

Drobné záhradné stavby ...

V záhrade treba mať miesto, kam si uskladníte nielen pracovné náradie, ale prípadne aj výsledky svojej práce. Bez kôlne, pivnice, prístrešku, drevárne, letnej kuchyne či terasy sa preto nezaobídete. Viete však, aké sú zákonné pravidlá a postupy pri ich realizovaní?

Drobná stavba nie je stavbou v pravom zmysle slova, ale má len doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu, napríklad pre rodinný dom. Drobné stavby sú legálne definované v stavebnom zákone, preto sa ním musíte riadiť. Patrí medzi ne pivnica, žumpa, prístrešok na autá, garáž, kôlna, letná kuchyňa, oplotenie či dokonca bazén alebo jazierko.

Drobná stavba má limity

Hlavne pokiaľ ide o rozmery – zastavanú plochu – a výšku. Okrem tohto sa rozlišuje, či pôjde o prízemnú alebo podzemnú stavbu. Preto drobnou stavbou v zmysle stavebného zákona sú:

- Prízemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a výška 5 m (kôlne, práčovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia na nádoby na odpadky, stavby na

chov drobného zvieratstva, sauny, úschovne bicyklov a detských kočíkov, čakárne a stavby športových zariadení).

- Podzemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a hĺbka 3 m (pivnice, žumpy).

Upozorňujeme však, že tento uvedený zoznam drobných stavieb nie je konečný, čo znamená, že nie je dôležité, ako stavbu nazvete. Smerodajné sú uvedené zákonné limity (zastavaná plocha a výška alebo hĺbka) vami zamýšľanej drobnej stavby.

Ohlásenie či stavebné povolenie?

Pre drobné stavby postačuje stavebné ohlásenie. Na túto všeobecnú zásadu sa však nemožno vždy spoliehať, pretože stavebný

úrad môže určiť, že pre vami zamýšľanú stavbu bude nevyhnutné stavebné povolenie.

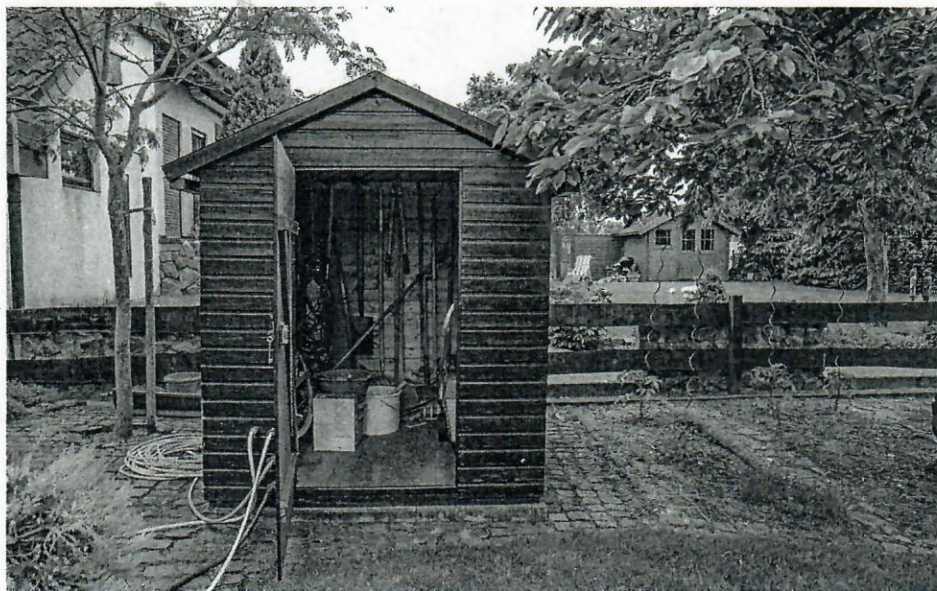
Ohlásenie stavby v porovnaní so stavebným povolením predstavuje administratívne jednoduchší postup. Ak chcete stavať napríklad kôlnu na uskladnenie náradia, nezabudnite jej realizáciu písomne ohlásiť stavebnému úradu (takzvaná ohláška). Hoci by sa mohlo zdať, že po písomnom podaní ohlásenia už môžete stavať, neuponáhľajte sa. To je možné až po doručení súhlasného stanoviska stavebného úradu, že proti uskutočneniu stavby nemá námietky. Skôr vám stavať neodporúčame, dopúšťali by ste sa priestupku.

