

Pokyny k žiadostiam o povolenie stavieb a ohláseniam k drobným stavbám a udržiavacím prácam

1.) Definícia pojmu „stavba“:

Pojem "STAVBA" pre účely výkonu štátnej správy a pre potreby obce, ako stavebného úradu vymedzuje stavebný zákon (zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, ďalej len skratka "SZ") v ustanovení § 43, kde je zakotvená definícia pojmu "stavba".

Z tejto definície stavby vyplýva, že stavba je stavbou vtedy, ak má pevné základy, ale pevným spojením so zemou sa rozumie aj

- upevnenie strojnými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ v zemi alebo o inú stavbu,
- ukotvenie pilótami alebo lanami s kotvou v zemi alebo na inej stavbe,
- pripojenie na siete a zariadenia technického vybavenia územia (napr. vodu, plyn, elektrinu, a pod.),
- umiestnenie pod zemou.

Okrem toho SZ definuje stavbu aj v tom zmysle, že je to

- stavebná konštrukcia
 - postavená stavebnými prácami
 - zo stavebných výrobkov,
 - ktorá je **pevne spojená so zemou**
- alebo
- ktorej **osadenie vyžaduje úpravu podkladu**

2.) Povoľovanie stavieb, zmien stavieb a udržiavacích prác

Podľa § 54 SZ:

Stavby, ich zmeny a udržiavacie práce na nich sa môžu uskutočňovať iba podľa stavebného povolenia alebo na základe ohlásenia stavebnému úradu!!

Stavebné povolenie ani ohlásenie sa nevyžaduje

- pri **banských dielach, banských stavbách pod povrchom** a pri stavbách v povrchových lomoch a skrývkach, pokiaľ podliehajú schvaľovaniu a dozoru orgánov štátnej banskej správy podľa banských predpisov,
- pri nadzemných a podzemných vedeniach **elektronických komunikačných sietí**, vrátane oporných a vytyčovacích bodov,
- pri krátkodobých prenosných zariadeniach, ako sú **predajné stánky**, konštrukcie a zariadenia na slávnostnú výzdobu a osvetlenie budov,
- pri scénických stavbách pre **film a televíziu**,

- pri **geodetických** drevených a prenosných meračských vežiach, signáloch a pyramidach,
- pri konštrukciách **chmel'nic a vinogradov**,
- pri stavebných **úpravách elektrických vedení** bez obmedzenia napätia, pokiaľ sa nemení ich trasa,
- pri **udržiavacích** prácach, pri ktorých nie je predpísané ohlásenie podľa § 55 ods. 2 písm. d),
- pri rozvodoch **elektronických** komunikačných sietí a zvodoch antén, ktoré sú umiestňované v **uzavretých priestoroch** stavieb.

V prípade pochybností, či sa jedná o stavbu, je potrebné vychádzať z definície pojmu „stavba“ uvedenej v § 43 SZ a je **plne v kompetencii stavebného úradu posúdiť**, či toto ustanovenie možno aplikovať. Napríklad znaky **krátkodobosti a prenosnosti** v prípade predajných stánkov sa **nedajú vymedziť všeobecne, a preto ich stavebný úrad posúdi v každom jednotlivom prípade osobitne.**

Podľa ustanovenia § 55 ods. 1 stavebného zákona **STAVEBNÉ POVOLENIE** sa vyžaduje, pri stavbách každého druhu bez zreteľa na ich

- stavebno-technické **vyhotovenie**,
- **účel** využitia
- **čas** trvania;

Stavebné povolenie sa vyžaduje aj

- pri **zmene** stavieb, najmä pri prístavbe, nadstavbe a
- pri **stavebných úpravách**.

