

# Efektívna verejná správa

---

## STAVEBNÉ KONANIE



**Európska únia**  
Európsky sociálny fond



Operačný program  
**Efektívna  
verejná správa**



Vážená pani primátorka / Vážený pán primátor  
Vážená pani starostka / Vážený pán starosta

Mestá a obce nepochybne zohrávajú dôležitú úlohu v ekonomickom živote a v poskytovaní verejných služieb na miestnej a následne regionálnej úrovni. V záujme dosahovania strategických cieľov územia a v snahe zvýšiť efektivitu a výkonnosť súčasného potenciálu jednotlivých obcí nášho regiónu sme sa v roku 2020 úspešne zapojili do projektu „Podpora rozvoja a optimalizácie verejných politík v samosprávach okresu Lučenec“ (Európsky sociálny fond, OP Efektívna verejná správa), ktorý zastrešuje Mesto Fil'akovo a jeho Partner Obec Tomášovce.

Aktivity tohto projektu prebiehajú s dôrazom na podporu medziobecnej spolupráce, ktorá je jednou z kľúčových podmienok posilnenia miestnej úrovne územnej samospráv. Ak obce a mestá nebudú ochotné alebo schopné spolupracovať pri výkone svojich kompetencií, nenaplní sa jeden zo základných cieľov - efektivnosť verejnej správy. Všetky samosprávy disponujú rovnakými kompetenciami bez ohľadu na počet obyvateľov, hospodársky potenciál i daňovú a ekonomickú silu. Je známe, že mnohé obce na území okresu mesta Lučenec nemajú vypracované základné strategické dokumenty a zároveň tieto obce v dôsledku nedostatku personálnych a finančných kapacít, nie sú schopné uchádzať sa o žiadnu výzvu vyhlásenú na národnej alebo nadnárodnej, príp. európskej úrovni, ktorá by pomohla rozvoju ich obce. Zároveň je potrebné podporovať odstraňovanie medziregionálnych rozdielov.

Zmluva o poskytnutí grantu na tento projekt bola zverejnená 16.04.2021 a jej implementácia začala 01.05.2021. Hlavné aktivity, ktoré vychádzajú z územne platných programov hospodárskeho a sociálneho rozvoja, akčnými plánmi a pod. v programovacom období 2014-2020 ako aj 2020-2027, tohto projektu sú tri:

- Vypracovanie koncepčných, analytických a metodických materiálov pre potreby skvalitnenia a zefektívnenia verejných politík v oblastiach úsekov výkonu originálnych a prenesených kompetencií samospráv. Ide o 5 najzložitejších kompetencií v oblastiach: Stavebné konanie, Ochrana životného prostredia s dôrazom na nakladanie s odpadom, Školstvo, Sociálne služby a Cestovný ruch.
- Vyhl'adávanie možností zapájania sa do aktuálnych národných a nadnárodných výziev. Manažovanie a metodická podpora pri vypracovaní projektov ako aj pri ich implementácii.
- Koordinácia a metodická podpora pre opatrenia na analýzu, aktualizáciu a tvorbu strategických a koncepčných dokumentov nevyhnutných k rozvoju samospráv okresu Lučenec, predovšetkým pomoc pri tvorbe programov rozvoja obcí.

Vyššie popísané aktivity zastrešuje odborný personál v 2 kanceláriách – vo Fil'akove (na Mestskom úrade) a v Tomášovciach (na Obecnom úrade). Tento regionálny manažment sa usiluje o zladenie záujmov všetkých aktérov tak, aby ich aktivity viedli k rozvoju celého regiónu. So správnym plánovaním a pri efektívnom využívaní svojho potenciálu, môžu samosprávy zlepšiť svoju funkčnosť a zvýšiť životnú úroveň svojich obyvateľov.

Viac informácií – [www.evsnovohrad.sk](http://www.evsnovohrad.sk), [www.reformuj.sk](http://www.reformuj.sk)

*Vážená široká verejnosť,*

*aby ste nemuseli hľadat' približné odpovede na Vaše otázky, rozhodli sme sa Vám pomôcť zorientovať sa v spleti zákonných ustanovení a nájsť odpovede na otázky týkajúce sa povoľovania stavieb. Dúfame, že sa brožúra stane Vaším pomocníkom. Brožúra je rozdelená do dvoch častí. Prvou časťou je legislatíva, bez ktorej by sa stavba nemala postaviť a ani realizovať a druhou časťou je prax.*

## Predslov

Stavebný úrad (v tomto prípade obec) je v Slovenskej republike jednou z inštitúcií, ktoré sú poverené výkonom štátnej správy podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej aj „stavebný zákon“, resp. „SZ“) a jeho vykonávacích vyhlášok a ďalších súvisiacich právnych predpisov.

Ak sa má stavať stavba, stavebník by si mal overiť všetko o súlade stavby s územným plánom. Do územného plánu má právo nahliadať na stavebnom úrade alebo odbore územného plánovania obecného úradu.

Stavebný úrad vykonáva stavebné konanie, pri ktorom je viazaný na rozhodnutie o umiestnení stavby. Pre dokumentáciu, ktorá je predložená ako podklad k žiadosti o stavebné povolenie, platí, že je nutné, aby ju spracovali fyzické osoby, ktorých spôsobilosť bola overená autorizáciou v Slovenskej komore autorizovaných architektov alebo stavebných inžinierov a zároveň, ktoré sú vedené v zozname (registroch) tejto komory. Pri tomto konaní stavebný úrad dbá na uplatnenie všetkých právnych predpisov a iných záväzných noriem. Okrem toho sa musí stavebný úrad držať odborných pravidiel, konať s náležitou odbornou starostlivosťou a je viaza-

ný zásadami spravodlivého procesu. Právoplatné rozhodnutia v stavebnom konaní sú preskúmateľné správnymi súdmi.

Právo stavby je viazané na určitý pozemok, a to na pozemok, na ktorom stavebník chce stavbu postaviť.

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Dočasná stavba je stavba, u ktorej stavebný úrad dopredu obmedzí dobu jej trvania. Za stavbu sa považuje tiež stavebný výrobok, ktorý plní funkciu stavby. Stavba, ktorá slúži reklamným účelom, je stavba pre reklamu.

Stavby musia spravidla pred svojou realizáciou prejsť niekoľkými povolovacími procesmi. Každá stavba musí byť v súlade s územným plánom. V závislosti od toho, aký vplyv má na životné prostredie, môžu stavby vyžadovať aj ďalšie územné rozhodnutia, stavebné povolenia, stanoviská, integrované povolenia, výnimky z ochranných podmienok zvlášť chránených rastlín alebo živočíchov a kolaudačný súhlas. Väčšiny týchto procesov sa môže zúčastniť verejnosť, a to buď ako vlastníci alebo ako oprávnené organizácie.