Ako a kde ohlásiť drobnú stavbu?

Stavebným úradom, teda miestom, kde písomne ohlásite uskutočnenie drobnej stavby, je obecný či mestský úrad, na ktorého území bude vaša drobná stavba stáť. Mnohé mestá a obce majú na svojom webe presný formulár ohlásenia drobnej stavby, ktorý stačí podľa pokynov vyplniť.

Okrem informácií, ktoré vám budú na vyplnenie ohlásenia známe (identifikácia pozemku, parcely, výmera drobnej stavby, katastrálne územie a pod.), budete musieť pripojiť situačný náčrt. V ňom ako staviteľ jednoducho zakreslíte, ako bude budúca drobná stavba vyzeráť v teréne a v konkrétnych podmienkach vášho pozemku. Odporúčame vám zakreslenú drobnú stavbu vymedziť aj uvedením jej vzdialenosti od susediacich nehnuteľností, kvôli dodržaniu minimálne povolených rozstupov a hraníc medzi stavbami.

Obvyklou praxou mnohých stavebných úradov je nutnosť pripojiť aj aktuálny list vlastníctva pozemku alebo preukázanie inej listiny, ktorou osvedčíte právo k pozemku



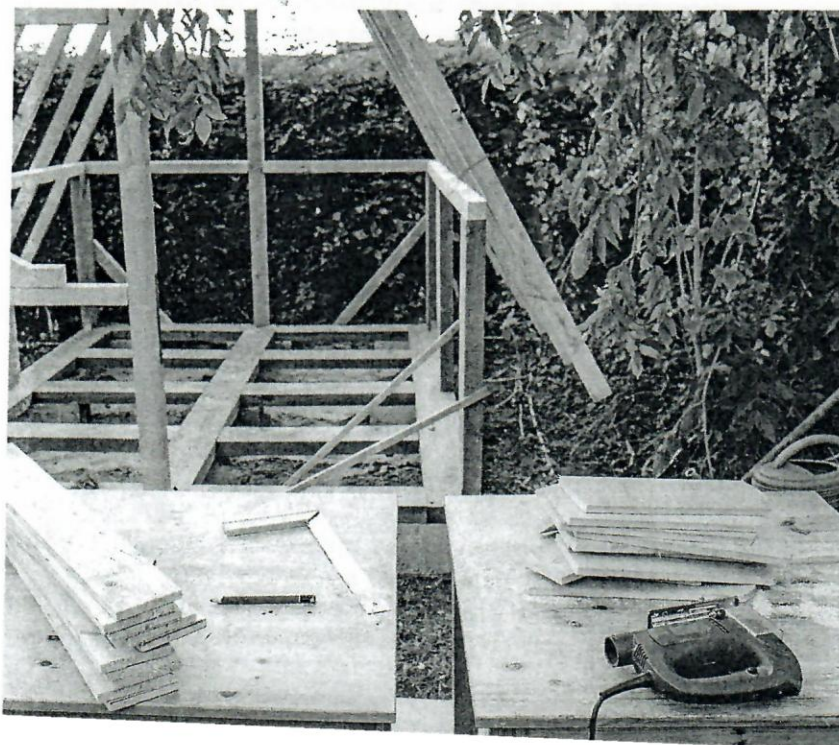
Skvelým pomocníkom každého záhradkára je kôlna na odkladanie náradia. Pozor však na jej rozmery. Ak nepresahuje 25 m², stačí vám na ňu ohlásenie drobnej stavby.



