

Klasifikácia stavieb, stavebných úprav a udržiavacích prác z hľadiska povolovacích režimov podľa Stavebného zákona



15.2. 2018, 18:25 | Ingrida Naháčka

Súčasná právna úprava inštitútov ohlasovania stavieb, povoľovania stavieb, dodatočného povoľovania stavieb, zmien stavieb, udržiavacích prác, povoľovania terénnych úprav, prác a zariadení, vytyčovania stavieb a užívania stavieb je zaradená do druhej

časti "**STAVEBNÝ PORIADOK**" zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej v texte len "Stavebný zákon"). Svojím rozsahom a obsahom v podstate tvorí matériu verejného stavebného práva.

Základným pojmom hmotnoprávnej úpravy stavebného poriadku obsiahnutej v druhej časti Stavebného zákona je pojem **stavba**. V zmysle ust. § 43 ods. 1 Stavebného zákona sa pod pojmom "stavba" rozumie stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je **pevne spojená so zemou** alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Pevným spojením so zemou sa pritom rozumie:

- a) spojenie pevným základom,
- b) upevnenie strojnými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ v zemi alebo o inú stavbu,
- c) ukotvenie pilótami alebo lanami s kotvou v zemi alebo na inej stavbe,
- d) pripojenie na siete a zariadenia technického vybavenia územia,
- e) umiestnenie pod zemou.

Uvedené ustanovenie slúži na administratívnoprávne vymedzenie pojmu „stavba“ pre účely konaní podľa stavebného zákona a jeho vykonávacích predpisov, t.j. na účely navrhovania stavieb, povoľovania ich umiestnenia, uskutočňovania a užívania, ako aj odstraňovania stavieb. Je v pôsobnosti a zároveň zodpovednosťou stavebného úradu, aby v každom jednotlivom prípade vyhodnotil v intenciách Stavebného zákona, či predmetný objekt spĺňa kritériá stavby.

Právnu úpravu režimu prípustnosti stavieb, stavebných úprav, terénnych úprav, zariadení a udržiavacích prác možno z pohľadu laickej verejnosti označiť za najviac vnímaný okruh otázok, resp. problémov upravených stavebným poriadkom. Najčastejšie je spájaná s problematikou stavebného konania a vydávania stavebných povolení.

Z procesného hľadiska možno rozlíšiť tri režimy prípustnosti stavieb, stavebných úprav a udržiavacích prác. Režim prípustnosti sa odvíja od zákonom vymedzenej klasifikácie stavieb, stavebných úprav a udržiavacích prác.

Právna úprava rozoznáva nasledujúce režimy prípustnosti stavieb, stavebných úprav a udržiavacích prác:

- povinnosť ohlásenia stavby - ohlasovací (niekedy sa v literatúre možno stretnúť aj s pomenovaním "registračný")
- stavebné povolenie - povoľovací režim
- bez povinnosti ohlásenia stavby alebo vybavenia stavebného povolenia (tzv. voľný režim)

Ohlasovací režim možno v zmysle ustanovení stavebného poriadku modifikovať **správnou úvahou stavebného úradu** na režim povoľovací. Stavebný úrad je v zmysle ustanovenia § 57 ods. 1 Stavebného zákona oprávnený určiť, že ohlásené drobné stavby, stavebné úpravy alebo udržiavacie práce **možno uskutočniť len na základe stavebného povolenia**.

Ktoré stavby, stavebné úpravy a udržiavacie práce možno uskutočňovať iba na základe ohlásenia?

Ohlásiť stavebnému úradu treba predovšetkým drobné stavby, niektoré stavebné úpravy a zákonom presne vymedzené stavby elektronických komunikačných sietí a telekomunikačných zariadení. Ohlásiť treba aj udržiavacie práce, ktoré svojou povahou a rozsahom nespádajú do kategórie „bežné udržiavacie práce“, ktoré sú klasifikované ďalej v texte.

