

B. Osobitná časť

K § 1: Navrhovaný zákon komplexne upravuje cyklus výstavby od stavebného zámeru stavebníka, 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, najmä výstavbu inžinierskych stavieb, 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*.

Napriek deklarovanej komplexnosti právnej úpravy navrhovaný zákon nemá ambíciu preberať špeciálne úpravy nad terajší rozsah. Vo vzťahu k budovám je v zásade úplnou úpravou, ale vo vzťahu k inžinierskym stavbám upravuje spravidla len spoločný základ. Nevyhnutné nadväzujúce úpravy inžinierskych stavieb v osobitných zákonoch sú upravené v samostatných článkoch.

Na rozdiel od doterajšej všeobecnej úpravy v zákone č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) navrhovaný zákon upravuje podrobne aj postavenie všetkých podstatných osôb účastných na výstavbe a ich práva a povinnosti v porovnateľnom rozsahu a obsahu s postavením takýchto osôb v zahraničných úpravách, najmä v Nemecku a v Rakúsku, s ktorými prichádzajú do kontaktu aj miestne firmy.

V odseku 2 sa uvádzajú reálne existujúce konštrukcie, ktoré definíčne nie sú stavbami (§ 3), ale na ktoré sa navrhovaný zákon niektorými ustanoveniami vzťahuje, hoci s viacerými odchýlkami od všeobecného režimu stavieb. Ide o prevzatie terajšieho stavu (§ 39b, § 43 ods. 2 a 3 a § 71 stavebného zákona). Dôvodom je, že vecne (konštrukčne a funkčne) nepatria do nijakého iného existujúceho zákona. Vzhľadom na ich konštrukčnú jednoduchosť sa bude na nich vzťahovať spravidla zjednodušený režim a ohlasovanie. Veľké terénne úpravy a významné zmeny využívania pozemkov však už budú v režime ostatných stavieb.

K § 2: Termín „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. Osobitné právne predpisy môžu upravovať pojem prípojka odlišne.

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.

V ods. 3 je zadefinované, čo sa bude pre ďalšie potreby zákona považovať 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 (§ 17 ods. 1).

K § 3: Pre navrhovaný zákon má prioritu budova, lebo ide o jediný komplexný zákon upravujúci budovy z hľadiska ich výstavby a stavebnotechnickej konštrukcie. Iné zákony upravujú len niektorú zložku konštrukcie alebo prevádzky budov, napríklad energetickú hospodárnosť budov (zák. č. 555/2005 Z. z.), použitie stavebných výrobkov (nariadenie EP a Rady č. 305/2011 a zák. č. 133/2013 Z. z.), požiaru ochranu, zásobovanie vodou.

Definičným základom v odseku 1 je terajšia definícia budovy v § 43a ods. 2 stavebného zákona, ktorá má pôvod ešte v smernici Rady 89/106/EHS. Požiadavkou na spojenie so zemou pevným základom sa navrhovaný zákon zosúladuje s občianskym zákonníkom. Spojením so zemou pevným základom sa zabezpečuje potrebná trvalosť stavby. Trvalosť budovy zakladá aj následné občianskoprávne prvky, napríklad byty a nebytové priestory (§ 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka).

Iné zastrešené konštrukcie, ktoré nie sú spojené so zemou pevným základom, nie sú na účely navrhovaného zákona považované za budovy. Podľa základnej konštrukcie a spôsobu spojenia so zemou sú prenosnými zariadeniami (hnutelnosťami podľa Občianskeho zákonníka), ak nemajú žiadnu formu spojenia so zemou alebo s inou stavbou, alebo sú upevnenými zmontovanými výrobkami. Pôjde najmä o dočasné stavby (napríklad, zariadenia staveniska, sezónne kryté terasy, predajné stánky, prístrešky v cestnej doprave, kôlne, skleníky, a podobne).

Členenie budov podľa odseku 2 má pôvod v Medzinárodnej klasifikácii stavieb (vyhl. č. 323/2010 Z. z.). Takéto 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.

Za jednotku trvalého bývania sa vo všeobecnosti považuje byt. Čo je bytom upravuje § 2 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z.

K § 4: V súlade s Medzinárodnou klasifikáciou stavieb (vyhl. č. 323/2010 Z. z.) inžinierskymi stavbami sú všetky stavby, ktoré nie sú budovami. Toto vymedzenie sa preberá aj do zákona (odsek 1). 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 ods. 2.

V odseku 3 je definícia líniovej stavby, pretože líniová stavba má odchylný režim prípravy, projektovania, zhotovovania a prevádzky, ako aj konania o nich. Definícia je všeobecná a platí nielen pre navrhovaný zákon, ale aj pre osobitné úpravy.

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 prípojok 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.

K § 5: V záujme odstránenia existujúcich nejasností obsahu termínu „zmena stavby“ sa v odseku 1 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 stavby (§ 14 až 21).

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. V zásade nevyžadujú stavebný súhlas ani ohlásenie ak však v § 19 ods. 1 písm. h) nie je uvedené inak. Potrebu ohlásiť stavebné úpravy sa vyžaduje na vykonávanie stavebných prác, ktorými sa napríklad zasahuje do nosných konštrukcií, mení sa požiarne zaťaženie a pod.

Odsekom 4 sa upravuje, 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.

K § 6: 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.

Predpokladá sa, že dokumentácia stavby sa bude viesť v elektronickej podobe. Zatiaľ, kým nie je zabezpečená plná elektronizácia verejnej správy, najmä na obciach, dokumentáciu stavby bude možné viesť aj v listinnej podobe. O spôsobe vedenia dokumentácie stavby pri

jednotlivých druhoch inžinierskych stavieb je rozhodujúca osobitná úprava, ktorá upravuje podmienky ich výstavby.

K § 7: Projektová dokumentácia je rozhodujúcim podkladom pre uskutočňovanie stavebných prác, ktorých výsledkom je zhotovenie novej stavby, zmena existujúcej stavby (§ 5), stavebné úpravy a odstránenie stavby.

