

OBEC JELKA
Úsek územného rozhodovania a stavebného poriadku
Mierová ul. č. 959/17, 925 23 Jelka

V e c : ŽIADOSŤ O PRESKÚMANIE SPÔSOBILOSTI STAVBY NA UŽÍVANIE
(§ 140d stavebného zákona)

Zhotovenú a užívanú bez povolenia stavebného úradu alebo v rozpore s ním od 01.01.1990 do 31.03.2024

A) Vlastník stavby, kontakt (telefón, email) :

Bytom – sídlom : ulicač.d.....obec.....

Zastúpený splnomocneným zástupcom :

žiadam, aby bolo vydané rozhodnutie o spôsobilosti stavby na užívanie

v obci..... na ulici

pre stavbu (uviest' názov stavby podľa stavebného povolenia – napr. rodinný dom, garáž, prístavba RD a pod.) :

v rozsahu :

- *Stavebných objektov stavby* (uviest' stavebné objekty podľa stavebného povolenia)

SO.....parc.č.....k.ú.....

SO.....parc.č.....k.ú.....

SO.....parc.č.....k.ú.....

SO.....parc.č.....k.ú.....

SO.....parc.č.....k.ú.....

SO.....parc.č.....k.ú.....

SO.....parc.č.....k.ú.....

SO.....parc.č.....k.ú.....

umiestnenú na pozemku parcelné číslo (uviest' podľa stav. povolenia) :

v katastrálnom území (uviest' podľa stav. povolenia) :

pre ktorú vydal :

- *územné rozhodnutie* (názov správneho orgánu uvedený v hlavičke územného rozhodnutia)

.....

pod číslom :dňa :právoplatné dňa :

- *stavebné povolenie* (názov správneho orgánu uvedený v hlavičke územného rozhodnutia)

.....

pod číslom :dňa :právoplatné dňa :

pre ktorú vydal :

- *rozhodnutie o zmene stavby pred dokončením* (názov správneho orgánu uvedený v hlavičke územného rozhodnutia)

.....

pod číslom :dňa :právoplatné dňa :

Stavba bola zrealizovaná v roku **Stavba sa užíva od roku**

Odborný dozor na stavbe vykonával :

Rok dokončenia stavby :

K stavebnému pozemku má stavebník :

- *Vlastnícke právo podľa LV č.*

- *Iné právo (uviest' aké)*

Údaje o spracovateľovi projektovej dokumentácie :

- *Projekt stavby vypracoval :*

- *adresa*

- *číslo preukazu odbornej spôsobilosti*

B) Opis zmien od stavebného povolenia oproti pôvodnej projektovej dokumentácii stavby (základné údaje o stavbe, jej členení, technickom, alebo výrobnom zariadení, budúcej prevádzke a jej vplyve na životné prostredie - môže byť aj v prílohe):

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

V..... dňa

.....
Podpis(y) žiadateľa(ov), pri právnickej osobe podpis oprávnenej osoby, meno, funkcie a razítko

Prílohy: (podľa § 140d zákona č. 50/1976 Zb. stavebný zákon)

