

OHLASOVANIE drobných stavieb, stavebných úprav a udržiavacích prác obci - POZNÁMKY

OBSAH:

1. **STAVBA (definícia stavby, členenie stavieb, požiadavky na stavby)**
 - 1.1. Povoľovanie stavieb, zmien stavieb a udržiavacích prác
 - 1.2. Drobné stavby, stavebné úpravy a udržiavacie práce podliehajúce ohláseniu
2. **OHLÁSENIE drobnej stavby, stavebnej úpravy a udržiavacích prác**
 - 2.1. Náležitosti ohlásenia
 - 2.2. Postup stavebného úradu pri ohlásení
3. **Preskúmanie postupu stavebného úradu pri ohlásení**
 - 3.1. Konanie o proteste prokurátora
 - 3.2. Upozornenie prokurátora
4. **Zisťovanie neohlásených stavieb - štátny stavebný dohľad**
5. **Postup stavebného úradu pri nelegálnych stavbách** (uskutočnených bez povolenia alebo ohlásenia)
 - 5.1. Konanie o dodatočnom povolení stavby
 - 5.2. Stavba na cudzom pozemku
 - 5.3. Konanie o odstránení nelegálnej stavby
6. **Sankcie za neohlásené stavby, stavebné úpravy a udržiavacie práce**
 - 6.1. Priestupky
 - 6.2. Správne delikty

=====

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

Občiansky zákonník (zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov = v z.n.p. ďalej len „OZ“) v ustanoveniach § 119 až 121 vecí výslovne delí na

- vecí **hnutel'né** a
- vecí **nehnutel'né**,

čo možno považovať za najvýznamnejšie delenie vecí v právnom zmysle.

Toto delenie je právne významné najmä z hľadiska zákonom požadovaných náležitostí potrebných pre platnosť právnych úkonov, predmetom ktorých sú hnutel'né a nehnutel'né veci.

Podľa § 119 ods. 2 OZ: Nehnutel'nosťami sú

- **pozemky** a
- **stavby spojené so zemou pevným základom.**

Pozemky sú vždy nehnutel'nými vecami. Nerozhoduje výmera, bonita, umiestnenie, využitie pozemku ani iné kritériá.

Občiansky zákonník definuje pojem "**stavba**" ako občianskoprávny inštitút. Zároveň však zakotvuje, že **stavba nie je súčasťou pozemku** (§ 120 ods. 2 OZ), to znamená, že stavba môže byť samostatným predmetom občianskoprávnych vzťahov.

Nie všetky stavby v zmysle ustanovení OZ sú nehnutel'nosťami. OZ za nehnutel'nosť považuje **iba stavbu spojenú so zemou pevným základom**, t.j. spôsobom upevnenia podľa § 43 písm. a) stavebného zákona.

Pojem "STAVBA" pre účely výkonu štátnej správy a **pre potreby obce**, ako stavebného úradu však **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.**

ČLENENIE stavieb upravuje § 43a SZ v súlade s predpismi Európskej únie. Členenie stavieb a vymedzenie pojmov "pozemné stavby (budovy)" a "inžinierske stavby" je prevzaté z medzinárodnej štatistickej klasifikácie stavieb UNESCO vypracovanej na základe Európskeho štandardu klasifikácie stavieb ktorú rešpektujú aj právne predpisy Európskej únie a technické normy.

Stavby sa teda podľa stavebnotechnického vyhotovenia členia na

1. pozemné stavby a
2. inžinierske stavby.

1. Pozemné stavby sú

- priestorovo sústredené
- zastrešené budovy vrátane **podzemných** priestorov,
- stavebnotechnicky vhodné a určené **na ochranu ľudí, zvierat alebo vecí;**
- nemusia mať steny, ale **musia mať strechu.**

2. Inžinierske stavby sú napr.:

- diaľnice, cesty, miestne a účelové komunikácie, nábrežia, chodníky a nekruté parkoviská,
- železničné, lanové a iné dráhy,
- vzletové dráhy, pristávacie dráhy a rolovacie dráhy letísk,
- mosty, nadjazdy, tunely, nadchody a podchody,

- prístavy, plavebné kanály a komory, úpravy tokov, priehrady a ochranné hrádze, závlahové a melioračné sústavy, rybníky,
- diaľkové ropovody a plynovody, miestne rozvody plynu,
- diaľkové a miestne rozvody vody alebo pary, úpravne vody, miestne kanalizácie a čistiarne odpadových vôd,
- diaľkové a miestne elektronické komunikačné siete a vedenia, telekomunikačné stožiare, transformačné stanice,
- diaľkové a miestne rozvody elektriny, stožiare, transformačné stanice, televízne káblové rozvody,
- banské stavby a ťažobné zariadenia,
- stavby energetických zariadení, plynárne a spaľovne odpadu,
- stavby na spracovanie a ukladanie jadrového materiálu a rádioaktívneho odpadu,
- stavby chemických zariadení, rafinérie a koksovne,
- stavby ťažkého priemyslu, napríklad vysoké pece, valcovne a zlievarne,
- nekryté športové ihriská, automobilové, motocyklové a bicyklové dráhy, golfové ihriská, lyžiarske trate a vleky,
- zábavné a oddychové parky, zoológické a botanické záhrady,
- ostatné inžinierske stavby, napríklad skládky odpadu a pod.

Podľa účelu využitia sa **pozemné** stavby členia na

- a) **bytové** budovy (§ 43b SZ, ktorý tiež definuje pojmy: bytový dom, rodinný dom, byt, obytná miestnosť a príslušenstvo bytu) a
- b) **nebytové** budovy (§ 43c); napr. hotely, budovy pre administratívu, pre obchod a služby, garáže a kryté parkoviská, priemyselné budovy a sklady, budovy pre kultúru a na verejnú zábavu, budovy pre školstvo, nemocnice, zdravotnícke a sociálne zariadenia, kryté budovy pre šport, poľnohospodárske budovy, stajne a maštale, budovy a miesta na vykonávanie náboženských aktivít, krematóriá a cintoríny a pod.

Ak sú budovy určené na **rôzne účely**, rozlišujú sa podľa **hlavného účelu**, na ktorý pripadá najväčšia časť využiteľnej podlahovej plochy.

Základné **POŽIADAVKY** na stavby určuje § 43d SZ a ustanovenie § 43e SZ upravuje tzv. všeobecné technické požiadavky na výstavbu.

Na tieto ustanovenia nadväzuje **vyhláška č. 532/2002 Z.z.**, ktorou sa ustanovujú **podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách** na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie (ďalej len „vyhláška č. 532/2002 Z.z.“).

Podľa tejto vyhlášky sa postupuje pri

- projektovaní a schvaľovaní územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie
- **umiestňovaní**,
- projektovaní,
- **povoľovaní**,
- **uskutočňovaní**,
- kolaudovaní,
- **užívaní a**
- odstraňovaní **stavby**.

Prvá časť vyhlášky v rámci **územnotechnických** požiadaviek upravuje napr.:

- vplyv stavby na životné prostredie
- umiestňovanie stavieb a odstupy medzi nimi,
- pripojenie stavby na pozemné komunikácie,
- pripojenie stavby na miestny rozvod technického vybavenia územia,
- studne, malé čistiarne, žumpy a
- oplotenie pozemku.

Stavebnotechnické požiadavky na stavbu, technické zariadenia stavby a úžitkové vlastnosti stavieb sú upravené v druhej časti vyhlášky a patria sem:

Základné požiadavky na stavbu: mechanická odolnosť a stabilita, požiarne bezpečnosť, hygiena, ochrana zdravia a životného prostredia, bezpečnosť stavby pri užívaní, ochrana pred hlukom a vibráciami, energetická úspornosť a tepelná ochrana.

Požiadavky na stavebné konštrukcie: zemné práce, základy stavby, steny a priečky stavby, stropy a strecha stavby, schodište a rampa, zábradlie, balkón, lodžia, komín a zariadenie na odvádzanie znečisťujúcich látok do ovzdušia, podlaha, povrch stien a stropov stavby, výťah a pod.

Požiadavky na technické zariadenia stavieb: vodovodná prípojka a vnútorný vodovod, kanalizačná prípojka a vnútorná kanalizácia, elektrická prípojka a rozvod, ochrana pred bleskom, plynovodná prípojka a odberné plynové zariadenie, vzduchotechnické zariadenie a vykurovanie.

Vyhláška stanovuje aj požiadavky na odstraňovanie stavby a osobitné požiadavky na niektoré druhy stavieb, ako sú napr. bytový dom, rodinný dom, hotel, motel a penzión, budova na administratívu, správu a riadenie, banka a pošta, budova na obchod a služby, budova na školstvo a vzdelávanie, zdravotnícke zariadenie a zariadenie sociálnych služieb, poľnohospodárska budova a sklad, stajňa a maštal' a tiež informačné, reklamné a propagačné zariadenie.

Vo štvrtej časti sú upravené všeobecné technické požiadavky na stavby užívané **osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie**.

1.1. 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.

Stavby a zariadenia, pri ktorých tento princíp **neplatí**, sú taxatívne uvedené v ustanovení § 56 SZ, a teda ich výpočet je konečný.

Stavebné povolenie ani ohlásenie sa nevyžaduje

- pri banských dielach, **banských** stavbách pod povrchom a pri stavbách v povrchových lomoch a skrývkach, pokiaľ podliehajú schvaľovaniu a dozoru orgánov štátnej banskej správy podľa banských predpisov,
- pri nadzemných a podzemných vedeniach **elektronických komunikačných sietí**, vrátane oporných a vytyčovacích bodov,
- pri krátkodobých prenosných zariadeniach, ako sú **predajné stánky**, konštrukcie a zariadenia na slávnostnú výzdobu a osvetlenie budov,
- pri scénických stavbách pre **film a televíziu**,
- pri **geodetických** drevených a prenosných meračských vežiach, signáloch a pyramidách,
- pri konštrukciách **chmeľníc a vinogradov**,
- pri stavebných **úpravách elektrických vedení** bez obmedzenia napätia, pokiaľ sa nemení ich trasa,
- pri **udržiavacích** prácach, pri ktorých nie je predpísané ohlásenie podľa § 55 ods. 2 písm. d),
- pri rozvodoch **elektronických** komunikačných sietí a zvodoch antén, ktoré sú umiestňované **v uzavretých priestoroch** stavieb.

V prípade pochybností, či sa jedná o stavbu, je potrebné vychádzať z definície pojmu „stavba“ uvedenej v § 43 SZ a je **plne v kompetencii stavebného úradu posúdiť**, či toto ustanovenie možno aplikovať.

Napríklad znaky krátkodobosti a prenosnosti v prípade predajných stánkov sa nedajú vymedziť všeobecne, a preto ich stavebný úrad posúdi v každom jednotlivom prípade osobitne.

PRÍSLUŠNOSŤ stavebného úradu je upravená v rôznych právnych predpisoch. Podľa platného právneho poriadku platí zásada, že stavebné povolenia sú príslušné vydávať

- **všeobecné** stavebné úrady, t.j. obce a
- **špeciálne** stavebné úrady (vojenské a iné stavebné úrady),

vždy podľa druhu stavby.

Miestne príslušným je ten stavebný úrad – obec, **na území** ktorej sa nachádza **nehnutelnosť**, ktorá má byť zastavaná.

