

OHLASOVANIE drobných stavieb, stavebných úprav a udržiavacích prác obci

1. STAVBA (definícia stavby, členenie stavieb, požiadavky na stavby)

Pojem "STAVBA" pre účely výkonu štátnej správy a **pre potreby obce**, ako stavebného úradu **vymedzuje stavebný zákon** (zákon č. **50/1976 Zb.** o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v z.n.p., ďalej len skratka "SZ") v ustanovení § 43, kde je zakotvená definícia pojmu "stavba".

Definícia bola prevzatá zo smernice č. 89/106/EHS s tým, že sa upresňuje výraz "**pevné spojenie so zemou**" vymenovaním všetkých možných technických spôsobov spojenia stavby so zemou.

Z tejto definície stavby vyplýva, že stavba je stavbou vtedy, ak má pevné základy, ale pevným spojením so zemou sa rozumie aj

- upevnenie strojnými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ v zemi alebo o inú stavbu,
- ukotvenie pilótami alebo lanami s kotvou v zemi alebo na inej stavbe,
- pripojenie na siete a zariadenia technického vybavenia územia (napr. vodu, plyn, elektrinu, a pod.),
- umiestnenie pod zemou.

Okrem toho SZ definuje stavbu aj v tom zmysle, že je to

- stavebná konštrukcia
- postavená stavebnými prácami
- zo stavebných výrobkov,
- ktorá je **pevne spojená so zemou** alebo
- ktorej **osadenie vyžaduje úpravu podkladu.**

Povoľovanie stavieb, zmien stavieb a udržiavacích prác

Podľa § 54 SZ:

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

Toto ustanovenie zakotvuje všeobecnú zásadu, že **každá stavba** pred začatím jej realizácie musí byť predmetom posúdenia orgánom štátnej správy. Preto SZ vymedzuje povinnosť, že stavby a ich zmeny, ako aj udržiavacie práce na stavbách sa môžu vykonávať len na základe

- stavebného povolenia
- alebo
- ohlásenia stavebnému úradu.

Drobné stavby, stavebné úpravy a udržiavacie práce podliehajúce **ohláseniu**

Podľa § 55 ods. 2 stavebného zákona: **OHLÁSENIE** stavebnému úradu postačí:

- a) pri **jednoduchej** stavbe, jej prístavbe a nadstavbe, **ak tak určil stavebný úrad v územnom rozhodnutí**,
- b) pri **drobných** stavbách, 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, požiarne 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 stavbách elektronických komunikačných sietí, keď nedôjde k zmene stavby.

Z ustanovenia § 55 ods. 2 SZ teda vyplýva, že pre vybrané druhy stavieb (drobné stavby, stavebné úpravy a udržiavacie práce) postačuje ohlásenie, musia však byť pritom dodržané podmienky zakotvené v ustanovení **§ 139b ods. 6 až 8 SZ**.

Pojem **jednoduché** stavby definuje ustanovenie § 139b SZ v prvom odseku. Pôjde najmä o stavby **do výmery 300m²**.

Môžu to byť

- bytové budovy (napr. rodinné domy), ktoré majú jedno nadzemné podlažie, môžu mať aj jedno podzemné podlažie a podkrovie,
- stavby na individuálnu rekreáciu,
- prízemné stavby a stavby zariadenia staveniska, ak ich výška nepresahuje 15 m,
- podzemné stavby do hĺbky 6 m.

Medzi jednoduché stavby patria aj **oporné múry**.

Na tieto jednoduché stavby postačuje ohlásenie len v tom prípade, **ak tak určil stavebný úrad v územnom rozhodnutí**.