1. **projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby v 2 vyhotoveniach**
2. podrobný opis a odôvodnenie uskutočnených odchýlok od stavebného povolenia (ak sa stavba realizovala v rozpore so stavebným povolením),
3. stavebné povolenie, rozhodnutie o zmene stavby pred dokončením resp. rozhodnutie o dodatočnom povolení nedokončenej stavby (ak bolo na stavbu vydané rozhodnutie),
4. 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, odst. 1 stav. zákona - nájomná zmluva, vecné bremeno, zmluva o budúcej zmluve a pod.),
5. geometrický plán podľa predpisov o katastri nehnuteľnosti, overený katastrálnym úradom (tento sa nedoloží, ak išlo o zmenu dokončenej stavby, pri ktorej nedošlo k zmene pôdorysných rozmerov stavby – napr. pri nadstavbe jestvujúcej stavby),
6. doklady o rokovaní s orgánmi štátnej správy, stanoviská a posúdenia podľa osobitných predpisov, podľa upresnenia stavebného úradu, najmä:
 - o Stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Galanta (u stavieb právnických osôb a stavieb občanov na podnikanie),
 - o Stanovisko Obce Jelka, ako orgánu územného plánovania k posúdeniu súladu stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie v čase jej zhotovenia, prípadne v čase jej preskúmavania,
 - o Súhlas od Obce Jelka, referát životného prostredia na trvalé užívanie stavby malého zdroja znečistenia ovzdušia (ak je súčasťou stavby).
7. doklady o výsledkoch predpísaných skúšok a meraní, najmä:
 - o správa o odbornej prehliadke a skúške plynového zariadenia
 - o zápis o tlakovej skúške odborného plynového zariadenia
 - o protokol o vpustení plynu
 - o správa o prvej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrickej prípojky
 - o správa o odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia
 - o správa o odbornej prehliadke a odbornej skúške bleskozvodu
 - o správa o odbornej prehliadke a odbornej skúške tlakovej nádoby
 - o záznam o skúške tesnosti vonkajšej kanalizácie
 - o záznam o skúške tesnosti vnútornej kanalizácie
 - o zápis o tlakovej skúške vonkajšej vodovodnej prípojky
 - o zápis o tlakovej skúške vodovodného potrubia
 - o potvrdenie o preskúšaní komína
 - o protokol o vykonaní skúšky tesnosti a vykurovacia skúška ÚK
 - o doklad o uvedení kotla do prevádzky, resp. doklad o preskúšaní kotla
8. ďalšie doklady podľa charakteru stavby, najmä:
 - o zápis o prevzatí a odovzdaní stavby, resp. prehlásenie stavebného dozoru, že je stavba zrealizovaná v zmysle projektovej dokumentácie (PD),
 - o oprávnenie dodávateľa na uskutočňovanie stavby (v prípade stavby uskutočňovanej dodávateľsky),
 - o stavebný denník,
 - o zmluva o dodávke a odvádzaní odpadových vôd,
 - o certifikáty použitých materiálov,
 - o energetický certifikát,
 - o uvedenie malého zdroja znečisťovania ovzdušia do prevádzky (ak je súčasťou stavby),
 - o doklady o zneškodnení odpadov (pri jednoduchšej stavbe),
 - o vyjadrenie Okresného úradu Galanta, odbor životného prostredia, odpadové hospodárstvo (k ostatným stavbám),
 - o vyjadrenie Západoslovenskej distribučnej, a.s. Bratislava ku kolaudácii stavby,
 - o rozhodnutie o zvláštnom užívaní pozemnej komunikácie – ukončenie,
9. splnomocnenie na zastupovanie stavebníkov,
10. doklad o zaplatení poplatku.

Preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie

Ide o „**nové**“ konanie, ktoré do stavebného zákona pribudlo na základe novely účinnej od 01.04.2024.

Ak sa občan – stavebník rozhodne zlegalizovať si svoju stavbu zrealizovanú bez vydaného:

- *Oznámenia k ohlásenej drobnej stavbe, alebo*
- *Stavebného povolenia,*

poprípade zrealizuje stavbu v rozpore s vydaným *Oznámením k ohlásenej drobnej stavbe* alebo *Stavebným povolením* v rozmedzí od **01.01.1990 do 31.03.2024**, má možnosť si následne takto zrealizovanú stavbu, prípadne stavebné úpravy na základe **žiadosti** zlegalizovať formou tohto nového právneho inštitútu: **Preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie podľa § 140d** stavebného zákona

Ako sme uviedli, ide o návrhové konanie, ktoré si vyžaduje aby si stavebník podal **Žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie**.

