

Legalizácia čiernych stavieb len do 31.03. 2025

Ak máte na svojom pozemku takzvanú čiernu stavbu, do 31.03. 2025 máte príležitosť ju dodatočne zlegalizovať.

Novela stavebného zákona

Od 1. apríla 2024 je v platnosti novela stavebného zákona, ktorá otvára dvere na dodatočnú legalizáciu čiernych stavieb. Čierne stavby, možno teraz dodatočne skolaudovať. Táto novela predstavuje hrubú čiaru pred zavedením novej stavebnej legislatívy, ktorej účinnosť bola odložená do 1. apríla 2025.

Ktoré stavby je možné zlegalizovať?

Amnestia sa týka len určitých druhov stavieb a za konkrétnych podmienok:

1. **Vlastníctvo pozemku:** Stavba musí byť postavená na vašom vlastnom pozemku. Legalizácia stavby postavenej na cudzom pozemku nie je možná.
2. **Ochranné pásma:** Stavba nesmie byť umiestnená v ochrannom pásme alebo v chránených oblastiach.
3. **Dátum realizácie:** Stavba musela byť zrealizovaná pred 1. aprílom 2024. Stavby postavené po tomto dátume nie sú predmetom amnestie.
4. **Nezačaté konanie:** Na stavbu nesmie byť už začaté konanie o odstránení alebo legalizácii. Amnestia sa vzťahuje iba na stavby, ktoré doteraz neboli predmetom týchto konaní.
5. **Účel stavby:** Stavba musí byť nepretržite využívaná na účel, na ktorý bola postavená.

Ako postupovať pri legalizácii?

Pre začatie procesu legalizácie je potrebné podať žiadosť na príslušný stavebný úrad. Minister Ráž uviedol, že konanie sa môže začať len na žiadosť vlastníka nelegálnej stavby. Tento proces zahŕňa správne konanie, kde sú účastníkmi aj susedia, ale nevyžaduje sa už dodatočné stavebné konanie, ktoré bolo časovo náročné.

Podľa novelizovanej legislatívy, ak stavebník preukáže splnenie stanovených podmienok, môže stavebný úrad čiernu stavbu zlegalizovať. Úrad vydá rozhodnutie o spôsobilosti stavby na jej užívanie, čo bude mať účinky kolaudačného rozhodnutia.

Stavebné povolenie vs. ohláška: Kedy je čo potrebné?

Podľa novej novely stavebného zákona, ktorá je účinná od 1. apríla 2024, je rozlišované medzi stavbami, pre ktoré je potrebné stavebné povolenie, a tými, ktoré je možné legalizovať len prostredníctvom ohlášky. Stavby s rozlohou do 25 m², ako sú menšie záhradné domčeky, altánky či pergoly, je možné legalizovať jednoduchým ohlásením na stavebnom úrade. Pre väčšie stavby, ktoré presahujú túto rozlohu, ako sú napríklad väčšie prístavby alebo zimné záhrady, je však potrebné vybaviť stavebné povolenie. Tento proces zahŕňa podrobnejšiu administratívu a schvaľovanie, aby bola stavba oficiálne uznaná a spôsobilá na užívanie.

Na účely legalizácie stavieb sa od 1.4.2024 čierne stavby rozdelili do 4 skupín

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. 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, okrem reklamných stavieb. 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,
- poprípade zrealizuje stavbu v rozpore s vydaným Oznámením k ohlásenej drobnej stavbe alebo Stavebným povolením

1. Čierne stavby postavené pred 1.10.1976. (žiadosť na kataster príloha č.2)
2. Čierne stavby postavené od 1.10.1976 do 31.12.1989. (žiadosť na kataster príloha č.1)
3. čierne stavby postavené od 1.1.1990 do 31.3.2024.
4. Čierne stavby postavené od 1.4.2024.

1. Legalizácia stavby postavenej pred 1.10.1976.

K legalizácii týchto stavieb nie je potrebné žiadne rozhodnutie, legalizujú sa priamo zo zákona, konkrétne podľa S 142I ods. 3 Stavebného zákona. Od 1.4.2024 sa tieto stavby považujú za postavené v súlade s právnymi predpismi. Samozrejme, aj vlastníci týchto stavieb si musia zabezpečiť právo k pozemku pod stavbou a zápis stavby do katastra. Bez zápisu v katastri nemôžu stavbu predať.

Čo potrebujete k legalizácii takýchto stavieb

Čierne stavby postavené pred 1. októbrom 1976 sú automaticky považované za legálne. V tom prípade teda majitelia takýchto stavieb nemusia žiadať o dodatočné povolenie ani kolaudáciu. Na zápis do katastra je potrebné predložiť oznámenie obce, ktoré by malo obsahovať informácie o tom, kedy bola stavba postavená, na aký účel bola nepretržite užívaná, aké súpisné číslo jej bolo určené a kto bol stavebníkom. K žiadosti o vydanie oznámenia obce je potrebné doložiť čestné vyhlásenie, v ktorom by mali byť všetky uvedené informácie. Na základe takejto žiadosti bude do katastra nehnuteľnosti zapísaná ako vlastník stavby osoba, ktorá bola určená ako stavebník.

