

Preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie

Stavby a stavebné úpravy zrealizované v období **od 01.01.1990 do 31.03.2025** bez vydaného Oznámenia k ohlásenej drobnej stavbe, alebo Stavebného povolenia, prípadne stavby zrealizované v rozpore s vydaným Oznámením k ohlásenej drobnej stavbe alebo Stavebným povolením, má stavebník možnosť zlegalizovať formou právneho inštitútu: **Preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie** podľa § 140d zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon).

Ide o návrhové konanie, ktoré si vyžaduje, aby stavebník podal **Žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie**. Žiadosť je možné podať najneskôr **do 31.03.2029**.

Takto dodatočne legalizované stavby musia byť užívania schopné a po zhotovení nepretržite užívané na účel, pre ktorý boli zrealizované. Zlegalizovať je možné aj stavby, pri ktorých sa stavebníkovi a potom aj následnému vlastníkovi, ktorý stavbu nadobudol na základe dedenia nepodarilo zachovať pôvodnú dokumentáciu a doklady k stavbe, prípadne tieto neboli nikdy vyhotovené.

Konanie o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie je správnym konaním a **dôkazné bremeno preukázania splnenia podmienok pre povolenie trvalého užívania stavby je na strane stavebníka (vlastníka stavby)**. Vlastník stavby musí v konaní o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie preukázať, že:

- a) stavba svojím stavebnotechnickým stavom a vybavením zodpovedá základným požiadavkám na stavby a účelu, na ktorý ju vlastník nepretržite bez nedostatkov užíva, a že stavba neohrozuje život (najmä z hľadiska statiky, bezpečnosti v prípade požiaru, hygieny a zdravia, bezpečnosti pri užívaní stavby, ...)
- b) je vlastníkom pozemku alebo má iné právo k pozemku a došlo k usporiadaniu pozemku podľa osobitných predpisov,
- c) stavba nebola postavená v rozpore so záväznými regulatívmi funkčného využitia územia podľa záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie alebo záujmami chránenými podľa osobitných zákonov účinných v čase zhotovenia alebo v čase preskúmania podľa toho, ktorá skutočnosť je pre vlastníka priaznivejšia
- d) stavba sa nenachádza pod elektrickým vedením alebo v jeho ochrannom pásme, alebo v inundačnom území, alebo v ochrannom pásme, alebo bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia, alebo že prevádzkovateľ dopravnej infraštruktúry alebo technickej infraštruktúry, v ktorej ochrannom pásme alebo bezpečnostnom pásme sa stavba nachádza, s jej umiestnením v ochrannom pásme alebo bezpečnostnom pásme súhlasí
- e) ku stavbe je vypracovaná dokumentácia skutkového stavu existujúcej stavby na účely kolaudácie, ak si vypracovanie takejto dokumentácie stavebný úrad vyžiada.

Ak vlastník stavby preukáže splnenie zákonných podmienok, stavebný úrad vydá **Rozhodnutie**, ktorým potvrdí spôsobilosť stavby na užívanie. Rozhodnutie o spôsobilosti stavby na užívanie má účinky kolaudačného rozhodnutia.

Naopak ak vlastník stavby nepreukáže splnenie podmienok na vydanie rozhodnutia, ktorým potvrdí spôsobilosť stavby na užívanie, alebo stavebník v určenej lehote nevykoná nevyhnutné úpravy alebo zabezpečovacie práce slúžiace na to, aby bola stavba spôsobilá na užívanie, stavebný úrad nariadi *Odstránenie stavby* podľa § 88 stavebného zákona.

Odporúčaný postup pri legalizácii stavby:

1. Najskôr je potrebné zistiť, na akom pozemku je stavba, ktorú chce jej vlastník legalizovať umiestnená, nakoľko stavby sa **môžu realizovať, resp. zlegalizovať len na pozemku** – druh pozemku: **zastavaná plocha a nádvorie** alebo **ostatná plocha**.

(Ak legalizovaná stavba stojí na pozemku s inak určeným druhom pozemku, je potrebné najskôr absolvovať celý proces Odňatia poľnohospodárskej pôdy na Okresnom úrade v Lučenci, pozemkovom a lesnom odbore.)

2. Následne je potrebné na príslušnom Stavebnom úrade (obci) podať Žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie s potrebnými prílohami podľa § 140d zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon):

- **projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby** v 2 vyhotoveniach

- doklad o inom vzťahu k stavebnému pozemku (ak žiadateľ nie je vlastníkom stavebného pozemku a na liste vlastníctva uvedeného pozemku nie je evidované žiadne jeho právo - § 139 ods. 1 stavebného zákona - nájomná zmluva, vecné bremeno, zmluva o budúcej zmluve a pod.)

