

Dôvodová správa

B. Osobitná časť

Úvodné ustanovenia

K § 1

Navrhovaný zákon komplexne upravuje cyklus výstavby od stavebného zámeru, cez zhotovovanie, kolaudáciu až po trvalé užívanie stavieb počas ich ekonomickej životnosti. V tomto smere je základnou právnou úpravou v oblasti výstavby. Iné zákony upravujúce výstavbu, sú vo vzťahu k navrhovanému zákonu v právnom postavení osobitných právnych úprav, ktoré majú prednosť pred navrhovaným zákonom v duchu právnej zásady *lex specialis derogat legi generali*.

Na rozdiel od doterajšej všeobecnej úpravy v zákone č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov navrhovaný zákon upravuje podrobne aj postavenie všetkých osôb zúčastnených na výstavbe a ich práva a povinnosti v porovnateľnom rozsahu a obsahu s postavením takýchto osôb v zahraničných úpravách.

Navrhuje sa pozitívne vymedzenie návrhu zákona vo vzťahu k terénnym úpravám, melioráciám a iným zemným prácam, ktorými sa trvalo mení reliéf terénu, menia fyzikálne vlastnosti podlažia alebo regulujú odtokové pomery, ak nie sú súčasťou technologického postupu zhotovovania stavby, ďalej sa tento zákon vzťahuje na výrobok dovezený na miesto osadenia už zmontovaný alebo na mieste osadenia skompletizovaný z dovezených dielcov, ak má plniť účel stavby, ide aj o rôzne nové druhy stavieb, ako sú domy na strome, či inej konštrukcii, mobilné domy a pod., konštrukciu použitú na verejné šírenie navigačných, kultúrnych, reklamných, športových a iných informácií bez ohľadu na spôsob osadenia alebo upevnenia a na druh použitého materiálu a trvalú úpravu pozemku súvisiacu so zmenou spôsobu jeho užívania na iný účel alebo s osadením a prevádzkou zmontovaného výrobku na pozemku. Na uvedené sa vzťahuje zákon o výstavbe, ak v osobitných predpisoch nie uvedené inak (napríklad zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, zákon č. 44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon) v znení neskorších predpisov, zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v znení neskorších predpisov).

V odseku 3 sa ustanovuje negatívne vymedzenie pre druhy stavieb a stavebných prác, ktorých zoznam je uvedený v prílohe č. 1 ods. 1, ide predovšetkým o rôzne druhy označení prevádzkární, budov, dopravné značenie a podobne.

K § 2

Pojem „stavba“ je základným prvkom navrhovanej úpravy, a preto je potrebné vymedziť jeho obsah už na začiatku právnej úpravy. Zrušením smernice Rady 89/106/EHS, ktorá obsahovala definíciu stavby, sa stratila celoeurópska jednotná definícia stavby. Ani Občiansky zákonník nemá definíciu stavby, a tak navrhovaný odsek 1 je formulačne novou definíciou. Prípojky stavby na inžinierske siete sú na účely tohto zákona súčasťou stavby z dôvodu, že bez pripojenia na tieto siete nemôže stavba plniť svoj účel.

Členenie stavieb na trvalé stavby a na dočasné stavby je aj teraz a má význam pre procesy vo výstavbe a pre spôsob prevádzky stavieb. Dočasnosť môže byť z funkcie stavby (napríklad zo sezónnosti prevádzky), alebo môže byť projektovaná a „úradne“ založená časovou obmedzenosťou podľa rozhodnutia orgánu štátnej stavebnej správy.

Navrhuje sa vymedziť, čo je drobnou stavbou a jednoducho stavbou. Drobná stavba je stavba, konštrukcia a s nimi súvisiace drobné stavebné práce, ktoré spravidla plnia doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe a nemôžu podstatne ovplyvniť svoje okolie. Ide o definičné znaky drobnej stavby, ktoré sú ďalej zohľadnené v jednotlivých typoch drobných stavieb uvedených v prílohe č. 2, ktorá obsahuje zoznam drobných stavieb a drobných stavebných prác. Jednoduchá stavba je stavba alebo stavebná konštrukcia, ktoré ani ako hlavné stavby nemajú výrazný vplyv na svoje okolie. Zoznam jednoduchých stavieb je uvedený v prílohe č. 3.

Ďalej sa navrhuje zadefinovať, čo sa považuje za vyhradené stavby a to najmä z dôvodu potreby vypracovania vykonávacieho projektu, kontrolných statických posudkov, vedenia stavieb a nárokov na zhotoviteľa stavby. Vyhradené stavby nie sú ale kategóriou stavieb, ktoré by si vyžadovali osobitné

úpravy pre ich povoľovanie, projektant však musí v správe o výsledku prerokovania stavebného zámeru uviesť, že sa jedná o vyhradenú stavbu, ktorá si vyžaduje vypracovanie vykonávacieho projektu. Kategória vyhradených stavieb nemá vplyv na povoľovanie podľa osobitných predpisov.

Navrhované členenie budov má pôvod v Medzinárodnej klasifikácii stavieb (vyhl. č. 323/2010 Z. z.). Navrhované členenie má aj teraz platný stavebný zákon v § 43a ods. 2. Členenie podľa konštrukcie a spôsobu prevádzky má vplyv na parametre a režim budovy od projektovania, cez zhotovovanie až po trvalú prevádzku. Požiadavky na konštrukciu a prevádzkové parametre budovy sú upravené najmä osobitnými predpismi upravujúcimi požiaru bezpečnosť, energetickú hospodárnosť, hygienu užívania, technické vybavenie, a podobne a súvisiacimi technickými normami.

Kritériom členenia budov na bytové a nebytové je rozsah celkovej podlahovej plochy budovy na prevádzku. To je aj terajší stav (§ 43b ods. 1 stavebného zákona) a vychádza z Medzinárodnej klasifikácie stavieb. Do výpočtu podlahovej plochy bytovej časti sa započítajú len tie časti budovy, ktoré sú stavebnotechnicky a prevádzkovo spôsobilé na trvalé bývanie. Význam členenia na bytové a nebytové budovy je v stavebnotechnických požiadavkách a v energetických nárokoch na vnútorné prostredie ako vyplývajú z technických, požiarnych, hygienických a energetických predpisov a z technických noriem.

V súlade s Medzinárodnou klasifikáciou stavieb (vyhl. č. 323/2010 Z. z.) inžinierskymi stavbami sú všetky stavby, ktoré nie sú budovami. Nomenklatúra inžinierskych stavieb je podľa prílohy vyhl. č. 323/2010 Z. z. veľmi pestrá, členená z hľadiska stavebnej konštrukcie a z hľadiska účelu, funkcie a spôsobu prevádzky. Historicky jednotlivé skupiny inžinierskych stavieb upravujú osobitné predpisy, napríklad predpisy o pozemných komunikáciách, o vodných stavbách, o leteckých stavbách, o elektronických komunikáciách, o banských stavbách, o energetických stavbách, atď. Tento stav zostáva navrhovaným zákonom zachovaný a základné členenie inžinierskych stavieb je upravené v navrhovanej definícii.

Definícia líniovej stavby zahŕňa skutočnosť, že líniová stavba má odchylný režim prípravy, projektovania, zhotovovania a prevádzky, ako aj konania o nich. Ak sú prípojky na inžinierske siete budované spolu s rozvodmi sietí, potom sa za líniové stavby považujú.

Prípojky jednotlivých stavieb na rozvod plynu a elektriny, na elektronické siete a na verejný vodovod a na verejnú kanalizáciu sú tak, ako teraz súčasťou stavby, ktorú zásobujú, v celej dĺžke až po pripojenie na hlavný rozvod. Zmeny, výmeny a úpravy prípojkov sú údržbou stavby alebo zmenou stavby v závislosti od rozsahu stavebných prác a technického obsahu stavebných prác. Iné potrubné rozvody, plynovody, teplovody, vodovodné rady a iné inžinierske siete nie sú prípojkami, ale sú líniovými stavbami. Podrobné členenie a ich režim upravujú osobitné predpisy.

V záujme odstránenia existujúcich nejasností obsahu termínu „zmena stavby“ sa zavádza vymedzenie znakov vymedzujúcich zmenu stavby, ktorá určuje začatie právneho postupu. Za zmenu stavby sa považuje prístavba, nadstavba alebo zmena účelu stavby. Je to dôležité preto, lebo režim prípravy zmeny stavby je rovnaký, ako pri novej stavbe. Vyžaduje sa stavebný zámer, jeho prerokovanie, správa o výsledku prerokovania stavebného zámeru, rozhodnutie orgánu štátnej stavebnej správy o ňom a overenie projektu.

Naproti tomu, stavebné úpravy sú stavebné práce ktoré sa uskutočňujú na už existujúcej stavbe, teda po kolaudácii a nevyžadujú potrebu predchádzajúceho posúdenia ako pri zmene stavby. Potrebu ohlásiť stavebné úpravy sa vyžaduje na vykonávanie stavebných prác, ktorými sa napríklad zasahuje do nosných konštrukcií, mení sa požiarne zaťaženie a pod.

Navrhuje sa vymedziť, že za zmenu účelu stavby sa nepovažuje zmena užívania jednotlivých priestorov stavby (prevádzka), ktorá podlieha povoľovaniu orgánom verejného zdravotníctva podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Ide o takú zmenu, kde sa mení len prevádzka, napr. v nebytových priestoroch bytových domov, ktorými nedochádza k zmene prevažujúceho užívania stavby a zmena prevádzky je v súlade s povoleným účelom užívania stavby, napr. ak sa mení obchodná prevádzka na inú obchodnú prevádzku.

Ďalej sa navrhuje ustanoviť čo sa rozume pod prístavbou, nadstavbou, stavebnými úpravami a údržbou stavby. Údržba stavby nepodlieha povoľovaniu podľa tohto zákona, ide o prílohu č. 1 zákona o výstavbe

Definícia staveniska zodpovedá s drobnými formulačnými úpravami prevzatej terajšej právnej úprave (§ 43i stavebného zákona). Súvisiace povinnosti týkajúce sa stanoviska sú upravené v povinnostiach stavbyvedúceho. Súvisiace podrobnosti o stavenisku upravuje vykonávacia vyhláška a nariadenie vlády č. 396/2006 Z. z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko.

Na rozdiel od súčasnej úpravy, sa navrhuje sa samostatne vymedziť pojmy „susedný pozemok“ a „susedná stavba“, pretože v praxi sa vyskytujú problémy v konaniach pri ustaľovaní okruhu účastníkov. Základom navrhovanej úpravy je terajší § 59 ods. 1 písm. b) stavebného zákona, ktorý však je len procesným ustanovením na účely len stavebného konania. Definícia je dôležitá z hľadiska okruhu účastníkov konania stavebnom zámere. /účastníkom tak nebude len ten, kto má spoločnú vlastnícku hranicu so susedným pozemkom, ale aj ten, kto nemá spoločnú hranicu s pozemkom, na ktorom sa navrhuje uskutočňovať stavebné práce, ale je v jeho blízkosti a pripravovaná stavba alebo zmena stavby alebo jej predpokladaná prevádzka môže mať dlhotrvajúci priamy negatívny vplyv na doterajšie užívanie pozemku alebo stavby na ňom, najmä obťažovaním nadmerným hlukom, vibráciami, prachom alebo zápachom, nadmerným tienením, zasahovaním požiarne nebezpečným priestorom, pohybom veľkého počtu ľudí.

K § 3

Dokumentácia stavby je súhrnné označenie pre všetky listinné a elektronické dokumenty vzťahujúce sa na stavbu a na uskutočňovanie stavebných prác od prípravy stavby až po jej dokončenie a kolaudáciu. Podstatná časť dokumentácie stavby by mala byť počas stavebných prác prístupná na stavenisku u stavbyvedúceho a po kolaudácii u vlastníka stavby počas prevádzky stavby; s prevodom vlastníctva stavby by mala prejsť na nového vlastníka. Dokumentácia stavby sa bude viesť v elektronickej podobe a v informačnom systéme zriadenom zákonom o územnom plánovaní. Vedenie dokumentácie v informačnom systéme znamená, že informačný systém je úložiskom projektovej dokumentácie. V informačnom systéme sa môže viesť aj dokumentácia v režime zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 46/1993 Z. z. o Slovenskej informačnej službe v znení neskorších predpisov v rozsahu, v ktorom neohrozí plnenie úloh a ochranu utajovaných skutočností podľa zákona č. 215/2004 Z. z. o ochrane utajovaných skutočností a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Do informačného systému sa budú môcť uložiť aj údaje iba v rozsahu, v ktorom nemôžu ohroziť ochranu citlivých informácií alebo plnenie úloh súvisiacich s ochranou citlivých informácií podľa zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 198/1994 Z. z. o Vojenskom spravodajstve v znení neskorších predpisov. Ustanovenie sa teda navrhuje upraviť aj vo vzťahu k Vojenskému spravodajstvu tak, aby vkladáním údajov do informačného systému pre výstavbu nebolo ohrozené ani plnenie úloh Vojenského spravodajstva. Ustanovenie je zároveň zladené s § 31 ods. 3 tak, aby návrh zákona komplexne upravil pri vkladaní údajov do informačného systému ochranu utajovaných skutočností a citlivých informácií pre všetky stavby. Tieto chránené údaje nemusia byť len pri stavbách pre obranu štátu a stavbách pre bezpečnosť štátu (napr. stavby v pôsobnosti Ministerstva zahraničných vecí SR).

Projektová dokumentácia je rozhodujúcim podkladom pre uskutočňovanie stavebných prác, ktorých výsledkom je zhotovenie novej stavby, zmena existujúcej stavby, stavebné úpravy a odstránenie stavby.

Návratom k stupňom projektovej dokumentácie sa sleduje sprehľadniť proces prípravy stavieb a odstrániť neúčelnú duplicitu. Stavebný zámer je povinným prvým stupňom pre všetky stavebné práce. Inšpiráciou pre navrhovanú úpravu stavebného zámeru bola staršia právna úprava o investičnej úlohe (zákon č. 42/1959 Zb.) a o zadaní stavby (vyhláška č. 43/1990 Zb.). Stavebným zámerom začína stavebník proces výstavby, ktorý má byť ukončený kolaudačným osvedčením novej stavby (zmeny stavby) alebo odstránením existujúcej stavby.

Stavebný zámer má poskytovať základnú informáciu o úmysle stavebníka uskutočniť stavebné práce a údaje o budúcom výsledku navrhovaných stavebných prác. Súčasťou stavebného zámeru je

projektové vyjadrenie v rozsahu, ktorý je potrebný a dostačujúci na to, aby boli zrejmé všetky podstatné okolnosti a parametre výsledku stavebných prác a aby všetkým účastníkom povinného prerokovania stavebného zámeru boli zrejmé predstavy a požiadavky stavebníka. Stavebné zámery sa budú odlišovať podľa druhu a zložitosti stavieb. Pri jednoduchých konštrukciách pôjde o jednoduchý náčrt a zakres na katastrálnej mape, alebo len návod výrobcu na montáž s nákresom (pri zmontovaných výrobkoch), pri veľkých stavbách pôjde o rozsiahlejšie a podrobnejšie projektové vyjadrenie zámeru stavebníka. Podrobnosti o obsahu stavebného zámeru pre skupiny a druhy stavieb upraví vykonávacia vyhláška. Pojem stavebný zámer používa na svoje účely aj zákon č. 254/1998 Z. z. o verejných prácach v znení neskorších predpisov, avšak ide o legislatívnu skratku stavebného zámeru verejnej práce, nie o stavebný zámer ako stupeň projektovej dokumentácie na účely tohto zákona.

Projekt stavby je už podrobné textové a grafické znázornenie budúcej stavby, zmeny stavby alebo odstránenia stavby slúžiace na uskutočňovanie stavebných prác. Je výsledkom projektovej úpravy stavebného zámeru po jeho prerokovaní a po rozhodnutí orgánu štátnej stavebnej správy o ňom. Podrobnosti o projekte stavby upravuje vykonávacia vyhláška.

Vykonávací projekt je detailným rozpracovaním podstatných častí projektu stavby na účel stavebných prác na zhotovenie vyhradenej stavby. Dôvodom je, že pri zložitých stavbách nie je spravidla možné postihnúť všetky podrobnosti na účel uskutočňovania všetkých druhov stavebných prác a iných odborných činností vo výstavbe. Vykonávací projekt sa pri veľkých stavbách používa aj teraz, hoci platný stavebný zákon ho výslovne neupravuje.

Vykonávací projekt je povinný pri tzv. vyhradených stavbách; pri ostatných stavbách môže stavebný úrad určiť vypracovanie vykonávacieho projektu alebo je obstaranie vykonávacieho projektu na vôľu stavebníka a dohody so zhotoviteľom.

