



Naše číslo:
08469/2025-5.1.2
14772/2025

V Bratislave dňa 19. marca 2025

Metodické usmernenie
k ustanoveniam § 140d a § 142l ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb.
o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)
v znení zákona č. 46/2024 Z. z. účinnom od 1. apríla 2024
v znení zmien a doplnení podľa zákona č. 26/2025 Z. z.
účinnom od 15. marca 2025

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky (ďalej len „Úrad“) za účelom stanovenia jednotného postupu stavebných úradov vo veci aplikácie § 140d a § 142l ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 46/2024 Z. z. účinnom od 1. apríla 2024 a v znení zákona č. 26/2025 Z. z. účinnom od 15. marca 2025 vydáva nasledovné usmernenie.

I. Metodické usmernenie k stavbám postaveným pred 1. októbrom 1976 podľa § 142l ods. 3 stavebného zákona, znenie účinné od 1. apríla 2024

Zákon č. 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) svojou novelou zákonom č. 46/2024 Z. z., ustanovením § 142l ods. 3 zaviedol, že stavby postavené pred 1. októbrom 1976, sa považujú za stavby postavené v súlade s platnými predpismi (**tzv. generálna amnestia**) od 1. apríla 2024.

Správny orgán – stavebný úrad k týmto stavbám nevedie žiadne konanie v zmysle stavebného zákona, t.z. nevykonáva žiadne stavebné, kolaudačné konanie, resp. konanie o dodatočnom povolení stavby. Stavebný úrad z hľadiska svojej činnosti ex offo konaní, ak by konal o odstránení stavby a v konaní zistí, že ide o stavbu postavenú pred 1. októbrom 1976 takéto konanie zastaví podľa § 30 ods. 1 písm. h) zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov pretože odpadol dôvod pre ktorý sa konanie začalo.

Zákonný vznik legálnosti stavby ale nemá žiaden vplyv na existenciu, trvanie alebo práva k vlastníctvu pozemku na ktorom takáto stavba stojí.

Úprava § 142l ods. 3 stavebného zákona prvá veta nadviazala na právnu úpravu v § 141 ods. 2 stavebného zákona účinného z roku 1976 podľa ktorého sa pri stavbách dokončených pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona postupovalo podľa dovtedajších predpisov z hľadiska vydania kolaudačného rozhodnutia alebo užívacieho povolenia a zápis takýchto

stavieb do katastra s právoplatným rozhodnutím pred 1. októbra 1976 riešil § 46 ods. 7 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov. Od 1. apríla 2024 sa všetky stavby zhotovené pred 1. októbrom 1976 považujú za postavené v súlade s platnými predpismi bez ohľadu na vydané kolaudačné rozhodnutie alebo užívacie povolenie; na zápis týchto stavieb do katastra sa ale naďalej aplikuje len § 46 ods. 7 katastrálneho zákona, ktorý predpokladá buď vydané kolaudačné rozhodnutie alebo užívacie povolenie.

II. Metodické usmernenie k stavbám postaveným od 1. októbra 1976 do 31. decembra 1989 podľa § 142I ods. 3 stavebného zákona, znenie účinné od 1. apríla 2024

Stavby postavené v období od 1. októbra 1976 do 31. decembra 1989 sa dňom 1. apríla 2024 považujú za stavby postavené v súlade so stavebným zákonom, ak sa nepretržite využívajú na svoj účel a vlastník stavby je k tomuto dňu vlastníkom pozemku alebo má iné právo k pozemku, na ktorom je takáto stavba postavená (**tzv. amnestia**).

Správny orgán – stavebný úrad k týmto stavbám taktiež nevedie žiadne konanie v zmysle stavebného zákona, rovnako, ako pri stavbách postavených v období tzv. generálnej amnestie. Rovnako platí, že stavebný úrad v konaní o odstránení stavby zisťuje či neboli splnené podmienky amnestie a pokiaľ áno, tak konanie zastaví obdobne ako pri stavbe postavenej pred 1. októbrom 1976. Zákonný vznik legálnosti stavby nemá vplyv na právne vzťahy resp. rozhodnutia postihujúce nelegálnosť pred 1. aprílom 2024.