Vymenované druhy stavieb a ich zmeny podliehajú režimu stavebného zákona a pred začatím ich realizácie **treba požiadať o vydanie stavebného povolenia.**

ZMENY dokončených **stavieb** definuje § 139b ods. 5 SZ a sú to:

- **nadstavby**, ktorými sa stavby zvyšujú,
- **prístavby**, ktorými sa stavby pôdorysne rozširujú a ktoré sú navzájom **prevádzkovo spojené** s doterajšou stavbou,
- **stavebné úpravy, pri ktorých sa zachováva vonkajšie pôdorysné aj výškové ohraničenie stavby.**

3.1. Drobné stavby, stavebné úpravy a udržiavacie práce podliehajúce ohláseniu

Podľa § 55 ods. 2 stavebného zákona: **OHLÁSENIE** stavebnému úradu postačí:

- a)** pri **jednoduchej** stavbe, jej prístavbe a nadstavbe, **ak tak určil stavebný úrad v územnom rozhodnutí**, (v obci Lipové nie je)
- b)** pri **drobných** stavbách, ktoré plnia doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie;
- c)** pri **stavebných úpravách**, ktorými sa podstatne nemení vzhľad stavby, nezasahuje sa do

nosných konštrukcií stavby, nemení sa spôsob užívania stavby a neohrozujú sa záujmy spoločnosti;

- d)** pri **udržiavacích prácach**, ktoré by mohli ovplyvniť stabilitu stavby, požiaru bezpečnosť stavby, jej vzhľad alebo životné prostredie a pri všetkých udržiavacích prácach na stavbe, ktorá je kultúrnou pamiatkou,
- e)** pri stavbách **elektronických komunikačných sietí** (nosiče telekomunikačných zariadení) umiestňovaných na existujúcich objektoch, ktoré nepresahujú výšku 6 m, šírku 2,5 m a nezasahujú do nosných konštrukcií stavby,
- f)** pri prízemných stavbách elektronických komunikačných sietí, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a výška 4,5 m,
- g)** pri výmene alebo dopĺňaní telekomunikačných zariadení na existujúcich stavbách elektronických komunikačných sietí, keď nedôjde k zmene stavby.

Pojem **jednoduché** stavby definuje ustanovenie § 139b SZ v prvom odseku. Pôjde najmä o stavby **do výmery 300m²**.

Môžu to byť

- bytové budovy (napr. rodinné domy), ktoré majú jedno nadzemné podlažie, môžu mať aj jedno podzemné podlažie a podkrovia,
- stavby na individuálnu rekreáciu,
- prízemné stavby a stavby zariadenia staveniska, ak ich výška nepresahuje 15 m,
- podzemné stavby do hĺbky 6 m.

Medzi jednoduché stavby patria aj **oporné múry**.

Na tieto jednoduché stavby postačuje ohlásenie len v tom prípade, ak tak určil stavebný úrad v územnom rozhodnutí!!!! (pre obec Lipové neplatí!!!!)

Pre **DROBNÉ stavby** (§ 139b ods. 6 až 8 SZ) postačuje ohlásenie, ak sú kumulatívne (súčasne) splnené podmienky, že ide o stavbu, ktorá

- ✓ plní **doplnkovú funkciu k hlavnej** stavbe, čo znamená, že na stavebnom pozemku sa nachádza hlavná stavba (napr. rodinný dom, chata, stavba na výrobu a skladovanie a pod.)
- ✓ nemôže podstatne ovplyvniť **životné prostredie** v negatívnom zmysle,
- ✓ zastavaná plocha nepresahuje **25 m²**
- ✓ výška nesmie presahovať **5 m** ak ide o **prízemné** stavby (sú to rôzne kôlne, pracovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia na nádoby na odpadky, chlievy, t.j. stavby na chov drobného zvieratstva, sauny, úschovne bicyklov a detských kočíkov, čakárne a stavby športových zariadení,

- ✓ hĺbka nepresahuje **3 m**, ak ide o **podzemné** stavby (napr. pivnice, žumpy a pod.)