Realizačnou dokumentáciou sa rozumie všetky dokumenty súvisiace s uskutočňovaním stavebných prác od začatia výstavby až po kolaudáciu stavby (zmeny stavby). Okrem toho, že slúžia na uskutočňovanie stavebných prác, sú aj dokumentáciou o uskutočnených stavebných prácach, o ich čase a personálnom a materiálovom zabezpečení. Umožňujú aj spätné dosledovanie pôvodu a financovania stavebných výrobkov a stavebných prác, napríklad, na účely reklamácie alebo na účely finančnej kontroly.

Stavebný denník je aj teraz dôležitým dokumentom o priebehu stavebných prác. Záznamy v ňom majú dokumentárnu hodnotu pre účastníkov výstavby i pre stavebný úrad na účely kolaudácie a na prípadné vyvodzovanie právnej zodpovednosti pri zistených nedostatkoch. Stavebný denník sa bude viesť v elektronickej podobe a bude súčasťou spisu v elektronickej informačnej sústave. Ak stavebník nebude môcť viesť stavebný denník v informačnej sústave alebo údaje v stavebnom denníku elektronicke, bude povinný ich viesť v listinnej podobe; takto zaznamenané údaje je stavebník povinný bezodkladne zaznamenať v elektronickej podobe v informačnej sústave dodatočne po odpadnutí dôvodov, ktoré znemožňovali viesť stavebný denník v informačnej sústave.

Dokumentácia skutočného zhotovenia stavby existuje aj v súčasnosti, ale platný stavebný zákon ho podrobnejšie neupravuje. Dokumentácia skutočného zhotovenia stavby bude trvalým dokumentom vlastníka (prevádzkovateľa) stavby a bude potrebná na prípadné konanie o zmene stavby, stavebných úpravách i na účely údržby stavby počas jej prevádzky. Spolu s kolaudačným osvedčením a energetickým certifikátom bude tvoriť základný dokument potrebný na prevádzku stavby počas jej ekonomicky odôvodnenej životnosti ako akýsi „rodný list“ alebo „technický preukaz“.

Prevádzková dokumentácia teraz nie je upravená v platnom stavebnom zákone, hoci zodpovedný vlastník (prevádzkovateľ) stavby spravidla má evidenciu o údržbe stavby a jej technického vybavenia a uschováva si doklady (objednávky, dodacie listy, faktúry, záručné listy, revízne správy, energetický certifikát, a podobne) o jednotlivých opravách, revíziách a výmenách zariadení počas prevádzky stavby. Účelom úpravy v navrhovanom zákone je dosiahnuť, aby sa pre vlastníkov (prevádzkovateľov) stavieb stalo samozrejmou mať systém prevádzkovej dokumentácie ako súčasť prevádzky stavby. S prevodom stavby na nového vlastníka (prevádzkovateľa) by mala na neho prejsť aj prevádzková dokumentácia, pretože je trvalo spojená s prevádzkou stavby počas celej ekonomicky opodstatnenej životnosti stavby. Obdobne ako technický preukaz pri prepise motorového vozidla na

iného prevádzkovateľa. Prevádzka stavby musí byť v súlade so základnými požiadavkami na stavby podľa prílohy I nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 305/2011 z 9. marca 2011, ktorým sa ustanovujú harmonizované podmienky uvádzania stavebných výrobkov na trh a ktorým sa zrušuje smernica Rady 89/106/EHS, (Ú. v. EÚ 88, 4.4.2011) v platnom znení.

K § 4 a 5 Základné ustanovenia a Pôsobnosť úradu

Definujú sa orgány štátnej správy vo výstavbe. Na úrovni ostatného ústredného orgánu štátnej správy bude pôsobiť novozriadený Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR s celoštátnou pôsobnosťou. Úrad zriaďuje na území Slovenskej republiky regionálne úrady pre územné plánovanie a výstavbu a určuje územný obvod ich pôsobnosti, ktorých zoznam je v prílohe k zákonu o územnom plánovaní. Regionálnych úradov bude osem, každý v sídle kraja podľa zákona o územnom plánovaní. Úrad môže na plnenie úloh zriaďovať pracoviská regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu a určovať územný obvod ich pôsobnosti. Úrad vykonáva tiež pôsobnosť podľa čl. 8 ods. 1 nariadenia Európskeho Parlamentu a Rady (EÚ) č. 347/2013 zo 17. apríla 2013 o usmerneniach pre transeurópsku energetickú infraštruktúru, ktorým sa zrušuje rozhodnutie č. 1364/2006/ES a menia a dopĺňajú nariadenia (ES) č. 713/2009, (ES) č. 714/2009 a (ES) č. 715/2009 (Ú. v. EÚ L 115, 25. 4. 2013). Požiadavky na bezbariérové užívanie musia byť v súlade s metódou univerzálneho navrhovania podľa čl. 9 Dohovoru o právach osôb so zdravotným postihnutím (oznámenie Ministerstva zahraničných vecí Slovenskej republiky č. 317/2010 Z. z. o uzavretí Dohovoru o právach osôb so zdravotným postihnutím). Úrad plní aj povinnosti podľa európskej legislatívy v súlade s čl. 8 ods. 1 nariadenia Európskeho Parlamentu a Rady (EÚ) č. 347/2013 zo 17. apríla 2013 o usmerneniach pre transeurópsku energetickú infraštruktúru, ktorým sa zrušuje rozhodnutie č. 1364/2006/ES a menia a dopĺňajú nariadenia (ES) č. 713/2009, (ES) č. 714/2009 a (ES) č. 715/2009 (Ú. v. EÚ L 115, 25. 4. 2013).

Navrhuje sa ďalej vymedzenie kompetencií úradu v rámci ktorých bude úrad vykonávať aj pôsobnosť špeciálneho stavebného úradu.

Úrad je stavebným úradom pre tieto špeciálne stavby dráh, stavby v obvode dráhy a stavby v ochrannom pásme dráhy, ktoré slúžia na prevádzku dráhy alebo na dopravu na dráhe podľa osobitného predpisu, výstavbu ciest podľa osobitného predpisu, pre stavby letísk v územných obvodoch letísk a stavby leteckých pozemných zariadení, potrubné rozvody ropy, plynu, tepla, vody a zvody kanalizácie, elektrické a elektronické komunikačné siete a káblové rozvody, stavby vo verejnom záujme v oblasti zdravotníctva, sociálnych vecí, školstva, pôdohospodárstva, odpadového hospodárstva, kultúrnej infraštruktúry, stavby využívajúce vodíkové technológie.

K § 6 Špeciálne stavebné úrady

Navrhuje sa právna úprava postavenia špeciálnych stavebných úradov. Postavenie špeciálnych stavebných úradov majú: ministerstvo obrany, ministerstvo vnútra, ministerstvo spravodlivosti, úrad jadrového dozoru, ministerstvo životného prostredia, krajské pamiatkové úrady a banské úrady. Pôsobnosť je vymedzená osobitnými predpismi pre stavby pre obranu štátu, stavby pre bezpečnosť štátu, stavby ZVJS SR, stavby jadrových zariadení, stavby vyžadujúce posúdenie vplyvu na životné prostredie a stavby v režime IPKZ, stavby, ktoré sú národnými kultúrnymi pamiatkami (Dohovor o ochrane svetového kultúrneho a prírodného dedičstva (oznámenie č. 159/1991 Zb.) a stavby v pamiatkovej rezervácii a pre banské stavby.

Ustanovenie § 6 ods. 1 písm. g) upravuje výnimku pre stavby skladov výbušnín a munície, ktoré sú zároveň stavbami pre bezpečnosť štátu. V nadväznosti na uvedené sa ustanovenie § 6 ods. 1 písm. f) a g) vymedzuje v záujme predchádzania prípadnému kompetenčnému konfliktu Ministerstva obrany SR s banskými úradmi pri stavbách pre obranu štátu, ktoré sú zároveň skladmi výbušnín, výbušných predmetov alebo munície, alebo Ministerstva obrany SR s pamiatkovými úradmi pri stavbách pre obranu štátu, ktoré sú zároveň národnými kultúrnymi pamiatkami. Špecifický charakter stavieb pre obranu štátu a potreba ochrany utajovaných skutočností vyžaduje, aby bola zachovaná pôsobnosť Ministerstva obrany SR aj pri týchto stavbách.

Špeciálne stavebné úrady postupujú podľa tohto zákona a podľa osobitných predpisov, ktorými sú napríklad: zákon č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov, zákon č. 215/2004 Z. z. o ochrane utajovaných skutočností a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov zákon č. 541/2004 Z. z. o mierovom využívaní jadrovej energie (atómový zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 24/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov, zákon č. 39/2013 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Podľa odseku 1 písm. e) ide o orgány ministerstva životného prostredia, ktoré pôsobia pod týmto ministerstvom v súlade so zákonom o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie (§ 1), ide teda napríklad aj o Slovenskú inšpekciu životného prostredia.

K § 7 Všeobecné zásady výstavby

Všeobecné povinnosti vo výstavbe sú koncipované ako základné zásady a zároveň ako výkladové pravidlá pre celý proces výstavby. Vyjadruje závislosť umiestňovania výstavby na územnom plánovaní. Funkcia územia a zásady a regulatívy jej realizácie sú základným limitom pre výstavbu ako celok, ale aj pre jednotlivé druhy stavieb vo vzťahu ku konkrétnym stavebným pozemkom.

Jednoznačne sa vyjadruje všeobecnú zásadu, že stavbu je možné uskutočňovať až po overení projektu stavby. Význam odseku 1 je v tom, že ide o všeobecnú zásadu požadujúcu súlad výstavby s projektom stavby, ktorý prešiel od stavebného zámeru, rozhodovania stavebného úradu a overenia projektu stavby procesom schvaľovania všetkých zúčastnených osôb od obce, susedov, dotknuté orgány až po rozhodnutie stavebného úradu. Táto zásada má význam aj pre posúdenie nepovolených stavebných prác (tzv. čiernej stavby), a to už v štádiu uskutočňovania stavebných prác, ideálne už pri prípravných prácach.

Výstavbu je možné realizovať vtedy, keď je v súlade s príslušnou dokumentáciou (§ 10 ods. 7 zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov) a sú vysporiadané vlastnícke vzťahy (zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov).

Vymedzuje sa pojem „zhotovovanie stavby“, ktorý teraz nie je definovaný a jeho obsah nie je ustálený. Zahŕňa projektom stavby predpokladané stavebné práce, použitie stavebných výrobkov, technológiu výstavby, technické a technologické vybavenie stavby a vyvolané úpravy, najmä preložky komunikácií a inžinierskych sietí, ochranné konštrukcie a podobne. Ďalej sa určujú podmienky a oprávnenia na zhotovovanie stavby a požiadavky pre zhotovovanie stavby svojpomocou.

K § 8 Osobitné požiadavky na zhotovovanie stavieb orgánmi verejnej moci

Ustanovuje sa nová povinnosť pre stavebníka, ktorým je orgán verejnej moci zabezpečiť, aby súčasťou stavby, ktorá je financovaná z verejných zdrojov, bolo umiestnenie umeleckého diela.

Stavebník, ktorým je orgán verejnej moci je podľa navrhovaného ustanovenia povinný zabezpečiť, aby bola stavba podľa odseku 3 uskutočnená podľa návrhu alebo riešenia v oblasti architektúry, územného plánovania alebo stavebného inžinierstva, ktoré stavebník obstaral súťažou návrhov (§ 119 až 125 zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), súťažným dialógom (§ 74 až 77 zákona č. 343/2015 Z. z. v znení neskorších predpisov), rokovacím konaním so zverejnením (§ 70 až 73 zákona č. 343/2015 Z. z. v znení neskorších predpisov), alebo inovatívnym partnerstvom (§ 78 až 80 zákona č. 343/2015 Z. z. v znení neskorších predpisov). Navrhovaná úprava upravuje okruh rokovacích postupov upravených v zákone o verejnom obstarávaní, ktoré by mali predchádzať realizácii samotnej výstavby a ktorých výsledkom by mal byť návrh alebo riešenie v oblasti architektúry, územného plánovania alebo stavebného inžinierstva. Stavebník, ktorým je orgán verejnej moci, je povinný zabezpečiť, aby súčasťou stavby podľa odseku 3, bolo umiestnenie umeleckého diela v hodnote najmenej 0,5 % z predpokladanej hodnoty podľa § 6 zákona o verejnom obstarávaní, ktoré je stavebník povinný umiestniť na verejnom priestranstve alebo na verejne prístupnom mieste; stavebník obstará dielo v súťaži.

Povinnosť sa podľa navrhovaného ustanovenia vzťahuje na stavby financované z verejných prostriedkov, pri ktorých predpokladaná hodnota zákazky je vyššia ako 500 tisíc eur pri stavbách na účely školstva, starostlivosti o zdravie, kultúry, sociálnej starostlivosti a stavbách, ktoré sú verejným priestranstvom, vyššia ako 1 milión eur pri ostatných stavbách. Navrhovaná povinnosť sa nebude vzťahovať na líniové stavby, stavby pre bezpečnosť štátu, stavby pre obranu štátu a stavby technickej infraštruktúry.

K § 9 Všeobecné požiadavky na výstavbu

Všeobecné požiadavky na výstavbu (teraz § 47 až 53 stavebného zákona) riešia technickú stránku stavieb. Všeobecné požiadavky na projektovanie stavieb, na zhotovovanie stavieb a na bezbariérové užívanie stavieb sú podrobne upravené vo podzákonnom predpise.

Povinnosť rešpektovať všeobecné technické požiadavky na výstavbu sa vzťahuje na všetky orgány verejnej moci, stavebníkov, projektantov a zhotoviteľov stavieb a na všetky etapy prípravy, zhotovovania, kolaudácie a prevádzky stavby.

Stavba preto musí byť navrhnutá a zhotovená tak, aby napríklad spĺňala požiadavky ustanovené osobitnými predpismi zákon č. 87/2018 Z. z. o radiačnej ochrane a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 69/2020 Z. z., vyhláška Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky č. 98/2018 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarenia pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia. Rovnako tak aj stavebné práce musia byť zhotovené v súlade s osobitnými predpismi, napr.: § 41 zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 253/2006 Z. z. o ochrane zamestnancov pred rizikami súvisiacimi s expozíciou azbestu pri práci, nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 355/2006 Z. z. o ochrane zamestnancov pred rizikami súvisiacimi s expozíciou chemickým faktorom pri práci v znení neskorších predpisov, nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 281/2006 Z. z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách pri ručnej manipulácii s bremenami.

K § 10 Stavebné práce

Stavebné práce sú kľúčovou činnosťou v stavebníctve, a preto je náležité ich vymedziť, a to aj na účel posudzovania nepovolených stavebných prác. Význam je v zavedení všeobecnej zákonnej požiadavky na spôsob uskutočňovania stavebných prác, najmä na posudzovanie ich kvality, čo môže byť praktické pri vyvodzovaní zodpovednosti za zistené stavebné nedostatky stavby. Takáto zákonná požiadavka dáva podporu stavbyvedúcemu, stavebnému dozoru, aj inšpekcii práce a orgánu štátneho stavebného dohľadu pri kontrolnej prehliadke stavby. Má nadväznosť aj v navrhnutých požiadavkách na stavebníka a na zhotoviteľa stavby.

Upravuje sa generálna požiadavka na odbornú spôsobilosť osôb (odborné vzdelanie a prax), na profesijnú kvalifikáciu (autorizácia, odborná majstrovská skúška), na zdravotnú schopnosť vykonávať stavebné práce rôzneho druhu (zraková schopnosť, sluchová schopnosť, fyzická zdatnosť), na preukaz alebo iné „úradné“ osvedčenie (zvéračský preukaz, preukaz žeriavníka, vodičský preukaz určených skupín) osôb vo výstavbe podľa druhu stavebných prác. Ak zákon vyžaduje na stavebné práce ich predpokladateľnú kvalitu (§ 23 ods. 2), tak je prirodzené, že musí požadovať, že ich budú uskutočňovať odborníci.

K § 11 Nepovolené stavebné práce

Terminologické vymedzenie nepovolených stavebných prác sa navrhuje z dôvodu, aby sa už v priebehu zhotovovania stavby dalo porovnaním s projektom stavby identifikovať, že stavebnými prácami už vzniká tzv. čierna stavba. Stavebný úrad tak môže reagovať už pri podozrení s prípravou stavby, teda ešte skôr než je stavba dokončená alebo vo vysokom štádiu dokončovania. Zároveň sa navrhuje ustanoviť, v akých prípadoch sa stavebné práce nebudú považovať za nepovolené.

