

Usmernenie vlastníkom nehnuteľností v Obci Makov k výstavbe rodinných domov, rekreačných chát a iných objektov

1. Čo je to stavba?

V zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov sa nachádza pojem stavba v ustanovení § 43 :

Stavba je 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 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.

2. Ako stavby členíme podľa ustanovenia §43a stavebného zákona?

(1) Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

(2) Pozemné stavby sú priestorovo sústredené zastrešené budovy vrátane podzemných priestorov, ktoré sú stavebnotechnicky vhodné a určené na ochranu ľudí, zvierat alebo vecí; nemusia mať steny, ale musia mať strechu. Podľa účelu sa členia na bytové budovy a nebytové budovy.

a) Inžinierske stavby sú

- a) diaľnice, cesty, miestne a účelové komunikácie, nábrežia, chodníky a nekryté parkoviská,
- b) železničné, lanové a iné dráhy,
- c) vzletové dráhy, pristávacie dráhy a rolovacie dráhy letísk,
- d) mosty, nadjazdy, tunely, nadchody a podchody,
- e) prístavy, plavebné kanály a komory, úpravy tokov, priehrady a ochranné hrádze, závlahové a melioračné sústavy, rybníky,
- f) diaľkové ropovody a plynovody, miestne rozvody plynu,
- g) diaľkové a miestne rozvody vody alebo pary, úpravne vody, miestne kanalizácie a čistiarne odpadových vôd,
- h) diaľkové a miestne elektronické komunikačné siete a vedenia, telekomunikačné stožiare, transformačné stanice,
- i) diaľkové a miestne rozvody elektriny, stožiare, transformačné stanice, televízne káblové rozvody,
- j) banské stavby a ťažobné zariadenia,
- k) stavby energetických zariadení, plynárne a spaľovne odpadu,
- l) stavby na spracovanie a ukladanie jadrového materiálu a rádioaktívneho odpadu,
- m) stavby chemických zariadení, rafinérie a koksovne,
- n) stavby ťažkého priemyslu, napríklad vysoké pece, valcovne a zlievarne,
- o) nekryté športové ihriská, automobilové, motocyklové a bicyklové dráhy, golfové ihriská, lyžiarske trate a vleky,
- p) zábavné a oddychové parky, zoologické a botanické záhrady,
- r) ostatné inžinierske stavby, napríklad skládky odpadu.

3. Ako ich delíme v zmysle ustanovenia §43b a §43c stavebného zákona?

- na bytové budovy

(1) Bytové budovy sú stavby, ktorých najmenej polovica podlahovej plochy je určená

na bývanie. Medzi bytové budovy patria

- a) bytové domy,
 - b) rodinné domy,
 - c) ostatné budovy na bývanie, napríklad detské domovy, študentské domovy, domovy dôchodcov a útulky pre bezdomovcov.
- (2) Bytový dom je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie.
 - (3) Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.
 - (4) Byt je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený na trvalé bývanie.
 - (5) Obytná miestnosť je miestnosť, ktorá svojím stavebnotechnickým riešením a vybavením spĺňa podmienky na trvalé bývanie.
 - (6) Príslušenstvo bytu na účely tohto zákona sú miestnosti, ktoré plnia komunikačné, hospodárske alebo hygienické funkcie bytu.

