

## Stavebný dozor – vaše druhé oči

Realizácia stavby je náročný proces, ktorý si vyžaduje odbornú znalosť mnohých odborov stavebníctva. Stavebník je vo vlastnom záujme povinný kontrolovať prácu dodávateľov. Na kontrolu činností, akými sú príprava pozemku, výber dodávateľov, koordinácia jednotlivých prác, dozor nad použitím predpísaného materiálu a celkovým dodržiavaním podmienok stavebného povolenia, nutne potrebuje kvalifikovaného odborníka s príslušným vzdelaním – stavebný dozor. Výber kvalitného stavebného dozoru má pre investora aj pre jeho peňaženku veľký význam.

### Stavebný dozor – legislatíva

Podľa § 46b Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku z 27. apríla 1976 (stav k 6. 5. 2009) – stavebný zákon:

#### Osoba vykonávajúca stavebný dozor

1. sleduje spôsob a postup uskutočňovania stavby tak, aby sa zaručila bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci, riadna inštalácia a prevádzka technického vybavenia na stavbe, odborné ukladanie stavebných výrobkov a hmôt, vhodnosť ich použitia a odborné ukladanie strojov a zariadení; sleduje vedenie stavebného denníka,
2. zodpovedá za súlad priestorovej polohy s dokumentáciou stavby, za dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu a spoluzodpovedá za dodržanie podmienok rozhodnutí vydaných na uskutočnenie stavby, najmä územného rozhodnutia a stavebného povolenia,
3. vplýva na odstránenie závad, ktoré na stavbe zistil; ak nemožno závady odstrániť v rámci výkonu stavebného dozoru, bezodkladne ich oznámi stavebnému úradu.
  - o Podľa čl. II ods. 7 Zákona č. 136/1995 Z.z. z 26. júna 1995 o odbornej spôsobilosti na vybrané činnosti vo výstavbe a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov:
4. činnosťou stavebného dozoru je činnosť, ktorou sa sleduje, či sa stavba uskutočňuje podľa projektovej dokumentácie a podľa podmienok stavebného povolenia, či nie je ohrozená bezpečnosť, životy a ochrana zdravia na stavbe, či pri uskutočňovaní stavby nedochádza k ohrozeniu alebo poškodeniu životného prostredia nad mieru ustanovenému osobitným predpisom a či nie sú ohrozené iné verejné záujmy.

**Stavebný dozor** je podľa § 45 Zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) vybranou činnosťou vo výstavbe, ktorá je definovaná ako vedenie uskutočňovania stavieb.

### Kedy, ako a koho poveriť výkonom funkcie stavebného dozoru?

**Stavebný dozor** je fyzická osoba vykonávajúca dozornú, resp. kontrolnú činnosť pri uskutočňovaní stavieb. Stavebný dozor je odborne spôsobilá osoba, ktorá musí mať oprávnenie na výkon tejto činnosti podľa osobitných predpisov a je zapísaná v registri odborne spôsobilých osôb. Register je verejný zoznam, ktorý vedie Slovenská komora stavebných inžinierov. Každá odborne spôsobilá osoba zapísaná v registri má pridelené registračné číslo, ktoré sa uvádza v preukaze odbornej spôsobilosti a na pečiatke. Stavebný dozor pri svojej činnosti používa na osvedčovanie pravosti písomností odtlačok svojej pečiatky (okružhlej) a vlastnoručný podpis.

**Funkciu stavebného dozoru** stavebný zákon vyžaduje len pre jednoduché stavby, drobné stavby a ich zmeny, ak stavebník stavia sám pre seba svojpomocne. V tomto prípade stavebný dozor vykonáva odborné vedenie uskutočňovania stavby. Pre vybrané jednoduché a drobné stavby postačí, ak stavebník zabezpečí kvalifikovanú osobu, ktorá spĺňa zákonom určené požiadavky na vzdelanie a na odbornú prax (ak stavebník sám nespĺňa uvedené požiadavky).

**Výkon stavebného dozoru** pre ostatné stavby stavebný zákon nevyklučuje, ale nevyžaduje. V týchto prípadoch nemožno stavať svojpomocne, zhotovovať stavbu môže iba fyzická, resp. právnická osoba, ktorá má oprávnenie na vykonávanie stavebných prác. Tieto stavby musí viesť stavbyvedúci. Stavebný dozor zastupuje záujmy investora, nevedie výstavbu, iba dozerá na správny priebeh prác a na dodržanie zmluvných podmienok.

**Pôsobenie stavebného dozoru** jednoznačne prispieva k zvyšovaniu kvality a hospodárnosti stavebnej činnosti. Platí pravidlo, že je lacnejšie zaplatiť odborníka, ktorý nám ustriehe peniaze, ako vynakladať veľké peniaze na zbytočne predraženú a zdĺhavú realizáciu. Aj keď niektoré stavebné realizačné firmy ponúkajú svoj stavebný dozor, je lepšie zistiť si nezávislý stavebný dozor, ktorý s dodávateľskou firmou nemá nič spoločné. Za stavebný dozor si síce budeme musieť priplatiť, ale táto investícia istotne nebude zbytočná.

