



Správca bytových domov s.r.o

Váš list značky/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/	Brezno
	MsÚ/2025/1608-7	Ing. Halásová/048/2856 750	20.10.2025
	43948/2025		Po úprave
			23.10.2025

Vec

Usmernenie k umiestňovaniu technických a iných zariadení na bytových domoch na území mesta Brezno

Na základe Vašej žiadosti o usmernenie k umiestňovaniu zariadení typu : markízy na balkóny alebo predzáhradky, vonkajšie žalúzie, bočnice balkónov a predkrytie balkóna plachtou, klimatizačných jednotiek na fasádach obytných domov, uvádzame nasledovné:

V zmysle Priestorovej regulácie podľa Územného plánu mesta Brezno súlad architektonického stvárnenia v jednotlivých priestorovo – funkčných celkoch v celom k.ú. ako aj architektonický súlad pri riešení fasád (farebnosť, materiál a pod.) s dôrazom v území obytnom, zmiešanom a rekreačnom, pri umiestňovaní reklamných a propagačných zariadení na celom území mesta, sa zabezpečuje prostredníctvom príslušného oddelenia mestského úradu – Architekt mesta.

Po preskúmaní zaslaných podnetov, uvádzame:

Technické a iné zariadenia (klimatizačné jednotky, satelity, antény, markízy na balkóny, vonkajšie žalúzie, bočnice balkónov a iné), ktoré nie sú súčasťou stavby ani stavebným výrobkom na vonkajšej strane fasády a striech bytových domov, je možné umiestňovať a realizovať pri splnení určitých podmienok:

1. Doplnkové zariadenia **nesmú** negatívne ovplyvňovať vonkajší vzhľad fasády bytových domov, predovšetkým v pohľade z ulice.

Upozorňujeme, že neodbornou montážou sa znehodnocuje zateplenie : stratí sa záruka na zateplenie, naruší sa vzhľad budovy, vznikajú tepelné mosty a fasáda môže vlhnúť.

2. Umiestnenie iných technických zariadení musí byť realizované takými prostriedkami, aby nebola narušená celistvosť fasády, funkčnosť zábradlia, **a aby zariadenie nespôsobovalo zatekanie dažďovej vody a nenarúšalo statiku obvodovej steny.**

Tel.:	Fax	IBAN	IČO/DIČ	E-mail	Internet
+421 48 2856 301 +421 48 2856 750	-----	Prima banka Slovensko a.s. SK97 5600 0000 0020 0279 1001	00313319 2020398391	podatelna@brezno.sk barbora.halasova@brezno.sk	www.brezno.sk
Úradné hodiny Stránkové hodiny	Pondelok 7.30 - 11.30 12.30 - 16.00	Utorok nestránkový deň okrem klient. centra a pokladne 7.30 - 11.30 12.30 – 15.00	Streda 7.30 - 11.30 12.30 - 16.30 pokladňa a osvedčovanie do 16:00	Štvrtok nestránkový deň okrem podateľne 7.30 - 11.30 12.30 – 15.00	Piatok 7.30 - 11.30 12.30 - 15.00

3. V prípade, že sa zásahy týkajú úpravy dispozície jednotlivých bytom, resp. statiky celej stavby, Je potrebné upozorniť, že od 1. apríla 2010 platia na Slovensku eurokódy na výpočet statiky budov. Hlavný rozdiel oproti slovenským statickým normám je, že **v prípade akéhokoľvek zásahu do konštrukcie panelového domu je statik povinný prepočítať statiku celého domu**, a to aj pri zatepľovaní. Statický prepočet podľa eurokódu je potrebný aj na zasklievanie predsunutých lodžií, zatepľovanie bez diagnostiky a opravy spojov, stavebné úpravy na vytváranie nových otvorov v paneli, vyberanie celých panelových stien v konštrukcii domu, výmenu bytových ľahkých plastových jadier za murované z pórobetónových materiálov a pod., čím sa zmení silové záťažové statické pomery stavby a prakticky sa ohrozí jej statická bezpečnosť.

Najväčšie zásahy sú v panelových bytových domoch, ktoré majitelia alebo správcovia ani neohlásia na príslušné stavebné úrady. Takéto zmeny sú v skutočnosti nekontrolovateľné a v mnohých prípadoch sú to zásahy do nosného systému panelového bytového domu. Po takýchto nevhodných úpravách bez serióznej statickej diagnostiky a posúdenia často vznikajú ďalšie poruchy a poškodenia, napr. praskanie vnútorných alebo obvodových panelov, ktoré sa chybné pripisujú systémovým poruchám.

