

OBEC JE AJ STAVEBNÝ ÚRAD

Podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov je obec stavebným úradom. Zabezpečovanie funkcie stavebného úradu vykonáva obec v rámci preneseného výkonu štátnej správy na základe § 5 písm. a) bodu 1. zákona 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.

Podľa § 117 ods. 2 novely stavebného zákona obec vykonáva právomoc stavebného úradu v nasledovnom rozsahu:

- **§ 55 ods.2 stavebného zákona** obec prijíma ohlásenia drobných stavieb, stavebných úprav, udržiavacích prác a telekomunikačných stavieb alebo zariadení vymedzených v písmenách a) až f) tohoto ustanovenia
- **§ 57 ods.1 a 2 stavebného zákona** obec vybavuje ohlásenia drobných stavieb, stavebných úprav, udržiavacích prác a telekomunikačných stavieb alebo zariadení vymedzených v § 55 ods.2 postupom podľa § 57, vrátane oprávnenia určiť, že ich možno uskutočniť len na základe stavebného povolenia,
- **§ 71 ods.1 písm. c) stavebného zákona** obec povoľuje informačné, reklamné a propagačné zariadenia,
- **§ 77 pre povolenie vydané podľa § 71 ods.1 písm. c) stavebného zákona** obec vykonáva kolaudačné konanie a vydáva kolaudačné rozhodnutie pre tie informačné, reklamné a propagačné zariadenia, pri povolení ktorých v súlade s § 76 ods.2 určila, že vyžadujú kolaudáciu
- **§ 90 a 93 pre informačné, reklamné a propagačné zariadenia** obec povoľuje alebo nariaďuje odstránenie informačných, reklamných a propagačných zariadení,
- **§ 105 ods.1 písm. a) a g) a § 106 ods. 1 písm. a) a e) pre prejednávanie priestupkov a ukladanie pokút** obec prejednáva priestupky a ukladá pokuty za uskutočňovanie drobných stavieb, stavebných úprav alebo udržiavacích prác, ktoré treba ohlásiť, bez takéhoto ohlásenia alebo v rozpore s ním, obec prejednáva priestupky a ukladá pokuty za uskutočňovanie alebo užívanie informačného, reklamného alebo propagačného zariadenia bez povolenia alebo v rozpore s ním.

Novelou stavebného zákona prešli do plnej právomoci obcí všetky konania vykonávané podľa stavebného zákona, ktoré súvisia s povoľovaním a užívaním informačných, reklamných a propagačných zariadení vrátane ich odstraňovania a ukladania sankcií. podľa § 107 ods.2 novely stavebného zákona výnosy z pokút uložených obcou budú plynúť do jej rozpočtu. Úprava, podľa ktorej obce môžu aj sankčne postihovať protiprávne konanie stavebníkov v oblasti, ktorá patrí do ich pôsobnosti, posilnila právomoci obce o nástroj na zabezpečenie stavebnej disciplíny.

Ohlásenie drobnej stavby

Podľa § 55 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov 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, požiaru 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 stavbiach elektronických komunikačných sietí, keď nedôjde k zmene stavby.

Drobné stavby sú stavby, ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu (napr. pre stavbu na bývanie, pre stavbu občianskeho vybavenia, pre stavbu na výrobu a skladovanie, pre stavbu na individuálnu rekreáciu) a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie, a to:

a) prízemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a výška 5 m, napríklad kôlne, pracovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia na nádoby na odpadky, stavby na chov drobného zvieratstva, sauny, úschovne bicyklov a detských kočíkov, čakárne a stavby športových zariadení,

b) podzemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a hĺbka 3 m, napríklad pivnice, **žumpy**.

Za drobné stavby sa považujú aj:

- a) 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,
- b) oplotenie,
- c) prípojky stavieb a pozemkov na verejné rozvodné siete a kanalizáciu všetkých stavieb a pozemkov a pripojenie drobných stavieb a pozemkov na rozvodné siete a kanalizáciu hlavnej stavby,
- d) nástupné ostrovčeky hromadnej verejnej dopravy, priechody cez chodníky a na susedné pozemky, priepusty a pod.

Ohlásenie drobnej stavby sa predkladá na predpísanom tlačive, k ohláseniu sa pripojí:

1. Doklad, ktorým sa preukazuje vlastnícke alebo iné právo k pozemku – LV.
2. Kópia katastrálnej mapy.
3. Jednoduchý situačný náčrt podľa katastra nehnuteľností 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.
4. Vyjadrenie všetkých spoluvlastníkov, pokiaľ nie sú všetci aj stavebníkmi.
5. Rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy.