# Obsah

Časť I .....	6
Legislatíva .....	6
1. Územný plán obce .....	6
1.1. Čo je to územný plán? .....	6
1.2. Aké sú úlohy územného plánovania? .....	6
1.3. Kto musí mať spracovaný územný plán? .....	7
1.4. Stupne územnoplánovacej dokumentácie podľa veľkosti riešeného územia .....	7
1.5. Obstarávanie ÚPD.....	7
2. Stavebný zákon .....	8
2.1. Čo je to stavebný zákon? .....	8
2.2. Konania vedené stavebným úradom .....	8
Medzi tieto konania patria: územné konanie, ohlásenie drobnej stavby, ohlásenie stavebných úprav a udržiavacích prác, stavebné konanie, konanie o povolení zmeny stavby pred jej dokončením, konanie o povolení terénnych úprav, konanie o povolení informačného a propagačného zariadenia, kolaudačné konanie, konanie o povolení zmeny v užívaní stavby a konanie o odstránení stavby	
2.2.1. Územné konanie § 32 a nasl. SZ .....	8
2.2.2. Stavebné konanie § 60 a nasl. SZ .....	9
2.2.3. Kolaudačné konanie § 76 a nasl. SZ .....	9
2.3. Nelegálna stavba a neoprávnená stavba .....	9
2.4. Stavebné povolenie alebo ohlásenie?.....	10
3. Vyhláška č. 453/2000 Z. z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej „vyhl.“) .....	12
Prílohy k návrhu na vydanie územného rozhodnutia podľa § 3 ods. 3 vyhl. ....	12
Prílohy k ohláseniu drobnej stavby podľa § 5 ods. 2 vyhl. ....	13
Prílohy k ohláseniu stavebných úprav a udržiavacích prác podľa § 6 ods. 2 vyhl. ....	14
Prílohy k žiadosti o stavebné povolenie podľa § 8 ods. 2 vyhl. ....	14
Prílohy k žiadosti o povolenie zmeny stavby pred jej dokončením podľa § 11 ods. 2 vyhl. ....	16
Prílohy k žiadosti o povolenie terénnych úprav podľa § 12 ods. 2 vyhl. ....	16
Prílohy k žiadosti o povolenie informačného, reklamného a propagačného zariadenia podľa § 15 ods. 2 vyhl. ....	17

Prílohy k návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia podľa § 17 ods. 2 vyhl. ....	18
Prílohy k návrhu na povolenie zmeny v užívaní stavby podľa § 21 ods. 2 vyhl. ....	19
Prílohy k žiadosti o povolenie na odstránenie stavby podľa § 24 ods. 2 vyhl. ....	19
Časť II. ....	20
Prax .....	20
1. Stavba novej nehnuteľnosti .....	21
2. Rekonštrukcia existujúcej nehnuteľnosti (dom, byt, prístavba, nadstavba, atď.) .....	21
3. Zateplenie budov .....	21
4. Zriadenie prípojok stavieb (voda, kanál, plyn,...).....	22
5. Rekonštrukcia strechy .....	22
6. Oplotenie pozemku .....	22
7. Garáž .....	22
8. Miestne komunikácie a chodníky .....	22
9. Detské ihriská .....	22
10. Autobusová zastávka .....	22
11. Verejné osvetlenie .....	22
12. Oddychové miesto/altánok .....	23
13. Nelegálna „čierna“ stavba – dodatočné povolenie stavby.....	23
Zoznam použitej literatúry .....	23

## Časť I. Legislatíva

### 1. Územný plán obce

#### 1.1 Čo je to územný plán?

Územný plán je záväzný dokument, ktorý komplexne rieši priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia. Je to dokumentácia, ktorá je základným nástrojom územného rozvoja a starostlivosti o životné prostredie Slovenskej republiky, regiónov a obcí. Územný plán obce sa spracúva pre územie jednej obce, dvoch alebo viacerých obcí. Je spracovaný v grafickej a textovej podobe. Územný plán je vlastne mapa budúcnosti, ktorá obsahuje veľké množstvo užitočných informácií, ktoré je potrebné sa naučiť vyčítať. Územný plán sa totiž spracúva pre pomerne veľké časové obdobie dopredu.

Dozvieme sa z neho teda napr. kde sa v budúcnosti bude umiestňovať výstavba rodinných, či bytových domov, kde je naplánovaný priemyselný park, obchody, šport, ..., kadiaľ povedie nová trasa kanalizácie, plynovodu, elektrického vedenia, ..., kde budú vedené nové komunikácie, diaľnica, železnica, ... Tiež z neho vieme vyčítať, ktoré stavby sú (alebo budú) vyhlásené za verejnoprospešné ako opatrenia vo verejnom záujme.

#### 1.2 Aké sú úlohy územného plánovania?

- určuje regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia,
- určuje potrebné asanačné, rekonštrukčné alebo rekultivačné zásahy do územia a určuje spôsob jeho ďalšieho využívania,
- vymedzuje chránené územia, chránené objekty, oblasti pokoja a ochranné pásma (ďalej len „chránené časti krajiny“), ak nevznikajú podľa osobitných predpisov inak, a zabezpečuje ochranu všetkých chránených častí krajiny,
- určuje zásady a podmienky vecnej a časovej koordinácie miestne sústreďenej výstavby jedného stavebníka alebo viacerých stavebníkov,
- posudzuje a hodnotí územno-technické dôsledky pripravovaných stavieb a iných opatrení v území a navrhuje ich rozsah, ktorý podmieňuje ich environmentálne vhodné a bezpečné využívanie,
- rieši umiestňovanie stavieb a určuje územno-technické, urbanistické, architektonické a environmentálne požiadavky na ich projektovanie a uskutočňovanie,
- určuje zásady využívania prírodných zdrojov, podmienok územia a celého životného prostredia, aby sa činnosťami v ňom neprekročilo únosné zaťaženie územia, aby sa vytvárala a udržiavala ekologická stabilita krajiny,

- vytvára podklady pre tvorbu koncepcií výstavby a technického vybavenia územia,
- navrhuje poradie výstavby a využitia územia.
- navrhuje územno-technické a organizačné opatrenia nevyhnutné na zlepšenie životného prostredia, dosiahnutie ekologickej stability a zabezpečenie trvalo udržateľného rozvoja.

#### 1.3 Kto musí mať spracovaný územný plán?

Mestá a obce s viac ako 2 000 obyvateľmi sú povinné mať územný plán obce. Ostatné obce majú povinnosť mať územný plán (ďalej len „ÚPN“), ak treba riešiť koncepciu ich územného rozvoja, uskutočňovať rozsiahlu novú výstavbu a prestavbu alebo umiestniť verejnoprospešné stavby, alebo ak to vyplýva zo záväznej časti ÚPN regiónu. Pre obce s menej ako 2 000 obyvateľmi sa môže vypracovať po dohode s viacerými obcami spoločný ÚPN, v ktorom sa v záväznej časti, podľa potreby určuje ÚPN zóny, čo je záväzným podkladom pre stavebné povolenie. Stavba môže byť povolená len v súlade s regulatívami funkčného využívania a priestorového usporiadania platného ÚPN obce. V prípade, že je účel stavby v rozpore s platným ÚPN, nie je možné stavbu povoliť. Náklady spojené s obstaraním územnoplánovacej dokumentácie (ďalej len „ÚPD“) uhrádza orgán územného plánovania (obec, kraj, štát), ktorý ju obstaráva. Môže si však požiadať o čiastočnú alebo úplnú úhradu nákla-

dov za obstaranie ÚPD od dotknutých subjektov, ktorých výhradná potreba vyvolala obstaranie ÚPD. Financovanie obstarávania ÚPD je možné žiadať aj zo štátnych zdrojov. Dobre spracovaný ÚPN je podkladom pre vydanie stavebného povolenia.

#### 1.4 Stupne územnoplánovacej dokumentácie podľa veľkosti riešeného územia?

- Koncepcia územného rozvoja Slovenska
- Územný plán regiónu
- Územný plán obce
- Územný plán zóny

#### 1.5 Obstarávanie ÚPD

Obec, ako orgán územného plánovania obstaráva ÚPD prostredníctvom odborne spôsobilej osoby. Samotnú dokumentáciu ÚPD vypracuje spracovateľ. Proces obstarávania ÚPD zahŕňa: prípravné práce, prieskumy a rozboru riešeného územia (výstupom je grafická a textová časť aktuálneho stavu riešeného územia), spracovanie zadania a priebežné predloženie oznámenia o vypracovaní strategického dokumentu v zmysle zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. Po jeho schválení príslušným orgánom sa vypracuje koncept riešenia ÚPD, následne sa vypracuje návrh ÚPD a po jeho prerokovaní sa pripraví podklady na jeho schválenie a zároveň sa schvália aj príslušné všeobecne záväzné nariadenia obecným (mestským) zastupiteľstvom. Výsledkom takto ukončeného procesu

je platný ÚPN obce.