Teraz používaný termín „nepovolená stavba“ sa posudzoval vo vzťahu k obsahu stavebného povolenia (ak existovalo) podľa § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona a nie k obsahu projektovej dokumentácie. Okrem toho, stavebný zákon umožňoval aj dodatočné povolenie nepovolenej stavby (§ 88a), ktoré bolo zavedené do stavebného zákona v roku 1997 (zák. č. 229/1997 Z. z.). Možnosť dodatočného povolenia

nepovolenej stavby časovo oddialila povinnú a okamžitú aktivitu stavebného úradu zasiahnuť proti nepovolenej stavbe. Tak stavebník spravidla stihol dokončiť stavbu, lebo stavebné úrady už nestačili včas reagovať ešte pred dokončením stavby (uložením pokuty a nariadením zastavenia stavby). V dôsledku toho zostávajú na území Slovenska stovky nepovolených stavieb alebo zmien stavieb, s ktorými sa po uplynutí zákonných prekluzívnych lehôt na postih nedá legálne nič urobiť. V navrhovanom zákone o výstavbe sa s týmto inštitútom už nepočíta.

K § 12 Prípravné práce

Terajšia právna úprava nemá jednoznačné vymedzenie momentu, od kedy sa činnosť stavebníka alebo zhotoviteľa stavby považuje za začatie stavby. Význam tohto ustanovenia je v tom, aby sa už nestávalo, že s prípravnými prácami sa začalo ešte pred právoplatnosťou stavebného povolenia, ktorá nakoniec z nejakého dôvodu ani nemusela nastať. A aby miesto navrhovanej stavby na pozemku nezostalo aj roky znehodnotené (odstránením porastov, terénnymi zásahmi, oplatením), ktoré už nikto neuviedol do pôvodného stavu.

K § 13 Vytýčenie stavby

Vytýčenie priestorovej polohy stavby je dôležitý geodetický úkon, ktorý presne určuje miesto, kde bude umiestnená stavba a v akom priestorovom usporiadaní vo vzťahu k okoliu a k svetovým stranám. Význam vytýčenia stavby je v tom, že zlé vytýčenie trvalej stavby (terénnych úprav), na ktoré sa nepríde ihneď, napríklad v priebehu prípravných prác, je v priebehu stavebných prác spravidla už nekorigovateľné.

K § 14 Ochrana kultúrneho dedičstva a osobitne chránených častí prírody

Od prijatia platného zákona nadobudla spoločenská požiadavka na ochranu kultúrneho dedičstva, rovnako aj prírody, na význame aj v medzinárodnom aj vnútroštátnom meradle. Preto sa navrhuje priamo v stavebnom zákone upraviť aspoň základnú požiadavku na ochranu nálezov a chránených častí prírody. Povinnosť zabezpečiť nález sa ukladá stavbyvedúcemu, lebo je jediným vedúcim staveniska a má priamu možnosť okamžite zareagovať na uchránenie nálezu a chránených častí prírody a na sprostredkovanie ich prieskumu odbornou osobou a odvozu zo staveniska. Stavebníkovi patrí za obmedzenie práva primeraná náhrada od vlastníka nálezu. Ak ide o archeologický nález alebo nález, ktorý má pamiatkovú hodnotu, o primeranej náhrade rozhodne Pamiatkový úrad Slovenskej republiky podľa zákona č. 49/2002 Z. z. Ak ide o nález chránenej časti prírody, o primeranej náhrade rozhodne ministerstvo životného prostredia podľa zákona č. 543/2002 Z. z.

Na stavbe zhotovovanej svojpomocou sa povinnosti stavbyvedúceho podľa odseku 1 vzťahujú na stavebníka.

K § 15 Činnosti vo výstavbe

Odsek 1 je vymedzuje pojem a zároveň ustanovuje generálnu požiadavku na odbornú spôsobilosť osôb (odborné vzdelanie a prax), na profesijnú kvalifikáciu (autorizácia, odborná majstrovská skúška), na zdravotnú spôsobilosť vykonávať stavebné práce rôzneho druhu (zraková schopnosť, sluchová schopnosť, fyzická zdatnosť), na preukaz alebo iné „úradné“ osvedčenie (zvéračský preukaz, preukaz žeriavníka, vodičský preukaz určených skupín) osôb vo výstavbe podľa druhu stavebných prác. Ak zákon vyžaduje na stavebné práce ich predpokladateľnú kvalitu, tak je prirodzené, že musí požadovať, že ich budú uskutočňovať odborníci. V odseku 3 je všeobecná požiadavka pre právnické osoby, aby činnosti vo výstavbe uskutočňovali prostredníctvom odborníkov najmä svojich zamestnancov alebo zmluvne zabezpečených odborníkov.

K § 16 Vyhradené činnosti vo výstavbe

Ustanovenie odseku 1 preberá myšlienku vyhradených činností z terajšej právnej úpravy, ktorá sa osvedčila a významne prispela k skvalitneniu technického stavu stavieb. Pre vymedzený okruh povolání

a pre určené stavebné práce a iné činnosti vo výstavbe sa vyžaduje okrem základnej kvalifikácie školského vzdelania aj osobitná odborná príprava zakončená skúškou (tzv. autorizácia) obdobne, ako je napríklad v zdravotníckych povolaniach atestácia a v právnických povolaniach advokátska, prokurátorská, sudcovská alebo notárska skúška.

Osobitné požiadavky na odbornú spôsobilosť podľa osobitných predpisov pre iné odborne spôsobilé osoby, ktoré vykonávajú činnosti podľa osobitných predpisov týmto ustanovením nie sú dotknuté. Ide napríklad o špecialistov požiarnej ochrany podľa zákona č. 314/2001 Z. z. alebo špecialistov v oblasti ochrany verejného zdravia, alebo špecialistov v oblasti ochrany národných kultúrnych pamiatok.

K § 17 Opatrenia na susednom pozemku alebo na susednej stavbe

Ustanovenia tohto paragrafu sú prevzatím § 135 stavebného zákona. Ide o krajné opatrenie na dosiahnutie nariadeného účelu, keď zlyhala možnosť dohody vlastníkov susediacich pozemkov alebo susediacich stavieb. V uvedenom prípade sa nejedná o vecné bremeno. Na náhradu škody sa vzťahuje občiansky zákonník.

K § 18 Úľavy pri mimoriadnych udalostiach

Ustanovenia vychádzajú z terajšej úpravy v § 127a stavebného zákona. Účelom je dosiahnuť čo najrýchlejšiu obnovu stavu po živelnnej pohrome, havárii alebo mimoriadnej udalosti, ktorá mala deštruktívny vplyv na existujúce stavby. Praktické je to najmä pri povodniach, a to už počas vyhlásenia najvyššieho stupňa povodňovej aktivity v dôsledku prítalovej vlny po topení snehu a ľadu alebo po prítalových dažďoch. Úľavy sú použiteľné aj pri priemyselnej havárii, rozsiahlom požiari, následok dopravnej nehody, následok havárie technického zariadenia a inej udalosti s účinkami na stavby. Pod živelnými pohromami, haváriami a inými mimoriadnymi udalosťami treba rozumieť napríklad požiar, povodeň, zemetrasenie, prepadnutie podlažia stavby na poddolovanom území, zasiahnutie stavby bleskom alebo pádom stromu, lietadla, meteoritu, zával stavby, výbuch trhaviny, plynu, silnú búrku a pod. Rozsah úľav nepresahuje terajší rámec, ide len o podrobnejšiu úpravu.

K § 19, 20 a 21 Stavebník

Stavebník je kľúčovou osobou výstavby. Ustanovením sa navrhuje definovať stavebníka dvomi znakmi – prejavom vôle uskutočňovať stavebné práce a požadovaným právnym vzťahom k pozemku (stavbe), na ktorom sa majú stavebné práce uskutočňovať. Prvý znak má jednak hmotnoprávny obsah v podobe práv a povinností vo vzťahu k stavebnému úradu, projektantovi, zhotoviteľovi stavby a jednak procesný obsah ako účastníka (navrhovateľa) postupov smerujúcich k legálnemu uskutočňovaniu stavebných prác až po kolaudáciu a zároveň ako adresáta možných sankcií. Druhý znak sa opiera o ústavnú ochranu vlastníckeho práva (článok 20 ústavy) stavebníka k pozemku (stavbe). Vlastník pozemku (stavby) je prvým možným využívatelom pozemku na účely výstavby. To sa vzťahuje na všetky druhy stavieb, na ktoré sa vzťahuje navrhovaný zákon. Zmluvou s vlastníkom pozemku môže byť napr. nájomná zmluva, zmluva o budúcej kúpnej zmluve, koncesná zmluva. Po ukončení stavby je povinnosťou vlastníka stavby a vlastníka pozemku usporiadať vlastnícke vzťahy k pozemku alebo stavbe. Ďalej sa ustanovuje, že nie je potrebné preukazovať právo k pozemku, ak ide o uzatvorenie skládky v zmysle zákona č. 39/2013 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Iné právo k pozemku je možné preukázať podľa osobitných predpisov: napríklad zákon č. 135/1961 Zb. v znení neskorších predpisov, zákon č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov, zákon č. 364/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov, zákon č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov, zákon č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákon č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách v znení

neskorších predpisov, zákon č. 513/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov, zákon č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu vyplýva z § 4 zákona č. 343/2015 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Uličnú zeleň definuje § 9 vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Právo vyplývajúce z iných právnych predpisov, ktorého podmienky jeho vzniku je možné overiť na základe verejne dostupných informácií, definuje zákon č. 251/2012 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Navrhuje sa ďalej riešiť situáciu, ak je možné práva k pozemku alebo stavbe vyvlastniť, vtedy k podania žiadosti postačuje preukázanie splnenia podmienok pre vyvlastnenie, čiže sa preukazuje účel vyvlastnenia, Potreba odseku 4 je účelná pri sankcionovaní stavebníka pre nepovolené stavebné práce, pretože „čierny“ stavebník by nemohol byť sankcionovaný ako stavebník.

Povinnosti stavebníka nezahŕňajú všetky činnosti, ale len tie, ktoré majú vzťah k ustanoveniam navrhovaného zákona. Jeho zmluvná voľnosť je neobmedzená. Na druhej strane sa navrhuje, aby nemal generálnu zodpovednosť za všetky nedostatky súvisiace so stavbou, ako je to v terajšej právnej úprave, pretože je v postavení objednávateľa služby. Základnou povinnosťou stavebníka je objednať vypracovanie projektovej dokumentácie u projektanta. Projektovanie je odborná činnosť zákonom vyhradená oprávneným osobám, ktoré majú štátom uznaný status dôveryhodných osôb s oprávnením používať pečiatku so štátnym znakom (autorizovaným architektom a autorizovaným stavebným inžinierom podľa zákona SNR č. 138/1992 Zb.). Špecifikujú sa povinnosti stavebníka pri dodávateľskom zabezpečení výstavby. Povinnosti vyplývajú z obvyklého vzťahu so zhotoviteľom a aplikačnej praxe, často sú aj teraz pravidelným obsahom zmluvy o zhotovení stavby medzi stavebníkom a zhotoviteľom stavby.

Ďalej sa upravujú povinnosti stavebníka pri svojpomocnej výstavbe. Teraz také ustanovenie chýba a existuje v podstate len povinnosť zabezpečiť stavebný dozor oprávnenou osobou. Teraz platný stavebný zákon vychádza z osoby stavebníka, ako niekoho, kto po celý čas výstavby je prítomný pri stavebných prácach a má ako jediný rozhodovacie právo a ako jediný znáša sankcie. Taký stav v realite výstavby neexistuje. V súčasnosti je takýto pohľad použiteľný v svojpomocnej výstavbe jednoduchých stavieb zhotovovaných pre vlastnú potrebu. V ostatnej výstavbe je stavebník predovšetkým objednávateľom stavebných prác, ktorý zmluvou o zhotovení stavby (§ 651 Občianskeho zákonníka) prenáša práva a povinnosti aj možné následky počas zhotovovania stavby na zhotoviteľa stavby alebo na iné osoby (projektanta, stavbyvedúceho, geodeta). Navrhovaný zákon preto vychádza zo zodpovednosti jednotlivých osôb vo výstavbe založený na ich odbornej činnosti. Stavebník nemá schopnosť ani reálnu možnosť odborne posudzovať, a tým menej zasahovať do činnosti vyžadujúcej odbornú spôsobilosť (do projektovania, do stavebných prác, do práce stavbyvedúceho alebo geodeta).

Zachováva sa možnosť uskutočňovať stavebné práce svojpomocou stavebníka, ako to bolo všeobecne rozšírené pred rokom 1989. Táto možnosť sa obmedzuje na jednoduché stavby podľa prílohy č. 1 a na drobné stavebné práce, ktoré možno uskutočňovať na základe ohlásenia alebo bez súčinnosti stavebného úradu. V zásade ide o prevzatie obsahu terajších § 55 až 57 stavebného zákona.

K § 22, 23 Zhotoviteľ stavby

Zhotoviteľ stavby je osoba vo výstavbe, ktorá rozhoduje o konečnej podobe, kvalite a funkčnosti zhotovenej stavby alebo zmeny stavby. Terajší zákon nemá samostatné ustanovenia o zhotoviteľoch stavby, ani neupravuje nijaké požiadavky na jeho odbornú spôsobilosť, technické vybavenie a personálne zabezpečenie. V čase prijatia teraz platného stavebného zákona stavebnými firmami boli len tzv. socialistické organizácie riadené ministerstvami alebo národnými výbormi. Na obsah ich činnosti nebol potrebný zákon.

Na rozdiel od aktuálneho stavu sa navrhuje, aby zhotoviteľ stavby musel byť podnikateľ na základe viazanej živnosti. Doteraz je to voľná ohlasovaná živnosť, na ktorú nie je potrebné nijaké odborné vzdelanie ani prax, postačuje mať viac ako 18 rokov.

Ustanovuje sa požiadavka, ktorú musí splniť osoba, aby mohla byť zhotoviteľom. Ak ide o stavebníka, ktorý zhotovuje drobné stavebné práce podliehajúce ohláseniu svojpomocou, musí zabezpečiť aspoň osobu s ustanovenou kvalifikáciou. Malo by ísť o samozrejmosť (a to aj na ochranu zhotoviteľa stavby), ale prax taká nie je. Preto je vhodné zaviesť to ako zákonnú povinnosť, aby sa čo najviac zabezpečil súlad stavby so základnými požiadavkami na stavby, najmä požiadavka stability stavby a bezpečnosti pri prevádzkovaní stavieb.

Návrhom zákona sa ustanovuje „generálny zhotoviteľ stavby“ pre osobu, ktorá je zmluvne zabezpečená na dodávku celej stavby alebo jej rozhodujúcej časti (stavebnej alebo technologickej). Napriek tomu, že platný stavebný zákon takýto termín nepozná, prax stále používa historický výraz „generálny dodávateľ“. Je na stavebníkovi, či zmluvne zabezpečí generálneho zhotoviteľa stavby (tzv. stavbu na kľúč), alebo viacerých čiastkových zhotoviteľov na jednotlivé časti stavby alebo na jednotlivé stavebné práce.

Vzhľadom na to, že navrhovaný zákon požaduje odbornú spôsobilosť na každé jednotlivé stavebné práce a oprávnenie na vyhradené činnosti, je reálny predpoklad, že ani generálny zhotoviteľ nemusí mať odbornú spôsobilosť a kapacity na všetky stavebné práce a iné odborné činnosti vo výstavbe. Z tohto dôvodu sa navrhuje, že na komplexné zhotovenie stavby musí zmluvne zabezpečiť iných zhotoviteľov na uskutočnenie stavebných prác, na ktoré sám nemá živnostenské oprávnenie, odbornú spôsobilosť, technické vybavenie alebo personálne zabezpečenie odborne spôsobilými zamestnancami. V podstate ide len o zákonnú úpravu reálneho stavu v praxi.

V záujme bezpečnosti a kvality stavieb sa navrhuje, aby aj zmluvní dodávatelia museli byť kvalifikovanými zhotoviteľmi stavieb. Aby sa už neopakovali situácie, keď si oprávnený zhotoviteľ zabezpečil na subdodávku osoby bez potrebnej kvalifikácie a odborného personálu. Za činnosť subdodávateľa bude vždy zodpovedať stavebníkovi generálny zhotoviteľ stavby. To nebráni regresnému uspokojovaniu náhrady škody.

Ustanovujú sa všetky základné a v praxi obvyklé práva a povinnosti spoločné v zásade pre všetkých zhotoviteľov stavieb. Detailné povinnosti vyplnú zo zmlúv medzi stavebníkom a zhotoviteľom stavby. Rozdiel je v tom, že zmluvné povinnosti sú v režime len zmluvného vzťahu, kým zákonné povinnosti sú sankcionované aj verejnoprávne (ako správne delikty a v extrémnom prípade aj ako trestné činy). Obsah povinností zhotoviteľa zahŕňa vybrané obvyklé povinnosti, ktorých neplnenie sa v praxi vyskytuje najčastejšie a ktoré môžu mať vplyv na súlad zhotovenej stavby so základnými požiadavkami na stavby a so všeobecnými technickými požiadavkami na výstavbu. Bežne zabezpečuje vypracovanie vykonávacieho projektu stavebník. Existujú však aj prípady, kedy vypracovanie vykonávacieho projektu zabezpečuje zhotoviteľ (napr. PPP projekty, projekty rôznych halových systémov a pod.).