Za drobné stavby sa považujú aj

- **oplotenie**,
- **prípojky** stavieb a pozemkov na verejné rozvodné siete a kanalizáciu všetkých stavieb a pozemkov ale **aj pripojenie drobných** stavieb a pozemkov na rozvodné siete a kanalizáciu hlavnej stavby,
- stavby organizácií na lesnej pôde slúžiace na zabezpečovanie **lesnej výroby a poľovníctva**, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 30 m² a výška 5 m, napríklad sklady krmiva, náradia alebo hnojiva,
- nástupné ostrovčeky hromadnej verejnej **dopravy**, priechody cez chodníky a na susedné pozemky, priepusty a pod.

Pre tieto drobné stavby, keďže sú uvedené v samostatnom odseku 7 v ustanovení § 139b SZ, nemusia byť nevyhnutne splnené podmienky uvedené v odseku 6 týkajúce sa napr. rozmerov, existencie hlavnej stavby a pod.

Za žiadnych okolností (t.j. keby aj mali doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe a spĺňali zastavanú plochu, výšku a pod.) sa za drobné stavby sa nepovažujú:

- stavby skladov horľavín a výbušnín,
- stavby pre civilnú ochranu,
- stavby pre požiaru ochranu,
- stavby uránového priemyslu a jadrových zariadení,
- vodné stavby (pozri § 52 vodného zákona č. 364/2004 Z.z.),
- stavby čerpacích staníc kvapalných palív, skvapalnených plynov alebo stlačených plynov pre pohon motorových vozidiel,
- stavby prečerpávacích staníc horľavých kvapalín, horľavých plynov a
- stavby plniarní tlakových nádob horľavým plynom alebo horenie podporujúcim plynom.

Taktiež pre **STAVEBNÉ ÚPRAVY** platí, že musia byť pre ohlásenie súčasne splnené všetky podmienky, t.j. že sa

- ✓ podstatne nemení **vzhľad** stavby,
- ✓ nezasahuje sa do **nosných** konštrukcií,
- ✓ nemení sa spôsob **užívania** stavby a
- ✓ nie sú ohrozené **záujmy** spoločnosti.

Pokiaľ sa **UDRŽIAVACIE PRÁCE** vykonávajú na stavbe, ktorá je kultúrnou pamiatkou, treba ich vždy ohlásiť; na ostatných stavbách len vtedy, keď by mohli ovplyvniť

- ✓ **stabilitu** stavby,
- ✓ **požiaru** bezpečnosť,
- ✓ **vzhľad** stavby
- ✓ **životné** prostredie.

Udržiavacie práce, ktoré NEVYŽADUJÚ stavebné povolenie ani ohlásenie (§ 55 ods. 2 písm. c) SZ) stavebnému úradu, je zaradený priamo do § 139b ods. 15 SZ. Vždy však ide o práce vykonávané na stavbe, ktorá nie je kultúrnou pamiatkou.

Bežné udržiavacie práce, sú najmä

- opravy fasády, opravy a výmena strešnej krytiny alebo povrchu plochých striech, výmena odkvapových žľabov a odtokových zvodov, opravy **oplotenia** a výmena jeho častí, ak sa tým nemení jeho trasa,
- opravy a výmena nepodstatných stavebných konštrukcií, najmä vnútorných priečok, omietok, obkladov stien, podláh a dlažby, komínov, okien, dverí a schodišťových zábradlí,
- údržba a opravy technického, energetického alebo technologického vybavenia stavby, ako aj výmena jeho súčastí, ak sa tým zásadne nemení jeho napojenie na verejné vybavenie územia ani nezhorší vplyv stavby na okolie alebo na životné prostredie, najmä výmena klimatizačného zariadenia, výťahu, vykurovacích kotlov a telies a vnútorných rozvodov,
- výmena zariadení, najmä kuchynských liniek, vaní, vstavaných skriň,
- maliarske a natieračské práce.

Ohlásenie stavebnému úradu znamená, že stavebník je povinný uskutočnenie stavieb, stavebných úprav a udržiavacích prác uvedených v § 55 ods. 2 SZ **vopred písomne** ohlásiť stavebnému úradu.

