Informácie k preskúmaniu spôsobilosti stavby na užívanie

Ide o **„nové“ konanie**, ktoré do stavebného zákona pribudlo na základe novely účinnej od 01.04.2025.

Ak sa občan – stavebník rozhodne zlegalizovať si svoju stavbu zrealizovanú bez vydaného:

- *Oznámenia k ohlásenej drobnej stavbe, alebo*
- *Stavebného povolenia,*

poprípade zrealizuje stavbu v rozpore s vydaným *Oznámením k ohlásenej drobnej stavbe* alebo *Stavebným povolením* v rozmedzí od **01.01.1990 do 31.03.2025**, má možnosť si následne takto zrealizovanú stavbu, prípadne stavebné úpravy na základe **žiadosti** zlegalizovať formou tohto nového právneho inštitútu: **Preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie podľa** § 140d stavebného zákona

Ako sme uviedli, ide o návrhové konanie, ktoré si vyžaduje aby si stavebník podal **Žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie**.

Tento inštitút je možné využiť na **dodatočnú legalizáciu stavieb, ktoré boli zrealizované v časovom rozmedzí od 01.01.1990 do 31.03.2025 a užívania schopné v danú dobu,** pričom sa stavebníkom a potom aj následným vlastníkom, ktorý stavbu poprípade nadobudli na základe dedenia nepodarilo zachovať pôvodnú dokumentáciu a doklady k stavbe, prípadne neboli nikdy takéto podklady vyhotovené. Ide o prípady ak sa k danej stavbe nezachovali takmer žiadne dokumenty, poprípade len nejaké náčrty, či výkresy.

Stavebný úrad na **žiadosť vlastníka stavby** preskúma spôsobilosť stavby na užívanie, ak ide o stavbu **zhotovenú a užívanú bez povolenia stavebného úradu alebo v rozpore** s ním, a to od **1. januára 1990 do 31. marca 2025** a vlastník stavby preukáže, že

a. stavba svojím stavebnotechnickým stavom a vybavením zodpovedá základným požiadavkám na stavby a účelu, na ktorý ju vlastník nepretržite bez nedostatkov užíva, a stavebný úrad v konaní zistí, že stavba neohrozuje život,

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 využívania 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.

Vlastník takejto stavby si môže podať Žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie do **31. marca 2029**.

Podľa § 88a ods. 11 ak sa v konaní o dodatočnom povolení stavby zistí, že stavba je dokončená a vlastník stavby podá žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie, stavebný úrad konanie o dodatočnom povolení stavby zastaví.

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 užívania, stavebný úrad nariadi *Odstránenie stavby* podľa § 88 stavebného zákona.

1. Je potrebné najskôr zistiť na akom pozemku je stavba, ktorú chcete legalizovať formu *Preskúmania spôsobilosti stavby na užívanie* umiestnená, nakoľko stavby sa **môžu realizovať, resp. zlegalizovať len na pozemku** – druh pozemku: **zastavaná plocha a nádvorie** alebo **ostatná plocha.**

Ak by ste chceli touto formou zlegalizovať stavbu, ktorá stojí na pozemku s inak určeným druhom pozemku, museli by ste najskôr absolvovať celý proces Odňatia poľnohospodárskej pôdy na Okresnom úrade Piešťany, pozemkový a lesný odbor (ako sa uvádza v časti: Odňatie poľnohospodárskej pôdy).

2. Následne je potrebné aby ste si podali žiadosť – **Žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie** s potrebnými prílohami podľa § 140d zákona č. 50/1976 Zb. zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov:

- **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,
- doklady o rokovaní s orgánmi štátnej správy , stanoviská a posúdenia podľa osobitných predpisov, podľa upresnenia stavebného úradu, najmä:
- Stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Trnave (pri stavbách právnických osôb a stavieb občanov na podnikanie),
- Stanovisko o posúdení súladu stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie v čase jej zhotovenia, prípadne v čase jej preskúmavania, vydané orgánom územného plánovania
- Súhlas od obce na trvalé užívanie stavby malého zdroja znečistenia ovzdušia (ak je súčasťou stavby).