Zodpovedný projektant, a pri zmene zaťaženia stavebných konštrukcií aj statik, by mali posúdiť nielen vplyv na únosnosť vodorovných nosných konštrukcií bytu, ale majú posúdiť aj vplyv na celkovú statiku domu.

Na to je nevyhnutná evidencia už vykonaných stavebných úprav, ktoré môžu mať zásadný vplyv na návrh riešenia v konkrétnom byte. V ideálnom prípade by projektová dokumentácia domu mala obsahovať evidenciu všetkých úprav a zmien stavebných konštrukcií.

4. Prácami, ktoré si nevyžadujú „povolenie“ ani ohlásenie stavebnému úradu, sú udržiavacie práce, **ktoré neovplyvnia stabilitu stavby, požiaru bezpečnosť, jej vzhľad alebo životné prostredie, a všetky udržiavacie práce na stavbe**. Za dodržanie zákona pri vykonávaní stavebných prác zodpovedá stavebník. Ak montáž technického zariadenia vyvoláva potrebu stavebných úprav (**ukotvenie konštrukciou** do strešnej konštrukcie, obvodovej steny, úprava povrchu), sa vyžaduje Ohlásenie stavebnému úradu v zmysle §18 ods. 4, písm. c) Zákona č. 25/2025 Z.z. stavebný zákon... „Ohlásenie stavebnému úradu sa vyžaduje pri údržbe stavby, ktorá by mohla ovplyvniť stabilitu stavby, protipožiaru bezpečnosť stavby, **jej vzhľad vo verejnom priestore** alebo životné prostredie“.

V zmysle ustanovenia § 2 ods. 9 stavebného zákona... „*Stavebnými úpravami sú stavebné práce, ktorými sa:*

a) upravuje stavebná konštrukcia existujúcej stavby, ale ktoré nie sú zmenou stavby, najmä stavebná obnova obvodového plášťa alebo strešného plášťa budovy, vnútorné stavebné úpravy bez zmeny veľkostných parametrov stavby,

b) upravuje, vymieňa alebo dopĺňa elektrické vedenie, elektroenergetické zariadenie, vedenie elektronickej komunikačnej siete, telekomunikačné zariadenie, plynárenské zariadenie a siete verejného vodovodu a verejnej kanalizácie o technologické prvky, ak úprava, výmena alebo doplnenie stavby plní účel pôvodnej stavby alebo je jej súčasťou a ak sa nemení jej trasa,

c) mení reliéf terénu, menia fyzikálne vlastnosti podlažia alebo ovplyvňujú odtokové pomery, ak nie sú súčasťou technologického postupu zhotovovania stavby, trvale upravuje pozemok a stavba vo verejnom záujme súvisiaca s ochranou, tvorbou a obnovou krajiny a so zakladaním prvkov vegetácie a vegetačných plôch plniacich ekostabilizačnú, protieróznú, vodozadržnú alebo rekreačnú funkciu, najmä terénna úprava, meliorácie, ťažobné a iné zemné práce (ďalej len „terénna úprava“),

d) upravuje pozemok v súvislosti so zmenou spôsobu jeho využívania na iný účel, v súvislosti s osadením a prevádzkou zmontovaného výrobku na pozemku, zriadením vjazdov, spevnených plôch do 40 m², pripojenie drobných stavieb na rozvodné siete a kanalizáciu hlavnej stavby (ďalej len „vonkajšia úprava“).“

Tel.:	Fax	IBAN	IČO/DIČ	E-mail	Internet
+421 48 2856 301 +421 48 2856 750	-----	Prima banka Slovensko a.s. SK97 5600 0000 0020 0279 1001	00313319 2020398391	podatelna@brezno.sk barbora.halasova@brezno.sk	www.brezno.sk
Úradné hodiny Stránkové hodiny	Pondelok 7.30 - 11.30 12.30 - 16.00	Utorok nestránkový deň okrem klient. centra a pokladne 7.30 - 11.30 12.30 - 15.00	Streda 7.30 - 11.30 12.30 - 16.30 pokladňa a osvedčovanie do 16:00	Štvrtok nestránkový deň okrem podateľne 7.30 - 11.30 12.30 - 15.00	Piatok 7.30 - 11.30 12.30 - 15.00

V zmysle ustanovenia § 2 ods. 10 stavebného zákona *Údržbou stavby sú stavebné práce potrebné na udržanie funkčného stavebno-technického stavu a prevádzky stavby počas jej životnosti bez zásahu do nosnej konštrukcie a bez zmeny spôsobu užívania alebo vonkajšieho vzhľadu, najmä bežná údržba, úprava, oprava a výmena vnútorného vybavenia.*

Ďalej odporúčame k jednotlivým bodom Vašej žiadosti:

A) Umiestňovanie malých klimatizačných jednotiek pre jednotlivé byty je možné na strane do vnútra obytného bloku, nie na stranu ulice, pričom nie je vhodné umiestnenie 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. Neodporúčame umiestňovanie klimatizačných jednotiek na balkónoch, ktoré nie sú kryté z bočných strán.