Návratom k stupňom projektovej dokumentácie (odsek 1) sa sleduje sprehľadniť proces prípravy stavieb a odstrániť neúčelnú duplicitu. Terajšia právna úprava totiž požaduje v podstate rovnakú projektovú dokumentáciu v rovnakej podrobnosti a úplnosti počas prípravy stavby a vo všetkých konaniach na stavebnom úrade. To zneprehľadňuje prípravu a prerokovanie, pretože prílišná neúčelná podrobnosť projektovej dokumentácie od územného konania cez stavebné povolenie neumožňuje jednoduché rozlíšenie podstaty predpokladanej stavby pre stavebníka, pre účastníkov konaní, ktorí nie sú projektovo zdatní, ale ani pre dotknuté orgány, ktoré sa musia zaoberať aj projektovými časťami, ktoré nie sú z hľadiska ich zákonnej kompetencie potrebné na zaujatie ich záväzného stanoviska v konaní. Navrhované stupne budú pre stavebníka aj finančne menej náročné.

Stavebný zámer (odsek 2) 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 zavŕšený 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 (§ 14 a 15) boli zrejmé predstavy a požiadavky stavebníka.

Stavebné zámery sa budú odlišovať podľa druhu a zložitosti stavieb. Pri jednoduchých konštrukciách pôjde o jednoduchý náčrt a zákres 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 upravuje vykonávacia vyhláška.

Ak procesu výstavby predchádza posúdenie vplyvov na životné prostredie podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, stavebný zámer je v stanovenom rozsahu už prílohou žiadosti o posudzovanie vplyvov na životné prostredie. Predmetom týchto konaní je čo sa obsahu týka ten istý zámer, preto nie je potrebné opätovné prerokovávanie s tými dotknutými orgánmi, ktoré už zámer posudzovali a opätovné predloženie dokumentácie stavebného zámeru (predloženého na konanie o stavebnom zámere na stavebnom úrade) si na posúdenie nevyhradili.

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 (odsek 3) 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 (odsek 4) 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 (§ 2 ods. 4); pri ostatných stavbách je obstaranie vykonávacieho projektu dobrovoľné na vôli stavebníka a dohody so zhotoviteľom.

K § 8: Realizačnou dokumentáciou sa rozumejú 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 (odsek 2) 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 možno viesť tak v listinnej podobe, ako aj v elektronickej podobe. Podrobnosti upravuje vykonávacia vyhláška.

Záverečné stanovisko projektanta (odsek 3) teraz platný stavebný zákon neupravuje, ale v praxi sa vyskytuje. Má význam pri kolaudácii, pre ktorú je určené, ale i pri odovzdaní a prevzatí stavby stavebníkom alebo budúcim prevádzkovateľom. Jeho účelom je osvedčiť priamo od projektanta, že stavba (zmena stavby) zodpovedá jeho projektu stavby a že nedošlo k nedovoleným odchýlkam od projektu stavby.

Dokumentácia skutočného zhotovenia stavby (odsek 4) existuje aj teraz, 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“.

K § 9: Prevádzková dokumentácia (odsek 1) 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 samozrejmosťou 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.

V odseku 2 sa zavádza definícia prevádzkovania stavby. Termín „prevádzkovanie stavby“ sa používa často, ale pre chýbajúce zákonné vymedzenie v rôznom význame. Aj v tejto definícii sa požaduje súlad stavebnotechnického vyhotovenia a prevádzkových parametrov stavby so základnými požiadavkami na stavby podľa prílohy I nariadenia EP a Rady č. 305/2011 v platnom znení.

Výraz „technický systém budovy“ je prevzatý zo smernice EP a Rady (EÚ) 2018/844 (článok 2 tretí bod) a je transponovaný do zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov (§ 2 ods. 1 písm. b) štvrtý bod).

K § 10: Ustanovenia oboch odsekov o stavenisku sú s drobnými formulačnými úpravami prevzaté z terajšej právnej úpravy (§ 43i stavebného zákona), pretože nie je objektívny dôvod na inú právnu úpravu.

Ostatné odseky § 43i stavebného zákona sú upravené v povinnostiach stavbyvedúceho (§ 33 a 34), pretože nejde o vlastnosti staveniska, ale o povinnosti stavbyvedúceho. Za ich dodržiavanie musí niekto niesť zodpovednosť.

Podrobnosti o stavenisku upravuje vykonávacia vyhláška a nariadenie vlády č. 396/2006 Z. z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko.

K § 11: Na rozdiel od súčasnej úpravy, navrhuje sa v samostatnom paragrafe vymedziť termíny „susedný pozemok“ a „susedná stavba“, pretože v praxi sa vyskytujú problémy v konaniach pri ustáľovaní 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. Navrhovaná hmotnoprávna úprava platí pre všetky správne konania a pri vydávaní iných opatrení stavebného úradu podľa § 3 ods. 7 správneho poriadku, ale pomôže aj na komunikáciu stavebníka pri prerokovaní stavebného zámeru.

K § 12: Všeobecné povinnosti vo výstavbe sú koncipované ako základné zásady a zároveň ako výkladové pravidlá pre celý proces výstavby.

Odsekom 1 sa 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. Povinnosť obcí dbať o poriadok v oblasti výstavby na vlastnom území je tradičnou povinnosťou už z čias Rakúsko-Uhorska (tzv. plány polohy) a má základ v tom, že určovanie zastavovacích podmienok a správa územia je dôležitým prejavom územnej samosprávy.

Odsek 2 sa opiera o základné požiadavky na stavby (príloha I nariadenia EÚ č. 305/2011), a o požiadavky na navrhovanie a zhotovovanie stavieb. Ich spojením sa zakladá dôležitá zásada platná pre akúkoľvek výstavbu.

Odsek 3 je vyjadrením základného princípu výstavby, že každý stavebný zámer musí posúdiť stavebný úrad.

