

CHCETE STAVAŤ NOVÝ DOM ALEBO INÚ STAVBU, PRISTAVOVAŤ, NADSTAVOVAŤ ALEBO REKONŠTRUOVAŤ ?

Stavebné povolenie ? ... ako na to !

Vlastnej výstavbe, prístavbe, nadstavbe alebo rekonštrukcii rodinného domu, či akejkolvek inej stavby predchádza pomerne zložitý a zdĺhavý proces prípravy a schvaľovacích konaní.

V tomto článku sa nebudeme, ani nechceme venovať popisom alebo vypisovaním konkrétnych požiadaviek alebo paragrafov Stavebného zákona, ale praktickým radám ako tieto požiadavky jednoduchšie splniť a to bez zbytočných prietahov a zvýšených nákladov. (Konkrétne informácie, napr. čo musia obsahovať jednotlivé podania v zmysle Stavebného zákona, nájdete v predchádzajúcich číslach Biskupických novín, ktoré už boli profesionálne spracované stavebným úradom Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice, odd. územného konania a stavebného poriadku.)

Pri opisovaní tejto problematiky využijeme naše už niekoľkoročné praktické skúsenosti a znalosti nadobudnuté počas tohto obdobia hlavne u nás v Podunajských Biskupiciach, ale aj iných mestských častiach Bratislavy, či ostatných obvodoch v Bratislavskom kraji. Ako ste už určite postrehli budeme sa venovať stavebným povoleniam.

Pre uskutočnenie Vašich stavebných zámerov je treba aj túto etapu pretrpieť. Vydaním stavebného povolenia má totiž štát a obec, ktoré zastupujú verejný záujem, jedinou možnosť ako ovplyvniť a usmerniť rozvoj miest a obcí, zabrániť plytvaniu s ornou pôdou a zabezpečiť primeraný architektonický a urbanistický ráz obývanej krajiny. V dnešnej dobe sa naozaj už nevyplatí stavať bez stavebného povolenia. Pokuty sa môžu v niektorých prípadoch hrubého porušenia stavebného zákona vyšplhať do výšky až 1 milióna korún.

Nemusíte sa však obávať. V zásade platí, že ak staviate na pozemku určenom v územnom pláne obce na stavbu podľa Vášho zámeru a dodržíte regulatívy na danú lokalitu, obdržíte stavebné povolenie bez väčších problémov. Ak si však nie ste istý, či Váš pozemok spĺňa uvedené požiadavky alebo chcete stavať na pozemku s nevyjasnenou legislatívou (nezaradené pozemky, pozemky bez inžinierskych sietí, pozemky bez prístupových komunikácií, pozemky s viacerými vlastními na liste vlastníctva, atď.), odporúčame zveriť obstaranie stavebného povolenia a legislatívny proces do rúk profesionála, lebo chyby počas tejto etapy môžu byť veľmi drahé a časovo náročné.

Rovnako dôležité je vopred skontrolovať, aby Váš projekt obsahoval všetky potrebné náležitosti (situácia širších vzťahov, architektúra, statika, elektroinštalácia a bleskozvod, plynofikácia, zdravotníctvo, projekt prípojok na verejné inžinierske siete, žumpa, požiarne ochrana, atď.) a najmä, aby bol vypracovaný projektantom s oprávnením, ktorý dokonale ovláda a sleduje zmeny v zákonoch. V prípade realizácie stavby svojpomocne nesmie chýbať oprávnený stavebný dozor, ktorý potom stavbu počas realizácie kontroluje, vedie stavebný denník, ale aj zabezpečuje dodržiavanie bezpečnostných predpisov na stavbe pri jej realizácii a dbá na uskutočňovanie stavebných prác podľa realizačného projektu.