Výhodou priestorového plánovania môžu byť pozemkové úpravy v extraviláne obce.

## 2. Stavebný zákon

### 2.1 Čo je to stavebný zákon?

Stavebný zákon vymedzuje pojmy a ustanovuje postupy povoľovania stavieb, ako aj opatrení v území, ktoré nemajú charakter stavieb, najmä z hľadiska efektívneho a racionálneho postupu pri ich povoľovaní. Podľa stavebného zákona možno umiestňovať stavby, meniť využitie územia a chrániť dôležité záujmy v území len na základe územného rozhodnutia. Územné rozhodnutia sa rozdeľujú podľa účelu (podľa toho, čo treba územným rozhodnutím vymedziť a povoliť):

- **rozhodnutie o umiestnení stavby**, ktorým sa určuje stavebný pozemok a umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby a požiadavky na obsah projektovej dokumentácie predkladanej následne na stavebné konanie,

- **rozhodnutie o využití územia**, ktorým sa povoľuje nové využívanie územia, určujú sa jeho podmienky a čas jeho platnosti. Tiež sa povoľujú opatrenia, ktoré nemajú charakter stavby (napr. terénne úpravy),

- **rozhodnutie o chránenom území alebo o ochrannom pásme**, ktorým sa ustanovujú hranice chránenej časti krajiny, zakazujú alebo obmedzujú sa

určité činnosti z dôvodov ochrany verejného záujmu a určujú sa podmienky jej ochrany, najmä ktoré činnosti v území nemožno vykonávať a ktoré činnosti možno vykonávať iba pri splnení určených podmienok,

- **rozhodnutie o stavebnej uzávere**, ktorým sa ustanovujú hranice uzávery, zakazujú alebo obmedzujú určité činnosti z dôvodov ochrany verejného záujmu a určujú sa podmienky jej ochrany, najmä ktoré činnosti v území nemožno vykonávať a ktoré činnosti možno vykonávať iba pri splnení určených podmienok.

Stavebný zákon tiež ustanovuje úľavy z predpísaných postupov v prípade živelných pohrôm, havárií a iných mimoriadnych udalostí.

### 2.2 Konania vedené stavebným úradom

Medzi tieto konania patria: územné konanie, ohlásenie drobnej stavby, ohlásenie stavebných úprav a udržiavacích prác, stavebné konanie, konanie o povolení zmeny stavby pred jej dokončením, konanie o povolení terénnych úprav, konanie o povolení informačného a propagačného zariadenia, kolaudačné konanie, konanie o povolení zmeny v užívaní stavby a konanie o odstránení stavby.

#### Najbežnejšie konania:

2.2.1. *Územné konanie § 32 a nasl. SZ*  
Je prvým štádiom povoľovacieho procesu stavebného práva. Určuje hlavne stavebný pozemok a umiestnenie stavby na ňom a podmienky na

umiestnenie stavby vrátane veľkosti a umiestnenie stavby, postup a podmienky napojenia na sieť technického vybavenia, požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a iné podmienky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov a účastníkov konania. Podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón a pokiaľ pre územie nebol spracovaný územný plán obce alebo zóny, podkladom na vydanie územného rozhodnutia sú spracované územnoplánovacie podklady a ostatné existujúce podklady.

2.2.2. *Stavebné konanie § 60 a nasl. SZ*  
Je druhým štádiom povoľovacieho procesu stavebného práva. Po vydaní územného rozhodnutia treba podať žiadosť na vydanie stavebného povolenia. Je to štartovací dokument na začatie stavby. Stavba sa musí uskutočňovať v súlade s overeným projektom a stavebným povolením a musí spĺňať základné požiadavky na stavby. Stavba vybudovaná bez právoplatného stavebného povolenia nie je legálna a stavebný úrad môže nariadiť jej odstránenie.

2.2.3. *Kolaudačné konanie § 76 a nasl. SZ*  
Je tretím štádiom povoľovacieho procesu stavebného práva. Po dokončení stavby treba stavebný úrad požiadať o vydanie kolaudačného rozhodnutia. V kolaudačnom konaní sa skúma najmä, či sa stavba uskutočnila podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní, a či sa dodržali určené zastavovacie podmien-

ky, či skutočné realizovanie stavby alebo jej užívanie nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení. Za dokončenú stavbu sa spravidla považuje stavba, ktorá má hotovú strechu s odvodnením a bleskozvodom, komíny, okná, dvere, všetky inštalácie, povrchové úpravy stien, stropov a podláh, zariadenie predmetov v kúpeľniach, schodisko a balkóny so zábradliami a všetky prípojky inžinierskych sietí s meracími jednotkami.

### 2.3 Nelegálna stavba a neoprávnená stavba

Pojmy nelegálna a neoprávnená stavba sa v spoločnosti často zamieňajú. Jedná sa o dva rôzne pojmy.

**Nelegálna stavba** je stavba postavená bez stavebného povolenia, prípadne postavená v rozpore so stavebným povolením. Toto je častý prípad. Stavebníci mnohokrát ignorujú povinnosti vyplývajúce zo stavebného zákona, pretože sa spoliehajú, že „na čierne“ postavenú stavbu im stavebný úrad dodatočne zlegalizuje. **Aj z tohto dôvodu sa nelegálnym stavbám laicky hovorí „čierne stavby“.** Aj v prípade, keď bude predmetná stavba dodatočne legalizovaná, sa stavebník nevyhne pokute. Ako fyzickej osobe môže byť uložená pokuta až do výšky 33-tisíc eur. V prípade právnickej osoby sa pokuta môže vyšplhať až do výšky 166-tisíc eur. Ak sa však stavba nelegálne postaví v chránenom úze-

mí, alebo v ochrannom pásme či na pozemku, ktorý nie je určený na zastavanie, pokuta sa môže vyšplhať až na takmer 166-tisíc eur.

**Neoprávnená stavba** je stavba postavená na cudzom pozemku bez toho, aby mal stavebník k takému pozemku vlastnícke alebo iné právo, ktoré by ho oprávňovalo na pozemku postaviť stavbu. Znamená to, že pokiaľ osoba zriadila stavbu na pozemku, ktorého nie je vlastníkom a nemá k nemu ani nájomnú zmluvu či vecné bremeno umožňujúce na tomto pozemku stavať, takáto stavba bude kvalifikovaná ako neoprávnená. Problematiku neoprávnených stavieb má za následok to, že v našom právnom poriadku je zakotvené, že vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby nemusí byť práve tá istá osoba. Takáto právna úprava spôsobuje v praxi množstvo problémov, ktoré vedú do niekoľkoročných a finančne náročných súdnych sporov vlastníkov pozemkov s vlastníkmi stavieb.

Ak na vašom pozemku stojí takáto neoprávnená stavba, je vhodné najskôr sa pokúsiť dohodnúť s jej vlastníkom a usporiadať právne vzťahy mimosúdne. Ak mimosúdne vysporiadanie nie je možné, je potrebné sa obrátiť na súd.

## 2.4 Stavebné povolenie alebo ohlásenie?

Stavby, ich zmeny a udržiavacie práce na nich sa môžu uskutočňovať iba podľa stavebného povolenia alebo na základe ohlásenia stavebnému úradu.