Tento inštitút je možné využiť na **dodatočnú legalizáciu stavieb, ktoré boli zrealizované v časovom rozmedzí od 01.01.1990 do 31.03.2024 a užívania schopné v danú dobu**, pričom sa stavebníkom a potom aj následným vlastníkom, ktorý stavbu poprípade nadobudli na základe dedenia nepodarilo zachovať pôvodnú dokumentáciu a doklady k stavbe, prípadne neboli nikdy takéto podklady vyhotovené. Ide o prípady ak sa k danej stavbe nezachovali takmer žiadne dokumenty, poprípade len nejaké náčrty, či výkresy.

Stavebný úrad na **žiadosť vlastníka stavby** preskúma spôsobilosť stavby na užívanie, ak ide o stavbu **zhotovenú a užívanú bez povolenia stavebného úradu alebo v rozpore s ním**, a to od **1. januára 1990 do 31. marca 2024** a vlastník stavby preukáže, že

- a. stavba svojím stavebnotechnickým stavom a vybavením zodpovedá základným požiadavkám na stavby a účelu, na ktorý ju vlastník nepretržite bez nedostatkov užíva, a stavebný úrad v konaní zistí, že stavba neohrozuje život,
- b. je vlastníkom pozemku alebo má iné právo k pozemku a došlo k usporiadaniu pozemku podľa osobitných predpisov,
- c. stavba nebola postavená v rozpore so záväznými regulatívmi funkčného využívania územia podľa záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie alebo záujmami chránenými podľa osobitných zákonov účinných v čase zhotovenia alebo v čase preskúmania podľa toho, ktorá skutočnosť je pre vlastníka priaznivejšia

(stavebník uvedené preukáže na základe *Stanoviska o posúdení súladu stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie*, vydanom orgánom územného plánovania Obcou Jelka),

- d. stavba sa nenachádza pod elektrickým vedením alebo v jeho ochrannom pásme, alebo v inundačnom území, alebo v ochrannom pásme, alebo bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia, alebo že prevádzkovateľ dopravnej infraštruktúry alebo technickej infraštruktúry, v ktorej ochrannom pásme alebo bezpečnostnom pásme sa stavba nachádza, s jej umiestnením v ochrannom pásme alebo bezpečnostnom pásme súhlasí,
- e. ku stavbe je vypracovaná **dokumentácia skutkového stavu** existujúcej stavby na účely kolaudácie, ak si vypracovanie takejto dokumentácie stavebný úrad vyžiada.

Vlastník takejto stavby si môže podať **Žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie do 31. marca 2029**.

Žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie nie je možné podať na stavbu, voči ktorej už bolo zo strany príslušného stavebného úradu začaté konanie o Dodatočnom stavebnom povolení stavby podľa § 88a stavebného zákona.

Ak vlastník stavby preukáže splnenie zákonných podmienok, stavebný úrad vydá *Rozhodnutie, ktorým potvrdí spôsobilosť stavby na užívanie. Rozhodnutie o spôsobilosti stavby na užívanie* má účinky *Kolaudačného rozhodnutia*.

Naopak ak vlastník stavby nepreukáže splnenie podmienok na vydanie rozhodnutia, ktorým potvrdí spôsobilosť stavby na užívanie, alebo stavebník v určenej lehote nevykoná nevyhnutné úpravy alebo zabezpečovacie práce slúžiace na to aby bola stavba spôsobilá užívania, stavebný úrad nariadi *Odstránenie stavby* podľa § 88 stavebného zákona.

1. Je potrebné najskôr zistiť na akom pozemku je stavba, ktorú chcete legalizovať formu *Preskúmania spôsobilosti stavby na užívanie* umiestnená, nakoľko stavby sa **môžu realizovať, resp. zlegalizovať len na pozemku** – druh pozemku: **zastavaná plocha a nádvorie** alebo **ostatná plocha**.

