

Všeobecné pokyny k majetkovoprávnemu vysporiadaniu

pri vydaní územného rozhodnutia, stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia pre stavby spoločnosti Stredoslovenská distribučná, a.s. (ďalej len „SSD“)*

Majetkovoprávne vysporiadanie nehnuteľností pre stavby SSD sa riadi nasledovnými pravidlami:

I. Podmienky majetkovoprávného vysporiadania k územnému a stavebnému konaniu

Spôsob úpravy práv k pozemkom sa realizuje rozdielne, a to s prihliadnutím na umiestnenie pozemku v intraviláne alebo extraviláne (zastavanom území alebo mimo zastavaného územia).

Rozhodujúci pre posúdenie tejto skutočnosti je stav podľa katastra nehnuteľností, a to s poukazom na poznámku 24 k ust. § 11 ods. 1 písm. f) zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike, ktorá odkazuje na špecifikáciu extravilánu a intravilánu obce v zmysle zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností, t. j. zaväzujúci je údaj o umiestnení pozemku z katastra nehnuteľností. V prípade odvolávania stavebného úradu na územný plán obce/mesta, poukazujeme na skutočnosť, že tento nie je právne záväzným podkladom pre stanovenie územia obce „intravilán“ a „extravilán“ do okamihu jeho zápisu do katastra nehnuteľností.

Podpis vzorových zmlúv zo strany vlastníka pozemku zabezpečí zhotoviteľ projektovej dokumentácie. Po zabezpečení podpisu zmluvy budúcim oprávneným (kupujúcim) sekciou Projektový manažment budú tri rovnopisy zmlúv doručené zhotoviteľovi projektovej dokumentácie. Pričom zhotoviteľ zabezpečí doručenie jedného rovnopisu zmluvy budúcemu povinnému (kupujúcemu) – vlastníkovi pozemku. Jeden rovnopis je určený pre účely územného a stavebného konania a jeden do dokladovej časti projektovej dokumentácie.

I.I. Intravilán (Zastavané územia obce)

Vo vzťahu k príslušným pozemkom podľa Technického návrhu, Projektovej dokumentácie pre územné alebo stavebné konanie, vypracovaného polohopisu a výškopisu umiestnenia stavby vrátane ochranného pásma, resp. podľa GP (ak sa vyhotovuje pred vydaním SP) zhotoviteľ zabezpečí:

I.I.I. Trafostanice (rovnaké pravidlá platia aj pre spínacie stanice a pod.) :

Zhotoviteľ inžinierskej činnosti zabezpečí podpis vzorovej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve s kúpnu cenou stanovenou v zmysle znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností alebo podpis zmluvy o budúcej kúpnej zmluve s kúpnu cenou za 1 €. Po zabezpečení podpisu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo strany vlastníka pozemku zhotoviteľ vzorovú zmluvu zašle v štyroch rovnopisoch sekcií Projektový manažment k zabezpečeniu podpisu za SSD, spolu s príslušným LV, situačným nákrešom vyznačeným na katastrálnej mape s vyznačením záberu pozemku pod trafostanicu vrátane manipulačného, obslužného a prístupového priestoru, stanoviskom OPÚ, OLÚ príp. rozhodnutím o vyňatí časti nehnuteľnosti z PPF. Výmera pozemku budúcej kúpy bude zahŕňať pozemok pod trafostanicou, vrátane manipulačného, obslužného a prístupového priestoru.

Predmetom vyňatia bude pozemok pod trafostanicou vrátane manipulačného, obslužného a prístupového priestoru v požadovanej výmere vzhľadom k príslušnej trafostanici. Rozsah pozemku, ktorý bol vyňatý, bude v tomto rozsahu zameraný porealizačným GP v počte 3 ks. GP bude zameraná stavba trafostanice samostatne a manipulačný a obslužný priestor okolo samostatne.