Zhotoviteľ stavby nezodpovedá stavebníkovi za uskutočnené stavebné práce vykonané v súlade s chybne spracovaným overeným projektom stavby.

Systém certifikácie začal pripravovať Zväz stavebných podnikateľov Slovenska v roku 2017 po dohode s odbornou sekciou ZSPS a MDV SR ako súčasť koncepcie vyhradených stavieb v zákone o výstavbe. Koncept vyhradených stavieb bol pripravovaný v spolupráci s SKA a SKSI a tiež za účasti ďalších odborníkov.

Účelom certifikácie systému manažérstva zhotoviteľov vyhradených stavieb, definovaných podľa „Stavebného zákona“ je, aby tieto stavby zhotovovali stavebné firmy, ktoré zamestnávajú aspoň stanovený počet kvalifikovaných zamestnancov a majú skúsenosti so zhotovovaním vyhradených stavieb, ktoré sú predmetom ich záujmu. Požadovaný minimálny počet kvalifikovaných zamestnancov a skúsenosti so zhotovovaním vyhradených stavieb je definovaný pre konkrétnu vyhradenú stavbu v Národnom dokumente – Posudzovanie zhody. Požiadavky na orgány vykonávajúce audit a certifikáciu systému manažérstva zhotoviteľa vyhradených stavieb a požiadavky na systém manažérstva Rev. (0), Príloha B (ďalej ako Národný dokument)

Národný dokument, tak ako vyplýva z jeho názvu je dokument, ktorý vytvoril ZSPS vychádzajúc z existujúcich noriem rady EN ISO, ktoré pojednávajú o postupoch posudzovania zhody, požiadavkách na akreditáciu certifikačných orgánov, postupoch pri auditovaní systémov manažérstva pre vydanie certifikátu zhody, kvalifikačných požiadavkách pre udelenie odbornej spôsobilosti technického zamerania pre činnosť stavbyvedúceho podľa Zákona č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektov a autorizovaných stavebných inžinieroch, ktorých zamestnáva žiadateľ o vydanie certifikátu. Stavebná firma, ktorá sa uchádza o posúdenie zhody systému manažérstva zhotoviteľa vyhradenej stavby musí byť držiteľom platných certifikátov systémov manažérstva podľa rady noriem EN ISO 9001: 2016, EN ISO 14001: 2015, STN EN ISO 45001:2018 vydaných akreditovaným certifikačným orgánom s platným dohľadom k uvedeným certifikátom.

Overenie, či konkrétna stavebná firma spĺňa definované kvalifikačné požiadavky vykonáva certifikačný orgán akreditovaný Slovenskou národnou akreditačnou službou (SNAS) podľa Národného dokumentu.

Všetky požiadavky Národného dokumentu na akreditáciu certifikačných orgánov, vykonávanie auditov a postupov posudzovania zhody sú v súlade s požiadavkami definovanými v medzinárodných štandardoch rady EN ISO. Národný dokument obsahuje originálne certifikačné schémy, Príloha F a Príloha G, ktorých autorom a vlastníkom je ZSPS. Príloha F predstavuje certifikačnú schému pre stavebné firmy, ktoré spĺňajú všetky kvalifikačné požiadavky podľa Národného dokumentu, vrátane požadovaného počtu referenčných stavieb pre konkrétnu vyhradenú stavbu a certifikačná schéma podľa Prílohy G umožňuje získať certifikát pre stavebné firmy, ktoré v dobe podania žiadosti okrem počtu požadovaných referenčných stavieb spĺňajú všetky ostatné požiadavky podľa Národného dokumentu, Príloha B, a je predpoklad, že v priebehu 5 ročného certifikačného cyklu žiadateľ o certifikáciu aj túto požiadavku splní.

Pre akreditáciu certifikačných orgánov, posudzovanie zhody a požiadavky na systém manažérstva zhotoviteľov vyhradených stavieb bol vytvorený Národný dokument, ktorý bol konzultovaný a pripomienkovaný SNAS a po zapracovaní pripomienok bol následne preložený do anglického jazyka. Tento dokument bude v oboch jazykových mutáciách verejne prístupný a k dispozícii pre uchádzačov o certifikáciu podľa Národného dokumentu na internetovej stránke SNAS a Európskej spolupráce v oblasti akreditácie (EA).

Pre harmonizáciu postupov certifikačných orgánov pri posudzovaní zhody, pre stanovenie potrebného počtu auditov pre vykonávanie požadovaných auditov (certifikačný, kontrolný, recertifikačný) podľa jednotlivých certifikačných schém v závislosti na efektívnom počte zamestnancov stavebnej firmy, ktorí sú súčasťou systému manažérstva zhotovovania vyhradených stavieb, ZSPS vypracoval dokument „Metodický návod pre akreditované certifikačné orgány na vykonávanie procesov podľa Národného dokumentu,“ ktorý bol taktiež pripomienkovaný SNAS.

Certifikácia sa spravuje zákonom č. 505/2009 Z. z. o akreditácii orgánov posudzovania zhody a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Metodický postup bol spracovaný pre stavebné firmy, ktoré majú záujem uchádzať sa o certifikáciu systému manažérstva podľa Národného dokumentu, aby mohli najmä efektívnym spôsobom vypracovať potrebnú dokumentáciu pre tento systém manažérstva a harmonizovane postupovať pri stanovení efektívneho počtu svojich zamestnancov, ktorí sú súčasťou daného systému manažérstva, uvádzať minimálne požadované údaje o kvalifikačných požiadavkách podľa Národného dokumentu, Príloha B. Do konca novembra 2021 sa môže predpokladať zverejnenie notifikovaného Národného dokumentu na stránkach SNAS a EA.

Dohľad na úrovni ostatného ústredného orgánu štátnej správy nad posudzovaním zhody a požiadavkami na systém manažérstva zhotoviteľov vyhradených stavieb podľa Národného dokumentu bude vykonávať novozriadený Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR.

K § 24 Projektant

Návrh zákona v porovnaní s doterajšou právnou úpravou posilňuje postavenie projektanta na úroveň, ktorá sa už približuje postaveniu projektantov (spravidla architektov a časti stavebných inžinierov) v západných štátoch a v súlade s reguláciou povolania Architekt podľa smernice EP a Rady 2005/36/ES. S rozsahom oprávnení sa prehlbujú aj ich povinnosti vo výstavbe, a tým aj ich osobná zodpovednosť za

spôsobené škody (najmä škody spôsobené projektovou chybou). Oprávnenia a postavenie projektanta vyplývajú z § 4, 4a a 5 zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch v znení neskorších predpisov, prílohy č. 2 skupina 213 por. č. 10 a 13 zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov, § 5 ods. 3 písm. d) zákona Slovenskej národnej rady č. 51/1988 Zb. o banskej činnosti, výbušninách a o štátnej banskej správe v znení neskorších predpisov.

Väčšina práv a povinností projektantov uvedených v tomto paragrafe sa v praxi už využíva, takže obsahovo nejde o úplne nové práva a povinnosti. K tomuto vývoju prispela postupná zmena postavenia stavebníka, k akej došlo v priebehu vývoja spoločnosti od prijatia teraz platného stavebného zákona (1976). Teraz platný stavebný zákon je stále v zásade založený na všeobecnej povinnosti a zodpovednosti stavebníka za všetku činnosť spojenú so stavebnými prácami. Stavebník v súčasnosti však nemá právnu ani reálnu možnosť zasahovať do odborných činností a je v postavení objednávateľa výstavby obdobne, ako pacient vo vzťahu k lekárovi alebo klient vo vzťahu k advokátovi alebo notárovi. Zadaním úlohy je jej plnenie už plne v obsahu regulovanej činnosti projektanta. Ustanovuje sa preto rozhodujúca činnosť projektanta, ktorá je mu zákonmi vyhradená. Všetky stupne projektovej dokumentácie od stavebného zámeru, cez projekt stavby a vykonávací projekt a následne po dokumentáciu skutočného zhotovenia stavby a prevádzkovú dokumentáciu sú plne v jedných rukách, aby sa zabezpečila kontinuita zhotovovania stavby od základnej predstavy stavebníka po prevzatie stavby stavebníkom a jej užívanie. Navrhované ustanovenia reagujú na stav, že nie každý projektant má autorizáciu na všetky činnosti vo výstavbe. Je všeobecný záujem zabezpečiť, aby stavba ako výsledok komplexnej činnosti spĺňala všetky základné požiadavky na stavby podľa prílohy I nariadenia EP a Rady č. 305/2011. Preto je potrebné zákonom požadovať, aby každý projektant projektoval len tú časť stavebných prác, na ktorú má autorizáciu alebo inú kvalifikáciu (architektonické a stavebnotechnické riešenie, statiku nosných konštrukcií, elektroinštaláciu, plynoinštaláciu a podobne).

Stavebník môže objednať vyhotovenie všetkých stupňov projektovej dokumentácie a súvisiacich odborných činností u jedného projektanta, alebo postupne a čiastočne u rôznych projektantov. V prvom prípade sa takýto projektant označuje ako generálny projektant (odseky 4 a 5), ktorý sám projektuje v rozsahu svojho oprávnenia a čiastkové projekty zadáva projektantom špecialistom (§ 5 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 215/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov) a ich činnosť koordinuje až do výsledného projektu. To je najlacnejšie a najrýchlejšie a spravidla aj najkvalitnejšie riešenie. Vyhľadávanie postupne rôznych projektantov na čiastkové riešenia je spravidla dlhšie trvajúce, vo výsledku drahšie a nie je zaručený súlad (koordinácia) všetkých zložiek projektu.

Ďalej sa ustanovujú najčastejšie povinnosti projektantov, ako vyplývajú z praxe a zo zmlúv so stavebníkmi a z požiadaviek osobitných predpisov (napríklad o energetickej hospodárnosti budov, o bezpečnosti pri práci). Stavebník však môže uzatvoriť s projektantom zmluvu aj na hocikaké iné činnosti, napríklad na tzv. inžinierske činnosti, na dohľad nad ekonomikou výstavby, na výber vhodných stavebných výrobkov a účinných technických systémov budov. Zmluvná voľnosť je neobmedzená, nemala by však smerovať k vylúčeniu ustanovených povinností, pretože ide o zákonné povinnosti zaväzujúce oboch účastníkov zmluvy. Ďalej sa upravujú oprávnenia projektanta pri zhotovovaní stavby. Autorovi architektonického diela vyplýva zo zákona 185/2015 Z. z. Autorský zákon oprávnenie vykonávať autorský dohľad. Podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách sú obsiahnuté vo vykonávacom predpise.

Projektant nezodpovedá za ním neodsúhlasené zmeny a odchýlky od projektovej dokumentácie stavby, ku ktorým prišlo počas zhotovovania stavby.

K § 25 Osoba poverená vykonávať stavebný dozor

Stavebný dozor sa navrhuje v zásade podľa terajšieho stavu. Povinným bude na jednoduchej stavbe uskutočňovanej svojpomocou stavebníka a nanovo aj na vyhradenej stavbe. Pri drobných stavebných prácach postačuje kvalifikovaná osoba. Na všetky ostatné stavebné práce je stavebný dozor vecou záujmu stavebníka. Stavebník sa rozhodne, či chce mať na stavbe aj „svojho“ odborne

spôsobilého zástupcu, aby mu postrážil, že stavba sa bude zhotovovať podľa projektu stavby, v dohodnutých lehotách výstavby a za zmluvne dohodnutú cenu.

Navrhované ustanovenia vymedzujú najčastejšie požiadavky na stavebný dozor zo strany stavebníka pri stavbách svojpomocou a na vyhradených stavbách aj ako požiadavky na odbornú kontrolu vo verejnom záujme. Rozsah stavebného dozoru v konkrétnom prípade je už vecou zmluvy medzi stavebníkom a osobou oprávnenou na výkon stavebného dozoru.

Ak ide o vyhradenú stavbu osoba poverená výkonom stavebného dozoru musí spĺňať podmienky na výkon regulovaných povolaní podľa zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1992 Zb. v znení neskorších predpisov a zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov.

K § 26, 27, 28 Stavbyvedúci

Stavbyvedúci je rozhodujúcou osobou na stavbe, pretože rozhoduje o konkrétnom postupe výstavby. Odsek 1 je súhrnným vyjadrením všetkej činnosti stavbyvedúceho – vo vzťahu k stavebným prácam, pri správe staveniska a pri vedení dokumentácie stavby.

Vo vzťahu k stavebným prácam je vymenovaný okruh zodpovednosti stavbyvedúceho vo vzťahu k stavebníkovi a k verejnému záujmu na zhotovení stavby podľa projektu stavby. Zodpovednosti stavbyvedúceho zodpovedajú ustanovené sankcie .

Navrhuje sa upraviť najčastejšie požiadavky na činnosť stavbyvedúceho na stavbe a možnosť vymenovať hlavného stavbyvedúceho, ktorý koordinuje ostatné osoby na stavenisku, vrátane pomocných stavbyvedúcich.

Rozsah oprávnení a povinností stavbyvedúceho na stavenisku vyplýva zo zásady, že je jediným vedúcim, ktorý má rozhodujúce postavenie na stavenisku.

V súlade s požiadavkou bezpečnosti na stavenisku sa navrhuje upraviť okruh osôb, ktoré majú mať prístup na stavenisko na plnenie úloh, na ktoré sú oprávnení a ktoré súvisia so stavebnými prácami. Aj tieto osoby musia vstupovať na stavenisko len s upovedomením stavbyvedúceho, aby nedošlo k ohrozeniu ich zdravia úrazom ani k náhlemu prerušeniu priebehu stavebných prác nevhodným pohybom po stavenisku. Zhotoviteľom a stavebníkom sa v zmysle odseku rozumejú aj ich oprávnení zástupcovia. Podľa § 22 ods. 3 zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 124/2006 Z. z.“) úlohy bezpečnostnotechnickej služby u zamestnávateľa, ktorého kód odvetvovej klasifikácie ekonomickej činnosti je uvedený v prílohe č. 1 tohto zákona (Kód 41, 42 a 43), samostatne vykonáva autorizovaný bezpečnostný technik.

Navrhuje sa tiež upraviť vstup iných osôb nad ustanovený výpočet. Tu sa navrhuje, aby takéto osoby museli mať výslovný súhlas stavbyvedúceho, pretože ich účasť nie je nevyhnutná na priebeh stavebných prác, lebo priamo neplnia nijakú úlohu na zabezpečenie výstavby. Ich vstup na stavenisko je len na rozhodnutí stavbyvedúceho a len v čase, keď to priebeh stavebných práce bezpečne umožňuje. Ide napríklad aj o oprávnené osoby orgánu vykonávajúceho štátny dohľad alebo dozor podľa zákona č. 254/1998 Z. z. o verejných prácach v znení neskorších predpisov, zákona č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov, § 12 zákona č. 49/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov, § 45 ods. 1 písm. a) zákona č. 538/2005 Z. z. o prírodných liečivých vodách, prírodných liečebných kúpeľoch, kúpeľných miestach a prírodných minerálnych vodách a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Voľný pohyb takýchto osôb po stavenisku nie je žiaduci z bezpečnostných dôvodov.

Osoby uvedené za bodkočiarkou majú nárok na vstup na stavenisko bez súhlasu stavbyvedúceho, ale v záujme ich bezpečnosti vzhľadom na priebeh stavebných prác by mali o svojom vstupe upovedomiť stavbyvedúceho. V praxi to aj tak bude, pretože personálne predmetom ich kontroly je práve stavbyvedúci a výkon jeho činnosti vo vzťahu k stavebným prácam a k dokumentácii stavby.

Dôležitou povinnosťou stavbyvedúceho je vedenie dokumentácie stavby. Základom dokumentácie stavby je projekt stavby, doklady o prísune stavebných výrobkov na stavenisko, rôzne povolenia, zmluvy a podobné dokumenty o prevádzke staveniska a stavebný denník. Tento paragraf upravuje požiadavky na stavbyvedúceho vo vzťahu k stavebnému denníku ako najdôležitejšiemu

dokladu o priebehu uskutočňovania stavebných prác a o udalostiach na stavenisku, je prevzatím terajšej právnej úpravy so zdôraznením, že ide o povinnosť stavbyvedúceho pričom sa zdôrazňuje, že stavebný denník, aby splnil svoju funkciu, sa musí viesť priebežne počas celej výstavby. Je to potrebné, aby sa dodatočne nemohlo špekulovať a zastierať nedostatky výstavby zmenou stavebného denníka. Uvedenému má napomôcť aj skutočnosť, že stavebný denník sa bude viesť v elektronickej forme.