Ak by ste chceli touto formou zlegalizovať stavbu, ktorá stojí na pozemku s inak určeným druhom pozemku, museli by ste najskôr absolvovať celý proces Odňatia poľnohospodárskej pôdy na Okresnom úrade GA, pozemkový a lesný odbor (ako sa uvádza v časti: Odňatie poľnohospodárskej pôdy).

2. Následne je potrebné aby si ste si na Stavebnom úrade Obce Jelka 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, najmä:
 - Stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Galanta (pri stavbách právnických osôb a stavieb občanov na podnikanie),
 - Stanoviska o posúdení súladu stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie v čase jej zhotovenia, prípadne v čase jej preskúmania, vydané orgánom územného plánovania Obce Jelka (uvádza sa v časti: *Posúdenie súladu stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie*),
 - Súhlas od Obce Jelka, referát životného prostredia na trvalé užívanie stavby malého zdroja znečistenia ovzdušia (ak je súčasťou stavby).

3. 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 kolaudácií:

doklady o výsledkoch predpísaných skúšok a meraní, najmä:

- správa o odbornej prehliadke a skúške plynového zariadenia
- zápis o tlakovej skúške odberného plynového zariadenia
- protokol o vpustení plynu
- správa o prvej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrickej prípojky

- správa o odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia
- správa o odbornej prehliadke a odbornej skúške bleskozvodu
- správa o odbornej prehliadke a odbornej skúške tlakovej nádoby
- záznam o skúške tesnosti vonkajšej kanalizácie
- záznam o skúške tesnosti vnútornej kanalizácie
- zápis o tlakovej skúške vonkajšej vodovodnej prípojky
- zápis o tlakovej skúške vodovodného potrubia
- potvrdenie o preskúšaní komína
- protokol o vykonaní skúšky tesnosti a vykurovacia skúška ÚK
- doklad o uvedení kotla do prevádzky, resp. doklad o preskúšaní kotla

ďalšie doklady podľa charakteru stavby, najmä:

- zápis o prevzatí a odovzdaní stavby, resp. prehlásenie stavebného dozoru, že je stavba zrealizovaná v zmysle projektovej dokumentácie (PD),
- oprávnenie dodávateľa na uskutočňovanie stavby (v prípade stavby uskutočňovanej dodávateľsky),
- stavebný denník,
- zmluva o dodávke a odvádzaní odpadových vôd,
- certifikáty použitých materiálov,
- energetický certifikát,
- uvedenie malého zdroja znečisťovania ovzdušia do prevádzky (ak je súčasťou stavby),
- doklady o zneškodnení odpadov (pri jednoduchej stavbe),
- vyjadrenie Okresného úradu Galanta, odbor životného prostredia, odpadové hospodárstvo (k ostatným stavbám),
- vyjadrenie Západoslovenskej distribučnej, a.s. Bratislava ku kolaudácii stavby,
- rozhodnutie o zvláštnom užívaní pozemnej komunikácie – ukončenie.

Pre vlastníkov stavby záhradnej chatky:

Najčastejšie vyskytujúce sa prípady sú práve ohľadne **legalizácie záhradných chatiek** v záhradkárskych osadách v katastrálnom území: Jelka, Nová Jelka, zhotovených pred niekoľkými rokmi v minulosti.

Občania sa väčšinou obracajú na Stavebný úrad obce Jelka s problémom, že zatiaľ ich stavbu záhradnej chatky nemajú zapísanú na príslušnom liste vlastníctva, a potrebovali by, aby mali stav právne čistú a stavbu aj zapísanú na prislúchajúcom liste vlastníctva.

Fakticky danú stavbu mohli nadobudnúť či už kúpou alebo na základe dedenia, ale právne podľa platného znenia stavebného zákona daná stavba záhradnej chatky neexistuje, t.j. ide o tzv. „čiernu“ stavbu.

