

POZNÁMKY:

Podľa § 54 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (skratka „SZ“): Stavby, ich zmeny a udržiavacie práce na nich sa môžu uskutočňovať iba podľa stavebného povolenia alebo na základe ohlásenia stavebnému úradu.

Toto ustanovenie zakotvuje všeobecnú zásadu, že **každá stavba pred začatím jej realizácie musí byť predmetom posúdenia orgánom štátnej správy; v tomto prípade stavebného úradu, ktorým je obec.** Preto SZ vymedzuje povinnosť, že stavby a ich zmeny, ako aj udržiavacie práce na stavbách sa môžu vykonávať len na základe stavebného povolenia alebo ohlásenia stavebnému úradu.

Stavby a zariadenia, pri ktorých tento princíp **neplatí** (nie je potrebné stavebné povolenie ani ohlásenie), sú taxatívne uvedené v ustanovení § 56 SZ, a teda ich výpočet je konečný.

V prípade pochybností, či sa jedná o stavbu, je potrebné vychádzať z definície pojmu „stavba“ uvedenej v § 43 SZ a je **plne v kompetencii stavebného úradu posúdiť**, či toto ustanovenie možno aplikovať. Napríklad znaky krátkodobosti a prenosnosti v prípade predajných stánkov sa nedajú vymedziť všeobecne, a preto ich stavebný úrad posúdi v každom jednotlivom prípade osobitne.

Príslušnosť obce ako tzv. všeobecného stavebného úradu je upravená v § 117 ods. 1 SZ a pôsobnosť stavebného úradu je **preneseným výkonom štátnej správy.**

Miestne príslušným je ten stavebný úrad – obec, na území ktorej sa nachádza nehnuteľnosť, ktorej sa drobná stavba, stavebná úprava alebo udržiavacie práce týkajú.

Podľa ustanovenia § 55 ods. 1 SZ stavebné povolenie sa vyžaduje, pri stavbách každého druhu bez zreteľa na ich

- stavebnotechnické vyhotovenie,
- účel využitia
- čas trvania;

Stavebné povolenie sa vyžaduje aj

- pri **zmene** stavieb, najmä pri prístavbe, nadstavbe a
- pri **stavebných úpravách.**

Vymenované druhy stavieb a ich zmeny podliehajú režimu stavebného zákona a pred začatím ich realizácie treba požiadať o vydanie stavebného povolenia.

Zmeny dokončených stavieb definuje § 139b ods. 5 SZ a sú to:

- **nadstavby**, ktorými sa stavby zvyšujú,
- **prístavby**, ktorými sa stavby pôdorysne rozširujú a ktoré sú navzájom prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou,
- **stavebné úpravy**, pri ktorých sa zachováva vonkajšie pôdorysné aj výškové ohraničenie stavby.

Podľa § 55 ods. 2 SZ: ohlásenie stavebnému úradu postačí:

- a) *pri jednoduchej stavbe, jej prístavbe a nadstavbe, ak tak určil stavebný úrad v územnom rozhodnutí,*
- b) *pri drobných stavbách, ktoré plnia doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie;*
- c) *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;*
- d) *pri udržiavacích prácach, ktoré by mohli ovplyvniť stabilitu stavby, požiaru bezpečnosť stavby, jej vzhľad alebo životné prostredie a pri všetkých udržiavacích prácach na stavbe, ktorá je kultúrnou pamiatkou,*
- e) *pri stavbách elektronických komunikačných sietí (nosiče telekomunikačných zariadení) umiestňovaných na existujúcich objektoch, ktoré nepresahujú výšku 6 m, šírku 2,5 m a nezasahujú do nosných konštrukcií stavby,*
- f) *pri prízemných stavbách elektronických komunikačných sietí, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a výška 4,5 m,*
- g) *pri výmene alebo dopĺňaní telekomunikačných zariadení na existujúcich stavbách elektronických komunikačných sietí, keď nedôjde k zmene stavby.*

Z ustanovenia § 55 ods. 2 SZ teda vyplýva, že pre vybrané druhy stavieb (drobné stavby, stavebné úpravy a udržiavacie práce) postačuje ohlásenie, musia však byť pritom dodržané podmienky zakotvené v ustanovení § 139b ods. 5 až 8 SZ.

Pre drobné stavby (§ 139b ods. 6 až 8 SZ) postačuje ohlásenie, ak sú kumulatívne (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,*
- *zastavaná plocha nepresahuje 25 m²*
- *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,*
- *hlĺbka 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 rozvodné siete a kanalizáciu hlavnej stavby,*

- 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.