Vymenúvajú sa osoby oprávnené na zápis do stavebného denníka. V zásade platí, že zapisovať od stavebného denníka možno len úkony, ktoré bezprostredne súvisia s uskutočňovaním stavebných prác a ich kontrolou a len od oprávnených osôb. Účelom je vylúčiť zo zapisovania nepríslušné a odborne nespôsobilé osoby, čo sa v praxi nátlakom na stavbyvedúceho niekedy stávalo, najmä zo strany účastníkov povoloňovacieho konania a zo strany rôznych aktivistov. Taxatívny výpočet je aj ochranou stavbyvedúceho pred nátlakom takýchto osôb. Pri vykonávaní výkopových prác môže dôjsť k odkrytiu plynárenských zariadení, resp. môže dôjsť k poškodeniu potrubia, stavbyvedúci musí túto skutočnosť ohlásiť prevádzkovateľovi inžinierskych sietí a umožniť kontrolu stavu plynárenských zariadení, vrátane zápisu výsledku kontroly do stavebného denníka. Preto sa zákonom umožňuje zápis do stavebného denníka aj osobe poverenej dotknutou právnickou osobou.

K § 29 Geodet stavby

Geodet stavby je dôležitou osobou vo výstavbe, pretože zle vytýčená stavba sa spravidla už nedá dodatočne napraviť. Terajšia právna úprava nemá o geodetovi dostatočnú úpravu. Preto sa navrhuje aspoň základné oprávnenia a povinnosti geodeta vo vzťahu k stavbe uviesť enumeráciou priamo v zákone. Zavádza sa pozícia „hlavný geodet“, ako osoba, ktorá koordinuje prácu všetkých geodetov na stavbe. geodet stavby uskutočňujúci v teréne merania v súlade so zákonom č. 157/2018 Z. z. o metrológii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 198/2020 Z. z.

K § 30 Povinnosti vlastníka stavby

Vlastnícke právo je ústavným právom každej osoby. Pritom podľa článku 20 ods. 3 ústavy výkon vlastníckeho práva nesmie poškodzovať ľudské zdravie, prírodu, kultúrne pamiatky a životné prostredie nad zákonnú mieru. Na vykonanie tejto ústavnej požiadavky sa pre oblasť výstavby ustanovujú zákonné povinnosti vlastníka každej stavby udržiavať ju po celý čas jej životného cyklu v dobrom stavebnotechnickom a prevádzkovom stave nielen vo vlastnom záujme, ale aj vo verejnom záujme.

Povinnosti uvedené v odseku 2 obsahovo vychádzajú zo základných požiadaviek na stavby (príloha I nariadenia EP a Rady č. 305/2011) a z požiadaviek na energetickú hospodárnosť budov (zákon č. 555/2005 Z. z. v znení neskorších predpisov).

Bez náležitej evidencie pozemných komunikácií a inžinierskych sietí a bez súčinnosti ich vlastníkov (správcov, prevádzkovateľov) nie je možné zabezpečiť bezproblémovú výstavbu, najmä bezporuchový proces od projektovej dokumentácie, postupov projektantov a stavebných úradov až po prevádzku zhotovených stavieb. Povinnosť správy, evidencie a údržby stavieb dopravnej infraštruktúry a stavieb inžinierskych sietí upravujú osobitné predpisy.

Ustanovuje sa povinnosť vlastníkov informačných konštrukcií označiť ich viditeľným spôsobom (teraz § 86 ods. 4 stavebného zákona) a preberá sa terajší stav ustanovený v § 104 stavebného zákona, ktorý nie je dôvod meniť.

K § 31 Základné ustanovenia

V rámci všeobecných ustanovení sa definujú základné pravidlá pre povoľovanie stavieb. Stavbu možno uskutočňovať iba na základe rozhodnutia o stavebnom zámere alebo ohlásenia stavebnému úradu.

Stavebný úrad môže v prípade pochybností učiť, či ide o stavebnú úpravu alebo zmenu stavby a či sa bude vyžadovať stavebný zámer a to na žiadosť stavebníka alebo z vlastného podnetu pri overovaní projektu stavby stavebnej úpravy. Parametre pre posúdenie budú dané vyhláškou.

Povoľovanie stavieb sa bude uskutočňovať elektronicke prostredníctvom informačného systému. V rozsahu právomocí úradu, ako orgánu verejnej moci sa na úkony podľa tohto zákona vzťahuje zákon č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení

niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v znení neskorších predpisov. Niektoré informácie, podklady a vysvetlenia v konaniach podľa návrhu zákona o výstavbe môžu mať povahu nielen utajovaných skutočností, ale aj citlivých informácií podľa § 12 zákona č. 45/2011 Z. z. o kritickej infraštruktúre. Z tohto dôvodu je potrebné, aby návrh zákona upravoval ochranu citlivých informácií o kritickej infraštruktúre tak, aby jeho ustanovenia zostali v konaniach podľa zákona o výstavbe nedotknuté.

Navrhuje sa ďalej ustanoviť pravidlá pre príslušnosť stavebného úradu a pravidlá rozhodovania stavebného úradu, vymedzenie dotknutého orgánu a dotknutej právnickej osoby. Podľa platnej legislatívy je dotknutou právnickou osobou aj oprávnená právnická osoba podľa zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov v nadväznosti na § 18 ods. 5 zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov), nie dotknutý orgán štátnej správy. Orgán štátnej správy (inšpektorát práce) sa zúčastňuje (uplatňuje požiadavky z hľadiska zaistenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci) až na kolaudačnom konaní (konaní o zmene účelu užívania stavby, konaní o predčasnom užívaní stavby, konaní o skúšobnej prevádzke...).

Za zmenu stavby sa považuje vždy taká zmena, ktorá je povinne hodnotená alebo na základe zisťovacieho konania je povinne posudzovaná.

Pôsobnosť dotknutého orgánu ako správneho orgánu je vymedzená napríklad týmito právnymi predpismi: zákon č. 135/1961 Zb. v znení neskorších predpisov, zákon č. 44/1988 Zb. v znení neskorších predpisov, zákon č. 143/1998 Z. z. v znení neskorších predpisov, zákon č. 298/1999 Z. z. o správe štátnych hraníc v znení neskorších predpisov, zákon č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov, zákon č. 351/2001 Z. z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov, zákon č. 49/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov, zákon č. 261/2002 Z. z. o prevencii závažných priemyselných havárií a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 543/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov, zákon č. 596/2003 Z. z. o štátnej správe v školstve a školskej samospráve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 220/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov, zákon č. 364/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov, zákon č. 541/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov, zákon č. 538/2005 Z. z. o prírodných liečivých vodách, prírodných liečebných kúpeľoch, kúpeľných miestach a prírodných minerálnych vodách a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákon č. 8/2009 Z. z. o cestnej premávke a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 657/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov, zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov, zákon č. 24/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov, zákon č. 355/2007 Z. z. v znení neskorších predpisov, zákon č. 513/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov, zákon č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov, zákon č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov, zákon č. 251/2012 Z. z. v znení neskorších predpisov, zákon č. 39/2013 Z. z. v znení neskorších predpisov, zákon č. 75/2015 Z. z. Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Dotknutým orgánom je aj ministerstvo financií, ak vykonáva pôsobnosť podľa § 19a zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, alebo tiež ministerstvo vnútra v ustanovenom rozsahu.

Dotknutý orgán chrániaci záujem podľa osobitného predpisu môže byť príslušným na vydanie rozhodnutí alebo súhlasov, potrebných pre budúce zhotovenie stavby, ktorými sú napríklad

- podľa § 17 ods. 1 písm. a) zákona č. 137/2010 Z. z. - súhlas orgánu ochrany ovzdušia na vydanie rozhodnutí o umiestnení stavieb veľkých zdrojov a stredných zdrojov, rozhodnutí o povolení stavieb veľkých zdrojov a stredných zdrojov a malých zdrojov vrátane ich zmien a rozhodnutí na ich užívanie; tento súhlas je záväzným stanoviskom,
- podľa § 27 ods. 1 písm. a) a ž g) zákona č. 364/2004 Z. z. dáva orgán ochrany vôd súhlas, mimo stavieb povolených podľa vodného zákona na uskutočnenie, zmenu alebo odstránenie stavieb a zariadení alebo na činnosti, na ktoré nie je potrebné povolenie podľa vodného zákona, ktoré však môžu ovplyvniť stav povrchových vôd a podzemných vôd alebo pred zhotovením projektovej dokumentácie stavby alebo zmeny stavby je stavebník povinný požiadať orgán

štátnej vodnej správy o vyjadrenie k zámeru stavby, či je predpokladaná stavba alebo zmena stavby možná z hľadiska ochrany vodných pomerov a za akých podmienok ju možno uskutočniť a užívať.

Podľa vodného zákona je potrebné vyjadrenie aj na pripravované technologické úpravy vo výrobnom procese alebo v objeme výroby, ak majú vplyv na nakladanie s vodami, neinvestičné úpravy vodných stavieb a iných stavieb a zariadení, ak môžu ovplyvniť množstvo alebo kvalitu povrchových vôd alebo podzemných vôd, zariadenia, najmä premiestniteľné zariadenia, mobilné zariadenia, zariadenia na zhodnotenie odpadu, čerpacie stanice pohonných hmôt, ak nie sú stavbami, kompostárne, ak tieto zariadenia môžu ovplyvniť množstvo alebo kvalitu povrchových vôd alebo podzemných vôd, ťažbu piesku a štrku a na zemné práce, ak pri nich môže dôjsť k odkrytiu hladiny podzemných vôd alebo k prepadu ich nadložia do podzemných vôd a na ťažbu piesku a štrku a na zemné práce v inundačných územiach, určenie prieskumného územia, zväčšenie prieskumného územia alebo predĺženie doby platnosti prieskumného územia, určenie, zmenu, zrušenie dobývacieho priestoru alebo chráneného ložiskového územia, povolenie, zmenu, ukončenie banskej činnosti alebo činnosti vykonávanej banským spôsobom, geologické práce a zemné práce vykonávané na inundačných územiach a v ochranných pásmach vodárenských zdrojov, schválenie a zmenu lesného hospodárskeho plánu a súhrnného lesného hospodárskeho plánu v chránených vodohospodárskych oblastiach, v inundačných územiach a v ochranných pásmach vodárenských zdrojov, účely prerokovania územnoplánovacej dokumentácie.

Z hľadiska ochrany prírody a krajiny pokiaľ ide o vydávanie súhlasov a vyjadrení na účely zákona o výstavbe (§ 31 ods. 6) upravuje uvedenú pôsobnosť § 9 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. Za dotknutú právnickú osobu sa považuje aj oprávnená právnická osoba, ktorá sa vyjadruje v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ak ide o stavbu, pri ktorej sa posúdenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci vyžaduje.

K § 32 Doručovanie

Navrhuje sa upraviť základné pravidlá pre doručovanie vo výstavbe. Doručovanie vo výstavbe sa uskutočňuje elektronicky podľa zákona č. 305/2013 Z. z. je tak zabezpečené jednak elektronické a rovnako aj písomné doručovanie dotknutých osobám.

Ak projektant, stavebník alebo stavebný úrad koná podľa tohto zákona s neznámym účastníkom konania alebo s počtom účastníkov konania väčším ako 20, doručuje sa verejnou vyhláškou, týmto nie je dotknuté doručenie úradného dokumentu na elektronickú adresu. Doručenie verejnou vyhláškou sa vykoná tak, že sa úradný dokument vyvesí po dobu 15 dní na elektronickej úradnej tabuli. Posledný deň lehoty sa považuje za deň doučenia. Projektant alebo stavebník je povinný vyhlásiť verejnú vyhlášku v mieste realizácie stavebného zámeru; to sa nevzťahuje na líniové stavby. Zverejňovanie formou verejnej vyhlášky bude stavebník alebo projektant realizovať formou funkcionality informačného systému a elektronického formuláru, ktorý automaticky zabezpečí aj zverejnenie na úradnej tabuli príslušného stavebného úradu aj počítanie lehoty od zverejnenia.

K § 33 Účastník konania

Navrhuje sa jednoznačne vymedziť na účely zákona o výstavbe, kto je účastníkom konania v jednotlivých druhoch konaní podľa tohto zákona.

Účastníkom konania v konaní o stavebnom zámere je stavebník, vlastník pozemku, na ktorom sa má uskutočniť stavba a vlastník stavby, a ten, kto má k týmto nehnuteľnostiam právo vyplývajúce z vecného bremena, ak nie je stavebníkom, vlastník susedného pozemku, a ten, kto má k susednému pozemku právo vyplývajúce z vecného bremena, vlastník susednej stavby a ten, kto má k susednej stavbe právo vyplývajúce z vecného bremena, pri povoľovaní skúšobnej prevádzky a pri povoľovaní predčasného užívania stavby účastníkmi konania sú stavebník, vlastník pozemku alebo vlastník stavby, na ktorom je

stavba zhotovená, pri zmene a zrušení rozhodnutia o stavebnom zámere je účastníkom konania stavebník, vlastník pozemku alebo vlastník stavby, na ktorom má byť alebo je stavba zhotovená. Účastníkmi konania v konaní o nariadení stavebných prác alebo v konaní pri odstránení stavby sú osoby, ktorých vlastnícke práva alebo práva vyplývajúce z vecného bremena môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté. Užívatelia bytovej budovy a nebytovej budovy sú účastníkmi konania len vtedy, ak ich užívacie práva k tejto budove môžu byť priamo dotknuté opatreniami, ktoré má v tomto konaní stavebný úrad nariadiť. Účastníkmi konania o preskúmanie spôsobilosti nepovolenej stavby na prevádzku je vlastník stavby podľa § 63 ods. 1, vlastník pozemku alebo vlastník stavby, na ktorom je stavba zhotovená a ten, kto má k týmto nehnuteľnostiam právo vyplývajúce z vecného bremena. Projektant je účastníkom konania v časti, ktorá sa týka obsahu a náležitostí stavebného zámeru a správy o výsledku prerokovania stavebného zámeru. V konaní o stavebnom zámere, ktoré vedie orgán posudzovania vplyvov na životné prostredie a v konaní o stavebnom zámere jadrového zariadenia, je účastníkom konania ten, komu toto postavenie vyplýva z § 24 až 27 zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. Ak ide o osobu, ktorá tvrdí, že je účastníkom konania, je účastníkom konania do času, kým stavebný úrad nerozhodne inak.

K § 34 Zastavenie konania

Navrhované ustanovenie upravuje podmienky pre späťvzatie návrhu v procese povoľovania stavby a zastavenie procesu povoľovania stavby.

Ide napríklad o skutočnosť, kedy stavba mala byť predmetom konania najmä podľa § 28 (najmä odseky 5 až 16) a § 29 zákona č. 543/2002 Z. z., zákona č. 24/2006 Z. z., zákona č. 220/2004 Z. z., alebo zákona č. 326/2005 Z. z. Ide teda o rôzne druhy konaní (ako výrubové konanie a pod.), ktoré pri negatívnom výsledku (nepovolenie plánovaného výrubu z dôvodu ochrany druhu alebo biotopu, alebo sa preukáže, že z hľadiska ochrany prírody je nevhodné rúbať) sa plánovaná stavba nebude môcť realizovať.

K § 35 Vypracovanie návrhu stavebného zámeru

Každá stavba alebo vyhradená stavba sa môže uskutočniť iba na základe rozhodnutia o stavebnom zámere. Navrhuje sa, aby pre stavebníka realizoval proces povolenia stavby projektant podľa pokynov stavebníka a základe ustanoveného právneho titulu. Ustanovuje sa tiež, že pri vypracovaní návrhu stavebného zámeru je projektant viazaný schváleným územným plánom obce alebo inou územnoplánovacou dokumentáciou. Vzhľadom na to, že proces povoľovania stavieb sa navrhuje plne elektronizovať, relevantné údaje je potrebné vždy zaznamenať v informačnom systéme.

V odseku 3 sa navrhuje upraviť postup v prípade, ak sa v danom katastrálnom území vykonávajú alebo sú ukončené pozemkové úpravy podľa zákona č. 330/1991 Zb. a sú schválené Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode projektu pozemkových úprav nahrádzajú na účely výstavby spoločných zariadení a opatrení stavebný zámer. Ide o postup podľa § 10 ods. 7 zákona č. 330/1991 Zb. V projekte pozemkových úprav je etapa Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia, v rámci ktorej sa navrhujú spoločné zariadenia a opatrenia a v súčasnom znení nahrádzajú rozhodnutie o umiestnení stavby čo je analógiou stavebného zámeru. V tejto súvislosti bude potrebné upraviť aj § 10 ods. 7 zákona č. 330/1991 Zb.

K § 36 Pripomienkové konanie

Ustanovením sa upravuje prerokovanie návrhu stavebného zámeru. Jedným z účelov stavebného zámeru je dať na známosť pripravovanú výstavbu. Preto sa navrhuje jeho povinné prerokovanie s uvedenými osobami. Projektant je povinný prerokovať stavebný zámer s osobami uvedenými v § 36 ods. 1. Prerokovanie sa bude realizovať elektronicky prostredníctvom IS. Povinnosť prerokovať stavebný zámer s obcou je základom prerokovania, pretože ide o územie obce, v ktorej má byť umiestnená nová stavba (zmena existujúcej stavby).

