

Čierne stavby a ich legalizácia

Čierne stavby sú tie ktoré nie sú zapísané na liste vlastníctva. Nemajú právoplatné stavebné povolenie, alebo ich realizácii nepredchádzalo ohlásenie drobnej stavby.

Vo väčšine sa jedná o menšie stavby, doplnkové stavby k hlavnej stavbe ako sú – prístavby k rodinným domom, hospodárske budovy, kuchynky, garáže, altánky, bazény, skleníky, sklady na náradie a pod.

Majiteľ o nelegálnych stavbách často ani netuší, sú skôr výsledkom jeho neznalosti.

V prvom rade je potrebné si ujasniť čo je stavba. Tento pojem vymedzuje stavebný zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku z.n.p. v ustanovení § 43. - **stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu –**

- a) spojenie pevným základom
- b) upevnenie strojnými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ v zemi alebo inú stavbu
- c) ukotvenie pilotami alebo lanami s kotvou v zemi alebo inej stavbe
- d) pripojenie na siete a zariadenia technického vybavenia územia
- e) umiestnenie pod zemou

Dňa 07. 06. 2022 došlo k novelizácii Stavebného Zákona č. 201/2022 Z.z. s účinnosťou od 01. 04. 2024

Tento zákon dáva občanom možnosť do 01. 04. 2024 v zmysle § 88 zákona 50/1976 Zb. a Zákona č. 201/2022 Z.z., zabezpečiť Dodatočné povolenia stavby - legalizácia stavby.

Sú dve možnosti riešenia situácie. Tá prvá je stavbu zbúrať. Tá druhá je stavbu dodatočne zlegalizovať. Z praktického aj ekonomického hľadiska je samozrejme výhodnejšia tá druhá možnosť.

Základný poplatok za stavebné povolenie začína na sume 50,- eur, za dodatočné zlegalizovanie stavby je pokuta 150,- €. Je potrebné si uvedomiť že pokuty za porušenie zákona sú omnoho vyššie – stavebný úrad môže uložiť pokutu až do výšky 33.193,20 eur.

Majiteľ nelegálne postavenej stavby má problém pri predaji alebo prepise rodinných domov a pozemkov na iné osoby - kupujúci si nemôže požiadať o úver. Stavba sa nedá poistiť lebo prakticky neexistuje, ak dôjde k poistnej udalosti pri zničení alebo poškodení stavby, poisťovňa plnenie odmietne.

Pri riešení takýchto problémov pomáhajú stavební projektanti. Ty vedú pripraviť celú dokumentáciu k stavebnému povoleniu – dodatočnej legalizácii stavby.