Taktiež pri **stavebných úpravách** musia byť súčasne splnené všetky podmienky, t.j. že sa

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

Pokiaľ sa **udržiavacie práce** vykonávajú na stavbe, ktorá je kultúrnou pamiatkou, treba ich vždy ohlásiť; na ostatných stavbách len vtedy, keď by mohli ovplyvniť

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

Podrobnejší výpočet **udržiavacích prác**, ktoré **nevyžadujú** stavebné povolenie ani ohlásenie (§ 55 ods. 2 písm. c) SZ) stavebnému úradu, je zaradený priamo do § 139b ods. 15 SZ. Vždy však ide o práce vykonávané na stavbe, ktorá nie je kultúrnou pamiatkou.

Bežné udržiavacie 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.

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.

Za deň ohlásenia sa považuje deň, keď bolo ohlásenie

- podané obci ako stavebnému úradu alebo
- odovzdané na poštovú prepravu.

Na základe ohlásenia obec ako stavebný úrad skúma,

- či ide o drobnú stavbu, stavebnú úpravu alebo udržiavacie práce podľa kritérií určených v § 55 ods. 2 a § 139b SZ,
- či ich realizáciou **nedôjde k zásahom** do vlastníckych alebo iných práv a právom chránených záujmov iných osôb,
- či nebudú ohrozené **verejné záujmy**, či nebudú porušené všeobecne záväzné právne predpisy.

Prihliada pritom najmä na umiestnenie, stavebnotechnické vyhotovenie, účel užívania stavby a jej vplyv na životné prostredie, pričom vychádza najmä z ustanovení vyhlášky 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**.

Tieto hľadiská sú podstatné najmä pri ohlásenej drobnej stavbe, ktorej súčasťou má byť **prevádzkové, výrobné alebo technické zariadenie**.

Osobitne vyhodnotí, či ohlásená stavebná činnosť sa nebude vykonávať v **chránenom území alebo ochrannom pásme** vymedzenom rozhodnutím alebo vyplývajúcom zo zákona.

V súlade s § 3 správneho poriadku pre riadne objasnenie veci a zistenie skutočného stavu môže podľa potreby vykonať **miestne zisťovanie a ústne konanie**. Pokiaľ zistí, že so stavbou, úpravami či udržiavacími prácami tak, ako boli ohlásené, nemožno súhlasiť, je účelné so stavebníkom túto skutočnosť prejednať a prípadné prekážky odstrániť.

Podľa ustanovenia § 57 ods. 1 SZ: Stavebný úrad môže určiť, že ohlásenú drobnú stavbu, stavebnú úpravu alebo udržiavacie práce možno uskutočniť len na základe stavebného povolenia. (pozri vzor č. 4 Oznámenie, že ohlásená drobná stavba (stavebné úpravy alebo udržiavacie práce) podlieha stavebnému povoleniu).

Stavebník **môže uskutočniť** ohlásené drobné stavby, stavebné úpravy a udržiavacie práce **len na základe písomného oznámenia stavebného úradu**, že proti ich uskutočneniu nemá námietky (ďalej len „oznámenie“).

Obsahové náležitosti

Oznámenie k ohláseniu drobnej stavby (stavebnej úpravy alebo udržiavacích prác) musí obsahovať :

- spisovú značku pod ktorou sa konanie vedie,
- identifikáciu stavebníka, ktorému sa oznámenie vydáva,
- dátum ohlásenia drobnej stavby (stavebnej úpravy alebo udržiavacích prác),
- stručný opis drobnej stavby (stavebnej úpravy alebo udržiavacích prác) a
- údaje podľa katastra nehnuteľností.

Odsúhlasená drobná stavba, stavebné úpravy či udržiavacie práce musia byť **označené čo najpresnejšie**, aby nemohlo dôjsť k zámene alebo k pochybnostiam.

K písomnému oznámeniu stavebný úrad **pripojí overený jednoduchý situačný výkres**, na ktorom sa nachádza text:

„Situačný výkres je overený stavebným úradom a je grafickou prílohou k oznámeniu č. zo dňa k ohláseniu drobnej stavby. „ (+ odtlačok pečiatky a podpis)

Písomné oznámenie stavebného úradu nie je správnym rozhodnutím, nemožno sa proti nemu odvolať, **nemožno ním stavebníkovi ukladať podmienky alebo povinnosti**.

Stavebný zákon výslovne uvádza, že oznámenie stavebného úradu **nenahrádza** rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy alebo iné opatrenia **dotknutých orgánov požadované podľa osobitných predpisov**.

Stavebný úrad je povinný na to **v oznámení upozorniť** stavebníka vrátane povinnosti dodržať pri uskutočňovaní a užívaní stavby príslušné slovenské **technické normy**.