K § 13: Všeobecné technické požiadavky na výstavbu (teraz § 47 až 53 stavebného zákona) riešia technickú stránku stavieb. Všeobecné technické požiadavky na projektovanie stavieb, na zhotovovanie stavieb a na bezbariérové užívanie stavieb sú podrobne upravené vo vyhláske.

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.

K § 14: Ustanovením sa upravuje prerokovanie stavebného zámeru. Obsahové podrobnosti stavebného zámeru upravuje vyhláska. Jedným z účelov stavebného zámeru je dať na známosť pripravovanú výstavbu. Preto sa navrhuje jeho povinné prerokovanie s uvedenými osobami (odsek 1).

Odsek 1 vymenúva osoby, s ktorými musí projektant povinne prerokovať stavebný zámer. Okrem uvedených povinných osôb, je vhodné stavebný zámer prerokovať aj s inými osobami a účelné môže byť aj jeho zverejnenie buď možnosťami stavebníka (napríklad v miestnej tlači), alebo za pomoci obce (napríklad na úradnej tabuli). Zverejnenie stavebného zámeru v konečnom dôsledku uľahčí jeho ďalšie použitie a môže eliminovať dodatočné pripomienky a návrhy uplatnené až v konaní na správnom orgáne.

Povinnosť prerokovať stavebný zámer s obcou je základom prerokovania, pretože ide o územie obce, v ktorej má byť umiestnená nová stavba (zmena existujúcej stavby). Obec má účinný nástroj regulácie využívania územia v podobe územného plánu a vzhľadom na zásadu uvedenú v § 12 ods. 1 je územné stanovisko obce podľa zákona o územnom plánovaní kľúčové pre ďalší postup prípravy výstavby pre stavebníka i pre stavebný úrad.

Stavebný zámer je podkladom pre záväzné stanoviská dotknutých orgánov v závislosti od druhu stavby, jej umiestnená 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 prerokovania stavebného zámeru (ak si to nevyhradil). Sleduje sa tým odstrániť duplicitné postupy.

Aj susedia stavebníka majú jedinečnú možnosť vyjadriť sa k stavebnému zámeru práve v tomto štádiu prípravy výstavby. Vzhľadom na terajšie skúsenosti sa výslovne vylučuje z prerokovania vlastníka čiernej stavby. Vlastník čiernej stavby nemôže mať rovnaké práva ako vlastník legálnej stavby vyjadrovať sa k navrhovaným stavebným prácam.

Návrh v odseku 3 limituje námietky a požiadavky susedov na stavebný zámer na objektívne merateľné obmedzenie prevádzky ich stavieb (napríklad tienením, predpokladaným hlukom, zápachom, zvýšenou návštevnosťou, a podobne) a užívania pozemkov. Účelom časového a vecného obmedzenia je vylúčiť z procesu výstavby dodatočné zlomyseľné obštrukcie, subjektívne vecne nepodložené požiadavky, ktoré zaťažujú stavebný úrad a znepríjemňujú a predražujú výstavbu pre stavebníka. Práve neobmedzené uplatňovanie stále nových subjektívnych požiadaviek a vecne nepodložených námietok výrazne predlžuje terajšie konania na stavebnom úrade.

Povinnosť obce vydať územné stanovisko (odsek 2) vyplýva zo zákona o územnom plánovaní. Územné stanovisko nie je rozhodnutím podľa správneho poriadku, pretože sa ním nerozhoduje o právach stavebníka. Územné stanovisko konfrontuje územné požiadavky stavebného zámeru s obsahom územnoplánovacej dokumentácie a ak ide o budovu, s konkrétnymi zastavovacími podmienkami určenými pre územie v mieste navrhovanej výstavby.

V ods. 4 sa ustanovuje zákonná lehota, ktorá by mala vylúčiť nepodložené predlžovanie lehôt, ktoré je v súčasnej praxi hojné, sťažuje výstavbu a je aj prostriedkom na korupciu. Zároveň sa umožňuje dohodnúť sa na dlhšej lehote. Fikcia súhlasu so stavebným zámerom bez pripomienok je prevzatím terajšieho § 61 ods. 6 stavebného zákona.

Pri jednoduchých stavbách podľa prílohy č. 1 je zjednodušenie v tom, že stavebný zámer sa prerokuje spolu s projektom stavby, takže nadobudnutím právoplatnosti stavebného súhlasu nie je potrebné ďalšie dopracovanie a stavebník môže začať so stavebnými prácami.

Odsek 6 upravuje odlišnosť pri prerokovaní stavebného zámeru na drobné stavebné práce v prílohe č. 2. Pre ohlasované drobné stavebné práce nie je potrebné, aby sa k stavebnému zámeru vyjadrovala obec ani vlastníci susedných nehnuteľností, ak by však tieto vyjadrenia boli potrebné, môže stavebný úrad odkázať stavebníka na doplnenie podania alebo určiť, že stavebné práce je potrebné prerokovať v konaní.

K § 15: 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, napríklad podľa zákona č. 44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon) v znení neskorších predpisov, zákona č. 164/1996 Z. z. o dráhach a o zmene zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov, zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 298/1999 Z. z. o správe štátnych hraníc v znení zákona č. 515/2003 Z. z., zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení zákona č. 479/2005 Z. z., zákona č. 261/2002 Z. z. o prevencii závažných priemyselných havárií a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 478/2002 Z. z. o ochrane ovzdušia a ktorým sa dopĺňa zákon č. 401/1998 Z. z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia v znení neskorších predpisov (zákon o ovzduší), zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, zákona 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), zákona č. 541/2004 Z. z. o mierovom využívaní jadrovej energie (atómový zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 656/2004 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike v znení zákona č. 99/2007 Z. z., zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov, zákona č. 470/2005 Z. z. o pohrebníctve a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov, zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona 140/2008 Z. z., zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, zákona č. 51/1988 Zb. o banskej činnosti, výbušnínach a o štátnej banskej správe v znení neskorších predpisov, zákona č. 164/1996 Z. z. o dráhach a o zmene zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov, zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, 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, zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Dotknutý orgán je viazaný rozsahom pôsobnosti, ktorá mu je určená zákonom na pri prerokúvaní územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov a pri konaniach podľa stavebného zákona ale aj pri plnení povinností osôb obrátiť sa priamo na dotknutý orgán.

