

Režim dodatočnej legalizácie stavieb

Dodatočná legalizácia stavieb a zápis do katastra nehnuteľností

Od 1. apríla 2024 nadobudla účinnosť novela zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), podľa ktorej je možné dodatočne legalizovať tzv. "čierne stavby", t. j. zapísať ich do katastra nehnuteľností. Týka sa to aj stavieb, ktoré majú občania pri svojom rodinnom dome - garáže, hospodárske budovy, ... a tieto nie sú zapísané na liste vlastníctva v katastri nehnuteľností. Táto možnosť dodatočnej legalizácie platí do **31. marca 2029**. Na kataster sa neevidujú stavby ako prístrešok pre autá, prístrešok pri rodinnom dome, stanová budova, altánok, skleník, mobilný dom na kolesách, voliéry pre vtákov.

Amnestia na čierne stavby- legalizácia čiernych stavieb

Dňa 1. apríla 2024 nadobudol účinnosť zákon č. 46/2024 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.

Na účely legalizácie stavieb sa čierne stavby rozdelili do skupín.

Stavby postavené pred 1. októbrom 1976

Podľa ust. § 142L ods. 3 zák. č. 50/1976 Z.z. stavebný zákon účinný od 1. apríla 2024

- **Stavby postavené pred 1. októbrom 1976 sa dňom 1. apríla 2024 považujú za stavby postavené v súlade s platnými predpismi.**

Okresný úrad katastrálny odbor takéto stavby zapíše do katastra nehnuteľností, bez ohľadu na rozmery stavby, ak takáto stavba má charakter budovy a je pevne spojená so zemou pevným základom.

K zápisu stavby sa predkladá podľa ust. § 46 ods. 7 zák. č. 162/1995 Z.z. katastrálneho zákona:

„Pri zápise stavby alebo podzemnej stavby do katastra, ku ktorej kolaudačné rozhodnutie alebo užívacie povolenie nadobudlo právoplatnosť pred 1. októbrom 1976, sa predkladá oznámenie obce, kedy bola stavba alebo podzemná stavba skolaudovaná alebo daná do užívania, aké súpisné číslo jej bolo určené a kto bol jej stavebníkom podľa kolaudačného rozhodnutia alebo užívacieho povolenia; ako vlastník sa zapíše osoba uvedená v oznámení obce ako stavebník.“

Pre vydanie oznámenia obce ku stavbe postavenej pred 1. októbrom 1976 je potrebné podať žiadosť na Mestský úrad v Nemšovej.

Stavby postavené od 1. októbra 1976 do 31. decembra 1989

Podľa ust. § 142L ods. 3 zák. č. 50/1976 Z.z. stavebný zákon účinný od 1. apríla 2024

- **Stavby postavené od 1. októbra 1976 do 31. decembra 1989 sa dňom 1. apríla 2024 považujú za stavby postavené v súlade s týmto 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.

K zápisu stavby sa predkladá podľa ust. § 46 ods. 7 zák. č. 162/1995 Z.z. katastrálneho zákona:

„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; ako vlastník stavby sa zapíše osoba uvedená v oznámení obce ako stavebník.“

Pre vydanie oznámenia obce ku stavbe postavenej v období od 1. októbra 1976 do 31. decembra 1989 je potrebné podať žiadosť na Mestský úrad v Nemšovej.

Stavby postavené od 1. januára 1990 do 31. marca 2025

Stavebný úrad na žiadosť vlastníka stavby preskúma spôsobilosť stavby na užívanie, ak ide o stavbu zhotovenú a užívanú bez povolenia stavebného úradu, alebo v rozpore s ním od 1. januára 1990 do 31. marca 2025 a vlastník stavby preukáže:

- stavba svojím stavebnotechnickým stavom a vybavením zodpovedá základným požiadavkám na stavbu a účelu, na ktorý ju vlastník nepretržite bez nedostatkov užíva, a stavebný úrad zistí, že stavba neohrozuje život,
- je vlastníkom pozemku alebo má iné právo k pozemku,
- stavba nebola postavená v rozpore so záväznými regulatívmi funkčného územia podľa záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie alebo záujmami chránenými podľa osobitných zákonov účinných v čase zhotovenia alebo v čase preskúmania podľa toho, ktorá skutočnosť je pre vlastníka priaznivejšia,
- stavba sa nenachádza pod elektrickým vedením alebo v jeho ochrannom pásme, alebo v inundačnom území, alebo v ochrannom pásme, alebo v bezpečnostnom pásme plynárskeho 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,
- ku stavbe je vypracovaná dokumentácia skutkového stavu existujúcej stavby na účely kolaudácie
- stavby musia byť už zhotovené a užívané,
- žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby je možné podať **do 31. marca 2029**

Rozhodnutie o spôsobilosti stavby na užívanie má účinky kolaudačného rozhodnutia

<https://www.nemsova.sk/content/66/t26-140d-ziadost-o-preskumanie-sposobilosti-stavby-na-uzivanie.pdf>