Z hľadiska **funkčnej príslušnosti** už nepatrí rozhodovanie o stavbe do pôsobnosti starostu ako jedného z orgánov obce. Po novele § 13 ods. 5 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v z. n. p. (zákonom č. 102/2010 Z.z. s účinnosťou od 1.4.2010) už starosta obce nie je správnym orgánom, ale **postavenie správneho orgánu má obec ako právnická osoba** (verejnoprávna korporácia), za ktorú **starosta** ako **štatutárny** orgán obce koná aj v správnych (administratívnoprávnych) vzťahoch uskutočňovaných podľa stavebného zákona.

Ďalšou dôležitou zmenou po novele je nové oprávnenie starostu a to, že starosta môže rozhodovaním o právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach fyzických osôb a právnických osôb v oblasti verejnej správy **písomne poveriť zamestnanca obce**.

Poverený zamestnanec obce rozhoduje v mene obce v **rozsahu vymedzenom v písomnom poverení**.

Žiada sa ešte zdôrazniť, že keďže rozhodovanie podľa stavebného zákona je **preneseným výkonom štátnej správy** (§ 27 ods. 1 zákona o obecnom zriadení a § 117 ods. 1 SZ) a za obec ako štatutár koná a rozhoduje starosta, **nie je prípustné**, aby v stavebných veciach rozhodovala napr. **komisia** alebo iný orgán zriadený obecným zastupiteľstvom, a to ani v prípade ohlasovaných drobných stavieb a pod.

Ani obecné zastupiteľstvo nemá kompetenciu rozhodovať v jednotlivých druhoch konaní podľa stavebného zákona (územné, stavebné, kolaudačné konanie a pod.).

Stavebný zákon ani neobsahuje žiadne ustanovenie, v ktorom by bola výslovne uvedená pôsobnosť obecného zastupiteľstva. Iba nepriamo je stanovená právomoc obecného zastupiteľstva v ustanovení **§ 27 ods. 3** stavebného zákona, podľa ktorého:

Obec schvaľuje územnoplánovacia dokumentáciu a jej záväzné časti vyhlasuje všeobecne záväzným nariadením.

Ide tu o náväznosť stavebného zákona na ustanovenie § 11 ods. 4 zákona o obecnom zriadení, podľa ktorého:

Obecné zastupiteľstvo rozhoduje o základných otázkach života obce, najmä je mu vyhradené

c) schvaľovať územný plán obce alebo jej časti a koncepcie rozvoja jednotlivých oblastí života obce,

g) uznášať sa na nariadeniach,

Práve vo VZN, ktorým obecné zastupiteľstvo pre svoju obec schváli **územný plán obce** (§ 11 SZ), je možné stanoviť

- ✓ zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia obce v nadväznosti na okolité územie,
- ✓ prípustné, obmedzené a zakázané funkčné využívanie plôch,
- ✓ zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie, územného systému ekologickej stability a tvorby krajiny vrátane plôch zelene,
- ✓ zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, kultúrno-historických hodnôt a významných krajinných prvkov,
- ✓ hranice medzi súvisle zastavaným územím obce alebo územím určeným na zastavanie (ďalej len "zastavané územie" ktoré je definované v § 139a ods. 8 SZ) a ostatným územím obce,
- ✓ zásady a regulatívy verejného dopravného a technického vybavenia a občianskeho vybavenia,
- ✓ plochy pre verejnoprospešné stavby, na vykonanie asanácie a pre chránené časti krajiny.

Tieto regulatívy, **platné pre všetkých stavebníkov na území obce**, potom určujú podmienky, ktoré sa premietnu napr. do rozhodnutia o umiestnení stavby alebo stavebného

povolenia a ktoré sa musia **zohľadňovať aj pri ohlasovaných** stavbách a stavebných úpravách.

Podľa ustanovenia § 55 ods. 1 stavebného zákona **STAVEBNÉ POVOLENIE** sa vyžaduje, pri stavbách každého druhu bez zreteľa na ich

- stavebnotechnické **vyhotovenie**,
- **účel** využitia
- **čas** trvania;

Stavebné povolenie sa vyžaduje aj

- pri **zmene** stavieb, najmä pri prístavbe, nadstavbe a
- pri **stavebných úpravách**.

Vymenované druhy stavieb a ich zmeny podliehajú režimu stavebného zákona a pred začatím ich realizácie **treba požiadať o vydanie stavebného povolenia**.

ZMENY dokončených **stavieb** definuje § 139b ods. 5 SZ a sú to:

- **nadstavby**, ktorými sa stavby zvyšujú,
- **prístavby**, ktorými sa stavby pôdorysne rozširujú a ktoré sú navzájom **prevádzkovo spojené** s doterajšou stavbou,
- **stavebné úpravy**, pri ktorých sa zachováva vonkajšie pôdorysné aj výškové ohraničenie stavby.

1.2. 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 podkrovia,
- 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, práčovne, 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 ale **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.

Pre tieto drobné stavby, keďže sú uvedené v samostatnom odseku 7 v ustanovení § 139b SZ, nemusia byť nevyhnutne splnené podmienky uvedené v odseku 6 týkajúce sa napr. rozmerov, existencie hlavnej stavby a pod.

Naopak za žiadnych okolností (t.j. keby aj mali doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe a splňali zastavanú plochu, výšku a pod.) sa za drobné stavby sa nepovažujú:

- stavby skladov horľavín a výbušnín,
- stavby pre civilnú ochranu,
- stavby pre požiaru ochranu,
- stavby uránového priemyslu a jadrových zariadení,
- vodné stavby (pozri § 52 vodného zákona č. 364/2004 Z.z.),
- stavby čerpacích staníc kvapalných palív, skvapalnených plynov alebo stlačených plynov pre pohon motorových vozidiel,
- stavby prečerpávacích staníc horľavých kvapalín, horľavých plynov a
- stavby plniarní tlakových nádob horľavým plynom alebo horenie podporujúcim plynom.

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,
- ✓ **požiaru** 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 predmetov, 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.

Na postup stavebného úradu, ktorý prijal ohlásenie sa primerane vzťahujú len ustanovenia **o základných pravidlách** správneho konania podľa § 3 správneho poriadku.

Podľa týchto pravidiel obec ako stavebný úrad a zároveň ako správny orgán je povinná:

- postupovať v konaní **v súlade so zákonmi** a inými právnymi predpismi;
- chrániť **záujmy štátu** a spoločnosti, práva a záujmy **fyzických osôb a právnických osôb** a dôsledne **vyžadovať plnenie ich povinností**;
- postupovať v konaní v **úzkej súčinnosti s účastníkmi** konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä **sa vyjadriť** k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy.

- poskytovať účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, **pomoc a poučenia**, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu;
- svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju **včas a bez zbytočných priet'ahov** a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne mu vybaveniu veci;
- pokúsiť sa vždy **o zmierne** vybavenie veci, ak to povaha veci pripúšťa;
- dbať na to, aby konanie prebiehalo **hospodárne** a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb;
- vychádzať zo **spol'ahlive zisteného stavu veci**;
- dbať na to, aby v rozhodovaní o skutkovo **zhodných** alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely;

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 pripojujú

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

Náležitosti ohlásenia **stavebných úprav** a **udržiavacích prác** upravuje § 6 vyhlášky č. 453/2000 Z.z.

Ohlásenie stavebných úprav a udržiavacích prác obsahuje (pozri vzor č. 2 *Ohlásenie stavebnej úpravy alebo udržiavacích prác*)

- a) meno, priezvisko (názov) a adresu (sídlo) stavebníka,
- b) údaj o tom, na ktorej stavbe sa majú úpravy alebo práce uskutočniť,
- c) rozsah a účel úprav a prác a ich jednoduchý technický opis.

K ohláseniu stavebných úprav a udržiavacích prác sa pripojujú

- 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.

Bezplatne možno získať LV (aktuálny výpis z LV) na internetovom Katastrálnom portáli, avšak **nemožno ho použiť na právne úkony** (§ 69 ods. 5 katastrálneho zákona) a má

len informatívny charakter. To znamená, že stavebný úrad nemôže LV v internetu považovať za doklad preukazujúci vlastnícke právo k pozemku.

Ohlásenie drobnej stavby, stavebnej úpravy alebo udržiavacích prác v zmysle § 57 stavebného zákona je potrebné považovať za **právny úkon** v zmysle § 34 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého:

Právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

Ohlásením napr. drobnej stavby stavebník nepochybne prejavuje svoju vôľu uskutočniť takúto stavbu a zároveň **plní svoju povinnosť** v zmysle stavebného zákona. Stavebný zákon s týmto prejavom vôle spája jednak povinnosť stavebného úradu posúdiť ohlásenie a následne (ak sú splnené zákonom stanovené náležitosti ohlásenia), oznámiť stavebníkovi v zmysle § 57 ods. 2 stavebného zákona, že proti uskutočneniu drobnej stavby nemá námietky. Na základe tohto oznámenia obce stavebníkovi **vzniká právo** uskutočniť ohlásenú drobnú stavbu.

Pod pojmom "**INÉ PRÁVO K POZEMKU**" sa v zmysle § 139 ods. 1 SZ rozumie:

a) užívanie pozemku alebo stavby na základe

- **nájomnej** zmluvy (nájom upravujú § 663 a nasl. OZ; ak nájomné právo trvá viac, ako päť rokov, zapisuje sa do katastra nehnuteľností),
- dohody o **budúcej kúpnej** zmluve (§ 50a OZ) alebo dohody o **budúcej zmluve o vecnom bremene**,

z ktorých **vyplýva právo uskutočniť stavbu** alebo jej **zmenu**,

b) právo vyplývajúce z **vecného bremena spojeného s pozemkom** alebo **stavbou** (vecné bremená upravujú § 151n až 151p Občianskeho zákonníka a na nadobudnutie práva zodpovedajúceho vecným bremenám je potrebný **vkład** do katastra nehnuteľností),

c) právo vyplývajúce z **iných právnych predpisov**; napríklad

- zákon č. 364/2004 Z.z. o **vodách** a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v z.n.p. (vodný zákon) v z.n.p.,
- zákon č. 656/2004 Z.z. o **energetike** a o zmene niektorých zákonov v z.n.p. (*poznámka: zákon bol zrušený a nahradený **zákonom č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov***)
- zákon č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov.,

d) užívanie pozemku alebo stavby na základe **koncesnej zmluvy**, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu (§ 15 zákona č. 25/2006 Z.z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v z.n.p.).

Ustanovenie § 139 v odseku 2 SZ definuje aj ďalšie dôležité pojmy, a preto **ak** sa z hľadiska stavebného zákona používa pojem

- "**stavba**", rozumie sa tým aj jej časť,
- "**vlastník**", rozumie sa tým podľa povahy veci aj správca majetku štátu, (zákon NR SR č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v z.n.p.)
- "**susedné pozemky a stavby na nich**", rozumejú sa tým pozemky, ktoré majú spoločnú hranicu s pozemkom, ktorý je predmetom správneho konania podľa stavebného zákona a stavby na týchto pozemkoch,
- "**susedná stavba**", rozumie sa ňou aj stavba na takom pozemku, ktorý nemá síce spoločnú hranicu s pozemkom, o ktorý v konaní podľa stavebného zákona ide, ale jej užívanie môže byť navrhovanou stavbou dotknuté.

2.2. Postup stavebného úradu pri ohlásení

Za **deň ohlásenia** sa považuje deň, keď bolo ohlásenie

- podané obci ako stavebnému úradu alebo
- odovzdané na poštovú prepravu.

