

## STAVEBNÉ KONANIE (STAVEBNÉ POVOLENIE)

Zákon č.50/1976 Zb. – Zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)

§54

Stavby, ich zmeny a udržiavacie práce na nich sa môžu uskutočňovať iba podľa stavebného povolenia alebo na základe ohlásenia stavebnému úradu.

§55 ods.1)

Stavebné povolenie sa vyžaduje, pokiaľ stavebný zákon a vykonávacie predpisy k nemu alebo osobitné predpisy neustanovujú inak, pri stavbách každého druhu bez zreteľa na ich stavebnotechnické vyhotovenie, účel a čas trvania; stavebné povolenie sa vyžaduje aj pri zmene stavieb, najmä pri prístavbe, nadstavbe, pri stavebných úpravách a reklamných stavbách, na ktorých najväčšia informačná plocha má veľkosť od 3 m<sup>2</sup>.

Stavebné konanie začína stavebný úrad na základe písomnej žiadosti stavebníka podľa § 58 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) a § 8 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona. Dokumentácia predkladaná k stavebnému konaniu musí byť v súlade s podmienkami územného rozhodnutia. Dokumentácia musí byť vypracovaná oprávnenou osobou.

§ 58 ods. 2)

Stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku a dotknutej stavby alebo že má k pozemku a stavbe iné právo podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu alebo vykonať zmenu stavby. To neplatí, ak tieto skutočnosti preukázal v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene.

§ 58 ods.3)

Ak ide o stavebnú úpravu, nadstavbu alebo udržiavacie práce na stavbe, môže byť stavebníkom právnická alebo fyzická osoba, ktorá je nájomcom stavby, ak o tom predloží písomnú dohodu s vlastníkom stavby.

§ 59

Účastníkmi stavebného konania sú:

- a) stavebník;
- b) 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;
- c) ďalšie osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobného predpisu (§ 24 až 27 zákona č. 24/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov);
- d) stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba;
- d) projektant v časti, ktorá sa týka projektu stavby.

§ 67 ods.2)

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.

## § 70

Stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sú záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.

### DOKLADY A DOKUMENTY

- Žiadosť o vydanie stavebného povolenia
- písomné splnomocnenie na zastupovanie v konaní s uvedením rozsahu splnomocnenia (originál), ak sa stavebník dal zastupovať
- doklady, ktorými stavebník preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo stavby alebo že má k pozemku či stavbe iné právo, ktoré ho oprávňuje zriadiť na pozemku požadovanú stavbu alebo vykonať zmenu stavby, alebo udržiavacie práce na nej,
- projektová dokumentácia stavby (projekt stavby) vypracovaná oprávnenou osobou v dvoch vyhotoveniach; ak ide o stavby podľa § 45 ods. 6 písm. a) zákona (jednoduchá stavba, drobná stavba alebo zmena týchto stavieb), postačí dokumentácia vypracovaná osobou s príslušným odborným vzdelaním,
- rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov.
- doklady o rokovaníach s účastníkmi stavebného konania, ak sa konali pred podaním žiadosti
- ak ide o stavbu uskutočňovanú svojpomocou, vyhlásenie stavebného dozoru alebo kvalifikovanej osoby, že bude zabezpečovať odborné vedenie uskutočňovania stavby (len pre jednoduché stavby podľa § 44 ods. 2 stavebného zákona)

### POPLATKY

správny poplatok v zmysle zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch znení neskorších predpisov sa platí pri podaní žiadosti v hotovosti do pokladne Obce Dvory nad Žitavou (prípade platby prevodom na účet Obce Dvory nad Žitavou IBAN: SK27 0200 0000 0001 7022 1172, potvrdenie o úhrade sa priložuje k žiadosti pri podaní)

správny poplatok za podanie žiadosti o stavebné povolenie alebo na zmeny dokončených stavieb (nadstavba, prístavba) a na zmeny stavieb pred dokončením (za každú samostatnú stavbu) podľa položky 60 prílohy zákona o správnych poplatkoch je:

a) na stavby na bývanie

na stavbu rodinného domu ..... 50 eur

na stavbu bytového domu ..... 200 eur

b) na stavby na individuálnu rekreáciu, napríklad chaty, rekreačné domy alebo na zmeny dokončených stavieb (nadstavba, prístavba) a na zmeny týchto stavieb pred dokončením

ak zastavaná plocha nepresahuje 25 m<sup>2</sup> ..... 25 eur

ak zastavaná plocha presahuje 25 m<sup>2</sup> ..... 50 eur

c) na stavebné úpravy dokončených stavieb vyžadujúce stavebné povolenie

rodinných domov a stavieb na individuálnu rekreáciu ..... 35 eur

bytových domov ..... 100 eur

d) na stavby, ktoré sú súčasťou alebo príslušenstvom rodinných domov alebo stavieb na individuálnu rekreáciu