K stavbám v rámci obdobia tzv. amnestie sú však v ustanovení § 142 I ods. 3, druhej vety uvedené ešte dve podmienky, a to, že tieto stavby **sa musia užívať nepretržite na svoj účel a musí byť preukázané, že vlastník tejto stavby bol ku dňu 1. apríla 2024 aj vlastníkom pozemku, na ktorom je stavba postavená alebo má k nemu iné právo, ktoré je definované v zmysle ust. § 139 ods. 1 stavebného zákona**. Ani jednu z týchto podmienok neposudzuje stavebný úrad ako už bolo uvedené vyššie.

Rovnako ako pri generálnej amnestii k zápisu do katastra takýchto stavieb môže dôjsť len na základe návrhu, pričom sa pre stavby postavené v období od 1. októbra 1976 do 31. decembra 1989 dňom 1. apríla 2024 aplikuje § 46 ods. 10 katastrálneho zákona, ktorý znie:

„(10) Pri zápise stavby alebo podzemnej stavby do katastra, ktorá bola postavená od 1. októbra 1976 do 31. decembra 1989, sa predkladá oznámenie obce, kedy bola stavba postavená, na aký účel bola nepretržite užívaná, aké súpisné číslo jej bolo určené a kto bol jej stavebníkom, spolu s verejnou listinou alebo inou listinou preukazujúcou, že stavebník mal ku dňu 1. apríla 2024 vlastnícke právo k pozemku alebo iné právo k pozemku pod stavbou (s odkazom na § 139 ods. 1 stavebného zákona); ako vlastník stavby sa запиše osoba uvedená v oznámení obce ako stavebník.“

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky vydal pre svoje úrady dňa 26. 03. 2024 „Oznámenie o zmene zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

(ďalej len „katastrálny zákon“), ktoré napomáha k praktickej aplikácii § 46 ods. 10 katastrálneho zákona. Z oznámenia citujeme:

„Na zápis stavby do katastra nehnuteľností sa predkladá podľa ustanovenia § 46 ods. 10 katastrálneho zákona oznámenie obce, ktoré obsahuje:

- a) údaj, kedy bola stavba postavená [uvedená skutočnosť musela byť v období od 01.10.1976 do 31.12.1989],*
- b) údaj, na aký účel bola stavba nepretržite užívaná,*
- c) údaj o tom, aké súpisné číslo bolo stavbe určené,*
- d) údaj o tom, kto bol stavebníkom stavby [nutná špecifikácia podľa § 42 ods. 2 písm. a) katastrálneho zákona].*

Prílohou oznámenia obce je verejná listina alebo iná listina, ktorá preukazuje, že stavebník mal ku dňu 1. apríla 2024 vlastnícke právo k pozemku alebo iné právo k pozemku pod stavbou. Ako vlastník sa do katastra nehnuteľností zapíše osoba uvedená v oznámení obce ako stavebník. Ak ale takáto stavba bola predmetom prechodu vlastníctva napr. na základe dedenia alebo vyvlastnenia, možno pri doložení príslušných listín preukazujúcich túto skutočnosť zapísať vlastnícke právo aj v prospech inej osoby než stavebníka, hoci to znenie § 46 ods. 10 katastrálneho zákona výslovne neustanovuje. Inými slovami, ak je vlastníkom iná osoba ako stavebník, nový vlastník sa musí preukázať nadobúdacím titulom, svedčiacim o jeho vlastníctve stavby. V tomto prípade sa uplatní všeobecný postup daný § 46 ods. 1 katastrálneho zákona.

Zápis vlastníctva v prospech inej osoby na podklade zmluvy neprichádza do úvahy, pretože bez zápisu stavby v katastri nehnuteľností a predtým v evidencii nehnuteľností by to bolo nemožné (keďže vlastnícke právo k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom evidovania v katastri nehnuteľností, na základe zmluvného prevodu sa nadobúda až povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností). Ako doklad preukazujúci vlastnícke právo k nehnuteľnosti okresný úrad, katastrálny odbor neakceptuje čestné vyhlásenie.“

III. Metodické usmernenie k stavbám postaveným od 1. januára 1990 do 31. marca 2025 a ku konaniu podľa § 140d stavebného zákona, [znenie účinné od 15. marca 2025](#)