**Stavebné povolenie** sa vo všeobecnosti s dvomi výnimkami (1. postačujúce ohlásenie, 2. nevyžadujúce stavebné povolenia ani ohlásenie) vyžaduje pri stavbách každého druhu bez zreteľa na ich stavebnotechnické vyhotovenie, účel a čas trvania. Stavebné povolenie sa vyžaduje aj pri zmene stavieb, najmä pri prístavbe, nadstavbe a pri stavebných úpravách. Stavebné povolenie sa vyžaduje pri jednoduchej stavbe alebo jej prístavbe a nadstavbe, ak sú podmienky umiestnenia jednoznačné vzhľadom na pomery v území a pri ostatných stavbách sa vyžaduje za predpokladu, že podmienky na umiestnenie stavby vyplývajú z územného plánu zóny.

**Výnimka 1 - 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,
- 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,
- 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 m<sup>2</sup> a výška 4,5 m,

g) pri výmene alebo dopĺňaní telekomunikačných zariadení na existujúcich stavbách elektronických komunikačných sietí, keď nedôjde k zmene stavby,

h) pri reklamných stavbách, na ktorých najväčšia informačná plocha je menšia ako 3 m<sup>2</sup>, pokiaľ stavebný zákon neustanovuje inak.

**V súvislosti s výkladom či je postačujúce ohlásenie je potrebné vždy potrebné vyhodnocovať, či je splnená podmienka doplnkovej funkcie, ktorá sa vyžaduje u drobnej stavby!**

**Zároveň je potrebné si uvedomiť, že zmeny dokončených stavieb** – prístavby, nadstavby a vstavby si vždy vyžadujú stavebné povolenie, čo vyplýva jednak zo zákona (§ 55 ods. 1 stavebného zákona), zmeny dokončených stavieb tiež často plnia tú istú funkciu ako doterajšia stavba a sú prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou (napr. obytnú), takže v takom prípade sa nedá hovoriť o doplnkovej funkcii k hlavnej stavbe.

Pri stavebných úpravách musia byť splnené podmienky, t. j., že sa podstat-

ne nemení vzhľad stavby, sa nezasahuje do nosných konštrukcií stavby, nemení sa spôsob užívania stavby a neohrozujú sa záujmy spoločnosti.

Pokiaľ sa udržiavacie práce vykonávajú na stavbe, ktorá je kultúrnou pamiatkou, treba ich vždy ohlásiť.

**Výnimka 2 - Stavebné povolenie ani ohlásenie sa nevyžaduje:**

a) pri banských dielach, banských stavbách pod povrchom a pri stavbách v povrchových lomoch a skrývkach, pokiaľ podliehajú schvaľovaniu a dozoru orgánov štátnej banskej správy podľa banských predpisov,

b) pri nadzemných a podzemných vedeniach elektronických komunikačných sietí, vrátane oporných a vytyčovacích bodov,

c) pri krátkodobých prenosných zariadeniach, ako sú predajné stánky, konštrukcie a zariadenia na slávnostnú výzdobu a osvetlenie budov,

d) pri scénických stavbách pre film a televíziu,

e) pri geodetických drevených a prenosných meračských vežiach, signáloch a pyramídach,

f) pri konštrukciách chmeľníc a vinohradov,

g) pri stavebných úpravách elektrických vedení bez obmedzenia napätia, pokiaľ sa nemení ich trasa,

h) pri udržiavacích prácach, pri ktorých nie je predpísané ohlásenie podľa § 55 ods. 2 písm. d) stavebného zákona,

i) pri rozvodoch elektronických komunikačných sietí a zvodoch antén,

ktoré sú umiestňované v uzavretých priestoroch stavieb,

j) pri reklamných stavbách, na ktorých má najväčšia informačná plocha veľkosť do 1,2 m<sup>2</sup>, umiestnených na stĺp verejného osvetlenia alebo na stĺp trakčného vedenia, ak nezasahujú do prejazdneho profilu pozemnej komunikácie ani do priechodového prierezu dráh.

### 3. Vyhláška č. 453/2000 Z. z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej „vyhl.“)

Táto vyhláška upravuje podrobnosti o obsahu:

- rozhodnutí podľa stavebného zákona,
- návrhov na vydanie rozhodnutí podľa stavebného zákona ich obsahu (a to konkrétne návrh na vydanie územného rozhodnutia, žiadosť o stavebné povolenie, žiadosť o povolenie zmeny stavby pred jej dokončením, žiadosť o povolenie terénnych úprav, žiadosť o povolenie informačných, reklamných a propagačných zariadení, návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia, návrh na povolenie zmeny v užívaní stavby, žiadosť o povolenie na odstránenie stavby, žiadosť o poskytnutie štátneho stavebného príspevku, návrh na overenie dokumentácie skutočného realizovania stavby a zjednodušenej dokumentácie skutočného realizo-

vania stavby, návrh na vyvlastnenie) a rozsahu a obsahu dokumentácie, ktorú k nim treba priložiť,

- ohlásení drobných stavieb, stavebných úprav a udržiavacích prác.

#### Prílohy k návrhu na vydanie územného rozhodnutia podľa § 3 ods. 3 vyhl.:

a) situačný výkres súčasného stavu územia na podklade katastrálnej mapy so zakreslením predmetu územného rozhodnutia a jeho polohy s vyznačením väzieb (účinkov) na okolie; ak sa navrhuje umiestnenie stavieb, využitie územia, stavebná uzávera, chránené územie alebo ochranné pásmo, aj mapový podklad v mierke 1:10 000 až 1:50 000 s vymedzením hraníc územia, ktoré je predmetom rozhodnutia a širších vzťahov (účinkov) k okoliu; situačný výkres a mapový podklad sa prikladá v dvoch vyhotoveniach,

b) dokumentácia pre územné rozhodnutie v dvoch vyhotoveniach vypracovaná oprávnenou osobou; v prípade jednoduchých stavieb, drobných stavieb a zmien týchto stavieb postačí (podľa § 45 ods. 6 písm. a) stavebného zákona) dokumentácia vypracovaná osobou s príslušným odborným vzdelaním, z ktorej textovej a grafickej časti musia byť dostatočne zrejme najmä:

- údaje o súlade návrhu s územno-plánovacou dokumentáciou, ak bola schválená,

- urbanistické začlenenie stavby do územia, ktorý pozemok alebo jeho časť má byť určený ako stavebný, na-

vrhované umiestnenie stavby na pozemku s vyznačením jej odstupov od hraníc pozemkov a od susedných stavieb vrátane výškového vyznačenia (spravidla v mierke 1: 500),

- architektonické riešenie stavby, jej hmotové členenie, vzhľad a pôdorysné usporiadanie,

- údaje o základnom stavebnotechnickom a konštrukčnom riešení stavby vo väzbe na základné požiadavky na stavby,

- údaje o požiadavkách stavby na zásobovanie energiami a vodou, odvádzanie odpadových vôd, dopravné napojenie vrátane parkovania, zneškodňovanie odpadov a návrh napojenia stavby na dopravné vybavenie územia a jestvujúce siete a zariadenia technického vybavenia územia,

- údaje o prevádzke alebo o výrobe vrátane základných technických parametrov navrhovaných technológií a zariadení; údaje o druhoch, kategóriách a množstve odpadov (okrem komunálnych odpadov), ktoré vzniknú pri prevádzke alebo výrobe, a návrh spôsobu nakladania s nimi,

- údaje o vplyve stavby, prevádzky alebo výroby na životné prostredie, zdravie ľudí a požiaru ochranu vrátane návrhu opatrení na odstránenie alebo minimalizáciu negatívnych účinkov a návrh na zriadenie ochranného pásma,

- dotknuté ochranné pásma alebo chránené územia, dotknuté pamiatkové rezervácie alebo pamiatkové zóny podľa osobitných predpisov,

návrh ochrany stavby pred škodlivými vplyvmi a účinkami vrátane údajov o vhodnosti geologických, inžinierskogeologických a hydrogeologických pomerov v území, vrátane údajov o vhodnosti z hľadiska požiadaviek na obmedzenie ožiarenia z radónu a ďalších prírodných rádionuklidov podľa osobitných predpisov,

- údaje o požiadavkách na stavbu z hľadiska civilnej ochrany podľa osobitných predpisov,

- úpravy nezastavaných plôch pozemku a plôch, ktoré budú zazelene-  
né,

- rozsah a usporiadanie staveniska.

c) rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce,

d) záverečné stanovisko o posúdení vplyvu stavby alebo činnosti na životné prostredie alebo rozhodnutie zo zisťovacieho konania, ak bolo vydané,

e) doklady o rokovaníach s účastníkmi územného konania, ak sa konali pred podaním návrhu.