Ohlasovacia povinnosť voči stavebnému úradu vyplýva z § 55 ods. 2 Stavebného zákona, podľa ktorého ohlásenie stavebnému úradu postačí v nasledujúcich prípadoch:

- a) **pri jednoduchej stavbe, jej prístavbe a nadstavbe**, ak tak určil stavebný úrad v územnom rozhodnutí (kumulatívne podmienky);
- b) **pri drobných stavbách**, ktoré plnia doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie (kumulatívne podmienky);
- 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 (kumulatívne podmienky);
- d) pri udržiavacích prácach, ktoré by mohli ovplyvniť stabilitu stavby, požiarnu bezpečnosť stavby, jej vzhľad alebo životné prostredie (alternatívna podmienka) 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 (kumulatívne podmienky),
- f) pri prízemných stavbách elektronických komunikačných sietí, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a výška 4,5 m (kumulatívne podmienky),
- g) pri výmene alebo dopĺňaní telekomunikačných zariadení na existujúcich stavbách elektronických komunikačných sietí, keď nedôjde k zmene stavby (kumulatívne podmienky),

h) pri reklamných stavbách, na ktorých najväčšia informačná plocha je menšia ako 3 m², pokiaľ tento zákon neustanovuje inak (kumulatívne podmienky).

Z dikcie Stavebného zákona je crème, že podmienky uvedené v písm. a) až h) okrem písm. d) musia byť **splnené kumulatívne** čiže súčasne. Napríklad, ak ide o stavebné úpravy, ktorými sa síce podstatne nemení vzhľad stavby ani spôsob užívania stavby, avšak dochádza k zásahu do nosných konštrukcií stavby, takéto stavebné úpravy si vyžadujú stavebné povolenie. Typickým príkladom sú "prerábky", resp. obnovy bytových jadier v bytových domoch so zásahom do nosných stien alebo zmena tvaru strechy (dochádza k zásahu do nosných konštrukcií stavby, prípadne aj k podstatnej zmene vzhľadu stavby) To isté platí pre zväčšenie okenných a dverných otvorov, resp. iných stavebných otvorov umiestnených v nosných stenách.

Podľa § 39a ods. 3 písm. b) a c) Stavebného zákona drobné stavby, stavebné úpravy a udržiavacie práce **nevyžadujú územné rozhodnutie**. Ani pri stavbách, ktorých podmienky na umiestnenie podrobne rieši územný plán zóny, ak je to v jeho záväznej časti uvedené, ďalej pri stavbách umiestňovaných v uzavretých priestoroch existujúcich stavieb, ak sa nemení vonkajšie pôdorysné ohraničenie a výškové usporiadanie priestoru, a reklamných stavbách sa územné rozhodnutie nevyžaduje. V ostatných prípadoch územné konanie ako osobitný druh správneho konania vedeného podľa Stavebného zákona, resp. povoľovacieho konania podľa Stavebného zákona predchádza stavebnému konaniu, stavebné konanie teda z procesnoprávneho hľadiska nemožno začať skôr, ako pred dosiahnutím právoplatného územného rozhodnutia napr. rozhodnutia o umiestnení stavby^[1].

Písomné ohlásenie stavebnému úradu tzv. ohláška, fikcia súhlasu s podaným ohlásením v Stavebnom zákone (porovnanie s českou právnou úpravou)

Stavebník je povinný uskutočnenie stavieb, stavebných úprav a udržiavacích prác uvedených v § 55 ods. 2 písm. a) až h) Stavebného zákona vopred písomne ohlásiť stavebnému úradu.

K ohlášeniu drobnej stavby pripojí jednoduchý situačný výkres; ak ide o jednoduchú stavbu podľa § 55 ods. 2 písm.a), pripojí podklady s náležitosťami žiadosti o stavebné povolenie a projektovú dokumentáciu. Stavebný úrad môže určiť, že ohlášenú drobnú stavbu, stavebnú úpravu alebo udržiavacie práce (t.j. také, ku ktorým bolo na stavebnom úrade podané písomné ohlásenie) možno uskutočniť len na základe stavebného povolenia. Ako už bolo vyššie uvedené, stretávame sa tu so zákonnou možnosťou aplikácie správnej úvahy, resp. správneho uváženia stavebného úradu (modifikovaný ohlasovací režim).