Zákonom č. 46/2024 Z. z. bol do § 140d stavebného zákona, zavedený nový inštitút tzv. preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie. Uvedená úprava určovala e stavebnému úradu, aby pri stavbách, ktoré boli zhotovené v období medzi 1. januárom 1990 a 31. marcom 2024 a po zhotovení boli na daný účel nepretržite užívané bez povolenia stavebného úradu alebo v rozpore s ním, na žiadosť ich vlastníka preskúmal ich spôsobilosť na trvalé užívanie a ich trvalé užívanie povoliť. Konanie o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie sa týka všetkých stavieb, ktoré mali byť predmetom územného rozhodnutia, stavebného povolenia alebo kolaudačného rozhodnutia alebo ohlásenia s výnimkou reklamných stavieb. Reklamné stavby podľa § 43 ods. 3 stavebného zákona, ktoré boli postavené bez stavebného povolenia alebo bez kolaudačného rozhodnutia alebo v rozpore s ním alebo ohlásenia nie je možné dodatočne legalizovať na základe konania podľa § 140d stavebného zákona.

Zákonom č. 26/2025 Z. z. o zmene a doplnení niektorých zákonov v súvislosti so zmenami vyvolanými Stavebným zákonom bol novelizovaný aj stavebný zákon (zákon č. 50/1976 Zb.), a to v súvislosti s úpravou konania o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie podľa § 140d a konania o dodatočnom povolení podľa § 88a stavebného zákona, ktorým sa

- a) **predĺžila lehota stavieb** na ktoré sa dá aplikovať konanie o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie a to tak, že ho možno aplikovať na stavby zhotovené a užívané bez povolenia stavebného úradu alebo v rozpore s ním od 1. januára 1990 **do 31. marca 2025, ale len pre stavby, ktoré sa nenachádzajú v priestorovo separovanej lokalite**, ktorá vytvára koncentrovanú a generačne reprodukovánú chudobu,
- b) **upustilo sa od podmienky, že nemožno podať žiadosť o preskúmanie, ak sa začalo konanie podľa § 88a stavebného zákona** (konanie o dodatočnom povolení stavby). Žiadosť o preskúmanie tak možno podať aj v prípade ak začalo konanie podľa § 88a a to aj v prípade, ak sa takéto konanie začalo pred 15. marcom 2025 a nepovolená stavba je už dokončená,
- c) upravuje, že ak skutočnosti, ktoré sa preukazujú v konaní o preskúmaní preukázal vlastník stavby už v konaní o dodatočnom povolení, **tak vlastník stavby ich už znova nepreukazuje a nepredkladá záväzné stanoviská príslušných dotknutých orgánov.**

Možnosť podania žiadosti vlastníka takejto stavby je limitovaná do 31. marca 2029, a to bez ohľadu na to, či je vlastníkom súkromná osoba, orgán samosprávy alebo štát.

Od 15. marca 2025 nie je vylučujúcim kritériom pre aplikáciu ust. § 140d aj, ak už začalo konanie podľa § 88a stavebného zákona (konanie o dodatočnom povolení stavby).

Na konanie podľa § **§ 140d stavebného zákona je vecne príslušný stavebný úrad** , ktorý by bol príslušný vydať pre stavbu kolaudačné rozhodnutie, a ak ide o stavbu, pre ktorú sa nevyžaduje kolaudácia, orgán, ktorý by bol príslušný na povolenie stavby (§ 140d ods. 8 stavebného zákona).

V prípade ak stavebný úrad zistí, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, začne z vlastného podnetu konanie o odstránení stavby, **pričom podľa § 88a stavebného zákona je povinný posúdiť**

- a) **možnosť preskúmania spôsobilosti stavby na užívanie, ak je stavba dokončená, alebo**
- b) **možnosť dodatočného povolenia stavby.**

V takomto prípade stavebný úrad vyzve vlastníka stavby, aby v určenej lehote, ktorá nesmie byť kratšia ako 60 dní, predložil

- a) **žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie spolu s dokladmi podľa § 140d alebo**
- b) **žiadosť o dodatočné povolenie stavby a doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania a osobitnými predpismi.**

V prípade, ak bolo začaté konanie o dodatočnom povolení stavby podľa § 88a stavebného zákona pred 15.marcom 2025 a stavba, ktorá je predmetom konania o dodatočnom povolení je dokončená, tak vlastník stavby môže od 15. marca 2025 podať žiadosť o preskúmanie stavby na užívanie, pokiaľ je stavba dokončená a užívaná, teda aj v prípadoch, v ktorých tak nemohol urobiť do 14.marca 2025.