Stavebník je povinný uskutočnenie drobnej stavby vopred písomne ohlásiť stavebnému úradu. Drobnú stavbu môže začať realizovať až po doručení písomného oznámenie obce, že proti jej uskutočneniu nemá námietky.

Stavebník môže začať uskutočňovať ohlásenú drobnú stavbu do dvoch rokov odo dňa jeho doručenia stavebníkovi, pokiaľ stavebný úrad neurčí inak.

Doba vybavenia: 30 dní

Stavba - garáž

Stavba garáže sa podľa novely stavebného zákona považuje za drobnú stavbu, pokiaľ spĺňa kritériá vymedzené v § 139b ods.5 stavebného zákona pre drobné stavby, t.j. plní doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu, nemôže podstatne ovplyvniť životné prostredie a zároveň je prízemnou stavbou, ktorej zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a výška 5 m alebo podzemnou stavbou, ktorej zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a hĺbka 3 m.

Pri drobných stavbách vymedzených v § 55 ods. 2 písm. a) stavebného zákona (vrátane drobných stavieb garáží) **postačí ohlásenie obci**, ktorá podľa § 117 ods. 2 stavebného zákona vykonáva právomoc stavebného úradu.

Obec po ohlásení drobnej stavby písomne oznámi stavebníkovi, že proti jej uskutočneniu nemá námietky a k oznámeniu pripojí overený jednoduchý situačný výkres. Podľa § 57 ods. 1 stavebného zákona je tiež v právomoci obce určiť, že ohlásenú drobnú stavbu možno uskutočniť len na základe stavebného povolenia.

Podľa § 76 ods. 1 stavebného zákona sa kolaudačné konanie vykonáva iba pri tých stavbách, ktoré vyžadovali stavebné povolenie, preto sa ohlásené drobné stavby (vrátane drobných stavieb garáží) nekolaudujú.

Na kolaudáciu drobných stavieb (vrátane drobných stavieb garáží) po ktorých ohlásení obec určila, že podliehajú stavebnému povoleniu, sa vzťahuje ust. § 81c písm. a) stavebného zákona, podľa ktorého všeobecný stavebný úrad môže upustiť od kolaudácie stavby garáže ako drobnej stavby.

Ak stavba garáže nespĺňa podmienky vymedzené v § 139b ods. 5 stavebného zákona pre drobné stavby a spĺňa podmienky vymedzené v § 139b ods. 1 stavebného zákona v platnom znení, považuje sa za stavbu jednoduchú a zásadne podlieha stavebnému konaniu.

Na kolaudáciu jednoduchých stavieb a ich zmien sa vzťahuje ust. § 81c písm. b) stavebného zákona, podľa ktorého všeobecný stavebný úrad nemôže upustiť od kolaudácie stavby garáže ako jednoduchej stavby.

Pokiaľ stavebník požiada o povolenie stavby rodinného domu alebo inej stavby, ktorej nedeliteľnou súčasťou je aj stavba garáže, povolí všeobecný stavebný úrad stavbu ako funkčný celok, vrátane garáže a prípojok na verejné rozvodné siete.

Ohlásenie stavebných úprav

Ohlásenie stavebnému úradu postačí 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

Ohlasované stavebné úpravy môže stavebník uskutočniť až po obdržaní písomného oznámenia stavebného úradu, že proti nim nemá námietky.

Požadované doklady:

- doklad preukazujúci vlastnícke alebo iné právo k stavbe (možno ho nahradiť čestným vyhlásením)
- kópia z katastrálnej mapy

- súhlas všetkých vlastníkov, pokiaľ stavebník nie je výlučným vlastníkom stavby
- písomná dohoda s vlastníkom stavby, ak úpravu bude uskutočňovať nájomca
- stanovisko orgánu štátnej pamiatkovej starostlivosti, ak ide o stavbu, ktorá sa nachádza v pamiatkovo chránenom území

Stavebný úrad, podľa predložených dokladov k ohláseniu oznámi,

- že proti uskutočneniu stavebných úprav nemá námietky, alebo
- určí, že ohlásené stavebné úpravy možno uskutočniť len na základe stavebného povolenia (Podľa § 57 ods. 1 stavebného zákona)

Doba vybavenia: 30 dní

Ohlásenie udržiavacích prác

Ohlásenie stavebnému úradu postačí pri udržiavacích prácach, ktoré by mohli ovplyvniť

- stabilitu stavby,
- požiaru bezpečnosť stavby,
- jej vzhľad alebo životné prostredie
- a pri všetkých udržiavacích prácach na stavbe, ktorá je kultúrnou pamiatkou.