- a na nebytové budovy

- (1) Nebytové budovy sú stavby, v ktorých je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na nebytové účely. Medzi nebytové budovy patria
 - a) hotely, motely, penzióny a ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty,
 - b) budovy pre administratívu, správu a na riadenie, pre banky a pošty,
 - c) budovy pre obchod a služby vrátane autoservisov a čerpacích staníc,
 - d) dopravné a telekomunikačné budovy, stanice, hangáre, depá, garáže a kryté parkoviská,
 - e) priemyselné budovy a sklady, nádrže a silá,
 - f) budovy pre kultúru a na verejnú zábavu, pre múzeá, knižnice a galérie,
 - g) budovy pre školstvo, na vzdelávanie a výskum,
 - h) nemocnice, zdravotnícke a sociálne zariadenia,
 - i) kryté budovy pre šport,
 - j) poľnohospodárske budovy a sklady, stajne a maštale,
 - k) budovy a miesta na vykonávanie náboženských aktivít, krematóriá a cintoríny,
 - l) kultúrne pamiatky, ktoré nie sú bytovými budovami,
 - m) ostatné nebytové budovy, napríklad nápravné zariadenia alebo kasárne.
- (2) Ak sú budovy určené na rôzne účely, rozlišujú sa podľa hlavného účelu, na ktorý pripadá najväčšia časť využiteľnej podlahovej plochy.
- (3) Ak časť nebytovej budovy slúži na bývanie, vzťahujú sa na túto časť požiadavky na bytové budovy.

4. Stavby vyžadujúce stavebné povolenie

Jedná sa o stavby každého druhu bez zreteľa na ich stavebnotechnické vyhotovenie, účel a čas trvania. Stavebné povolenie sa vyžaduje aj pri zmene stavieb, najmä pri prístavbe, nadstavbe a pri stavebných úpravách zasahujúcich do nosných častí budovy.

Pred začatím realizácie týchto stavieb je potrebné požiadať príslušný stavebný úrad o ich povolenie.

Príslušným pre povolenie stavby je ten stavebný úrad, na území ktorého sa predmetná stavba nachádza.

Stavebné povolenia vydávajú všeobecné stavebné úrady, špeciálne stavebné úrady (pre vodohospodárske stavby, dopravné stavby, banské, vojenské, vždy podľa druhu stavby).

Podaniu žiadosti o stavebné povolenie stavby alebo jej zmeny predchádza vydanie **rozhodnutia o umiestnení stavby** vydávané podľa ustanovení stavebného zákona v územnom konaní.

5. Čo je to územné konanie, územné rozhodnutie?

V územnom konaní sa posudzuje návrh na umiestnenie stavby z hľadiska jeho súladu s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, z hľadiska vplyvu stavby na dané územie a životné prostredie a súladu so všeobecnými technickými požiadavkami na výstavu. Výsledkom územného konania je územné rozhodnutie.

Pri jednoduchých stavbách a ich zmenách, ak sú podmienky ich umiestnenia jednoznačné, alebo u ostatných stavieb, ak podmienky na ich umiestnenie vyplývajú z územného plánu zóny, je možné **s územným konaním spojiť stavebné konanie** a vo veci rozhodnúť jedným rozhodnutím - stavebným povolením.

Územné konanie sa začína dňom podania návrhu na príslušnom stavebnom úrade, ktorým je obec. Miestna príslušnosť sa odvodzuje od miesta stavby. Výnimkou je rozhodovanie na území vojenských obvodov, ktoré vykonáva vojenský stavebný úrad a pri určovaní dobývacieho priestoru orgán štátnej banskej správy.

6. Kedy nie je potrebné územné rozhodnutie?

V prípade, že sa daná stavba nachádza v území, pre ktoré je spracovaný územný plán zóny a ten podrobne rieši podmienky na umiestnenie danej stavby a **uvádza to vo svojej záväznej časti**, daná stavba územné rozhodnutie **nevyžaduje**.

Podrobne rieši napríklad lokality individuálnej bytovej výstavby, priemyselné zóny, občiansku vybavenosť, s presným vymedzením územia, jednotlivých pozemkov podľa platných podkladov z katastra nehnuteľností a so stanovením presných parametrov a odstupov stavieb a spôsob napojenia na technickú infraštruktúru územia.

Územné rozhodnutie nevyžadujú ani tie stavby, ktoré sa umiestňujú v uzatvorených priestoroch existujúcich stavieb, ak sa nemení vonkajšie pôdorysné ohraničenie a výškové usporiadanie priestoru.