#### Prílohy k ohláseniu drobnej stavby podľa § 5 ods. 2 vyhl.:

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.

**Prílohy k ohláseniu stavebných úprav a udržiavacích prác podľa § 6 ods. 2 vyhl.:**

a) doklad preukazujúci vlastnícke alebo iné právo k stavbe; takýto doklad môže žiadateľ nahradiť čestným vyhlásením,

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.

**Prílohy k žiadosti o stavebné povolenie podľa § 8 ods. 2 vyhl.:**

a) doklady, ktorými stavebník preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo stavby alebo že má k pozemku či stavbe iné právo, ktoré ho oprávňuje zriadiť na pozemku požadovanú stavbu alebo vykonať zmenu stavby, alebo udržiavacie práce na nej,

b) projektová dokumentácia stavby (projekt stavby) vypracovaná oprávnenou osobou v troch vyhotoveniach; v prípade jednoduchých stavieb, drobných stavieb a zmien týchto stavieb postačí (podľa § 45 ods. 6 písm.

a) stavebného zákona) dokumentácia vypracovaná osobou s príslušným odborným vzdelaním.

Podľa § 9 ods. 1 projektová dokumentácia stavby (projekt stavby), ktorá sa predkladá k stavebnému konaniu ako príloha k žiadosti o stavebné povolenie, obsahuje podľa druhu a účelu stavby najmä:

- sprievodnú správu s údajmi, ktoré dopĺňajú základné údaje o stavbe uvedené v žiadosti o stavebné povolenie, s informáciami o dodržaní podmienok rozhodnutia o umiestnení stavby, ak bolo vydané, alebo o dodržaní podmienok schváleného územného plánu zóny, ak sa územné rozhodnutie nevyžaduje, s informáciami o výsledku vykonaných prieskumov a meraní,

- súhrnnú technickú správu, z ktorej musia byť dostatočne zřejmé:

- navrhované urbanistické, architektonické a stavebnotechnické riešenie stavby, jej konštrukčných častí a použitie vhodných stavebných výrobkov vo väzbe na splnenie základných požiadaviek na stavby (§ 43d stavebného zákona) a dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu vrátane všeobecných technických požiadaviek na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu,

- požiaro-bezpečnostné riešenie podľa osobitných predpisov,

- nároky na zásobovanie energiami a vodou, odvádzanie odpadových vôd, dopravu (vrátane parkovania), zneškodňovanie odpadov a riešenie napojenia stavby na jestvujúce siete a zariadenia technického vybavenia,

- údaje o nadzemných a podzemných stavbách na stavebnom pozemku (vrátane sietí a zariadení technického vybavenia) a o jestvujúcich ochranných pásmach,

- pri stavbách s prevádzkovým, výrobným alebo technickým zariadením údaje o tomto zariadení, o koncepcii skladovania, riešení vnútornej dopravy a plôch pre obsluhu, údržbu a opravy a nároky na vykonanie skúšobnej prevádzky po dokončení stavby,

- údaje o splnení podmienok určených dotknutými orgánmi štátnej správy, ak boli obstarané pred podaním žiadosti,

- usporiadanie staveniska a opatrenia na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ak ide o uskutočňovanie stavebných prác za mimoriadnych podmienok,

- spôsob zaistenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení pri výstavbe aj pri budúcej prevádzke,

- celkovú situáciu stavby (zastavovací plán) v mierke spravidla 1:200 až 1:500 s vyznačením hraníc pozemkov a ich parcelných čísel podľa katastra nehnuteľností vrátane susedných pozemkov a existujúcich stavieb na nich, podzemných sietí a zariadení technického vybavenia, návrhu prípojok na dopravné a technické vybavenie územia, ochranných pásem, (ak ide o líniovú stavbu, zakreslenie jej trasy v mapovom podklade v mierke 1:10 000 alebo 1:50 000; ďalšie výkresy

podľa účelu a zložitosti stavby),

- vytyčovací výkresy alebo potrebné geometrické parametre vyznačené v zastavovacom pláne jednoduchých stavieb,

- stavebné výkresy stavby, z ktorých je zřejmý doterajší a navrhovaný stav, predovšetkým pôdorysy, rezy a pohľady (v mierke spravidla 1:100) obsahujúce jednotlivé druhy konštrukcií a častí stavby (napr. základly, nosné konštrukcie, schodišťa, obvodový plášť, strešné konštrukcie, komíny), polohové a výškové usporiadanie stavby a všetkých jej priestorov s presným vyznačením funkčného určenia, schematické vyznačenie vnútorných rozvodov a inštalácií (napr. zdravotníckej vrátane požiarneho vodovodu, silnoprúdové, slaboprúdové, plynové, teplovodné), technické zariadenia (napr. kotolne a výťahy), úpravy a riešenia predpísané na osobitné zabezpečenie stavieb z hľadiska civilnej ochrany, požiarnej ochrany a z hľadiska splnenia základných požiadaviek na stavby,

- statické posúdenie stavby, ktoré preukazuje mechanickú odolnosť a stabilitu nosnej konštrukcie,

- návrh úprav okolia stavby (exteriéru) a návrh ochrany zelene počas uskutočňovania stavby,

- ak ide o stavby s prevádzkovým, výrobným alebo technickým zariadením, stavebné výkresy, ktoré obsahujú priestorové umiestnenie strojov a zariadení vrátane riešenia vnútorných komunikácií,

- ak ide o stavby s osobitnými nárokmi na uskutočňovanie, projekt organizácie výstavby, ak nepostačujú údaje uvedené v súhrnnej technickej správe.
- c) rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce,
- d) doklady o rokovaníach s účastníkmi stavebného konania, ak sa konali pred podaním žiadosti,
- e) kópia všeobecne záväzného nariadenia o schválení územného plánu zóny, ak sa územné rozhodnutie nevyžaduje,
- f) ak ide o stavbu uskutočňovanú svojpomocou, vyhlásenie stavebného dozoru alebo kvalifikovanej osoby, že bude zabezpečovať odborné vedenie uskutočňovania stavby.

Ak stavebník žiada o stavebné povolenie postupne na jednotlivé stavby súboru, projektová dokumentácia prvej stavby obsahuje celkovú situáciu (zastavovací plán) celého súboru stavieb vrátane zariadenia staveniska.