V praxi sa často možno stretnúť s otázkou, či stavebník môže uskutočniť drobnú stavbu len na základe podaného ohlásenia v prípade, že mu stavebný úrad "neodpovie" do 30 dní alebo ani po dlhšej dobe.

Na takomto princípe režim ohlasovania ani povoľovania stavieb podľa v súčasnosti platnej a účinnej legislatívnej úpravy nefunguje. Zrejme ani v budúcnosti po očakávanej rekonštrukcii stavebného zákona fungovať nebude, dôjde pravdepodobne však k rozšíreniu okruhu stavieb, ktoré nebudú spadať pod ohlasovací režim a budú zo zákona prípustné bez ohlásenia.

Ustanovenie § 57 ods. 2 Stavebného zákona dáva na túto aplikačnú otázku jednoznačnú odpoveď. Stavebník môže uskutočniť ohlásené stavby, stavebné úpravy a udržiavacie práce len na základe **písomného oznámenia stavebného úradu, že proti ich uskutočneniu podľa podaného ohlásenia nemá námietky.**

V opačnom prípade by išlo o stavbu uskutočnenú bez predchádzajúceho ohlásenia stavebnému úradu alebo **tzv. neohlásenú stavbu**, čo je v rozpore so stavebným poriadkom. Pokiaľ stavebný úrad na základe vlastnej činnosti alebo podnetu inej osoby zistí, že sa uskutočňuje neohlásená stavba, je povinný vykonať štátny stavebný dohľad.

Česká právna úprava fikciu súhlasu s podaným ohlášením pozná. V zmysle českej právnej úpravy môže takisto stavebník ohlásenú stavbu uskutočniť iba na základe súhlasu stavebného úradu.

Pre vydanie súhlasu s uskutočnením ohlásenej stavby pritom platí, že súhlas musí stavebný úrad vydať tak, aby mohol byť stavebníkovi doručený do 40 dní odo dňa doručenia ohlásenia stavebnému úradu. Zároveň však platí **právna fikcia** že pokiaľ nebude v stanovenej lehote 40 dní stavebníkovi doručený písomný súhlas a nebude mu zároveň v tejto lehote doručené ani uznesenie o odložení podania či rozhodnutie o zákaze ohlásenej stavby, považuje sa súhlas za udelený[2].

Čo je to drobná stavba a na základe akých kritérií sa posudzuje? Doplnková funkcia drobnej stavby

Drobné stavby sú podľa Stavebného zákona (§ 139b SZ) definované ako 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, 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,

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,

e) reklamné stavby, na ktorých najväčšia informačná plocha je menšia ako 3 m².

V praxi sa pomerne často stáva, že stavebník neberie na zreteľ všetky zákonom stanovené podmienky, na základe splnenia ktorých možno stavbu kategorizovať ako drobnú stavbu. To, že zastavaná plocha plánovanej stavby nepresahuje 25m², automaticky neznamená, že ide o drobnú stavbu, ktorá nepodlieha povoľovaciemu režimu vyžadujúcemu podľa ustanovení stavebného poriadku riadne uskutočnenie stavebného konania a následné vydanie stavebného povolení. Patričnú pozornosť treba venovať aj posúdeniu doplnkovej funkcie voči hlavnej stavbe, ktorá sa vyžaduje u drobnej stavby.