Ustanovenie má za cieľ je 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 záväznosť vydávaných stanovísk a nezasahuje do vecných kompetencií dotknutých orgánov.

K § 16: Ustanovenie 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.

Rovnako dôležité je aj stanovisko vlastníkov stavieb dopravnej a technickej infraštruktúry. Preto sa im priznáva rovnaké postavenie ako dotknutým orgánom verejnej správy.

Odsekom 7 sa priznáva záväznosť záväzných stanovísk, aby boli skutočne právne záväzné ako keby išlo o rozhodnutia podľa správneho poriadku. Záväzné stanoviská je možné preskúmať postupom podľa zákona o prokuratúre, v konaniach podľa tohto zákona len v rámci odvolacieho konania proti rozhodnutiu vo veci.

K § 17: 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 upravuje vyhláška.

V ods. 1 sa zavádza aj povinnosť, aby projektant zhodnotil, či sa jedná o vyhradenú stavbu alebo či je potrebné aj na inú stavbu vypracovať vykonávací projekt.

Správa o výsledku prerokovania stavebného zámeru bude spolu so stavebným zámerom základnou náležitosťou žiadosti stavebníka o rozhodnutie stavebného úradu. Procesná stránka ich prerokovania na stavebnom úrade od podania žiadosti do vydania rozhodnutia vo veci je upravená v tretej hlave tretej časti.

K § 18: V tomto ustanovení sa určujú požiadavky na prerokovanie dokumentácie stavieb a stavebných prác podľa ich náročnosti a vplyvov na okolie.

V odseku 1 sa rozhodnutie stavebného úradu o žiadosti stavebníka označuje jednotne ako **stavebný súhlas**. Termín „stavebný súhlas“ 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 súčasťou 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 stavebný súhlas sa musí vydať, ak sa nezistí zákonná prekážka verejného záujmu, pre ktorú súhlas vydať nemožno.

Stavebným súhlasom sa bude označovať rozhodovanie stavebných úradov podľa navrhovaného zákona (§ 54 ods. 1).

Stavebný súhlas je rozhodnutím vo veci podľa § 46 správneho poriadku. 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.

Odsek 3 upravuje úľavu pre drobné stavebné práce, ktoré sú zásadne čo do druhu konštrukcií a plôch voľne uskutočniteľné a obmedzuje ich len verejný záujem ohlasovať niektoré z nich stavebnému úradu podľa § 19.

K § 19: 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. Podkladom pre posúdenie stavebných prác je dokumentácia stavebného zámeru v rozsahu určenom vykonávacím predpisom. Spracovanie projektu stavby sa nevyžaduje.

Navrhuje sa ohlasovanie stavebných prác ponechať len pri drobných stavebných prácach, ktoré sú podľa prílohy č. 2 v zásade voľné, ale ktoré vzhľadom na ich umiestnenie je potrebné posúdiť z hľadiska ochrany verejných záujmov, a to aj na predchádzanie nezrovnalostí a nedorozumení vo vzťahu k obyvateľom.

Odsek 1 ustanovuje, v ktorých prípadoch je stavebník povinný zamýšľané drobné stavebné práce podľa prílohy č. 2 stavebnému úradu ohlásiť.

Obsahové požiadavky a náležitosti ohlásenia upravuje vyhláška.

Odsek 3 upravuje spôsob vybavenia ohlásenia stavebným úradom.

Stavebný úrad má po preskúmaní ohlásenia a jeho príloh (odsek 2) len dve možnosti vybavenia; sú uvedené v odsekoch 3 a 5.

Odsek 4 upravuje lehotu, do ktorej je stavebník povinný začať uskutočňovať ohlásené stavebné práce. Lehotu nie je možné predĺžiť.

K § 20: Projekt stavby je konečným textovým a grafickým podkladom pre uskutočňovanie stavebných prác. Svojím účelom, prevažným obsahom a podrobnosťou zodpovedá terajšej projektovej dokumentácii určenej na stavebné povolenie.

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 a záverov prípadného ústneho pojednávania. 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 podľa prílohy č. 1 je zjednodušenie v tom, že stavebný zámer je už v podrobnosti projektu stavby, takže nadobudnutím právoplatnosti stavebného súhlasu nie je potrebné ďalšie dopracovanie a stavebník môže začať so stavebnými prácami (§18 ods.1).

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 (súlad s § 25),

- 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.

Základným účelom konania na stavebnom úrade je odstrániť rozpory z prerokovania stavebného zámeru, ktoré sa nepodarilo odstrániť stavebníkovi a projektantovi, a rozhodnúť o nich. Obsah rozhodnutia zohľadní projektant v projekte stavby.

Ak sa stavebníkovi a projektantovi podarilo odstrániť všetky rozpory a protichodné stanoviská, tak stavebný úrad nemusí zvolať ústne pojednávanie a môže vydať stavebný súhlas.

Odsek 2 rieši postup projektanta po vypracovaní projektu stavby. Dôležitým novým prvkom je tzv. doložka súladu, ktorá bude slúžiť na to, aby dotknutý orgán mal možnosť zasiahnuť aj do štádia prípravy stavebných prác po rozhodnutí stavebného úradu a vyjadriť nesúhlas so spôsobom zapracovania požiadavky stavebného úradu do projektu stavby.

K § 21: Iniciátorom overenia projektu stavby je projektant, ktorý zodpovedá zmluvne stavebníkovi za celý projekt stavby a vo všeobecnosti aj verejnosti. Z tohto dôvodu má záujem na tom, aby jeho projekt stavby nevedol k ohrozeniu stability stavby. Overenie projektu stavby je prínosné aj 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 stavebného súhlasu (ak nejaké boli).