**Prílohy k žiadosti o povolenie zmeny stavby pred jej dokončením podľa § 11 ods. 2 vyhl.:**

- a) projektová dokumentácia v troch vyhotoveniach, ktorá obsahuje:
  - súhrnnú správu obsahujúcu údaje ustanovené v § 9 ods. 1 písm. a) a b) vyhl. (pozri vyššie čo tvorí obsah súhrnnej správy – popísané v prílohe k žiadosti o stavebné povolenie), v rozsahu navrhovanej zmeny vrátane údajov, či navrhovaná zmena stavby bude mať účinok na okolie stavby, ži-

votné prostredie alebo užívanie stavby,

- situačný výkres, ak sa mení vonkajšie pôdorysné alebo výškové usporiadanie stavby,

- stavebné výkresy v rozsahu navrhovanej zmeny,

- ak ide o zásah do nosnej konštrukcie, statické posúdenie navrhovanej zmeny,

b) doklady o prerokovaní s orgánmi štátnej správy, ktorých záujmy sú navrhovanou zmenou stavby dotknuté.

Ak zmena stavby spočíva iba v nepodstatných odchýlkach od projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní (napr. sa nemení umiestnenie, pôdorysné ani výškové ohraničenie stavby, účel, konštrukčné ani dispozičné riešenie), možno zmenu po dohode so stavebným úradom vyznačiť priamo v overených vyhotoveniach pôvodnej projektovej dokumentácie stavby a prerokovať v kolaudačnom konaní.

**Prílohy k žiadosti o povolenie terénnych úprav podľa § 12 ods. 2 vyhl.:**

a) doklad, ktorým žiadateľ preukazuje právo uskutočniť na pozemku terénne úpravy,

b) dokumentácia terénnych úprav v troch vyhotoveniach obsahujúca:

- údaje o splnení podmienok územného rozhodnutia o využití územia alebo iných rozhodnutí nevyhnutných na povolenie terénnych úprav, údaje o predpokladaných účinkoch terénnych úprav na okolie, technický opis postupu a spôsobu prác, údaje o národných hmotách, o mieste a spôsobe

uloženia vyťažených hmôt, o spôsobe ich zhutňovania a povrchovej úprave,

- situačný výkres podľa katastrálnej mapy, zobrazujúci súčasný stav územia, na ktorom sa majú terénne úpravy vykonať, s vyznačením pozemkov, na ktorých sa prejavia dôsledky terénnych úprav, vrátane vyznačenia existujúcich stavieb a podzemných sietí technického vybavenia, ochranných pásiem a chránených území; podľa povahy a rozsahu terénnych úprav sa pripoja aj charakteristické rezy objasňujúce ich výškové usporiadanie,

- vytyčovací výkresy; ak ide o technicky jednoduché terénne úpravy, postačia geometrické parametre určujúce v situačnom výkrese ich polohové a výškové umiestnenie.

c) doklady o rokovaníach s účastníkmi konania, ak sa konali pred podaním žiadosti, a rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce,

d) územné rozhodnutie, ak ho vydal iný orgán než stavebný úrad príslušný na povolenie terénnych úprav.

Pri technicky jednoduchých terénnych úpravách, ktorých dôsledky sa nemôžu nepriaznivo prejavovať na nehnuteľnostiach alebo iným spôsobom, stavebný úrad môže ako dokumentáciu prijať iba stručný opis postupu a spôsobu prác a situačný výkres.

**Prílohy k žiadosti o povolenie informačného, reklamného a propagačného zariadenia podľa § 15 ods. 2 vyhl.:**

a) dokumentácia obsahujúca návrh informačného, reklamného a propagačného zariadenia a jednoduchý náčrt jeho umiestnenia v primeranej mierke v dvoch vyhotoveniach,

b) doklad, ktorým žiadateľ preukazuje vlastnícke alebo iné právo umiestniť na stavbe alebo pozemku navrhované informačné, reklamné a propagačné zariadenie,

c) rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy.

Ak je to vzhľadom k umiestneniu alebo ku konštrukčnému riešeniu informačného, reklamného a propagačného zariadenia potrebné, v žiadosti sa ďalej uvedie alebo sa k nej pripojí:

- náčrt alebo fotografia nehnuteľnosti alebo aj jej okolia, ktoré preukazujú vhodnosť začlenenia informačného, reklamného a propagačného zariadenia do priestoru a jeho výtvarné riešenie,

- technický opis konštrukčného riešenia informačného, reklamného a propagačného zariadenia a jeho inštalácie vrátane údajov o vhodnosti použitých materiálov z hľadiska bezpečnosti, stability a mechanickej odolnosti nosnej konštrukcie a jej upevnenia; ak ide o svetelné zariadenie, technický opis spôsobu jeho napojenia na elektrické vedenie,

- doklady o rokovaníach s vlastníkmi (správcami) stavby alebo pozemku a s účastníkmi konania, ak sa konali pred podaním žiadosti,

▪ údaje o tom, či sa prevádzka informačného, reklamného a propagačného zariadenia dotkne práv iných osôb, napr. osvetlením, zakrytím svetla, hlukom.

**Prílohy k návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia podľa § 17 ods. 2 vyhl.:**

- a) opis a odôvodnenie vykonaných odchýlok od územného rozhodnutia a stavebného povolenia,
- b) ak ide o stavbu, na ktorej geodetické činnosti zabezpečujú oprávnení geodeti a kartografi, doklad o zabezpečení spracovania výsledného operátu merania a zobrazenia predmetov skutočného vyhotovenia stavby, pri podzemných sieťach technického vybavenia ešte pred zakrytím,
- c) geometrický plán podľa predpisov o katastri nehnuteľností; tento doklad sa nedoplní, ak nedošlo k zmene vonkajšieho pôdorysného ohraničenia stavby,
- d) ak ide o stavbu, v ktorej bolo alebo má byť zabudované jadrové zariadenie, súhlas úradu jadrového dozoru udelený na základe posúdenia bezpečnostnej dokumentácie,
- e) rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy,
- f) ďalšie doklady, ak si ich stavebný úrad vyžiadal, napr. doklad o splnení základných požiadaviek na stavbu.

Na ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním, ktoré nasleduje po podaní návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia sa podľa § 18 vyhl.

predkladajú:

- a) doklady o vytýčení priestorovej polohy stavby,
- b) doklady o výsledkoch predpísaných skúšok a meraní a o spôsobilosti prevádzkových zariadení na plynulú a bezpečnú prevádzku; ak bola vykonaná skúšobná prevádzka, jej vyhodnotenie alebo správa o výsledku komplexného vyskúšania,
- c) projektová dokumentácia overená stavebným úradom v stavebnom konaní alebo pri povoľovaní zmeny stavby pred jej dokončením,
- d) výkresy, v ktorých sú vyznačené zmeny, ku ktorým došlo počas uskutočňovania stavby; tieto zmeny môžu byť na základe kolaudačného rozhodnutia vyznačené v projektovej dokumentácii overenej stavebným úradom v stavebnom konaní, ak konanie o nich stavebný úrad spojil s kolaudačným konaním,
- e) doklady o overení požadovaných vlastností výrobkov a ďalšie doklady určené v podmienkach stavebného povolenia,
- f) podrobnejšia dokumentácia vypracovaná ešte pred začatím stavby, ak stavebný úrad jej vypracovanie určil v podmienkach stavebného povolenia,
- g) stavebný denník.

Pri jednoduchých a drobných stavbách môžu byť po dohode so stavebným úradom náležitosti návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia vrátane jeho príloh primerane zjednodušené.