Ak je majiteľom stavby občan, ktorý nepretržite vlastnil stavbu aj pred rokom 1976 doloží sa ku žiadosti na kataster:

- LV
- Potvrdenie obce o existencii stavby
- Potvrdenie obce o pridelenom súpisnom čísle, pokiaľ stavba toto má
- Čestné prehlásenie majiteľa kedy bola stavba postavená a na aký účel bola nepretržite užívaná

Ak je majiteľom stavby občan, ktorý takúto stavbu kúpil, zdedil, alebo iným spôsobom nadobudol doloží sa ku žiadosti na kataster:

- LV súčasný
- LV pôvodný (pokiaľ sa zachoval)
- Geometrický plán (pokiaľ sa zachoval)
- Nadobudnutie stavby (pozostalosť, kúpna zmluva, darovacia zmluva, prípadne iný relevantný doklad)
- Potvrdenie obce o existencii stavby
- Potvrdenie obce o pridelenom súpisnom čísle, pokiaľ stavba toto má
- Čestné prehlásenie majiteľa kedy bola stavba postavená a na aký účel bola užívaná

2. Legalizácia stavby postavenej od 1.10.1976 do 31.12.1989.

Aj tieto stavby sa legalizujú zo zákona, no tu sa už vyžadujú aj ďalšie podmienky. Stavby postavené od 1. októbra 1976 do 31. decembra 1989 sa dňom 1. apríla 2024 považujú za stavby postavené v súlade so Stavebným zákonom 50/1976 Zb., ak spĺňajú tieto dve podmienky:

- nepretržite sa využívajú na svoj účel
- vlastník stavby je k tomuto dňu vlastníkom pozemku alebo má iné právo k pozemku, na ktorom je takáto stavba postavená.

Čo potrebujete k legalizácii takýchto stavieb

Ak je majiteľom stavby občan, ktorý nepretržite vlastnil stavbu aj pred rokom 1976 doloží sa ku žiadosti na kataster:

- LV
- Potvrdenie obce o existencii stavby
- Potvrdenie obce o pridelenom súpisnom čísle, pokiaľ stavba toto má
- Čestné prehlásenie majiteľa kedy bola stavba postavená a na aký účel bola nepretržite užívaná
- **Ak je majiteľom stavby občan, ktorý takúto stavbu kúpil, zdedil, alebo iným spôsobom nadobudol doloží sa ku žiadosti na kataster:**
- LV súčasný
- LV pôvodný (pokiaľ sa zachoval)
- Geometrický plán (pokiaľ sa zachoval)
- Doklad o tom, kto bol vlastník stavby pred 01.10. 1976
- Nadobudnutie stavby (pozostalosť, kúpna zmluva, darovacia zmluva, prípadne iný relevantný doklad)
- Potvrdenie obce o existencii stavby
- Posúdenie schopnosti stavby na užívanie
- Potvrdenie obce o pridelenom súpisnom čísle, pokiaľ stavba toto má
- Čestné prehlásenie majiteľa kedy bola stavba postavená a na aký účel bola užívaná

3. Čierne stavby postavené od 1. 1. 1990 do 31.3.2024

Na legalizáciu týchto stavieb sa vyžaduje tzv. „rozhodnutie o spôsobilosti stavby na užívanie“, ktoré má účinky kolaudačného rozhodnutia. Toto rozhodnutie možno vydať v rámci nového konania, ktoré bolo zavedené pridaním ustanovenia S 140d do Stavebného zákona. Vlastník stavby môže podať žiadosť o legalizáciu podľa S 140d do 31. marca 2029.

Toto konanie si vyžaduje aby si stavebník podal Žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie, ktorej musí predchádzať Žiadosť o vydanie záväzného stanoviska s regulatívmi funkčného využívania územia podľa územnoplánovacej dokumentácie.

Čo potrebujete k legalizácii takýchto stavieb

Ako prvé je potrebné podať Žiadosť o vydanie záväzného stanoviska stavebného úradu k preskúmaniu spôsobilosti stavby na užívanie

Následne je potrebné aby si ste si na Stavebnom úrade 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,

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.**

- žiadosť o vydanie kolaudačného rozhodnutia
- kópia stavebného denníka s údajmi o priebehu stavby (ak bola stavba zhotovená dodateľsky)
- projektová dokumentácia stavby, ktorá je overená v stavebnom konaní
- list vlastníctva
- stavebné povolenie s údajmi o zmene stavby, zmeny lehoty dokončenia stavby, iba v prípade ak nastanú zmeny (postačia fotokópie)
- splnomocnenie (v prípade, že niekto zastupuje stavebníka v konaní)

- geometrický plán (zameranie osadenia stavby)
- územné rozhodnutie právoplatné stavebné povolenie (kópia)
- energetický certifikát stavby
- revízne doklady a správy o vykonaných skúškach – správa k elektroinštalácii, plynoinštalácii, atest ohľadom žumpy, doklad o dodávke vody a odvádzaní splaškových vôd
- revízne správy o bezchybnosti a odskúšaní všetkých inštalácií v dome
- vyhlásenie o zhode - certifikáty a testy materiálov použitých pri stavbe

4. Čierne stavby postavené od 1.4.2024

Pri týchto stavbách sa legalizuje tak ako doteraz, teda pomocou konania o dodatočnom povolení stavby (S 88a Stavebného zákona). Ak tieto stavby nebudú dodatočne povolené, majú sa odstrániť.

Po 1.4.2025 má byť údajne prijatý zákon, ktorý nebude umožňovať legalizáciu stavieb postavených po tomto dátume.