3.2. *Náležitosti ohlásenia*

*Náležitosti ohlásenia **drobnej** stavby upravuje § 5 vyhlášky č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška č. 453/2000 Z.z.“):*

Ohlásenie drobnej stavby obsahuje

- a) meno, priezvisko (názov) a adresu (sídlo) stavebníka,
- b) účel, rozsah a miesto stavby,
- c) druh a parcelné číslo pozemku podľa katastra nehnuteľností,
- d) ak ide o stavby uskutočňované **svojpomocou**, vyhlásenie kvalifikovanej osoby, že bude zabezpečovať vedenie uskutočňovania stavby (**kvalifikovanou osobou** je v zmysle § 44 ods. 2 SZ osoba, ktorá má vysokoškolské vzdelanie stavebného smeru alebo architektonického smeru alebo odborné stredoškolské vzdelanie stavebného smeru a najmenej tri roky praxe v odbore) ak stavebník sám nespĺňa uvedené požiadavky.
- e) ak sa pri uskutočňovaní stavby majú **použiť susedné nehnuteľnosti**, vyjadrenie vlastníka tejto nehnuteľnosti.

K ohláseniu drobnej stavby sa pripojí

- a) doklad, ktorým sa preukazuje **vlastnícke alebo iné právo** k pozemku,
- b) jednoduchý **situačný výkres** v dvoch vyhotoveniach, ktorý obsahuje
 - vyznačenie umiestnenia stavby na pozemku vrátane **odstupov** od hraníc so susednými pozemkami a od susedných stavieb a
 - stavebné riešenie stavby,
- a) jednoduchý **technický opis** stavby,
- b) rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia **dotknutých orgánov štátnej správy** (pozri § 126 a 140a SZ).

Náležitosti ohlásenia stavebných úprav a udržiavacích prác upravuje § 6 vyhlášky č. 453/2000 Z.z.

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 stavebných úprav a udržiavacích prác sa pripojí

- a) doklad preukazujúci **vlastnícke alebo iné právo k stavbe**; možno ho nahradiť **čestným vyhlásením** (pozri § 39 správneho poriadku),
- b) **písomná dohoda 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 (pozri § 2 a § 32 ods. 12 zákona č. 49/2002 Z.z.)

*Za doklad ktorým sa preukazuje **VLASTNÍCKE PRÁVO** k pozemku je potrebné v zmysle § 41 a § 69 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „katastrálny zákon“) považovať len list vlastníctva (skratka „LV“) okolovaný a overený Správou katastra (s okrúhrou pečiatkou so štátnym znakom) vydaný ako výpis alebo kópia LV.*

Stavebník **môže uskutočniť** ohlásené drobné stavby, stavebné úpravy a udržiavacie práce **len na základe písomného OZNÁMENIA stavebného úradu**, že proti ich uskutočneniu nemá námietky (ďalej len „oznámenie“).

Odsúhlasená stavba, stavebné úpravy či udržiavacie práce musia byť **označené čo najpresnejšie**, aby nemohlo dôjsť k zámene alebo k pochybnostiam

K písomnému oznámeniu stavebný úrad pripojí overený jednoduchý situačný výkres.

Stavebný zákon určuje aj **dobu platnosti** oznámenia (§ 57 ods. 2) a stavebník môže začať uskutočňovať ohlásenú stavbu, stavebnú úpravu alebo udržiavacie práce **do dvoch rokov** odo dňa jeho doručenia stavebníkovi, pokiaľ stavebný úrad neurčí inak.

Drobné stavby, stavebné úpravy a udržiavacie práce vykonané na základe ohlásenia nepodliehajú kolaudácii.

Stavebníkovi sa doručuje **do vlastných rúk** ako dôležitá písomnosť (§ 24 správneho poriadku).

Stavebný zákon výslovne uvádza, že oznámenie stavebného úradu nenahrádza rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy alebo iné opatrenia dotknutých orgánov požadované podľa osobitných predpisov.

3.3. Oprávnenie stavebného úradu

Stavebný úrad môže určiť, že ohlásenú drobnú stavbu, stavebnú úpravu alebo udržiavacie práce možno uskutočniť len na základe stavebného povolenia.