garáže s jedným alebo dvoma miestami .....	30 eur
na prípojky na existujúcu verejnú rozvodnú sieť .....	30 eur
na vodné stavby, napríklad studne, vsaky nad 5 m <sup>2</sup> , malé ČOV, jazierka .....	30 eur
na spevnené plochy a parkoviská .....	30 eur
na stavby s doplnk. funkciou k týmto stavbám, napr. letné kuchyne, bazény, sklady	30 eur
e) na stavby, ktoré sú súčasťou alebo príslušenstvom k bytovým domom a ostatným budovám	
garáže s jedným alebo dvoma miestami .....	50 eur
na prípojky na existujúcu verejnú rozvodnú sieť .....	50 eur
na vodné stavby, napríklad studne, vsaky nad 5 m <sup>2</sup> , malé ČOV, jazierka .....	50 eur
na spevnené plochy a parkoviská .....	50 eur
na stavby s doplnkovou funkciou, napríklad prístrešky, sklady .....	50 eur
f) na zmeny dokončených stavieb a na zmeny týchto stavieb pred dokončením podľa písmen d) a e) .....	20 eur
g) na ostatné neuvedené stavby a na zmeny týchto dokončených stavieb a na zmeny stavieb pred dokončením pri predpokladanom rozpočtovom	
náklade do 50 000 eur vrátane .....	100 eur
nad 50 000 eur do 100 000 eur vrátane .....	200 eur
nad 100 000 eur do 500 000 eur vrátane .....	400 eur
nad 500 000 eur do 1 000 000 eur vrátane .....	600 eur
nad 1 000 000 eur do 10 000 000 eur vrátane .....	800 eur
nad 10 000 000 eur .....	1 000 eur
h) na stavby dočasných objektov zariadení staveniska, ak sa vydáva samostatné stavebné povolenie na stavby .....	50 eur
i) na reklamnú stavbu, na ktorej najväčšia informačná plocha má veľkosť od 3 m <sup>2</sup> do 20 m <sup>2</sup> .....	60 eur
j) na reklamnú stavbu, na ktorej najväčšia informačná plocha je väčšia ako 20 m <sup>2</sup> .....	150 eur
ak stavebné povolenie zahŕňa stavbu viacerých samostatných objektov, vyberie sa súhrnný poplatok za všetky samostatné objekty uvedené v stavebnom povolení okrem prípojok [písmená a) a b)]	
hotelové a iné ubytovacie zariadenia sa posudzujú ako nebytová výstavba	
garáže s viac ako dvoma miestami sa posudzujú ako samostatné stavby	
správny poplatok podľa položky 61 prílohy zákona o správnych poplatkoch za podanie žiadosti o dodatočné povolenie stavby, ktorá bola postavená po 1. októbri 1976 bez stavebného povolenia alebo v rozpore so zákonom a o dodatočné povolenie zmeny stavby je trojnásobok sadzby ustanovenej v položke	

## UPOZORNENIE

- v prípade, že podaná žiadosť nebude úplná alebo nebude poskytovať dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby alebo udržiavacích prác na nej alebo ak sa v dokumentácii nedodržia podmienky územného rozhodnutia, vyzve stavebný úrad stavebníka, aby žiadosť v primeranej lehote doplnil, prípadne aby ju uviedol do súladu s podmienkami územného rozhodnutia, stanoví lehotu na doplnenie a súčasne ho upozorní, že ak nebude podanie doplnené v predpísanom rozsahu a v určenej lehote, stavebné konanie zastaví
- keď je žiadosť o stavebné povolenie úplná, stavebný úrad, oznámi začatie stavebného konania dotknutým orgánom a všetkým známym účastníkom konania. Súčasne upozorní účastníkov, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní (ak upustí od ústneho pojednávania, určí lehotu, do ktorej môžu účastníci uplatniť svoje námietky), a upozorní ich, že sa na neskoršie podané námietky neprihliadne. Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny, sa neprihliada. V rovnakej lehote môžu oznámiť dotknuté orgány svoje stanoviská
- priestupku sa dopustí a pokutou do 829 € sa potresce ten, kto ako stavebník mení stavbu bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním (§ 105 ods. 2 písm. a) stavebného zákona) alebo pokutou do 33 193 € sa potresce ten, kto ako stavebník uskutočňuje novú stavbu bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním (§ 105 ods. 3 písm. b) stavebného zákona)
- stavebný úrad alebo inšpekcia uloží pokutu do 66 387 € právnickej osobe alebo fyzickej osobe oprávnenej na podnikanie, ktorá mení stavbu bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním (§ 106 ods. 2 písm. b) stavebného zákona) alebo pokutu do 165 969 € právnickej osobe alebo fyzickej osobe oprávnenej na podnikanie, ktorá uskutočňuje novú stavbu bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním (§ 106 ods. 3 písm. b) stavebného zákona)

## Súvisiace predpisy

- zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

- vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

- vyhláška č. 532/2002, 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

- zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

- zákon č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov

platné znenie predpisov môžete nájsť na <https://www.slov-lex.sk/domov>