Ak nie je možné uzatvorenie tejto vzorovej zmluvy s vlastníkom pozemku, zhotoviteľ inžinierskej činnosti predloží požiadavku vlastníka na sekciu Projektový manažment spolu so všetkými dovtedy zabezpečenými podkladmi k stavbe :

REV04_17.12.2025

* SSD poučuje používateľov tohto dokumentu, že k 01.04.2025 došlo k legislatívnej zmene a účinnosť nadobudol zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon. Ak stavebné akcie boli začaté pred 01.04.2025, dokončia sa podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku. Ak boli stavebné akcie začaté po 01.04.2025, tak sa v dokumentácii používajú pojmy, procesy alebo odkazy v súlade s aktuálnou právnou úpravou, najmä zákonom č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a súvisiacimi vykonávacími predpismi.

- stanovisko vlastníka nehnuteľnosti – *príloha č. 2.2*
- príslušný LV,
- kópiu mapy z KN so situačným nákrešom,
- stanoviskom OPÚ, OLÚ príp. rozhodnutím o vyňatí časti nehnuteľnosti z PPF, LPF.

I.I.II. Elektrické vedenia:

Zhotoviteľ inžinierskej činnosti zabezpečí podpis vzorovej zmluvy na zriadenie vecného bremena (ZoBZoVB) s vlastními pozemkov dotknutých trasou vedenia vrátane pozemkov nachádzajúcich sa v ochrannom pásme vedenia. Po zabezpečení podpisu ZoBZoVB zo strany vlastníka pozemku zhotoviteľ vzorovú zmluvu v štyroch rovnopisoch zašle sekcii Projektový manažment, resp. DFaiS k zabezpečeniu podpisu zo strany SSD spolu s príslušným LV, situačný nákras vyznačený na katastrálnej mape s vyznačením ochranného pásma, špecifikáciu rozsahu vecného bremena v závislosti od polohopisu a výškopisu umiestnenia stavby vrátane ochranného pásma.

Ak nie je možné uzatvorenie tejto vzorovej zmluvy vlastníkom pozemku, zhotoviteľ inžinierskej činnosti predloží požiadavku vlastníka na sekcii Projektový manažment, resp. DFaiS spolu so všetkými dovtedy zabezpečenými podkladmi k stavbe :

- stanovisko vlastníka nehnuteľnosti – *príloha č.2.2*
- príslušné LV,
- kópiu z KN so situačným nákrešom
- špecifikáciu rozsahu vecného bremena v závislosti od polohopisu a výškopisu umiestnenia stavby vrátane ochranného pásma)

Optické vedenia:

Zhotoviteľ inžinierskej činnosti zabezpečí podpis vzorovej zmluvy na zriadenie vecného bremena (ZoBZoVB) s vlastními pozemkov dotknutých trasou. Po zabezpečení podpisu ZoBZoVB zo strany vlastníka pozemku zhotoviteľ vzorovú zmluvu v štyroch rovnopisoch zašle sekcii Projektový manažment, resp. DFaiS k zabezpečeniu podpisu zo strany SSD spolu s príslušným LV, situačný nákras vyznačený na katastrálnej mape, špecifikáciu rozsahu vecného bremena v závislosti od polohopisu a výškopisu umiestnenia stavby.

Ak nie je možné uzatvorenie tejto vzorovej zmluvy vlastníkom pozemku, zhotoviteľ inžinierskej činnosti predloží požiadavku vlastníka na sekcii Projektový manažment, resp. DFaiS spolu so všetkými dovtedy zabezpečenými podkladmi k stavbe :

- stanovisko vlastníka nehnuteľnosti – *príloha č.2.2*
- príslušné LV,
- kópiu z KN so situačným nákrešom
- špecifikáciu rozsahu vecného bremena v závislosti od polohopisu a výškopisu umiestnenia stavby

I.II. Extravilán (Mimo zastaveného územia obce)

I.II.I. Trafostanice:

Zhotoviteľ inžinierskej činnosti zabezpečí podpis vzorovej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve s kúpnu cenou stanovenou v zmysle znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti alebo podpis zmluvy o budúcej kúpnej zmluve s kúpnu cenou za 1 €. Po zabezpečení podpisu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo strany vlastníka pozemku zhotoviteľ vzorovú zmluvu zašle v štyroch rovnopisoch sekcii Projektový manažment k zabezpečeniu podpisu za SSD, spolu s príslušným LV, situačným nákrešom vyznačený na katastrálnej mape s vyznačením záberu pozemku pod trafostanicu vrátane manipulačného, obslužného a prístupového priestoru, stanoviskom OPÚ, OLÚ

REV04_17.12.2025

* SSD poučuje používateľov tohto dokumentu, že k 01.04.2025 došlo k legislatívnej zmene a účinnosť nadobudol zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon. Ak stavebné akcie boli začaté pred 01.04.2025, dokončia sa podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku. Ak boli stavebné akcie začaté po 01.04.2025, tak sa v dokumentácii používajú pojmy, procesy alebo odkazy v súlade s aktuálnou právnou úpravou, najmä zákonom č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a súvisiacimi vykonávacími predpismi.

príp. rozhodnutím o vyňatí časti nehnuteľnosti z PPF. Výmera pozemku budúcej kúpy bude zahŕňať pozemok pod trafostanicou, vrátane manipulačného, obslužného a prístupového priestoru.

Ak nie je možné uzatvorenie tejto vzorovej zmluvy, predloží zhotoviteľ inžinierskej činnosti požiadavku vlastníka na sekciu Projektový manažment žiadosť spolu so všetkými dovtedy zabezpečenými podkladmi k stavbe :

- stanovisko vlastníka nehnuteľnosti – *príloha č. 2.2*
- príslušný LV,
- kópiu z KN so situačným nákrešom,
- stanoviskom OPÚ, OLÚ príp. rozhodnutím o vyňatí časti nehnuteľnosti z PPF, LPF.

Predmetom vyňatia bude pozemok pod trafostanicou vrátane manipulačného, obslužného a prístupového priestoru v požadovanej výmere vzhľadom k príslušnej trafostanici. Rozsah pozemku, ktorý bol vyňatý, bude v tomto rozsahu zameraný porealizačným GP v počte 3 ks. GP bude zameraná stavba trafostanice samostatne a manipulačný a obslužný priestor okolo samostatne.

I.III.II. Elektrické vedenia:

Vo vzťahu k príslušným pozemkom podľa technického návrhu, projektovej dokumentácie pre územné alebo stavebné konanie, vypracovaného polohopisu a výškopisu umiestnenia stavby vrátane ochranného pásma, resp. podľa GP ak sa vyhotovuje, zhotoviteľ zabezpečí vyjadrenia /stanoviská vlastníkov, ktorí v rámci územného alebo stavebného konania vzniesli námietky proti realizácii stavby.

Ak počas územného alebo stavebného konania vzniesli vlastníci pozemkov námietky proti realizácii stavby, zhotoviteľ inžinierskej činnosti tieto predloží na sekciu Projektový manažment, resp. DFaiS SSD spolu s nasledovnými dokladmi :

- stanovisko vlastníka nehnuteľnosti,
- príslušné LV,
- kópiu z KN so situačným nákrešom
- špecifikáciu rozsahu vecného bremena v závislosti od polohopisu a výškopisu umiestnenia stavby vrátane ochranného pásma.

Optické vedenia:

Vo vzťahu k príslušným pozemkom podľa technického návrhu, projektovej dokumentácie pre územné alebo stavebné konanie, vypracovaného polohopisu a výškopisu umiestnenia stavby, resp. podľa GP ak sa vyhotovuje, zhotoviteľ zabezpečí vyjadrenia /stanoviská vlastníkov, ktorí v rámci územného alebo stavebného konania vzniesli námietky proti realizácii stavby.

Ak počas územného alebo stavebného konania vzniesli vlastníci pozemkov námietky proti realizácii stavby, zhotoviteľ inžinierskej činnosti tieto predloží na sekciu Projektový manažment, resp. DFaiS SSD spolu s nasledovnými dokladmi :

- stanovisko vlastníka nehnuteľnosti,
- príslušné LV,
- kópiu z KN so situačným nákrešom
- špecifikáciu rozsahu vecného bremena v závislosti od polohopisu a výškopisu umiestnenia stavby vrátane ochranného pásma.