Odsek 2 časovo reguluje overovanie, aby sa zbytočne nepredlžoval čas na uskutočnenie stavebných prác. Zákonná lehota umožňuje dohodu.

Odsek 4 upravuje formu osvedčovacej doložky, ktorá by mala byť elektronická vzhľadom na to, že projektová dokumentácia sa má viesť v elektronickej forme (§ 7).

K § 22: Odsek 1 jednoznačne 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.

Účelom odseku 2 je vymedziť termín „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.

Odseky 3 až 5 určujú podmienky a oprávnenia na zhotovovanie stavby a požiadavky pre zhotovovanie stavby svojpomocou.

Zmena stavby podľa § 5 je taký dôležitý zásah do existujúcej stavby, ktorý rozhoduje o jej stabilite a bezpečnosti, o jej vzhľade, o prevádzkových parametroch a o technologickom vybavení, že je oprávnené prirovnať ju k novej stavbe. Preto sa v odseku 6 ustanovuje, že zmena stavby predpokladá rovnaký postup stavebníka, projektanta a ostatných zúčastnených osôb vo výstavbe, ako keby išlo o novú stavbu.

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 (príloha č. 2). V zásade ide o prevzatie obsahu terajších § 55 až 57 stavebného zákona.

K § 23: Stavebné práce sú kľúčovou činnosťou v stavebníctve, a preto je náležité ich vymedziť, a to aj na účel posudzovania nepovolených stavebných prác (§ 24).

Význam odseku 2 je v zavedení všeobecnej zákonnej požiadavky na spôsob uskutočňovanie 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 (§ 25 a 26) a na zhotoviteľa stavby (§ 27 a 28).

V odseku 3 je v 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 § 24: 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 (§ 37), teda ešte skôr než je stavba dokončená alebo vo vysokom štádiu dokončovania.

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.

Odsekom 2 sa navrhuje ochrana dobromyseľného stavebníka, ak došlo k zrušeniu rozhodnutia stavebného úradu bez jeho zavinenia porušením zákona zo strany stavebného úradu (napríklad hrubá procesná chyba) alebo zo strany dotknutého orgánu, keď stavebný úrad akceptoval jeho nezákonné záväzné stanovisko (napríklad vydané mimo kompetenciu alebo požiadavku mimo jeho oprávnenie).

K § 25: 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 užívateľom pozemku na účely výstavby. To sa vzťahuje na všetky druhy stavieb, na ktoré sa vzťahuje navrhovaný zákon.

Podľa písmena b) zmluvou s vlastníkom pozemku môže byť napr. nájomná zmluva, zmluva o budúcej kúpne zmluve, koncesná zmluva. Po ukončení stavby je povinnosťou vlastníka stavby a vlastníka pozemku usporiadať vlastnícke vzťahy k pozemku alebo stavbe.

V bode 3 ide o právne predpisy, napríklad 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, zákon č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov 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.

Odsek 2 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.

Odsek 3 rieši 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.

K § 26: Ide o súhrnné ustanovenie o právach a povinnostiach stavebníka od začiatku do konca výstavby (uskutočňovania stavebných prác). 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.).

V odseku 1 sú špecifikované 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.

Odsek 2 upravuje povinnosti stavebníka pri svojpomocnej výstavbe. Teraz také ustanovenie chýba a existuje v podstate len povinnosť zabezpečiť stavebný dozor oprávnenou osobou.

Odsek 3 upravuje povinnosť stavebníka u určitých stavieb vyčleniť finančné prostriedky na obstaranie a umiestnenie umeleckého diela. Takáto požiadavka je obvyklá aj v iných štátoch, napríklad v Holandsku je na tento účel zriadená štátna agentúra. Umiestňovanie umeleckých diel v stavbách bolo obvyklé na našom území už od čias Uhorského kráľovstva, po celú prvú Československú republiku, vojnový Slovenský štát i povojnové Československo až do roku 1989. Nielen sochy na voľnom priestranstve, ale aj sochy a reliéfy na fasádach budov, vitráže v kostoloch a verejne prístupných budovách, (v bankových budovách, v kostoloch a v kultúrnych domoch) a v inžinierskych stavbách (napríklad, portály tunelov, sochy na mostoch) možno vidieť na historickej architektúre. Po roku 1989 sa však záujem o umelecké diela v stavbe vytratil, najmä investori a dodávatelia stavieb sa bránia financovať a umiestňovať umelecké diela v stavbe.

K § 27: Zhotoviteľ stavby je ďalšia podstatná 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 (odseky 2 a 3). Doteraz je to voľná ohlasovaná živnosť, na ktorú nie je potrebné nijaké odborné vzdelanie ani prax, postačuje mať viac ako 18 rokov.

V odseku 3 je požiadavka, ktorú musí splniť právnická osoba, aby mohla byť zhotoviteľom (zápis do príslušného registra a zároveň zamestnávanie osôb s oprávnením podľa § 30 ods. 2 písm. b) alebo c). Ak ide o stavebníka, ktorý zhotovuje drobné stavebné práce podliehajúce ohláseniu svojpomocou, musí zabezpečiť aspoň osobu s kvalifikáciou podľa § 30 ods. 4. 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.

V odseku 4 sa zavádza termín „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 (odsek 4), 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 v odseku 4 požaduje, 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.

K § 28: V tomto paragrafe sú koncentrované 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.).

K § 29: Odsek 1 je vymedzenie termínu „činnosti vo výstavbe“, ktorý sa používa v druhej časti navrhovaného zákona. Jadrom činností vo výstavbe sú stavebné práce (§ 23).

Význam odseku 2 je v generálnej požiadavke 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 (zváračský preukaz, preukaz žeriavnika, 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.

V odseku 3 je všeobecná požiadavka pre právnické osoby, aby činnosti vo výstavbe uskutočňovali prostredníctvom odborníkov najmä svojich zamestnancov alebo zmluvne zabezpečených odborníkov (napríklad živnostníkov).

