



Stavebný zákon a jeho dopad na drobné stavby

Slovenská legislatíva v oblasti stavebníctva prešla zásadnou zmenou. Po takmer 50 rokoch nadobudol účinnosť nový stavebný zákon, ktorý prináša revolučné zmeny v povoľovacom procese. O jeho dopadoch na drobné stavby sme sa rozprávali so Slavomírou Salajovou, právničkou a poradkyňou na Úrade pre územné plánovanie a výstavbu.

Čo sa vlastne mení pri drobných stavbách?

Jednou z najvýznamnejších zmien je zrušenie podmienky doplnkovej funkcie drobnej stavby. **„Doteraz sme boli zvyknutí, že drobná stavba musela plniť doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe. Táto charakteristika však vypadla z definície nového stavebného zákona,“** vysvetľuje Salajová. Podľa nového zákona je drobná stavba taká, ktorá nemôže podstatne ovplyvniť svoje okolie. Zákon obsahuje neúplný výpočet toho, čo sa považuje za drobnú stavbu. **„Klasická drobná stavba, ako prístrešok, záhradný domček či letná kuchyňa, je drobnou stavbou, pokiaľ nepresiahne 50 m²,“** dodáva Salajová.

Drobná stavba nesmie slúžiť na bývanie

Aj keď sú dnes mini domy veľmi populárne, nový zákon jasne stanovuje, že drobná stavba nemôže mať funkciu bývania. **„Ak mám stavbu s funkciou bývania, aj keby mala len 25 m², automaticky sa považuje za jednoduchú stavbu a vyžaduje konanie o stavebnom zámere,“** upozorňuje odborníčka. Nový zákon definuje aj oplotenie ako drobnú stavbu, avšak s určitými obmedzeniami. **„Ak je plot z pevných nepriehľadných materiálov, jeho výška nesmie presiahnuť 1,6 metra. Ak je z ľahkých priehľadných materiálov, môže byť vysoký až 2 metre,“** vysvetľuje Salajová. Ak plot presiahne tieto parametre, už sa považuje za jednoduchú stavbu.

Kedy je potrebné ohlásenie?

Jednou z kľúčových častí nového zákona je paragraf 18, ktorý určuje, ktoré stavby potrebujú ohlásenie. **„Vždy je potrebné ohlásenie pri stavbách do 50 m², podzemných stavbách do 25 m² a stavbách na lesných pozemkoch,“** hovorí Salajová. Pri ostatných drobných stavbách závisí povinnosť ohlásenia od ďalších podmienok. **„Ak je stavba umiestnená bližšie ako 2 metre od hranice pozemku,**



vyžaduje ohlásenie,“ dodáva právnička. Nový zákon zavádza fikciu súhlasu pri ohlásení drobných stavieb. Ak stavebný úrad do 30 dní nevydá rozhodnutie, automaticky sa považuje za vydanú overovaciu doložku, ktorá umožňuje stavbu realizovať. Tento mechanizmus má zrýchliť povoľovací proces a eliminovať zbytočné preťahy. **„Na vlastnom pozemku tak nemôžeme len tak postaviť akúkoľvek drobnú stavbu. Treba si poradne preštudovať nový zákon, kde sa veľmi jasne hovorí, ktoré stavby potrebujú ohlásenie a ktoré stavby ho vôbec nepotrebujú,**“ uzatvára dohady Slavomíra Salajová.

Elektronizácia procesu

Nový zákon podporuje elektronizáciu stavebného konania. **„Stavebné úrady majú povinnosť elektronicky spracovať listinné podania a nahrat' ich do portálu výstavby,**“ vysvetľuje Salajová. Tento portál umožňuje stavebníkom získať záväzné stanoviská dotknutých orgánov bez nutnosti osobného vybavovania. **„Niektorí vnímajú zrušenie podmienky doplnkovej funkcie drobnej stavby ako pozitívum, iní sa obávajú nekontrolovaného rozrastania drobných stavieb,**“ upozorňuje Salajová.

Nový stavebný zákon prináša zásadné zmeny v oblasti drobných stavieb. Zrušenie podmienky doplnkovej funkcie, zavedenie fikcie súhlasu pri ohlásení a elektronizácia procesu sú kroky, ktoré môžu výrazne zjednodušiť a zrýchliť stavebné konanie. Ako sa tieto zmeny osvedčia v praxi, ukáže až čas.