II. Podmienky na vydanie územného rozhodnutia a stavebného povolenia

Zhotoviteľ inžinierskej činnosti podáva žiadosť o územné rozhodnutie/stavebné povolenie spolu so zmluvami preukazujúcimi úpravu vzťahu k pozemkom, na ktorých bude stavba realizovaná.

REV04_17.12.2025

** SSD poučuje používateľov tohto dokumentu, že k 01.04.2025 došlo k legislatívnej zmene a účinnosť nadobudol zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon. Ak stavebné akcie boli začaté pred 01.04.2025, dokončia sa podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku. Ak boli stavebné akcie začaté po 01.04.2025, tak sa v dokumentácii používajú pojmy, procesy alebo odkazy v súlade s aktuálnou právnou úpravou, najmä zákonom č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a súvisiacimi vykonávacími predpismi.*

Pri realizácii stavby elektrického vedenia alebo elektroenergetického zariadenia mimo zastavaného územia preukazujeme v územnom a stavebnom konaní právo k pozemku podľa § 139 ods. (1) písm. c) stavebného zákona ako právo vyplývajúce z §-u 11 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike.

Stavebné povolenie, resp. územné rozhodnutie musí obsahovať všetky pozemky, ktoré sú dotknuté realizáciou stavby vrátane ochranného pásma stavby v zastavanom území obce a mimo zastavaného územia obce v zmysle polohopisu a výškopisu. Geometrický plán vyhotovený po realizácii stavby musí byť totožný s pozemkami uvedenými v stavebnom povolení, resp. v územnom rozhodnutí.

Je potrebné vo väčšej miere využívať status „líniovej stavby“. V stavebnom povolení uvádzať definíciu parciel v zmysle:

- a) „líniová stavba“,
- b) konkrétne parcely zasiahnuté stavbou ako aj parcely zasiahnuté ochranným pásmom.

Stavebné povolenie, resp. územné rozhodnutie nesmie obsahovať žiadnu podmienku vzťahujúcu sa k majetkovoprávnemu vysporiadaniu podmieňujúcu vydanie kolaudačného rozhodnutia k predmetnej stavbe

III. Podmienky pre oznámenie stavebných úprav elektroenergetických zariadení v jestvujúcej trase vlastníkom pozemkov

V prípade stavebných úprav elektroenergetických zariadení, pri ktorých sa nemení ich trasa a podľa zákona 50/1976 Zb. nie je potrebné stavebné povolenie, zhotoviteľ PD zabezpečí oznámenia o potrebe vykonania budúcich úprav existujúceho vedenia na pozemky vlastníkov, ktoré budú dotknuté stavbou ako aj pozemky, ktoré sú resp. budú potrebné ako prístupové cesty pri realizácii.

IV. Doklady požadované po realizácii/kolaudácii stavby

Majetkovoprávne vysporiadanie po realizácii stavby sa uskutočňuje na sekcii Právne a to po vyhotovení a doručení všetkých podkladov na to nevyhnutých. Zhotoviteľ porealizačnej inžinierskej činnosti **bezprostredne** po jej realizácii predloží na sekcii Projektový manažment, resp. DFaIS porealizačný geometrický plán skutočného vyhotovenia vypracovaný podľa Štandardov vypracovania geometrických plánov spolu s nasledovnými dokladmi:

- písomná žiadosť podľa vzoru v prílohe č. 1
- právoplatné stavebné povolenie, resp. územné rozhodnutie – originál, príp. osvedčená kópia
- právoplatné kolaudačné rozhodnutie (ak je už vydané) – originál, príp. osvedčená kópia
- listy vlastníctva (postačuje z katastrálneho portálu)
- rozhodnutie o vyňatí, prípadne stanovisko k zmene druhu pozemku, ak je potrebné – originál, príp. osvedčená kópia.