Zároveň platí podľa § 140d ods. 4 stavebného zákona, že pokiaľ už v konaní o dodatočnom povolení preukázal vlastník stavby skutočnosti podľa § 140d ods. 1a 2 predložením príslušných záväzných stanovísk stavebnému úradu, tak v konaní o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie už takéto záväzné stanoviská vlastník stavby nepredkladá; a má sa za to, že splnenie týchto podmienok sú stavebnému úradu už známe z úradnej moci z príslušného konania o dodatočnom povolení stavby. Stavebný úrad teda opakovane nemôže žiadať záväzné stanoviská už k preukázaným skutočnostiam.

Konanie o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie je správnym konaním a dôkazné bremeno preukázania splnenia podmienok pre povolenie trvalého užívania stavby je na strane vlastníka stavby.

Pre účely posúdenia podmienok konania o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie je relevantné v akom území sa stavba nachádza:

Ak sa stavba nachádza v priestorovo separovanej lokalite, ktorá vytvára koncentrovanú a generačne reprodukovanosť chudobu, tak sa na podmienky konania použije odsek 2 § 140d stavebného zákona, v ostatných prípadoch umiestnenia stavby sa na podmienky konania použije odsek 1 § 140d stavebného zákona.

Podľa § 2 ods. 9 zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o sociálnych službách“) sa koncentrovanou a generačne reprodukovanosť chudobou rozumie dlhodobou pretrvávajúcou nepriaznivou sociálnou situáciou skupiny fyzických osôb z dôvodu výskytu viacerých negatívnych javov súčasne, ktorými sú najmä vysoká miera dlhodobej nezamestnanosti, hmotná núdza, nízka úroveň vzdelanosti, nedostatočné hygienické návyky, nedostupnosť tovarov a služieb a výskyt sociálnopatologických javov s vysokou toleranciou k nim.

Podľa § 2 ods. 8 zákona o sociálnych službách priestorovo segregovanou lokalitou možno rozumieť priestor vymedzený bytovým domom, ulicou, mestskou časťou, obcou alebo zotrvávanie v lokalite mimo územia obce bez základnej občianskej vybavenosti).

Podľa § 2 ods. 2 písm. h) zákona o sociálnych službách zotrvávanie v priestorovo segregovanej lokalite s prítomnosťou koncentrovanej a generačne reprodukovanej chudoby znamená nepriaznivú sociálnu situáciu teda ohrozenie fyzickej osoby sociálnym vylúčením alebo obmedzenie jej schopnosti sa spoločensky začleniť a samostatne riešiť svoje problémy.

Pre účely posúdenia územia, či ide alebo nejde o priestorovo separovanú lokalitu, ktorá vytvára koncentrovanú a generačne reprodukovanosť chudobu stavebný úrad vychádza z právnych pojmov ustanovených zákonom o sociálnych službách, a v prípade pochybností môže požiadať o súčinnosť príslušného poskytovateľa sociálnych služieb o rozsahu v akom

aplikuje posúdenie takejto lokality alebo na Úrad splnomocnenca vlády SR pre národnostné menšiny.

Všeobecné podmienky konania (§ 140d ods. 1 stavebného zákona)

Podmienky podľa § 140d ods. 1 stavebného zákona, ktoré musí vlastník preukázať:

a) stavba svojím stavebnotechnickým stavom a vybavením zodpovedá základným požiadavkám na stavby a účelu, na ktorý ju vlastník nepretržite bez nedostatkov užíva, a stavebný úrad v konaní zistí, že stavba neohrozuje život

Základnými požiadavkami na stavby sú:

1. Mechanická odolnosť a stabilita
2. Bezpečnosť v prípade požiaru
3. Hygiena, zdravie a životné prostredie
4. Bezpečnosť a prístupnosť pri užívaní
5. Ochrana proti hluku
6. Energetická hospodárnosť a udržiavanie tepla
7. Trvalo udržateľné využívanie prírodných zdrojov

Stavebný úrad pri miestnej obhliadke stavby zisťuje v rozsahu základných požiadaviek na stavby najmä, či z hľadiska:

