

# Stavebná činnosť v obci

**Vybavuje:**

**PhDr. Jozef Krištof**

**e-mail:** [prednosta@velkeripnany.sk](mailto:prednosta@velkeripnany.sk) , [prednosta@behynce.sk](mailto:prednosta@behynce.sk) [vripnany@gmail.com](mailto:vripnany@gmail.com)

**telefónny kontakt:** 038/5392314, 0903/800566

## **1. Územné konanie**

začína stavebný úrad **na základe 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.

Podľa výsledkov územného konania vydá stavebný úrad navrhovateľovi územné rozhodnutie.

### **Potrebné doklady:**

- návrh na vydanie územného rozhodnutia
- prílohy podľa tlačiva návrhu na vydanie územného rozhodnutia

**Poplatok:** podľa platného sadzobníka správnych poplatkov

**Doba vybavenia:** 30, resp. 60 dní.

### **Potrebné tlačivá:**

- Návrh na vydanie územného rozhodnutia
- Návrh na vydanie rozhodnutia o využívaní územia
- Návrh na vydanie rozhodnutia o chránenej časti krajiny
- Návrh na vydanie zmeny územného rozhodnutia
- Žiadosť o vydanie súhlasu podľa § 120 SZ a upustenie od územného rozhodnutia
- Návrh na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere

## **2. Stavebné konanie**

začína stavebný úrad na základe žiadosti stavebníka. Účastníkmi stavebného konania sú: stavebník; 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 stavebným povolením priamo dotknuté; ďalšie osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobných predpisov; stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba; projektant v časti, ktorá sa týka projektu stavby.

Podľa výsledkov stavebného konania vydá stavebný úrad rozhodnutie. Stavebné povolenie stráca platnosť, ak sa so stavbou nezačalo do dvoch rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, pokiaľ stavebný úrad v odôvodnených prípadoch neurčil na začatie stavby dlhšiu dobu.

**Potrebné doklady:**

- žiadosť o stavebné povolenie,
- prílohy podľa tlačiva žiadosti o stavebné povolenie.

**Poplatok:** podľa platného sadzobníka správnych poplatkov a podľa rozpočtových nákladov

**Doba vybavenia:** 30, resp. 60 dní.

**Potrebné tlačivá:**

- Žiadosť o vydanie stavebného povolenia
- Žiadosť o predĺženie platnosti stavebného povolenia
- Žiadosť o dodatočné povolenie stavby

**3. Žiadosť o zmenu stavby pred dokončením:**

Stavebný úrad môže v odôvodnených prípadoch na žiadosť stavebníka povoliť zmenu stavby ešte pred jej dokončením.

Potrebné doklady:

- žiadosť o zmenu stavby pred dokončením,
- prílohy podľa tlačiva žiadosti o zmenu stavby pred dokončením

**Poplatok:** podľa platného sadzobníka správnych poplatkov

**Doba vybavenia:** 30, resp. 60 dní.

**Potrebné tlačivo:**

- Žiadosť o vydanie rozhodnutia o zmene stavby pred dokončením

**4. Kolaudačné konanie**

Začína stavebný úrad na základe návrhu stavebníka na vydanie kolaudačného rozhodnutia.

Stavebný úrad po obdržaní návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia spolu so všetkými vymenovanými prílohami začne kolaudačné konanie, investor dostane oznámenie o začatí kolaudačného konania s dátumom uskutočnenia ústneho konania spojeného s miestnym zisťovaním priamo na stavbe. Pokiaľ sú všetky overené skutočnosti pravdivé a účastníci konania nevyjadrili ďalšie pripomienky, stavebný úrad vydá v zákonnej lehote kolaudačné rozhodnutie, v ktorom povolí užívanie stavby na ten účel, na ktorý bola postavená. V rozhodnutí uvedie stavebný úrad podmienky, za ktorých povoľuje užívanie stavby.

Kolaudačné rozhodnutie zakladá právo začať stavbu užívať a povinnosť užívať ju len na ten účel, ktorý bol určený v kolaudačnom rozhodnutí.

Ak stavebný úrad zlúči s kolaudačným konaním konanie o zmene stavby pred dokončením, sú účastníkmi konania aj tí účastníci stavebného konania, ktorých by sa zmena mohla dotýkať.

**Potrebné doklady:**

- návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia,
- prílohy podľa tlačiva návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia.

