Stavebné úpravy v byte a bytovom dome

Praktická pomôcka pre správcu – režim od 1. januára 2027

Tabuľka uvádza typický režim. Konkrétny zásah treba vždy posúdiť podľa rozsahu prác, technického riešenia, rozhodnutia stavebného úradu a pravidiel domu podľa zákona č. 182/1993 Z. z.

Typ úpravy	Stavebný úrad – typický režim	Čo požadovať ako správca	Súhlas vlastníkov / domu
Maľovanie, tapety, omietky	Bez ohlásenia	Dodržať domový poriadok a pravidlá pre hlučné práce.	Nie.
Výmena podlahy, dlažby, obkladov	Bez ohlásenia	Pri hlučných prácach oznámiť termín; chrániť spoločné priestory.	Nie.
Výmena kuchynskej linky	Bez ohlásenia, ak sa nezasahuje do spoločných rozvodov.	Bez osobitnej žiadosti; pri zásahu do spoločných rozvodov koordinovať so správcom.	Nie, ak bez zásahu do spoločných častí alebo zariadení.
Výmena WC, vane, sprchy, umývadla	Bez ohlásenia pri bežnej výmene.	Pri zásahu do spoločných stúpačiek koordinácia so správcom.	Nie, ak bez zásahu do spoločných častí.
Výmena elektroinštalácie v byte	Spravidla bez ohlásenia, ak zásah neovplyvňuje bezpečnosť alebo spoločné zariadenia domu.	Oznámenie väčšej rekonštrukcie správcovi; po realizácii revízna správa.	Nie, ak iba v rámci bytu.
Nové elektrické vedenia alebo zmena trás v byte	Podľa rozsahu; bežná vnútorná úprava spravidla bez ohlásenia.	Pri väčšej rekonštrukcii popis zásahu alebo elektroprojekt; po realizácii revízia.	Nie, ak bez zásahu do spoločného zariadenia.
Výmena vnútorných rozvodov vody / odpadu	Spravidla bez ohlásenia, ak nejde o spoločné stúpačky.	Koordinovať prípadnú odstávku vody; odborná realizácia.	Nie.
Zásah do spoločnej stúpačky vody / kanalizácie	Podľa rozsahu prác; môže vyžadovať ohlásenie alebo ďalšie konanie.	Predchádzajúci súhlas správcu / domu, technické riešenie a odborná realizácia.	Áno, podľa charakteru zásahu.
Výmena radiátora za obdobný	Spravidla bez konania stavebného úradu.	Vopred koordinovať so správcom; zachovať hydraulické parametre, riešiť merač / ISTA a odbornú montáž.	Podľa charakteru zásahu do spoločného vykurovacieho systému.
Premiestnenie alebo zmena výkonu radiátora	Spravidla bez stavebného konania, ak nejde o rozsiahlejšiu stavebnú úpravu.	Predchádzajúce stanovisko správcu a podľa potreby projektanta vykurovania.	Môže byť potrebné.
Odpojenie bytu od centrálneho vykurovania	Osobitný režim podľa konkrétneho technického riešenia.	Projekt, stanoviská a rozhodnutie vlastníkov podľa zákona o vlastníctve bytov.	Áno.

