozemok, na ktorom uvažujete postaviť dom, oplotiť po celom obvode, aby na stavenisko nemohli vstúpiť cudzie osoby. Oplotenie musí byť takej konštrukcie, aby na susedných pozemkoch nevznikli následkom stavebnej činnosti škody. Na plot treba dať jednoduchú informačnú tabuľku, ktorá musí obsahovať označenie stavby, stavebníka, kto stavbu realizuje, kto a kedy stavbu povolil vrátane čísla rozhodnutia, meno zodpovedného stavbyvedúceho resp. stavebného dozora a termín začatia a ukončenia stavby.

Na začiatok treba pozemok, na ktorom uvažujete postaviť dom, oplotiť po celom obvode, aby na stavenisko nemohli vstúpiť cudzie osoby. Oplotenie musí byť takej konštrukcie, aby na susedných pozemkoch nevznikli následkom stavebnej činnosti škody. Na plot treba dať jednoduchú informačnú tabuľku, ktorá musí obsahovať označenie stavby, stavebníka, kto stavbu realizuje, kto a kedy stavbu povolil vrátane čísla rozhodnutia, meno zodpovedného stavbyvedúceho resp. stavebného dozora a termín začatia a ukončenia stavby.

V celom priebehu výstavby nesmú byť stavebnou činnosťou ohrozené a obťažované susedné nehnuteľnosti, stavebné práce smú bez výnimky prebiehať len v čase mimo nočného pokoja. Taktiež ste ako stavebník povinný zabezpečiť skladovanie a likvidáciu odpadu vytvoreného stavebnou činnosťou (napr. zabezpečiť miesto skládky prebytočnej zeminou z výkopov). Otvorené výkopy prípojok inžinierskych sietí nesmú zostať nezabezpečené. Ešte pred samotnou výstavbou je potrebné zabezpečiť prívod vody a elektrickej energie na stavenisko a to z vhodného prípojného miesta, ktoré prirodzene treba konzultovať so zodpovednými inštitúciami. Na účel zariadenia staveniska a skladovania stavebného materiálu nemožno použiť cudzí pozemok alebo verejnú plochu. V prípade nevyhnutnosti záberu verejnej plochy požiadava investor obecný úrad o poskytnutie verejnej plochy písomnou žiadosťou, úrad vyčlení plochu na určené obdobie za poplatok podľa platnej vyhlášky. Všetky prípojky inžinierskych sietí realizujú montážne skupiny ich jednotlivých správcov. Meracie miesta vody, elektrickej energie a plynu vyžadujú dodávatelia energií umiestniť na hranici pozemku.

Osadenie samotnej stavby pred začiatkom realizácie treba zabezpečiť cez oprávneného geodeta, ktorý vytyčí jednak samotnú stavbu na ploche pozemku, ale určí aj jej výškové osadenie v súlade s projektovou dokumentáciou.

Keďže nie každý je skúseným odborníkom v oblasti výstavby, je veľmi vhodné a v mnohých prípadoch priam nevyhnutné si zabezpečiť tzv. stavebný dozor. Je to osoba schopná a oprávnená dozeráť na proces výstavby a hlavne zastupovať záujmy stavebníka resp. investora.

Prvoradou úlohou stavebného dozoru je zabezpečovať, aby stavba postupovala v súlade s projektovou dokumentáciou a to hlavne s ohľadom na požadovanú kvalitu, rozsah a cenu stavebných prác a materiálov a taktiež vzhľadom na celkový harmonogram výstavby. Ďalej v spolupráci s architektom rieši technické otázky napr. v prípade nevyhnutnej zmeny navrhnutých stavebných materiálov, pričom v plnej miere zastupuje Vás ako stavebníka tak, aby celkové náklady stavby neprekročili schválený rozpočet. Preto je veľmi dôležité angažovať do tejto pozície odborníkov z bohatými skúsenosťami pri realizáciách stavieb, ktorí takýmto spôsobom môžu podstatnou mierou pre investora ustrážiť požadovanú kvalitu a cenu diela. Podobne aj pri malých stavbách je neraz nevyhnutná odborná rada, či pomoc či už pri výbere vhodných dodávateľov, alebo pri samotnej výstavbe bez ohľadu na to, či ide o svojpomocnú stavbu alebo o stavbu na kľúč. Opäť platí pravidlo, že je lacnejšie zaplatiť odborníka, ktorý nám ustriehe peniaze, ako vynakladať veľké peniaze na zbytočne predraženú a zdĺhavú realizáciu.

2. Výstavba

Ak máte prípravné práce za sebou a stojí pri Vás odborník, ktorý Vám na všetko dohliadne, už Vám nič nebráni tomu, aby ste sa stali stavebníkom Vášho rodinného domu. Samotnú výstavbu rodinného domu môžete realizovať svojpomocne, postupne so zabezpečením jednotlivých dodávateľov alebo si zabezpečíte výstavbu celej stavby na kľúč.