Ďalej je potrebné zabezpečiť všetky vyjadrenia správcov sietí (v zásade sa jedná asi o 12 organizácií), aby v prípade realizácie stavby nedošlo k poškodeniu týchto sietí. Finančné náhrady pri poškodení siete niektorého zo správcov sietí bývajú veľmi vysoké a správcovia si opravy, príp. finančné straty spôsobené Vašou stavbou nekompromisne vymáhajú. Z hľadiska stavby sú najdôležitejšie vyjadrenia správcov sietí elektriny, plynu, vody a kanalizácie o možnosti napojenia sa na tieto siete podľa ich kapacity. V prípade záporného stanoviska treba nájsť iné riešenia. Každý zo správcov sietí má na vyjadrenie lehotu 30 dní. Keďže neexistujú žiadne postihy pri nesplnení termínu, je potrebné zistiť si meno referenta, ktorý má Vašu žiadosť posúdiť a pravidelne sa mu ozývať. Rovnako platí povinnosť vyjadrenia sa k žiadosti do 30 dní aj pre ostatné štátne a neštátne inštitúcie. Jedná sa okrem iného hlavne o Magistrát hl. mesta SR Bratislavy (vyjadrenia z hľadiska investičnej výstavby, odpadového hospodárstva, dopravy, malého zdroja znečistenia, atď.), Obvodný úrad životného prostredia v Bratislave (vyjadrenie z hľadiska ochrany prírody, odpadového hospodárstva, atď.). Pravidelne sa treba informovať o stave Vašej žiadosti, príp. zistiť pripomienky pre včasné doplnenie žiadosti. Vyjadrenia sa môžu vybavovať súbežne. Šikovný obstarávateľ (profesionál) vie do 4-6 týždňov predložiť stavebnému úradu kompletný súbor materiálov a údajov, ktoré tvoria prílohu k žiadosti o vydanie stavebného povolenia.

Ak Vami predložená žiadosť o stavebné povolenie spolu s projektom a prílohami spĺňa všetky zákonom stanovené náležitosti a požiadavky, stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania. Do procesu stavebného konania sú zapojené všetky dotknuté orgány štátnej správy, organizácie a tretie osoby, ktoré sú stavebnému úradu známe. Stavebný úrad nariadi ústne príp. písomné konanie spojené s miestnym zisťovaním. Účastníkmi sú aj vlastníci susedných pozemkov. Aj oni môžu dať nesúhlasné stanovisko, na ktoré musí stavebný úrad reagovať. V prípade, ak pripomienky nemajú racionálny základ, stavebný úrad nemusí na ne prihliadať. Lepšie je, ak súhlasné stanovisko od susedov získate pri osobnej návšteve, kde si máte možnosť všetko vysvetliť, príp. sa aj zoznámiť. Stavebný úrad po dôkladnom preskúmaní Vašej žiadosti, dokladov, vyjadrení účastníkov konania, projektovej dokumentácie, zabezpečí ich vzájomný súlad, na základe ktorého vydá rozhodnutie o stavebnom povolení.

Toto rozhodnutie si pozorne prečítajte, lebo sú v ňom podmienky stavebného úradu pre realizáciu stavby, ktoré je treba dodržať. Tieto podmienky pri kolaudácii stavebný úrad kontroluje.

Počas vybavovania stavebného povolenia prichádzate do kontaktu najmä s pracovníkmi štátnej správy, takže nie je možné vylúčiť ani dodatočné požiadavky, ktoré sa Vám môžu zdať nepodstatné alebo dokonca

vymyslené. V takomto prípade by Vám kompetentní pracovníci mali vysvetliť opodstatnenosť požiadavky, ak si to budete želať. S chladnou hlavou ich však splňte a budete mať povolenie rýchlejšie. Pracovníci štátnej správy sú odborníkmi v tejto oblasti a ich požiadavky sú záväzné. Veď nie je pre nich často ľahké rozhodnúť, najmä pri susedských sporoch.

Aby povolenie bolo právoplatné, je potrebné po jeho vydaní počkať ešte 15 dní. Do tejto doby sa môžu všetky zúčastnené strany odvolať.

Na záver by sme chceli zdôrazniť, že všetky vyjadrenia (správcov sietí a ostatných štátnych a neštátnych organizácií), ktoré sú podkladom pre vydanie stavebného povolenia, majú len obmedzenú platnosť – lehotu platnosti. Takže, ak ste príliš zaneprázdnený na to, aby ste sa mohli naplno venovať obstarávaniu dokladov pre stavebné povolenie alebo Vám chýbajú skúsenosti pre rokovania s orgánmi štátnej správy, zverte túto činnosť bez váhania profesionálovi.

Ing. Pavol Bobula a Tatiana Mackovičová
I • P • B partner