Typ úpravy	Stavebný úrad – typický režim	Čo požadovať ako správca	Súhlas vlastníkov / domu
Vybratie alebo posunutie nenosnej priečky	Spravidla bez ohlásenia, ak sa nezasahuje do nosných konštrukcií ani požiarnej bezpečnosti.	Pôvodný a nový pôdorys; pri pochybnosti vyjadrenie projektanta / statika.	Nie, ak sa nedotýka spoločnej časti.
Kompletná prestavba bytového jadra bez zásahu do nosných konštrukcií	Spravidla bez ohlásenia; pri požadovanej dokumentácii môže postačiť zjednodušené grafické znázornenie.	Oznámenie správcovi, rozsah prác a pôdorys; koordinovať spoločné rozvody.	Nie, ak bez zásahu do spoločných častí alebo zariadení.
Otvor alebo zásah do nosnej steny	Minimálne ohlásenie; stavebný úrad môže vyžadovať konanie o stavebnom zámere.	Statický posudok / projekt, stanovisko správcu, prípadne ďalšie odborné stanoviská.	Áno – zásah do spoločnej časti domu.
Odstránenie časti nosnej steny	Ohlásenie alebo stavebný zámer podľa rozsahu.	Statický projekt, prípadne projekt požiarnej bezpečnosti, rozhodnutie vlastníkov.	Áno.
Nový otvor v obvodovej stene	Ohlásenie alebo stavebný zámer podľa rozsahu.	Projekt, statika, riešenie vzhľadu fasády.	Áno.
Výmena okien za rovnaký rozmer a vzhľad	Spravidla bez ohlásenia.	Dodržať schválený vzhľad domu a technické požiadavky domu.	Spravidla nie.
Zväčšenie alebo zmenšenie okna	Zásah do obvodovej konštrukcie – podľa rozsahu ohlásenie alebo stavebný zámer.	Projekt a statické posúdenie.	Áno.
Zmena farby alebo členenia okien meniaca vzhľad domu	Režim závisí od rozsahu a umiestnenia; v pamiatkovom území prísnejšie.	Predchádzajúci súhlas domu; preveriť jednotný vzhľad fasády.	Áno.
Klimatizácia – vnútorná jednotka	Spravidla bez konania stavebného úradu.	Bez osobitného režimu, ak bez zásahu do spoločných častí.	Nie.
Klimatizácia – vonkajšia jednotka na fasáde / balkóne	Samotné zariadenie sa spravidla neposudzuje ako stavba; kotvenie a zásahy treba posúdiť individuálne.	Písomná žiadosť správcovi; spôsob kotvenia, odvod kondenzátu, hluk, vibrácie a vzhľad fasády.	Áno, ak sa zasahuje do fasády / spoločnej časti alebo sa mení vzhľad domu.
Zasklenie balkóna / lodžie	Podľa konkrétneho riešenia; môže ísť o ohlásenie.	Projekt alebo montážna dokumentácia, jednotný systém domu.	Áno – spravidla zásah do vzhľadu alebo spoločnej časti domu.
Uzavretie balkóna a pričlenenie k bytu	Stavebný zámer a projekt podľa rozsahu zásahu.	Kompletná dokumentácia, statika, energetické a ďalšie posúdenia podľa potreby.	Áno.
Markíza, vonkajšie žalúzie, rolety	Jednoduchá montáž / výmena spravidla bez ohlásenia; zásah do fasády posúdiť individuálne.	Preveriť kotvenie, fasádu a jednotný vzhľad domu.	Pri zásahu do spoločnej časti alebo vzhľadu áno.

Typ úpravy	Stavebný úrad – typický režim	Čo požadovať ako správca	Súhlas vlastníkov / domu
Satelit / anténa na fasáde alebo streche	Podľa spôsobu montáže a zásahu.	Predchádzajúci súhlas na použitie spoločnej časti domu.	Áno pri fasáde, streche alebo inom spoločnom priestore.
Rekonštrukcia plynu v byte	Podľa rozsahu; bežná oprava / výmena môže byť bez ohlásenia.	Odborný projekt alebo technický návrh podľa potreby; tlaková skúška / revízia.	Pri zásahu do spoločného rozvodu áno.
Zmena účelu bytu alebo nebytového priestoru	Osobitné konanie o zmene v užívaní; pri niektorých prípadoch ohlásenie zmeny.	Preveriť kolaudačný účel, technické podmienky a potrebné stanoviská.	Podľa dopadu na dom môže byť potrebné hlasovanie.
Stavebné úpravy spoločnej chodby / vestibulu	Podľa rozsahu bez ohlásenia, ohlásenie alebo stavebný zámer.	Rozhodnutie vlastníkov, projekt podľa rozsahu, požiarna bezpečnosť.	Áno.
Výmena alebo modernizácia výťahu	Podľa rozsahu a technického riešenia.	Projekt / technická dokumentácia, odborné skúšky a rozhodnutie domu.	Áno.
Zateplenie fasády	Rozsiahla obnova – stavebný režim podľa konkrétneho projektu.	Projekt, príslušné konanie a rozhodnutie vlastníkov.	Áno.
Nové kontajnerové stojisko / prístrešok	Môže ísť o drobnú stavbu do zákonných limitov; režim závisí aj od umiestnenia.	Vlastníctvo a právo k pozemku, situácia, dokumentácia a stanoviská podľa potreby.	Áno, ak sa realizuje na spoločnom alebo priľahlom pozemku.
Bicykláreň / prístrešok pri bytovom dome	Môže ísť o drobnú stavbu; režim podľa veľkosti, umiestnenia a zásahu.	Dokumentácia podľa režimu stavby, právo k pozemku a rozhodnutie vlastníkov.	Áno.

Odporúčaný interný model SBD: A – bežná údržba bez žiadosti; B – stavebná úprava bytu bez zásahu do spoločných častí = oznámenie správcovi; C – zásah do spoločných častí alebo zariadení domu = žiadosť o súhlas + potrebná dokumentácia a podľa povahy veci hlasovanie vlastníkov.

Právny rámec: zákon č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon v znení účinnom od 1. 1. 2027 a zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Dokument je pracovnou pomôckou správcu; nenahrádza individuálne posúdenie stavebného úradu alebo projektanta pri spornom zásahu.

Správcovské bratislavské družstvo
Drobného 27, 841 01 Bratislava
IČO: 35 803 843

Dňa: 12.10.2026

Podpis:.....