Doplnkovú funkciu drobnej stavby nemožno jednoznačne definovať, keďže sa musia do úvahy brať špecifické okolnosti jednotlivých prípadov. Inými slovami každý stavebný zámer si vyžaduje individuálne posúdenie vzhľadom na všetky hľadiská predpokladané stavebným poriadkom, ako aj vzhľadom na potenciálnu možnosť ohrozenia záujmov chránených osobitnými zákonmi (napr. zákon o ochrane prírody a krajiny, vodný zákon). Ak stavebník nesprávne posúdi túto situáciu a nepôjde o stavbu, ktorú možno uskutočňovať iba na základe ohlásenia, stavebný úrad ex offo zahájí **dodatočné stavebné konanie** spojené s prejednaním priestupku podľa Stavebného zákona (na úseku územného plánovania a stavebného poriadku) voči fyzickej osobe alebo správneho deliktu voči právnickej osobe alebo fyzickej osobe oprávnenej na podnikanie a uložením **pokuty za spáchaný priestupok alebo správny delikt** v medziach zákonných sadzieb.

Jednoduchá stavba nemôže mať viac ako jedno nadzemné podlažie. Ktoré stavby možno klasifikovať ako "jednoduché stavby"?

Podľa ustanovenia § 139b Stavebného zákona jednoduché stavby sú definované ako:

- a) bytové budovy, ktorých zastavaná plocha nepresahuje 300 m², majú jedno nadzemné podlažie, môžu mať aj jedno podzemné podlažie a podkrovia (kumulatívne podmienky),
- b) stavby na individuálnu rekreáciu (napr. rekreačné chaty a pod.),
- c) prízemné stavby a stavby zariadenia staveniska, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a výšku 15 m,
- d) oporné múry,
- e) podzemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a hĺbka 6 m,
- f) reklamné stavby, na ktorých najväčšia informačná plocha má veľkosť od 3 m².

Stavby uvedené v § 139b odseku 1 písm. c) a e) Stavebného zákona sa považujú za jednoduché stavby iba vtedy, ak z hľadiska požiarnej bezpečnosti je pre ich užívanie počet osôb určený podľa technickej normy, najviac však 30 osôb.

Za jednoduché stavby sa podľa § 139b ods. 3 Stavebného zákona výslovne nepovažujú tieto stavby:

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

Je teda jednoznačné, že **jednoduchá stavba nemôže mať ďalšie nadzemné podlažie**, pričom zákon rozlišuje medzi podlažím a podkrovím. Rozdiel medzi podkrovím a podlažím je ustanovený i v STN 73 7301 Budovy na bývanie, podľa ktorej "podlažie" je časť budovy vymedzená dvoma najbližšie nad sebou nasledujúcimi horizontálnymi konštrukciami. Taktiež vyhláška č. 532/2002 Z.z. vymedzuje pojem "podlažie" ako dve najbližšie nad

sebou nasledujúce horizontálne deliace konštrukcie.

Podľa ustanovenia § 139b ods. 1 písm. b) Stavebného zákona sú **stavby na individuálnu rekreáciu** zaradené pod kategóriu jednoduchých stavieb, pričom zákon neustanovuje žiadne konkrétne obmedzenie z hľadiska zastavenej plochy, podlažnosti alebo výšky.

Z hľadiska členenia stavieb podľa ich účelu (bytové a nebytové budovy) sú v zmysle ustanovenia § 43c ods. 1 písm. a) Stavebného zákona stavby na individuálnu rekreáciu začlenené pod nebytové budovy.

Pre účely zákona č. 55/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov je použitá rozdielna klasifikácia stavieb a budov.

Stavby na individuálnu rekreáciu je možné identifikovať len v ustanovení § 2 ods. 2 citovaného zákona ako:

e) bytové budovy, ktoré sú určené na užívanie menej než štyri mesiace v roku alebo na obmedzené užívanie počas roka s očakávanou spotrebou energie nižšou ako 25 % spotreby pri celoročnom užívaní,

f) samostatne stojace budovy, ktorých úžitková plocha je menšia ako 50 m².