Dôvody na využitie tejto možnosti môžu byť rôzne a vyplynú najmä z posúdenia ohlásenej drobnej stavby, stavebnej úpravy a udržiavacích prác z hľadiska

- ✓ **verejných záujmov**, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí a pod.
- ✓ či zodpovedajú **všeobecným technickým požiadavkám** na výstavbu ustanoveným stavebným zákonom a osobitnými predpismi (najmä vyhláška č. 532/2002 Z.z.).

Pôjde najmä o prípady, kedy z podkladov ohlásenia vyplynie

- potreba uloženia akýchkoľvek **podmienok** pre uskutočnenie ohlásenej drobnej stavby stavebnej úpravy alebo udržiavacích prác,
- potreba uskutočniť konanie s **účastníkmi konania** (to sú v nadväznosti na § 59 SZ najmä osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám **môžu byť ohlásenou** drobnou stavbou stavebnou úpravou alebo udržiavacími prácami **priamo dotknuté**),
- že stavebník k ohláseniu nevie predložiť **vyjadrenie suseda** ak sa má stavba uskutočňovať zo susedného pozemku, alebo takého vyjadrenie je **nesúhlasné**. Práve o takýchto námietkach je možné potom rozhodnúť v stavebnom povolení.

Pokiaľ stavebný úrad dospeje k záveru, že **ohlásenú činnosť možno vykonať len na základe stavebného povolenia**, **vyzve stavebníka**, aby doplnil svoje ohlásenie o ďalšie náležitosti podľa § 7 vyhlášky č. 453/2000 Z.z.; to znamená, že ohlásené údaje (§ 5 a § 6 cit. vyhlášky) sa doplnia

- a) **stavebnými výkresmi** stavby alebo stavebnej úpravy v **dvoch** vyhotoveniach, alebo vyznačením stavebných úprav v **kópii dokumentácie** stavby overenej stavebným úradom; pri udržiavacích prácach sa nepredkladajú,
- b) situačnými a stavebnými výkresmi zariadenia **staveniska**, ak sa má budovať,
- c) ďalšími **podkladmi určenými stavebným úradom**, ktoré sú nevyhnutné na riadne

posúdenie vecí v stavebnom konaní.

Stavebné výkresy, ktoré sa predkladajú na konanie o povolení drobnej stavby, stavebnej úpravy alebo udržiavacích prác, **sa nepovažujú za projektovú dokumentáciu**, a preto sa nevyžaduje ich spracovanie právnickou alebo fyzickou osobou oprávnenou na projektovanie (§ 45 ods. 6 SZ).

Dňom, keď stavebník požadované údaje a doklady predloží, je **začaté stavebné konanie** a v ďalšom sa pokračuje podľa ustanovení pre stavebné konanie (§ 60 až 65 SZ).

V tomto zjednodušenom stavebnom konaní platí, že:

- ✓ sa nemení charakter drobnej stavby,
- ✓ správny poplatok sa nevyberá (od 1.10.2012 zmena zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch)
- ✓ *stavebník ani nepodáva „žiadost' o stavebné povolenie“ v zmysle § 58 SZ.*

4. Zisťovanie neohlásených stavieb - štátny stavebný dohľad

Štátny stavebný dohľad (ďalej len „ŠSD“) zabezpečuje **ochranu** verejných záujmov, ako aj práv a právom chránených záujmov právnických osôb a fyzických osôb, ktoré vyplývajú

- z uskutočňovania stavby alebo jej zmeny,
- z vlastností stavby pri jej užívaní,
- z odstránenia stavby a
- z terénnych úprav, prác a zariadení podľa stavebného zákona.

ŠSD upravujú ustanovenia § 98 až 104 SZ.