Ohlasované udržiavacie práce môže stavebník uskutočniť až po obdržaní písomného oznámenia stavebného úradu, že proti nim nemá námietky.

Požadované doklady:

- doklad preukazujúci vlastnícke alebo iné právo k stavbe, možno ho nahradiť čestným vyhlásením
- kópia z katastrálnej mapy
- písomná dohoda s vlastníkom stavby, ak úpravu alebo udržiavacie práce bude uskutočňovať nájomca

- stanovisko orgánu štátnej správy pamiatkovej starostlivosti, ak sa práce majú uskutočniť na stavbe, ktorá je kultúrnou pamiatkou

Stavebný úrad, podľa predložených dokladov k ohláseniu oznámi, že proti uskutočneniu udržiavacích prác

- nemá námietky, alebo určí

- že ohlásené udržiavacie práce možno uskutočniť len na základe stavebného povolenia (podľa § 57 ods. 1 stavebného zákona)

Doba vybavenia: 30 dní

Odstránenie stavby

* Žiadosť o povolenie odstránenia stavby podáva vlastník stavby písomne.

* Stavebný úrad nariadi vlastníkovi stavby odstránenie závadnej stavby, stavby bez stavebného povolenia a dočasnej stavby, pri ktorej uplynul určený čas jej trvania.

Požadované doklady:

- doklad, ktorým sa preukazuje vlastnícke alebo iné právo k stavbe alebo k pozemkom
- kópia z katastrálnej mapy
- technologický opis prác alebo aj nevyhnutné výkresy úprav pozemku
- stavby, vrátane statického posúdenia preukazujúceho zabezpečenie mechanickej odolnosti a stability nosných konštrukcií susedných stavieb, v prípadoch, ak ide o odstránenie stavby v radovej zástavbe
- doklady o rokovaníach s dotknutými orgánmi štátnej správy, správcami sietí technického vybavenia a s účastníkmi konania, ak sa o odstránení stavby viedli vopred
- pri stavbách, ktorých odstránenie nebude vykonávať odborne vybavená právnická osoba, vyhlásenie oprávnenej osoby, ktorá sa zaviazala vykonávať odborné vedenie prác spojených s odstránením stavby

- rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy

- ak sa odstraňuje nehnuteľná kultúrna pamiatka, doložiť fotodokumentáciu a dokumentačné výkresy stavby

Doba vybavenia: 30 dní

Iné:

- konanie o odstránení stavby vykonáva stavebný úrad, ktorý by bol príslušný vydať pre stavbu stavebné povolenie

- v rozhodnutí, ktorým sa nariaďuje alebo povoľuje odstránenie stavby, určí stavebný úrad podmienky na zabezpečenie nevyhnutnej dokumentácie odstraňovanej stavby, na odborné vedenie prác a bezpečnosti vrátane okolia stavieb, ďalej podmienky vyplývajúce zo všeobecných technických požiadaviek na výstavbu a podmienky archivovania dokumentácie - nariadiť alebo povoliť odstránenie stavby možno iba jej vlastníčkovi.

Povolenie informačných, reklamných a propagačných zariadení

Povolenie stavebného úradu vyžadujú informačné, reklamné a propagačné zariadenia, pokiaľ sa umiestňujú na miestach viditeľných z verejných priestorov a pokiaľ sú spojené so stavbou.

Povolenie sa nevyžaduje pri označeniach budov štátnych orgánov, pri návestiach v záujme verejnej bezpečnosti a poriadku, pri uličných, požiarnych, dopravných, vodohospodárskych a opisných značkách, pri označení geodetických bodov a poštových schránok. Povolenie sa nevyžaduje ani pri označeniach budov, pokiaľ nie sú reklamným zariadením.

Podat' žiadosť o povolenie informačných, reklamných a propagačných zariadení je oprávnený vlastník pozemku alebo ten, kto má iné oprávnenie užívať pozemok na požadovaný účel. Podat' žiadosť môže aj právnická alebo fyzická osoba, ktorá má písomnú dohodu s vlastníkom pozemku alebo s tým, kto má časovo neobmedzené právo užívať stavbu alebo pozemok, na ktorom sa má zariadenie umiestniť.

