

Legalizácia stavieb sa dá v pohode zvládnuť

Téma čiernych stavieb na Slovensku už dávno nemusí byť strašiakom, ktorý vyvoláva vrásky na čele. Práve naopak, otvára sa nová kapitola, v ktorej dostávajú majitelia nehnuteľností jedinečnú príležitosť dať všetko do úplného poriadku. V najnovšej epizóde podcastu Z komory načierno, ktorý pripravuje Slovenská komora stavebných inžinierov, odborníci jasne ukázali, že cieľom legislatívnych zmien nie je reštrikcia či trestanie, ale úprimná snaha pomôcť. Hostia v štúdiu rozobrali reálne možnosti takzvaného obielenia stavieb a priniesli konkrétne a jasné návody pre občanov, ktorí chcú mať svoje záhradné domčeky, chaty či studne legislatívne v stopercentnom stave.

Žiadne buldozéry, všetko sa dá vyriešiť v pokoji

Štát a skúsení experti zo SKSI spoločne vytvárajú férové a transparentné podmienky na to, aby majitelia záhradných domčekov, chat, rôznych prístavieb či dokonca studní mohli bez akýchkoľvek obáv a strachu legislatívne usporiadať svoj majetok a získať vytúženú istotu. Medzi ľuďmi občas panuje zbytočná panika a obava, že ak nahlásia nevysporiadanú stavbu alebo sa prídu poradiť, na ich pozemok okamžite vtrhnú radikálne riešenia. Odborníci však všetkých ubezpečujú: netreba sa báť žiadnych buldozérov ani búrania. S pomocou autorizovaných expertov sa dá urobiť prakticky všetko a celým administratívnym procesom vás prevedú tak hladko, aby ste situáciu zvládli v absolútnom pokoji. **„Úlohou stavebných inžinierov nie je hľadať dôvody, prečo to nejde, ale naopak, podať pomocnú ruku, urobiť celý postup jasným, zrozumiteľným a doklepnúť chýbajúce papiere do úspešného konca,**“ hovorí autorizovaný inžinier Vladimír Štvrtecký. Často sa totiž v praxi stáva, že si ľudia ani len neuvedomujú, čo všetko vlastne spĺňa definíciu čiernej stavby. Mnohí z nás žijú v presvedčení, že ak nejaký objekt roky bez problémov užívajú a nikomu neprekáža, je automaticky v poriadku. Na našich dvoroch a záhradách si radi robíme rôzne domáce prerábky, prístavby, kôlne alebo modernizácie, pričom nám ani len nenapadne, že aj na tieto drobnosti je potrebné oficiálne ohlásenie alebo povolenie. **„Aj esteticky pôsobiaca stavba nemusí byť z právneho hľadiska v súlade s predpismi. Mnohí majitelia drobných stavieb ani len netušia, že ich nehnuteľnosť nespĺňa zákonné požiadavky, pretože roky ju užívajú takpovediac bez problémov a nič nenasvedčuje tomu, že by mohla byť nelegálna,**“ upozornil v podcaste generálny riaditeľ sekcie výstavby a vyvlastňovania Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky Roman Skorka a doplnil: **„Prvým krokom je pochopiť samotnú definíciu čiernej stavby a uvedomiť si, že o legálnosti stavieb rozhodujú výlučne povolenia, súhlasy a dokumenty vydané príslušným stavebným úradom. Ľudia by si mali v prípade pochybností overiť, ako je na tom ich nehnuteľnosť z hľadiska platných predpisov.**“ Ak

máte akékoľvek pochybnosti o tom, ako je na tom vaša chatka či garáž, netreba vešať hlavu. Stačí sa poradiť s odborníkmi zo SKSI, ktorí vám pomôžu overiť reálny legislatívny stav nehnuteľnosti a navrhnú najlepší a najrýchlejší možný postup.

Základom je mať jasno vo vlastníctve pozemku

Pri úspešnej legalizácii je úplným základom a odrazovým mostíkom vlastníctvo pozemku. V živote sa totiž veľmi často stáva, že ľudia nehnuteľnosť síce dlhé roky spokojne užívajú a zdedili ju po predkoch, no nemajú vysporiadané pozemky a majetkové práva pod ňou. Na toto si treba dať veľký pozor, pretože preukázanie vlastníctva k pozemku je kľúčovým krokom, ktorý sa nedá obísť žiadnym čestným vyhlásením ani ústnou dohodou so susedom. Autorizovaný stavebný inžinier Vladimír Štvrtecký preto odporúča začať hneď na začiatku odbornou konzultáciou a vyhotovením geometrického plánu. **„Práve ten totiž slúži ako presná mapa reality. Z geometrického plánu je zrejmé a jasné, kde presne stavba stojí. Často totiž odhalí, že stavba jemne zasahuje na cudzí pozemok alebo stojí presne na hranici parciel,“** vysvetľuje odborník. Aj takéto situácie, ktoré laikovi pripadajú ako neriešiteľný problém, sa však dajú v úzkej spolupráci s odborníkmi elegantne vyriešiť, majetkovoprávne usporiadať a dať do úplnej legislatívnej pohody. Inžinieri za vás navyše preveria aj súlad s územným plánom mesta či obce, prekontrolujú ochranné pásma inžinierskych sietí a kompletne pripravia potrebnú projektovú dokumentáciu, čím vám ušetrí množstvo času a behania po úradoch.

