

CHYSTÁTE NOVÚ STAVBU ČI REKONŠTRUKCIU ?

Kým začnete, doporučujeme Vám prečítať si tento článok, v ktorom sa dozviete ako postupovať, aké podklady a aké povolenie je potrebné pre Vašu stavbu .

Stavebným úradom je podľa ust. § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku ako vyplýva zo zmien a doplnení vykonaných zákonom č. 103/1990 Zb., č. 262/1992 Zb., zákonom NR SR č. 136/1995 Z.z., č. 199/1995 Z.z., nálezom Ústavného súdu SR č. 286/1996 Z.z., zákonom č. 229/1997 Z.z., č. 175/1999 Z.z., č. 237/2000 Z.z., č. 416/2001 Z.z., č. 553/2001 Z.z., nálezom ústavného súdu SR č. 217/2002 Z.z., zákonom č. 103/2003 Z.z., č. 245/2003 Z.z., č. 417/2003 Z.z. a zákonom č. 608/2003 Z.z. (ďalej iba stavebný zákon) **obec**.

Stavebný úrad v súlade s ust. stavebného zákona a príslušných vykonávacích predpisov rozhoduje o stavbe v územnom, stavebnom a kolaudačnom konaní, v konaní o zmene účelu užívania stavby, o odstránení stavby, o vyvlastnení pozemkov, prejednávava priestupky a správne delikty za porušenie ust. stavebného zákona a rozhoduje o uložení sankcií v oblasti výstavby, ako orgán štátneho stavebného dohľadu zabezpečuje ochranu verejných záujmov ako aj práv a právom chránených záujmov fyzických a právnických osôb.

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Pevným spojením so zemou sa : a/ spojenie pevným základom rozumie

- b/ upevnenie strojnými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ v zemi alebo o inú stavbu
- c/ ukotvenie pilótami alebo lanami s kotvou v zemi alebo na inej stavbe
- d/ pripojenie na siete a zariadenia technického vybavenia územia
- e/ umiestnenie pod zemou

Stavby, ich zmeny a udržiavacie práce na nich sa môžu uskutočňovať iba podľa stavebného povolenia alebo na základe ohlásenia stavebnému úradu.

Ohlásenie stavebnému úradu sa vyžaduje :

- **pri drobných stavbách** - drobné stavby sú stavby, ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu (napr. pre stavbu rodinného domu, pre stavbu chaty a pod.) :
 - prízemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a výška 5 m
napr. kôlne, letné kuchyne, prístrešky, stavby na chov drobného zvieratstva, sauny, práčovne, garáže
 - podzemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a hĺbka 3 m
napr. žumpy, samostatné pivnice

drobnými stavbami sú aj

- stavby organizácií na lesnej pôde, slúžiace na zabezpečovanie lesnej výroby a poľovníctva, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 30 m² a výška 5 m (napr. sklady krmiva, náradia alebo hnojiva)
 - oplotenie
 - prípojky stavieb na verejné rozvodné siete a kanalizáciu
 - nástupné ostrovčeky hromadnej verejnej dopravy, priechody cez chodníky a na susedné pozemky, priepusty a pod.
- **pri stavebných úpravách, ktorými sa podstatne nemení vzhľad stavby, nezasahuje sa do nosných konštrukcií stavby, nemení sa spôsob užívania stavby a neohrozujú sa záujmy spoločnosti** – napr. uzatvorenie schodiska, prekrytie schodiska
 - **pri udržiavacích prácach, ktoré by mohli ovplyvniť stabilitu stavby, požiarne bezpečnosť stavby, jej vzhľad alebo životné prostredie** – napr. zateplenie stavby, výmena strešných latiek (bez zásahu do konštrukcie krovu) a **pri všetkých udržiavacích prácach na stavbe, ktorá je kultúrnou pamiatkou**

- pri telekomunikačných stavbách umiestňovaných na existujúcich objektoch, ktoré nepresahujú výšku 6 m, šírku 2,5 m a nezasahujú do nosných konštrukcií stavby
- pri prízemných telekomunikačných stavbách, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a výška 4,5 m
- pri výmene alebo dopĺňaní telekomunikačných zariadení na existujúcich telekomunikačných stavbách, keď nedôjde k zmene stavby

Stavebník je povinný drobnú stavbu, stavebnú úpravu a udržiavacie práce vopred písomne ohlásiť stavebnému úradu, ktorým je príslušná obec. Stavebný úrad môže určiť, že ohlásenú drobnú stavbu, stavebnú úpravu alebo udržiavacie práce je možné uskutočniť len na základe stavebného povolenia.

