

Čo rozhoduje o dodatočnej legalizácii stavby?

Objaviť na pozemku stavbu, ktorá v minulosti neprešla celým úradným kolotočom, nemusí byť na Slovensku žiadna katastrofa. Najnovší diel podcastu Z KOMORY NAČIERNO, ktorý vzniká v réžii Slovenskej komory stavebných inžinierov, jasne ukázal, že aj tie zdanlivo najkomplikovanejšie prípady majú rýchle a bezpečné riešenia. Vladimír Štvrtecký autorizovaný inžinier z SKSI a Roman Skorka, generálny riaditeľ sekcie výstavby a vyvlastňovania Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR v ňom priniesli pohľad priamo z terénu a na príklade záhradného domčeka v Nových Zámkoch vysvetlili, že dodatočná legalizácia má síce svoje jasné pravidlá, no s profesionálnym vedením je to hladký proces.

Prípad z praxe: Ako prebieha dodatočná legalizácia stavby

Príklad z terénu ukázal, že vo chvíli, keď majiteľ nehnuteľnosti zistí, že na zápis stavby do katastra nestačia jeho vlastné laické sily a vedomosti, musí do celého procesu vstúpiť odborne spôsobilá osoba. **„Tento odborník príde priamo na miesto, podrobne si prezrie a posúdi celý objekt a presne určí, či je všetko v poriadku, prípadne aké nápravné opatrenia a stavebné zásahy je nutné vykonať, aby stavba legislatívne a technicky prešla,“** upresnil v podcaste autorizovaný inžinier Vladimír Štvrtecký. Keď sa následne na stavebný úrad predloží oficiálna žiadosť a začne sa správne konanie, úradníci sa prioritne zameriavajú na overiteľné kritériá. **„Stavebný úrad pri žiadosti o dodatočnú legalizáciu stavby vyhodnocuje predovšetkým vlastnícke vzťahy k pozemku a súlad s platnou záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie obce,“** vysvetlil generálny riaditeľ sekcie výstavby a vyvlastňovania Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky Roman Skorka. Až po overení uvedených požiadaviek začne úrad vyhodnocovať technické osobitosti stavby. Pri posudzovaní základných požiadaviek, akými sú mechanická odolnosť, stabilita či hygienické kritériá, stavebný úrad primárne vychádza z predloženej projektovej dokumentácie, ktorú svojím podpisom a pečiatkou garantuje autorizovaný odborník. **„Stavebný úrad sa pri žiadosti o dodatočnú legalizáciu stavby môže opierať o podklady inžiniera, ale môže nariadiť aj fyzickú obhliadku stavby. Úradník si pri konaní kladie rovnaké otázky ako predtým vlastník a overuje okrem iného aj, či sa stavba nenachádza v ochrannom pásme nadzemných alebo podzemných sietí, čo následne verifikuje so stanoviskami dotknutých orgánov a správcov infraštruktúry,“** doplnil Roman Skorka.

Čo preveruje stavebný úrad pri legalizácii stavby? Úloha autorizovaných inžinierov zo SKSI, ktorí zastrešujú analýzu a projektovú dokumentáciu, je z pohľadu štátu aj samotného stavebníka obrovskou

výhodou a skvelou pomocou. Keď autorizovaný projektant pripojí k dokumentom svoj podpis a okrúhlu pečiatku, preberá na seba plnú zodpovednosť a majiteľovi tým padá obrovský kameň zo srdca.

„Pracovník stavebného úradu sa taktiež pri vyhodnocovaní parametrov stavby voči jednotlivým reguláciám chrániacim verejný záujem opiera o odborne spôsobilé osoby,“ potvrdzuje Roman Skorka. Pečiatku autorizovaného inžiniera navyše získavajú skutoční odborníci, predchádza jej vzdelanie, roky praxe a prísne skúšky, čo pre ľudí predstavuje absolútnu garanciu kvality a bezpečnosti.

Prečo je autorizovaný inžinier kľúčovým partnerom vlastníka

Najväčším prínosom angažovania autorizovaného inžiniera hneď na začiatku je to, že majiteľ prechádza celým procesom bez akéhokoľvek finančného rizika. **„Skúsený profesionál má celú legislatívnu schému dokonale zmapovanú a dokáže už pri prvej obhliadke presne odhadnúť, čo všetko bude stavebný úrad vyžadovať a aké úskalia môžu nastať,“** potvrdil Vladimír Štvrtecký a na príklade objektu spomínaného v podcaste doplnil: **„Majiteľ záhradného domčeka sa tak nemusí trápiť študovaním zákonov, pretože inžinier hneď na začiatku na rovinu povie, či má zmysel do legalizačného konania vôbec ísť.“** V praxi totiž inžinier dokáže včas odhaliť stav objektu, prítomnosť sietí či majetkové pomery a navrhnúť to najlepšie a najefektívnejšie riešenie pre akúkoľvek stavbu. **„Postup posudzovania stavieb je v princípe rovnaký či už pre malé záhradné chatky, ako aj pre garáže, prístrešky či veľké rodinné domy,“** upresnil Roman Skorka.