Rovnako drobné stavby, stavebné úpravy, informačné, reklamné a propagačné zariadenia nevyžadujú územné rozhodnutie.

7. Čo je potrebné predložiť k návrhu na vydanie územného rozhodnutia?

- základné údaje o navrhovateľovi (meno, priezvisko, adresa) a navrhovanej stavbe s charakteristikou dotknutého územia,
- zoznam všetkých známych účastníkov konania (podľa ust. § 34 stavebného zákona),
- údaje o pozemkoch dotknutých stavbou podľa katastra nehnuteľností s uvedením vlastníckych a iných práv k nim, parcelné čísla susedných pozemkov. Ak navrhovateľ nemá k stavebnému pozemku vlastnícky vzťah predloží súhlas vlastníka pozemku s umiestnením stavby.

K návrhu sa ďalej predkladá :

- situačný výkres súčasného stavu územia spracovaný na podklade katastrálnej mapy so zakreslením stavby, jej odstupov od hraníc pozemkov a okolitých stavieb s vyznačením väzieb na okolie (napojenie na dopravnú sieť a inžinierske siete),
- dokumentácia pre územné rozhodnutie vypracovaná oprávnenou osobou, pri jednoduchých stavbách osobou s príslušným odborným vzdelaním, Dokumentácia sa predkladá v rozsahu podľa ust. § 3 ods. 4 vyhl. 453/2000 Z.z. (v dvoch vyhotoveniach).
- rozhodnutia, stanoviská, súhlasy a iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a záväzné stanovisko obce,
- u stavieb podľa prílohy č.1 zákona č. 127/1994 v znení platných predpisov hodnotenie o posúdení vplyvu stavby na životné prostredie,
- doklady o rokovaní s účastníkmi konania, ak sa konali pred podaním návrhu. Navrhovateľ obstaráva k územnému konaniu vyjadrenia, rozhodnutia, stanoviská alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy, ktorými sú podľa povahy veci nasledujúce orgány :

- okresný úrad – odbor starostlivosti o životné prostredie - orgán štátnej vodnej správy, orgán štátnej správy ochrany prírody a krajiny, orgán štátnej správy ochrany ovzdušia, orgán štátnej správy odpadového hospodárstva;
- okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru, okresný úrad – pozemkový a lesný odbor, okresný lesný úrad, okresný úrad – odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, regionálny úrad verejného zdravotníctva, regionálna veterinárna a potravinová správa, okresný úrad – odbor krízového riadenia,
- obec - časť kompetencií orgánu ochrany ovzdušia, štátnej vodnej správy, ochrany prírody a krajiny;

Samozrejme vždy podľa druhu stavby, ktorá sa bude umiestňovať.

8. Kde nájdete tlačivo „Návrh na vydanie umiestnenia stavby“?

Tlačivo je možné si stiahnuť na obecnej webovej stránke www.makov.sk v časti úradná tabuľa, stavebný úsek, tlačivá.

V tlačenej podobe si ho môžete vyzdvihnúť v kancelárii Stanislavy Gregušovej na Obecnom úrade v Makove.

9. Čo nasleduje po podaní návrhu?

Ak je návrh úplný, stavebný úrad oznámi **začatie územného konania** dotknutým orgánom a účastníkom konania a nariadi ústne pojednávanie najmenej 7 pracovných dní pred ich uskutočnením. Účastníci i dotknuté orgány môžu svoje námietky uplatniť najneskôr pri ústnom konaní, inak k nim nebude prihliadnuté. Ak stanovisko v tejto lehote nebude uplatnené má sa za to, že oslovení s návrhom súhlasia.

Od ústneho pojednávania možno v odôvodnených prípadoch upustiť, začatie konania sa však musí vždy oznámiť aj s lehotou na uplatnenie námietok nie kratšou ako 7 pracovných dní.

