

Informácia pre občanov: Ako zlegalizovať stavby postavené bez povolenia (Kompletný návod)

Vážení občania,

od 1. apríla 2025 platí nový stavebný zákon (zákon č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)), ktorý prináša **definitívny koniec dodatočného povoľovania čiernych stavieb**. Stavby postavené bez povolenia po tomto termíne už nebude možné dodatočne zlegalizovať.

Legislatíva však poskytuje občanom možnosť dať do poriadku **všetky staršie stavby** postavené v minulosti. Postup a náročnosť legalizácie závisia výhradne od **veku stavby**. Skontrolujte si, do ktorej kategórie patrí vaša nehnuteľnosť (rodinný dom, chata, garáž, hospodárska budova, prístavba, altánok).

■ 1. KATEGÓRIA: Stavby postavené pred 1. októbrom 1976 – Generálna amnestia v stavebnom práve

Ide o stavby postavené pred 1. októbrom 1976, ktoré sa dňom 1. apríla 2024 považujú za stavby postavené v súlade s platnými predpismi.

- **Právny status:** Tieto stavby sa považujú od 1. apríla 2024 za **legálne priamo zo zákona**. Neprebíha pri nich žiadne legalizačné konanie (nevykonáva sa stavebné konanie, kolaudačné konanie, konanie o dodatočnom povolení stavby, ani konanie o preskúmaní spôsobilosti stavby).

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

- **Ako postupovať:** Občan nemusí žiadať stavebný úrad o povolenie. Pre zápis stavby alebo podzemnej stavby do katastra nehnuteľností, ku ktorej kolaudačné rozhodnutie alebo užívacie povolenie nadobudlo právoplatnosť pred 1. októbrom 1976, potrebuje od obce **Oznámenie obce k zápisu stavby postavenej do 1.10.1976 do katastra nehnuteľností**, kedy bola stavba skolaudovaná alebo daná do užívania, aké súpisné číslo jej bolo určené a kto bol jej stavebníkom podľa kolaudačného rozhodnutia alebo užívacieho povolenia. Ako vlastníak stavby sa zapíše osoba uvedená v oznámení ako stavebník.

Toto všetko sa uvádza podľa kolaudačného rozhodnutia alebo užívacieho povolenia.

■ 2. KATEGÓRIA: Stavby postavené od 1. 10. 1976 do 31. 12. 1989 – Amnestia v stavebnom práve

Ide o stavby postavené od 1. októbra 1976 do 31. decembra 1989, ktoré sa dňom 1. apríla 2024 považujú za stavby postavené v súlade s platnými predpismi.

- **Právny status:** Tieto stavby sa taktiež považujú od 1. apríla 2024 za **postavené v súlade so zákonom** (stavebná amnestia). Neprebíha pri nich žiadne legalizačné konanie (nevykonáva sa stavebné konanie, kolaudačné konanie, konanie o dodatočnom povolení stavby, ani konanie o preskúmaní spôsobilosti stavby).

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

- **Podmienky pre legalizáciu:**
 - Stavba sa nepretržite využíva na svoj účel.
 - Vlastník stavby je zároveň **vlastníkom pozemku**, alebo má k pozemku, na ktorom je stavba postavená iné právo (napr. dlhodobý nájom, vecné bremeno).
- **Ako postupovať:** Občan nemusí žiadať stavebný úrad o povolenie. Pre zápis stavby alebo podzemnej stavby do katastra nehnuteľností potrebuje od obce **Oznámenie obce k zápisu stavby postavenej od 1.10.1976 do 31.12.1989 do katastra nehnuteľností**, 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 ako stavebník.

3. KATEGÓRIA: Stavby postavené od 1. 1. 1990 do 31. 3. 2025

Ide o novodobé stavby postavené bez stavebného povolenia alebo ohlásenia alebo stavby postavené v rozpore s ním a užívania schopné, t. j. na stavby, ktoré sú **DOKONČENÉ** a zároveň užívané od 1. januára 1990 do 31. marca 2025.

