



BYTOVÉ DRUŽSTVO PREŠOV
Bajkalská 30, 080 01 Prešov

Zapísané v Obch. reg. Okresného súdu v Prešove,
oddiel: Dr, vložka číslo 137/P



INFORMAČNÝ LIST

Pravidlá pre montáž klimatizácií v bytových domoch

Vzhľadom na pretrvávajúci záujem o inštaláciu klimatizačných jednotiek vydáva správca toto metodické usmernenie o záväzných pravidlách a postupe pre vlastníkov bytov. Obvodový plášť budovy (fasáda) a vonkajšie priestory loggií sú podľa § 2 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov spoločnou časťou bytového domu. Akýkoľvek zásah do nich podlieha prísnyim pravidlám, aby sa predišlo poškodeniu budov, strate záruky na zateplenie, zbytočným sankciám alebo susedským sporom.

Každý vlastník, ktorý plánuje montáž klimatizácie v bytovom dome:

Písomný súhlas vlastníkov: Pred montážou zariadenia musí vlastník bytu získať písomný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov v danom dome. Táto povinnosť vyplýva z § 14b ods. 1 písm. m) zákona č. 182/1993 Z. z., keďže ide o súhlas so zásahom do spoločných častí domu. (formou písomného hlasovania alebo odsúhlasením na schôdzi vlastníkov).

Stanovisko stavebného úradu: Podľa nového Stavebného zákona č. 25/2025 Z. z. inštalácia bežnej klimatizácie (s výkonom do 50 kW) vo všeobecnosti nevyžaduje stavebné povolenie ani ohlásenie stavebnému úradu. Pozor na výnimky: Ak sa bytový dom nachádza v pamiatkovej zóne, pamiatkovom ochrannom pásme alebo ide o pamiatkovo chránený objekt, vlastník je povinný predložiť stavebnému úradu a Krajskému pamiatkovému úradu ohlásenie stavebnej úpravy.

Zákaz odkvapkania vody a hlučnosť: Podľa § 127 ods. 1 Občianskeho zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb.) nesmie vlastník bytu nad mieru primeranú pomerom obťažovať susedov hlukom či tekutým odpadom. Kondenzát (voda) preto nesmie voľne odkvapať na fasádu, chodník ani susedom na lodžie a balkóny. Voda musí byť zvedená do interiérového odpadu alebo do zbernej nádoby.

Tlmenie vibrácií a hlukové limity: Vonkajšia jednotka musí byť namontovaná na špeciálnych gumových podložkách (silentblokoch), ktoré tlmia vibrácie do stavebných konštrukcií. Emisie hluku nesmú v čase denného a nočného pokoja prekročiť limity stanovené Vyhláškou Ministerstva zdravotníctva SR č. 549/2007 Z.

Odborná firma (F-plyny): Inštaláciu môže vykonať iba certifikovaná firma s licenciou na prácu s chladivami. Svojpomocná montáž osôb bez certifikácie je porušením zákona č. 286/2009 Z. z. o fluorovaných skleníkových plynach.

Upozornenie:

Montáž klimatizácie bez súhlasu nadpolovičnej väčšiny vlastníkov, bez vyjadrenia správcu a (v špecifických prípadoch) bez vedomia stavebného úradu, je považovaná **za neoprávnený zásah do spoločného majetku**. V takomto prípade bude správca v zmysle § 8b ods. 2 písm. g) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ktorý ukladá správcovi povinnosť chrániť spoločný majetok) a v zmysle § 417 ods. 2 Občianskeho zákonníka nútený požadovať demontáž zariadenia a uvedenie fasády do pôvodného stavu na náklady vlastníka bytu, prípadne sa domáhať odstránenia tohto stavu súdnou cestou.