Oznámenie konania musí mať písomnú formu a doručuje sa účastníkom do vlastných rúk. Pri vymedzovaní dotknutých orgánov sa postupuje vždy individuálne podľa povahy veci.

Účastníci konania si v konaní môžu zvoliť svojich zástupcov, ktorých poveria písomným splnomocnením.

Pri umiestňovaní líniových stavieb a zvlášť rozsiahlych stavieb s veľkým počtom účastníkov konania sa konanie oznamuje verejnou vyhláškou vyvesenou po dobu 15 dní na verejne prístupnom mieste.

Po preskúmaní a prerokovaní návrhu stavebný úrad návrh vyhodnotí podľa vyššie uvedených kritérií, zosúladí stanoviská dotknutých orgánov, rozhodne o prípadných námietkach účastníkov konania a o veci rozhodne.

Územným rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia.

V územnom rozhodnutí jednoduchej stavby, jej prístavby a nadstavby môže stavebný úrad určiť, že na jej uskutočnenie postačí ohlásenie podľa § 57 stavebného zákona.

Voči vydanému rozhodnutiu môžu účastníci konania podať odvolanie do 15 dní odo dňa, kedy im bolo rozhodnutie doručené. Odvolanie sa podáva na tom stavebnom úrade, ktorý rozhodnutie vydal.

Rozhodnutie nadobúda právoplatnosť po 15 dňoch od jeho doručenia poslednému účastníkovi konania, alebo v prípade odvolania, po ukončení odvolacieho konania. Rozhodnutie je po vyčerpaní riadneho opravného prostriedku preskúmateľné súdom.

Územné rozhodnutie o umiestnení stavby platí dva roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, o umiestnení líniovej stavby tri roky, ak stavebný úrad neurčil dlhšiu lehotu. V uvedených lehotách **musí byť podaný návrh** na vydanie stavebného povolenia danej stavby, inak územné rozhodnutie stráca platnosť. Platnosť územného rozhodnutia je možné na žiadosť navrhovateľa

predĺžiť, ak bola podaná **pred** uplynutím lehoty, pričom v tejto lehote musí byť vo veci žiadosti právoplatne rozhodnuté.

10. Keď sme stavbu umiestnili budeme pokračovať stavebným konaním.

Stavebné konanie začína na návrh stavebníka dňom podania návrhu a úhradou správneho poplatku podľa zákona č. 145/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Stavebné povolenie vydáva vecne a miestne príslušný stavebný úrad.

K návrhu na vydanie stavebného povolenia stavebník predkladá doklady podľa ust. § 8 a 9 vyhl. č. 453/2000 Z.z.

V žiadosti stavebník uvedie :

- údaje o stavebníkovi,
- druh, účel, miesto stavby a predpokladaný termín jej ukončenia,
- údaje o stavebnom pozemku (parcelné číslo, kultúra, preukázanie vlastníckeho práva), ako aj údaje o susedných pozemkoch a stavbách,
- údaje o projektantovi stavby (meno, adresa, kópia oprávnenia, u kvalifikovanej osoby kópia dokladu o vzdelaní),
- údaje o zhotoviteľovi stavby, resp. stavebnom dozorovi,
- základné údaje o stavbe, jej členení, výrobnom alebo technickom zariadení a prevádzke,
- zoznam účastníkov stavebného konania.

K návrhu pripojí :

- doklady preukazujúce vlastnícke alebo iné právo k pozemku alebo stavbe (list vlastníctva, nájomná zmluva a pod., a ďalej kópiu z katastrálnej mapy)
- rozhodnutie o umiestnení stavby, ak bolo vydané,
- projektová dokumentácia,
- rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia a pod. dotknutých orgánov,
- stanoviská účastníkov konania, ak boli vopred oslovení,
- prehlásenie stavebného dozoru, alebo dohodu so zhotoviteľom a jeho výpis z obchodného registra alebo živnostenský list,
- pri stavbách s jadrovým zariadením súhlas úradu jadrového dozoru.

