

Režim dodatočnej legalizácie stavieb

So zákonom č.46/2024 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony, prichádza do platnosti nové prechodové ustanovenie §142l, ktoré sa týka stavieb zhotovených a užívaných bez povolenia stavebného úradu alebo v rozpore s ním. Toto prechodové ustanovenie je účinné od 1.apríla 2024.

Podľa § 142l ods.3 stavebného zákona - stavby postavené pred 1. októbrom 1976 sa dňom 1. apríla 2024 považujú za stavby postavené v súlade s platnými predpismi. 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.

Podľa § 46 ods.2 katastrálneho zákona: stavba sa do katastra zapíše, ak je ohraničená obvodovými stenami a strešnou konštrukciou. Pri zápise stavby do katastra sa ako vlastník zapíše osoba uvedená v listine podľa osobitného predpisu, ak sa inou verejnou listinou alebo inou listinou nepreukáže, že vlastníkom alebo inou oprávnenou osobou je iná osoba. Ak ide o stavbu, ktorej sa neurčuje súpisné číslo, ako vlastník sa zapíše osoba uvedená v kolaudačnom rozhodnutí alebo osoba, ktorá je v oznámení stavebného úradu uvedená ako osoba, ktorá stavbu ohlásila, ak sa inou verejnou listinou alebo inou listinou nepreukáže, že vlastníkom je iná osoba.

Stavby postavené pred 1. októbrom 1976 (obec)

V zmysle citovaného ustanovenia § 142l ods.3 stavebného zákona sa všetky stavby postavené pred týmto dátumom od 1. apríla 2024 automaticky považujú za postavené v súlade s platnými predpismi. Nie je potrebné podnikať žiadne dodatočné kroky na ich legalizáciu. Pri zápise takýchto stavieb sa v zmysle § 46 ods.7 katastrálneho zákona 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, ak sa inou verejnou listinou alebo inou listinou nepreukáže, že vlastníkom je iná osoba,
- geometrický plán.

Stavby postavené od 1. októbra 1976 do 31. decembra 1989 (obec)

Pri zápise stavby do katastra sa v zmysle § 46 ods.10 katastrálneho zákona predkladá:

- oznámenie obce, kedy bola stavba postavená, na aký účel bola nepretržite užívaná, aké súpisné číslo jej bolo určené a kto bol jej stavebníkom,
- verejnú listinu alebo inú listinu preukazujúcu, že stavebník mal ku dňu 1. apríla 2024 vlastnícke právo k pozemku alebo iné právo k pozemku pod stavbou (*užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu, právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou, užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu, právo vyplývajúce z iných právnych predpisov*); ako vlastník stavby sa zapíše osoba uvedená v oznámení obce ako stavebník,

- zákon 177/2018 Z.z. vylučuje povinnosť predkladania listu vlastníctva na preukázanie iného práva k pozemku tam, kde je právo v katastri nehnuteľnosti zapísané, preto sa táto povinnosť vzťahuje len na ostatné zmluvné práva,
- geometrický plán.

Stavby postavené od 1. januára 1990 do 31. marca 2024 (stavebný úrad)

Ak je stavba postavená bez právoplatného stavebného povolenia, alebo v rozpore s ním prípadne užívaná bez právoplatného kolaudačného rozhodnutia alebo v rozpore s ním, je možné podľa § 140d stavebného zákona požiadať preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie (tlačivo na webe OcÚ a vysunutom pracovisku Spoločného obecného úradu Strečno, Námestie M.R.Štefánika 1, 010 01 Žilina).

Pri zápise stavby do katastra nehnuteľnosti sa predkladá:

- rozhodnutie stavebného úradu o spôsobilosti stavby na užívanie, ktorý má účinky kolaudačného rozhodnutia,
- geometrický plán,
- listina o určení súpisného čísla.

Podľa § 140d ods.3 stavebného zákona - vlastník stavby môže podať žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie podľa odsekov 1 a 2 do 31. marca 2029. Žiadosť o preskúmanie nie je možné podať, ak sa začalo konanie o odstránení stavby podľa § 88a.

Poznámka: 1. 4. 2025 nadobudne účinnosť zákon č.201/2022 Z.z., ktorý dodatočnú legalizáciu stavieb postavených po 1.4.2025 nebude umožňovať.