- **geometrický plán zamerania stavby** / porealizačné zameranie stavby (nevyžaduje sa ak nedošlo k zmene vonkajšieho pôdorysného ohraničenia stavby

- doklady o rokovaní s dotknutými orgánmi (rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia a posúdenia podľa osobitných predpisov, podľa upresnenia stavebného úradu, najmä:

- stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva (pri stavbách právnických osôb a stavbách občanov na podnikanie)

- **záväzné stanovisko orgánu územného plánovania** o posúdení súladu stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie v čase jej zhotovenia, prípadne v čase jej preskúmavania

- súhlas orgánu ochrany ovzdušia na trvalé užívanie stavby malého zdroja znečistenia ovzdušia (ak je súčasťou stavby)

- vyjadrenia dotknutých vlastníkov alebo správcov vedení a zariadení a prevádzkovateľov dopravnej a technickej infraštruktúry

3. Vzhľadom k tomu, že *Preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie* je inštitút, ktorým sa niekoľko rokov stará stavba zlegalizuje a ide vlastne o konanie, ktoré má účinky kolaudácie, je potrebné v konaní predložiť aj niektoré doklady potrebné ku kolaudácii stavby:

- doklady o výsledkoch predpísaných skúšok a meraní a o spôsobilosti prevádzkových zariadení na plynulú a bezpečnú prevádzku podľa druhu stavby, najmä:
 - správa o odbornej prehliadke a skúške plynového zariadenia
 - zápis o tlakovej skúške odberného plynového zariadenia
 - protokol o vpustení plynu
 - správa o prvej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrickej prípojky
 - správa o odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia
 - správa o odbornej prehliadke a odbornej skúške bleskozvodu
 - správa o odbornej prehliadke a odbornej skúške tlakovej nádoby
 - záznam o skúške tesnosti vonkajšej kanalizácie
 - záznam o skúške tesnosti vnútornej kanalizácie
 - zápis o tlakovej skúške vonkajšej vodovodnej prípojky
 - zápis o tlakovej skúške vodovodného potrubia
 - potvrdenie o preskúšaní komína
 - protokol o vykonaní skúšky tesnosti a vykurovacia skúška ÚK
 - doklad o uvedení kotla do prevádzky, resp. doklad o preskúšaní kotla
- doklady určené v podmienkach stavebného povolenia, ak bola stavba povolená
- energetický certifikát budovy vydaný podľa zákona č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- výkresy, v ktorých sú vyznačené zmeny, ku ktorým došlo počas uskutočňovania stavby (predkladá sa v prípade, ak mal stavebník stavbu povolenú, ale ju realizoval v rozpore s vydaným povolením)

Informácie pre vlastníkov stavieb záhradných chatiek v záhradkárskych osadách:

Stavby záhradných chatiek v záhradkárskych osadách často nie sú zapísané na príslušnom liste vlastníctva. Tieto stavby mohli byť nadobudnuté či už kúpou alebo na základe dedenia, ale právne podľa stavebného zákona tieto stavby neexistujú, t.j. ide o tzv. „čierne“ stavby. Situácia v záhradkárskych osadách s prihliadnutím na majetkovoprávne vzťahy je veľmi komplikovaná s ohľadom na predchádzajúci právny režim (socialistické zriadenie), ktorý tu roky platil. Dnes je už stav iný a kladie sa dôraz na súkromné vlastníctvo a vysporiadanie si majetkovoprávných vzťahov, čo pre občanov – stavebníkov znamená, že sa musia vysporiadať s faktom, že svoju stavbu záhradnej chaty právne nedostanú (nezapíšu) na list vlastníctva, pokiaľ neprejdú legalizáciou stavby.

Legalizácia takejto stavby je možná na základe Žiadosti o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie, pokiaľ ide o stavbu zhotovenú a užívanú bez povolenia stavebného úradu alebo v rozpore s ním od 1. januára 1990 do 31. marca 2025.

List vlastníctva (LV) sa delí na časti:

- „**časť A – majetková podstata**“
- hneď na začiatku sa uvádzajú **pozemky** s rozlohou, a s uvedením o aký druh pozemku ide, pričom pod tabuľkou s pozemkami je uvedená vysvetľujúca legenda
- následne v tejto časti býva ešte jedna tabuľka s názvom: **Stavby**, kde je uvedené, že na tom a tom pozemku sa nachádza taká a taká stavba, a taktiež je tam uvedený druh stavby a pod tabuľkou je taktiež uvedená legenda.
- „**časť B – vlastník alebo iná oprávnená osoba**“
- „**časť C – t'archy**“

Pokiaľ príslušný **list vlastníctva neobsahuje časť: Stavby**, alebo tam nie je záhradná chatka zapísaná sú tieto možnosti:

- Vlastník stavby v dobe keď riešil výstavbu a legalizáciu stavby, tak s právoplatným kolaudačným rozhodnutím nezašiel na príslušný Okresný úrad v Lučenci, katastrálny odbor a neurobil tak posledný krok – nepodal Návrh na zápis do katastra nehnuteľností.
- Stavbu zrealizoval na základe vydaného stavebného povolenia, ale následne kvôli rôznym okolnostiam nepristúpil k tomu, aby stavbu chatky aj „právne dokončil“, t.j. požiadal o jej kolaudáciu.
- Vlastník stavby jednoducho postavil záhradnú chatku bez toho, aby riešil stavebné povolenie a následne kolaudačné rozhodnutie.

Postup legalizácie záhradnej chatky:

1. Prvým dôležitým krokom je zistiť na akom druhu pozemku stavba stojí. Stavby sa **môžu realizovať len na pozemku** – druh pozemku: **zastavaná plocha a nádvorie** alebo **ostatná plocha**. Pred legalizáciou záhradnej chatky na pozemku s inak určeným druhom pozemku (napr. záhrada, orná pôda, ...), je potrebné najskôr absolvovať **celý proces Odňatia poľnohospodárskej pôdy na Okresnom úrade v Lučenci, pozemkovom a lesnom odbore**.
2. Následne, ak je dobre definovaný druh pozemku, na ktorom stavba záhradnej chatky stojí, t.j. ide o druh pozemku: **zastavaná plocha a nádvorie** alebo **ostatná plocha**, môže stavebník podať **Žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie** s príslušnými prílohami a začať tak konanie o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie, ktoré má účinky kolaudácie.