11. Kde nájdete tlačivo „Žiadosť o vydanie stavebného povolenia“?

Tlačivo je možné si stiahnuť na obecnej webovej stránke www.makov.sk v časti úradná tabuľa, stavebný úsek, tlačivá.

V tlačenej podobe si ho môžete vyzdvihnúť v kancelárii Stanislavy Gregušovej na Obecnom úrade v Makove.

12. Čo sa rozumie pod pojmom „doklad, ktorým sa preukazuje vlastnícke alebo iné právo“ ?

Základným dokladom, ktorý musí stavebník k návrhu predložiť je **doklad o vlastníctve**, alebo inom práve k pozemku alebo stavbe. Vlastníctvo sa preukazuje napríklad listom vlastníctva (vždy originál vydaný katastrálnym úradom), rozhodnutím o vyvlastnení, rozhodnutím súdu, potvrdením príslušného štátneho orgánu o predaji v dražbe a pod. Pokiaľ je pozemok alebo stavba v **podielovom spoluvlastníctve**, stavebníkmi sú buď všetci spoluvlastníci, alebo rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. K návrhu je potrebný ich písomný súhlas.

Ak je vlastníkom pozemku alebo stavby **jeden z manželov**, k žiadosti o stavebné povolenie nepotrebuje súhlas druhého manžela, lebo nejde o spoločnú vec. V takom prípade však môže žiadať o stavebné povolenie iba on sám.

V prípade stavebných úprav bytov v obytných domoch, ak je **stavebník vlastníkom bytu** nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru alebo spoločných zariadení stavby, ktorými by neprimerane ohrozoval alebo rušil ostatných spoluvlastníkov stavby bez súhlasu väčšiny vlastníkov. Ak je v dome zriadené spoločenstvo vlastníkov postačuje jeho súhlas.

(zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov).

V prípade, že stavebník nie je vlastníkom pozemku alebo stavby (ak je predmetom návrhu zmena stavby), musí preukázať v konaní **"iné právo"** (§ 139 ods. 1 písm. a) stavebného zákona).

Iné právo sa môže preukázať nájomnou zmluvou uzatvorenou podľa Občianskeho zákonníka (§ 663 a nasl.) medzi prenajímateľom (vlastníkom stavby) a nájomcom (stavebníkom). Z tejto zmluvy však musí jednoznačne vyplývať, že na prenajatom pozemku môže nájomca uskutočniť určitú konkrétnu stavbu a musí obsahovať aj dobu trvania nájmu. V takomto prípade môže stavba byť povolená vždy len na určitú dobu.

Ak je predmetom návrhu zmena stavby formou jej nadstavby alebo stavebných úprav, stavebníkom môže byť aj nájomca, avšak za podmienky, že predloží písomnú dohodu obsahujúcu súhlas vlastníka stavby. Takéto postupy sa vyskytujú napríklad pri obytných budovách, pri úpravách bytov, nebytových priestorov a pod.

Iným právom k pozemku je aj **vecné bremeno** upravené v §§ 151n - 151p Občianskeho zákonníka, ktoré si musí stavebník usporiadať ešte pred podaním návrhu. Najčastejšie sa s ním stretávame pri výstavbe podzemných stavieb - inžinierskych sietí. Právo zodpovedajúce vecnému bremenu sa nadobúda na základe zmluvy o vecnom bremene, avšak až **povolením** jej vkladu do katastra nehnuteľností.

U líniových stavieb (niektoré inžinierske stavby veľkého rozsahu - podzemné rozvody médií, cesty, dráhy, telekomunikačné siete, letiská a pod.) je stavebník oprávnený stavbu zriadiť bez preukázania vlastníckeho vzťahu, jeho "iné právo" vyplýva **z osobitných predpisov** - zákon o energetike (č. 70/1998 Z.z.), vodný zákon (č. 364/2004 Z.z.), zákon o elektronických komunikáciách (č. 610/2003 Z.z.).

