



METODICKÉ USMERNENIE

Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, odboru štátnej stavebnej správy a územného plánovania o spôsobe predĺženia lehoty na dokončenie stavby a o platnosti stavebného povolenia

Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR, odbor štátnej stavebnej správy a územného plánovania v záujme zjednotenia postupu všetkých stavebných úradov oznamuje nasledovné:

Podľa ustanovenia § 66 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v stavebnom povolení určí stavebný úrad záväzné podmienky uskutočnenia a užívania stavby, ktorých cieľom je zabezpečiť najmä ochranu záujmov spoločnosti pri výstavbe a pri užívaní stavby, komplexnosť stavby, dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu atď.

V rámci podmienok uskutočnenia stavby sa v stavebnom povolení určuje taktiež lehota na dokončenie stavby [§ 66 ods. 2 písm. d) stavebného zákona v spojení s § 10 ods. 1 písm. h) vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona]. Lehota na dokončenie stavby je pre stavebníka záväzná, ale jej nedodržanie nemá za následok neplatnosť stavebného povolenia.

Stavebný zákon neobsahuje výslovne ustanovenie, podľa ktorého by bolo možné predĺžiť lehotu na dokončenie stavby. Použitie zákona č. 71/1967 Z. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov o zmene rozhodnutia v mimoodvolacom konaní alebo o obnove konania neprichádza do úvahy, pretože sa nejedná o nápravu nezákonných rozhodnutí správnych orgánov, ktoré sú výsledkom porušenia zásady zákonnosti ani zásady materiálnej pravdy.

Na žiadosť stavebníka stavebný úrad môže zmenu lehoty na dokončenie stavby schváliť buď

- vyznačením v stavebnom povolení, alebo
- povolením zmeny stavby pred jej dokončením podľa ust. § 68 ods. 1 stavebného zákona.

Postup vyznačenia v stavebnom povolení možno aplikovať v jednoznačných prípadoch, v súlade so zásadou rýchlosti a hospodárnosti správneho konania, nakoľko však ide o čiastočný zásah do právoplatného rozhodnutia, t. j. stavebného povolenia, je nevyhnutné túto zmenu urobiť jednotným spôsobom s dodržaním náležitostí podľa ust. § 47 ods. 5 správneho poriadku.

Stavebný úrad vykonáva vyznačenie na osobitnom liste hlavičkového papiera s označením veci „Zmena lehoty na dokončenie stavby“, na ktorom uvedie

- číslo a dátum vydania právoplatného stavebného povolenia, ktoré sa mení
- novú lehotu na dokončenie stavby
- podpis oprávnenej osoby, t. j. starostu (primátora)

- odtlačok okrúhlej pečiatky úradu
- dátum vydania listiny.

Ak vzhľadom na okolnosti možno požadovanú zmenu schváliť len správnym rozhodnutím, stavebný úrad tak urobí len po predchádzajúcom konaní podľa ust. § 68 ods. 2 stavebného zákona.

V praxi sa často pojem „predĺženie lehoty na dokončenie stavby“ nesprávne zamieňa s pojmom „platnosť stavebného povolenia“.

Podľa ust. § 67 ods. 2 stavebného zákona stavebné povolenie platí dva roky. Stráca platnosť, ak sa so stavbou nezačalo do dvoch rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, pokiaľ stavebný úrad v odôvodnených prípadoch neurčil na začatie stavby dlhšiu lehotu. Stavebný úrad v stavebnom povolení určí dlhšiu lehotu na začatie stavby obvykle na žiadosť stavebníka, ktorý musí svoju požiadavku odôvodniť.

Na žiadosť stavebníka môže stavebný úrad predĺžiť platnosť stavebného povolenia, avšak o žiadosti na predĺženie jeho platnosti podanej stavebníkom musí byť právoplatne rozhodnuté pred uplynutím dvojročnej zákonnej lehoty, resp. lehoty určenej v pôvodnom stavebnom povolení.

V intenciách ust. § 70 stavebného zákona rozhodnutie o predĺžení platnosti stavebného povolenia je záväzné aj pre právnych nástupcov konania.

Ing. Václav K a d l e c
riaditeľ
odboru štátnej stavebnej správy
a územného plánovania