Čas na nápravu je do roku 2029

Hoci nová legislatíva priniesla do stavebného poriadku jasné pravidlá a pevné mantinely, pre majiteľov starších neoficiálnych stavieb vytvorila predovšetkým skvelú, časovo ohraničenú príležitosť. Pravidlá sú nastavené veľmi ústretovo. Stavby postavené pred októbrom 1976 sú považované za legálne automaticky – generálna amnestia. Pri objektoch postavených do konca roku 1989 stačí preukázať vlastníctvo pozemku a ich nepretržité užívanie. Pre najväčšiu skupinu objektov, ktoré vznikli od roka 1990 až do 31. marca 2025, je tu zasa pripravené plnohodnotné konanie na ktoré štát poskytol viac než veľkorysý časový rámec. Žiadosti o dodatočné povolenie sa totiž dajú podávať až do 31. marca 2029. Osobitný režim sa vzťahuje na stavby, ktoré sa nachádzajú v priestorovo separovanej lokalite, ktorá vytvára koncentrovanú a generačne reprodukovánú chudobu. Tieto stavby môžu byť predmetom preskúmania spôsobilosti na užívanie iba v prípade, ak boli zhotovené a užívané do 31. marca 2024. Čas síce pomaly plynie, no stále je pred nami dostatočne veľké časové okno na to, aby sa všetko stihlo absolútne bez stresu, naháňania a zbytočnej nervozity. **„Kľúčová pri dodatočnej legalizácii je úloha autorizovaného stavebného inžiniera, ktorý už na úplnom začiatku preverí všetky**



podmienky, či je legalizácia vôbec realizovateľná," pripomenul Roman Skorka. Ako prvý krok môže stavebník požiadať o územnoplánovaciu informáciu, z ktorej sa dozvie, aká funkcia je v danej lokalite prípustná a či je stavba so záväznými regulatívmi funkčného využitia územia podľa záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie, čo je základný predpoklad pre ďalší postup. Ak je funkcia pozemku v súlade so stavbou, proces môže pokračovať vypracovaním projektovej dokumentácie od autorizovaného projektanta, ktorá musí presne zodpovedať aktuálnym technickým a legislatívnym požiadavkám. Potrebné je preveriť aj druh pôdy, doložiť technické dokumenty a preukázať bezpečnosť stavby, pretože úrad posudzuje nielen právny stav, ale aj technickú spôsobilosť objektu. Ak úrad zistí nedostatky, konanie preruší a nariadi ich odstránenie, čo môže proces natiahnuť, preto je dôležité pripraviť všetky podklady dôkladne hneď na začiatku, aby sa predišlo zbytočným prietahom. Stavbu však nie je možné zlegalizovať v prípade, keď sa začala stavať po 1. apríli 2025.

Odborné vedenie je kľúčom k pokojnému spánku

Celý proces legalizácie čiernych stavieb je síce technickou a odbornou záležitosťou, no s profesionálnym vedením za chrbtom je to cesta absolútne zvládnuteľná. Netreba čakať na poslednú chvíľu. Ak chcete mať definitívnu istotu, že váš majetok bude v stopercentnom súlade so zákonom a jeho hodnota pre budúce generácie neklesne, urobte prvý krok už dnes. Občan sa môže obrátiť priamo na Slovenskú komoru stavebných inžinierov alebo na autorizovaných inžinierov v okolí - <https://verejnyportal.sksi.sk/>. Sú tu pre vás ako partneri, pripravení kedykoľvek podať pomocnú ruku, detailne odhaliť skryté riziká, ktoré by laik mohol prehliadnuť, a bezpečne vás previesť celým procesom od prvého náčrtu až po finálne úradné rozhodnutie. Konečný výsledok, pokojný spánok, čistý list vlastníctva a nehnuteľnosť v úplnom poriadku, za to rozhodne stojí.

Viac sa dozviete v našom podcaste Z KOMORY: [Spotify](#) a [Youtube](#).

Slovenská komora stavebných inžinierov