Zároveň neodporúčame 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.

Technické zariadenie musí spĺňať prípustné hodnoty hluku a vibrácií v prostredí obytného charakteru.

B) Uzatváranie a zasklievanie loggií a balkónov, dopĺňanie bočných zásten na balkónoch v obytných domoch, je možné len v prípade, že daná realizácia sa uskutoční na celom bytovom dome a bude prevedená v jednotnom architektonickom stvárnení a štýle (rovnaký materiál, tvar, farebnosť..). Dopĺňanie bočných stien k oknám priamo na fasádach so zavesenými kvetináčmi neodporúčame.

Realizácia prestrešenia balkónov a prestrešenia vstupov do jednotlivých vchodov bytových domov je **vhodná len v prípade, že realizácia sa uskutoční na celom bytovom dome a bude prevedená v jednotnom architektonickom stvárnení a štýle** (rovnaký materiál, tvar, farebnosť..).

Prekrytie balkónov plachtami neodporúčame.

Pri riešení úprav fasád (farebnosť, materiál a pod.) musí byť dodržaný architektonický súlad stvárnenia v kontexte výrazových prvkov jednotlivých priestorovo – funkčných celkov, a teda je predmetom odsúhlasenia návrhu zmeny príslušným odborom MsÚ Brezno.

Na základe uvedeného, žiadame dať a dávať do jednotného súladu jednotlivé riešenia fasád, a „zásahy“ zrealizované, ktoré ohrozujú zdravie, vyzvať vlastníka na odstránenie.

Ďalej upozorňujeme, že umiestnením technického zariadenia na spoločných častiach bytového domu 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 alebo zmluve o výkone správy vlastníkov bytov. Umiestnenie technického zariadenia musí byť schválené vlastníkmi bytov. V nájomných bytoch môže technické zariadenie umiestňovať len vlastník bytu.

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.

Tel.:	Fax	IBAN	IČO/DIČ	E-mail	Internet
+421 48 2856 301 +421 48 2856 750	-----	Prima banka Slovensko a.s. SK97 5600 0000 0020 0279 1001	00313319 2020398391	podatelna@brezno.sk barbora.halasova@brezno.sk	www.brezno.sk
Úradné hodiny Stránkové hodiny	Pondelok 7.30 - 11.30 12.30 - 16.00	Utorok nestránkový deň okrem klient. centra a pokladne 7.30 - 11.30 12.30 - 15.00	Streda 7.30 - 11.30 12.30 - 16.30 pokladňa a osvedčovanie do 16:00	Štvrtok nestránkový deň okrem podateľne 7.30 - 11.30 12.30 - 15.00	Piatok 7.30 - 11.30 12.30 - 15.00

Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov a ich vzájomné vzťahy upravuje zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, v § 14 ods. 1 písm. m), „Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o: m) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príslušného pozemku, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak.“

§ 2 ods. 4: „Spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.“

Je teda nevyhnutná komunikácia vlastníka bytu so správcom domu, vyžiadanie si evidencie úprav a informácií súvisiacich s pripravovanými prácami. Vlastník bytu by mal teda pri príprave stavebných úprav v byte požiadať o stanovisko správcu domu a odporúčania uvedené v stanovisku pri úpravách zohľadniť.

S pozdravom

Ing. Barbora Halášová
architekt mesta

Na vedomie:

Stavebné bytové družstvo Brezno, Malinovského 1110/12, 977 01 Brezno

MsÚ - OŽPaSP

Tel.:	Fax	IBAN	IČO/DIČ	E-mail	Internet
+421 48 2856 301 +421 48 2856 750	-----	Prima banka Slovensko a.s. SK97 5600 0000 0020 0279 1001	00313319 2020398391	podatelna@brezno.sk barbora.halasova@brezno.sk	www.brezno.sk
Úradné hodiny Stránkové hodiny	Pondelok 7.30 - 11.30 12.30 - 16.00	Utorok nestránkový deň okrem klient. centra a pokladne 7.30 - 11.30 12.30 - 15.00	Streda 7.30 - 11.30 12.30 - 16.30 pokladňa a osvedčovanie do 16:00	Štvrtok nestránkový deň okrem podateľne 7.30 - 11.30 12.30 - 15.00	Piatok 7.30 - 11.30 12.30 - 15.00