Na základe ohlásenia obec ako **stavebný úrad skúma,**

- ✓ či ide o drobnú stavbu, stavebnú úpravu alebo udržiavacie práce podľa **kritérií** určených v § 55 ods. 2 a § 139b SZ,
- ✓ či ich realizáciou **nedôjde k zásahom** do vlastníckych alebo iných práv a právom chránených záujmov **iných osôb**,
- ✓ či nebudú ohrozené **verejné záujmy**,
- ✓ či nebudú porušené všeobecne záväzné právne **predpisy**.

Prihliada pritom najmä na umiestnenie, stavebnotechnické vyhotovenie, účel užívania stavby a jej vplyv na životné prostredie, pričom vychádza najmä z ustanovení **vyhlášky č. 532/2002 Z.z.** ktorou sa ustanovujú **podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách** na výstavbu.

Tieto hľadiská sú podstatné najmä pri ohlásenej drobnej stavbe, ktorej súčasťou má byť **prevádzkové, výrobné alebo technické** zariadenie.

Obec tiež osobitne vyhodnotí, či ohlásená stavebná činnosť sa nebude vykonávať **v chránenom území** alebo **ochrannom pásme** vymedzenom rozhodnutím alebo vyplývajúcom zo zákona.

V súlade s § 3 správneho poriadku pre riadne objasnenie veci a zistenie skutočného stavu môže podľa potreby vykonať **miestne zisťovanie** a **ústne konanie**. Pokiaľ zistí, že so stavbou, úpravami či udržiavacími prácami tak, ako boli ohlásené, nemožno súhlasiť, je účelné so stavebníkom túto skutočnosť prejednať a prípadné prekážky odstrániť.

Stavebník **môže uskutočniť** ohlásené drobné stavby, stavebné úpravy a udržiavacie práce **len na základe písomného OZNÁMENIA stavebného úradu**, že proti ich uskutočneniu nemá námietky (ďalej len „oznámenie“).

Odsúhlasená stavba, stavebné úpravy či udržiavacie práce musia byť **označené čo najpresnejšie**, aby nemohlo dôjsť k zámene alebo k pochybnostiam (*pozri vzor č. 3 Oznámenie stavebného úradu k ohláseniu*).

K písomnému oznámeniu stavebný úrad **pripojí overený jednoduchý situačný výkres**.

Stavebný zákon určuje aj **dobu platnosti** oznámenia (§ 57 ods. 2) a stavebník môže začať uskutočňovať ohlásenú stavbu, stavebnú úpravu alebo udržiavacie práce **do dvoch rokov** odo dňa jeho doručenia stavebníkovi, pokiaľ stavebný úrad neurčí inak.

Drobné stavby, stavebné úpravy a udržiavacie práce vykonané na základe ohlásenia **nepodliehajú kolaudácii**.

Písomné oznámenie stavebného úradu nie je správnym rozhodnutím, nemožno sa proti nemu odvolať, **nemožno ním stavebníkovi ukladať podmienky alebo povinnosti**.

Stavebníkovi sa doručuje **do vlastných rúk** ako dôležitá písomnosť (§ 24 správneho poriadku).

Stavebný zákon výslovne uvádza, že oznámenie stavebného úradu **nenahrádza** rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy alebo iné opatrenia **dotknutých orgánov** požadované podľa **osobitných predpisov**.

Stavebný zákon len príkladmo v poznámke pod čiarou uvádza, niektoré **osobitné predpisy**, podľa ktorých vydávajú dotknuté orgány uvedené v ustanovení § 140a v nadväznosti na § 126 ods. 1 SZ svoje **stanoviská** a podľa povahy stavebnej činnosti môže ísť najmä o tieto právne predpisy:

- zákon č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia v z.n.p.,
- zákon č. 364/2004 Z.z. o vodách (vodný zákon) v z.n.p.,
- zákon č. 538/2005 Z.z. o prírodných liečivých vodách, prírodných liečebných kúpeľoch, kúpeľných miestach a prírodných minerálnych vodách v z.n.p.,
- zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v z.n.p.,
- zákon č. 137/2010 Z.z. o ovzduší v z.n.p.,
- zákon č. 223/2001 Z.z. o odpadoch v z.n.p.,
- zákon č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v z.n.p.,
- zákon č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v z.n.p.,
- zákon č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v z.n.p.,
- zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v z.n.p.,
- zákon č. 326/2005 Z.z. o lesoch v z.n.p.,
- zákon č. 44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon) v z.n.p.,
- zákon č. 569/2007 Z.z. o geologických prácach (geologický zákon) v z.n.p.,

- zákon č. 218/2007 Z.z. o zákaze biologických zbraní v z.n.p.,
- zákon č. 125/2006 Z.z. o inšpekcii práce v z.n.p.,
- zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v z.n.p.,
- zákon č. 143/1998 Z.z. o civilnom letectve (letecký zákon) v z.n.p.,
- zákon č. 513/2009 Z.z. o dráhach v z.n.p.,
- zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v z.n.p.
- zákon č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v z.n.p.,
- zákon č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v z.n.p.,
- zákon č. 319/2002 Z.z. o obrane Slovenskej republiky v z.n.p.,
- zákon č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v z.n.p.,
- zákon č. 39/2007 Z.z. o veterinárnej starostlivosti v z.n.p.,
- zákon č. 51/1988 Zb. o banskej činnosti, výbušninách a štátnej banskej správe v z.n.p.,
- zákon č. 541/2004 Z.z. o mierovom využívaní jadrovej energie (atómový zákon) v z.n.p.

Súhlasy, záväzné posudky a stanoviská dotknutých orgánov sa vydávajú v rámci územného, stavebného alebo kolaudačného konania, ako aj **v ďalších konaniach** podľa stavebného zákona pre stavebný úrad ako stanoviská, ktorými je stavebný úrad viazaný a zahrnie ich do svojho **rozhodnutia**.

Pri ohlasovaní je však stavebný úrad **povinný upozorniť stavebníka** na to, že oznámenie stavebného úradu **nenahrádza** rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy alebo iné opatrenia dotknutých orgánov požadované podľa osobitných predpisov; nie je však povinný uviesť, ktorých predpisov sa to týka.

Stavebný úrad je tiež povinný v oznámení upozorniť stavebníka na povinnosť dodržať pri uskutočňovaní a užívaní stavby príslušné slovenské **technické normy**.

Ustanovenie § 57 ods. 1 SZ obsahuje veľmi **dôležité oprávnenie stavebného úradu**, podľa ktorého:

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

Dôvody na využitie tejto možnosti môžu byť rôzne a vyplynú najmä z posúdenia ohlásenej drobnej stavby, stavebnej úpravy a udržiavacích prác z hľadiska

- ✓ **verejných záujmov**, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí a pod.
- ✓ či zodpovedajú **všeobecným technickým požiadavkám** na výstavbu ustanoveným stavebným zákonom a osobitnými predpismi (najmä vyhláška č. 532/2002 Z.z.).

Pôjde najmä o prípady, kedy z podkladov ohlásenia vyplynie

- potreba uloženia akýchkoľvek **podmienok** pre uskutočnenie ohlásenej drobnej stavby stavebnej úpravy alebo udržiavacích prác,

- potreba uskutočniť konanie s **účastníkmi konania** (to sú v nadväznosti na § 59 SZ najmä osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám **môžu byť ohlásenou** drobnou stavbou stavebnou úpravou alebo udržiavacími prácami **priamo dotknuté**),
- že stavebník k ohláseniu nevie predložiť **vyjadrenie suseda** ak sa má stavba uskutočňovať zo susedného pozemku, alebo takého vyjadrenie je **nesúhlasné**. Práve o takýchto námietkach je možné potom rozhodnúť v stavebnom povolení.

Pokiaľ stavebný úrad dospeje k záveru, že **ohlásenú činnosť možno vykonať len na základe stavebného povolenia, vyzve stavebníka**, aby doplnil svoje ohlásenie o ďalšie náležitosti podľa § 7 vyhlášky č. 453/2000 Z.z.; to znamená, že ohlásené údaje (§ 5 a § 6 cit. vyhlášky) sa doplnia

- a) **stavebnými výkresmi** stavby alebo stavebnej úpravy v **dvoch** vyhotoveniach, alebo vyznačením stavebných úprav v **kópii dokumentácie** stavby overenej stavebným úradom; pri udržiavacích prácach sa nepredkladajú,
- b) situačnými a stavebnými výkresmi zariadenia **staveniska**, ak sa má budovať,
- c) ďalšími **podkladmi určenými stavebným úradom**, ktoré sú nevyhnutné na riadne posúdenie veci v stavebnom konaní.

Stavebné výkresy, ktoré sa predkladajú na konanie o povolení drobnej stavby, stavebnej úpravy alebo udržiavacích prác, **sa nepovažujú za projektovú dokumentáciu**, a preto sa nevyžaduje ich spracovanie právnickou alebo fyzickou osobou oprávnenou na projektovanie (§ 45 ods. 6 SZ).

Dňom, keď stavebník požadované údaje a doklady predloží, je **začaté stavebné konanie** a v ďalšom sa pokračuje podľa ustanovení pre stavebné konanie (§ 60 až 65 SZ).

V tomto zjednodušenom stavebnom konaní platí, že:

- ✓ sa nemení charakter drobnej stavby,
- ✓ správny poplatok vyberá podľa [položky 60a písm. c\) Sadzobníka správnych poplatkov k zákonu č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v.z.n.p. \(t. j. pre právnickú osobu 30 eur a pre fyzickú osobu 10 eur\)](#)
- ✓ stavebník ani nepodáva „žiadosť o stavebné povolenie“ v zmysle § 58 SZ.

Dňom, keď stavebník požadované údaje a doklady predloží, je **začaté stavebné konanie** a v ďalšom sa pokračuje podľa ustanovení pre stavebné konanie.

To znamená, že stavebný úrad podľa § 61 SZ **oznámi** začatie stavebného konania o drobnej stavbe, stavebnej úprave alebo udržiavacích prácach, uskutoční konanie a **vydá stavebné povolenie** na drobnú stavbu, stavebnú úpravu, alebo udržiavacie práce.

Podľa § 81c ods. 1 SZ, stavebný úrad môže **od kolaudácie upustiť**, ak ide o drobné stavby, stavebné úpravy a udržiavacie práce, po ktorých ohlásení stavebný úrad určil, že podliehajú stavebnému povoleniu.

Osobitná situácia nastane vtedy, ak stavebník síce ohlásí „drobnú stavbu“ ale z podkladov je zrejmé, že sa jedná o **zmenu stavby**, na ktorú je v zmysle § 55 ods. 1 SZ potrebné stavebné povolenie.

Charakter drobnej stavby nemá totiž prístavba alebo nadstavba k hlavnej stavbe a to ani v prípade, že napr. prístavba bude spĺňať rozmery drobnej stavby (plocha 25m² a výška 5m) a bude mať k hlavnej stavbe doplnkovú funkciu.

Vyplýva to z ustanovenia § 139b ods. 5 SZ, ktoré určuje, že **zmeny dokončenej stavby sú:**

- a) **nadstavby**, ktorými sa stavby zvyšujú,
- b) **prístavby**, ktorými sa stavby pôdorysne rozširujú a ktoré sú navzájom **prevádzkovo spojené** s doterajšou stavbou,
- c) **stavebné úpravy**, pri ktorých sa zachováva vonkajšie pôdorysné aj výškové ohraničenie stavby.