Svojpomocná výstavba

Vyznačuje sa predovšetkým množstvom prác, ktoré je schopný stavebník sám, prípadne s pomocou rodiny či známych uskutočniť. V minulosti to bol veľmi populárny spôsob výstavby rodinných domov. Hlavnou výhodou je úspora finančných prostriedkov na stavebné práce, ktoré sú takýmto spôsobom realizované. Naopak veľkou nevýhodou je vyššia cena stavebných materiálov (DPH, nemožnosť rabatov apod.), ale predovšetkým časová náročnosť, vzhľadom na potrebné zháňanie stavebných materiálov, pomocníkov, špecialistov pre vnútorné rozvody atď.

Tento druh výstavby predpokladá určité zručnosti stavebníka a prirodzene aj minimálne skúsenosti s podobnou stavbou, prípadne pomoc kvalitného stavebného dozoru.

Postupná výstavba so zabezpečením jednotlivých dodávateľov

Tento druh výstavby je akýmsi špeciálnym spôsobom, ktorý predpokladá jednak svojpomocné realizovanie určitých stavebných prác, ale na druhej strane sa na jednotlivé profície objednávajú špeciálne väčšie alebo menšie stavebné firmy.

Momentálne je to asi najrozšírenejší spôsob výstavby rodinných domov u nás. Jeho výhodou je nižšia finančná náročnosť. Nevýhodou je problém záruk a garancií na zhotovenú stavbu. Firmy sú totiž angažované formou subdodávok a v mnohých prípadoch, ak sa jedná o zložitejšie problémy, nie vždy je celkom jednoznačné, kto je zodpovedný za prípadnú škodu, ktorá vznikla.

Každopádne aj v tomto prípade je potrebné vybrať kvalitných dodávateľov, ktorí si za svoju dodávku preberajú plnú zodpovednosť.

Výstavba na kľúč

Čoraz väčší význam aj pri stavbe rodinných domov začína mať výstavba na kľúč. Jej podstatou je, že investor vyberá len 1 hlavného dodávateľa, s ktorým sa dohodne na podmienkach realizácie stavby. Podpísaná zmluva na dielo potom okrem ceny, kvality, spôsobu úhrad, určuje aj záručné podmienky pre prípadné vady diela s povinnosťou ich odstránenia.

V tomto prípade je najväčšou výhodou takmer úplná bezstarostnosť stavebníka s postupujúcou stavbou a to hlavne v prípade, keď angažoval skúsený stavebný dozor, ktorý prirodzene okrem kvality je schopný ustrážiť aj cenu a termín odovzdania.

Pri tomto spôsobe nie je nezaujímavé, že v prípade širokého výberu je možné vybrať naozaj vynikajúcu cenu práve vďaka komplexnosti dodávky a väčšiemu počtu uchádzačov. Tu však treba zdôrazniť, že nízka cena väčšinou nie je zárukou najlepšej kvality a preto treba zvážiť, ktorý faktor je pre nás dôležitejší.

Dôležitou povinnosťou realizátora stavby pri ktorejkoľvek forme výstavby je vedenie stavebného denníka.

Stavebný denník slúži na sledovanie podmienok, za akých bola stavba realizovaná. Má zaznamenávať všetky dôležité skutočnosti, ktoré môžu mať vplyv na kvalitu, cenu prípadne harmonogram výstavby ako napr. počasie, podmienky za akých boli realizované určité stavebné práce, problémy pri dodávkach materiálov alebo prác, problémy pri realizácii, schválené požiadavky na zmenu materiálového alebo konštrukčného riešenia atď.

O dôležitosti vedenia stavebného denníka svedčí aj fakt, že je jedným z dokladov odovzdávaných stavebnému úradu pred kolaudáciou stavby.

Doba výstavby konkrétneho objektu závisí predovšetkým od jeho zložitosti (členitosť, architektonické stvárnenie apod.), od použitých konštrukčných riešení (murovaná stavba, monolit, montovaná stavba apod.), od spôsobu výstavby (na kľúč, dodávateľsky, svojpomocne) a v neposlednom rade aj od finančnej dispozície investora (potreba pôžičky).

Na stavbu bežného murovaného rodinného domu na kľúč treba rátať s dobou výstavby min. 6-12 mesiacov. Dobu výstavby je možné podstatne zefektívniť výberom kvalitného dodávateľa.

V praxi sa však niekedy stretávame aj s opačným efektom najmä pri väčších stavbách, kedy práve zlou organizáciou práce hlavného dodávateľa je termín odovzdania stavby neustále odsúvaný, čo v konečnom dôsledku má veľký vplyv na predražovanie stavby. Práve na toto treba myslieť pri uzatváraní zmlúv na dielo, v ktorých by nemala chýbať klauzula o postihu v prípade nedodržania termínov tak pre výstavbu samotnú, ako aj pre jej financovanie.

