

Stavebné povolenie a ohlásenie stavebnému úradu

Zákon č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, určuje, že stavby, prípadne ich zmeny a udržiavacie práce na nich, sa môžu uskutočňovať iba podľa stavebného povolenia alebo na základe ohlásenia stavebnému úradu.

1. Stavebné povolenie

Stavebné povolenie sa **vyžaduje**, pokiaľ nie je ustanovené inak, **pri stavbách každého druhu** bez zreteľa na ich stavebnotechnické vyhotovenie, účel a čas trvania. Stavebné povolenie sa **vyžaduje** aj **pri** zmene stavieb, najmä pri prístavbe, prestavbe a nadstavbe.

Z uvedeného vyplýva, že pri akejkoľvek **samostatne stojacej stavbe**, ktorej zastavaná plocha je **väčšia ako 25 m²** a pri akomkoľvek zásahu do **stavby rodinného domu** - prístavbe, prestavbe, nadstavbe, **bez ohľadu na veľkosť** pristavovanej plochy, je potrebné stavebné povolenie. **Na rodinné domy sa nevzťahuje zastavaná plocha do 25 m².**

Žiadosť o vydanie stavebného povolenia sa podáva na stavebnom úrade – obci vo forme vyplneného tlačiva spolu s prílohami :

1. list vlastníctva
2. kópia z katastrálnej mapy
3. projektová dokumentácia stavby v dvoch vyhotoveniach vypracovaná oprávnenou osobou (sprievodná správa, súhrnná technická správa, pôdorysy, rezy, pohľady, starý stav, navrhovaný stav, príslušné projekty inštalácií, statický posudok, požiarne ochrana)
4. rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce
5. ak ide o stavbu uskutočňovanú svojpomocou, vyhlásenie stavebného dozoru alebo kvalifikovanej osoby, že bude zabezpečovať odborné vedenie uskutočňovania stavby
6. doklad o uhradení správneho poplatku

Dĺžka platnosti stavebného povolenia je dva roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, pokiaľ stavebný úrad v odôvodnených prípadoch neurčil na začatie stavby dlhšiu lehotu. Čiže do dvoch rokoch od nadobudnutia platnosti je nutné začať s výstavbou, inak povolenie stratí platnosť a je nutné o neho opätovne požiadať.

2. Ohlásenie drobných stavieb a stavebných úprav

Stavebné povolenie nepotrebuje pri :

drobných stavbách, ktoré dopĺňajú hlavnú stavbu, t.j. stavbách, ktoré sú samostatne stojace na dvore a ich plocha **nepresiahne 25 m²**, a **výška 5 m a hĺbka 3 m**, napr. garáže, záhradné domčeky, altánky, kôlne, práčovne, letné kuchyne, prístrešky na auto, zariadenia na nádoby na odpadky, stavby na chov drobného zvieratstva, sauny, úschovne bicyklov a detských kočíkov, čakárne a stavby športových zariadení, oplotenie, prípojky stavieb na verejné rozvodné siete – vodu, kanalizáciu, plyn, elektriку a žumpy. Tiež pri stavebných úpravách, ktorými nemeníte vzhľad a spôsob užívania stavby, nespôsobujete zásahy do nosných konštrukcií a neohrozujete stabilitu a záujmy spoločnosti.

V týchto prípadoch ste **povinný** pred uskutočnením takýchto stavieb alebo prác podať na obec **ohlásenie drobnej stavby**.

K ohláseniu **drobnej** stavby pripojíte :

- tlačivo na ohlásenie drobnej stavby
- doklad, ktorým preukážete vlastníctvo alebo iný právny vzťah k pozemku (stačí kópia)
- ak nie ste jediným vlastníkom pozemku, potrebujete súhlas ostatných spoluvlastníkov, pokiaľ nie sú všetci stavebníkmi
- situačný výkres
- stavebné riešenia – zjednodušená projektová dokumentácia, technický popis stavby
- vyjadrenie príslušného správcu siete k pripojeniu potrebných prípojok
- ak stavbu realizujete svojpomocne, potrebujete vyhlásenie kvalifikovanej osoby

Stavebník môže uskutočniť stavby, stavebné úpravy a udržiavacie práce, ktoré **ohlásil len na základe písomného oznámenia stavebného úradu - obce**, že proti ich uskutočneniu **nemá námietky**. Stavebník **môže začať** uskutočňovať ohlásenú stavbu, stavebnú úpravu alebo udržiavacie práce **do dvoch rokov** odo dňa jeho doručenia stavebníkovi, pokiaľ stavebný úrad neurčí inak.

3. Stavebné povolenie ani ohlásenie nepotrebujete pre bežné udržiavacie práce.

Sú to najmä opravy, výmena fasády, strešnej krytiny alebo povrchu plochých striech, odkvapových žľabov alebo odtokových zvodov. Patrí sem aj výmena nepodstatných stavebných konštrukcií , vnútorných priečok, omietok, obkladov stien, podláh a dlažby, komínov, okien, dverí, zábradlí. Rovnako túto povinnosť nemáme pri údržbe a oprave či výmene klimatizačného zariadenie, výťahov, vykurovacích kotlov a vnútorných bytových rozvod. Ak plánujete vymeniť zariadenie bytu napr. kuchynská linka, sanitárne predmety (WC, sprchovací kút, vaňa), vstavané skrine alebo maliarske a natieračské práce, tiež nemusíte podať ohlásenie stavebnému úradu.

4. Dodatočné stavebné povolenie

Pri dodatočnom stavebnom povolení ide o legalizáciu stavby postavenej bez stavebného povolenia, tzv. "čiernej stavby". Konanie o dodatočnom povolení stavby môže začať na návrh vlastníka stavby, alebo stavebného úradu. S konaním o dodatočnom povolení dokončenej stavby môže stavebný úrad spojiť kolaudačné konanie.

