

Legalizácia čiernych stavieb

Stavebný zákon výrazne sprísnil pravidlá a definitívne zamedzil vzniku čiernych stavieb. Každá stavba, ktorá sa od 1. apríla 2025 začala stavať bez povolenia, musí byť odstránená. Všetky náklady na likvidáciu aj pokuty ponesie stavebník.

Upozorňujeme ľudí, ktorí začali stavať po 1. apríli 2025 bez povolenia alebo sa ešte len chystajú začať stavať bez povolenia, že stavebný zákon je v otázke čiernych stavieb nekompromisný. **„Podľa novely už nie je možné žiadnym spôsobom takéto stavby dodatočne zlegalizovať. Preto je dôležité overiť si na stavebnom úrade, či stavba potrebuje povolenie,“**

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu nariadi odstránenie všetkých stavieb, ktoré sa začali stavať po účinnosti Stavebného zákona bez stavebného povolenia alebo ohlásenia.

Kedy je možné stavbu zlegalizovať

Stavebný zákon počíta s legalizáciou stavieb, ktoré boli postavené pred 1. aprílom 2025. Tie je možné dodatočne legalizovať v zmysle prechodných ustanovení Stavebného zákona. Žiadosť o dodatočnú legalizáciu je však nutné podať do 31. marca 2029 na príslušný stavebný úrad. Po tomto dátume sa budú musieť všetky čierne stavby odstrániť.

Stavby postavené pred účinnosťou zákona sa delia do troch kategórií:

1. Stavby postavené pred 1. októbrom 1976. Na tie platí takzvaná generálna amnestia, a teda sa automaticky považujú za stavby postavené v súlade so zákonom.

2. Stavby postavené od 1. októbra 1976 do konca roka 1989. Pri týchto stavbách platí amnestia a taktiež sa považujú za stavby postavené v súlade so zákonom. Podmienkou však je, že sa musia nepretržite využívať na svoj účel a vlastníci stavby musí byť aj vlastníkom pozemku alebo mať iné právo k pozemku, na ktorom je takáto stavba postavená.

3. Stavby, ktoré sa začali stavať od začiatku roka 1990 do 1. apríla 2025. Tieto stavby je ešte možné dodatočne legalizovať pri dodržaní podmienok stavebnej legislatívy.

Ak **staviate bez povolenia**, musíte stavbu nielen odstrániť na svoje náklady, ale zároveň vám hrozí aj pokuta. V prípade, ak fyzická osoba zhotovuje stavbu bez overeného projektu alebo v rozpore s ním, stavebný inšpektorát môže **uložiť pokutu až do 15-tisíc eur**. V prípade fyzickej osoby – podnikateľa alebo právnickej osoby môžu byť pokuty až desaťnásobne vyššie.

Nový **Stavebný zákon** neumožňuje dodatočnú legalizáciu stavieb, ktorých výstavba začala po 31. marci 2025.