JUDr. Lucia RAKOVÁ,
právníčka z advokátskej kancelárie
AK Peter Rak, s. r. o.,
www.rakpeter.sk

Je stavať svojpomocne? potrebujete kvalifikovanú osobu

Šikovný majster a postaviť kôľnu pre vás nie je problém, bez vzdelania a zručností požaduje stavebný zákon, sa nepohnete. Aj pre drobnú stavbu platí, že bez takej osoby, ktorá bude na jej stavbu odborne dohliadať, kladné stanovisko na ňu nedostanete. Stavebný zákon jednoznačne uvádza, že stavby a ich zmeny kutočňovať stavebník sám pre seba svojpomocou, ak vedenie ich uskutočňuje stavebný dozor. V prípade drobnej stavby stačí, ak je to osoba s vysokým vzdelaním stavebného alebo architektonického smeru alebo s odborným odborným vzdelaním stavebného smeru a má najmenej tri roky praxe v odbore. Ako stavebník drobnej stavby nespĺňate tieto podmienky, musíte sa obrátiť na kvalifikovanú osobu.



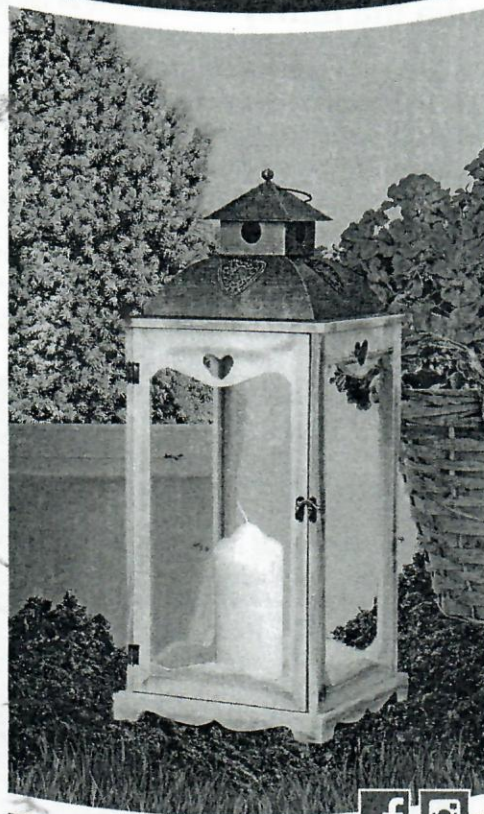
SYSTEM
FLORA

VELKOOBCHOD • MALOOBCHOD • E-SHOP

JAR V ZÁHRADE ZAČÍNA U NÁS

PRIPRAVTE SA NA NOVÚ SEZÓNU

U NÁS KÚPITE VŠETKO POTREBNÉ -
SEMENÁ, SUBSTRÁTY, ZAKOREŇOVAČE,
HNOJIVÁ, KVETINÁČE, NÁRADIE,
JARNÉ DEKORÁCIE, SVIEČKY ...



KVETY • SVIEČKY • DEKORÁCIE
ZÁHRADNÉ CENTRUM

OBJEDNÁVAJTE AJ CEZ E-SHOP
FLORASYSTEM.SK

KAMENNÁ 11, ŽILINA

Pravidlá dodržania minimálnej vzdialenosti drobnej stavby od suseda

Pre hlavné stavby platí, že musia mať medzi sebou minimálne odstupy, ktoré sú uvedené vo vyhláške Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky 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 v aktuálnom znení, kde je v § 6 stanovená len vzdialenosť medzi rodinnými domami.

Čo sa týka vzdialenosti drobných stavieb od susediacich nehnuteľností, tie môžu dokonca stáť na hranici susediacich pozemkov, ale len v prípade, ak nimi nebude trvalo obmedzené užívanie susedného pozemku na určený účel. Znamená to, že drobná stavba nesmie obmedzovať suseda napríklad tienením strechy, zatekaním z odkvapových rúr, hlučnosťou, prašnosťou a podobne.