Drobná stavba môže byť umiestnená aj bezprostredne k hlavnej stavbe, ale len za podmienky, že nebude s ňou prevádzkovo spojená. **Prevádzkovým spojením** sa rozumie nielen prechod (dvere a pod.), ale napr. aj pripojenie na vnútorné rozvody hlavnej (doterajšej) stavby (napr. na rozvod vody, kanalizácie, elektriny, kúrenia a pod.).

V takýchto prípadoch, kedy sa mení pôdorysné alebo výškové usporiadanie stavby je potrebné požiadať o stavebné povolenie (k žiadosti priložiť doklady ako ku stavbe) a **nie je prípustné zmenu stavby uskutočniť len na základe ohlásenia** „drobnej stavby“.

Vyplýva to z ustanovenia § 55 ods. 1 SZ, (časť vety za bodkočiarkou) podľa ktorého:

... stavebné povolenie sa vyžaduje aj pri zmene stavieb, najmä pri prístavbe, nadstavbe a pri stavebných úpravách.

Ďalšie podobne osobitná situácia nastane vtedy, ak stavebník ohlásí „drobnú“ stavbu, avšak z podkladov ohlásenia vyplynie, že táto **nesplňa kritériá pre ohlásenie** určené stavebným zákonom (§ 55 ods. 2 a § 139b ods. 6 až 8 SZ); napr. stavba má väčšie rozmery, na pozemku neexistuje hlavná stavba, ku ktorej by ohlasovaná drobná stavba mala mať doplnkovú funkciu a pod.

Ak teda stavebník ohlásí „drobnú stavbu“ a z podkladov je zrejmé,

- že sa jedná o **zmenu stavby**, alebo
- že ohlásená stavba **nesplňa iné kritériá pre drobnú stavbu** podľa § 55 ods. 2 a § 139b ods. 6 až 8 stavebného zákona,

tak obec stavebníkovi **odpovie listom**, že ohlásená stavba **nesplňa zákonné podmienky pre ohlásenie**, podanie mu vráti v prílohe a oznámi mu, že je potrebné **podat' žiadosť o stavebné povolenie** podľa § 58 stavebného zákona (*pozri vzor č. 5. Oznámenie, že ohlásená stavba (stavebné úpravy alebo udržiavacie práce) nesplňa zákonné podmienky pre ohlásenie*).

Podobne postupuje stavebný úrad aj v prípade **stavebnej úpravy**, ktorou

- sa podstatne **mení vzhľad stavby** (napr. výmeny plochej strechy za sedlovú),
- sa zasahuje sa do **nosných konštrukcií** stavby (napr. búranie priečok alebo vytvorenie novej priečky, vytvorenie nových okenného otvoru, a pod.).

- mení sa spôsob **užívania** stavby (napr. zo stavby určenej na trvalé bývanie budú skladové priestory a pod.
- **ohrozujú sa záujmy spoločnosti** (napr. ochrana zdravia ľudí, požiarne bezpečnosť a pod.)

3. Preskúmanie postupu stavebného úradu pri ohlásení

Ako už bolo spomenuté, písomné oznámenie stavebného úradu v zmysle § 57 ods. 2 SZ **nie je správnym rozhodnutím**, nemožno sa proti nemu odvolať a nemožno ním stavebníkovi ukladať podmienky alebo povinnosti. To tiež znamená, že obec ako stavebný úrad **nemôže** sama z vlastného podnetu **zrušiť toto oznámenie** a to ani svojím rozhodnutím.

Ani okresný úrad ako odvolací orgán nemôže oznámenie zrušiť alebo zmeniť, pretože sa nejedná o rozhodnutie.

V prípade, ak sa zistí, že **oznámenie obce** je vzhľadom na nesprávne posúdenie veci **vadné**, jediný spôsob, ako je možné toto oznámenie zrušiť resp. napadnúť, je postup podľa **zákona č. 153/2001 Z.z. o prokuratúre** v z.n.p. (ďalej len „zákon o prokuratúre“).

V zmysle § 20 zákona o prokuratúre, prokurátor vykonáva **dozor nad dodržiavaním zákonov** a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov orgánmi verejnej správy.

Orgánmi verejnej správy sa rozumejú jednak orgány štátnej správy, ale aj orgány územnej samosprávy, t.j. **obce**.

Podľa § 21 ods. 1 písm. a) bod 2 zákona o prokuratúre, vykonáva prokurátor dozor najmä **preskúmaním zákonnosti** nielen rozhodnutí, ale aj

„opatrení a iných právnych aktov vydaných na zabezpečenie plnenia úloh v oblasti verejnej správy (ďalej len "opatrenie").

Právnymi prostriedkami, ktorými prokurátor vykonáva dozor nad dodržiavaním zákonov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov orgánmi verejnej správy, sú najmä :

1. **protest** prokurátora,
2. **upozornenie** prokurátora.

3.1. Konanie o proteste prokurátora

Podľa § 22 ods. 1 písm. b) zákona o prokuratúre, je prokurátor oprávnený podať **protest** proti **opatreniu, ktorým bol porušený zákon** alebo iný všeobecne záväzný právny predpis.

Práve pod pojem „opatrenie“ je možné zaradiť oznámenie obce k ohláseniu drobnej stavby, stavebných úprav alebo udržiavacích prác v zmysle § 57 ods. 2 SZ (ďalej len „oznámenie“).

Podnet prokurátorovi na to, aby vykonal dozor a následne podal prípadný protest, môže dať **ktokoľvek**, t.j. aj sám stavebník, ale napr. aj vlastník susednej nehnuteľnosti a aj samotná obec ako stavebný úrad .

Prokurátor môže podať protest tak v záujme účastníka konania (stavebníka), ako aj proti jeho vôli.

Podľa § 24 zákona o prokuratúre, konanie o proteste prokurátora je **osobitné konanie**, v ktorom **sa rozhoduje, či opatrením** (t.j. oznámením) **bol porušený zákon** alebo iný všeobecne záväzný právny predpis.

Na konanie o proteste prokurátora sa primerane vzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní (**správny poriadok**), **ak zákon o prokuratúre neustanovuje inak**.

Správny poriadok síce v § 69 upravuje konanie o proteste prokurátora, avšak toto ustanovenie je v prípade „opatrenia“, t.j. oznámenia, nepoužiteľné, pretože § 69 správneho poriadku sa týka len tých prípadov, kedy prokurátor protestom napadne **rozhodnutie** obce.

Postup obce ako stavebného úradu v prípade ak bolo oznámenie obce napadnuté protestom prokurátora, upravuje ustanovenie § 26 zákona o prokuratúre.

Ak obec protestu prokurátora **vyhovie**, je povinná **do 30 dní** od doručenia protestu podľa návrhu prokurátora uvedeného v proteste, toto **opatrenie zrušiť** alebo **nahradiť** opatrením, ktoré bude v súlade so zákonom a s ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi. (*pozri vzor č. 6 Rozhodnutie o proteste prokurátora proti opatreniu obce*).

Ak obec protestu prokurátora **nevyhovie** alebo mu vyhovie iba čiastočne, je povinná do 30 dní od doručenia protestu **predložiť** protest spolu so spisovým materiálom „*svojmu bezprostredne nadriadenému orgánu alebo dozerajúcemu orgánu určenému osobitným predpisom*“ (§ 26 ods. 3 zákona o prokuratúre).

Týmto osobitným predpisom je **zákon č. 608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie** a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 608/2003 Z.z.“)

Podľa § 4 ods. 1 písm. b) bod 2 zákona č. 608/2003 Z.z.:

Obvodný úrad v sídle kraja riadi a kontroluje výkon prenesenej štátnej správy vykonávanej obcami ako stavebnými úradmi.

Tu sa žiada poukázať na ustanovenie § 9 ods. 1 zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 506/2013 Z. z., podľa ktorého: *Obvodné úrady zriadené podľa predpisov účinných do 30. septembra 2013 sú okresné úrady podľa tohto zákona.* To znamená, že bezprostredne nadriadeným orgánom obce ako stavebného úradu je okresný úrad v sídle kraja a konkrétne je to jeho odbor výstavby a bytovej politiky.

Rozhodnutím o proteste prokurátora treba rozumieť rozhodnutie vydané na základe protestu prokurátora, t.j. **rozhodnutie, v ktorom sa zisťuje, či oznámenie** obce k ohláseniu drobnej stavby (stavebnej úpravy alebo udržiavacích prác) ako **opatrenie obce je nezákonné, alebo nie**.

To znamená, že nejedná o nové rozhodnutie vo veci predmetnej stavby (stavebnej úpravy alebo udržiavacích prác), pretože o tejto bude musieť stavebný úrad rozhodnúť

v zmysle ustanovení stavebného zákona v **samostatnom konaní** (napr. ustanovení pre stavebné konanie alebo konanie o odstránení stavby a pod.).

V konaní o proteste prokurátora môže obec ako správny orgán napadnuté oznámenie

- **zrušiť** najmä v prípadoch, ak nemalo byť vydané (napr. preto, že ohlásená drobná stavba nespĺňa kritéria podľa § 139b ods. 6 až 8 SZ), alebo
- **nahradiť novým** opatrením zodpovedajúcim zákonu (v prípadoch, ak oznámenie obce malo byť síce vydané, ale je vadné z iných dôvodov; napr. stavebný úrad v ňom neoprávnene uložil stavebníkovi podmienky pre uskutočnenie drobnej stavby a pod.).

Obec však môže takto postupovať len vtedy, **ak protestu vyhovie úplne**.

Ide o osobitný prípad autoremedúry, pri ktorom **sa nevyžaduje súhlas účastníkov** (ani stavebníka), ako pri § 57 ods. 1 správneho poriadku.

Posúdenie otázky, či správny orgán úplne vyhovel protestu alebo nie, je dané **rozsahom návrhov prokurátora**, o ktorých sa musí rozhodnúť.

V prípade, keď správny orgán **nehodlá protestu vyhovieť**, nevydáva o tom rozhodnutie, ale spisový materiál predloží príslušnému **okresnému úradu** na rozhodnutie (*pozri vzor č. 7 Predloženie protestu prokurátora proti opatreniu obce na ďalšie konanie*).

Ak obec v 30-dňovej lehote protestu prokurátora nevyhoví ani v tejto lehote protest nepredloží na rozhodnutie okresnému úradu **prokurátor môže podať protest priamo na okresný úrad**

Okresný úrad je povinný o proteste prokurátora **rozhodnúť do 30 dní**

- od predloženia protestu na rozhodnutie od obce alebo
- odvtedy, čo mu bol priamo doručený protest od prokurátora.

Ak **okresný úrad** protestu prokurátora **vyhoví**, nezákonné opatrenie (oznámenie) **zmení** alebo **zruší**.

Ak **okresný úrad** opatrenie **zruší a vráti** vec na ďalšie konanie obci, ktorá nezákonné opatrenie (oznámenie) vydala, je táto pri vydaní nového oznámenia **viazaná právnym názorom** vysloveným v rozhodnutí o proteste prokurátora.

Zákon o prokuratúre zároveň stanovuje, že **obec** ako orgán verejnej správy, ktorého nezákonné opatrenie bolo zmenené alebo zrušené, **je povinná** bez zbytočného odkladu, najneskôr **do 30 dní** od zmeny alebo zrušenia nezákonného opatrenia (oznámenia)

- **obnoviť porušené práva**
- urobiť **inú primeranú nápravu** ak obnova porušeného práva nie je možná.