- a) statiky stavby nevykazuje poškodenie niektorých častí stavby, deformácie, ktoré by mohli zapríčiniť zrútenie stavby alebo jej časti,
- b) bezpečnosti, aby v prípade požiaru mohli osoby nachádzajúce sa v stavbe bezpečne odísť (uniknúť),
- c) hygieny a zdravia, t. z. či je stavba zásobovaná pitnou vodou, riešenie odvádzania odpadových vôd, t. z. či sú vyhotovené privody vody, žumpa alebo čistiareň odpadových vôd, kanalizácia) z hľadiska ochrany proti znečisteniu životného prostredia,
- d) bezpečnosti pri užívaní stavby, t. z., že nehrozí napr. pošmyknutie, pád, zásah elektrickým prúdom, taktiež či okolie stavby je upravené a prístup do stavby je bezpečný a pod.

V prípade, ak má stavebný úrad pochybnosť, že niektorú zo základných požiadaviek na stavby nevie posúdiť len obhliadkou, vyžiada si od vlastníka stavby posudok od oprávnenej osoby. Pôjde najmä o statické posúdenie stavby.

b) vlastník stavby je vlastníkom pozemku alebo má iné právo k pozemku a došlo k usporiadaniu pozemku podľa osobitných predpisov.

Ak nemá žiadateľ vlastnícke právo podľa katastra nehnuteľností (uvedené si overí stavebný úrad sám) predloží iný doklad podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona, ktorým preukáže iné právo k pozemku na ktorom stojí stavba.

c) vlastník stavby preukáže, že stavba nebola postavená v rozpore so záväznými regulatívmi funkčného využívania územia podľa záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie alebo záujmami chránenými podľa osobitných zákonov (s odkazom napríklad na zákon č. 364/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov, zákon č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami v znení neskorších predpisov) účinných v čase zhotovenia alebo v čase preskúmania podľa toho, ktorá skutočnosť je pre vlastníka priaznivejšia.

Posúdenie súladu stavby o súlade stavby so záväznými regulatívmi funkčného využívania podľa záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie vydáva na žiadosť stavebníkovi orgán územného plánovania podľa zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní. Vzhľadom na to, že stavba je už zhotovená a užíva sa, pri posudzovaní súladu stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie sa posudzuje len funkčné využívanie a nie regulatívy resp. podmienky priestorového usporiadania. Ak sa od času zhotovenia stavby a jej užívania zmenil územný plán, žiadateľ má možnosť posúdenia splnenia podmienok k tej územnoplánovacej dokumentácie, ktorá je pre žiadateľa priaznivejšia. Keďže ide o návrhové konanie uvedená skutočnosť by mala vyplývať z návrhu, t.j. v rámci návrhu by mal žiadateľ preukázať splnenie podmienok. Súlad so záväznými regulatívnymi funkčného využívania územia posudzuje orgán územného plánovania, a to k tej územnoplánovacej dokumentácie, ktorá z hľadiska času je pre žiadateľa priaznivejšia.

V hlavnom meste Bratislava a v meste Košice je orgánom územného plánovania Bratislava, resp. Košice alebo ich mestská časť najmä podľa toho, či sa posudzuje súlad s územným plánom obce, alebo s územným plánom zóny. Osobitná úprava vydávania záväzných stanovísk podľa § 31f zákona o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave sa nepoužije, keďže tá je ustanovená len pre prípady vydávania záväzných stanovísk k navrhovanej stavbe a v prípade § 140d stavebného zákona ide o osobitnú úpravu osvedčovania existujúcich stavieb. V hlavnom meste Bratislava tak ku konaniu o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie sa na určenie príslušnosti na vydanie záväzného stanoviska uplatňuje § 24 ods. 5 zákona o územnom plánovaní.

d) vlastník stavby preukáže, že stavba sa nenachádza pod elektrickým vedením alebo v jeho ochrannom pásme, alebo v inundačnom území, alebo v ochrannom pásme, alebo bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia, alebo že prevádzkovateľ dopravnej infraštruktúry alebo technickej infraštruktúry, v ktorej ochrannom pásme alebo bezpečnostnom pásme sa stavba nachádza, s jej umiestnením v ochrannom pásme alebo bezpečnostnom pásme súhlasí.