### Povinnosti stavebného dozoru

**Povinnosti stavebného dozoru** určuje stavebný zákon, ktorý požaduje, aby stavebný dozor sledoval spôsob a postup výstavby, či sa stavba uskutočňuje podľa schválenej projektovej dokumentácie a podľa stavebného povolenia. Stavebný dozor zodpovedá za zabezpečenie súladu priestorovej polohy s dokumentáciou stavby a za dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu. Je spoluzodpovedný za dodržanie podmienok územného rozhodnutia a stavebného povolenia. Vplýva na odstránenie nedostatkov, ktoré na stavbe zistil (ak chyby nemožno odstrániť v rámci výkonu stavebného dozoru, bezodkladne ich oznámi stavebnému úradu). Sleduje, či pri realizácii nie je ohrozená bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci, či nedochádza k ohrozeniu alebo poškodeniu životného prostredia nad mieru ustanovenú osobitnými predpismi a či nie sú ohrozené iné verejné záujmy.

**Stavebný dozor** sa pred začatím stavebných prác oboznámi s podkladmi, na ktorých základe sa pripravuje realizácia stavby (s projektom, obsahom zmlúv a obsahom stavebného povolenia), zabezpečí zápis do stavebného denníka o prevzatí staveniska, kontrolne zameria terén pred začatím prác, stará sa o systematické doplňovanie dokumentácie (podľa ktorej sa stavba realizuje). Dôležitou povinnosťou stavebného dozoru je priebežná kontrola (kontrola tých častí diela, ktoré sa v ďalšom postupe zakryjú alebo sa stanú neprístupnými), preberanie prác (eviduje výsledky kontrol v stavebnom denníku) a kontrola odstraňovania chýb a nedorobkov zistených pri preberaní. Sleduje, či sa vykonávajú predpísané skúšky materiálov, konštrukcií a prác. Vyžaduje doklady o preukázaní zhody výrobkov na stavbu. Kontroluje aj postup prác podľa časového plánu stavby, riadne uskladnenie materiálov, strojov a zariadení na stavenisku. Dáva súhlas na začatie realizácie rozličných prác. V prípade nedodržania technologických postupov, príslušných noriem, kvality prác, nedodržania bezpečnosti práce a podmienok stavebného povolenia môže realizáciu stavebných prác aj zastaviť.

**Stavebný dozor** v spolupráci s autorom stavebného diela rieši technické otázky (napr. v prípade nevyhnutnej zmeny navrhnutých stavebných materiálov), pričom v plnej miere zastupuje investora tak, aby celkové náklady stavby neprekročili schválený rozpočet, nepredĺžovala sa lehotá výstavby a nezhoršovali sa parametre stavby. Bezodkladne musí informovať investora o všetkých závažných okolnostiach. Kontroluje vecnú a cenovú správnosť oceňovaných podkladov a platobných dokladov a ich súlad s podmienkami zmlúv. Súčasťou výkonu stavebného dozoru je kontrola vedenia stavebného denníka. Stavebný denník pri jednoduchých stavbách, drobných stavbách a ich zmenách uskutočňovaných svojpomocne vedie stavebník (pri stavbách uskutočňovaných zhotoviteľom ho vedie stavbyvedúci) po celý čas výstavby od prvého dňa prípravných prác na stavenisku až po odstránenie nedostatkov skutočného realizovania stavby podľa podmienok kolaudačného rozhodnutia.

**Stavebný dozor** musí pripraviť podklady na odovzdanie a prevzatie dokončenej stavby. Ide o komplex výkresov so zakreslenými zmenami (ktoré sa vykonali počas realizácie stavby), zoznam zabudovaných strojov a zariadení (vrátane osvedčení o akosti a kompletnosti, atestov, návodov na montáž, údržbu a obsluhu), doklady o zaškolení obsluhy, osvedčenia o akosti materiálov a konštrukcií, doklady o preukázaní zhody výrobkov, zápisnice, protokoly o vykonaných skúškach použitých materiálov, správy o vykonaných skúškach, prehliadkach vyhradených technických zariadení, pasporty, revízne knihy vyhradených technických zariadení, stavebné denníky, geodetickú dokumentáciu, stanovisko k skutočnému stavu platieb, protokol o komplexnom vyskúšaní. Po skončení stavebných prác stavebný dozor kontroluje vypratanie staveniska. Zúčastňuje sa na kolaudačnom konaní a dozerá na odstránenie kolaudačných chýb. Pre stavebníka zabezpečí vydanie kolaudačného rozhodnutia.