Stavebný zámer je podkladom pre záväzné stanoviská dotknutých orgánov v závislosti od druhu stavby, jej umiestnenia a kompetencií dotknutých orgánov. To isté platí aj o vlastníkoch (správcoch) dopravnej infraštruktúry a inžinierskych sietí. Okruh dotknutých orgánov vyplýva z osobitných predpisov upravujúcich ich pôsobnosť. S cieľom odbremeniť dotknuté orgány od opakovaných vyjadrení, stanovísk a záväzných stanovísk k tej istej stavbe v rôznych štádiách prípravy, zavádza sa pravidlo, že si budú dotknuté orgány sami určovať a vyhradzovať právomoc sa k ďalším stupňom dokumentácie stavby vyjadrovať a to v záväznom stanovisku k stavebnému zámeru. V praktickej rovine to znamená, že ak sa dotknutý orgán vyjadroval k navrhovanej stavbe (zmene stavby) v rámci procesu EIA a jeho požiadavky k pripravovanej stavbe sú zohľadnené vo výslednom rozhodnutí o vplyve na životné prostredie, už sa nebude musieť znovu zaoberať tou istou stavbou v rámci prerokúvania návrhu stavebného zámeru (ak si to nevyhradil). Sleduje sa tým odstrániť duplicitné postupy. Pri jednoduchých stavbách je zjednodušenie v tom, že stavebný zámer sa prerokuje spolu s projektom stavby, takže nadobudnutím právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere nie je potrebné ďalšie dopracovanie a stavebník môže začať so stavebnými prácami.

Vymedzenie dotknutého orgánu a stanoviska dotknutého orgánu v princípoch vychádza z doteraz platnej úpravy zavedenej novelou stavebného zákona v roku 2005. Okruh dotknutých orgánov je vždy určený individuálne, podľa predmetu prerokovania a podľa toho, akých verejných záujmov upravených zákonom sa bude týkať, ku ktorému bude vydané stanovisko podľa osobitného predpisu. Dotknutý orgán je viazaný rozsahom pôsobnosti, ktorá mu je ustanovená zákonom pri prerokúvaní územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov a pri konaniach podľa zákona o výstavbe ale aj pri plnení povinností osôb obrátiť sa priamo na dotknutý orgán. Ustanovenie má za cieľ najmä odstrániť, resp. minimalizovať administratívne procedúry, ktoré neprimerane predlžujú proces prípravy výstavby. Preberá z terajšej úpravy efektívnejšie riešenia postupov súčinnosti dotknutých orgánov v povoľovacích konaniach, pričom neovplyvňuje obsah a závažnosť vydávaných stanovísk a nezasahuje do vecných kompetencií dotknutých orgánov.

Ustanovenie ďalej v upravenom obsahu preberá terajší § 140b stavebného zákona. Záväzným stanoviskom dotknuté orgány vyjadrujú zákonné požiadavky pre spracovanie ďalších stupňov projektovej dokumentácie a ďalších fáz výstavby. Základným zámerom je dosiahnuť, aby dotknutý orgán v určenej alebo dohodnutej dlhšej lehote vydal kvalifikované záväzné stanovisko, na ktorého uplatnenie je kompetentný a ktoré obsahuje stavebnotechnické alebo prevádzkové požiadavky podložené osobitným zákonom. Zároveň je zachované právo dotknutého orgánu vydávať samostatné rozhodnutia podľa osobitných predpisov.

Ďalej sa navrhuje upraviť postup vysporiadania sa s pripomienkami uplatnenými k návrhu stavebného zámeru. Ustanovuje sa povinnosť vysporiadať so všetkými uplatnenými pripomienkami, vrátane neakceptovaných s uvedením dôvodu neakceptovania. Ustanovuje sa povinnosť stavebného úradu zaoberať sa, vyhodnotiť a posúdiť pripomienky, ktoré boli projektantom vyhodnotené ako neakceptované.

Výsledkom pripomienkovania a prerokovania návrhu stavebného zámeru je správa, ktorú vypracúva projektant.

K § 37 Postup stavebného úradu pri prerokovaní návrhu stavebného zámeru

Ak sú v prerokúvaní návrhu stavebného zámeru stanoviská dotknutých orgánov štátnej správy vzájomne rozporné alebo je rozpor medzi názorom projektanta a stanoviskom dotknutého orgánu štátnej správy a nedokážu dosiahnuť dohodu, projektant bude povinný požiadať o odstránenie rozporu a zaujatie stanoviska stavebný úrad, v ktorého územnom obvode sa majú uskutočniť stavebné práce. Ak sa nepodari odstrániť rozpor dohodou, stavebný úrad si vyžiada stanoviská od nadriadeného orgánu štátnej správy. Ak sa ani tak nedosiahne odstránenie rozporu alebo ak dotknutý orgán nemá nadriadený orgán, stavebný úrad požiada bezodkladne o odstránenie rozporu úrad, ktorý ho pred odstránením rozporu prerokuje s vecne príslušným ústredným orgánom štátnej správy. Stanovisko o odstránení rozporu, ktoré vydal úrad je pre stavebný úrad záväzné.

Zavádza sa nový dôležitý dokument správa o výsledku prerokovania stavebného zámeru, ktorá by mala racionalizovať postup výstavby a odbremeniť stavebný úrad od zabezpečovania všetkých podkladov rozhodnutia, ako to teraz požaduje § 62 ods. 3 stavebného zákona. V praxi aj teraz stále častejšie niektoré podklady obstarávajú iniciatívne stavebníci na zrýchlenie konania, čo však nezabavuje stavebný úrad zákonnej povinnosti sa nimi aj tak zaoberať. Dôvodom navrhovaného riešenia je, že mnohé požiadavky dotknutých orgánov, susedov a vlastníkov infraštruktúry dokáže stavebník akceptovať a projektant zapracovať do projektu stavby bez toho, aby do toho musel mocensky vstupovať stavebný úrad. Často ide o čisto špeciálne technické požiadavky, ktoré stavebný úrad niekedy ani nevie kvalifikovane posúdiť a rozhodnúť o nich. Navrhovaná správa o výsledku prerokovania stavebného zámeru má podať stavebnému úradu plastický obraz o tom, kto sa zúčastnil prerokovania stavebného zámeru, aké požiadavky a námietky vzniesol a stanovisko stavebníka a projektanta k nim. Nepochybne veľká časť uplatnených pripomienok a požiadaviek je akceptovateľná, ale časť nie. To by malo byť v tejto správe podrobne uvedené, aby sa nemuselo konať o akceptovaných požiadavkách a zostal čas a kapacita stavebného úradu na odstraňovanie rozporov, ktoré sa nepodarilo stavebníkovi a projektantovi v prerokovaní stavebného zámeru odstrániť. Náležitosti správy o výsledku prerokovania stavebného zámeru upraví vyhláška. Správa o výsledku prerokovania stavebného zámeru bude spolu so stavebným zámerom základnou náležitosťou žiadosti stavebníka o rozhodnutie stavebného úradu.

K § 38 Rozhodnutie o stavebnom zámere

Základným účelom konania na stavebnom úrade je odstrániť rozpory z prerokovania stavebného zámeru, ktoré sa nepodarilo odstrániť stavebníkovi a projektantovi, a rozhodnúť o nich. Ak sa stavebníkovi a projektantovi podarilo odstrániť všetky rozpory a protichodné stanoviská, tak stavebný úrad môže vydať rozhodnutie o stavebnom zámere. Rozhodnutie stavebného úradu o žiadosti stavebníka označuje jednotne ako rozhodnutie o stavebnom zámere. Termín „stavebný zámer“ sa zvolil preto, že obsahovo už nejde o vrchnostenské povoľovanie niečoho, na čo vlastník pozemku nemá právo, ale ide o verejnoprávny súhlas s využitím pozemku ako súčasti vlastníckeho práva (právo užívať pozemok aj zastavaním). V staršej odbornej literatúre sa často používal termín „stavebný konsenzus“. Tento termín najlepšie vystihuje aj súčasné ústavnoprávne postavenie vlastníka pozemku (stavby) nakladať so svojím majetkom, keď jediným obmedzujúcim faktorom je zákonmi ustanovená ochrana verejného záujmu (ochrana práv iných osôb, bezpečnosť, ochrana životného prostredia, a podobne), čo je zásadne úlohou štátu. Výsledný stav by mal byť taký, že rozhodnutie o stavebnom zámere sa musí vydať, ak sa nezistí zákonná prekážka verejného záujmu, pre ktorú rozhodnutie o stavebnom zámere vydať nemožno.

Rozhodnutie o stavebnom zámere je rozhodnutím vo veci. Posudzujú sa všetky vplyvy na okolie a verejné záujmy. Vydaním rozhodnutia sa potvrdzuje súlad s týmito záujmami. Po vydaní rozhodnutia by nemala existovať administratívna prekážka pre realizáciu stavebného zámeru. Toto rozhodnutie je podkladom pre spracovanie stavebnotechnickej dokumentácie, podľa ktorej sa môžu realizovať stavebné práce. Rozhodnutiu o stavebnom zámere nebudú podliehať drobné stavby, pre ktoré bude postačovať ohlásenie.

Stavebný úrad v rozhodnutí o stavebnom zámere môže v konkrétnych prípadoch vyžadovať vypracovanie vykonávacieho projektu aj pri stavbách, pri ktorých to nie je zo zákona povinné (vyhradené stavby), ak to vyplýva z jeho posúdenia lokálnych územných a stavebno-technických podmienok.

Podkladom pre rozhodnutie o stavebnom zámere budú návrh stavebného zámeru spolu so správou o výsledku prerokovania návrhu stavebného zámeru. Zároveň sa navrhuje ustanoviť povinné náležitosti rozhodnutia o stavebnom zámere, napríklad určenie pozemkov (§ 42 ods. 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov), na ktorých sa bude stavať etc.

Podkladom pre vydanie rozhodnutí a súhlasov potrebných pre realizáciu stavby vydávaných dotknutými orgánmi napríklad podľa § 9 ods. 1 písm. l) zákona č. 543/2002 Z. z. je rozhodnutie o stavebnom zámere.

Ustanovujú sa ďalšie náležitosti, ktoré stavebný úrad môže v rozhodnutí o stavebnom zámere určiť napríklad podmienky pre spracovanie ďalších stupňov projektovej dokumentácie, a platnosti rozhodnutia.

K § 39 Zmena a zrušenie rozhodnutia o stavebnom zámere

Navrhuje sa ustanoviť podmienky pre zmenu rozhodnutia o stavebnom zámere. Okrem zmeny stavebníka, predĺženia platnosti rozhodnutia, zmeny lehoty výstavby, doplnenia siete, pôjde aj o skutočnosť, na základe ktorej bolo rozhodnutie o stavebnom zámere alebo záväzné stanovisko, ktoré bolo podkladom pre rozhodnutia o stavebnom zámere, zrušené súdom.

Rozhodovať o zmene rozhodnutia bude stavebný úrad na žiadosť stavebníka. Ustanovujú sa preto procesné podmienky pre vydanie rozhodnutia o zmene rozhodnutia o stavebnom zámere vrátane lehoty, do ktorej musí stavebný úrad rozhodnúť.

K § 40 Projekt stavby

Projekt stavby je konečným textovým a grafickým podkladom pre uskutočňovanie stavebných prác. Rozdiel v porovnaní s terajším povoľovaním stavieb je v tom, že stavebný úrad rozhodne na základe stavebného zámeru a správy o výsledku prerokovania stavebného zámeru. Nebude sa však zaoberať projektom stavby, ktorý nevyhnutne obsahuje aj podrobnosti, ktoré nemajú vplyv na okolie a sú dôležité len pre proces výstavby, najmä vnútorné konštrukcie a zariadenie stavieb. Tým sa skráti konanie na stavebnom úrade, pretože stavebný úrad sa nemusí zaoberať stavebnými detailmi ani pripomienkami a návrhmi, ktoré boli súhlasne vybavené v prerokovaní stavebného zámeru a sú deklarované v správe o výsledku prerokovania stavebného zámeru. Pri jednoduchých stavbách je zjednodušenie v tom, že stavebný zámer je už v podrobnosti projektu stavby, takže nadobudnutím právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere nie je potrebné ďalšie dopracovanie a stavebník môže začať so stavebnými prácami.

Zrýchleniu konania pomôže aj to, že stavebný úrad nebude po začatí konania obstarávať nové podklady ani ukladať stavebníkovi povinnosť ich obstaráť. Musí však skontrolovať

- právny vzťah stavebníka k pozemku (stavbe), na ktorom sa majú uskutočniť stavebné práce,
- kompletnosť správy o výsledku prerokovania stavebného zámeru, najmä či naozaj boli oslovené všetky dotknuté orgány, všetci susedia a obec a ako sa naložilo s uplatnenými záväznými stanoviskami, vyjadreniami a požiadavkami,
- ako je zohľadnený obsah územného stanoviska obce vo vzťahu k navrhovanému umiestneniu stavby
- a či stavebný zámer a správu o výsledku stavebného zámeru vypracoval projektant.

Obsah rozhodnutia zohľadní projektant v projekte stavby.

Projektant bude povinný prerokovať projekt stavby s dotknutými orgánmi a dotknutými právnickými osobami, ktorí si vyhradili možnosť vyjadriť sa aj v tejto etape posudzovania projektovej dokumentácie. Projektant je povinný prerokovať pripomienky uplatnené k projektu stavby s dotknutými orgánmi a dotknutými právnickými osobami.

K § 41 Overenie projektu stavby

Overenie projektu stavby je prínosné pre stavebníka, aby mal istotu, že jeho budúca stavba bude bez stavebnotechnických problémov. Overený projekt zároveň oprávňuje zahájiť stavebné práce pre zhotovenie stavby. Obsahom overenia projektu stavby (odsek 1) je odborné posúdenie projektu stavby a kontrola zapracovania požiadaviek rozhodnutia o stavebnom zámere. Upravuje formu osvedčovacej doložky, ktorá bude elektronická vzhľadom na to, že projektová dokumentácia sa vedie v elektronickej podobe. Stavebný úrad overuje projekt stavby na žiadosť stavebníka. Posudzuje sa projekt stavby, doložky súladu, ktorými dotknutý orgán a dotknutá právnická osoba overuje dodržanie požiadaviek zo záväzného stanoviska, záväzného vyjadrenia a príslušným rozhodnutím. Stavebník sa dohodne s dotknutou právnickou osobou o rozsahu projektovej dokumentácie, ktorý potrebuje dotknutá právnická osoba pre účely posúdenia projektu stavby a vydania doložky súladu.

Ak bude stavba zhotovená v rozpore s overeným projektom stavby, pôjde o nepovolené stavebné práce, ktoré bude potrebné odstrániť.

K § 42 Povolenie skúšobnej prevádzky

Skúšobná prevádzka je pri niektorých stavbách nevyhnutnou požiadavkou na preverenie jej funkčnosti a prevádzkovej bezpečnosti. Väčšinou je skúšobná prevádzka spojená s fyzikálnymi meraniami jednotlivých zložiek technického vybavenia alebo správania sa stavby pri najvyššej projektovanej záťaži. Pre určité skupiny inžinierskych stavieb sú výsledky skúšobnej prevádzky a namerané hodnoty podmienkou na úspešné kolaudovanie stavby.

Povolenie skúšobnej prevádzky stavby na skúšobnú prevádzku a povolenie na predčasné užívanie stavby, sú správnymi rozhodnutiami s obmedzeným okruhom účastníkov.

Skúšobná prevádzka sa vykonáva na návrh stavebníka, čo je v súlade s praxou a požiadavkami obchodného zákonníka.

Skúšobná prevádzka môže trvať najviac dva roky, pričom do trvania sa zarátava prerušovaná skúšobná prevádzka (opakovane vydané rozhodnutie), ako aj kontinuálna skúšobná prevádzka (predĺžované povolenie na dočasné užívanie).

Ak má skúšobná prevádzka plynulo prejsť do trvalého užívania stavby, kolaudačné osvedčenie je potrebné získať pred ukončením dočasného užívania na skúšobnú prevádzku. O vydanie kolaudačného osvedčenia je teda potrebné požiadať v dostatočnom časovom predstihu pred uplynutím doby, na ktorú je povolené dočasné užívanie na skúšobnú prevádzku, nakoľko po uplynutí lehoty nemôže stavebník stavbu ďalej užívať; inak by sa dopúšťal priestupku, resp. správneho deliktu. Pri skúšobnej prevádzke, ktorá plynulo prechádza do trvalého užívania, je v uvedených lehotách potrebné uskutočniť aj vyhodnotenie skúšobnej prevádzky.

