

Čo treba vedieť

- o ohlásení drobnej stavby,
- stavebnej úprave,
- alebo udržiavacích prácach stavieb ?

Drobné stavby, stavebné úpravy existujúcich stavieb alebo udržiavacie práce je možné uskutočniť iba v prípade, že stavebník ich ohlásí stavebnému úradu a stavebný úrad súhlasí s ich uskutočnením.

Pokiaľ stavebný úrad napriek ohláseniu neodpovedal a nesúhlasil s ohlásenou drobnou stavbou, stavebnou úpravou existujúcej stavby alebo s udržiavacou prácou, stavebník nesmie ich začať vykonávať.

DROBNÉ STAVBY

Povolenie na uskutočnenie **drobnej stavby** (§ 139b ods. 6 až 8 SZ) **postačuje** ohlásenie stavebnému úradu, ak **sú (súčasne) splnené podmienky**, že ide o stavbu, ktorá :

✓ plní **doplnkovú funkciu k hlavnej** stavbe, čo znamená, že na stavebnom pozemku sa nachádza

- ✓ **hlavná stavba** (napr. rodinný dom, chata, stavba na výrobu a skladovanie a pod.)
- ✓ nemôže podstatne ovplyvniť **životné prostredie** v negatívnom zmysle,
- ✓ jej zastavaná plocha nepresahuje **25 m²**
- ✓ jej výška nesmie presahovať **5 m** ak ide o **prízemné** stavby (sú to rôzne kôlne, práčovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia na nádoby na odpadky, chlievy, t.j. stavby na chov drobného zvieratstva, sauny, úschovne bicyklov a detských kočíkov, čakárne a stavby športových zariadení,
- ✓ jej hĺbka nepresahuje **3 m**, ak ide o **podzemné** stavby (napr. pivnice, žumpy a pod.)

Za drobné stavby **sa považujú aj** :

- **oplotenie**,
- **prípojky** stavieb a pozemkov na verejné rozvodné siete a kanalizáciu všetkých stavieb a pozemkov **ale aj pripojenie drobných** stavieb a pozemkov na verejný alebo iný vodovod, studňu, verejnú kanalizáciu alebo žumpu,
- stavby organizácií na lesnej pôde slúžiace na zabezpečovanie **lesnej výroby a poľovníctva**, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 30 m² a výška 5 m, napríklad sklady krmiva, náradia alebo hnojiva,
- nástupné ostrovčeky hromadnej verejnej **dopravy**, priechody cez chodníky a na susedné pozemky, priepusty a pod.

Za drobné stavby **sa nepovažujú za žiadnych okolností** (t.j. aj keby mali doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe a spĺňali zastavanú plochu, výšku a pod.), menovite:

- stavby skladov horľavín a výbušnín,
- stavby pre civilnú ochranu,
- stavby pre požiarnu ochranu,
- stavby uránového priemyslu a jadrových zariadení,
- vodné stavby (pozri § 52 vodného zákona č. 364/2004 Z.z.),
- stavby čerpacích staníc kvapalných palív, skvapalnených plynov alebo stlačených plynov pre pohon motorových vozidiel,
- stavby prečerpávacích staníc horľavých kvapalín, horľavých plynov a
- stavby plniarní tlakových nádob horľavým plynom alebo horenie podporujúcim plynom.

STAVEBNÉ ÚPRAVY UŽ EXISTUJÚCICH HLAVNÝCH ALEBO DROBNÝCH STAVIEB

Pre **STAVEBNÉ ÚPRAVY** platí, že **musia byť pre ohlásenie súčasne splnené všetky podmienky**, a to:

- ✓ podstatne sa nimi nemení **vzhľad** stavby,
- ✓ nezasahuje sa do **nosných** konštrukcií,
- ✓ nemení sa spôsob **užívania** stavby a
- ✓ nie sú (nebudú nimi) ohrozené **záujmy** spoločnosti.

UDRŽIAVACIE PRÁCE, KTORÉ JE NUTÉ OHLÁSIŤ

Pokiaľ sa **UDRŽIAVACIE PRÁCE** vykonávajú na stavbe, ktorá je kultúrnou pamiatkou, **treba ich vždy ohlásiť**.

UDRŽIAVACIE PRÁCE na ostatných stavbách treba ohlásiť len vtedy, ak by mohli ovplyvniť:

- ✓ **stabilitu** stavby,
- ✓ **požiarnu bezpečnosť**,
- ✓ **vzhľad** stavby
- ✓ **životné prostredie**.