V budúcnosti bude žiaduce túto klasifikáciu vzájomne zosúladiť alebo precizovať, aby v praxi predišlo možnému nejednotnému výkladu ohľadne aplikácie kritérií energetickej hospodárnosti budov

Jednoduchú stavbu, jej prístavbu a nadstavbu možno realizovať na základe ohlásenia len vtedy, ak tak určil stavebný úrad v predchádzajúcom územnom rozhodnutí (napr. pre lokality individuálnej bytovej výstavby).

Na základe ustanovenia § 39a ods. 4 Stavebného zákona sa pre povoľovanie jednoduchých stavieb uplatňuje zjednodušený povoľovací režim. V takomto prípade stavebný úrad spojí územné konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním pri jednoduchej stavbe alebo jej prístavbe a nadstavbe - **tzv.zlúčené územné a stavebné konanie (česká právna literatúra v tejto**

súvislosti používa aj pojem integrované konanie), ak sú podmienky umiestnenia jednoznačné vzhľadom na pomery v území; pri ostatných stavbách tak urobí za predpokladu, že podmienky na ich umiestnenie vyplývajú z územného plánu zóny.

Prípady uplatnenia voľného povoloacieho režimu podľa Stavebného zákona

Stavebné povolenie ani ohlásenie sa v zmysle ustanovenia § 56 Stavebného zákona nevyžaduje:

- a) pri banských dielach, banských stavbách pod povrchom a pri stavbách v povrchových lomoch a skrývkach, pokiaľ podliehajú schvaľovaniu a dozoru orgánov štátnej banskej správy podľa banských predpisov,
- b) pri nadzemných a podzemných vedeniach elektronických komunikačných sietí, vrátane oporných a vytyčovacích bodov,
- c) pri krátkodobých prenosných zariadeniach, ako sú predajné stánky, konštrukcie a zariadenia na slávnostnú výzdobu a osvetlenie budov,
- d) pri scénických stavbách pre film a televíziu,
- e) pri geodetických drevených a prenosných meračských vežiach, signáloch a pyramídach,
- f) pri konštrukciách chmeľníc a vinogradov,
- g) pri stavebných úpravách elektrických vedení bez obmedzenia napätia, pokiaľ sa nemení ich trasa,
- h) pri **udržiavacích prácach**, pri ktorých nie je predpísané ohlásenie podľa § 55 ods. 2 písm. d), - bežné udržiavacie práce
- i) pri rozvodoch elektronických komunikačných sietí a zvodoch antén, ktoré sú umiestňované v uzavretých priestoroch stavieb,
- j) pri reklamných stavbách, na ktorých má najväčšia informačná plocha veľkosť do 1,2 m², umiestnených na stĺp verejného osvetlenia alebo na stĺp trakčného vedenia, ak nezasahujú do prejazdného profilu pozemnej komunikácie ani do priechodového prierezu dráh.

Podľa ustanovenia § 139b ods. 15 Stavebného zákona udržiavacími prácami, pri ktorých nie je potrebné ani ohlásenie **(bežné udržiavacie práce)**, sú najmä:

- a) opravy fasády, opravy a výmena strešnej krytiny alebo povrchu plochých striech, výmena odkvapových žľabov a odtokových zvodov, opravy oplotenia a výmena jeho častí, ak sa tým nemení jeho trasa,
- b) opravy a výmena nepodstatných stavebných konštrukcií, najmä vnútorných priečok, omietok, obkladov stien, podláh a dlažby, komínov, okien, dverí a schodištvých zábradlí,
- c) údržba a opravy technického, energetického alebo technologického vybavenia stavby, ako aj výmena jeho súčastí, ak sa tým zásadne nemení jeho napojenie na verejné vybavenie územia ani nezhorší vplyv stavby na okolie alebo na životné prostredie, najmä výmena klimatizačného zariadenia, výťahu, vykurovacích kotlov a telies a vnútorných rozvodov,
- d) výmena zariaďovacích predmetov, najmä kuchynských liniek, vaní, vstavaných skriň,
- e) maliarske a natieračské práce.