Rozhodnutie o proteste **doručí** orgán, ktorý o proteste rozhodoval (t. j. obec alebo okresný úrad), **prokurátorovi**. Ak o proteste rozhodoval **okresný úrad**, doručí rozhodnutie **aj obci**, ktorá vydala opatrenie (oznámenie), proti ktorému bol podaný protest.

Proti rozhodnutiu o proteste prokurátora sa **nemožno odvolať** ani podať rozklad.

Z hľadiska uskutočňovania drobnej stavby stavebných úprav a udržiavacích prác na základe vadného oznámenia stavebného úradu je dôležité ustanovenie § 26 ods. 10 zákona o prokuratúre, podľa ktorého **účinnosť** opatrenia t.j. **oznámenia**, proti ktorému bol podaný protest prokurátora, sa **pozastavuje** uplynutím 30-dňovej lehoty ustanovenej na vybavenie protestu.

To znamená, že podľa takeého opatrenia (vadného oznámenia) nemožno po uplynutí 30-dňovej lehoty postupovať (uskutočniť drobnú stavbu stavebnú úpravu alebo udržiavacie práce) až dovtedy, kým o proteste prokurátora nerozhodne KSU.

3.2. Upozornenie prokurátora

Upozornenie prokurátora upravujú ustanovenie § 28 a 29 zákona o prokuratúre a vyplýva z nich, že prokurátor je oprávnený podať obci (ako orgánu verejnej správy) upozornenie na účel odstránenia porušovania zákonov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov, ku ktorému došlo

- v **postupe** obce pri vydávaní opatrenia (oznámenia) alebo
- **nečinnosťou** obce.

Prokurátor **podáva** upozornenie spravidla orgánu, proti ktorého postupu alebo nečinnosti upozornenie smeruje, t.j. v tomto prípade samotnej **obci**, ale môže takéto upozornenie podať aj bezprostredne nadriadenému orgánu alebo dozerajúcemu orgánu, ktorý je oprávnený vykonať nápravu vo veci, teda **okresnému úradu**.

Ak však porušenie zákonov alebo iných všeobecne záväzných právnych predpisov spočíva v **nečinnosti obce** (napr. obec nevybaví ohlásenie a vôbec naň nereaguje), prokurátor vždy zašle upozornenie na vedomie aj **okresnému úradu**.

Obec **je povinná** vybaviť upozornenie prokurátora v lehote **30 dní** odo dňa jeho doručenia a má v podstate dve možnosti:

- a) **odstrániť protiprávny stav** (t.j. vybaviť oznámenie), a to bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 30 dní od doručenia upozornenia prokurátora, alebo
- b) **odstúpiť** upozornenie prokurátora (do 30 dní od doručenia) na vybavenie okresnému úradu.

V oboch prípadoch je však obec povinná **informovať prokurátora o prijatých opatreniach**, a to v spomínanej 30 dňovej lehote.

Zákon o prokuratúre v § 29 ods. 4 upravuje tiež osobitnú povinnosť, z ktorej vyplýva, že obec ktorá vybavuje upozornenie prokurátora, je povinná **umožniť prokurátorovi účasť** na prejednaní upozornenia, ak o to prokurátor požiada.

4. Zisťovanie neohlásených stavieb - štátny stavebný dohľad

Štátny stavebný dohľad (ďalej len „ŠSD“) zabezpečuje **ochranu** verejných záujmov, ako aj práv a právom chránených záujmov právnických osôb a fyzických osôb, ktoré vyplývajú

- z uskutočňovania stavby alebo jej zmeny,
- z vlastností stavby pri jej užívaní,
- z odstránenia stavby a
- z terénnych úprav, prác a zariadení podľa stavebného zákona.

ŠSD upravujú ustanovenia § 98 až 104 SZ.

Oprávnenia orgánov ŠSD upravuje § 98 ods. 2 SZ a z hľadiska ohlasovaných činností je potrebné zdôrazniť, že tieto oprávnenia sa vzťahujú nielen na stavby vyžadujúce stavebné povolenie, ale orgány ŠSD sú zo zákona oprávnené zisťovať:

- ✓ či sa drobná stavba, stavebné úpravy alebo udržiavacie práce **vykonávajú na základe ohlásenia**.
- ✓ či sa pri uskutočňovaní stavby, stavebných úprav alebo pri udržiavacích prácach **dodržiavajú všeobecne záväzné právne predpisy, technické normy** a pod.
- ✓ či uskutočňovaní drobných stavieb a ich zmien svojpomocou stavebník zabezpečil **odborné vedenie** ich uskutočňovania kvalifikovanou osobou a pod.

ŠSD na základe poverenia vykonávajú zamestnanci všetkých stavebných úradov, t.j. všeobecných (obcí), aj špeciálnych (vojenských a pod).

ŠSD však vykonávajú aj zamestnanci iných orgánov štátnej správy určených podľa osobitných predpisov (napr. požiarnej ochrany, ochrany verejného zdravia a pod.).

S účinnou od 1. novembra 2003 medzi orgány oprávnené vykonávať ŠSD bola zaradená aj **Slovenská stavebná inšpekcia** a jej inšpektoráty v krajských mestách (ďalej len „inšpekcia“).

Poverenie na vykonávanie ŠSD musí byť **písomné** a vydáva ho **starosta obce** pre zamestnancov obce ako všeobecného stavebného úradu.

Ustanovenie § 100 SZ ukladá stavebníkovi, zhotoviteľovi, vlastníkovi stavby, stavbyvedúcemu, osobe, ktorá vykonáva odborný dozor, **povinnosť umožniť vykonanie ŠSD**.

Stavebník je okrem iného povinný umožniť aj **nazeranie do dokumentácie** stavby. Z toho vyplýva, že stavebník musí mať na stavbe k dispozícii všetky doklady týkajúce sa uskutočňovanej stavby alebo jej zmeny a napr. v prípade ohlásenej drobnej stavby to bude oznámenie stavebného úradu a overený jednoduchý situačný výkres.

Z vykonania ŠSD spíše poverený zamestnanec – orgán ŠSD **záznam**, ktorý slúži ako podklad pre ďalší postup stavebného úradu v zmysle ustanovení SZ.

Základným nástrojom, ktorým disponuje orgán ŠSD, je **výzva na odstránenie zistenej závady**. Cieľom výzvy je operatívne pôsobiť na odstránenie zistených nedostatkov pri realizácii, užívaní alebo odstraňovaní stavieb. Na činnosť orgánov ŠSD bezprostredne nadväzuje činnosť stavebného úradu.

Orgán ŠSD, ak zistí na stavbe závalu, vyzve stavebníka, prípadne zhotoviteľa stavby na jej odstránenie alebo **upozorní príslušný zodpovedný orgán, aby vykonal potrebné opatrenia**. Závala môže mať vecný, ale aj právny charakter (realizácia „čiernej“ stavby alebo jej zmeny).

Spôsob, akým môže orgán ŠSD vyzvať na urobenie nápravy, je podľa povahy veci rôzny; môže to urobiť zapísaním do stavebného denníka alebo do jednoduchého záznamu o stavbe, samostatným písomným oznámením alebo do záznamu o vykonaní ŠSD.

Súčasťou výzvy je

- stručný **opis** zistenej závady a
- **lehota**, dokedy sa má náprava vykonať.

Ak stavebník nápravu neurobí, **stavebný úrad vydá rozhodnutie, ktorým nariadi urobenie nápravy.**

Ak orgán ŠSD zistí nepovolenú resp. **neohlásenú stavbu**, oznámi to stavebnému úradu a ak ide o rozostavanú stavbu, bezodkladne **vyzve stavebníka, aby práce na stavbe zastavil.**

Pri uskutočňovaní stavby môže obec ako stavebný úrad **práce na stavbe zastaviť rozhodnutím.**

Odvolanie proti rozhodnutiu o zastavení stavby **nemá odkladný účinok.** Stavebník môže v prácach na stavbe pokračovať až po vykonaní nápravy a po vydaní nového rozhodnutia stavebného úradu.

Ak občan

- nezabezpečuje podmienky na vykonávanie ŠSD,
- bráni výkonu ŠSD,
- nesplní výzvu orgánu ŠSD alebo
- neurobí opatrenie nariadené orgánom ŠSD,

dopustí sa priestupku podľa § 105 ods. 1 písm. c) SZ, pričom mu obec ako stavebný úrad alebo inšpekcia môže uložiť **pokutu** až do výšky 10 000 Sk, t.j. **do 331 €**

Právnickej osobe a fyzickej osobe podnikajúcej podľa osobitných predpisov možno uložiť pokutu podľa § 106 ods. 1 písm. c) SZ až do výšky 400 000 Sk, t. **do 13 277 €.**

5. Postup stavebného úradu pri nelegálnych stavbách (uskutočnených bez povolenia alebo ohlásenia)

Postup stavebného úradu pri stavbách realizovaných bez stavebného povolenia resp. bez ohlásenia upravujú ustanovenia **§ 88 a § 88a SZ.**

Podľa § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona, stavebný úrad **nariadi odstránenie** nielen stavby postavenej bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, ale aj **stavby postavenej bez písomného oznámenia** stavebného úradu podľa § 57 ods. 2 pri stavbách, ktoré treba ohlásiť.

Pritom platí, že odstránenie stavby môže stavebný úrad nariadiť **nielen vlastníkovi** stavby, ktorý je stavebníkom, ale **aj nájomcovi stavby**, ak je stavebníkom podľa § 58 ods. 3 SZ.

Odstránenie stavby sa **nenariadi** iba v prípadoch, **keď dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejným záujmom.**

Stavebný úrad nariaďuje odstránenie stavby **z vlastného podnetu** a vychádza pritom predovšetkým z vyhodnotenia technického stavu stavby, či už existujúcej alebo rozostavanej.

Pri stavbách postavených **bez stavebného povolenia** (oznámenia) alebo v rozpore s ním je stavebný úrad **povinný vždy najskôr skúmať**, či takúto stavbu nemožno dodatočne povoliť.

Vyhodnocuje pritom

- ✓ vplyv stavby na životné prostredie,
- ✓ súlad s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, resp. s funkčným využitím územia,
- ✓ so všeobecnými technickými požiadavkami vymedzenými príslušnými právnymi predpismi a technickými normami,
- ✓ stanoviská a vyjadrenia dotknutých orgánov a
- ✓ skúma aj vlastnícke vzťahy k pozemku, na ktorom je stavba umiestnená.

Pokiaľ zistí súlad s verejnými záujmami, stavbu môže **dodatočne povoliť**, pričom vo výroku o dodatočnom povolení zároveň **vysloví súhlas s užívaním** stavby na daný účel.

Pri dodatočnom povoľovaní **rozostavanej** stavby alebo stavby, ktorú možno dodatočne povoliť len po vykonaní stavebných úprav, platia primerane ustanovenia pre stavebné konanie.

Ak je stavba postavená **na cudzom pozemku** a vlastník pozemku nesúhlasí s jej dodatočným povolením, stavebný úrad najskôr vyhodnotí súlad s verejným záujmom, a pokiaľ je tento súlad preukázaný, postupuje podľa ustanovenia § 137 SZ o občianskoprávných a iných námietkach.

Rovnaký postup sa vzťahuje aj na stavby postavené bez písomného oznámenia stavebného úradu podľa § 57 ods. 2, ktoré treba ohlásiť.