Udržiaacie práce, ktoré NEVYŽADUJÚ stavebné povolenie , ani ohlásenie (§ 55 ods. 2 písm. c) SZ) stavebnému úradu, sú uvedené priamo v **§ 139b ods. 15** stavebného zákona.

Udržiaacie práce však, ktoré by inak nevyžadovali ohlásenie nikdy nesmieme vykonať, ak je stavba kultúrnou pamiatkou.

Bežné udržiaacie práce, sú najmä:

- 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 nepodstatných stavebných konštrukcií, najmä vnútorných priečok, omietok,

- obkladov stien, podláh a dlažby, komínov, okien, dverí a schodišťových zábradlí,
- údržba a opravy technického, energetického alebo technologického vybavenia stavby, ako aj výmena jeho súčastí, ak sa tým zásadne nemení jeho napojenie na verejné vybavenie územia ani nezhorší vplyv stavby na okolie alebo na životné prostredie, najmä výmena klimatizačného zariadenia, výťahu, vykurovacích kotlov a telies a vnútorných rozvodov,
- výmena zariadení predmetov, najmä kuchynských liniek, vaní, vstavaných skriň,
- maliarske a natieračské práce.

1. **OHLÁSENIE drobnej stavby, stavebnej úpravy a udržiavacích prác**

Ohlásenie stavebnému úradu znamená, že stavebník je povinný uskutočnenie stavieb, stavebných úprav a udržiavacích prác uvedených v § 55 ods. 2 SZ **vopred písomne** ohlásiť stavebnému úradu.

Ohlásenie stavebnému úradu **nie je žiadosťou ani podaním** na začatie konania podľa ustanovenia § 18 **zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok)** v z.n.p.; ďalej len „správny poriadok“), a takisto oznámenie stavebného úradu, že nemá námietky voči vykonaniu drobnej stavby, stavebnej úpravy alebo udržiavacích prác, **nemá formu rozhodnutia**.

Ide o špecifickú úpravu v stavebnom zákone, ktorá slúži na **zjednodušenie** povoľovacieho procesu v prípade jednoduchších stavebných prác.

Na postup stavebného úradu, ktorý prijal ohlásenie sa primerane vzťahujú len ustanovenia o **základných pravidlách** správneho konania podľa **§ 3 správneho poriadku**.

Podľa týchto pravidiel obec ako stavebný úrad a zároveň ako správny orgán je povinná:

- postupovať v konaní **v súlade so zákonmi** a inými právnymi predpismi;
- chrániť **záujmy štátu** a spoločnosti, práva a záujmy **fyzických osôb a právnických osôb** a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností;
- postupovať v konaní v úzkej **súčinnosti s účastníkmi** konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä **sa vyjadriť** k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy.
- poskytovať účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, **pomoc a poučenia**, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu;
- svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju **včas a bez zbytočných prietáhov** a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne vybaveniu veci;
- pokúsiť vždy **o zmiernu** vybavenie veci, ak to povaha veci pripúšťa;
- dbať na to, aby konanie prebiehalo **hospodárne** a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb;
- vychádzať zo **spoľahlivo zisteného stavu veci**;
- dbať na to, aby v rozhodovaní o skutkovo **zhodných** alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely;

Podľa § 39a ods. 3 SZ na drobné stavby, stavebné úpravy a udržiavacie práce sa **nevyžaduje územné rozhodnutie** o umiestnení stavby.

Na ohlásenie zákon nepredpisuje projektovú dokumentáciu (*ale pre prospech stavebníka je často vítaná pri zložitejších prípadoch a určite pri zriaďovaní elektrickej prípojky alebo plynovej prípojky*). Žiadateľ musí pripojiť k ohláseniu jednoduchý **situačný výkres** a jednoduchý **technický opis** stavby alebo stavebných prác.

Ak sa majú stavebné úpravy alebo udržiavacie práce uskutočniť na stavbe, ktorá je **kultúrnou pamiatkou** (§ 2 zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v z.n.p.; ďalej len zákon č. 49/2002 Z.z.), priloží stavebník k ich ohláseniu stavebnému úradu aj stanovisko orgánu pamiatkovej starostlivosti (pozri § 3 zákona č. 49/2002 Z.z.).

