



MINISTERSTVO DOPRAVY A VÝSTAVBY SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Sekcia výstavby

Odbor štátnej stavebnej správy

810 05 BRATISLAVA 15, Námestie slobody 6, P.O.BOX 100

Stupeň dôvernosti

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

09.03.2017

Vec: Zateplenie RD a opatrenia na susednom pozemku - odpoveď

Ministerstvu dopravy a výstavby SR, odboru štátnej stavebnej správy (ďalej len "ministerstvo") bol doručený Váš list, ktorým ste namietali voči postupu stavebného úradu vo veci zateplenia Vášho rodinného domu. Váš problém spočíva v tom, že na uskutočnenie zateplenia potrebujete využiť aj susedný pozemok, na ktorom sú vysadené stromy a tieto znemožňujú postaviť lešenie. Pre trvajúce spory so susedom stavbu neviete uskutočniť. Žiadate o vyjadrenie k oprávnenosti požiadaviek starostu obce v liste Obce Láb zo dňa 19.10.2016 vo veci „Ohlásenie drobnej stavby – výzva na doplnenie dokladov“.

K vašej žiadosti konštatujeme, že ministerstvo nemá zákonnú povinnosť poskytovať právne poradenstvo ani odborné stanoviská k správnosti postupu stavebného úradu v riešení konkrétnej veci pre fyzické alebo právnické osoby; je plne v kompetencii príslušného stavebného úradu aby danú vec posúdil a následne postupoval v súlade so zákonom.

Pre Vašu informáciu k problematike ohlasovania drobných stavieb a stavebných úprav (zatepľovanie stavieb) vo všeobecnosti uvádzame:

Na stavebné úpravy súvisiace so zatepľovaním jednoduchých stavieb (§ 139b ods.1 a 2 stavebného zákona) alebo ich častí, ktoré spĺňajú kumulatívne všetky 4 kritériá podľa § 55 ods. 2 písm. c) stavebného zákona, t.j. ide o stavebné úpravy, ktorými sa podstatne nemení vzhľad stavby, nezasahuje sa do nosných konštrukcií stavby, nemení sa spôsob užívania stavby a neohrozujú sa záujmy spoločnosti, postačí ohlásenie. Je pritom vždy v právomoci stavebného úradu, aj v takomto prípade, vzhľadom na konkrétne okolnosti a skutočnosti, určiť ohlásené stavebné úpravy na stavebné konanie.

Náležitosti ohlásenia upravuje ust. § 6 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška“). Podľa tohto ustanovenia ohlásenie stavebných úprav a udržiavacích prác obsahuje

- a) meno, priezvisko (názov) a adresu (sídlo) stavebníka,
- b) údaj o tom, na ktorej stavbe sa majú úpravy alebo práce uskutočniť,
- c) rozsah a účel úprav a prác a ich jednoduchý technický opis.

K ohláseniu stavebník pripojí

- a) doklad preukazujúci vlastnícke alebo iné právo k stavbe; možno ho nahradiť čestným vyhlásením,
- b) písomnú dohodu s vlastníkom stavby, ak úpravu alebo udržiavacie práce bude uskutočňovať nájomca,
- c) stanovisko orgánu štátnej pamiatkovej starostlivosti, ak ide o stavebnú úpravu alebo udržiavacie práce na stavbe, ktorá je kultúrnou pamiatkou, alebo ide o stavbu, ktorá sa nachádza v pamiatkovo chránenom území.

Je pritom na právnej úvahe stavebného úradu, aby podľa konkrétnych okolností každého jednotlivého prípadu, ktoré môžu byť rôzne, ak je to potrebné pre posúdenie danej veci vyžiadal od stavebníka predloženie ďalších dokladov. Napr., ak sa pri uskutočňovaní stavebných úprav majú použiť susedné nehnuteľnosti, stavebník je povinný podľa ust. § 5 ods. 1 písm. e) vyhlášky k ohláseniu priložiť aj vyjadrenie vlastníka tejto nehnuteľnosti. V prípade, ak vlastník susedného pozemku bráni takéto práce vykonať zo svojho pozemku, stavebný úrad mu môže uložiť opatrenie rozhodnutím podľa ust. § 135 stavebného zákona, aby strpel vykonanie prác. Opatrenie má charakter časovo obmedzeného vecného bremena a možno ho uložiť len v tých prípadoch, keď takéto práce nemožno vykonať z vlastného pozemku. Opatreniami sa rozumejú len práce, ktoré vlastník susedného pozemku alebo stavby bude musieť strpieť, nemožno mu uložiť vykonať nejakú činnosť, napr. vyrábať stromy alebo odstrániť z pozemku veci, ktoré bránia vykonaniu prác a pod. Zároveň je zabezpečená aj ochrana práv vlastníka susedného pozemku alebo stavby, pretože ten, v prospech koho bolo uložené opatrenie podľa § 135 stavebného zákona, má zo zákona povinnosť uviesť susednú nehnuteľnosť do pôvodného stavu.

Úprava podmienok pre vysádzanie stromov a inej zelene na pozemku nie je predmetom stavebného zákona a preto nie je ani v kompetencii stavebného úradu takéto podmienky určovať, resp. takúto činnosť sledovať. Vaše námietky týkajúce sa ohrozovania Vašich vlastníckych práv sú občiansko-právneho charakteru a rozhodnúť o nich môže príslušný súd. Preto v prípade, že máte námietky týkajúce sa narušania Vášho súkromia, resp. zasahovania do Vášho vlastníctva stromami zo susedného pozemku, môžete sa obrátiť na príslušný súd a uplatniť si ochranu Vašich vlastníckych práv v občianskoprávnom konaní podľa ust. § 127 Občianskeho zákonníka. Podľa ust. § 127 ods. 1 Občianskeho zákonníka vlastník veci sa musí zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv. Na rozhodovanie o prípadnej náhrade škody je príslušný súd v občianskoprávnom konaní.

S pozdravom



Ing. Tibor Németh
generálny riaditeľ sekcie