Obdobný postup sa uplatňuje aj v prípade, keď drobná stavba je **postavená v rozpore s ohlásením**. Ak pritom stratila charakter drobnej stavby, posudzuje sa vždy ako stavba bez stavebného povolenia a stavebný úrad postupuje vždy podľa ustanovenia § 88 ods. 1 písm. b) SZ.

Podľa § 88 ods. 3 SZ, **na odstránenie** stavby, pokiaľ nebolo nariadené, je potrebné **povolenie** stavebného úradu. O povolenie môže žiadať vlastník stavby. Avšak pri odstraňovaní drobných stavieb (§ 55 ods. 2 písm. b) SZ), postačí **ohlásenie lehoty, do ktorej budú odstránené**.

5.1. Konanie o dodatočnom povolení stavby

Konanie o dodatočnom povolení stavby upravuje podrobnejšie § **88a SZ** nasledovne:

(1) 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. Ak bola stavba začatá bez právoplatného stavebného povolenia, ktoré už bolo vydané, stavebný úrad posúdi súlad stavby s verejnými záujmami na základe záväzných stanovísk podľa § 140b a podkladov predložených v stavebnom konaní.

(2) Ak vlastník stavby požadované doklady nepredloží v určenej lehote alebo ak sa na ich podklade preukáže rozpor stavby s verejným záujmom, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby.

(3) Ak vlastník stavby, pri ktorej sa preukáže, že jej dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami, v priebehu konania nepreukáže, že je vlastníkom pozemku zastavaného nepovolenou stavbou alebo jeho časti, alebo že má k tomuto pozemku iné právo (§ 58 ods. 2) a vlastník zastavaného pozemku alebo jeho časti s dodatočným povolením nesúhlasí, stavebný úrad odkáže vlastníka pozemku na súd a konanie preruší (§ 137). Konanie o stavbe zostane prerušené až do právoplatnosti rozhodnutia súdu vo veci.

(4) V rozhodnutí o dodatočnom povolení stavby stavebný úrad dodatočne povolí už vykonané stavebné práce a určí podmienky na dokončenie stavby alebo nariadi úpravy už realizovanej stavby.

(5) Ak sa v konaní o dodatočnom povolení stavby preukáže rozpor s verejnými záujmami alebo stavebník v určenej lehote nesplní podmienky rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby.

(6) Stavebný úrad nariadi odstránenie stavby aj v prípade, ak stavebník v určenej lehote

a) nepredloží žiadosť o dodatočné povolenie stavby,

b) nesplní podmienky rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby.

(7) Na konanie o dodatočnom povolení stavby sa primerane vzťahujú ustanovenia § 58 až 66.

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

(9) S konaním o dodatočnom povolení stavby, ktorá je už dokončená, môže stavebný úrad spojiť kolaudačné konanie.

Ustanovenie § 88a teda upravuje jednak **postup**

- **vlastníka** nepovolenej stavby a jeho povinnosti a jednak
- postup **stavebného úradu** pri nepovolených stavbách.

Z odsekov 1 a 2 vyplýva, že **dôkazné bremeno** preukázať, že ďalšia existencia nepovolenej stavby alebo stavby uskutočňovanej v rozpore so stavebným povolením nie je v rozpore s verejnými záujmami, **spochýba na vlastníkovi stavby**, keďže sa dopustil porušenia zákona.

Vlastník stavby na základe **výzvy** stavebného úradu si **sám a na vlastné náklady** musí zaobstarať všetky potrebné doklady, t.j. rozhodnutia, stanoviská a vyjadrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce.

Verejným záujmom sa v tejto súvislosti rozumejú záujmy chránené

- ✓ **osobitnými zákonmi** (§ 126 SZ; pozri vyššie bod 2.2. Postup stavebného úradu pri ohlásení),
- ✓ všeobecne záväznými **vyhláškami** (najmä vyhláška č. 532/2002 Z.z.) a nariadeniami (vrátane **VZN** obce, ktorou bola schválená ÚPD),
- ✓ záväznými časťami slovenských **technických noriem** a pod.

Posúdenie súladu s nimi vykonáva príslušný stavebný úrad (obec). Musí posúdiť najmä súlad s platnou územnoplánovacou dokumentáciou z hľadiska súladu s **funkčným využitím, určené záväzné limity a regulatívy**.

Rozsah požadovaných dokladov nie je taxatívne vymedzený, ale stavebný úrad pri ich určení vychádza predovšetkým z ustanovenia **§ 126 SZ**, ktoré sa týka ochrany zložiek životného prostredia a iných osobitných záujmov podľa toho,

- ✓ o aký druh stavby ide,
- ✓ na aký účel sa má stavba užívať,
- ✓ ktoré záujmy budú stavbou dotknuté,
- ✓ kde je stavba umiestnená,
- ✓ či sú v predmetnom území vyhlásené ochranné pásma, a pod.

Z ustanovenia § 88a odseku 7 jednoznačne vyplýva primeranosť **postupu** stavebného úradu, ktorý postupuje tak, **ako v prípade stavebného konania**, ak stavbu možno dodatočne povoliť.

Vzťahuje sa to na náležitosti k žiadosti o vydanie dodatočného povolenia, na účastníkov konania, na postup v konaní, na predmet posúdenia a pod.

V rozhodnutí o dodatočnom povolení stavby stavebný úrad určí podmienky pre dokončenie stavby, prípadne nariadi úpravy už realizovanej stavby. Pri dokončenej stavbe určí aj podmienky na jej užívanie.

Dodatočné stavebné povolenie musí obsahovať obdobné **náležitosti** ako riadne stavebné povolenie. Navyše v ňom musí byť uvedený opis rozostavanosti stavby a ak na stavbe treba vykonať úpravy, opíše ich rozsah.

Pokiaľ je ukončená stavba schopná užívania, stavebný úrad môže v dodatočnom stavebnom povolení zároveň vysloviť **súhlas s jej užívaním**. Inak v rozhodnutí stavebníka upozorní na povinnosť požiadať o kolaudačné konanie.

Preukázanie práv k pozemku stavebný úrad skúma v konaní o vydaní dodatočného povolenia až potom, keď sa preukázal súlad s verejnými záujmami.

Osobitne je upravený postup v prípade, keď nepovolená **stavba** alebo jej **časť je na cudzom pozemku** a vlastník pozemku s jej dodatočným povolením **nesúhlasí**.

Vtedy je stavebný úrad povinný **odkázať vlastníka pozemku na súd**, lebo neoprávnenú stavbu z hľadiska občianskoprávných predpisov upravuje § 135c OZ (pozri nasledujúci bod).

Pokiaľ je stavba postavená na cudzom pozemku a jeho vlastník nevyužije možnosť obrátiť sa na súd vo veci ochrany svojich vlastníckych práv napriek tomu, že ho stavebný úrad podľa § 137 SZ na takýto postup vyzval a súčasne konanie prerušil, stavebný úrad si v takomto prípade podľa § 137 ods. 3 SZ **nemôže urobiť v tejto veci úsudok sám**.

To znamená, že stavebný úrad konanie preruší až dotedy, kým nedôjde k usporiadaniu občianskoprávných vzťahov medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.

5.2. Stavba na cudzom pozemku

Občiansky zákonník v ustanovení § 135c upravuje osobitý prípad zásahu do vlastníckeho práva, ktorým je tzv. **neoprávnená stavba** a to nasledovne:

(1) Ak niekto zriadi stavbu na cudzom pozemku, hoci na to nemá právo, môže súd na návrh vlastníka pozemku rozhodnúť, že stavbu treba odstrániť na náklady toho, kto stavbu zriadil (ďalej len "vlastník stavby").

(2) Pokiaľ by odstránenie stavby nebolo účelné, prikáže ju súd za náhradu do vlastníctva vlastníkovi pozemku, pokiaľ s tým vlastníkom pozemku súhlasí.

(3) Súd môže usporiadať pomery medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby aj inak, najmä tiež zriadiť za náhradu vecné bremeno, ktoré je nevyhnutné na výkon vlastníckeho práva k stavbe.

Cudzím pozemkom pre zriaďovateľa stavby alebo stavebníka je každý pozemok, ku ktorému nemá **vlastnícke** alebo **spoluvlastnícke** právo, prípadne **iné právo** umožňujúce výstavbu (pozri vyššie v bode 2.1.Náležitosti ohlásenia).

Ak stavebník zriadi stavbu na takom pozemku, ku ktorému nemá uvedené právo stavby, ide o neoprávnenú stavbu. **Neoprávnená stavba** je spravidla aj nepovolenou stavbou, t.j. stavbou, na ktorú nebolo v stavebnom konaní vydané povolenie, resp. ktorá nebola stavebnému úradu ohlásená a bola uskutočnená bez oznámenia stavebného úradu.

Stavba je definovaná v § 119 ods. 2 OZ a preto neoprávnenou stavbou môže byť len stavba, ktorá zodpovedá tomuto zákonnému vymedzeniu, t.j. že **musí ísť o stavbu spojenú so zemou pevným základom**. Ak stavba nespĺňa toto kritérium, nemožno uvažovať o aplikácii § 135c OZ a vlastník pozemku by sa mohol domáhať svojich práv **žalobou na vydanie veci resp. vypratanie nehnuteľnosti** podľa § 126 OZ.

V prípade, keď teda ide o stavbu nespojenú so zemou pevným základom, vlastník pozemku môže podať **vlastnícku žalobu** a zriaďovateľ takejto stavby sa nemôže brániť právnymi argumentmi uvedenými v citovanom ustanovení § 135c OZ.

Stavba nie je súčasťou pozemku (§ 120 ods. 2 OZ). Z toho vyplýva, že stavebník neoprávnenej stavby je jej vlastníkom bez ohľadu na to, podľa ktorého odseku v § 135c OZ bude súd postupovať pri konečnom vyrovnaní vzťahov medzi stavebníkom a vlastníkom pozemku.

Občiansky zákonník upravuje **tri spôsoby vyrovnania** vzťahov medzi stavebníkom a vlastníkom pozemku.

Všetky tieto spôsoby sú **viazané na návrh vlastníka pozemku**, ktorý má v tomto prípade tzv. výlučnú **aktívnu legitimáciu**, čo znamená, že len on je oprávnený podať žalobu.

Táto legitimácia neprislúcha stavebníkovi ani v prípade, ak by sa chcel domôcť vyrovnania vzájomných vzťahov podľa odseku 3 (zriadením vecného bremena).

Poradie spôsobov vyrovnania právnych vzťahov medzi neoprávneným stavebníkom a vlastníkom pozemku určuje OZ.

Vlastník pozemku sa môže ochrany domáhať tak, že bude žalobou žiadať:

- a) o **odstránenie stavby** na jeho pozemku na náklady žalovaného - neoprávneného stavebníka. Záver súdu o použití tejto občianskoprávnej sankcie by sa mal opierať o zistenie zavinených **hrubých porušení práv vlastníka pozemku** stavebníkom a o také isté zanedbanie povinností neoprávneného stavebníka s prihliadnutím na to, že stavba je nielen neoprávnená, ale aj nepovolená (neohlásená).

Predpokladom na takýto záver je to, že odstránenie stavby je **účelné**. Účelnosť odstránenia stavby v týchto súvislostiach bude súd posudzovať so zreteľom na záujmy vlastníka pozemku a možnosť využiť pozemok pre neho ekonomicky výhodnejšie.