- **Právny status:** Tieto stavby je možné zlegalizovať výhradne v prechodnom období **najneskôr do 31. marca 2029**. Po tomto dátume možnosť zaniká.
- **Forma konania:** Prebieha návrhové **konanie o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie**, t. j. začína na žiadosť vlastníka stavby. Úspešné rozhodnutie má účinky kolaudačného rozhodnutia.
- **Podmienky pre úspešnú legalizáciu:**
 - **Pozemok:** Vlastníctvo pozemku alebo iné právne predkupné/nájomné právo k nemu.
 - **Územný plán:** Súlad s územným plánom obce z hľadiska funkčného využitia územia.
 - **Bezpečnosť:** Stavba nesmie ohrozovať život, zdravie ani životné prostredie.
 - **Ochranné pásma:** Stavba nesmie stáť v ochranných pásmach infraštruktúry alebo v chránenom území (resp. predložiť súhlas prevádzkovateľa dopravnej

infraštruktúry alebo technickej infraštruktúry so zásahom do ich ochranného či bezpečnostného pásma).

- **Ako postupovať:** Občan musí požiadať stavebný úrad o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie. Podľa zákona je prílohou žiadosti:
 - dokumentácia skutkového stavu existujúcej stavby na účely kolaudácie
 - záväzné stanoviska dotknutých orgánov
 - záväzné stanovisko orgánu územného plánovania, t. j. obec a ak obec nemá územný plán, tak aj stanovisko Trenčianskeho samosprávneho kraja
 - doklad o úhrade správneho poplatku
 - geometrický plán na zameranie stavby
 - doklady o výsledkoch predpísaných skúšok a meraní, t. j. revízne správy od rozvodov elektriny, plynu, voľu, kanalizácie, kúrenia, komínov, atď.

Po úspešnom konaní stavebný úrad vydá rozhodnutie o spôsobilosti stavby na užívanie. Na základe tohto rozhodnutia stavebník (vlastník stavby) požiada obec o určenie súpisného čísla. Keď obec vydá stavebníkovi (vlastníkovi stavby) oznámenie o určení súpisného čísla, môže následne na to stavebník (vlastník stavby) požiadať o zápis stavby do katastra nehnuteľností. Ako vlastník stavby sa zapíše osoba uvedená v oznámení ako stavebník a vlastník.

■ 4. KATEGÓRIA: Stavby rozostavané od 1. 1. 1990 do 31. 3. 2025

Ide o novodobé stavby postavené bez stavebného povolenia alebo ohlásenia alebo stavby postavené v rozpore s ním, t. j. stavby, ktoré sú **NEDOKONČENÉ**.

- **Právny status:** Tieto stavby je možné zlegalizovať výhradne v prechodnom období **najneskôr do 31. marca 2029**. Po tomto dátume možnosť zaniká.
- **Forma konania:** Prebieha návrhové **konanie o dodatočnom povolení stavby**, t. j. začína na žiadosť vlastníka stavby.
- **Podmienky pre úspešnú legalizáciu:**
 - **Pozemok:** Vlastníctvo pozemku alebo iné právne predkupné/nájomné právo k nemu.
 - **Územný plán:** Súlad s územným plánom obce z hľadiska funkčného využitia územia, priestorového usporiadania v území a dodržania regulatívov určených územným plánom.
 - **Bezpečnosť:** Stavba nesmie ohrozovať život, zdravie ani životné prostredie.
 - **Ochranné pásma:** Stavba nesmie stáť v ochranných pásmach infraštruktúry alebo v chránenom území (resp. predložiť súhlas prevádzkovateľa dopravnej

infraštruktúry alebo technickej infraštruktúry so zásahom do ich ochranného či bezpečnostného pásma).

- **Ako postupovať:** Občan musí požiadať stavebný úrad o dodatočné povolenie stavby. Podľa zákona je prílohou žiadosti:
 - dokumentácia existujúcej rozostavanej stavby na účely stavebného povolenia
 - záväzné stanoviska dotknutých orgánov
 - záväzné stanovisko orgánu územného plánovania, t. j. obec a ak obec nemá územný plán, tak aj stanovisko Trenčianskeho samosprávneho kraja
 - doklad o úhrade správneho poplatku
 - geometrický plán na zameranie stavby

Po úspešnom konaní stavebný úrad vydá rozhodnutie o dodatočnom povolení stavby. Na základe tohto rozhodnutia a dokumentácie stavebník dokončí stavbu. Po dokončení stavby, stavebník požiada stavebný úrad o kolaudáciu.