Pre **DROBNÉ stavby** (§ 139b ods. 6 až 8 SZ) postačuje ohlásenie, ak sú kumulatívne

(súčasne) splnené podmienky, že ide o stavbu, ktorá

- ✓ plní **doplnkovú funkciu k hlavnej** stavbe, čo znamená, že na stavebnom pozemku sa nachádza hlavná stavba (napr. rodinný dom, chata, stavba na výrobu a skladovanie a pod.)
- ✓ nemôže podstatne ovplyvniť **životné prostredie** v negatívnom zmysle,
- ✓ zastavaná plocha nepresahuje **25 m²**
- ✓ výška nesmie presahovať **5 m** ak ide o **prízemné** stavby (sú to rôzne kôlne, pracovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia na nádoby na odpadky, chlievy, t.j. stavby na chov drobného zvieratstva, sauny, úschovne bicyklov a detských kočíkov, čakárne a stavby športových zariadení,
- ✓ hĺbka nepresahuje **3 m**, ak ide o **podzemné** stavby (napr. pivnice, žumpy a pod.)

Za drobné stavby sa považujú aj

- **oplotenie,**
- **prípojky** stavieb a pozemkov na verejné rozvodné siete a kanalizáciu všetkých stavieb a pozemkov **aj pripojenie drobných** stavieb a pozemkov na rozvodné siete a kanalizáciu hlavnej stavby,
- stavby organizácií na lesnej pôde slúžiace na zabezpečovanie **lesnej výroby a poľovníctva**, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 30 m² a výška 5 m, napríklad sklady krmiva, náradia alebo hnojiva,
- nástupné ostrovčeky hromadnej verejnej **dopravy**, priechody cez chodníky a na susedné pozemky, priepusty a pod.

Taktiež pre **STAVEBNÉ ÚPRAVY** platí, že musia byť pre ohlásenie súčasne splnené všetky podmienky, t.j. že sa

- ✓ podstatne nemení **vzhľad** stavby,
- ✓ nezasahuje sa do **nosných** konštrukcií,
- ✓ nemení sa spôsob **užívania** stavby a
- ✓ nie sú ohrozené **záujmy** spoločnosti.

Pokiaľ sa **UDRŽIAVACIE PRÁCE** vykonávajú na stavbe, ktorá je kultúrnou pamiatkou, treba ich vždy ohlásiť; na ostatných stavbách len vtedy, keď by mohli ovplyvniť

- ✓ **stabilitu** stavby,
- ✓ **požiarnu** bezpečnosť,
- ✓ **vzhľad** stavby
- ✓ **životné** prostredie.

Podrobnejší výpočet **udržiavacích** prác, ktoré **NEVYŽADUJÚ** stavebné povolenie ani ohlásenie (§ 55 ods. 2 písm. c) SZ) stavebnému úradu, je zaradený priamo do § 139b ods. 15 SZ. Vždy však ide o práce vykonávané na stavbe, ktorá nie je kultúrnou pamiatkou.

Bežné udržiavacie práce, sú najmä

- opravy fasády, opravy a výmena strešnej krytiny alebo povrchu plochých striech, výmena odkvapových žľabov a odtokových zvodov, opravy **oplotenia** a výmena jeho častí, ak sa tým nemení jeho trasa,
- opravy a výmena nepodstatných stavebných konštrukcií, najmä vnútorných priečok, omietok, obkladov stien, podláh a dlažby, komínov, okien, dverí a schodišťových zábradlí,
- údržba a opravy technického, energetického alebo technologického vybavenia stavby, ako aj výmena jeho súčastí, ak sa tým zásadne nemení jeho napojenie na verejné vybavenie územia ani nezhorší vplyv stavby na okolie alebo na životné prostredie, najmä výmena klimatizačného zariadenia, výťahu, vykurovacích kotlov a telies a vnútorných rozvodov,
- výmena zariadení, najmä kuchynských liniek, vaní, vstavaných skriň,
- maliarske a natieračské práce.

2. OHLÁSENIE drobnej stavby, stavebnej úpravy a udržiavacích prác

Ohlásenie stavebnému úradu znamená, že stavebník je povinný uskutočnenie stavieb, stavebných úprav a udržiavacích prác uvedených v § 55 ods. 2 SZ **vopred písomne** ohlásiť stavebnému úradu.