- b) o **prikázanie stavby do jeho vlastníctva**, ak odstránenie stavby by nebolo účelné ani so zreteľom na hodnotu a možnosť iného využitia pozemku, na ktorom bola zriadená neoprávnená stavba.

Podaním takejto žaloby vlastník pozemku **výslovne súhlasí** s tým, aby sa stavba prikázala do jeho vlastníctva. Ak však žaluje o odstránenie stavby podľa odseku 1 § 135c OZ a súd dôjde k záveru, že nie sú splnené podmienky na odstránenie, iba na vyrovanie podľa odseku 2, t.j. prikázanie stavby vlastníkovi pozemku, je na to potrebný súhlas vlastníka.

Prikázanie neoprávnenej stavby do vlastníctva vlastníkovi pozemku je **nadobudnutím vlastníckeho práva** na základe konštitutívneho rozhodnutia občianskoprávneho súdu, ktorým na jednej strane zaniká vlastnícke právo neoprávneného stavebníka k stavbe, a na druhej strane sa vlastník pozemku stáva aj vlastníkom tejto stavby.

Súd musí súčasne rozhodnúť o **náhrade** patriacej neoprávnenému stavebníkovi z titulu zriadenia stavby. Táto náhrada sa musí opierať o cenové predpisy. V súčasnosti však nemožno vylúčiť ani náhradu, ktorú v súlade s § 3 OZ určí súd s prihliadnutím na trhovú hodnotu stavby.

- c) Vlastník pozemku **nemôže** žalovať o spôsob **vyrovnania** vzťahu medzi ním a neoprávneným stavebníkom, ktorý vyplýva z odseku 3, t.j. **zriadenie vecného bremena**.

V treťom odseku § 135c OZ je upravená možnosť, ktorú musí súd použiť vtedy, keď nie sú splnené zákonné predpoklady na odstránenie stavby, ani na jej prikázanie vlastníkovi pozemku.

Ak súd mieni usporiadať pomery podľa odseku 3, vychádza z toho, že **vlastnícke vzťahy zostávajú zachované**. Stavebník je naďalej vlastníkom neoprávnenej stavby a

nemení sa ani vlastnícky vzťah k pozemku. Súd teda v žiadnom prípade nemôže svojím rozhodnutím opierajúcim sa o § 135c ods. 3 OZ zmeniť vlastnícke právo k týmto nehnuteľnostiam.

Súd v takom prípade na základe **geometrického plánu** zriadi **stavebníkovi vecné bremeno**, ktoré je účelovo zamerané a súčasne aj obmedzené na nevyhnutný výkon vlastníckych práv neoprávneného stavebníka k stavbe.

Tento nevyhnutný výkon vlastníckych práv je podobný **nevyhnutnému výkonu týchto práv** podľa ustanoveniu § 127 ods. 3 OZ (nevyhnutná údržba stavby), takže pri zriaďovaní tohto vecného bremena sa bude súd opierať aj o uvedené ustanovenie.

Vecné bremeno sa zriaďuje **za náhradu**, ktorú spravidla vyčísluje znalec.

Pokiaľ je teda drobná stavba umiestnená na cudzom pozemku a jeho vlastník nevyužije možnosť obrátiť sa na súd vo veci ochrany svojich vlastníckych práv (podľa § 126 alebo 135c OZ) napriek tomu, že ho stavebný úrad podľa § 137 SZ na takýto postup vyzval a súčasne konanie prerušil, stavebný úrad si v takomto prípade podľa § 137 ods. 3 SZ **nemôže urobiť v tejto veci úsudok sám**.

To znamená, že stavebný úrad konanie preruší až dotedy, kým nedôjde k usporiadaniu občianskoprávných vzťahov medzi vlastníkom RIP zariadenia a vlastníkom pozemku alebo stavby, na ktorom je zariadenie umiestnené.

5.3. Konanie o odstránení nelegálnej stavby

V praxi môže nastať aj taká situácia, že počas konania o dodatočnom povolení sa preukáže, že stavbu nemožno dodatočne povoliť. V takom prípade stavebný úrad v zmysle § 88a ods. 5 **nariadi odstránenie stavby**.

Ďalšie dôvody na odstránenie stavby taxatívne vymedzené v § 88a v odseku 6 vychádzajú z toho, že **vlastník stavby nemá záujem** na právnom usporiadaní nepovolenej stavby, keďže nerešpektuje povinnosti určené stavebným úradom.

Náklady na odstránenie stavby znáša jej **vlastník**. Vlastník odstraňovanej stavby **zodpovedá za škodu** vzniknutú na susedných stavbách alebo pozemku, pokiaľ ju nevyvolal ich závadný stav.

Náležitosti rozhodnutia, ktorým sa nariaduje odstránenie stavby presnejšie vymedzuje ustanovenie § 90 SZ (a § 25 vyhlášky č. 453/2000 Z.z.), v ktorom je zahrnutý obsah podmienok, ktoré sú vymedzené v rozhodnutí o odstránení stavby. Uloženie podmienok je fakultatívne (nemusia byť určené všetky), a to s ohľadom na okolnosti konkrétneho prípadu.

Príslušnosť na konanie o odstránení stavby je určená podľa toho, ktorý stavebný úrad je príslušný na povolenie stavby.

Stavebný úrad **zjednoduší postup** podľa § 88 a nasl. pri **odstraňovaní zmien stavieb**, terénnych úprav, ťažobných a im podobných alebo s nimi súvisiacich prác, ako aj informačných, reklamných a propagačných zariadení.

V prípade ak vlastník nelegálnej (nepovolenej alebo neohlásenej) stavby túto **neodstráni dobrovoľne**, nesplnenie povinnosti môže byť vynútené v rámci **výkonu rozhodnutia** podľa ustanovení **V. časti správneho poriadku**.

Výkon rozhodnutia možno podľa § 71 ods. 3 správneho poriadku **nariadiť** najneskôr **do 3 rokov** po uplynutí lehoty určenej pre splnenie uloženej povinnosti (povinnosti odstrániť stavbu).

Výkon rozhodnutia môže uskutočňovať

- **priamo obec** alebo
- môže podať návrh na vykonanie exekúcie **súdnym exekútorom**.

Rozhodnutie sa vykoná

- náhradným výkonom alebo
- ukladaním peňažných pokút.

Náhradný výkon spočíva v tom, že uložené práce a výkony sa uskutočnia **na náklad a nebezpečenstvo povinného**, ak uloženu prácu alebo výkon môže uskutočniť aj **niekto iný** ako povinný (§ 79 ods. 2 správneho poriadku).

Ak náhradný výkon nie je podľa povahy veci možný alebo účelný, vymáha sa splnenie povinnosti uloženej rozhodnutím **postupným ukladaním pokút**; jednorazovo uložená pokuta nesmie prevýšiť sumu **1659 eur**. (§ 79 ods. 3 správneho poriadku).

6. SANKCIE za neohlásené stavby, stavebné úpravy a udržiavacie práce

Súbežne s konaním o odstránení resp. dodatočnom povolení neohlásenej drobnej stavby, je obec ako stavebný úrad **povinná zároveň** (paralelne) **začať druhé konanie**, a to konanie o priestupku resp. správnom delikte.

Ak obec porušenie stavebného zákona neprejedná, je **prokurátor** oprávnený podať upozornenie (pozri vyššie bod 3.2. Upozornenie prokurátora).

Postup obce pri porušení stavebného zákona je okrem SZ upravený viacerými právnymi predpismi. Tu je potrebné rozlišovať, či SZ poruší

- a) **fyzická osoba** – vtedy sa jedná o **priestupok**
- b) **právnická osoba** alebo **fyzická osoba oprávnená na podnikanie** – vtedy sa dané konanie označuje ako **správny delikt**.

Vyplýva to z definície priestupku v § 2 ods. 1 zákona o priestupkoch :

Priestupkom je zavinené konanie, ktoré porušuje alebo ohrozuje záujem spoločnosti a je za priestupok výslovne označené v tomto alebo v inom zákone, ak nejde o iný správny delikt postihnuteľný podľa osobitných právnych predpisov, alebo o trestný čin.

6.1. Priestupky

Skutkové podstaty **priestupkov** sú uvedené v ustanovení § 105 SZ, a problematiky ohlasovaných činností sa týka skutková podstata uvedená v odseku **1 písm. a) SZ**:

Priestupku sa dopustí a pokutou do 10 000 Sk (331 €) sa potresce ten, kto uskutočňuje jednoduchú stavbu, drobnú stavbu, stavebné úpravy alebo udržiavacie práce, ktoré treba ohlásiť, bez takéhoto ohlásenia alebo v rozpore s ním.

Ustanovenie § 105 v odseku 6 určuje, že na priestupky a ich prejednávanie sa vzťahujú všeobecné predpisy o priestupkoch t.j. **zákon č. 372/1990 Zb. o priestupkoch** v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o priestupkoch“).

Priestupky sa prejednávajú **z úradnej povinnosti** (§ 67 ods. 1 zákona o priestupkoch) a nie je teda na zvážení obce ako stavebného úradu, či konanie o priestupku začne alebo nie.

Zákon o priestupkoch obsahuje osobitnú úpravu pre postup správneho orgánu, ktorý predchádza začatiu konania o priestupku a tým je tzv. **objasňovanie priestupkov**, upravené v ustanoveniach § 58 až 66 zákona o priestupkoch.

Objasňovaním priestupkov sa rozumie **obstaranie podkladov** potrebných na rozhodnutie správneho orgánu (obce) najmä o tom, či

- ✓ sa stal skutok, ktorý **je priestupkom** podľa stavebného zákona,
- ✓ tento skutok spáchala osoba **podozrivá** zo spáchania priestupku,
- ✓ sa uloží **sankcia** za priestupok alebo sa od jej uloženia upustí, ak k náprave páchatel'a priestupku postačí samotné prejednanie priestupku,
- ✓ uloží páchatel'ovi priestupku povinnosť uhradiť **spôsobenú škodu**.

Objasňovanie priestupkov vykonávajú obce ako správne orgány vtedy, ak sú príslušné prejednať zistené priestupky. Z ustanovenia § **105 SZ** vyplýva, že obec ako stavebný úrad je orgánom príslušným na prejednávanie stavebných priestupkov, a preto **objasňovanie priestupkov vykonáva** obec a predovšetkým jej **orgány ŠSD**.

Objasňovanie priestupkov sa koná na základe

- **vlastného zistenia** správneho orgánu, t.j. obce ako stavebného úradu resp. orgánu ŠSD
- **oznámenia fyzickej osoby alebo právnickej osoby** alebo
- oznámenia **iného orgán** (štátny orgán alebo organizácia), ktorý nie je oprávnený stavebný priestupok prejednať.

Obec a jej orgány ŠSD **sú povinné** v rozsahu svojej pôsobnosti **prijímať oznámenia** o priestupkoch a čo najskôr ich vybavovať.

Orgány oprávnené objasňovať priestupky (obec, ŠSD) sú pri objasňovaní priestupkov **oprávnené**

- ✓ vyžadovať vysvetlenie od fyzických osôb alebo právnických osôb,
- ✓ vyžadovať vysvetlenie od štátnych orgánov alebo obcí,
- ✓ vyžadovať odborné vyjadrenie od príslušných orgánov,
- ✓ vykonávať alebo vyžadovať úkony potrebné na zistenie totožnosti osôb a ich pobytu,

- ✓ vyžadovať predloženie potrebných podkladov, najmä spisov a iných písomných materiálov.