3. Vzhľadom na to, že **Preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie** je vlastne inštitút, ktorým sa niekoľko rokov stará stavba zlegalizuje, ide vlastne o konanie, ktoré má účinky kolaudácie, takže je potrebné spolu so *Žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie* priložiť aj niektoré doklady potrebné ku kolaudácií:

- doklady o výsledkoch predpísaných skúšok a meraní, 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
- ďalšie doklady podľa charakteru stavby, najmä:
    - zápis o prevzatí a odovzdaní stavby, resp. prehlásenie stavebného dozoru, že je stavba zrealizovaná v zmysle projektovej dokumentácie (PD),
    - oprávnenie dodávateľa na uskutočňovanie stavby (v prípade stavby uskutočňovanej dodávateľsky),
    - stavebný denník,
    - zmluva o dodávke a odvádzaní odpadových vôd,
    - certifikáty použitých materiálov,
    - energetický certifikát,
    - uvedenie malého zdroja znečisťovania ovzdušia do prevádzky (ak je súčasťou stavby),
    - doklady o zneškodnení odpadov (pri jednoduchej stavbe),
    - vyjadrenie Okresného úradu Piešťany, odbor životného prostredia, odpadové hospodárstvo (k ostatným stavbám),

- vyjadrenie Západoslovenskej distribučnej , a.s. ku kolaudácii stavby,
- rozhodnutie o zvláštnom užívaní pozemnej komunikácie – ukončenie.

Pre vlastníkov stavby záhradnej chatky:

Najčastejšie vyskytujúce sa prípady sú práve ohľadne **legalizácie záhradných chatiek** v záhradkárskych osadách zhotovených pred niekoľkými rokmi v minulosti.

Občania sa väčšinou obracajú na stavebný úrad s problémom, že zatiaľ ich stavbu záhradnej chatky nemajú zapísanú na príslušnom liste vlastníctva, a potrebovali by, aby mali stav právne čistý a stavbu aj zapísanú na prislúchajúcom liste vlastníctva.

Fakticky danú stavbu mohli nadobudnúť či už kúpou alebo na základe dedenia, ale právne podľa platného znenia stavebného zákona daná stavba záhradnej chatky neexistuje, t.j. ide o tzv. „čiernu“ stavbu.

Situácia v záhradkárskych osadách s prihliadnutím na majetkovoprávne vzťahy je veľmi komplikovaná s ohliadnutím sa 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 majetkovoprávnych vzťahov, to pre občanom – stavebníkov znamená, že sa musia vysporiadať s faktom, že svoju stavbu záhradnej chaty právne nedostanú, nezapíšu na prislúchajúci list vlastníctva pokým neprejdú legalizáciou svojej stavby, a vďaka novele stavebného zákona účinnej od 01.04.2024 na túto legalizáciu môžu na základe podanej žiadosti využiť formu: **Preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie,** ide o stavbu **zhotovenú a užívanú bez povolenia stavebného úradu alebo v rozpore** s ním, a to od **1. januára 1990 do 31. marca 2025.**

List vlastníctva (LV) sa totiž delí na časti:

- **„časť A – majetková podstata“**
- hneď zo začiatku sa uvádzajú dané **pozemky** s rozlohou, a s uvedením o aký druh pozemku sa jedná, pričom pod tabuľkou s pozemkami je uvedená vysvetľujúca legenda,
- a 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 – ťarchy“**

Pokiaľ daný **LV neobsahuje časť: Stavby**, alebo poprípade tam nie je záhradná chatka zapísaná sú možnosti:

- že vlastník stavby v danej dobe keď riešil výstavbu a legalizáciu stavby, tak s právoplatným kolaudačným rozhodnutím nezašiel na príslušný Okresný úrad Piešťany, katastrálny odbor a neurobil tak posledný krok – a nepodal si Návrh na zápis do katastra nehnuteľností,

- alebo teda prešiel stavebným konaním, stavbu aj zrealizoval na základe vydaného stavebného povolenia, ale následne kvôli rôznym okolnostiam nepristúpil k tomu, aby danú stavbu aj „právne dokončil“, t.j. neskolaudoval danú záhradnú chatku,
- alebo jednoducho postavil danú chatku bez toho, aby riešil stavebné povolenie a následne kolaudačné rozhodnutie.

1. Ak je teda Vašim zámerom nelegálnu stavbu záhradnej chatky zlegalizovať, a zapísať ju tak na prislúchajúci LV, 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**.

Ak by ste si chceli legalizovať záhradnú chatku na pozemku s inak určeným druhom pozemku (napr. teda druh pozemku – záhrada, orná pôda, ...), museli by ste najskôr absolvovať **celý proces Odňatia poľnohospodárskej pôdy na Okresnom úrade Piešťany, pozemkový a lesný odbor**.

2. Až 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 sa pokračovať, resp. môže si stavebník podať **Žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie,** a začať tak konanie o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie, ktoré má účinky kolaudácie.
3. Ako sa vyššie uvádza, Konanie o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie je konaním návrhovým, ktoré sa môže **začať len na základe podanej žiadosti stavebníkom.**
4. So žiadosťou o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie je potrebné podať aj prílohy k žiadosti, ktoré sú uvedené vyššie.