

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 2024** a vlastník stavby preukáže, že :

- 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,
- b) je vlastníkom pozemku alebo má iné právo k pozemku a došlo k usporiadaniu pozemku podľa osobitných predpisov,
- c) stavba nebola postavená v rozpore so záväznými regulatívmi funkčného využitia územia podľa záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie alebo záujmami chránenými podľa osobitných zákonov¹⁵ⁱ) účinných v čase zhotovenia alebo v čase preskúmania podľa toho, ktorá skutočnosť je pre vlastníka priaznivejšia,
- d) 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,
- e) ku stavbe je vypracovaná dokumentácia skutkového stavu existujúcej stavby na účely kolaudácie, ak si vypracovanie takejto dokumentácie stavebný úrad vyžiada.

Vlastník stavby môže podať žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie podľa odsekov do 31. marca 2029. Žiadosť o preskúmanie nie je možné podať, ak sa začalo konanie o odstránení stavby podľa § 88a.

Vzhľadom na to, že Preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie je vlastne inštitút, ktorým sa niekoľko rokov stará stavba zlegalizuje, ide vlastne konanie, ktoré má účinky kolaudácie, takže je potrebné spolu so Žiadosťou o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie priložiť aj niektoré doklady potrebné ku kolaudácii:

- doklady o výsledkoch predpísaných skúšok a meraní, najmä:
 - správa o odbornej prehliadke a skúške plynového zariadenia
 - zápis o tlakovej skúške odberného plynového zariadenia
 - protokol o vpustení plynu
 - správa o prvej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrickej prípojky
 - správa o odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia
 - správa o odbornej prehliadke a odbornej skúške bleskozvodu
 - správa o odbornej prehliadke a odbornej skúške tlakovej nádoby
 - záznam o skúške tesnosti vonkajšej kanalizácie
 - záznam o skúške tesnosti vnútornej kanalizácie
 - zápis o tlakovej skúške vonkajšej vodovodnej prípojky
 - zápis o tlakovej skúške vodovodného potrubia
 - potvrdenie o preskúšaní komína
 - protokol o vykonaní skúšky tesnosti a vykurovacia skúška ÚK
 - doklad o uvedení kotla do prevádzky, resp. doklad o preskúšaní kotla
 - ďalšie doklady podľa charakteru stavby, najmä:
 - zápis o prevzatí a odovzdaní stavby, resp. prehlásenie stavebného dozoru, že je stavba zrealizovaná v zmysle projektovej dokumentácie (PD),
 - oprávnenie dodávateľa na uskutočňovanie stavby (v prípade stavby uskutočňovanej dodávateľsky),
 - stavebný denník,
 - zmluva o dodávke a odvádzaní odpadových vôd,
 - certifikáty použitých materiálov,

- energetický certifikát,
- uvedenie malého zdroja znečisťovania ovzdušia do prevádzky (ak je súčasťou stavby),
- doklady o zneškodnení odpadov (pri jednoduchej stavbe),
- vyjadrenie Okresného úradu, odbor životného prostredia, odpadové hospodárstvo (k ostatným stavbám),
- vyjadrenie Stredoslovenskej distribučnej, a.s. ku kolaudácii stavby,
- rozhodnutie o zvláštnom užívaní pozemnej komunikácie.

Prílohou žiadosti o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie je dokumentácia potvrdzujúca skutočnosti vrátane záväzných stanovísk dotknutých orgánov.

Ak vlastník stavby preukáže splnenie podmienok podľa odseku 1, stavebný úrad vydá rozhodnutie, ktorým potvrdí spôsobilosť stavby na užívanie. Na konanie o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie sa primerane vzťahujú ustanovenia o kolaudácii stavieb. Rozhodnutie o spôsobilosti stavby na užívanie má účinky kolaudačného rozhodnutia. Ak stavebný úrad v konaní o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie zistí na stavbe závažnú brániacu jej užívaniu, preruší konanie, nariadi vykonanie nevyhnutných úprav alebo zabezpečovacích prác v primeranej lehote. 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, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby podľa § 88.

Konanie o spôsobilosti stavby na užívanie vykonáva 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.

Poplatky

Bez poplatku.

Upozornenie

Vlastník stavby bude riešený v priestupkovom konaní za užívanie stavby bez povolenia.

Súvisiace predpisy

Zákon 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.