Stavebný úrad by mal z úradnej povinnosti vedieť, že navrhovaná stavba sa nachádza v území napr. vedení plynárenských zariadení, alebo v blízkosti železničnej dráhy, stavby/stavieb dopravnej infraštruktúry, v inundačnom území. Ak žiadateľ sám nepredloží požadované stanoviská dotknutých orgánov, vyzve ho na predloženie potrebných súhlasov dotknutých orgánov štátnej správy alebo vlastníkov stavieb s jej umiestnením v ochrannom pásme alebo bezpečnostnom pásme.

e) vlastník stavby preukáže, že ku stavbe je vypracovaná dokumentácia skutkového stavu existujúcej stavby na účely kolaudácie, ak si vypracovanie takejto dokumentácie stavebný úrad vyžiada.

Vo všeobecnosti platí, že dokumentáciu stavby je vlastník stavby povinný uchovávať po celý čas jej užívania. Ak vlastník nepovolenej stavby takúto dokumentáciu stavby nemá, môže mu stavebný úrad nariadiť obstať si pre posúdenie spôsobilosti stavby na užívanie zjednodušenú dokumentáciu podľa § 104 ods. 2 stavebného zákona. Stavebný úrad môže nariadiť vlastníkovi stavby vypracovať aj podrobnejšiu dokumentáciu stavby a to napr. v prípadoch, ak pôjde o stavbu užívanú verejnosťou, stavbu s výrobnou prevádzkou a pod. Dokumentáciu skutočného realizovania stavby vlastník stavby potom uchováva a môže ju použiť pre ďalšie povoľovacie procesy.

Osobitné podmienky konania (§ 140d ods. 2 stavebného zákona)

Podľa § 140d ods. 2 stavebného zákona, ak sa stavba nachádza v priestorovo separovanej lokalite, ktorá vytvára koncentrovanú a generačne reprodukovanosť chudobu, podmienky podľa § 140d ods 1 sa neuplatnia a stavebný úrad na žiadosť vlastníka stavby zhotovenej a užívanej bez povolenia stavebného úradu alebo v rozpore s ním od 1. januára 1990 do 31. marca 2024 preskúma spôsobilosť stavby na užívanie, ak vlastník preukáže, že:

- a) je vlastníkom pozemku alebo má iné právo k pozemku a došlo k usporiadaniu pozemku podľa osobitných predpisov,
- b) stavbu používa na bývanie pre vlastnú potrebu a potrebu členov svojej rodiny,
- c) na základe obhliadky vykonanej stavebným úradom, stavba neohrozuje život a stavba sa nenachádza pod elektrickým vedením alebo v jeho ochrannom pásme, alebo v ochrannom pásme, alebo bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia, alebo že prevádzkovateľ dopravnej infraštruktúry alebo technickej infraštruktúry, v ktorej ochrannom pásme alebo bezpečnostnom pásme sa stavba nachádza, s jej umiestnením v ochrannom pásme alebo bezpečnostnom pásme súhlasí.

V prípade stavieb v priestorovo separovanej lokalite podľa § 140d ods. 2 stavebného zákona tak novela stavebného zákona účinná od 15. marca 2025 nezmenila obdobie a konanie o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie možno aplikovať len na stavby zhotovené a užívané bez povolenia stavebného úradu alebo v rozpore s ním od 1. januára 1990 do 31. marca 2024, teda nie do 31. marca 2025 ako bol upravený § 140d ods. 1 stavebného zákona.

Oproti povinnostiam vlastníkov nepovolených stavieb podľa odseku 1 sú v odseku 2 upravené úľavy pre vlastníkov stavieb v priestorovo separovaných lokalitách. Stavebný úrad neskúma súlad stavby so všetkými stavebnotechnickými požiadavkami, súlad s regulatívami, ani so záujmami chránenými podľa osobitných predpisov (napr. hygiena, požiarne ochrana, životné prostredie), pokiaľ nepotrebuje výslovne pre účely posúdenia skutočnosti, či stavba neohrozuje život dokumentácia skutkového stavu tak ani táto nie je predmetom konania. V rámci tohto konania však musí vždy uskutočniť obhliadku, ktorá je zo zákona povinná, na rozdiel od konania postupom podľa odseku 1. Zníženému nároku na splnenie podmienok zodpovedá aj rozsah príloh k žiadosti, kedy sa neprikladajú prílohy preukazujúce skutočnosti, ktoré nie sú podmienkou preskúmania spôsobilosti stavby.