Potrebné doklady:

* Žiadosť o povolenie informačných, reklamných a propagačných zariadení (tlačivo žiadosť o povolenie reklamných zariadení)

*dokumentácia obsahujúca návrh zariadenia a jednoduchý náčrt jeho umiestnenia
v primeranej mierke v dvoch vyhotoveniach

* doklad, ktorým žiadateľ preukazuje vlastnícke alebo iné právo umiestniť na stavbe alebo na pozemku navrhované zariadenie

* rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy

* doklady o rokovaníach s vlastníkmi (správcami) stavby alebo pozemku a s účastníkmi konania, ak sa konali pred podaním žiadosti

* údaje o tom, či sa prevádzka zariadenia dotkne práv iných osôb, napr. osvetlením, zakrytím svetla, hlukom

Doba vybavenia: 30 dní

Územné rozhodnutie

* Umiestňovať stavby, meniť využitie územia a chrániť dôležité záujmy v území možno len na základe územného rozhodnutia.

* Územné konanie začína stavebný úrad na základe písomného návrhu navrhovateľa.

* Účastníkom územného konania je navrhovateľ, obec, ak nie je stavebným úradom príslušným na územné konanie a ten, komu toto postavenie vyplýva z osobitných predpisov (zák.č.127/1994 Z.z.).

* Stavebný úrad na základe preskúmania a posúdenia návrhu v územnom konaní vydá územné rozhodnutie.

Požadované doklady:

- list vlastníctva, resp. písomný súhlas vlastníka pozemku, ak navrhovateľ nemá k pozemku vlastnícke právo a pre navrhované opatrenie sa pozemok nedá vyvlastniť

- kópia z katastrálnej mapy
- zoznam účastníkov územného konania
- situačný výkres na podklade katastrálnej mapy so zakreslením predmetu územného rozhodnutia a jeho polohy s vyznačením odstupov od hraníc susedných pozemkov
- dokumentácia pre územné rozhodnutie v dvoch vyhotoveniach
- rozhodnutia, stanoviská a vyjadrenia dotknutých orgánov štátnej správy predpísané osobitnými predpismi podľa druhu stavby a správcov (majiteľov) inžinierskych sietí

Doba vybavenia: 30 - 60 dní

Ďalšie súvisiace úkony:

- predĺženie platnosti územného rozhodnutia pred uplynutím lehoty určenej v územnom rozhodnutí.

Iné:

- rozhodnutím o umiestnení stavby sa určí stavebný pozemok, určia sa podmienky na umiestnenie stavby a požiadavky na obsah projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie
- stavebný úrad spojí územné konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním pri jednoduchej stavbe alebo jej prístavbe a nadstavbe, ak sú jednoznačné podmienky vzhľadom na pomery v území, pri ostatných stavbách, ak podmienky na umiestnenie vyplývajú z územného plánu zóny
- stavebný úrad môže pri jednoduchej stavbe určiť v rozhodnutí, že na jej uskutočnenie postačí ohlásenie jednoduchej stavby
- zmena územného rozhodnutia, t.j. nahradenie novým územným rozhodnutím pri zmene podkladov.

Vydanie záväzného stanoviska obce k projektu stavby k územnému a stavebnému konaniu

Záväzné stanovisko je potrebné predložiť k začatiu územného konania, stavebného konania, konania o zmene stavby pred dokončením, o zmene v užívaní stavby alebo o odstránení stavby na území obce.

Potrebné: žiadosť o vyjadrenie k stavbe

Prílohy k žiadosti:

projektová dokumentácia (kompletná) - 1 x

kópia mapy z katastra nehnuteľností (môže byť fotokópia)

výpis z listu vlastníctva (môže byť fotokópia)

Doba vybavenia: 30 dní

Určenie, zmena alebo zrušenie súpisného čísla

Podľa § 6 ods. 3 Vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 31/2003 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb vydáva obec na základe písomnej žiadosti Rozhodnutie o určení, zmene alebo zrušení súpisného a orientačného čísla.

K vydaniu rozhodnutia je potrebné predložiť žiadosť o pridelenie súpisného čísla a orientačného čísla včítane príloh:

1. Doklad o vlastníctve k pozemku (resp. doklad o inom práve k pozemku).
2. Právoplatné Kolaudačné rozhodnutie na budovu, stavebné povolenie (rozhodnutie o odstránení stavby, stanovisko k rozdeleniu stavby, osvedčenie o dedičstve).
3. Geometrický plán (zameranie stavby pred vydaním Kolaudačného rozhodnutia).
4. zameranie adresného bodu a údaj o tom, či sa v budove nachádzajú byty, údaje o číslach bytov a podlažiach, na ktorých sa nachádzajú

Tabuľku so súpisným číslom obstaráva na vlastné náklady obec. Tabuľku s orientačným číslom obstaráva na vlastné náklady stavebník. Stavebník zabezpečuje tiež pripevnenie a údržbu tabuľky so súpisným číslom a tabuľky s orientačným číslom.

Doba vybavenia: 30 dní