

Výkladové stanovisko k § 140d zákona č. 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, znenie účinné od 1. apríla 2024

Zákon č. 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) svojou novelou zákonom č. 46/2024 Z.z. zaviedol tzv. generálnu amnestiu pre stavby postavené pred 1. októbrom 1976, ktoré sa podľa § 142l ods. 3 stavebného zákona považujú za stavby postavené v súlade s platnými predpismi.

Zároveň stavby postavené v období od 1. októbra 1976 do 31. decembra 1989 sa dňom 1. apríla 2024 považujú za stavby postavené v súlade so 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. V súvislosti s tým bol zároveň novelizovaný zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností v znení neskorších predpisov, ktorý v § 46 ods. 10 upravil podmienky zápisu týchto stavieb do katastra tak, že pri zápise 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; ako vlastník stavby sa zapíše osoba uvedená v oznámení obce ako stavebník.

Zákon tiež zaviedol nový inštitút upravený v § 140d, tzv. preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie. Uvedená úprava umožňuje stavebnému úradu, aby pri stavbách, ktoré boli postavené v období medzi 1. januárom 1990 a 31. marcom 2024 a k tomuto dátumu 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, okrem reklamných stavieb.

Možnosť podania žiadosti vlastníka takejto stavby je limitovaná do 31. marca 2029. Žiadosť tiež nemožno podať, ak sa už nariadilo odstránenie stavby v prebiehajúcom konaní o dodatočnom povolení stavby podľa § 88a.

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. Podmienky, ktoré musí stavba spĺňať sú:

- musí byť vlastníkom nepretržite užívaná najmenej v období od 1. januára 1990 do 31. marca 2024,
- stavba má vyhovujúci stavebnotechnický stav a neohrozuje život,
- vlastník stavby je aj vlastníkom pozemku na ktorom stavba stojí, alebo má k pozemku iné oprávnenie v zmysle občianskoprávných vzťahov,
- stavba nebola postavená v rozpore s určenými záujmami chránenými osobitnými predpismi, najmä predpismi, ktoré zabezpečujú požiadavky z oblasti životného prostredia, ochrany pred požiarom, hygienické a ani v rozpore s regulatívami funkčného využívania územia podľa územnoplánovacej dokumentácie,
- súlad s regulatívami priestorového usporiadania územia sa neposudzuje,
- ak je rozdiel medzi podmienkami a regulatívami v čase zhotovenia stavby a v čase preskúmania jej spôsobilosti stavebným úradom, berú sa do úvahy podmienky a regulatívy, ktoré sú pre žiadateľa priaznivejšie,
- stavba sa nenachádza pod elektrickým vedením alebo na plynovode alebo v ich ochrannom pásme, prípadne v inundačnom alebo zosuvnom pásme.

Dokumentáciu skutkového stavu stavby na účely kolaudácie je žiadateľ povinný poskytnúť stavebnému úradu len, ak si to stavebný úrad vyžiada.

Ak ide o stavby na území mesta Bratislava, záväzné stanovisko súladu s regulatívmi funkčného využitia územia v zmysle § 31f ods. 2 a 3 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov do 31. marca 2025 vydáva:

- Bratislava, ak ide o iné stavby než jednoduché stavby,
- mestská časť, ak ide o jednoduché stavby a o stavby v lokalitách, kde tak určí štatút.

Žiadosť o záväzné stanovisko vo veci posúdenia súladu dokumentácie navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie sa doručuje Bratislave a mestskej časti, na území ktorej sa má nachádzať stavba; ak stavbu tvorí viac stavebných objektov, doručuje sa mestskej časti, na území ktorej sa má nachádzať hlavná stavba.