Problematika drobných stavieb je veľmi rozsiahlou témou s množstvom špecifických situácií. Preto, ak si chcete byť istí, že neurobíte chybu, informujte sa s konkrétnym prípadom priamo na stavebnom úrade.

(nájomná zmluva, zmluva o užívaní pozemku a pod.), pretože staviteľ ako vlastník budúcej drobnej stavby nemusí byť zhodný s osobou vlastníka pozemku.

Taktiež je nevyhnutné uviesť, či uskutočňovanie drobnej stavby budete robiť svojepomocne (kvalifikovanou osobou) alebo dodávateľsky, napríklad prostredníctvom špecializovanej stavebnej firmy.

Čo netreba ohlasovať?

Napríklad bežné udržiavacie práce. Podstatou týchto prác je, že nimi nedôjde k podstatnejším zmenám na stavbe. Ide skôr o údržbu stavby pre vplyvy počasia, času a podobne.

Takéto činnosti nemusíte stavebnému úradu ohlasovať, no musíte pri nich postupovať tak, aby ste nepoškodili susediace nehnuteľnosti. Ide napríklad o:

- opravy fasády, opravy a výmenu strešnej krytiny alebo povrchu plochých striech, výmenu odkvapových žlabov a odtokových zvodov, opravy oplatenia a výmenu jeho častí, ak sa tým nemení jeho trasa,
- opravy a výmenu nepodstatných stavebných konštrukcií, najmä vnútorných priečok, omietok, obkladov stien, podláh a dlažby, komínov, okien, dverí a schodiskových zábradlí,
- údržbu a opravy technického, energetického alebo technologického vybavenia stavby, ako aj o výmenu jeho súčastí, ak sa tým zásadne nemení jeho napojenie na verejné vybavenie územia ani nezhorší vplyv stavby na okolie alebo na životné prostredie – výmena klimatizačného zariadenia, výťahu, vykurovacích kotlov a teles a vnútorných rozvodov,
- výmenu zariaďovacích predmetov, najmä kuchynských liniek, vaní, vstavaných skríň,
- maliarske a natieračské práce.

Vaša drobná stavba nesmie trvalo obmedzovať užívanie susedovho pozemku, a to ani tienením, ani stekaním vody z odkvapových rúr a podobne.

koľko zaplatíte na poplatkoch?

Krem sumy peňazí na drobnú stavbu si v rozpočte nechajte rezervu na poplatky adom – správne poplatky. Tie vychádzajú podľa zákona o správnych poplatkoch 145/1995 Z. z. a nájdete ich v položke č. 60a, preto sú na celom území Slovenska rovnaké a nezávisia od rozhodnutia obce či mesta.

V prípade fyzickej osoby je správnym poplatkom za ohlásenie drobnej stavby, stavebných úprav a udržiavacích prác suma 10 €, pre právnickú osobu suma 30 €.

Na poplatku sú oslobodení držiteľia preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím alebo preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím so sprievodcom.

áte dva roky začatie prác

Keď ste dostali kladné stanovisko stavebného úradu, ktorý nemá proti uskutočneniu drobnej stavby námietky, môžete začať stavebné práce ihneď alebo až do dvoch rokov odo dňa doručenia, ak stavebný úrad neurčil inak.

Z toho vyplýva, že ohlásenie nemá neobmedzenú platnosť. Plány sa však môžu zmeniť, preto ak stavbu nestihniete do dvoch rokov započatť, môžete požiadať o predĺženie platnosti stavebného povolenia (ohlásenia) drobnej stavby, samozrejme, po zdokladovaní dôvodu.

Foto shutterstock.com



Nezabúdajte, že aj prístrešok na auto je drobnou stavbou. Stavebnému ohláseniu správne poplatkom na jeho realizáciu sa preto nevyhnete.