K § 43 Povolenie predčasného užívania stavby

Povolením predčasného užívania stavby sa umožňuje stavebníkovi alebo budúcemu prevádzkovateľovi stavby užívať stavbu alebo jej samostatne funkčnú časť ešte pred celkovou kolaudáciou celej stavby. Predčasná prevádzka stavby umožňuje plnenie účelu zhotovenia stavby alebo zmeny stavby a zároveň plní aspoň čiastočne aj úlohu skúšobnej prevádzky, pretože počas predčasnej prevádzky sa môžu zistiť nedostatky stavebnotechnického charakteru alebo technickoprevádzkového charakteru, ktoré možno ešte odstrániť do kolaudácie celej stavby. Uvádzané povolenia sú správnymi rozhodnutiami.

Na preskúšanie technických systémov budovy sa nevyžaduje povolenie predčasného užívania stavby. Ak sú súčasťou stavby vyhradené technické zariadenia alebo určené technické zariadenia podľa vyhlášky MPSVaR SR č. 508/2009 Z. z. a vyhlášky MDV SR č. 205/2010 Z. z., je podmienkou povolenia predčasného užívania stavby vykonanie úradných skúšok.

Predčasné užívanie môže trvať najviac 1 rok, pričom ho možno predĺžiť až na tri roky.

O vydanie kolaudačného osvedčenia je potrebné požiadať v dostatočnom predstihu pred uplynutím doby, na ktorú je povolené predčasné užívanie, nakoľko po uplynutí lehoty nemôže stavebník stavbu ďalej užívať; inak by sa dopúšťal priestupku, resp. správneho deliktu.

Rozhodnutie o predčasnom užívaní stavby ani o skúšobnej prevádzke nenahrádza kolaudačné osvedčenie, ktoré následne umožňuje iné právne úkony, napr. pre účely zákona č. 253/1998 Z. z. o hlásení pobytu občanov Slovenskej republiky a registri obyvateľov Slovenskej republiky. T. j. nie je možné na základe rozhodnutia o predčasnom užívaní stavby zapísať pobyt v zmysle uvedeného zákona.

K § 44 Kolaudácia stavby

Navrhuje sa, aby kolaudácii podliehali všetky stavby alebo zmeny stavby, na ktoré bolo potrebné rozhodnutie o stavebnom zámere. Od kolaudácie zmeny stavby môže stavebný úrad v rozhodnutí o stavebnom zámere upustiť, ak z projektu zmeny stavby vyplýva, že ide o stavebné práce malého rozsahu alebo že sa nimi nezasahuje do staticky dôležitých častí stavby.

K § 45 Priebeh kolaudácie stavby

Navrhuje sa postup pre zabezpečenie kolaudácie stavby. Kolaudácia sa začína na návrh stavebníka. Podklady ku kolaudácii stavby vymedzuje odsek 2.

Ustanovuje sa procesný postup kolaudácie stavby, osoby prizvaný ku kolaudácii stavby a aj to, čo je stavebný úrad povinný v rámci kolaudačnej obhliadky zisťovať.

K § 46 Kolaudačné osvedčenie stavby

Navrhuje sa ustanoviť právny titul osvedčujúci priebeh kolaudácie a stavebnotechnickú spôsobilosť stavby na projektovaný účel a zároveň ďalšie právne skutočnosti týkajúce sa kolaudácie.

Kolaudačné osvedčenie stavby nenahrádza iné povolenia napríklad podľa zákona č. 355/2007 Z. z., zákona č. 39/2007 Z. z. o veterinárnej starostlivosti v znení neskorších predpisov súvisiace s užívaním stavby.

K § 47 Ohlásenie

Navrhované ustanovenie ustanovuje, aký druh stavieb bude podliehať ohláseniu stavebnému úradu.

K § 48 Ohlásenie drobných stavieb alebo drobných stavebných prác

Ohlasovanie je právny inštitút známy z terajšieho stavebného zákona (§ 55 ods. 2 a § 57), ktorý sa teraz používa pre okruh stavieb spravidla jednoduchšej stavebnej konštrukcie a s minimálnym zásahom do životného prostredia. Forma ohlásenia bude jednoduchá a to vyplnením elektronického formulára v informačnom systéme. Spracovanie stavebného zámeru sa nevyžaduje.

Ak so zmenou spôsobu užívania jednotlivých priestorov stavby súvisia stavebné práce, ktoré sú drobnou stavbou, k ohláseniu je stavebník prikladá riešenie protipožiarnej bezpečnosti stavby spracované osobou s odbornou spôsobilosťou podľa § 11 zákona č. 314/2001 Z. z.. Ohlásenie stavby nenahrádza iné povolenia podľa osobitných predpisov súvisiace s užívaním stavby. Ak stavebník nevie splniť podmienky pre ohlásenie stavby, je povinný postupovať ako pri povoľovaní jednoduchej stavby.

K § 49 Ohlásenie odstránenia nepovolenej informačnej konštrukcie

Navrhuje sa upraviť postup pri ohlasovaní odstránenia nepovolenej informačnej konštrukcie inou osobou, ako je jej vlastník. Vlastník takejto konštrukcie vykonáva jej odstránenie bez akéhokoľvek potrebného povolenia alebo rozhodnutia. Ohlásenie sa navrhuje elektronické prostredníctvom Urbionu. Vymedzuje sa okruh subjektov, ktorí budú môcť takéto ohlásenie vykonať, povinné náležitosti ohlásenia, a povinnosti subjektov a stavebného úradu pri ohlasovaní odstránenia.

Ustanovenie vychádza z § 88 ods. 7 a 8 stavebného zákona. Novým je, že rovnaký skrátený režim sa navrhuje vzťahovať aj na nepovolené zmontované výrobky, ktoré sú rovnako dočasné jednoduché konštrukcie, a aj na konštrukcie, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie stavebného úradu, za podmienky, že sú umiestnené na verejnom priestranstve v obci bez súhlasu obce alebo na pozemku bez súhlasu (alebo nájomnej zmluvy) jeho vlastníka. Na odstránenie sa nebude vyžadovať rozhodnutie vydané v správnom konaní, ale bude postačovať tak, ako doteraz - zjednodušený režim ohlásenia stavebnému úradu a vydanie súhlasu stavebného úradu na odstránenie. Takýto procesný režim sa v praxi osvedčil a umožnil znížiť počet nelegálnych (tzv. čiernych) konštrukcií (billboardov) v mestách a na diaľniciach a cestách I. triedy. Aj v tomto režime sa tak, ako doteraz požaduje náhrada vynaložených nákladov na odstránenie, odvoz a uskladnenie odstránenej konštrukcie od vlastníka nepovolenej konštrukcie alebo zmontovaného výrobku. Obrazovým záznamom je obrazové zachytenie predmetu na akomkoľvek nosiči v zmysle štandardov pre informačné systémy alebo pre bežný administratívny styk.

K § 50 Všeobecné ustanovenia pri nariaďovaní stavebných prác

Nariaďovanie je správnym konaním začatým z vlastného podnetu správneho orgánu. V odseku 1 sa uvádzajú tri druhy nariaďovania stavebníkovi niečo vykonať pod hrozbou sankcie. Účelom nariadenia je v prvom rade ochrana života, zdravia a majetku vlastníka stavby ale aj iných osôb. Účelom nariadenia odstránenia stavby, ktorá bola zhotovená nepovolenými stavebnými prácami je aj sankcionovanie nedodržiavania podmienok za ktorých je možné realizovať stavebné práce, a to návratom do pôvodného

stavu, teda úplným odstránením stavby alebo zmeny stavby, ktoré boli zhotovené nepovolenými stavebnými prácami.

V odseku 2 je uvedená miestna príslušnosť podľa miesta stavby (*locus rei sitae*). Vecne príslušným správnym orgánom je orgán štátneho stavebného dohľadu podľa druhu stavby. Podkladom pre rozhodnutie správneho orgánu sú zistenia z vykonaného štátneho stavebného dohľadu.

Z hľadiska účastníkov konania je rozhodujúcim vlastník stavby, pretože jemu sa ukladá niečo vykonať. Z obsahu uložených povinností vyplynie, či sa nariadené práce objektívne vzťahujú aj na inú osobu. Môže ísť o suseda, ak prichádza do úvahy nariadenie prác, ktoré možno uskutočniť len zo susedného pozemku alebo stavby, alebo ak vykonané práce môžu ohrozovať majetok alebo zdravie, napríklad odstránením stavby sa môže narušiť stabilita susednej stavby.

Navrhuje sa, aby uskutočňovanie nariadených stavebných prác bolo pod stálym odborným dohľadom. Preto sa navrhuje pre každý prípad určiť odborne spôsobilého zamestnanca, ktorý by dohliadal na plnenie uloženej povinnosti priebežnou osobnou kontrolou na mieste. Mal by sledovať, aby nedošlo k prieťahom a aby uskutočnené stavebné práce boli reálne uskutočnené. Zámerom je zrýchliť nápravu stavebných chýb existujúcich stavieb a zvýšiť ich kvalitu.

K § 51 Nariadenie neodkladných prác

Nariadovanie neodkladných stavebných prác je prvou zo skupín nariadovania v rámci výkonu štátneho stavebného dohľadu. Použije sa na odstraňovanie akútnych stavebných porúch na existujúcich stavbách vynútením zanedbanej údržby stavby, ktorá ohrozuje okolie stavby. Pôjde najmä o opravy fasády, o výmenu odkvapových žlabov a odtokových zvodov, o opravu komína, o zabezpečenie prístupu k stavbe, o odvodnenie stavebného pozemku, a podobne. Lehota by mala byť vždy primeraná reálnej možnosti a naliehavosti nápravy.

Stavebné nedostatky na konštrukcii stavby patria k najzávažnejším, pretože ohrozujú stabilitu stavby a sú hrozbou pre bezpečnosť užívateľov. Preto je potrebné utvoriť v zákone priestor na nápravu aj formou nariadenia. Vypratanie stavby je krajným riešením na uskutočnenie opráv nosných konštrukcií, ak je reálne nebezpečenstvo zrútenia stavby alebo jej niektorej časti alebo ak opravy nemožno uskutočniť počas bežnej prevádzky stavby.

Upravuje sa postup, ak je na uskutočnenie neodkladných stavebných prác potrebná projektová dokumentácia. Reálne to bude v prípade, keď neodkladné stavebné práce vyžadujú väčší odborný zásah, ale nie sú natoľko akútne, že je čas vypracovať projekt stavby a prerokovať ho s osobami, ktorých sa týka (napríklad so susedmi) a s dotknutými orgánmi, ktorých sa to týka.

Zároveň sa rieši situácia, keď vlastník stavby nie je spôsobilý postarať sa o projektovú dokumentáciu a musí nastúpiť náhradný výkon. Prípadov starších ľudí vo veku nad 80 rokov a ľudí s ťažkým zdravotným postihnutím je dosť a verejným záujmom je, aby aj ich stavby spĺňali základné požiadavky na stavby.

K § 52 Odstránenie stavby

Odstránenie stavby je koniec životného cyklu stavby. Odstrániť stavbu možno na žiadosť jej vlastníka na základe rozhodnutia stavebného úradu, alebo na základe nariadenia stavebného úradu pri výkone štátneho stavebného dohľadu z dôvodu verejného záujmu. Ustanovujú sa dôvody odstránenia stavby.

V navrhovanom ustanovení sa ustanovuje procesná stránka nariadovania. Ustanovuje sa základný obsah nariadenia odstrániť stavbu alebo jej nepovolenú zmenu – lehota, podmienky a zábezpeka. Zábezpeka je novonavrhovaným opatrením na finančné krytie náhradného plnenia, ak vlastník stavby nekoná.

Ak ide o stavebníka, uplatní sa elektronické doručenie do elektronickej schránky a doručenie verejnou vyhláškou, ak je vlastník opustenej a zdevastovanej stavby neznámy alebo je na neznámom mieste.

Náklady na odstránenie stavby znáša vždy vlastník stavby, lebo ide o jeho majetok bez ohľadu na stavebnotechnický a prevádzkový stav stavby. Oznámenie orgánu činnému v trestnom konaní má zmysel na prípadný trestnoprávny postih za nerešpektovanie nariadenia.

Umožňuje štandardne realizovať výkon rozhodnutia, obdobne ako je tomu v iných prípadoch podľa správneho poriadku, aby bola zabezpečená realizácia neodkladných opatrení aj v prípade, keď

povinná osoba nekoná. Naliehavým sa môže stať aj vypratanie stavby ako základný predpoklad pre odstránenie stavby. Pri bezprostrednom ohrození zrútenia stavby je náležité aj okamžité vypratanie stavebným inšpektorom na základe jeho ústneho prejavu. Vylúčenie odkladného účinku v prípade odvolania je logickým dôsledkom naliehavosti situácie.

K § 53 Výkon štátneho stavebného dohľadu

Ponecháva sa termín „štátny stavebný dohľad“, ktorý sa v praxi vžil a používal ho už stavebný zákon z roku 1958, pričom nie je dôvod ho zmeniť.

V tomto paragrafe je sústredený zoznam všetkých predmetov kontroly v rámci štátneho stavebného dohľadu. Zoznam vychádza z ustanovení navrhovaného zákona, ktorými sa ukladajú stavebníkom a ďalším účastníkom výstavby požiadavky na uskutočňovanie stavebných prác a na údržbu stavby počas jej prevádzky.

Účelom takéhoto taxatívneho zoznamu je dosiahnuť jednotnosť výkonu štátneho stavebného dohľadu na celom území Slovenska, zabrániť špekulatívnym výnimkám a svojvoľnému zneužívaniu voči niektorým stavebníkom a zabezpečiť objektívnosť kontrolných zistení na účel nápravných opatrení a sankcionovania.

Metodiku štátneho stavebného dohľadu podľa navrhovaných ustanovení zabezpečí úrad vrátane elektronického vstupu nariadených opatrení a sankcií do informačného systému. V zásade ide o obdobu terajšieho § 98 ods. 2 stavebného zákona. Ustanovujú sa oprávnenia zamestnancov stavebnej inšpekcie pri výkone dohľadu.

K § 54, § 55 Oprávnenia pri výkone stavebnej inšpekcie

Výzva na okamžitú nápravu je najjednoduchšie nápravné opatrenie, ktoré stavebníka (vlastníka stavby) nepoškodzuje a podľa poznatkov z praxe vo väčšine prípadov postačuje na nápravu. Je založené na dobrovoľnom plnení. Účelom je dosiahnuť nápravu rýchlo, bez zbytočnej administratívy. Zároveň je v odseku riešené aj závažnejšie odchýlenie od overeného projektu stavby spojené so sankcionovaním za porušenie. Ustanovuje sa konanie z úradnej povinnosti, ktorého výsledkom je nariadenie odstránenia nepovolených stavebných prác.

Ustanovenia ďalej riešia krajnú situáciu, keď sa zistí, že stavbu nie je možné dokončiť pre neodstrániteľnú konštrukčnú chybu na nosnej konštrukcii zhotovovanej stavby (zmeny stavby), ktorá môže viesť k nestabilite alebo aj k zrúteniu. Ak by sa tak nestalo a stavba sa dokončila, hrozili by väčšie škody na majetku a možno aj na životoch v dôsledku zrútenia prevádzkovej stavby alebo nepoužiteľnosti jej niektorej časti na zamýšľaný účel. V odseku 4 sa rieši situácia, keď sa zistí uskutočňovanie nepovolených stavebných prác. Následný odsek 5 je donucovacím prostriedkom na zamedzenie pokračovať v nepovolených stavebných prácach. S dodatočným povolením stavby podľa § 88a, ktoré bolo zavedené do stavebného zákona v roku 1997, sa v novej úprave nepočíta. Odsek 6 je prevzatím podstaty terajšej úpravy v § 101 stavebného zákona.

K § 56 Kontrolná prehliadka stavby

Kontrolné prehliadky stavby sú dôležitým nástrojom na priebežnú kontrolu kvality výstavby a harmonogramu výstavby. Význam kontrolných prehliadok stavby je v kontrole stavebných prác, ktorými sa v rozhodujúcej miere určuje konečná kvalita stavby a súlad stavby so základnými požiadavkami na stavby a s overeným projektom stavby.

Kontrolné prehliadky stavby sú povinné pri zhotovovaní vyhradených stavieb; pri ostatných stavbách sa uskutočnia, ak tak určil stavebný úrad v rozhodnutí o stavebnom zámere, alebo orgán štátneho stavebného dozoru pri nariadení neodkladných prác. Zodpovednosť za umožnenie kontrolnej prehliadky stavby je na stavbyvedúcom, ktorý je jediným vedúcim na stavenisku a ktorý jediný určuje poradie stavebných prác.

K § 57 Poriadkové opatrenia

Poriadkové opatrenia sú sankciou, keď kontrolovaný neplní ustanovené procesné povinnosti. Majú prednostne donucovací účel, aby sa splnil účel výkonu štátneho stavebného dohľadu. Súčasťou kontroly môže byť aj preverenie dokladov o odbornej spôsobilosti osôb podieľajúcich sa na uskutočňovaní stavebných prác, najmä osvedčení a preukazov vyžadovaných osobitnými predpismi na výkon odborných činností. Oprávnenie zadržať neplatný, sfalšovaný alebo poškodený preukaz je ochranné opatrenie obdobné, aké majú iné kontrolné orgány (napríklad, zadržanie vodičského preukazu).