K § 30: 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 (§ 29) 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.

Základom vyhradených odborných činností sú právom regulované povolania a regulované činnosti podľa smernice Európskeho parlamentu a Rady 2005/36/ES o uznávaní odborných kvalifikácií v platnom znení, ktorá bola transponovaná do slovenského práva viacerými zákonmi; pre oblasť výstavby sú to najmä zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch v znení neskorších predpisov a živnostenský zákon pre remeselné práce a ďalšie odborné činnosti vo výstavbe (príloha II skupina 213 Stavebníctvo).

V odseku 2 sú uvedené regulované činnosti, ako vyplývajú z právnych predpisov o regulovaných povolaniach architekt, stavebný inžinier a geodet. Obsah týchto regulovaných činností je vymedzený v zákonoch upravujúcich ich postavenie a oprávnenia.

Historickým pozostatkom je úprava v odseku 3, ktorou sa ponecháva v zákone oprávnenie na výstavbu aj pre osoby, ktoré nespĺňajú požiadavky podľa odseku 1. Ide spravidla o okruh stavebných prác (podľa doterajších predpisov tzv. jednoduchých a drobných stavieb), pri ktorých môže činnosti podľa odseku 2 uskutočňovať aj osoba, ktorá nemá požadovanú autorizáciu. Musia však mať splnenú aspoň základnú požiadavku vzdelania; podľa terajšieho stavebného zákona sa označujú ako kvalifikované osoby (§ 44 ods. 2 stavebného zákona). Zákon ustanovuje, v ktorých prípadoch uvedený princíp neplatí.

Podľa doterajších poznatkov a platí to aj do budúcnosti sa to bude týkať jednak absolventov vysokej školy pred autorizáciou a jednak bývalých autorizovaných architektov a stavebných inžinierov, ktorí sa dali vyčiar knuť zo zoznamu autorizovaných osôb spravidla pre dôchodkový vek alebo pre kolíziu s inou činnosťou.

Odsekom 5 sa umožňuje činnosti podľa odseku 2 zabezpečovať aj právnickým osobám, ktoré zamestnávajú osoby oprávnené podľa odseku 1.

K § 31: Návrh zákona v porovnaní s terajšou 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).

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 právnou 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.

V odseku 1 je 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.

Odseky 2 a 3 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 čiastkovo 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 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.

V odsekoch 6 a 7 sú sústredené 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 hocijaké 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 povinností podľa odsekov 6 a 7, pretože ide o zákonné povinnosti zaväzujúce oboch účastníkov zmluvy.

Odsek 8 sa týka 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.

Odsek 9 je špeciálne ustanovenie týkajúce sa prvej základnej požiadavky na stavby (mechanická odolnosť a stabilita stavby) pri vyhradených stavbách v záujme zabezpečenia statickej bezpečnosti nosných konštrukcií stavby. Účelom tohto ustanovenia je minimalizovať riziko zrútenia stavieb a pomocných stavebných konštrukcií nedostatočnými statickými výpočtami.

K § 32: 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.

K § 33: 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 v odseku 2 vymenovaný okruh zodpovednosti stavbyvedúceho vo vzťahu k stavebníkovi a k verejnému záujmu na zhotovení stavby podľa projektu stavby. Zodpovednosti stavbyvedúceho zodpovedajú sankcie podľa druhej hlavy tretej časti.

V navrhovanom ustanovení odseku 3 sú zhrnuté najčastejšie požiadavky na činnosť stavbyvedúceho na stavbe.

Odsek 4 umožňuje vymenovať hlavého stavbyvedúceho, ktorý koordinuje ostatné osoby na stavenisku, vrátane pomocných stavbyvedúcich.

K § 34: V odseku 1 sú v zásade prevzaté povinnosti stavbyvedúceho na stavenisku z platného stavebného zákona a z vykonávacej vyhlášky doplnené o požiadavky, ktoré vyplynuli z potrieb praxe. 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 v odseku 2 navrhuje 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.

Vstup iných osôb nad výpočet v odseku 2 sa ustanovuje v odseku 3 (pred bodkočiarkou). 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. Voľný pohyb takýchto osôb po stavenisku nie je žiaduci z bezpečnostných dôvodov.

Osoby uvedené za bodkočiarkou v odseku 3 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 prácami a k dokumentácii stavby.

K § 35: 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.

Odsek 1 je prevzatím terajšej právnej úpravy so zdôraznením, že stavebný denník možno viesť v písomnej forme v oboch možných podobách.

V odseku 2 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.

V odseku 3 sú vymenované 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 povoľovacieho konania a zo strany rôznych aktivistov. Taxatívny výpočet je aj ochranou stavbyvedúceho pred nátlakom takýchto osôb.

K § 36: 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.

K § 37: Začatie stavby je dôležitý časový moment, ktorý má význam napríklad na platnosť stavebného súhlasu, na začatie vedenia stavebného denníka a na plynutie lehoty

výstavby. Terajšia právna úprava nemá jednoznačné vymedzenie momentu, od kedy sa činnosť stavebníka alebo zhotoviteľa stavby považuje za začatia stavby.

Odsek 1 umožňuje považovať za začatie stavby jednu alebo niekoľko súvisiacich prác smerujúcich k začatiu uskutočňovania stavebných prác.

Odsekom 2 sa zabezpečuje poriadok vo výstavbe, aby sa nezačalo s výstavbou skôr než sú uskutočnené všetky potrebné právne úkony. 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 § 38: 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 § 39: 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 (odsek 1). Zodpovednosť za umožnenie kontrolnej prehliadky stavby je na stavbyvedúcom, ktorý je jediným vedúcim na stavenisku a ktorý jediný určuje poradie stavebných prác.