STOP ŠKODCOM

GÉL - NÁVNADA NA HLODAVCE A KRTKY



- Na použitie vo vnútorných i vonkajších priestoroch - jednoduchá aplikácia - 10-20 g do miest výskytu - do krtincov, chodieb, k východom z nôr, na cesty - do deratizačných staničiek, pascí atď. Gél účinkuje ihneď po aplikácii. Hlodavce návnadu buď zožerú, alebo do nej stúpia.

BALENIE: 300 g **CENA:** 6,60 eura



AKCIA:
2 ks - 11,50 eura
5 ks - 28 eur
10 ks - 55 eur

ODPUDZOVAČ KRTKOV

Prírodný prípravok na odhnanie krtkov. Do krtinca vložte guľôčku. Zápach sa postupne uvoľňuje a šíri systémom chodieb. Jednoduché použitie. Chrání až 6 mesiacov. **BALENIE:** 30 guľôčok v dóze 5,96 eura, 60 guľôčok v dóze 9,68 eura



NÁVNADA NA HLODAVCE

ZRNO, GRANULY ALEBO

MÄKKÁ NÁVNADA

Nastražte 10-20 g prípravku do miest výskytu, v závislosti od predpokladaného množstva hlodavcov - Jednoduchá aplikácia - Veľmi lákavé pre hlodavce - Účinkuje ihneď po použití v miestach výskytu - na cestách, v chodbičkách - v deratizačných staničkách, deratizačných boxoch či iných miskách - Návnada sa vyrába vo forme zrna, granúl alebo mäkkej návnady. Odporúčame návnady kombinovať, aby si mohli hlodavce vybrať takú, ktorá je pre ne najatraktívnejšia a najchutnejšia.

ZRNO	GRANULY	MAKKA NÁVNADA
BALENIE: 1 KG - 5,96 EURA 5 KG - 28,76 EURA 10 KG - 51,96 EURA	BALENIE: 1 KG - 6,76 EURA 5 KG - 31,96 EURA 10 KG - 55,96 EURA	BALENIE: 1 KG - 7,92 EURA 5 KG - 37,56 EURA 10 KG - 71,96 EURA

DERATIZAČNÁ JEDOVÁ STANIČKA

- na myši i potkany, plastová, uzatvárateľná **Cena:** 0,48 eura



Široký výber prípravkov na hubenie hlodavcov, postrekov, hnojív, prípravkov proti burine, dymovnice proti hmyzu, slimákom, pasci, lepopových pasci, elektronických odpudzovačov ai.

ESHOP:

www.stopskodcom.sk

Objednávky a informácie:
Tel.: +421 950 436 023
ČR: +420 734 339 670
e-mail: info@stopskodcom.sk



Na slovíčko s právnikom

Máte konkrétny susedský či iný problém súvisiaci so záhradkárčením a potrebujete právnu radu? Napíšte nám na e-mail pravnik.zahradkar@newsandmedia.sk.

Môžem vstúpiť na susedov pozemok, ak si chcem oblieť stenu garáže, ktorá stojí presne na hranici pozemkov? Nemáme so susedom príliš dobré vzťahy.

V ideálnom prípade je to tak, že si susedia v takýchto veciach nerobia naprieky. Ak však máte suseda, s ktorým nevychádzate najlepšie, odporúčame vám, aby ste mu svoj zámer vopred oznámili, hoci aj písomne. V zmysle Občianskeho zákonníka platí, že sused je povinný umožniť vstup na svoj pozemok na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere, ak to vyžaduje údržba a obhospodarovanie susedného, teda vášho pozemku a stavby.



JUDr. Peter RAK,
advokát z advokátskej kancelárie
AK Peter Rak, s. r. o.,
www.rakpeter.sk

Ako je to v prípade, keď chcem vybudovať bazén, ktorý by bol v rozmere 3,8 x 7 m a čiastočne by bol 1 m zapustený do zeme. Pretože som od viacerých počul, že na to netreba povolenie ani ohlasovaciu povinnosť. Rozprával som sa aj so starostom obce, ktorý má tiež bazén v rozmere 4 x 8 x 1,2 m, celý zapustený do zeme, a ten mi povedal, že netreba žiadne povolenie.