Situácia v záhradkárskych osadách s prihliadnutím na majetkovoprávne vzťahy je veľmi komplikovaná s ohľadnutím sa na predchádzajúci právny režim (socialistické zriadenie), ktorý tu roky platil. Dnes je už stav iný a kladie sa dôraz na súkromné vlastníctvo a vysporiadanie si majetkovoprávných vzťahov, to pre občanom – stavebníkov znamená, že sa musia vysporiadať s faktom, že svoju stavbu záhradnej chaty právne nedostanú, nezapíšu na prislúchajúci list vlastníctva pokiaľ neprejdú legalizáciou svojej stavby, a vďaka novele stavebného zákona účinné od 01.04.2024 na túto legalizáciu môžu na základe podanej žiadosti využiť formu: **Preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie**, ide o stavbu zhotovenú a užívanú bez povolenia stavebného úradu alebo v rozpore s ním, a to od **1. januára 1990 do 31. marca 2024**.

List vlastníctva (LV) sa totiž delí na časti:

- „časť A – majetková podstata“
- hneď zo začiatku sa uvádzajú dané **pozemky** s rozlohou, a s uvedením o aký druh pozemku sa jedná, pričom pod tabuľkou s pozemkami je uvedená vysvetľujúca legenda,

- a následne v tejto časti býva ešte jedna tabuľka s názvom: **Stavby**, kde je uvedené, že na tom a tom pozemku sa nachádza taká a taká stavba, a taktiež je tam uvedený druh stavby, a pod tabuľkou je taktiež uvedená legenda.
- „časť B – vlastník alebo iná oprávnená osoba“
- „časť C – tarchy“

Pokiaľ daný LV **neobsahuje časť: Stavby**, alebo popripade tam nie je záhradná chatka zapísaná sú možnosti:

- že vlastník stavby v danej dobe keď riešil výstavbu a legalizáciu stavby, tak s právoplatným kolaudačným rozhodnutím nezašiel na príslušný Okresný úrad Galanta, katastrálny odbor a neurobil tak posledný krok – a nepodal si Návrh na zápis do katastra nehnuteľností,
- alebo teda prešiel stavebným konaním, stavbu aj zrealizoval na základe vydaného stavebného povolenia, ale následne kvôli rôznym okolnostiam nepristúpil k tomu, aby danú stavbu aj „právne dokončil“, t.j. neskolaudoval danú záhradnú chatku,
- alebo jednoducho postavil danú chatku bez toho, aby riešil stavebné povolenie a následne kolaudačné rozhodnutie.

1. Ak je teda Vaším zámerom nelegálnu stavbu záhradnej chatky zlegalizovať, a zapísať ju tak na prislúchajúci LV, prvým dôležitým krokom je zistiť na akom druhu pozemku stavba stojí. Stavby sa **môžu realizovať len na pozemku** – druh pozemku: **zastavaná plocha a nádvorie** alebo **ostatná plocha**.

Ak by ste si chceli legalizovať záhradnú chatku na pozemku s inak určeným druhom pozemku (napr. teda druh pozemku – záhrada, orná pôda, ...), museli by ste najskôr absolvovať **celý proces Odňatia poľnohospodárskej pôdy na Okresnom úrade GA, pozemkový a lesný odbor** (ako sa uvádza v časti: Odňatie poľnohospodárskej pôdy).

2. Až následne ak je dobre definovaný druh pozemku, na ktorom stavba záhradnej chatky stojí, t.j. ide o druh pozemku: **zastavaná plocha a nádvorie** alebo **ostatná plocha**, môže sa pokračovať, resp. môže si stavebník podať **Žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie**, a začať tak konanie o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie, ktoré má účinky kolaudácie.
3. Ako sa vyššie uvádza, Konanie o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie je konaním návrhovým, ktoré sa môže **zачаť len na základe podanej žiadosti stavebníkom**.
4. So žiadosťou o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie je potrebné podať aj prílohy k žiadosti, ktoré sú uvedené vyššie.