2.1. Náležitosti ohlásenia

Náležitosti ohlásenia **drobnej** stavby upravuje § 5 vyhlášky č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška č. 453/2000 Z.z.“):

Ohlásenie drobnej stavby obsahuje

(pozri vzor č. 1 Ohlásenie drobnej stavby)

(pozri vzor č. 3, ak sa jedná o prípojku)

- a) meno, priezvisko (názov) a adresu (sídlo) stavebníka,
- b) účel, rozsah a miesto stavby,
- c) druh a parcelné číslo pozemku podľa katastra nehnuteľností,
- d) ak ide o stavby uskutočňované **svojpomocou**, vyhlásenie kvalifikovanej osoby, že bude zabezpečovať vedenie uskutočňovania stavby (**kvalifikovanou osobou** je v zmysle § 44 ods. 2 SZ osoba, ktorá má vysokoškolské vzdelanie stavebného smeru alebo architektonického smeru alebo odborné stredoškolské vzdelanie stavebného smeru a najmenej tri roky praxe v odbore) ak stavebník sám nespĺňa uvedené požiadavky.
- e) ak sa pri uskutočňovaní stavby majú **použiť susedné nehnuteľnosti**, vyjadrenie vlastníka tejto nehnuteľnosti.

K ohláseniu drobnej stavby sa pripojí:

- a) doklad, ktorým sa preukazuje **vlastnícke alebo iné právo** k pozemku,
- b) 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,
- c) jednoduchý **technický opis** stavby,
- d) rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia **dotknutých orgánov štátnej správy** (pozri § 126 a 140a SZ).

Náležitosti ohlásenia **stavebných úprav** a **udržiavacích prác** upravuje § 6 vyhlášky č. 453/2000 Z.z.

Ohlásenie stavebných úprav a udržiavacích prác obsahuje

(pozri vzor č. 2 Ohlásenie stavebnej úpravy alebo udržiavacích prác)

- a) meno, priezvisko (názov) a adresu (sídlo) stavebníka,
- b) údaj o tom, na ktorej stavbe sa majú úpravy alebo práce uskutočniť,
- c) rozsah a účel úprav a prác a ich jednoduchý technický opis.

K ohláseniu stavebných úprav a udržiavacích prác sa pripojí

- a) doklad preukazujúci **vlastnícke alebo iné právo k stavbe**; možno ho nahradiť **čestným vyhlásením** (pozri § 39 správneho poriadku),
- b) **písomná dohoda s vlastníkom** stavby, ak úpravu alebo udržiavacie práce bude uskutočňovať **nájomca**,
- c) stanovisko **orgánu štátnej pamiatkovej starostlivosti**, ak ide o stavebnú úpravu alebo udržiavacie práce na stavbe, ktorá je kultúrnou pamiatkou, alebo ide o stavbu, ktorá sa nachádza v pamiatkovo chránenom území (pozri § 2 a § 32 ods. 12 zákona č. 49/2002 Z.z.)

Za doklad ktorým sa preukazuje **VLASTNÍCKE PRÁVO k pozemku alebo k stavbe** je potrebné v zmysle § 41 a § 69 **zákona č. 162/1995 Z.z.** o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (**katastrálny zákon**) v z.n.p. (ďalej len „katastrálny zákon“) považovať **len list vlastníctva** (skratka „LV“) **okolkovaný a overený Správou katastra** vydaný ako výpis alebo kópia LV.

Bezplatne možno získať LV (aktuálny výpis z LV) na internetovom Katastrálnom portáli, avšak **nemožno ho použiť na právne úkony** (§ 69 ods. 5 katastrálneho zákona) a má **len informatívny charakter**. To znamená, že stavebný úrad **nemôže LV v internetu považovať za doklad preukazujúci vlastnícke právo k pozemku**.

Ohlásenie drobnej stavby, stavebnej úpravy alebo udržiavacích prác v zmysle § 57 stavebného zákona je potrebné považovať za **právny úkon** v zmysle **§ 34** Občianskeho zákonníka, podľa ktorého:

Právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

Ohlásením napr. drobnej stavby stavebník nepochybne prejavuje svoju vôľu uskutočniť takúto stavbu a zároveň **plní svoju povinnosť** v zmysle stavebného zákona. Stavebný zákon s týmto prejavom vôle spája jednak povinnosť stavebného úradu posúdiť ohlásenie a následne (ak sú splnené zákonom stanovené náležitosti ohlásenia), oznámiť stavebníkovi v zmysle § 57 ods. 2 stavebného zákona, že proti uskutočneniu drobnej stavby nemá námietky.

Ohlasovanie drobných stavieb podľa cestného zákona č. 135/1961 Zb. v znení neskorších predpisov

Podľa § 16, ods. 2 cestného zákona ohlásenie špeciálnemu stavebnému úradu postačuje na:

- **viď § 16 cestného zákona .**

V prípade ohlásenia či podľa stavebného zákona alebo podľa cestného zákona až na základe oznámenia (písomnej odpovede) obce stavebníkovi vzniká právo uskutočniť ohlásenú drobnú stavbu !