Prípady uplatnenia povolovacieho režimu podliehajúceho stavebnému konaniu podľa Stavebného zákona

Uskutočnenie stavebného konanie a vydanie stavebného povolenia podľa zákona bude nevyhnutné v tých prípadoch, ak stavbu alebo stavebnú úpravu nemožno zaradiť ani pod jednu z vyššie uvedených kategórií.

To znamená, že nejde o drobnú stavbu, stavebné úpravy alebo udržiavacie práce, pri ktorých postačí ohlásenie, prípady stavieb, stavebných úprav alebo zariadení podľa § 56 Stavebného zákona ani bežné udržiavacie práce (tieto sa stavebnému úradu neohlasujú).

Podľa ustanovenia § 55 ods. 1 Stavebného zákona sa stavebné povolenie vyžaduje v týchto prípadoch:

- pokiaľ tento zákon a vykonávacie predpisy k nemu alebo osobitné predpisy neustanovujú inak,

- pokiaľ tento 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** (ide o zmeny stavieb, ku ktorým bolo vydané právoplatné stavebné povolenie pred ich dokončením a kolaudáciou aj zmeny dokončených stavieb zvyčajne po kolaudácii), najmä pri prístavbe, nadstavbe a pri stavebných úpravách.

Čo znamená pojem "zmena dokončenej stavby"?

Podľa ustanovenia §139b SZ sú to tieto prípady:

a) nadstavby, ktorými sa stavby zvyšujú,

b) prístavby, ktorými sa stavby pôdorysne rozširujú a ktoré sú navzájom prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou,

c) stavebné úpravy, pri ktorých sa zachováva vonkajšie pôdorysné aj výškové ohraničenie stavby.

V prípade nadstavieb a prístavieb, resp. iných foriem rekonštrukcie, pri ktorých sa mení výška alebo sa zväčšujú pôdorysné rozmery stavieb, je z pohľadu laickej verejnosti silne vžitý názor, že pokiaľ je ich plocha menšia ako 25m², ide o drobnú stavbu (ohlásenie). Tento úsudok nie je vzhľadom na príslušné ustanovenia Stavebného zákona logicky správny.

Podľa § 55 ods. 1 Stavebného zákona ide o zákonom stanovený predpoklad - zmeny stavieb, kedy sa v každom prípade stavebné povolenie vyžaduje - **stavebný zákon nehovorí o ich minimálnej ploche, príp. výške t.j. nerobí rozdiel medzi zmenou stavby menšieho a väčšieho rozsahu.**

Zmeny dokončených stavieb – prístavby, nadstavby a vstavby si vždy vyžadujú stavebné povolenie. Vyplýva to jednak zo zákona (§ 55 ods. 1 Stavebného zákona), zároveň zmeny dokončených stavieb v mnohých prípadoch plnia tú istú funkciu ako doterajšia stavba a sú prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou (napr. obytnú), takže sa nedá uvažovať o doplnkovej funkcii k hlavnej stavbe.

Stavebné úpravy, pri ktorých sa síce zachová vonkajšie pôdorysné aj výškové ohraničenie stavby (podstata pojmu stavebných úprav) a ktoré sú však zároveň aj stavebnými úpravami, ktorými sa podstatne mení vzhľad stavby, zasahuje sa do nosných konštrukcií stavby, mení sa spôsob užívania stavby alebo sa ohrozujú sa záujmy spoločnosti – nemožno tu aplikovať § 55 ods. 2 (nie sú splnené 4 kumulatívne zákonné predpoklady), podľa ktorého postačuje ohlásenie stavebnému úradu, tento prípad spadá pod odsek 1 – vyžaduje sa stavebné povolenie.