Vlastník stavby priloží k žiadosti doklady, ktorými preukáže skutočnosti podľa § 140d ods. 1 písm. b) až d). Konkrétne to znamená, že vlastník priloží:

- informáciu umožňujúcu overenie vlastníckeho práva k pozemku alebo doklad preukazujúci iné právo k pozemku, z ktorého vyplýva právo existencie stavby,
- záväzné stanovisko obce, že stavba nebola postavená v rozpore so záväznými regulatívmi funkčného využitia územia podľa záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie alebo nie je v rozpore s aktuálnymi regulatívmi (súlad s regulatívmi priestorového usporiadania územia je irelevantný),
- záväzné stanoviská dotknutých orgánov k jednotlivým chráneným záujmom podľa osobitných predpisov účinných v čase zhotovenia alebo v čase preskúmania stavby, podľa toho ktorá skutočnosť je pre vlastníka priaznivejšia (napr. požiadavky z oblasti životného prostredia, ochrany pred požiarmi, hygienické požiadavky),
- záväzné stanoviská dotknutých orgánov podľa osobitných predpisov, pričom ide predovšetkým o vlastníkov alebo správcov elektrických vedení, plynárenských vedení a zariadení a prevádzkovateľov dopravnej infraštruktúry alebo technickej infraštruktúry,
- dokumentáciu skutočného vyhotovenia stavby v rozsahu podľa § 29 Vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.
- pokiaľ nie je nevyhnutné vyhotoviť úplnú dokumentáciu skutočného realizovania stavby, postačuje zjednodušená dokumentácia v zmysle § 104 ods. 2 stavebného zákona (pasport stavby),
- stavebný úrad si môže vyžiadať vypracovanie dokumentácie skutočného vyhotovenia stavby v stupni na účely kolaudácie.

Stavebný úrad preskúma splnenie podmienky podľa §140d ods.1 písm. a), t. j. či stavba svojím stavebnotechnickým stavom a vybavením zodpovedá základným požiadavkám na stavby a účelu, na ktorý ju vlastník užíva a či stavba neohrozuje život osôb.

Na základe výsledku miestneho zisťovania a v závislosti od druhu stavby si stavebný úrad môže vyžiadať aj stanovisko iného dotknutého orgánu, prípadne zabezpečenie znaleckého posúdenia. V prípade splnenia požadovaných podmienok overí dokumentáciu a vydá rozhodnutie o spôsobilosti stavby na užívanie, ktoré má účinky kolaudačného rozhodnutia.

V prípade, že stavba vykazuje stavebnotechnické nedostatky, stavebný úrad nariadi nevyhnutné úpravy stavby alebo zabezpečovacie práce v zmysle § 87 alebo § 94 stavebného zákona. Ak zistí, že stavba je postavená v rozpore s určenými záujmami chránenými osobitnými predpismi alebo je v nespôsobilom a neopraviteľnom technickom stave, nariadi vypratanie stavby (§ 96 stavebného zákona) ak bezprostredne ohrozuje život alebo zdravie osôb, prípadne jej odstránenie (§ 88 stavebného zákona).

Konanie o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie vykoná stavebný úrad ktorý by bol príslušný na jej povolenie a na kolaudáciu. Na konanie o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie sa primerane vzťahujú ustanovenia o kolaudácii stavieb.

Osobitné požiadavky nevyhnutné pre posúdenie spôsobilosti stavby platia pre stavby nachádzajúce sa

v priestorovo separovanej lokalite, ktorá vytvára koncentrovanú a priestorovo generačne reprodukovánú chudobu. Ak ide o stavbu, ktorá sa nachádza v priestorovo separovanej lokalite, ktorá vytvára koncentrovanú a generačne reprodukovánú chudobu (napr. tzv. osady sociálne slabých, či inak vylúčených skupín), skúmajú sa len tri podmienky, a to

- vlastník stavby je aj vlastníkom pozemku na ktorom stavba stojí, alebo má k pozemku iné oprávnenie v zmysle občianskoprávných vzťahov,
- stavba sa používa na bývanie pre vlastnú potrebu a potrebu členov rodiny a
- stavba neohrozuje život a nenachádza sa pod elektrickým vedením alebo na plynovode alebo v ich ochrannom pásme, prípadne v inundačnom alebo zosuvnom pásme.

Inak povedané, neskúma sa súlad stavby so stavebnotechnickými požiadavkami, súlad s regulatívami, ani so záujmami chránenými podľa osobitných predpisov (napr. hygiena, požiarna ochrana, životné prostredie) a k stavbe nemusí existovať dokumentácia skutkového stavu. Tomu následne zodpovedá aj rozsah príloh, kedy sa neprikladajú prílohy preukazujúce skutočnosti, ktoré nie sú podmienkou preskúmania spôsobilosti stavby.