13. Čo sa rozumie pod pojmom „projektová dokumentácia“ ?

Projektová dokumentácia pre stavebné konanie musí byť vypracovaná v rozsahu podľa ustanovenia § 9 vyhl. č. 453/2000 Z.z.

Pri jednoduchých stavbách ju môže vypracovať osoba s príslušným odborným vzdelaním. U ostatných stavieb (presahujúcich parametre jednoduchej stavby) môže projekt vypracovať len osoba oprávnená podľa osobitných predpisov – zákon č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch v znení neskorších predpisov.

14. Čo sa rozumie pod pojmom : „projektant stavby“ ?

15. Čo sa rozumie pod pojmom : „zhotoviteľ stavby, stavebný dozor“?

Stavba sa môže **uskutočňovať len pod odborným vedením.**

U jednoduchých stavieb na individuálnu rekreáciu a stavieb zariadenia staveniska stačí, ak stavebník zabezpečí odborné vedenie stavby kvalifikovanou osobou a k návrhu na stavebné povolenie predloží prehlásenie tejto osoby a doklad o jej vzdelaní.

Pre ostatné jednoduché stavby (napr. rodinné domy, ktoré majú jedno nadzemné podlažie, môžu mať aj jedno podzemné podlažie a podkrovie) musí byť odborné vedenie stavby zabezpečené stavebným dozorom oprávneným podľa osobitných predpisov (zákon o autorizovaných architektoch a inžinieroch).

Ostatné stavby musia byť uskutočňované právnickou alebo fyzickou osobou oprávnenou na vykonávanie stavebných prác podľa osobitných predpisov (§ 2 ods. 2 Občianskeho zákonníka), čo stavebník preukáže výpisom z obchodného registra zhotoviteľa a dohodou o uskutočnení stavby.

V prípade, že výber zhotoviteľa bude prebiehať výberovým konaním uvedie sa táto skutočnosť v žiadosti.

16. Čo sa rozumie pod pojmom : „ zoznam účastníkov konania“ ?

Ďalší dôležitý bod v konaní je **zistenie okruhu účastníkov konania**, ktorý je vymedzený tak, že pre postavenie účastníkov konania nepostačuje len vlastnícke alebo iné právo k susednej nehnuteľnosti, ale musí byť splnená aj podmienka, že vlastnícke alebo iné právom chránené záujmy alebo povinnosti suseda môžu byť stavebným povolením dotknuté. Stavebník je povinný v návrhu uviesť **zoznam účastníkov** a stavebný úrad podľa okolností konkrétneho prípadu na základe toho vymedzí okruh účastníkov konania.

17. Ako prebieha stavebné konanie?

Ak návrh obsahuje potrebné náležitosti, t.j. ak konaniu nebráni žiadna prekážka, vtedy stavebný úrad všetkým účastníkom konania a dotknutým orgánom **oznami začatie stavebného konania** dorúčením do vlastných rúk najmenej 7 pracovných dní pred termínom ústneho pojednávania a miestneho zisťovania. Zároveň ich upozorní, že môžu uplatniť svoje pripomienky alebo námietky k návrhu najneskôr k termínu ústneho pojednávania, inak k nim **nebude prihliadnuté**. Pri jednoduchých stavbách a ostatných stavbách, ktoré nemajú vplyv na životné prostredie stavebný úrad môže od ústneho pojednávania upustiť. Zásadne nemôže upustiť od ústneho pojednávania pri nových stavbách pre výrobu.

Pri povoľovaní líniových stavieb a zvlášť rozsiahlych stavieb s veľkým počtom účastníkov konania sa konanie oznamuje verejnou vyhláškou vyvesenou na verejne prístupnom mieste po dobu 15 dní.