Ak máte v úmysle postaviť bazén, vedzte, že ide o drobnú stavbu v zmysle stavebného zákona č. 50/1976 Zb. (zákon o územnom plánovaní a o stavebnom poriadku), stavebný zákon. Konkrétne ide o drobnú stavbu podzemnú, ako uvádza § 139 b. ods. 7. Znamená to, že je dôležité vedieť, aká je zastavaná plocha bazéna, ktorý chcete postaviť. Podotýkame, že realizácia drobnej stavby podlieha ohlasovacej povinnosti, a to v zmysle § 55 ods. 2 stavebného zákona, ktorý uvádza, že: Ohlásenie stavebnému úradu postačí:

- pri jednoduchej stavbe, jej prístavbe a nadstavbe, ak tak určil stavebný úrad v územnom rozhodnutí,
- pri drobných stavbách, ktoré plnia doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie.

V prípade, ak bola drobná stavba postavená bez ohlásenia, respektíve stavebného povolenia, je možné takúto stavbu dodatočne ohlásiť. Ide o konanie o dodatočnom povolení stavby (aj drobnej stavby), v ktorom vás stavebný úrad vyzve, aby ste svoju už postavenú stavbu zlegalizovali, teda dodatočne doplnili tie doklady a dokumenty, ktoré sú nevyhnutné. Ide o konanie podľa § 88a stavebného zákona.

Samozrejme, v prípade stavby postavenej bez potrebného stavebného ohlásenia, respektíve stavebného povolenia zákon ukladá sankcie. Ide o priestupok, za ktorý je možné uloženie pokuty. Konkrétne pre fyzickú osobu je to ustanovenie § 105 stavebného zákona, ktorý uvádza, že:

- Priestupku sa dopustí a pokutou do výšky 331,97 € sa potrestie ten, kto uskutočňuje jednoduchú stavbu, drobnú stavbu, stavebné úpravy alebo udržiavacie práce, ktoré treba ohlásiť, bez takéhoto ohlásenia alebo v rozpore s ním.

Susedia vysadili v blízkosti nášho rodinného domu smrek. Chýbajú asi 2 m, aby sa konáre dotýkali nášho múru. Máme obavy, aby nám strom v prípade vyvrátenia nepoškodil strechu. Okrem toho už spôsobuje tienenie v miestnostiach. Susedia ho odmietajú odstrániť. Môžeme susedov žiadať o jeho odstránenie až po vypracovaní znaleckého posudku?

Čo sa týka tienenia, sused vás ním nesmie obťažovať. Postupovali ste správne, ak ste s ním komunikovali a o probléme ho informovali. Občiansky zákon výslovne uvádza, že: Vlastník veci sa musí zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv. Preto najmä nesmie ohroziť susedovu stavbu alebo pozemok úpravami pozemku alebo úpravami stavby na ňom zriadenej bez toho, žeby urobil dostatočné opatrenie na upevnenie stavby alebo pozemku, nesmie nad mieru primeranú pomerom obťažovať susedov hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienением a vibráciami, nesmie nechať chované zvieratá vniknúť na susediaci pozemok a nešetrne, prípadne v nevhodnom ročnom období odstraňovať zo svojej pôdy korene stromu alebo odstraňovať vetvy stromu presahujúce na jeho pozemok. V prípade, ak sused na vašu výzvu na odstránenie tieniacich konárov nereaguje, odporúčame vyzvať ho písomne a upozorniť, že vám spôsobuje tienenie a že môže dôjsť k prípadnej škode, ktorú bude znášať. Ak napriek tomu sused nezareaguje a konáre alebo celý strom neodstráni, môžete podať žalobu na súd, ktorou budete žiadať, aby sa zdržal tohto konania – tienenia a ohrozovania vašej nehnuteľnosti, čím mu vzniknú nemalé trovy konania.