Prílohou žiadosti o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie podľa § 140d ods. 4 je dokumentácia potvrdzujúca skutočnosti podľa odseku 1 alebo odseku 2 vrátane záväzných stanovísk dotknutých orgánov. Stavebný úrad môže určiť, že pre posúdenie spôsobilosti stavby na užívanie postačuje dokumentácia stavby v rozsahu § 104 ods. 2 stavebného zákona.

Dokumentáciou sa rozumie:

1. informáciu umožňujúcu overenie vlastníckeho práva k pozemku alebo doklad preukazujúci iné právo k pozemku, z ktorého vyplýva právo existencie stavby;
2. záväzné stanovisko orgánu územného plánovania;
3. záväzné stanoviská dotknutých orgánov k jednotlivým chráneným záujmom podľa osobitných predpisov účinných v čase zhotovenia alebo v čase preskúmania stavby,

podľa toho ktorá skutočnosť je pre vlastníka priaznivejšia (napr. požiadavky z oblasti životného prostredia, ochrany pred požiarmi, hygienické požiadavky);

4. záväzné stanoviská dotknutých orgánov podľa osobitných predpisov, pričom ide predovšetkým o vlastníkov alebo správcov elektrických vedení, plynárenských vedení a zariadení a prevádzkovateľov dopravnej infraštruktúry alebo technickej infraštruktúry;
5. dokumentáciu skutočného vyhotovenia stavby, ak si ju stavebný úrad vyžiada alebo pre konanie podľa odseku 2 ak je nevyhnutná pre posúdenie rizika ohrozenia života.

Ak dokumentácia stavby neobsahuje záväzné stanoviská, stavebný úrad si na základe posúdenia stanoviská od vlastníka stavby dožiada, a to s uvedením konkrétneho dotknutého orgánu.

Ustanovenie § 140d ods. 5 stavebného zákona upravuje, že na konanie sa primerane použijú ustanovenia o kolaudácii stavby. Je potrebné si uvedomiť, že predmetom ustanovenia § 140d stavebného zákona je preskúmanie, či sa stavba, pre ktorú nebolo vydané stavebné povolenie a neboli jej stanovené podmienky na kolaudáciu užíva bez závad a neohrozuje život. Tomu je treba prispôbiť aj náležitosti a skutočnosti, ktoré stavebný úrad pri miestnej obhliadke skúma a požaduje predložiť ku konaniu.

K návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia sa prikladajú prílohy podľa § 17 vyhlášky č. 453/2002 Z. z. a na ústnom pojednávaní a miestnom zisťovaní doklady podľa § 18 tejto vyhlášky. Sú to predovšetkým:

1. *opis a odôvodnenie vykonaných odchýlok od územného rozhodnutia a stavebného povolenia,*
2. *ak ide o stavbu, na ktorej geodetické činnosti zabezpečujú oprávnení geodeti a kartografi, doklad o zabezpečení spracovania výsledného operátu merania a zobrazenia predmetov skutočného vyhotovenia stavby, pri podzemných sieťach technického vybavenia ešte pred zakrytím,*
3. ***geometrický plán podľa predpisov o katastri nehnuteľností; tento doklad sa nedoplní, ak nedošlo k zmene vonkajšieho pôdorysného ohraničenia stavby,***
4. *ak ide o stavbu, v ktorej bolo alebo má byť zabudované jadrové zariadenie, súhlas úradu jadrového dozoru udelený na základe posúdenia bezpečnostnej dokumentácie,*
5. ***rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy,***
6. *d ďalšie doklady, ak si ich stavebný úrad vyžiadal, napr. doklad o splnení základných požiadaviek na stavby,*
7. *doklady o vytýčení priestorovej polohy stavby,*
8. ***doklady o výsledkoch predpísaných skúšok a meraní a o spôsobilosti prevádzkových zariadení na plynulú a bezpečnú prevádzku; ak bola vykonaná skúšobná prevádzka, jej vyhodnotenie alebo správa o výsledku komplexného vyskúšania,***
9. *projektová dokumentácia overená stavebným úradom v stavebnom konaní alebo pri povoľovaní zmeny stavby pred jej dokončením,*