**Prílohy k návrhu na povolenie zme-**

**ny v užívaní stavby podľa § 21 ods. 2 vyhl.:**

- a) dokumentácia s vyznačením pôvodného a navrhovaného spôsobu užívania jednotlivých priestorov stavby,
- b) doklad preukazujúci vlastnícke alebo iné právo k stavbe; súhlas vlastníka stavby s navrhovanou zmenou v spôsobe jej užívania, ak navrhovateľ nie je vlastníkom stavby,
- c) doklady o rokovaní s účastníkmi konania, ak sa konali pred podaním žiadosti, a rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce,
- d) kolaudačné rozhodnutie alebo stavebné povolenie, z ktorého je zrejmé, na aký účel bola stavba povolená, alebo dokumentácia skutočného realizovania stavby (pasport stavby), ak sa iné doklady nezachovali.

Obsah žiadosti o povolenie zmeny stavby, ktorá je spojená so zmenou v jej užívaní, je obdobný ako pri žiadosti o stavebné povolenie; okrem toho sa uvedie, aká zmena v užívaní stavby sa bude navrhovať pri podaní návrhu na kolaudáciu dokončenej zmeny stavby.

**Prílohy k žiadosti o povolenie na odstránenie stavby podľa § 24 ods. 2 vyhl.:**

- a) doklad, ktorým sa preukazuje vlastnícke alebo iné právo k stavbe alebo

- k pozemkom,
- b) technologický opis prác alebo aj nevyhnutné výkresy úprav pozemku,
- c) v prípade radovej zástavby statické posúdenie, ktorým sa preukazuje zabezpečenie mechanickej odolnosti a stability nosných konštrukcií susedných stavieb a ich bezpečného užívania,
- d) doklady o rokovaní s dotknutými orgánmi štátnej správy, správcami sietí technického vybavenia a s účastníkmi konania, ak sa o odstránení stavby viedli vopred,
- e) pri stavbách, ktorých odstránenie nebude vykonávať odborne vybavená právnická osoba, vyhlásenie právnej osoby, ktorá sa zaviazala vykonávať odborné vedenie prác spojených s odstránením stavby,
- f) rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy,
- g) pri stavbe, v ktorej bolo zabudované jadrové zariadenie, povolenie úradu jadrového dozoru udelené na základe posúdenia dokumentácie o jadrovej bezpečnosti pri vyradovaní podľa osobitného predpisu.

Ak ide o odstránenie nehnuteľnej kultúrnej pamiatky, žiadosť obsahuje aj fotodokumentáciu, dokumentačné výkresy alebo inú dokumentáciu (napríklad meračskú alebo modelovú).

## Časť II. Prax

Pred kúpou pozemku, na ktorom máme zámer realizovať výstavbu, resp. pred zámerom na výstavbu na vlastnom pozemku, je potrebné sa informovať na príslušnej obci, či daný zámer je v súlade s územným plánom obce.

V prípade, ak sa stavebník rozhodne začať s výstavbou stavby, alebo ak sa na svojej nehnuteľnosti rozhodne vykonať rozsiahle zmeny alebo rekonštrukcie, bude nútený požiadať príslušný stavebný úrad o vykonanie konania, ktorého výsledkom bude dokument, ktorý umožní stavebníkovi legálne vykonať jeho zámer, zvyčajne bude takýmto dokumentom stavebné povolenie (ďalej len „povolenie“). Žiadosť musí podľa príslušnej vyhlášky č. 453/2000 Z. z. Ministerstva životného prostredia SR (popísanej v časti I. Legislatíva) obsahovať viaceré náležitosti, bez splnenia ktorých nebude možné povolenie vydať.

Každý stavebný úrad má na vybavenie spisu, ktorého výsledkom bude vydanie povolenia stanovenú lehotu – obyčajne jeden mesiac. Pred podaním žiadosti treba zo strany stavebníka získať vyjadrenia dotknutých orgánov. Ak vyjadrenia budú kladné, tieto stavebník podáva spolu so žiadosťou na stavebný úrad. Podaním žiadosti začne stavebné konanie, ktoré stavebný úrad oznámi účastníkom konania

a dotknutým orgánom a nariadi ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním. Ak sú stavebnému úradu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, stavebný úrad upustí od miestneho zisťovania a ústneho pojednania. Miestne zisťovanie spojené s ústnym pojednávaním je osobná účasť všetkých účastníkov stavebného konania na mieste, po ukončení ktorého nasleduje napísanie záznamu zo stavebného konania, a keď neboli nijaké závažné pripomienky či nesúhlasy, tak úrad vydá stavebné povolenie. Stavebné povolenie sa doručuje všetkým účastníkom konania. Proti tomuto vydanému povoleniu sa môžu účastníci odvolať, takže právoplatnosť toto povolenie nadobudne po uplynutí stanovenej odvolacej lehoty od doručenia stavebného povolenia do rúk všetkých účastníkov konania a následne stavebný úrad vyznačí stavebníkovi právoplatnosť na povolení.

Celá agenda vybavovania stavebných povolení je pomerne zložitá a pre laikov príliš byrokratická. Treba si však uvedomiť druhú stránku mince – keď sa na to pozrieme očami dotknutých susedov či správcov inžinierskych sietí. Stavebný zákon chráni všetkých pred veľkým množstvom negatívnych vplyvov, ktoré môže mať

zamýšľaná stavba, resp. aj rozsiahla zmena alebo rekonštrukcia. Stavebný zákon chráni aj samotných stavebníkov – ich zdravie a bezpečnosť. Stavebné povolenie platí do dvoch rokov od jeho vydania, ak sa so stavbou nezačalo. Začatie stavby treba písomne ohlásiť stavebnému úradu.

Informácie o tom, čo presne potrebuje stavebník k žiadosti priložiť, získa najlepšie návštevou príslušného stavebného úradu ešte pred samotným podaním žiadosti. Podmienky sa môžu na rôznych stavebných úradoch mierne líšiť, preto je najlepšie vopred sa na príslušnom stavebnom úrade informovať aj s projektom a postupovať podľa pokynov zamestnancov stavebného úradu.

### Príklady najčastejších povolvacích konaní:

#### 1. Stavba novej nehnuteľnosti

Po vypracovaní projektovej dokumentácie stavby by mal stavebník navštíviť príslušný stavebný úrad ešte pred podaním žiadosti o stavebné povolenie a vzhľadom na špecifiká konkrétnej výstavby v plánovanej lokalite.

Pred podaním žiadosti o stavebné povolenie bude stavebník potrebovať územné rozhodnutie, teda záväznú stanovisko o umiestnení stavby. Pri jednopodlažných domoch do 300 m<sup>2</sup> zastavanej plochy môže stavebník ušetriť čas tým, že za istých podmienok možno územné a stavebné konanie spojiť. K žiadosti o stavebné povolenie potrebuje stavebník doložiť

doklady, ktoré sú uvedené v prílohách k žiadosti o stavebné povolenie podľa § 8 ods. 2 vyhl. .

Stavba je pripravená na kolaudáciu vtedy, keď je už hotová strecha, okná, dvere, balkóny so zábradlím, schodiská, povrchové úpravy stien, podláh, stropov a inštalácie. Dokončené musia byť aj prípojky inžinierskych sietí a osadené umývadlá, toalety a sprchy či vane. Návrh na kolaudáciu stavby musí byť doplnený o prílohy, ktoré stavebný úrad vyžaduje. Ak sa nezistia nedostatky, stavebný úrad vydá kolaudačné rozhodnutie, v ktorom pomenuje účel, na ktorý sa môže stavba využívať. Po získaní kolaudačného rozhodnutia musí stavebník objekt novostavby zaevidovať na obecnom úrade kvôli súpisnému číslu. Nasleduje zapísanie novostavby príslušným okresným úradom, katastrálnym odborom na pozemok - parcelu, na ktorej je stavba postavená, kde sa zvyčajne vyžaduje geometrický plán, ktorým sa zameria skutočné vyhotovenie stavby.