**Poplatok:** podľa platného sadzobníka správnych poplatkov a podľa rozpočtových nákladov

**Doba vybavenia:** 30, resp. 60 dní.

**Potrebné tlačivá:**

- Návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia
- Návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia – predčasné užívanie časti stavby aj pred odovzdaním a prevzatím všetkých dodávok stavby
- Návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia – skúšobné prevádzka stavby

**5. Žiadosť o odstránenie stavby**

Na odstránenie stavby je potrebné rozhodnutie stavebného úradu o odstránení stavby. Toto rozhodnutie vydá stavebný úrad na základe písomnej žiadosti vlastníka stavby.

**Potrebné doklady:**

- žiadosť o odstránenie stavby,
- prílohy podľa tlačiva žiadosti o odstránenie stavby

**Poplatok:** podľa platného sadzobníka správnych poplatkov

**Doba vybavenia:** 30, resp. 60 dní.

**Potrebné tlačivo:**

- Žiadosť o odstránenie stavby

**6. Žiadosť o zmenu účelu užívania stavby resp. jej časti**

Stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení. Zmeny účelu užívania stavby, ktoré spočívajú v zmene spôsobu užívania stavby, jej prevádzkového zariadenia, v zmene spôsobu a v podstatnom rozšírení výroby alebo činností, ktoré by mohli ohroziť život a zdravie ľudí alebo životné prostredie, vyžadujú rozhodnutie stavebného úradu o zmene v užívaní stavby. Konanie o zmene užívania stavby začína stavebný úrad na základe písomnej žiadosti - návrhu stavebníka. Podľa výsledkov konania vydá stavebný úrad stavebníkovi rozhodnutie o zmene užívania stavby.

**Potrebné doklady:**

- žiadosť o zmenu účelu užívania stavby resp. jej časti,
- prílohy podľa tlačiva žiadosti o odstránenie stavby

**Poplatok:** podľa platného sadzobníka správnych poplatkov a podľa rozpočtových nákladov

**Doba vybavenia:** 30, resp. 60 dní.

**Potrebné tlačivá:**

- Návrh na vydanie povolenia na zmenu v užívaní stavby, ktorá je spojená so zmenou stavby
- Návrh na vydanie povolenia na zmenu v užívaní stavby, ktorá nie je spojená so zmenou stavby

## **7. Povolenie terénnych úprav, ťažobných prác a informačných, reklamných a propagačných zariadení**

Povolenie stavebného úradu, pokiaľ na to nie sú príslušné podľa osobitných predpisov iné orgány, vyžadujú:

- terénne úpravy, ktorými sa podstatne mení vzhľad prostredia alebo odtokové pomery,
- ťažobné a im podobné alebo s nimi súvisiace práce,
- informačné, reklamné a propagačné zariadenia, pokiaľ sa umiestňujú na miestach viditeľných z verejných priestorov a pokiaľ sú spojené so stavbou alebo pozemkom.

Povolenie stavebného úradu 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.

**Žiadosť o povolenie terénnych, ťažobných a im podobných alebo s nimi súvisiacimi prác, informačných, reklamných a propagačných zariadení je oprávnený podať vlastník pozemku** alebo ten, kto má iné oprávnenie užívať pozemok na požadovaný účel. Žiadosť môže podať 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. Podať žiadosť o povolenie informačných, reklamných a propagačných zariadení je oprávnená aj právnická osoba alebo fyzická osoba, ktorá má písomnú dohodu s vlastníkom stavby či pozemku alebo s tým, kto má časovo neobmedzené právo užívať stavbu či pozemok, na ktorom sa má zariadenie umiestniť.

### **Potrebné doklady:**

- žiadosť o povolenie terénnych úprav

prílohy k žiadosti:

- doklad, ktorým žiadateľ preukazuje právo uskutočniť na pozemku terénne úpravy,
- dokumentáciu terénnych úprav v troch vyhotoveniach,
- doklady o rokovaní s účastníkmi konania, ak sa konali pred podaním žiadosti a rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce,
- územné rozhodnutie, ak ho vydal iný orgán než stavebný úrad príslušný na povolenie terénnych úprav;

- žiadosť o povolenie informačného, reklamného a propagačného zariadenia,

prílohy k žiadosti:

- dokumentácia obsahujúca návrh informačného, reklamného a propagačného zariadenia a jednoduchý náčrt jeho umiestnenia v primeranej mierke v dvoch vyhotoveniach,
- doklad, ktorým žiadateľ preukazuje vlastnícke alebo iné právo umiestniť na stavbe alebo pozemku navrhované informačné, reklamné a propagačné zariadenie,
- rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy.