Odsekom 2 sa má zabezpečiť, aby sa mohla uskutočniť aj mimoriadna kontrolná prehliadka stavby, ak je potrebné na stavbe uskutočniť odchýlky od overeného projektu stavby, ktoré ale nepredstavujú takú zmenu projektu, ktorá by bola v rozpore s vydaným stavebným súhlasom. Cieľom je zaznamenať odchýlky od projektu a ich posúdenie stavebným úradom počas výstavby, aby nedochádzalo k pochybnostiam pri kolaudácii stavby, či sa jednalo o nepovolené stavebné práce.

V odsekoch 3 a 6 je upravený postup zadministrovania kontrolnej prehliadky stavby v podstate obvyklým úradným postupom a zaznamenaním v stavebnom denníku.

Odsek 7 rieši situáciu, keď sa kontrolnou prehliadkou zistí závažná odchýlka od projektu stavby, ktorá má podstatný vplyv na niektorú zo základných požiadaviek na stavby, že ide prakticky už o zmenu stavby.

K § 40: 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.

K § 41: 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 dočasného užívania stavby na skúšobnú prevádzku a povolenie na predčasné užívanie stavby, sú správnymi rozhodnutiami s obmedzeným okruhom účastníkov.

Skúšobná prevádzka sa vykonáva na návrh zhotoviteľa, 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 (predlžované 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.

Protokol o vyhodnotení skúšobnej prevádzky je podkladom pre vydanie záväzných stanovísk dotknutých orgánov ku kolaudácii stavby.

Náležitosti návrhu upraví vykonávací predpis. K návrhu sa prikladá dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby a návrh prevádzkovej dokumentácie.

K § 42: 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.

Predčasné užívanie môže trvať najviac tri roky, pričom do trvania sa zarátava opakované povolenie predčasného užívania (opakovane vydané rozhodnutie), ako aj kontinuálne (predlžované) povolenie predčasného užívania.

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.

Náležitosti návrhu upraví vykonávací predpis. K návrhu sa prikladá dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby.

K § 43: Kolaudácia stavby je osobitným proces - postup, pri ktorom stavebný úrad, dotknuté orgány a iné inšpekčné subjekty overujú stavebnotechnickú spôsobilosť na projektovaný účel, napr. stavebná dokončenosť, úplnosť stavby a jej komplexnosť, nezávadnosť, bezpečnosť. Kolaudácia je spojená so zistením úplnosti dokumentov vydaných alebo obstaraných počas výstavby a s preverením funkčnosti obhliadkou stavby, najmä projekt stavby s prípadnými vyznačenými zmenami z kontrolných prehliadok stavby počas uskutočňovania stavebných prác, stavebný denník, energetický certifikát, záverečné stanovisko projektanta, dokumentácia skutočného zhotovenia stavby a ďalšie doklady týkajúce sa vhodnosti stavebných výrobkov, výsledku meraní skúšobnej prevádzky a podobne. Podrobnosti o povinných náležitostiach žiadosti upravuje vykonávacia vyhláška. Predmetom kolaudácie je aj odsúhlasenie - posúdenie dokumentácie skutočného zhotovenia, ktorá sa po schválení stáva základom prevádzkovej dokumentácie.

Odsekom 2 sa vymedzuje kolaudácia. Význam kolaudácie je naplnený pri nových trvalých stavbách a pri zmenách stavieb, pretože len tie sa uvádzajú do trvalej prevádzky. Z výsledkov konania o stavebnom zámere môže vyplývať zistenie, že kolaudácia je nadbytočným úkonom, nakoľko už nie je potrebné kontrolovať finálne zhotovenie stavby ani určovať podmienky pre užívanie stavby. Ustanovením sa teda umožňuje stavebnému úradu upustiť od kolaudácie. Ide napr. o prípady, keď sa v rámci prehliadky stavby počas výstavby potvrdia skutočnosti z overeného projektu stavby, alebo podmienky pre užívanie stavby je možné zahrnúť do stavebného súhlasu.

Odsek 3 Pri dočasných stavbách, zmontovaných výrobkoch a informačných konštrukciách a ich zmenách zhotovovaných na základe ohlásenia a vydaného stavebného súhlasu je kolaudácia nadbytočným administratívnym úkonom. To potvrdila doterajšia prax stavebných úradov, keď nevedeli, čo majú pri ich kolaudácii zisťovať a preverovať vzhľadom na dočasnosť stavieb a ich veľmi jednoduchú konštrukciu.

Odsekom 3 sa umožňuje nekolaudovať nevýznamné terénne úpravy a zmeny v užívaní územia a kolaudovať len tie, o ktorých to určil v rozhodnutí stavebný úrad. Má sa tým na jednej strane zabrániť zbytočnej byrokracii pri úpravách, ktoré neznamenajú výrazný vplyv na okolie a na druhej strane podmieniť ich prevádzku kolaudáciou, ak je z projektu stavby zrejmé, že ide o významný zásah do prostredia a o trvalý vplyv na okolie napríklad aj z dôvodu exponovaného umiestnenia v obci. Význam úprav je rôzny vzhľadom na ich veľkosť, intenzitu zásahu do existujúcich pomerov, vplyvu na obytnú zónu a na chránené územia.

Odsek 4 Kolaudačné osvedčenie je osobitným dokladom podľa § 47 ods. 7 správneho poriadku. Náležitosti kolaudačného osvedčenia ustanovuje vykonávacia vyhláška.

K § 44: Navrhovaný priebeh kolaudácie v podstate vychádza z terajšej právnej úpravy návrhového konania.

Odsek 2 sa týka osôb, ktoré majú byť pri kolaudácii. Prizvanými osobami sú generálny projektant a generálny zhotoviteľ, pretože v kolaudácii ide predovšetkým o porovnanie projektovaných parametrov stavby so skutočným zhotovením stavby. Stavebný dozor je prizvaný pri vyhradených stavbách a pri stavbách svojpomocne zhotovovaných stavebníkom.

Ďalej sa príkladom uvádzajú možné osoby, ktoré by mohli prispieť k úspešnému priebehu kolaudácie. O ich predvolaní alebo pripustení rozhodne stavebný úrad. Užitočné to bude pri budúcom prevádzkovateľovi stavby (môže ním byť iná osoba než stavebník), vlastníci a správcovia inžinierskych sietí, na ktoré je stavba pripojená.