Stavebný úrad určí lehotu na predloženie žiadosti o dodatočné povolenie stavby a dokladov preukazujúcich, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom. Zároveň musí vlastník stavby preukázať, že je vlastníkom príslušného pozemku, alebo že má k tomuto pozemku iné právo. V takom prípade musí vlastník pozemku vyjadriť súhlas so stavbou. Ak nie sú splnené tieto podmienky, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby.

Na dodatočné povolenie stavby sa primerane vzťahujú podmienky získania riadneho stavebného povolenia.

5. Povolenie na odstránenie stavby

Na odstránenie existujúcej stavby na predmetnom pozemku je potrebné rozhodnutie stavebného úradu o odstránení stavby (búracie povolenie). Konanie o odstránení stavby začne stavebný úrad na základe písomnej žiadosti vlastníka stavby.

6. Štátny stavebný dohľad

Štátny stavebný dohľad zabezpečuje ochranu verejných záujmov, ako aj práv a právom chránených záujmov právnických a fyzických osôb, ktoré vyplývajú z uskutočňovania stavby alebo jej zmeny, z vlastností stavby pri jej užívaní, z odstránenia stavby a z terénnych úprav, prác a zariadení podľa stavebného zákona.

Ak orgán ŠSD zistí **nepovolenú stavbu**, oznámi to stavebnému úradu a ak ide o rozostavanú stavbu, bezodkladne vyzve stavebníka, aby **zastavil práce na stavbe**.

Ak sa v rámci štátneho stavebného dohľadu zistí také **porušenie stavebného zákona**, ktoré napĺňa skutkovú podstatu priestupku alebo správneho deliktu, stavebný úrad **začne konanie vo veci priestupku alebo správneho deliktu s následným uložením sankcie** podľa § 105 - § 107.

Priestupky - o priestupkoch občanov za porušovanie stavebného poriadku koná stavebný úrad. Výšku pokuty určí stavebný úrad podľa závažnosti konania. Priestupky sa prerokúvajú z úradnej povinnosti, a to bez ohľadu na to, čo bolo impulzom pre začatie konania (oznámenie občana, právnickej osoby, iného štátneho orgánu, poznatok z vlastnej činnosti stavebného úradu a pod.)

(1) Priestupku sa dopustí a pokutou do 331,93 € sa potresce ten, kto

- a) uskutočňuje jednoduchú stavbu, drobnú stavbu, stavebné úpravy alebo udržiavacie práce, ktoré treba ohlásiť, bez takéhoto ohlásenia alebo v rozpore s ním,
- b) uskutočňuje terénne úpravy a práce podľa tohto zákona, na ktoré je potrebné povolenie stavebného úradu, bez takéhoto povolenia alebo v rozpore s ním,
- c) nezabezpečuje podmienky na vykonávanie štátneho stavebného dohľadu, bráni v jeho výkone, nesplní výzvu orgánu štátneho stavebného dohľadu alebo neurobí opatrenie nariadené orgánom štátneho stavebného dohľadu,
- d) neudržiava stavbu napriek opätovnej výzve orgánu štátneho stavebného dohľadu alebo rozhodnutiu stavebného úradu,
- e) znemožňuje vstup na vlastný pozemok alebo na vlastnú stavbu oprávneným osobám (§ 134) alebo oprávneným zamestnancom orgánov štátnej správy, ktorí plnia úlohy vyplývajúce z tohto zákona a týkajúce sa tohto pozemku alebo stavby,
- f) vykonáva vedenie uskutočňovania stavby a napriek výzve orgánu štátneho stavebného dohľadu neplní svoje povinnosti,
- g) uskutočňuje alebo užíva informačné, reklamné alebo propagačné zariadenia bez povolenia alebo v rozpore s ním.

(2) Priestupku sa dopustí a pokutou do 829,84 € sa potresce ten, kto

- a) ako stavebník mení stavbu bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním,
- b) užíva stavbu v rozpore s kolaudačným rozhodnutím, prípadne stavebným povolením alebo ako vlastník stavby či iný oprávnený na jej užívanie umožní inej osobe užívanie stavby pred vydaním kolaudačného rozhodnutia alebo v rozpore s ním,
- c) odstráni stavbu bez povolenia príslušného orgánu,
- d) napriek výzve stavebného úradu predlžuje bez vážneho dôvodu dokončenie stavby nad lehotu určenú v stavebnom povolení,
- e) nepredloží v určenej lehote dokumentáciu potrebnú na nevyhnutné úpravy alebo nevykoná nariadené nevyhnutné úpravy (§ 87).

(3) Priestupku sa dopustí a pokutou do 33 193,91 € sa potrestá ten, kto

- a) vykonáva činnosti, na ktoré je potrebné územné rozhodnutie bez takého rozhodnutia alebo v rozpore s ním,
- b) ako stavebník uskutočňuje novú stavbu bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním,
- c) užíva stavbu bez kolaudačného rozhodnutia, pokiaľ je také rozhodnutie potrebné,
- d) napriek opätovnej výzve orgánu štátneho stavebného dohľadu alebo rozhodnutiu stavebného úradu neudržiava stavbu do tej miery, že jej stav ohrozuje životy alebo zdravie osôb,
- e) v určenej lehote nevykoná rozhodnutie príslušného stavebného úradu o odstránení stavby.

Správne delikty - o správnych deliktoch právnických a fyzických osôb podnikajúcich podľa zvláštnych predpisov za porušovanie stavebného poriadku koná stavebný úrad, pričom je povinný začať konanie, ak sa o delikte dozvie.