Ak je to vzhľadom k umiestneniu alebo ku konštrukčnému riešeniu informačného, reklamného a

propagačného zariadenia potrebné, v žiadosti sa ďalej uvedie alebo sa k nej pripojí:

- náčrt alebo fotografia nehnuteľnosti, prípadne aj jej okolia, ktoré preukazujú vhodnosť začlenenia zariadenia do priestoru a jeho výtvarné riešenie,
- technický opis konštrukčného riešenia zariadenia a jeho inštalácie vrátane údajov o vhodnosti použitých materiálov z hľadiska bezpečnosti, stability a mechanickej odolnosti nosnej konštrukcie a jej upevnenia; ak ide o svetelné zariadenie, technický opis spôsobu jeho napojenia na elektrické vedenie,
- 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 informačného, reklamného a propagačného zariadenia dotkne práv iných osôb, napríklad osvetlením, zakrytím svetla, hlukom.

**Poplatok:**

terénne úpravy: správny poplatok **6,50 € FO , 33,50 PO**

informačné, reklamné a propagačné zariadenia: správny poplatok **49,50 €/za každé jednotlivé zariadenie**

**Doba vybavenia:** 30 dní

Pozn.: Od poplatku sú oslobodené zariadenia sociálnych služieb a právnické osoby a fyzické osoby poskytujúce sociálne služby bez úhrady vynaložených nákladov podľa osobitného zákona, národné metodické centrá, osvetové strediská, planetárium, knižnice, múzeá, galérie a štátne divadlá. Od poplatku je oslobodené označenie prevádzky vyplývajúce zo zákona o živnostenskom podnikaní.

**Potrebné tlačivá:**

- Žiadosť o vydanie povolenia terénnych úprav a ťažobných prác
- Žiadosť o povolenie informačného, reklamného a propagačného zariadenia

**8. Prehlásenie stavebného dozoru**

V prípade, ak daná stavba, jej zmena, odstránenie sa bude vykonávať svojpomocným spôsobom je potrebné doložiť vyhlásenie stavebného dozoru ako oprávnenej osobe podľa Stavebného zákona v jeho platnom znení a v znení neskorších predpisov a ich zmien, ktorá zabezpečí odborné vedenie a uskutočňovanie stavieb ako vybranej činnosti vo výstavbe.

**Potrebné doklady:**

- fotokópia osvedčenia

**Potrebné tlačivo:**

- Prehlásenie stavebného dozoru

**9. Drobná stavba**

Stavebník môže uskutočniť drobnú stavbu, len na základe písomného oznámenia stavebného úradu, že proti jej uskutočneniu nemá námietky (§ 57 ods. 2).

**Ohlásenie** stavebnému úradu postačí (§ 55 ods. 2):

- pri drobných stavbách, ktoré plnia doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie; 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,
- pri prízemných stavbách elektronických komunikačných sietí, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m<sup>2</sup> a výška 4,5 m,
- pri výmene alebo dopĺňaní telekomunikačných zariadení na existujúcich stavieb elektronických komunikačných sietí, keď nedôjde k zmene stavby.

**Drobné stavby** (§ 139b ods. 6 až 8) 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) nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie, a to:

- prízemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m<sup>2</sup> a výška 5 m, napríklad kôlne, práčovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia na nádoby na odpadky, stavby na chov drobného zvieratstva, sauny, úschovne bicyklov a detských kočíkov, čakárne a stavby športových zariadení,
- podzemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m<sup>2</sup> a hĺbka 3 m, napríklad pivnice, žumpy.

#### **Za drobné stavby sa považujú aj**

- stavby organizácií na lesnej pôde slúžiace na zabezpečovanie lesnej výroby a poľovníctva, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 30 m<sup>2</sup> a výška 5 m, napríklad sklady krmiva, náradia alebo hnojiva, oplotenie,
- 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,
- nástupné ostrovčeky hromadnej verejnej dopravy, priechody cez chodníky a na susedné pozemky, priepusty a pod.