Drobnú stavbu alebo stavebnú úpravu môže stavebník uskutočniť len na základe písomného oznámenia stavebného úradu, že proti ich uskutočneniu nemá námietok.

Treba dbať na správnu aplikáciu stavebného zákona pri posudzovaní ohlásených stavieb - najmä pri zmenách dokončených stavieb, kedy zmenou dokončenej stavby, ktorá podlieha stavebnému konaniu, je prístavba, ktorou sa stavba pôdorysne rozširuje a je navzájom prevádzkovo spojená s existujúcou stavbou.

Udržiavacie práce môže stavebník vykonať, pokiaľ stavebný úrad do 30 dní odo dňa ohlásenia neurčí, že tieto práce podliehajú stavebnému povoleniu.

Ak sa majú stavebné úpravy alebo udržiavacie práce uskutočniť na stavbe, ktorá je kultúrnou pamiatkou, priloží stavebník k ohláseniu stanovisko orgánu pamiatkovej starostlivosti.

Ohlásenie sa nevyžaduje pri bežných udržiavacích prácach, ktorými sú napr. :

- opravy fasády, opravy a výmena strešnej krytiny alebo povrchu plochých striech, výmena odkvapových žlabov a odtokových zvodov,
- opravy oplotenia a výmena jeho častí, ak sa tým nemení jeho trasa,
- opravy a výmena vnútorných nenosných priečok, omietok, obkladov, podláh a dlažby, komínov, okien, dverí a schodišťových zábradlí,
- údržba, opravy a výmena vnútorných rozvodov, vykurovacích kotlov a telies, ak sa tým zásadne nemení jeho napojenie na verejné vybavenie územia ani nezhorší vplyv stavby na okolie alebo životné prostredie
- výmena zariadení predmetov
- maliarske a natieračské práce

Stavebné povolenie sa vyžaduje pri ostatných stavbách každého druhu, bez zreteľa na ich stavebnotechnické vyhotovenie, účel a čas trvania, ktorými sú najmä : novostavby, prístavby, nadstavby, stavebné úpravy - výmena, odstránenie alebo realizácia nosných častí stavby, výmena a oprava konštrukcie krovu, vytvorenie obytného podkrovia, zväčšenie obytnej plochy na úkor terás, balkónov a lodží.

Povolenie stavebného úradu vyžadujú (pokiaľ na to nie sú príslušné podľa osobitných predpisov iné orgány) aj :

- terénne úpravy, ktorými sa podstatne mení vzhľad prostredia alebo odtokové pomery (napr. navážka a následná povrchová úprava terénu v okolí rodinného domu)
- ťažobné a im podobné alebo s nimi súvisiace práce
- informačné, reklamné a propagačné zariadenia, pokiaľ sa umiestňujú na miestach viditeľných z verejných priestorov a pokiaľ sú spojené so stavbou alebo pozemkom (napr. označenie prevádzky)

Pri podávaní žiadosti o stavebné povolenie je potrebné skontrolovať, aby bola žiadosť kompletne vyplnená

- mená a adresy stavebníkov (ak sú stavebníkmi manželia, tak musia byť zapísaní ako stavebníci obaja
- mená a adresy účastníkov konania
- meno a adresa projektanta
- musí byť vždy uvedená lehotá výstavby (termín dokončenia stavby)
- vždy musí byť uvedený náklad stavby

Dokončenú stavbu, na ktorú bolo vydané stavebné povolenie, je možné užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia, pokiaľ stavebný úrad v stavebnom povolení od jeho vydania neupustil.

Stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení (ak bolo od kolaudácie upustené). Zmeny účelu užívania stavby, ktoré spočívajú v zmene spôsobu užívania stavby, jej prevádzkového zariadenia, v zmene spôsobu a v podstatnom rozšírení výroby alebo činnosti, ktoré by mohli ohroziť život a zdravie ľudí alebo životné prostredie, vyžadujú rozhodnutie stavebného úradu o zmene v užívaní stavby.

Vzhľadom k tomu, že oblasť územného plánovania a stavebného poriadku je značne obsiahla, a každú stavbu je nutné posudzovať osobitne, tento článok poskytuje iba základné informácie ako postupovať pred začatím stavby.

Podrobnosti týkajúce sa stavieb, ich umiestňovania, povoľovania, užívania a odstraňovania upravujú :

- zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku ako vyplýva zo zmien a doplnení vykonaných zákonom č. 103/1990 Zb., č. 262/1992 Zb., zákonom NR SR č. 136/1995 Z.z., č. 199/1995 Z.z., nálezom Ústavného súdu SR č. 286/1996 Z.z., zákonom č. 229/1997 Z.z., č. 175/1999 Z.z., č. 237/2000 Z.z., č. 416/2001 Z.z., č. 553/2001 Z.z., nálezom ústavného súdu SR č. 217/2002 Z.z., zákonom č. 103/2003 Z.z., č. 245/2003 Z.z., č. 417/2003 Z.z. a zákonom č. 608/2003 Z.z. (stavebný zákon)
- vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (upravuje podrobnosti o obsahu návrhov a žiadostí na vydanie rozhodnutí, rozsah a obsah dokumentácie, ktorú k nim treba priložiť, ohlásení drobných stavieb, stavebných úprav a udržiavacích prác)
- vyhláška MŽP č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie (ustanovuje podrobnosti projektovania a schvaľovania územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie, umiestňovania, projektovania, povoľovania, uskutočňovania, kolaudovania, užívania a odstraňovania stavieb).

Ohlásenie drobnej stavby obsahuje

: meno, priezvisko a adresu stavebníka
 : účel, rozsah a miesto stavby
 : druh a parcelné číslo pozemku podľa katastra nehnuteľností
 : vyhlásenie kvalifikovanej osoby, že bude zabezpečovať vedenie stavby (prehlásenie o vykonávaní stavebného dozoru, odborná spôsobilosť dokladovaná pečiatkou, resp. doklad o ukončení vzdelania stavebného zamerania)

k ohláseniu drobnej stavby sa pripojí

: ak sa pri uskutočňovaní stavby majú použiť susedné nehnuteľnosti – vyjadrenie vlastníkov tejto nehnuteľnosti
 : doklad, ktorým sa preukazuje vlastnícke alebo iné právo k pozemku (napr. list vlastníctva, nájomná zmluva a pod.)
 : overený jednoduchý situačný výkres v dvoch vyhotoveniach, ktorý obsahuje vyznačenie umiestnenia stavby na pozemku, vrátane odstupov od hraníc so susednými pozemkami a od susedných stavieb a stavebné riešenie stavby
 : jednoduchý technický opis stavby a uvedenie výšky stavby
 : rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy – ak ich stavebník zabezpečil pred ohlásením stavby
 : všetky prílohy uvedené v žiadosti

ohlásenie stavebných úprav a udržiavacích prác obsahuje

: meno, priezvisko a adresu stavebníka

k ohláseniu sa pripojí

: údaj, na ktorej stavbe sa majú úpravy alebo práce uskutočniť
 : rozsah a účel úprav a ich jednoduchý technický opis
 : doklad preukazujúci vlastnícke alebo iné právo k stavbe, možno ho nahradiť čestným vyhlásením
 : písomná dohoda s vlastníkom stavby, ak úpravu alebo udržiavacie práce bude uskutočňovať nájomca

: stanovisko orgánu štátnej pamiatkovej starostlivosti ak ide o stavebnú úpravu alebo udržiavacie práce na stavbe, ktorá je kultúrnou pamiatkou, alebo sa nachádza v pamiatkovom chránenom území

Ak nie je žiadosť o ohlásenie kompletná, správny orgán pomôže žiadateľovi nedostatky odstrániť, prípadne ho vyzve, aby ich v určenej lehote odstránil, súčasne ho poučí, že inak konanie zastaví.