

Stanovisko
Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky,
odboru štátnej stavebnej správy

k aplikácii ustanovenia § 88 a § 88a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní
a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov
pri stavbách, ktoré si vyžadujú ohlásenie stavebnému úradu
bez ohlásenia alebo v rozpore s ním
(podľa právneho stavu platného v čase vyhotovenia)

K problematike stavieb, uskutočnených bez predchádzajúceho ohlásenia stavebnému úradu alebo v rozpore s ohlásením (ďalej len neohlásená stavba), sa vzťahujú najmä nasledovné ustanovenia stavebného zákona :

Podľa § 55 ods. 2 ohlásenie stavebnému úradu postačí

- a) **pri jednoduchšej stavbe** (§ 139b ods. 1), jej prístavbe a nadstavbe, **ak tak určil stavebný úrad v územnom rozhodnutí**,
- b) **pri drobných stavbách** (§ 139b ods. 6), **ktoré plnia doplnkovú funkciu** k hlavnej stavbe a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie;
- c) 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;
- d) 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 m² a výška 4,5 m,
- g) pri výmene alebo dopĺňaní telekomunikačných zariadení na existujúcich stavieb elektronických komunikačných sietí, keď nedôjde k zmene stavby,
- h) pri reklamných stavbách, na ktorých najväčšia informačná plocha je menšia ako 3 m², pokiaľ tento zákon neustanovuje inak.

Podľa § 57 ods. 1 je stavebník povinný uskutočnenie stavieb, stavebných úprav a udržiavacích prác uvedených v § 55 ods. 2 vopred písomne ohlásiť stavebnému úradu. K ohláseniu drobnej stavby pripojí jednoduchý situačný výkres; ak ide o jednoduchú stavbu podľa § 55 ods. 2 písm. a), pripojí

podklady s náležitostami žiadosti o stavebné povolenie a projektovú dokumentáciu. Stavebný úrad môže určiť, že ohlásenú drobnú stavbu, stavebnú úpravu alebo udržiavacie práce možno uskutočniť len na základe stavebného povolenia.

Podľa § 57 ods. 2 stavebník môže ohlásené stavby, stavebné úpravy a udržiavacie práce uskutočniť len na základe písomného oznámenia stavebného úradu, že proti ich uskutočneniu nemá námietky.

Podrobnosti ohlásenia drobnej stavby, stavebných úprav a udržiavacích prác sú uvedené v § 5 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Podľa § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona stavebný úrad nariadi vlastníkovi stavby odstránenie stavby postavenej bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním alebo bez písomného oznámenia stavebného úradu podľa § 57 ods. 2 pri stavbách, ktoré treba ohlásiť; odstránenie stavby sa nenariadi iba v prípadoch, keď dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejným záujmom.

Podľa § 88a ods. 1 stavebného zákona ak stavebný úrad zistí, že stavba bola postavená **bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním**, začne z vlastného podnetu konanie a vyzve vlastníka stavby, aby v určenej lehote predložil doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania, a osobitnými predpismi.

Podľa § 88a ods. 8 stavebného zákona sa podľa odsekov 1 až 7 postupuje aj pri neohlásenej jednoduchej stavbe alebo jej zmene, ak bola určená na ohlásenie podľa § 55 ods. 2 písm. a).

V praxi môžu nastať tieto prípady:

1. stavba bola uskutočnená bez ohlásenia alebo v rozpore s ním a podľa posúdenia stavebného úradu by pre jej uskutočnenie postačovalo ohlásenie,
2. stavba bola uskutočnená bez ohlásenia alebo v rozpore s ním a podľa posúdenia stavebného úradu by jej uskutočnenie podliehalo stavebnému povoleniu.

K bodu 1.:

Ak stavebný úrad zistí, že bola uskutočnená neohlásená stavba, je povinný uskutočniť na stavbe štátny stavebný dohľad (ďalej len ŠSD). Pri výkone ŠSD zisťuje, či na uskutočnenie neohlásenej stavby postačovalo ohlásenie alebo by si vyžadovala posúdenie v stavebnom konaní. V prípade, že by na stavbu postačovalo ohlásenie, použije postup podľa § 104 ods. 2 stavebného zákona a nariadi stavebníkovi, aby obstaral zjednodušenú dokumentáciu skutočného vyhotovenia stavby (pasport stavby). Podľa § 55 vyhlášky k stavebnému zákonu č. 85/1976 Zb.(vydanej k stavebnému zákonu v roku 1976, v súčasnosti zrušenej) v spojení s § 104 ods. 2 stavebného zákona, overený pasport stavby nahradzoval dokumentáciu overenú stavebným úradom v stavebnom konaní, resp. k ohláseniu stavby. Do súčasne platnej vyhlášky č. 453/2000 Z. z. sa do ustanovenia § 29 (k § 104 stavebného zákona) nepreniesli odseky, ktoré upravovali, že pasport stavby nahrádza overenú dokumentáciu stavby, je však možné tento inštitút naďalej uplatňovať. Stavebný úrad po predložení pasportu stavby overí jeho súlad s uskutočnenou neohlásenou stavbou a stáva sa platným dokladom pre stavbu. Spôsob, akým stavebný úrad overí pasport stavby je v právomoci stavebného úradu, nakoľko nie je explicitne v zákone ani vo vykonávacej vyhláške upravený.

Až do prijatia novely stavebného zákona č. 479/2005 Z. z. mohol stavebný úrad podľa § 88 ods.1 písm. b) nariadiť odstrániť len stavbu, ktorá bola postavená bez stavebného povolenia alebo v rozpore

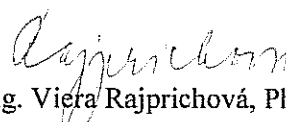
s ním. Uvedenou novelou sa do zákona doplnilo, že stavebný úrad nariadi odstrániť aj stavbu, postavenú bez ohlásenia. Odstránenie stavby sa podľa § 88 ods. 1 b) nenariadi len v prípadoch, keď dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami. Ustanovenie § 88a stavebného zákona však umožňuje dodatočne povoliť len stavbu postavenú bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním a jednoduchú stavbu, pre ktorú postačilo ohlásenie. Dodatočné povolenie inej neohlásenej stavby – drobná stavba, stavebné úpravy v ustanovení § 88a stavebného zákona naďalej ustanovené nie je. Preto sa ustanovenie § 88a stavebného zákona napr. na drobné stavby, pre ktoré by postačilo ohlásenie neuplatňuje.

K bodu 2.:

Ak stavebný úrad pri výkone ŠSD na neohlásenej stavbe zistí, že by jej uskutočnenie podliehalo stavebnému povoleniu, začne konanie podľa § 88a stavebného zákona. Môže sa jednať o prípady:

- drobná stavba nespĺňa parametre drobnej stavby (napr. nemá doplnkovú funkciu),
- drobná stavba je postavená v rozpore s ohlásením a stratila charakter drobnej stavby,
- zmenou drobnej stavby došlo k strate charakteru drobnej stavby (prístavba, zmena účelu),
- drobná stavba je postavená na cudzom pozemku, resp. na hranici pozemku (je potrebné posúdiť vplyv na vlastnícke práva iných osôb),
- stavebné úpravy alebo udržiavacie zasahujú do nosných konštrukcií stavby.

Stavebný úrad zároveň začne s vlastníkom neohlásenej stavby, resp. ohlásenej stavby uskutočnenej v rozpore s ohlásením, konanie podľa § 105, resp. § 106 stavebného zákona.


Ing. Viera Rajprichová, PhD.
riaditeľka odboru
štátnej stavebnej správy