#### **Za drobné stavby sa nepovažujú**

- stavby skladov horľavín a výbušnín, s
- stavby pre civilnú ochranu,
- stavby pre požiarnu ochranu,
- stavby uránového priemyslu a jadrových zariadení,
- vodné stavby,
- 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.

Priestupku sa dopustí a pokutou do 331 € sa potresce ten, kto uskutočňuje drobnú stavbu, ktorú treba ohlásiť, bez takéhoto ohlásenia alebo v rozpore s ním (§ 105 ods. 1 písm. a). Stavebný úrad alebo inšpekcia uloží pokutu do 13 277 € právnickej osobe alebo fyzickej osobe oprávnenej na

podnikanie, ktorá uskutočňuje drobnú stavbu, ktorú treba ohlásiť, bez takéhoto ohlásenia alebo v rozpore s ním (§ 106 ods. 1 písm. a).

Stavebník je povinný uskutočnenie drobnej stavby vopred písomne ohlásiť stavebnému úradu. Drobnu stavbu môže realizovať až po doručení písomného oznámenia 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

**Poplatok:** 3,50 € FO, 16,50 PO

**Potrebné tlačivo:**

- Ohlásenie drobnej stavby

#### **10. Ohlásenie stavebných úprav / udržiavacích prác\***

Stavebník môže uskutočniť ohlásené stavebné úpravy alebo udržiavacie práce len na základe písomného oznámenia stavebného úradu, že proti ich uskutočneniu nemá námietky (§ 57 ods. 2).

**Ohlásenie stavebnému úradu postačí za súčasného splnenia nasledovných podmienok, a to:**

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;

pri udržiavacích prácach, ktoré by mohli ovplyvniť stabilitu stavby, požiarne bezpečnosť stavby, vzhľad stavby, životné prostredie a pri všetkých udržiavacích prácach na stavbe, ktorá je kultúrnou pamiatkou.

Priestupku sa dopustí a pokutou do 331 € sa potrestá ten, kto uskutočňuje stavebné úpravy alebo udržiavacie práce, ktoré treba ohlásiť, bez takéhoto ohlásenia alebo v rozpore s ním (§ 105 ods. 1 písm. a). Stavebný úrad alebo inšpekcia uloží pokutu do 13 277 € právnickej osobe alebo fyzickej osobe oprávnenej na podnikanie, ktorá uskutočňuje stavebné úpravy alebo udržiavacie práce, ktoré treba ohlásiť, bez takéhoto ohlásenia alebo v rozpore s ním (§ 106 ods. 1 písm. a).

**Doba vybavenia:** 30 dní

**Poplatok:** 3,50 FO, 16,50 PO

**Potrebné tlačivá:**

- Ohlásenie stavebných (udržiavacích) úprav

**Určenie, zmena alebo zrušenie súpisného čísla**

Podľa § 6 ods. 3 Vyhlášky Ministerstva vnútra SR 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 vyplnené predpísané tlačivo žiadosti o pridelenie

súpisného čísla a orientačného čísla včítane príloh: doklad o vlastníctve pozemku (list vlastníctva), kolaudačné rozhodnutie na budovu, stavebné povolenie (rozhodnutie o odstránení stavby, stanovisko k rozdeleniu stavby, osvedčenie o dedičstve), geometrický plán (zameranie stavby pred vydaním kolaudačného rozhodnutia) resp. kópiu z katastrálnej mapy.

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.

**Poplatok:** bez poplatku.

**Potrebné tlačivo:**

-Žiadosť o pridelenie súpisného čísla.

### **11. Potvrdenie o veku stavby**

Potvrdenie o veku stavby sa vydáva na základe písomnej žiadosti.

Potvrdenie sa vydáva pre potreby vypracovania znaleckého posudku (pri oceňovaní nehnuteľností) pre stavby, u ktorých iné doklady o začatí užívania stavby neexistujú alebo nie sú zachované.

**Potrebné doklady:**

žiadosť o vydanie potvrdenia (tlačivo alebo vlastný list žiadateľa obsahujúci požadované údaje).

**Nepovinné prílohy:**

kópia listu vlastníctva, kópia zachovaných dokladov viažucich sa k realizácii stavby.

**Poplatok:** 3,50 €

**Doba vybavenia:** 30 dní

**Potrebné tlačivo:**

- Žiadosť o vydanie potvrdenia o veku stavby