Ohlásenie stavebnému úradu **nie je žiadosťou ani podaním** na začatie konania podľa ustanovenia § 18 **zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok)** v z.n.p.; ďalej len „správny poriadok“), a takisto oznámenie stavebného úradu, že nemá námietky voči vykonaniu drobnej stavby, stavebnej úpravy alebo udržiavacích prác, **nemá formu rozhodnutia**.

Ide o špecifickú úpravu v stavebnom zákone, ktorá slúži na **zjednodušenie** povoľovacieho procesu v prípade jednoduchších stavebných prác.

Podľa § 39a ods. 3 SZ na drobné stavby, stavebné úpravy a udržiavacie práce sa **nevyžaduje územné rozhodnutie** o umiestnení stavby.

Na ohlásenie zákon nepredpisuje projektovú dokumentáciu, ale žiadateľ musí pripojiť jednoduchý **situačný výkres** a jednoduchý **technický opis** stavby alebo stavebných prác.

Ak sa majú stavebné úpravy alebo udržiavacie práce uskutočniť na stavbe, ktorá je **kultúrnou pamiatkou** (§ 2 **zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu** v z.n.p.; ďalej len zákon č. 49/2002 Z.z.“), priloží stavebník k ich ohláseniu stavebnému úradu aj stanovisko orgánu pamiatkovej starostlivosti (pozri § 3 zákona č. 49/2002 Z.z.).

2.1. Náležitosti ohlásenia

Náležitosti ohlásenia **drobnej** stavby upravuje § 5 vyhlášky č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška č. 453/2000 Z.z.“):

Ohlásenie drobnej stavby obsahuje (pozri vzor č. 1 Ohlásenie drobnej stavby)

- a) meno, priezvisko (názov) a adresu (sídlo) stavebníka,
- b) účel, rozsah a miesto stavby,
- c) druh a parcelné číslo pozemku podľa katastra nehnuteľností,
- d) ak ide o stavby uskutočňované **svojpomocou**, vyhlásenie kvalifikovanej osoby, že bude zabezpečovať vedenie uskutočňovania stavby (**kvalifikovanou osobou** je v zmysle § 44 ods. 2 SZ osoba, ktorá má vysokoškolské vzdelanie stavebného smeru alebo architektonického smeru alebo odborné stredoškolské vzdelanie stavebného smeru a najmenej tri roky praxe v odbore) ak stavebník sám nespĺňa uvedené požiadavky.
- e) ak sa pri uskutočňovaní stavby majú **použiť susedné nehnuteľnosti**, vyjadrenie vlastníka tejto nehnuteľnosti.

K ohláseniu drobnej stavby sa pripojí

- 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,
- a) jednoduchý **technický opis** stavby,
- b) rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia **dotknutých orgánov štátnej správy** (pozri § 126 a 140a SZ).

K ohláseniu stavebných úprav a udržiavacích prác sa pripojí

- a) doklad preukazujúci **vlastnícke alebo iné právo k stavbe**; možno ho nahradiť **čestným vyhlásením** (pozri § 39 správneho poriadku),
- 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 (pozri § 2 a § 32 ods. 12 zákona č. 49/2002 Z.z.)

Za **doklad** ktorým sa preukazuje **VLASTNÍCKE PRÁVO** k pozemku je potrebné v zmysle § 41 a § 69 **zákona č. 162/1995 Z.z.** o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (**katastrálny zákon**) v z.n.p. (ďalej len „katastrálny zákon“) považovať len **list vlastníctva** (skratka „LV“) **okolkovaný a overený Správou katastra** (s okrúhlou pečiatkou so štátnym znakom) vydaný ako výpis alebo kópia LV.

Stavebný úrad môže určiť, že ohlásení drobnú stavbu, stavebnú úpravu alebo udržiavacie práce možno uskutočniť len na základe stavebného povolenia.