10. **výkresy, v ktorých sú vyznačené zmeny, ku ktorým došlo počas uskutočňovania stavby;** tieto zmeny môžu byť na základe kolaudačného rozhodnutia vyznačené v projektovej dokumentácii overenej stavebným úradom v stavebnom konaní, ak konanie o nich stavebný úrad spojil s kolaudačným konaním,
11. doklady o overení požadovaných vlastností výrobkov a ďalšie doklady určené v podmienkach stavebného povolenia,
12. **podrobnejšia dokumentácia vypracovaná ešte pred začatím stavby, ak stavebný úrad jej vypracovanie určil v podmienkach stavebného povolenia,**
13. **stavebný denník.**

Vzhľadom na to, že sa preskúmava spôsobilosť stavby na užívanie a nekolauduje sa povolená nová stavba (ale už užívaná stavba), náležitosti podľa bodov uvedených vyššie - 1, 2, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13 vlastník stavby **nepredkladá**.

Ak to povaha návrhu vyžaduje stavebník predkladá geometrický plán, pričom stavebný úrad overuje jeho súlad s predloženou projektovou dokumentáciou skutočného vyhotovenia stavby.

Vlastník stavby je povinný stavbu počas celej životnosti udržiavať v dobrom stavebnom stave. Je preto povinný v zmysle osobitných predpisov pravidelne kontrolovať prevádzkové zariadenia a zabezpečovať revízne správy – elektroinštalácia, plynové zariadenia, čistenie komínov, vyhradené technické zariadenia a pod., a to podľa účelu užívanej stavby a druhu prevádzkových zariadení. Ak ich vlastník stavby nemá, potom si ich pre povolenie užívania stavby musí zaobstaráť.

V prípade, ak stavebník mal stavbu povolenú, ale ju realizoval v rozpore s vydaným povolením, predkladá výkresy podľa bodu 10.

Účastníkmi konania o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie sú účastníci podľa § 78 stavebného zákona ako pri kolaudácii.

Ak stavebný úrad v konaní zistí, že na stavbe sú závady, ktoré po ich odstránení nebránia užívaniu stavby, nariadi ich podľa § 140d ods. 6 stavebného zákona vlastníkovi stavby odstrániť. Stavebný úrad môže prerušiť konanie a podľa povahy veci určí primeranú lehotu na odstránenie závad a opätovne vykoná miestne zisťovanie, ak závady nespočívali len v predložení chýbajúcich stanovísk.

Na základe výsledku miestneho zisťovania a v závislosti od druhu stavby si stavebný úrad môže vyžiadať aj stanovisko iného dotknutého orgánu, prípadne zabezpečenie znaleckého posúdenia. V prípade splnenia požadovaných podmienok a pokiaľ mal predloženú dokumentáciu skutkového stavu, overí ju a **vydá rozhodnutie, ktorým potvrdí spôsobilosť stavby na užívanie, ktoré má účinky kolaudačného rozhodnutia.**

Ak vlastník stavby nepreukáže splnenie podmienok na vydanie rozhodnutia, ktorým potvrdí spôsobilosť stavby na užívanie alebo stavebník v určenej lehote nevykoná nevyhnutné úpravy alebo zabezpečovacie práce podľa § 140d ods. 7 stavebného zákona stavebný úrad nariadi odstránenie stavby podľa § 88 stavebného zákona, teda sa má za to, že boli splnené podmienky podľa § 88 ods. 1 písm. b) na odstránenie stavby, t. j. dodatočné povolenie stavby by bolo s verejnými záujmami.

Konanie o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie je od 15. marca 2025 predmetom správneho poplatku na základe podľa položky č. 61 písm. b) zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení zákona č. 26/2025 Z. z.

Podľa Sadzobníku správnych poplatkov, položky č. 61 písm. b) je žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie trojnásobok sadzby ustanovenej v položke 60, ktorá ustanovuje poplatky za žiadosť o stavebné povolenie alebo na zmeny dokončených stavieb a na zmeny stavieb pred dokončením, napr. pri stavbe rodinného domu bude správny poplatok k podaniu žiadosti o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie 300 eur.

Ing. Roman Skorka
generálny riaditeľ sekcie