Stavby postavené v období od 1. októbra 1976 do 31. decembra 1989

Stavby postavené v období od 1. októbra 1976 do 31. decembra 1989 sa dňom 1. apríla 2024 považujú za stavby postavené v súlade so stavebným zákonom, ak sa nepretržite využívajú na svoj účel a vlastník stavby je k tomuto dňu vlastníkom pozemku alebo má iné právo k pozemku, na ktorom je takáto stavba postavená (tzv. amnestia).

§ 46 ods. 10 katastrálneho zákona, ktorý znie:

„(10) Pri zápise stavby alebo podzemnej stavby do katastra, ktorá bola postavená od 1. októbra 1976 do 31. decembra 1989, sa predkladá oznámenie obce, kedy bola stavba postavená, na aký účel bola nepretržite užívaná, aké súpisné číslo jej bolo určené a kto bol jej stavebníkom, spolu s verejnou listinou alebo inou listinou preukazujúcou, že stavebník mal ku dňu 1. apríla 2024 vlastnícke právo k pozemku alebo iné právo k pozemku pod stavbou (s odkazom na § 139 ods. 1 stavebného zákona); ako vlastník stavby sa zapíše osoba uvedená v oznámení obce ako stavebník.“Novela Zákona č. 50/1976 Z. z. účinná od 01.04.2024 zaviedla nový inštitút upravený v § 140d stavebného zákona, tzv. preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky vydal pre svoje úrady dňa 26. 03. 2024 „Oznámenie o zmene zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „katastrálny zákon“), ktoré napomáha k praktickej aplikácii § 46 ods. 10 katastrálneho zákona. Z oznámenia citujeme:

„Na zápis stavby do katastra nehnuteľností sa predkladá podľa ustanovenia § 46 ods. 10 katastrálneho zákona oznámenie obce, ktoré obsahuje:

a) *údaj, kedy bola stavba postavená [uvedená skutočnosť musela byť v období od 01.10.1976 do 31.12.1989],*
b) *údaj, na aký účel bola stavba nepretržite užívaná,*
c) *údaj o tom, aké súpisné číslo bolo stavbe určené,*
d) *údaj o tom, kto bol stavebníkom stavby [nutná špecifikácia podľa § 42 ods. 2 písm. a) katastrálneho zákona].*

Prílohou oznámenia obce je verejná listina alebo iná listina, ktorá preukazuje, že stavebník mal ku dňu 1. apríla 2024 vlastnícke právo k pozemku alebo iné právo k pozemku pod stavbou. Ako vlastník sa do katastra nehnuteľností zapíše osoba uvedená v oznámení obce ako stavebník. Ak ale takáto stavba bola predmetom prechodu vlastníctva napr. na základe dedenia alebo vyvlastnenia, možno pri doložení príslušných listín preukazujúcich túto skutočnosť zapísať vlastnícke právo aj v prospech inej osoby než stavebníka, hoci to znenie § 46 ods. 10 katastrálneho zákona výslovne neustanovuje. Inými slovami, ak je vlastníkom iná osoba ako stavebník, nový vlastník sa musí preukázať nadobúdacím titulom, svedčiacim o jeho vlastníctve stavby. V tomto prípade sa uplatní všeobecný postup daný § 46 ods. 1 katastrálneho zákona.

Uvedená úprava umožňuje stavebnému úradu, aby pri stavbách, ktoré boli postavené v období medzi 1**. januárom 1990 a 31. marcom 2024** a po zhotovení sú na daný účel nepretržite užívané bez povolenia stavebného úradu alebo v rozpore s ním, mohol na žiadosť ich vlastníka preskúmať ich spôsobilosť na trvalé užívanie a ich trvalé užívanie povoliť.

Potrebné dokumenty na vystavenie potvrdenia obcou:

- *akékoľvek dokumenty preukazujúce vek stavby (stav. povolenie, kolaudačné rozhodnutie, čestné prehlásenie stavebníka...)*
- *geometrický plán*

Toto sa nevzťahuje na reklamné stavby.