Účastníci konania si v konaní môžu zvoliť svojich zástupcov, ktorých poveria písomným splnomocnením, a ktorí budú konať v ich mene. Je veľmi dôležité zvážiť rozsah právnych úkonov zverených splnomocnencovi (zástupcovi) a ich presný súpis je potrebné uviesť v splnomocnení.

Účastníci konania, resp. ich zástupcovia môžu v rámci konania vznášať k návrhu svoje pripomienky a námietky, ktorými je stavebný úrad povinný sa zaoberať, kvalifikovane ich vyhodnotiť a v rozhodnutí ich zamietnuť, alebo im vyhovieť.

V stavebnom konaní stavebný úrad skúma súlad stavby s územným plánom zóny alebo podmienkami územného rozhodnutia, ak bolo pre danú stavbu vydané samostatne. Skúma, či dokumentácia spĺňa požiadavky na ochranu životného prostredia, zdravia ľudí a všeobecnotechnické požiadavky na výstavbu, či je zabezpečená komplexnosť a plynulosť výstavby, včasné vybudovanie technického a občianskeho vybavenia. Taktiež skúma, či stavbu bude uskutočňovať oprávnená organizácia, alebo bude jej vedenie zabezpečené oprávnenou osobou.

Ak by sa stavbou mali ohroziť záujmy spoločnosti, stavebný úrad stavebné povolenie nevydá a návrh zamietne. V opačnom prípade vydá stavebné povolenie.

V **stavebnom povolení** (rozhodnutí o povolení stavby) stavebný úrad určí podmienky uskutočnenia stavby, dodržanie technických predpisov, lehotu na dokončenie stavby, plnenie požiadaviek obce a dotknutých orgánov, stavebného dozora, oznámenie termínu začatia stavby a pod. Taktiež je oprávnený zaviazat' stavebníka predložením podrobnejšej dokumentácie ešte pred začatím stavby a pod.

Prílohou stavebného povolenia je projektová dokumentácia, ktorú stavebný úrad overí svojou pečiatkou.

Stavebné povolenie nadobúda právoplatnosť po 15 dňoch od doručenia rozhodnutia poslednému účastníkovi konania.

Voči rozhodnutiu sa môžu účastníci konania **odvolať** do 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia. Týmto začína odvolacie konanie podľa ust. § 53 - 61 správneho zákona, v ktorom môže odvolací orgán stavebné povolenie potvrdiť, zmeniť alebo zrušiť a vrátiť vec na nové konanie a rozhodnutie. Potvrdené stavebné povolenie, ktoré bolo napadnuté odvolaním, nadobúda právoplatnosť právoplatným ukončením odvolacieho konania. Rozhodnutie je po vyčerpaní riadneho opravného prostriedku preskúmateľné súdom.

Stavebník je povinný rešpektovať podmienky stavebného povolenia, v opačnom prípade sa jeho počínanie klasifikuje ako porušenie stavebného zákona s uložením sankčného postihu podľa § 105 alebo § 106 stavebného zákona (priestupky alebo správne delikty).

Stavbu je povinný stavebník ukončiť v lehote stanovenej v stavebnom povolení. Ak nie je možné lehotu dodržať, je potrebné požiadať o jej predĺženie príslušný stavebný úrad, ktorý rozhodnutie vydal, ešte pred jej uplynutím.

Po ukončení stavby, ak stavebný úrad v podmienkach stavebného povolenia určil, že táto podlieha kolaudácii, je stavebník povinný podať na stavebný úrad žiadosť o vydanie kolaudačného rozhodnutia, t.j. rozhodnutia o uvedení stavby do trvalého užívania. Inak nie je možné stavbu začať užívať.

Mgr. Miroslava Jantulíková
zamestnanec Obce Makov
preneseného výkonu štátnej správy na úseku poriadku
e-mail: miroslava.jantulikova@makov.sk
OÚ Makov: každý štvrtok od 14.15 hod do 15.30 hod