Oprávnenia orgánov ŠSD upravuje § 98 ods. 2 SZ a z hľadiska ohlasovaných činností je potrebné zdôrazniť, že tieto oprávnenia sa vzťahujú nielen na stavby vyžadujúce stavebné povolenie, ale **orgány ŠSD sú zo zákona oprávnené zisťovať**:

- ✓ či sa drobná stavba, stavebné úpravy alebo udržiavacie práce vykonávajú na základe ohlásenia.
- ✓ či sa pri uskutočňovaní stavby, stavebných úprav alebo pri udržiavacích prácach dodržiavajú všeobecne záväzné právne predpisy, technické normy a pod.
- ✓ či uskutočňovaní drobných stavieb a ich zmien svojpomocou stavebník zabezpečil odborné vedenie ich uskutočňovania kvalifikovanou osobou a pod.

Ak stavebník nápravu nevykoná, **stavebný úrad vydá rozhodnutie, ktorým nariadi vykonanie nápravy.**

Ak orgán ŠSD zistí nepovolenú resp. **neohlásenú stavbu**, oznámi to stavebnému úradu a ak ide o rozostavanú stavbu, bezodkladne **vyzve stavebníka, aby práce na stavbe zastavil.**

Pri uskutočňovaní stavby môže obec ako stavebný úrad **práce na stavbe zastaviť rozhodnutím.**

Odvolať proti rozhodnutiu o zastavení stavby **nemá odkladný účinok**. Stavebník môže v prácach na stavbe pokračovať až po vykonaní nápravy a po vydaní nového rozhodnutia stavebného úradu.

Ak občan

- nezabezpečuje podmienky na vykonávanie ŠSD,
- bráni výkonu ŠSD,
- nesplní výzvu orgánu ŠSD alebo
- neurobí opatrenie nariadené orgánom ŠSD,

dopustí sa priestupku podľa § 105 ods. 1 písm. c) SZ, pričom mu obec ako stavebný úrad alebo inšpekcia môže uložiť **pokutu** až do výšky 10 000 Sk, t.j. **do 331 €**.

Právnickej osobe a fyzickej osobe podnikajúcej podľa osobitných predpisov možno uložiť pokutu podľa § 106 ods. 1 písm. c) SZ až do výšky 400 000 Sk, t. do 13 277 €.

Rovnaký postup sa vzťahuje aj na stavby postavené bez písomného oznámenia stavebného úradu podľa § 57 ods. 2, ktoré treba ohlásiť.

Obdobný postup sa uplatňuje aj v prípade, keď drobná stavba je postavená v rozpore s ohlásením. Ak pritom stratila charakter drobnej stavby, posudzuje sa vždy ako stavba bez stavebného povolenia a stavebný úrad postupuje vždy podľa ustanovenia § 88 ods. 1 písm. b) SZ.

Podľa § 88 ods. 3 SZ, na odstránenie stavby, pokiaľ nebolo nariadené, je potrebné povolenie stavebného úradu. O povolenie môže žiadať vlastník stavby. Avšak pri odstraňovaní drobných stavieb (§ 55 ods. 2 písm. b) SZ), postačí ohlásenie lehoty, do ktorej budú odstránené.

4. Stavba na cudzom pozemku

Občiansky zákonník v ustanovení § 135c upravuje osobitý prípad zásahu do vlastníckeho práva, ktorým je tzv. **neoprávnená stavba** a to nasledovne:

(1) Ak niekto zriadi stavbu na cudzom pozemku, hoci na to nemá právo, môže súd na návrh vlastníka pozemku rozhodnúť, že stavbu treba odstrániť na náklady toho, kto stavbu zriadil (ďalej len "vlastník stavby").

(2) Pokiaľ by odstránenie stavby nebolo účelné, prikáže ju súd za náhradu do vlastníctva vlastníkovi pozemku, pokiaľ s tým vlastník pozemku súhlasí.

(3) Súd môže usporiadať pomery medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby aj inak, najmä tiež zriadiť za náhradu vecné bremeno, ktoré je nevyhnutné na výkon vlastníckeho práva k stavbe.

Cudzím pozemkom pre zriaďovateľa stavby alebo stavebníka je každý pozemok, ku ktorému nemá vlastnícke alebo spoluvlastnícke právo, prípadne iné právo umožňujúce výstavbu