Studňa nie je vždy čiernou stavbou

Veľmi špecifickým objektom, ktorý sa na pozemkoch často objavuje, je studňa. **„Mnohí majitelia netušia, že aj studňa sa v zmysle stavebného zákona považuje za stavbu a jej dodatočná legalizácia podlieha prísnyim pravidlám,“** prízvukuje Ing. Štvrtecký a dodáva: **„Rozhodujúcim faktorom pre posúdenie, či je vôbec potrebné studňu úradne legalizovať, je spôsob odberu vody definovaný vodným zákonom. Pokiaľ majiteľ odoberá podzemnú vodu zo studne len pomocou klasickej ručnej pumpy a objem odberu nepresiahne 10 litrov za minútu, legislatíva to považuje za jednoduché vodné dielo, ktoré si človek skrátka vybuduje a nemusí ho spätne úradne riešiť ani legalizovať.“** Ak sa do studne umiestni čerpadlo na automatickú závlahu či dom, proces legalizácie je opäť jasný a otvorený. **„V takomto momente sa studňa stáva plnohodnotnou vodnou stavbou, na ktorú je zo zákona nutné mať stavebné povolenie a následne kolaudačné rozhodnutie,“** doplnil Štvrtecký.

Kvalitná dokumentácia šetrí čas aj náklady

Finančné náklady na legalizáciu nehnuteľnosti sú veľmi individuálne a cenové rozpätie je značne široké, pretože vždy závisí od konkrétneho objektu a jeho umiestnenia, napríklad či ide o exponované mestské prostredie. **„Pre orientáciu existujú informatívne ceny základných úkonov. Prvým krokom je vypracovanie geometrického plánu, kde sa cena pohybuje od 250 do 500 eur v**

závislosti od toho, či ide o jednu stavbu alebo o celý súbor stavieb,“ informoval Ing. Štvrtecký.

Na slovenských dvoroch je totiž bežné, že tam v priebehu generácií pribudlo viacero neoficiálnych objektov a geodet má potom oveľa viac práce, pretože musí presne zamerať polohu všetkých týchto stavieb aj okolitých inžinierskych sietí. Ak vlastník stojí pred otázkou, či stavbu zbúrať alebo legalizovať, má na výber, no pri voľbe legalizácie potrebuje technickú

dokumentáciu. Ak chce zručný stavebník pri drobných stavbách ušetriť, technickú dokumentáciu môže zvládnuť aj sám. **„Ak sú podklady stopercentne v poriadku, stavebné úrady dokážu rozhodnutie o preskúmaní spôsobilosti stavby vydať do 60 dní,**“ prízvukuje Roman Skorka a dodáva: **„Platí tu priamo úmerné pravidlo, že čím lepšie a precíznejšie sú podklady pripravené, tým hladší a rýchlejší je aj celý proces na stavebnom úrade.**“ Profesionálne pripravené dokumenty sú zárukou úspechu. Keď úrad zistí, že podklady sú kompletne, vytýči termín obhliadky, ktorá je len priateľským overením stavu. **„Fyzická obhliadka slúži na to, aby úradníci skontrolovali, či realita na mieste činu presne zodpovedá tomu, čo je nakreslené na papieri,**“ upresnil Ing. Vladimír Štvrtecký.

Najlepšie riešenie? Začať konať včas

Prax potvrdzuje, že ľudia potrebujú správne informácie a SKSI im v tom podáva pomocnú ruku. **„Skutočne to nie je o tom, že by občania chceli situáciu zámerne zatíkať pred úradmi, ale môže im chýbať právne povedomie. Hlavnou prioritou odborných inštitúcií preto zostáva neustále posúvanie povedomia verejnosti prostredníctvom osvetových a vzdelávacích aktivít,**“ definoval problematiku Roman Skorka. Odborníci preto povzbudzujú všetkých majiteľov, aby spravili ten správny krok a začali situáciu riešiť s chuťou a včas. **„Netreba otáľať, pretože možnosť dodatočnej legalizácie čiernych stavieb je zákonom časovo obmedzená,**“ dodal Roman Skorka.

Na záver podcastu odborníci potvrdili hodnotu profesionálnych kontaktov a vedomostí autorizovaných stavebných inžinierov, s ktorými sa v týchto procesoch oplatí spolupracovať čo najskôr. **„Neexistuje univerzálne pravidlo, že čím väčšia stavba, tým automaticky viac otázok, no s rozsahom a zložitou stavby prirodzene rastie aj proces dokladovania a overovania technických**



parametrov," uzavrel Roman Skorka. Odborníci zároveň zdôraznili, že cieľom celého systému nie je ľudí trestať, ale pomôcť im dostať stavby do súladu so zákonom. Sumár? Čierna stavba nemusí byť katastrofa. Existujú postupy, odborné nástroje aj ľudia, ktorí vedia pomôcť. Legalizácia má svoje pevné pravidlá, no je zvládnuteľná a s profesionálnou podporou je pre každého vlastníka jedinou cestou k pokojnému spánku, právnej istote a pocitu, že jeho majetok je v poriadku.

Viac sa dozviete v našom podcaste Z KOMORY: [Spotify](#) a [Youtube](#).

Slovenská komora stavebných inžinierov