Pre dodržanie Stavebného zákona a Zákona o energetike, musí byť súlad medzi pozemkami uvedenými v stavebnom povolení, resp. v územnom rozhodnutí a v porealizačnom geometrickom pláne. Rovnako nemôže byť vo vydanom stavebnom povolení podmienka, že majetkovoprávne vysporiadanie bude zabezpečené stavebníkom až ku kolaudácii, nakoľko by toto spôsobovalo právny rozpor so Stavebným zákonom.

V. Prílohy

1. Žiadosť o majetkovoprávne vysporiadanie

REV04_17.12.2025

** SSD poučuje používateľov tohto dokumentu, že k 01.04.2025 došlo k legislatívnej zmene a účinnosť nadobudol zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon. Ak stavebné akcie boli začaté pred 01.04.2025, dokončia sa podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku. Ak boli stavebné akcie začaté po 01.04.2025, tak sa v dokumentácii používajú pojmy, procesy alebo odkazy v súlade s aktuálnou právnou úpravou, najmä zákonom č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a súvisiacimi vykonávacími predpismi.*

Zhotoviteľ podpisom potvrdzuje, že bol s obsahom týchto Všeobecných pokynov k majetkovoprávnemu vysporiadaniu oboznámený a zaväzuje sa podľa nich pri plnení predmetu objednávky postupovať.

Obchodné meno, ident. údaje a pečiatka zhotoviteľa
Meno a priezvisko, funkcia osoby oprávnenej konať v mene zhotoviteľa

REV04_17.12.2025

** SSD poučuje používateľov tohto dokumentu, že k 01.04.2025 došlo k legislatívnej zmene a účinnosť nadobudol zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon. Ak stavebné akcie boli začaté pred 01.04.2025, dokončia sa podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku. Ak boli stavebné akcie začaté po 01.04.2025, tak sa v dokumentácii používajú pojmy, procesy alebo odkazy v súlade s aktuálnou právnou úpravou, najmä zákonom č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a súvisiacimi vykonávacími predpismi.*

ŽIADOSŤ

Žiadateľ: *názov zhotoviteľa, adresa*
 zodp. osoba :
 kontakt:

Stavba:

názov:
 SW kód:
 projektový manažér:

Špecifikácia zariadenia podľa typu

- ☐ vzdušné vedenie NN
☐ zemné vedenie NN
☐ retilens
☐ vzdušné vedenie VN
☐ zemné vedenie VN
☐ trafostanica
☐ optická sieť

- v štádiu:

- ☐ pred územným / stavebným konaním
☐ po územnom rozhodnutí ☐ po stavebnom povolení (do 3 mesiacov od právoplatnosti SP) – novela zákona ZoE
☐ po stavebnom povolení
☐ po realizácii
☐ pred vydaním kolaudačného rozhodnutia
☐ po kolaudačnom rozhodnutí

Žiadosť o:

- ☐ zabezpečenie podpisu vzorových zmlúv o budúcich zmluvách o zriadení vecného bremena
☐ zabezpečenie podpisu vzorových zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách,
☐ uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena,
☐ uzatvorenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve,

(identifikujte parcely + predpokl. rozsah:)

- ☐ odovzdanie majetkovoprávných dokladov týkajúcich sa extravilánu k zápisu vecného bremena v zmysle § 11 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike

(geometrický plán overený katastrálnym odborom - originál, právoplatné stavebné povolenie – originál / overená kópia, listy vlastníctva)

- ☐ odovzdanie majetkovoprávných dokladov k zrealizovanej stavbe,

☐ iné:

V, dňa

_____ podpis

REV04_17.12.2025

** SSD poučuje používateľov tohto dokumentu, že k 01.04.2025 došlo k legislatívnej zmene a účinnosť nadobudol zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon. Ak stavebné akcie boli začaté pred 01.04.2025, dokončia sa podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku. Ak boli stavebné akcie začaté po 01.04.2025, tak sa v dokumentácii používajú pojmy, procesy alebo odkazy v súlade s aktuálnou právnou úpravou, najmä zákonom č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a súvisiacimi vykonávacími predpismi.*