#### 2. Rekonštrukcia existujúcej nehnuteľnosti (dom, byt, prístavba, nadstavba, atď...)

Platia tie isté zásady ako pri novostavbe nehnuteľnosti s tým, že v tomto prípade sa nevyžaduje územné rozhodnutie.

#### 3. Zateplenie budov

Pri zateplení bytových domov je potrebné požiadať o stavebné povolenie, pri zateplení rodinných domov postačí ohlásenie stavebných úprav a udržiavacích prác.

#### 4. Zriadenie prípojok stavieb (voda, kanál, plyn,...)

Postačuje ohlásenie drobnej stavby.

#### 5. Rekonštrukcia strechy

Ak sa mení len strešná krytina, postačuje podať na úrade ohlásenie stavebných úprav a udržiavacích prác.

V prípade, ak sa jedná o výmenu jednotlivých častí krovu (krokvy, väznice,...), poprípade sa jedná o zmenu tvaru strechy je potrebné požiadať o stavebné povolenie, nakoľko sa jedná o zásah do nosných konštrukcií krovu.

#### 6. Oplotenie pozemku

Či sa jedná o oplotenie murované alebo oplotenie z pletiva, postačuje ohlásenie drobnej stavby.

#### 7. Garáž

a) *Výstavba novej samostatne stojacej garáže, resp. osadenie garáže z prefabrikátov*

▪ Ak sa jedná o stavbu, ktorá plní doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu (napr. pre rodinný dom, firmu, atď...), je to prízemná stavba, jej zastavaná plocha nepresahuje 25 m<sup>2</sup> a výška 5 m, podľa § 139b ods. 7 stavebného zákona sa jedná o drobnú stavbu a teda postačí ohlásenie drobnej stavby..

▪ Ak sa jedná o stavbu, ktorá podľa § 139b ods. 7 stavebného zákona nespĺňa požiadavky pre drobnú stavbu vyžaduje sa stavebné povolenie.

b) *Garáž – prístavba k existujúcej stavbe*

Pri takejto garáži sa vyžaduje stavebné povolenie podľa § 55 ods. 1

stavebného zákona, nakoľko sa jedná o prístavbu k existujúcej stavbe.

**8. Miestne komunikácie a chodníky**  
a) *Výstavba novej miestnej komunikácie/chodníka*

Ak obec nemá platný územný plán alebo územnoplánovacia dokumentácia, vyžaduje sa pri takejto stavbe územné rozhodnutie a následne sa vyžaduje stavebné povolenie.

b) *Rekonštrukcia miestnej komunikácie/chodníka*

Pri výmene dielcov takejto stavby je postačujúce ohlásenie stavebných úprav a udržiavacích prác.

#### 9. Detské ihriská

a) *Zriadenie nového detského ihriska*

Ak obec nemá platný územný plán alebo územnoplánovacia dokumentácia, vyžaduje sa pri takejto stavbe územné rozhodnutie a následne sa vyžaduje stavebné povolenie.

b) *Výmena dielcov na existujúcom ihrisku*

Pri výmene dielcov takejto stavby je postačujúce ohlásenie stavebných úprav a udržiavacích prác.

#### 10. Autobusová zastávka

a) *Zriadenie novej autobusovej zastávky*

Pri takejto stavbe sa vyžaduje stavebné povolenie.

b) *Rekonštrukcia existujúcej autobusovej zastávky*

Pri rekonštrukcii takejto stavby je postačujúce ohlásenie stavebných úprav a udržiavacích prác.

#### 11. Verejné osvetlenie

*Vybudovanie nového osvetlenia alebo výmena vedení/stĺpov na existujúcom osvetlení*

Ak obec nemá platný územný plán alebo územnoplánovacia dokumentácia, vyžaduje sa pri takejto stavbe územné rozhodnutie a následne sa vyžaduje stavebné povolenie.

#### 12. Oddychové miesto/altánok

a) *Výstavba nového oddychového miesta/altánku*

▪ Ak sa jedná o stavbu, ktorá plní doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu (napr. pre rodinný dom, firmu, atď...), je to prízemná stavba, jej zastavaná plocha nepresahuje 25 m<sup>2</sup> a výška 5 m, podľa § 139b ods. 7 stavebného zákona sa jedná o drobnú stavbu a teda postačí ohlásenie drobnej stavby.

▪ Ak sa jedná o stavbu, ktorá podľa § 139b ods. 7 stavebného zákona nespĺňa požiadavky pre drobnú stavbu vyžaduje sa stavebné povolenie, a ktorá podľa § 139b ods. 1 a 2 nespĺňa požiadavky pre jednoduchú stavbu a ak obec nemá platný územný plán alebo územnoplánovacia dokumentácia, vyžaduje sa pri takejto stavbe územné rozhodnutie.

b) *Rekonštrukcia existujúceho oddychového miesta/altánku*

Pri rekonštrukcii takejto stavby je postačujúce ohlásenie stavebných úprav a udržiavacích prác.

#### 13. Nelegálna „čierna“ stavba – dodatočné povolenie stavby

Ak žiadosť o dodatočné povolenie podá sám stavebník, alebo stavebný úrad začne konanie o dodatočnom po-

volení na základe podnetu inej osoby ako stavebníka, v prvom rade vždy vykoná poverený zamestnanec obce/mesta (orgán štátneho stavebného dohľadu) štátny stavebný dohľad, kde na mieste samom zistí skutkový stav vo veci. Poverený zamestnanec na vykonanie štátneho stavebného dohľadu postúpi skutočnosti zistené pri štátnom stavebnom dohľade stavebnému úradu, aby v predmetnej veci konal a rozhodol. Stavebný úrad následne začne konanie o dodatočnom povolení stavby a vyzve stavebníka, aby v určenej lehote predložil doklady o tom, že dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania a osobitnými predpismi. Stavebný úrad vo výzve uvedie doklady, ktoré je potrebné predložiť (rozsah dokladov sa určí na základe štátneho stavebného dohľadu). Nasleduje postup ako pri stavebnom konaní, poprípade, ak je stavba už ukončená spojí sa dodatočné povolenie stavby s kolaudačným konaním. Ak stavebník nepodá žiadosť o dodatočné povolenie alebo nepredloží požadované doklady začne stavebný úrad konanie o odstránení stavby.

#### Zoznam použitej literatúry

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 453/2000 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- fotografie: pixabay- / unsplash.com

**Prijímateľ:** Mesto Filakovo

**Názov projektu:** Podpora rozvoja a optimalizácie verejných politík  
v samosprávach okresu Lučenec

**Názov aktivity projektu:** Optimalizácia verejných politík – Manuály  
na 5 oblastí kompetencií samospráv

**Začiatok aktivity:** 05/2021

**Koniec aktivity:** 10/2023

OP EVS DOP-PO1-SC1.1-2019-2 314011APX2

*Tento projekt je podporený z Európskeho sociálneho fondu.*

**OP EVS DOP-PO1-SC1.1-2019-2 314011APX2**

---

**Podpora rozvoja a optimalizácie verejných politík  
v samosprávach okresu Lučenec**



**Európska únia**  
Európsky sociálny fond



**Prijímatel':** *Mesto Fiľakovo*

**Názov projektu:** *Podpora rozvoja a optimalizácie verejných politík v samosprávach okresu Lučenec*

**Názov aktivity projektu:** *Optimalizácia verejných politík – Manuály na 5 oblastí kompetencií samospráv*

**Začiatok aktivity:** *05/2021*

**Koniec aktivity:** *10/2023*

**OP EVS DOP-PO1-SC1.1-2019-2 314011APX2**

---

*Tento projekt je podporený z Európskeho sociálneho fondu.*