K § 58 Priestupky

Priestupok je tradičnou sankciou v štátnej stavebnej správe (teraz § 105 stavebného zákona). Návrh člení skutkové podstaty priestupkov vo výstavbe do viacerých odsekov podľa ich spoločenskej škodlivosti od najmenej škodlivých až po najškodlivejšie a tomu zodpovedajú aj sumy pokút. Z ostatných možných sankcií sa navrhuje použiť len možnosť blokového konania pre najmenej spoločensky škodlivé konania. Ide o porušenia, ktoré sa dajú napraviť zväčša na mieste.

K § 59 Iné správne delikty

Správne delikty sú sankciou pre právnické osoby a podnikateľov vo výstavbe (živnostníkov a autorizované osoby). Teraz ich upravuje § 106 stavebného zákona. Aj správne delikty sa členia podľa spoločenskej škodlivosti a aj podľa osôb, ktoré sú postihované. V porovnaní s terajším stavom budú postihované aj iné osoby než len stavebník. V súlade s § 6 zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch budú postihovaní aj zamestnanci právnickej osoby, ktorá spáchala správny delikt, ak za ňu konali alebo dali príkaz na konanie, ktoré je správnym deliktom.

V odseku 11 sa navrhuje upraviť sankcia nadväzujúca na uloženie povinnosť v rozhodnutí o odstránení stavby odstrániť stavbu. Ak ten, komu bola táto povinnosť stavbu neodstrániť a úradu vzniknú náklady s odstránením tejto stavby, vzniká úradu záložné právo k pozemku alebo inej nehnuteľnosti tejto osoby vo výške nákladov súvisiacich s odstránením stavby. Ak povinná osoba neuhradí náklady stavebnému úradu, stavebný úrad dá návrh na zápis záložného práva, ktoré takto vzniklo, do katastra nehnuteľností. Bez uspokojenia práva úradu z takto nadobudnutého zálohu nemožno ďalej disponovať a záloh previesť na inú osobu.

K § 60 Spoločné ustanovenia

Spoločnými ustanoveniami sa zabezpečuje terminologická kontinuita s doterajším právnym stavom, aby nebolo potrebné novelizovať desiatky zákonov a vyhlášok len z dôvodu zmeny terminológie. Zabezpečuje sa tiež kontinuita existencie Slovenskej stavebnej inšpekcie (§ 123a stavebného zákona). Ak sa v tomto zákone uvádza vlastník pozemku, rozumie sa ním aj správca pozemku nezisteného vlastníka podľa zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov, zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov, zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov a zákona č. 326/2005 Z. z. v znení neskorších predpisov.

V odseku 3 je výkladové pravidlo rovnaké, aké je teraz v § 139 ods. 2 písm. b) stavebného zákona.

K § 61 Vzťah k správnenému poriadku

Upravuje sa vzťah navrhovaného právneho predpisu k všeobecnému predpisu o správnom konaní vzhľadom na povahu navrhovaných procesných postupov.

K § 62 Splnomocňovacie ustanovenia

Splnomocňuje sa Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky nahradiť terajšie vykonávacie vyhlášky novými, v ktorých budú upravené podrobnosti o viacerých ustanoveniach navrhovaného zákona, ktoré nie je nevyhnutné upravovať priamo v zákone. Účelom je, aby navrhovaný zákon bol stručný a zrozumiteľný bez podrobností, ktoré možno upraviť vo vykonávacích predpisoch. V odseku 2 sa navrhuje splnomocniť obec, ktorá môže ustanoviť všeobecne záväzným nariadením podmienky pre určenie času uskutočňovania stavebných prác na území obce alebo jej časti, a to s ohľadom na ochranu nočného klľudu, dní pracovného pokoja a sviatkov a s ohľadom občianske

spolunažívanie pričom nebude možné obmedziť čas pri takých stavebných prácach, ktorých technológia nedovoľuje ich prerušenie a stavebných prácach pri mimoriadnych udalostiach alebo vo verejnom záujme.

K § 63 Preskúmanie spôsobilosti nepovolenej stavby na prevádzku

Zrušením možnosti dodatočnej legalizácie stavieb, ktoré bolo vložené do stavebného zákona v roku 1997, zostávajú nevyriešené tzv. čierne stavby. Vzhľadom na uplynulý čas a zmeškanie lehôt na právne riešenie zo strany obcí (stavebných úradov) už nie je možné uplatniť priamy právny postih (priestupky a správne delikty) ani súdne riešenie. Preto sa navrhuje preskúmať stavebnotechnickú spôsobilosť existujúcich neskolaudovaných stavieb na žiadosť ich vlastníkov.

Preskúmať bude stavebný úrad na žiadosť vlastníka stavby. Stavebný úrad osvedčí spôsobilosť stavby na prevádzku, ak ide o stavbu zhotovenú bez stavebného povolenia alebo bez ohlásenia, alebo stavbu užívanú bez kolaudačného rozhodnutia podľa doterajších predpisov. Zákon limituje možnosť preskúmania od 1. januára 2003 do 1. januára 2023.

Vlastník stavby bude musieť preukázať, že stavba, ktorú užíva bez povolenia je stavebnotechnicky vyhovujúca, má vysporiadané vlastnícke vzťahy k pozemku na ktorom stavby stojí, stavba nebola postavená v rozpore so záujmami chránenými zákonom, stavba sa nenachádza pod elektrickým vedením, alebo napríklad na plynovode a vlastník stavby predloží príslušnú stavebnú dokumentáciu. Iniciatíva a dôkazné bremeno je na strane vlastníka stavby.

Preskúmaním technického stavu stavby voči nej možno postupovať ako pri iných stavbách, ak vykazuje vážne nedostatky stavebnotechnického charakteru, a to nariadením neodkladných prác. Ak sa však zistí, že je umiestnená v rozpore s územnoplánovacou dokumentáciou alebo že je v nespôsobilom a neopraviteľnom technickom stave, nariadi sa vypratanie a odstránenie stavby. Účel povinného preskúmania nie je sankčný (sankčné zákonné lehoty už spravidla uplynuli) ale čisto technický – preverenie spôsobilosti podľa základných požiadaviek na stavby a stavebno-technických (napríklad, hygienických, požiarnych) predpisov a noriem. Preskúmanie spôsobilosti bude konanie stavebnej inšpekcie, ktorá bude môcť použiť v rámci dokazovania aj miestnu obhliadku či inštitút znaleckého posudku.

Ak vlastník stavby preukáže skutočnosti, ktoré sú ustanovené v odseku 1, stavebný úrad osvedčí spôsobilosť stavby na prevádzku, uvedené osvedčenie bude mať účinky kolaudačného osvedčenia.

Vzhľadom na to, že v prípadoch, kedy preskúmanie spôsobilosti nepovolenej stavby na prevádzku nevedie k vydaniu osvedčenia o spôsobilosti stavby na prevádzku, stavebný úrad začne konanie o odstránení stavby.

K § 64 Register stavieb

Navrhované ustanovenie upravuje rozsah údajov v oblasti výstavby, ktoré eviduje v informačnom systéme stavebný úrad.

K § 65 Prechodné ustanovenia

Účelom prechodných ustanovení je vyriešiť stret dvoch právnych úprav, zabezpečiť prechod z doterajšej právnej úpravy do režimu navrhovaného zákona a zaistiť práva osôb, ktoré nadobudli podľa doterajších predpisov. Zabezpečuje kontinuita nadobudnutých práv a povinností vo výstavbe. Doterajšie konania bude môcť dokončiť stavebný úrad podľa doterajších predpisov, najneskôr však do 31. decembra 2025. Zabezpečuje sa prechod pôsobnosti stavebných úradov na nové usporiadanie. Cieľom navrhovaných ustanovení je zabezpečiť, aby si obec mohla konanie o vydaní stavebného povolenia zabezpečiť podľa doterajších predpisov, teda podľa stavebného zákona. Ak by stavebník chcel využiť možnosť postupovať pri povoľovaní stavby podľa novej právnej úpravy, nič mu nebráni vziať svoj návrh na vydanie stavebného povolenia na obci späť a povolenie stavby si zabezpečiť postupom podľa novej právnej úpravy. Odsekom 2 sa prolonguje platnosť zákona č. 50/1976 Z. z. i keď novým zákonom o územnom plánovaní zrušeného, na zabezpečenie dokončenia konaní vedených do účinnosti novej právnej úpravy. Vytvárajú sa ďalej podmienky na dokončenie konaní týkajúcich sa nariaďovania

opatrení na stavbách vo verejnom záujme, prejednávania priestupkov vo výstavbe, ukladania pokút za správne delikty vo výstavbe a výkonu rozhodnutí stavebných úradov, vrátane odstraňovania stavieb.

Nový zákon sa týka len výstavby, pričom už nepočíta s územným konaním a nepočíta s ním ani nový zákon o územnom plánovaní. Územné konanie tak stratí zákonný základ. Preto územné konania o umiestnenie stavby začaté na stavebných úradoch podľa doterajších predpisov, ktoré neboli skončené právoplatnosťou rozhodnutia do konca roku 2022, dokončí úrad podľa tohto zákona. Dokumentácia podaná na vydanie územného rozhodnutia o umiestnenie stavby nahrádza stavebný zámer a je podkladom na vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere. Platné územné rozhodnutie vydané podľa doterajších predpisov sa na účely konania o stavebnom zámere považuje za rozhodnutie o stavebnom zámere.

Upravujú sa tiež právne vzťahy týkajúce sa zmeny stavieb, kolaudácie a ohlásenia podľa doterajších predpisov. Zhotovené stavby, zmeny stavieb, ktoré boli povolené podľa doterajších predpisov, ale ktoré neboli skolaudované a žiadosť o kolaudáciu sa skolaudujú podľa starej právnej úpravy. Stavby a zmeny stavieb, na ktoré postačovalo ohlásenie, ktoré bolo oznámené do konca roku 2022 sa dokončia podľa doterajších predpisov.

Existujúca dokumentácia pre územné konanie už podaná stavebnému úradu sa použije ako stavebný zámer na vydanie územného stanoviska, aby nebolo potrebné požadovať od stavebníka vypracovanie nového stavebného zámeru. Už vydané územné rozhodnutie bude plniť úlohu územného stanoviska pre potreby prerokovania stavebného zámeru a pre vypracovanie správy o výsledku prerokovania stavebného zámeru. Nakoľko dodatočné povolenie nebude možné, konania o nich sa nebudú uskutočňovať na stavebnej inšpekcii a stavebné úrady ich musia zastaviť. Podľa stupňa dokončenia stavby, stanoví stavebná inšpekcia ďalší postup pre posúdenie spôsobilosti stavby.

Na účely vytvorenia právneho riešenia pre situácie vzniknuté v dôsledku nedostatočnej úpravy súčasného zákona navrhujeme doplniť prechodné ustanovenie, ktoré zakotví zánik platnosti územných rozhodnutí, ktoré v zmysle § 40 ods. 1 zákona 50/1976 nestratili platnosť, hoci stavebné povolenia nikdy neboli vydané alebo sa so stavbou nikdy nezačalo. Týmto sa vyrieši právne neistá situácia v územiach, ktoré sú blokované platným územným rozhodnutím, ktoré je obsolétne buď z dôvodu zániku práv k pozemkom alebo z dôvodu zániku platnosti stavebného povolenia.

Ustanovenie § 64 ods. 11 sa upravuje v nadväznosti aj na obdobné znenie § 39 ods. 2 návrhu zákona o územnom plánovaní tak, aby nebola ohrozená ochrana utajovaných skutočností a citlivých informácií pri vkladaní údajov o technickej infraštruktúre do informačného systému pre výstavbu. Vzhľadom na účel obrannej infraštruktúry (napr. elektronické komunikačné siete) môže byť táto technická infraštruktúra riešená podľa zákona č. 215/2004 Z. z. o ochrane utajovaných skutočností a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 45/2011 Z. z. o kritickej infraštruktúre v znení neskorších predpisov (§ 2 písm. k) a § 12).

K § 66 Prechodné ustanovenia o prechode majetku štátu a záväzkov zo Slovenskej stavebnej inšpekcie na úrad

Navrhuje sa ustanoviť prechod pôsobnosti Slovenskej stavebnej inšpekcie podľa doterajších všeobecne záväzných právnych predpisov na úrad. V tejto súvislosti sa navrhuje prechod kompetencií, práv a povinností Slovenskej stavebnej inšpekcie vrátane práv a povinností zo štátnozamestnaneckých pomerov, pracovnoprávných vzťahov a iných právnych vzťahov zamestnancov na úrad. Majetok štátu, ktorý bol v správe Slovenskej stavebnej inšpekcie, prechádza k 1. januáru 2023 do správy úradu.

K § 67 Účinnosť

Ustanovuje sa dátum nadobudnutia účinnosti zákona. Po zohľadnení dĺžky legislatívneho procesu, a určení dostatočnej legisvakačnej lehoty sa navrhuje ustanoviť nadobudnutie účinnosti na 1. januára 2023.

K prílohe č. 1

V prílohe č. 1 je uvedené negatívne vymedzenie pôsobnosti návrhu zákona o výstavbe a zoznam stavebných prác, na ktoré sa nevzťahuje ohlásenie a ani povolenie podľa tohto zákona.

Negatívne vymedzenie zákona sa vzťahuje predovšetkým na rôzne označenia prevádzkárni, dopravné značenia a piktogramy, turistické značenia poštové schránky etc.

Ďalej sa vymedzujú stavebné úkony, ktoré nepodliehajú ohláseniu ani povoleniu, ide napríklad o výmenu, údržbu alebo opravu elektrického vedenia, plynárenského zariadenia, technológie elektrokomunikačného zariadenia, ktoré však sú v pôvodnej trase a nezväčšuje sa ich opravou, údržbou úpravou alebo výmenou ochranné pásma ale tiež zriadenie domových prípojk.

Príloha č. 1 obsahuje aj zoznam drobných stavebných prác, na ktoré nie je potrebné ohlásenie ani povolenie, ide napríklad o údržbu stavby v prípade výmeny kuchynskej linky, výmena strešnej krytiny, pri inžinierskych stavbách ide napríklad o opravy a úpravy brán a rámp alebo tiež scénické stavby.

K prílohe č. 2

Uvádzajú sa drobné stavby a drobné stavebné práce. V prípade, že nepodliehajú ohláseniu, nevyžadujú nijakú súčinnosť stavebného úradu. To nenahrádza prípadné iné povolenia alebo iné správne úkony iných správnych orgánov podľa osobitných predpisov. V zásade ide o prevzatie terajšieho § 56 stavebného zákona. Ide napríklad o tieto drobné stavby ako dm na strome, žumpa alebo oplatenie tvoriace vlastnícku hranicu. Príloha obsahuje aj negatívne vymedzenie drobných stavieb a drobných stavebných prác, ide napríklad o stavebné práce na obnove národnej kultúrnej pamiatky alebo stavby čerpacích staníc.

K prílohe č. 3

Ustanovuje sa prehľad jednoduchých stavieb a ich špecifikácia. Ide o zoznam stavieb, medzi ktoré patrí štandardný dom určený na bývanie, Ďalej nebytové budovy s jedným podlažím alebo stavby pre hospodárske zvieratá.

Príloha ďalej uvádza zoznam inžinierskych stavieb, medzi ktoré patria sklady, zásobníky na vodu , silá alebo rekonštrukcie železničných dráh.

V odseku 1 písm. b) bode 15 sa navrhuje proces povoľovania zriadenia líniových rekreačných trás, napr. cykloturistických trás, náučných chodníkov a iné podobné individuálne líniové rekreačné projekty v prostredí súčasného extravilánu a vlastníci a správcovia pozemkov sú obídení, hoc sa zriadenie takejto „rekreačnej línie“ (nie je to stavba) umiestňuje na ich pozemku a pritom môže táto línia alebo jej následné rekreačné využitie môže ovplyvniť bežné užívanie, pozemku vlastníkom správcom nájomcom. Doplnenie tohto ustanovenia sa dotkne len nových trás, pričom toto ustanovenie nahradí súčasné územné rozhodnutie o terénnych úpravách a o využití územia, ktoré sa v navrhovanom zákone už nebudú uplatňovať. V súčasnosti sa v aplikačnej praxi cykloturistické trasy bežne zriaďujú s využitím procesu územného rozhodnutia. Návrh okrem iného nadväzuje na úpravu účelu terénnych úprav aj na voľnočasové aktivity tak, ako to je aj v súčasnosti v platnom stavebnom zákone (§ 39b ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb.). Údržba súčasných „trás“ nie je týmto dotknutá a rieši sa inde v zákone.

K prílohe č. 4

Ustanovuje sa zoznam vyhradených stavieb a ich špecifikácia. Ide o stavby diaľnic, lanové dráhy, priehrady alebo stavby jadrových zariadení.