Formálne náležitosti

Stavebný zákon pripúšťa len **písomnú** formu oznámenia, avšak toto nemá formu rozhodnutia, a ide o písomné vybavenie vecí listom. Pretože nejde o rozhodnutie, **nenachádza** na ňom odtlačok úradnej (okružlej) pečiatky.

Oznámenie sa ako dôležitá písomnosť doručuje sa spolu s prílohou **stavebníkovi do vlastných rúk** podľa § 24 správneho poriadku.

V prípade uskutočňovania drobnej stavby svojpomocou sa zasiela na vedomie aj osobe, ktorá bude vykonávať odborné vedenie stavby, ak stavebník nie je sám kvalifikovanou osobou.

Taktiež nie je nutné, aby bolo oznámenie vlastnoručne podpísané starostom.

UPOZORNENIE:

Osobitná situácia nastane vtedy, ak stavebník síce ohlási „drobnú stavbu“ ale z podkladov je zjavné, že sa jedná o **zmenu stavby**, na ktorú v zmysle § 55 ods. 1 SZ potrebné stavebné povolenie.

Charakter drobnej stavby nemá totiž prístavba alebo nadstavba k hlavnej stavbe a to ani v prípade, že napr. prístavba bude spĺňať rozmery drobnej stavby (plocha 25m² a výška 5m) a bude mať k hlavnej stavbe doplnkovú funkciu.

Vyplýva to z ustanovenia § 135b ods. 5 SZ, ktoré určuje, že zmeny dokončenej stavby sú:

- a) **nadstavby**, ktorými sa stavby zvyšujú,
- b) **prístavby**, ktorými sa stavby pôdorysne rozširujú a ktoré sú navzájom **prevádzkovo spojené** s doterajšou stavbou,
- c) **stavebné úpravy**, pri ktorých sa zachováva vonkajšie pôdorysné aj výškové ohraničenie stavby.

Drobná stavba môže byť umiestnená aj bezprostredne k hlavnej stavbe, ale len za podmienky, že nebude s ňou prevádzkovo spojená. **Prevádzkovým spojením** sa rozumie nielen prechod (dvere a pod.), ale napr. aj pripojenie na vnútorné rozvody hlavnej (doterajšej) stavby (napr. na rozvod vody, kanalizácie, elektriny, kúrenia a pod.).

V takýchto prípadoch, kedy sa mení pôdorysné alebo výškové usporiadanie stavby je potrebné požiadať o stavebné povolenie (k žiadosti priložiť doklady ako ku stavbe) a **nie je prípustné zmenu stavby uskutočniť len na základe ohlásenia „drobnej stavby“**.

Vyplýva to z ustanovenia § 55 ods. 1 SZ, (časť vety za bodkočiarkou) podľa ktorého:

... stavebné povolenie sa vyžaduje aj **pri zmene stavieb**, najmä pri prístavbe, nadstavbe a pri stavebných úpravách.

Ak teda stavebník ohlásí „drobnú stavbu“ a z podkladov je zrejmé,

- že sa jedná o **zmenu stavby**, alebo
- že ohlásená stavba **nesplňa iné kritériá pre drobnú stavbu** podľa § 55 ods. 2 a § 139b ods. 6 až 8 stavebného zákona,

tak obec stavebníkovi **odpovie listom**, že ohlásená stavba **nesplňa zákonné podmienky pre ohlásenie**, podanie mu vráti v prílohe a oznámi mu, že je potrebné **podat' žiadosť o stavebné povolenie** podľa § 58 stavebného zákona (pozri **vzor č. 5**. Oznámenie, že na ohlásená stavba (stavebné úpravy alebo udržiavacie práce) **nesplňa zákonné podmienky pre ohlásenie**).

To znamená, že **tento vzor sa nepoužije** a nie je použiteľný **ani vzor č. 4** Oznámenie, že ohlásená drobná stavba (stavebné úpravy alebo udržiavacie práce) podlieha stavebnému povoleniu

Podobne postupuje stavebný úrad aj v prípade **stavebnej úpravy**, ktorou

- sa podstatne **mení vzhľad stavby** (napr. výmeny plochej strechy za sedlovú),
- sa zasahuje sa do **nosných konštrukcií** stavby (napr. búranie priečok alebo vytvorenie novej priečky, vytvorenie nových okenného otvoru, a pod.).
- mení sa spôsob **užívania** stavby (napr. zo stavby určenej na trvalé bývanie budú skladové priestory a pod.
- **ohrozujú sa záujmy spoločnosti** (napr. ochrana zdravia ľudí, požiarne bezpečnosť a pod.)