

## Stavby postavené v období od 1. januára 1990 do 31. marca 2025

### Preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie podľa § 140d stavebného zákona

Tento inštitút je možné využiť na dodatočnú legalizáciu stavieb, ktoré sú užívania schopné v danú dobu, pričom sa stavebníkom a potom aj následným vlastníkom, ktorý stavbu poprípadne nadobudli (napríklad 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, poprípadne len nejaké náčrty, či výkresy.

Konanie o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie je správnym konaním a dôkazné bremeno preukázania splnenia podmienok pre povolenie trvalého užívania stavby je na strane vlastníka stavby.

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

- Oznámenia k ohlásenej drobnej stavbe,
- Stavebného povolenia,
- poprípadne zrealizuje stavbu v rozpore s vydaným Oznámením k ohlásenej drobnej stavbe alebo Stavebným povolením

postavenej 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 a to **najneskôr do 31. marca 2029**.

#### Odporúčané kroky:

- Ako prvé je potrebné podať Žiadosť o vydanie záväzného stanoviska Nitrianskeho samosprávneho kraja k preskúmaniu spôsobilosti stavby na užívanie
- Následne je potrebné, aby ste si na Obecnom úrade Volkovce 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

Stavebný úrad na žiadosť vlastníka stavby preskúma spôsobilosť stavby na užívanie, ak vlastník stavby preukáže, že:

- 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,
- je vlastníkom pozemku alebo má iné právo k pozemku a došlo k usporiadaniu pozemku podľa osobitných predpisov,
- 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

- 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,
- ku stavbe je vypracovaná dokumentácia skutkového stavu existujúcej stavby na účely kolaudácie, ak si vypracovanie takejto dokumentácie stavebný úrad vyžiada.

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.

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

## Poplatky:

### Položka 61

- a) **Žiadosť o dodatočné povolenie stavby, ktorá bola postavená po 1. októbri 1976 bez stavebného povolenia alebo v rozpore so zákonom, a o dodatočné povolenie zmeny stavby** ..... trojnásobok sadzby ustanovenej v položke 60
- b) **Žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie** ..... trojnásobok sadzby ustanovenej v položke 60

### Položka 60

Žiadosť o stavebné povolenie alebo na zmeny dokončených stavieb (nadstavba, prístavba) a na zmeny stavieb pred dokončením (za každú samostatnú stavbu)

a) na stavby na bývanie

- na stavbu rodinného domu ..... 100 eur
- na stavbu bytového domu ..... 500 eur

b) na stavby na individuálnu rekreáciu: napr. chaty, rekreačné domy alebo na zmeny dokončených stavieb (nadstavba, prístavba) a na zmeny týchto stavieb pred dokončením

- ak zastavaná plocha nepresahuje 25 m<sup>2</sup> ..... 25 eur
- ak zastavaná plocha presahuje 25 m<sup>2</sup> ..... 100 eur

c) na stavebné úpravy dokončených stavieb vyžadujúce stavebné povolenie

- rodinných domov a stavieb na individuálnu rekreáciu ..... 50 eur
- bytových domov ..... 250 eur

d) na stavby, ktoré sú súčasťou alebo príslušenstvom rodinných domov alebo stavieb na individuálnu rekreáciu

- garáže s jedným alebo dvoma miestami ..... 50 eur
- na prípojky na existujúcu verejnú rozvodnú sieť ..... 30 eur
- na vodné stavby, napríklad studne, vsaky nad 5 m<sup>2</sup>, malé čistiarne odpadových vôd, jazierka ..... 30 eur
- na spevnené plochy a parkoviská ..... 30 eur
- na stavby s doplnkovou funkciou k týmto stavbám, napríklad letné kuchyne, bazény, sklady ..... 30 eur

e) na stavby, ktoré sú súčasťou alebo príslušenstvom k bytovým domom a ostatným budovám

1. garáže s jedným alebo dvoma miestami ..... 50 eur

2. na prípojky na existujúcu verejnú rozvodnú sieť ..... 50 eur

3. na vodné stavby, napríklad studne, vsaky nad 5 m<sup>2</sup>, malé čistiarne odpadových vôd, jazierka

..... 50 eur

4. na spevnené plochy a parkoviská ..... 50 eur

5. na stavby s doplnkovou funkciou, napríklad prístrešky, sklady ..... 50 eur

f) na zmeny dokončených stavieb a na zmeny týchto stavieb pred dokončením podľa písmen d) a e)

..... 50 eur

g) na ostatné neuvedené stavby a na zmeny týchto dokončených stavieb a na zmeny stavieb pred dokončením pri predpokladanom rozpočtovom náklade

do 50 000 eur vrátane ..... 300 eur

nad 50 000 eur do 100 000 eur vrátane ..... 800 eur

nad 100 000 eur do 500 000 eur vrátane ..... 1 500 eur

nad 500 000 eur do 1 000 000 eur vrátane ..... 2 500 eur

nad 1 000 000 eur do 10 000 000 eur vrátane ..... 5 000 eur