Priestupkové konanie je upravené v **tretej časti** zákona o priestupkoch (§ 51 až § 88).

Podľa § 51 zákona o priestupkoch: *Ak to nie je v tomto (priestupkovom) alebo v inom (stavebnom) zákone ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie o priestupkoch všeobecné predpisy o správnom konaní*, t.j. správny poriadok (v skratke „SP“).

Špeciálna úprava vyplývajúca zo zákona o priestupkoch určuje, že:

- Občan je **obvinený** z priestupku, len čo správny orgán vykonal voči nemu prvý procesný úkon. Na takého občana sa hľadí ako na nevinného, kým jeho vina nebola vyslovená právoplatným rozhodnutím.

Zo správneho poriadku (§ 18 ods. 3) vyplýva pre príslušný správny orgán (obec) povinnosť **upovedomiť o začatí konania** všetkých účastníkov konania.

Upovedomenie účastníka konania o začatí správneho t. j. priestupkového konania zabezpečí obec doručením **oznámenia o začatí konania o priestupku**;

- O priestupku koná správny orgán v prvom stupni, t.j. obec **ústne pojednávanie**, čo znamená, že nie je na zväžení obce, či ústne pojednávanie nariadi, alebo nie a ústne pojednávanie je obligatórne t.j. **povinné**;
- V **neprítomnosti** obvineného z priestupku možno vec prejednať len vtedy,
 - ak sa odmietne dostaviť na ústne pojednávanie, hoci bol riadne predvolaný, alebo
 - sa nedostaví bez náležitého ospravedlnenia alebo bez dôležitého dôvodu;
- **Obvinený** z priestupku má **právo** vyjadriť sa ku všetkým skutočnostiam, ktoré sa mu kladú za vinu a k dôkazom o nich, uplatňovať skutočnosti a dôkazy na svoju obhajobu, podávať návrhy a opravné prostriedky.
K výpovedi ani k priznaniu ho nemožno donucovať.

V konaní o priestupku sú účastníkmi konania

- a) **obvinený** z priestupku,
- b) **poškodený**, ak ide o prejednávanie náhrady majetkovej škody spôsobenej priestupkom,

Oznamovateľ priestupku **nie je účastníkom** konania, ale môže mať postavenie poškodeného (§ 70 zákona o priestupkoch) alebo **svedka** (§ 35 správneho poriadku).

Ak uplatnil ten, komu bola priestupkom spôsobená **majetková ŠKODA**, nárok na jej náhradu v konaní o priestupku, **pôsobí** správny orgán (obec), ktorý priestupok prejednáva, na to, **aby škoda bola dobrovoľne nahradená**.

Ak škoda a jej výška bola **spol'ahľivo zistená**, a nebola dobrovoľne nahradená, **uloží** správny orgán páchatel'ovi priestupku povinnosť ju nahradiť; **inak odkáže** poškodeného s jeho nárokom na náhradu škody **na súd** alebo na iný príslušný orgán.

Vo veci náhrady majetkovej škody spôsobenej priestupkom, môžu účastníci konania t.j. obvinený a poškodený medzi sebou so schválením správneho orgánu uzavrieť **zmier**. Obec zmier neschváli, ak odporuje právnym predpisom alebo všeobecnému záujmu (§ 48 SP).

Na základe vyhodnotenia dôkazov rozhodne obec ako správny orgán o ukončení konania v prvom stupni. Ak neprichádza do úvahy **zastavenie konania** (§ 76 zákona o priestupkoch) vydá obec ako stavebný úrad **rozhodnutie o priestupku**, ak uznal obvineného z priestupku vinným.

Za porušenie stavebného zákona je možné ako sankciu uložiť len **pokutu**; pokarhanie, alebo zákaz činnosti neprichádza do úvahy s ohľadom na ustanovenie § 7 ods. 2 zákona o priestupkoch.

Pokuta je majetkovou sankciou, ktorej závažnosť je primerane daná jej výmerou. Správny orgán určí **lehotu na zaplatenie** pokuty.

Pokuta je **príjmom obce**. Stavebné priestupky **nie je možné** prejednať v **blokovom** konaní.

Pri určení výšky pokuty sa prihliadne

- ✓ na závažnosť priestupku, najmä na spôsob jeho spáchania a na jeho následky,
- ✓ na okolnosti, za ktorých bol spáchaný,
- ✓ na mieru zavinenia (úmysel alebo nedbanlivosť)
- ✓ na pohnútky a na osobu páchatel'a,
- ✓ na to, či a akým spôsobom bol za ten istý skutok postihnutý v prípadnom disciplinárnom konaní.

Trovy konania určuje vyhláška Ministerstva vnútra č. **411/2006 Z.z.**, ktorou sa ustanovuje paušálna suma trov konania o priestupku a viaže sa na rozhodnutie o vine.

To znamená, že o trovách konania správny orgán rozhodne aj vtedy, ak obvineného uzná vinným a upustí od uloženia sankcie (pokuty) v zmysle § 11 ods. 3 zákona o priestupkoch.

Úhrada trov konania je **príjmom štátneho rozpočtu** Slovenskej republiky (§ 79 ods. 3 a 4 zákona o priestupkoch) a v prípade stavebných priestupkov sa uhrádza na účet Ministerstva dopravy výstavby a regionálneho rozvoja SR.

Ustanovenie § 20 zákona o priestupkoch upravuje zánik zodpovednosti za priestupok (v praxi sa používa výraz „premlčanie“), a tento **nemožno prejednať**, ak od jeho spáchania uplynuli **dva roky**.

Zákon č. 79/2012 Z. z. ktorým bol novelizovaný zákon o priestupkoch s účinnosťou od 1.3.2012 zrušil imunity viacerých subjektov a tiež ustanovenie § 10, ktoré vynímalo niektoré osoby z pôsobnosti zákona o priestupkoch. Ustanovenie § 9 ods. 2 a 3 zákona o priestupkoch vymenúva **určité kategórie osôb**, kedy môže z ich podnetu dôjsť k zmene miestnej príslušnosti správneho orgánu. Medzi tieto osoby patria najmä poslanci NR SR, sudcovia, prokurátori a príslušníci Policajného zboru, Slovenskej informačnej služby, Zboru väzenskej a justičnej stráže SR a Železničnej polície.

V prípade týchto osôb je príslušný orgán, ktorý priestupok prejednal (stavebný úrad), povinný bezodkladne **informovať najbližšie nadriadený orgán** osoby, ktorá priestupok

spáchala. Ak priamy nadriadený takej osoby nie je, stavebný úrad zašle oznámenie Mandátovému a imunitnému výboru NR SR (pozri § 9 ods. 5 zákona o priestupkoch).

6.2. Správne delikty

Správnymi deliktami sú protispoločenské konania uvedené v osobitných zákonoch, ktoré nie sú označené ako priestupok. Iné správne delikty sú prevažne založené na **objektívnej zodpovednosti** (zodpovednosti bez ohľadu na zavinenie) a smerujú proti

- právnickým osobám a
- fyzickým osobám oprávneným na podnikanie (podnikateľom).

Pri prejednávaní správnych deliktov obec ako správny orgán a stavebný úrad postupuje **procesne podľa správneho poriadku**.

Hmotnoprávna úprava je zakotvená v ustanoveniach § 106 a 107 stavebného zákona a jej obsahom je ustanovenie skutkovej podstaty, sankcia, ktorou je pokuta a stanovenie objektívnej a subjektívnej lehoty v ktorej možno sankciu uložiť.

Podľa § 106 ods. 1 písm. a) SZ:

Stavebný úrad alebo inšpekcia uloží pokutu do 400 000 Sk (13 277 €) právnickej osobe alebo fyzickej osobe oprávnenej na podnikanie, ktorá uskutočňuje jednoduchú stavbu, drobnú stavbu, stavebné úpravy alebo udržiavacie práce, ktoré treba ohlásiť, bez takéhoto ohlásenia alebo v rozpore s ním.

Aj správne delikty sa prejednávajú **z úradnej povinnosti** a podkladom na začatie konania je

- **oznámenie** štátneho orgánu, inej obce, organizácie alebo občana
- poznatok **z vlastnej činnosti** obce ako stavebného úradu.

Konanie sa **začína na podnet správneho orgánu** (obce) a je začaté dňom, keď tento orgán urobil voči účastníkovi konania prvý úkon. Týmto úkonom je **oznámenie o začatí konania** o správnom delikte, ktoré môže byť spojené s predvolaním na ústne pojednávanie.

Ak sa ústne pojednávanie nenariadi, vyzve správny orgán účastníka konania, aby uplatnil svoje práva a **vyjadril sa** k podkladom rozhodnutia ešte pred jeho vydaním.

Rozhodnutím o správnom delikte sa ukladá **pokuta** a pri určovaní výšky pokuty stavebný úrad **zohľadní**

- ✓ závažnosť porušenia zákona,
 - ✓ jeho následky,
 - ✓ okolnosti, za ktorých bol správny delikt spáchaný
- a v zmysle toho stanoví výšku pokuty a určí lehotu na jej zaplatenie.

Pokuty uložené obcou za správne delikty sú **príjmom rozpočtu obce**.

Povinnosť uložiť **trovy konania** podľa vyhlášky Ministerstva vnútra č. 411/2006 Z.z. sa na správne delikty **nevzťahuje**.

Ustanovenie § 107 SZ upravuje **lehoty**, kedy dochádza k **zániku zodpovednosti** za správny delikt (k „premlčaniu“) a pokutu možno uložiť iba

- **do 2 rokov odo dňa**, keď sa stavebný úrad **dozvedel** o tom, že právnická osoba alebo fyzická osoba oprávnená na podnikanie porušila alebo nesplnila povinnosť (§ 106 SZ),
- najneskoršie však **do 3 rokov odo dňa, keď došlo** k porušeniu povinnosti alebo keď povinnosť mala byť splnená.

Použité skratky:

v z.n.p. – v znení neskorších predpisov

SZ – stavebný zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v z.n.p.

OZ – Občiansky zákonník, zákon č. 40/1964 Zb. v z.n.p.

SP – Správny poriadok, zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v z.n.p.

Prílohy k POZNÁMKAM:

a) **Súvisiace predpisy:**

- 1) Stavebný zákon – výňatok
- 2) Správny poriadok - výňatok
- 3) Vyhláška č. 453/2000 Z.z. – výňatok
- 4) Vyhláška č. 532/2002 Z.z. – výňatok
- 5) Zákon o prokuratúre – výňatok
- 6) Usmernenie MV SR k použitiu listu vlastníctva

b) **VZORY** správnych aktov vydávaných obcami ako stavebnými úradmi pri ohlasovaní drobných stavieb, stavebných úprav a udržiavacích prác, a to:

1. *Ohlásenie drobnej stavby*
2. *Ohlásenie stavebných úprav alebo udržiavacích prác*
3. *Oznámenie stavebného úradu k ohláseniu*
4. *Oznámenie, že ohlásená drobná stavba (stavebné úpravy alebo udržiavacie práce) podlieha stavebnému povoleniu*
5. *Oznámenie, že na ohlásená stavba (stavebné úpravy alebo udržiavacie práce) nespĺňa zákonné podmienky pre ohlásenie*
6. *Rozhodnutie o proteste prokurátora proti opatreniu obce*
7. *Predloženie protestu prokurátora proti opatreniu obce na ďalšie konanie*

Spracovala: JUDr. Helena Spišiaková
Apríl 2014