3. Kolaudačné konanie

Kolaudácia je činnosť príslušného stavebného úradu smerujúca k vydaniu rozhodnutia o užívaní stavby. Novopostavený dom je pripravený na kolaudáciu vo fáze, keď je už skoro hotový a chýbajú len maličkosti, ktoré sa aj tak dopĺňajú ešte dlhé mesiace po nast'ahovaní sa. Dom musí mať hotovú strechu s odvodnením a bleskozvodom, komíny, okná a dvere, všetky inštalácie, povrchové úpravy stien, stropov a podláh, zariadenie predmety v kúpeľniach, schodisko a balkóny so zábradliami a všetky prípojky inžinierskych sietí s meracími miestami. Žiadosť o vydanie kolaudačného rozhodnutia sa podáva na stavebnom úrade (príslušné oddelenie mestského úradu). V prípade, že sa Vaša stavba nachádza v mestskej časti Podunajské Biskupice kolaudačné rozhodnutie Vám vydá Mestská časť Bratislava – Podunajské Biskupice, odd. Územného konania a stavebného poriadku. Stavebný úrad Vás o tom, čo má obsahovať žiadosť o vydanie kolaudačného rozhodnutia podrobne informoval v č. 11/2003 Biskupických novin, takže teraz len na pripomenutie niekoľko

dôležitých príloh k žiadosti. Projekt skutočného vyhotovenia stavby (Ak sa počas výstavby zmenila poloha alebo veľkosť niektorých projektovaných konštrukcií, popr. ak niekde pribudla alebo sa nere realizovala priečka či dvere, treba požiadať projektanta o vypracovanie projektu skutočného vyhotovenia stavby.), zameranie skutočného osadenia objektu (Po dokončení stavby je potrebné požiadať geodeta o zameranie skutočného osadenia domu na pozemku ku kolaudácii, geodet vypracuje geometrický plán s výkazom výmer, kde je vyznačený pôvodný stav, zmeny a nový stav.), stavebný denník (Ak si realizoval stavbu domu investor svojpomocne, počas celej výstavby viedol o stavbe stavebný denník, ktorého jednu kópiu odovzdáva stavebnému úradu so žiadosťou o kolaudáciu. Ak stavbu realizovala stavebná firma, kópiu stavebného denníka odovzdá investorovi po ukončení stavby.), revízna správa o odskúšaní a bezchybnosti inštalácií (Dodávateľské firmy pri odovzdaní inštalácii vyhotovujú príslušnú revíznu správu, ktorú odovzdávajú investorovi okrem iného aj pre účely kolaudačného konania.), revízna správa o odskúšaní a bezchybnosti komínov a ich napojenia na kotly (Dodávateľské firmy pri odovzdaní inštalácii vyhotovujú príslušnú revíznu správu, ktorú odovzdávajú investorovi okrem iného aj pre účely kolaudačného konania.), doklad o vodotesnosti žumpy (Pokiaľ objekt nie je napojený na verejnú kanalizáciu, je potrebné predložiť aj doklad o vodotesnosti žumpy.) a iné doklady podľa vyžiadania stavebného úradu.

Stavebný úrad po obdržaní žiadosti o vydanie kolaudačného rozhodnutia spolu so všetkými vymenovanými prílohami začne kolaudačné konanie, investor dostane oznámenie o začatí kolaudačného konania s dátumom uskutočnenia ústneho konania spojeného s miestnym zisťovaním priamo na stavbe. Stavebný úrad tu overí, či so žiadosťou predložené dokumenty zodpovedajú skutočnosti a ústne konanie je poslednou príležitosťou pre všetkých účastníkov stavebného konania vyjadriť svoje pripomienky a stanoviská ku stavbe. Pokiaľ sú všetky overené skutočnosti pravdivé a účastníci konania nevyjadrili ďalšie pripomienky, stavebný úrad vydá v zákonnej lehote kolaudačné rozhodnutie, v ktorom povolí užívanie stavby na ten účel, na ktorý bola postavená. V rozhodnutí uvedie stavebný úrad podmienky, za ktorých povoľuje užívanie stavby.

4. Užívanie objektu

Po obdržaní kolaudačného rozhodnutia musíte ešte zabezpečiť zaevidovanie stavby na obecnom či mestskom úrade. Mestský alebo obecný úrad vydá rozhodnutie o pridelení súpisného čísla stavbe na základe žiadosti majiteľa.

Týmto krokom je novostavba evidovaná aj pre účely priznania dane z nehnuteľnosti, od ktorej sú však novostavby oslobodené po dobu 15 rokov od kolaudácie.

Na základe kolaudačného rozhodnutia, rozhodnutia o pridelení súpisného čísla a geometrického plánu novostavby s výkazom výmer stavebník požiada príslušný katastrálny úrad o pripísanie novostavby na parcelu, na ktorej je stavba postavená.

Po pripísaní novostavby na parcelu si môžete vyžiadať na katastrálnom úrade list vlastníctva a kópiu katastrálnej mapy so zanesenými novými údajmi o rodinnom dome. Na základe týchto dokumentov a kolaudačného rozhodnutia požiadate mestský úrad, odbor evidencie obyvateľstva o zmenu trvalého bydliska pre všetkých členov rodiny, následne zmenu údajov vo svojich osobných dokladoch a zmenu adresy pre všetky subjekty, s ktorými ste v písomnom styku.

Skôr ako sa stavba definitívne začne užívať, je potrebné ešte zabezpečiť dodávky energií, vody, likvidáciu pevného komunálneho odpadu a splaškov.

Ing. Pavol Bobula a Tatiana Mackovičová
I•P•B partner