Stavebné úpravy spočívajúce v zobytnení priestorov sú častým prípadom stavebných úprav podliehajúcich povoľovaniu v režime stavebného konania podľa ustanovení Stavebného zákona je (napr. prestavba podkrovných priestorov za účelom ich zobytnenia alebo aj vstavba podkrovia). Zobytníť podkrovie a užívať ho ako obytný priestor nie je možné na základe ohlásenia. Týmito stavebnými úpravami sa prinajmenšom **mení pôvodný spôsob užívania stavby, resp. jej časti a bez následnej kolaudácie nie je možné vstavbu podkrovia užívať ako obytnú plochu**. Čo sa týka možného ohrozenia verejného záujmu, túto otázku stavebníci z radov laickej verejnosti v mnohých prípadoch nedokážu sami posúdiť. Získaním stavebného povolenia, v ktorom budú zo zákona zohľadnené aj podmienky jednotlivých dotknutých orgánov na ochranu verejných záujmov, sa tak môžu chrániť pred rizikom, že v prípade spôsobenia škody vo sfére verejných spoločenských záujmov voči nim bude uplatnený nárok na náhradu vzniknutej škody alebo uložená pokuta (napr. nepovolený výrub drevín).

Posúdenie špecifických prípadov, ktorá platná právna úprava nerieši dostatočne - priestor pre aplikáciu správnej úvahy stavebného úradu

Najčastejšie pôjde o prípady obnovy a zvýšenia tepelnej ochrany budov formou **zateplovania dokončených stavieb a budov**. Stavebný zákon a aktuálne **usmernenie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR** (súčasný názov "Ministerstvo dopravy a výstavby SR") k problematike spôsobu povoľovania **zmien dokončených stavieb – stavebných úprav súvisiacich so zmenou tepelnej ochrany budov dodatočným zateplovaním stavieb (zateplovanie budov) zo dňa 24.08.2007** totiž kladú stavebným úradom za povinnosť, aby situáciu vyhodnocovali **jednotlivo na základe svojej správnej úvahy**.

K akému záveru môže v týchto prípadoch dospieť stavebný úrad aplikáciou správnej úvahy?

Uviedli sme, že 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, postačí podľa zákona ich ohlásenie stavebnému úradu. Ostatné stavebné úpravy, ktoré kumulatívne nespĺňajú tieto podmienky, vyžadujú stavebné povolenie vydané v stavebnom konaní. Zateplovanie budov je možné charakterizovať ako **zmenu dokončenej stavby uskutočnenú stavebnými úpravami**, pri ktorých sa zachováva vonkajšie pôdorysné aj výškové ohraničenie stavby (§ 139b ods. 5 písm. c) stavebného zákona) zväčšené len o hrúbku kontaktného zateplovacieho systému.

V zmysle záveru citovaného usmernenia ministerstva na stavebné úpravy súvisiace so zateplovaním budov alebo ich častí, ktoré spĺňajú kumulatívne všetky štyri kritériá podľa § 55 ods. 2 písm. c) Stavebného zákona:

1. v prípade jednoduchých stavieb (§ 139b ods.1 a 2 stavebného zákona) postačí ohlásenie; v predmetnej veci je vždy v právomoci stavebného úradu, **aj v takomto prípade vzhľadom na konkrétne okolnosti a skutočnosti, určiť ohlásené stavebné úpravy na stavebné konanie;**
2. **pri ostatných stavbách (napr. bytové budovy, nebytové budovy) posúdenie toho, či je potrebné uskutočniť stavebné konanie je vecou správnej úvahy stavebného úradu.** Tento spravidla určí ohlásené stavebné úpravy na stavebné konanie s doplnením dokumentácie podľa § 7 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., v odôvodnených prípadoch aj s projektovým hodnotením energetickej hospodárnosti budov podľa vyhlášky MVRR SR č. 625/2006 Z.z.

Cieľom autora článku bolo identifikovať v platnej právnej úprave Stavebného zákona jednotlivé režimy prípustnosti uplatňované z hľadiska konkrétnych druhov stavieb, stavebných úprav a udržiavacích prác, ako aj podrobnejšie rozobrať niektoré aplikačné problémy súvisiace s touto problematikou.

Autor: Mgr. Ingrid Nahácka