Ustanovenie počíta aj s tým, že môže prísť do úvahy overenie vhodnosti stavebných výrobkov meraním vzorky odobratej zo stavby, a tak možno vystačiť len s výsledným posudkom, ale možno aj prizvať oprávnenú osobu (resp. znalca).

V odseku 3 sú sústredené obvyklé a praxou osvedčené kolaudačné kritériá. Enumeráciou sa sleduje určiť pevné pravidlá, ktoré by sa nemali v kolaudácii ani zužovať ani rozširovať na základe subjektívnych predstáv úradníkov a iných účastníkov kolaudácie. Tým sa zároveň zníži možnosť korupcie.

Odseky 4 a 5 určujú dôvody a postup stavebného úradu, ak sa vyskytne dôvod, kedy nie je možné konštatovať, že stavba spĺňa kolaudačné kritériá. Taktiež umožňuje stavebnému úradu zastaviť konanie, ak žiadateľ nedostatky neodstránil v určenej lehote.

Ustanovenia riešia dnešný stav, keď sa kolaudácia de facto nedá zastaviť a prebieha až do skolaudovania stavby

Odsek 6 v porovnaní s terajším právnym stavom používa namiesto označenia „kolaudačné rozhodnutie“ výraz „kolaudačné osvedčenie“, ktorý lepšie objasňuje účel. Správne rozhodnutia majú meniť alebo potvrdzovať práva a povinnosti osôb, kolaudáciou sa však nemenia práva a povinnosti stavebníka ani iných osôb. Kolaudáciou sa „úradne“ zisťuje a potvrdzuje spôsobilosť stavby na projektovaný účel.

K odseku 7 Zamietnutie žiadosti o kolaudáciu (neskolaudovanie stavby) je správne rozhodnutie s náležitosťami podľa § 47 ods. 1 až 5 správneho poriadku, ktoré v terajšom zákone chýba. A nakoľko v navrhovanej úprave nebude inštitút dodatočného povolenia stavby, kde by bolo možné stavbu zároveň aj skolaudovať, bolo potrebné vložiť nový inštitút na zamietnutie kolaudácie, nakoľko ďalej sa bude konať len o odstránení nepovolených stavebných prác.

K § 45: Kolaudačné osvedčenie je výsledným dokumentom úspešnej kolaudácie stavby (zmeny stavby). Kolaudačné osvedčenie s prílohou dokumentácie skutočného zhotovenia stavby je trvalým dokladom o jej stavebnotechnickej spôsobilosti stavby na užívanie a malo by byť trvalou súčasťou dokumentácie o stavbe na účely budúcich prípadných zmien stavby a malo by sa odovzdávať novému nadobúdateľovi stavby pri jej prevode alebo prechode na inú osobu. Je obdobou rodného listu osoby alebo technického preukazu vozidla.

Kolaudačné osvedčenie sa vydá, keď je stavba stavebne i prevádzkovo spôsobilá už v momente skončenia kolaudácie. Požiadavky na ďalšiu prevádzku stavby určuje prevádzková dokumentácia a požiadavky na údržbu stavby a jej technického vybavenia podľa

technických predpisov, požiarnych predpisov, návodov výrobcov na údržbu technických systémov a pod.

Odsek 2 je upraveným ustanovením terajšieho § 82 ods. 5 stavebného zákona, aby nedochádzalo k interpretačným konfliktom; napr. orgán verejného zdravotníctva vydáva povolenie na prevádzku.

Odsek 3 Z dôvodu, že z osobitných predpisov obci vyplývajú evidenčné a registračné povinnosti, zasiela stavebný úrad kolaudačné osvedčenie aj obci.

K § 46: 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).

Odsek 3 až 5 sú potrebné na prevádzkovanie stavieb. 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.

V odseku 4 sa preberá povinnosť vlastníkov informačných konštrukcií označiť ich viditeľným spôsobom (teraz § 86 ods. 4 stavebného zákona).

Odsekom 5 sa preberá terajší stav v § 104 stavebného zákona, ktorý nie je dôvod meniť.

K § 47: 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 § 48: Odstraňovať stavbu možno na základe záujmu jej vlastníka, alebo ako nariadené opatrenie štátnej správy (§ 59). V tomto paragrafe sa upravuje postup odstraňovania stavby z vôle vlastníka stavby.

Navrhuje sa zaviesť rovnaký proces ako pri zhotovovaní stavby (zmeny stavby). To znamená začať so stavebným zámerom, jeho prerokovaním s obcou, s dotknutými orgánmi a so susedmi, vypracovaním správy o výsledku prerokovania stavebného zámeru a končiac rozhodnutím stavebného úradu.

K odseku 2 Stavba sa napokon odstráni podľa projektu odstránenia stavby. Jeho obsahom je najmä zabezpečenie okolia odstraňovanej stavby, predovšetkým stability susediacich stavieb, určenie technologického postupu odstraňovania stavby (postupným

rozobratím alebo odstreľom) a určenie spôsobu naloženie so stavebným odpadom (recyklácia, separácia, skládkovanie).

V ods. 3 sa upravuje zjednodušený postup pre stavby, na ktoré postačilo ohlásenie alebo na zmontované výrobky a informačné konštrukcie. Pre stavebné práce pri ich odstraňovaní nebude potrebné vypracovať stavebný zámer, postačí len ohlásenie stavebnému úradu, že budú odstránené a v akej lehote.

K § 49: Ustanovenia vychádzajú z terajšej úpravy v § 127a stavebného zákona. Účelom je dosiahnuť čo najrýchlejšiu obnovu stavu po živeľnej 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 prívalovej vlny po topení snehu a ľadu alebo po prívalových 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 živeľnými 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 § 50: Z hľadiska druhovosti sa v sústave orgánov verejnej správy v oblasti výstavby nič nemení.

Ústredným orgánom štátnej správy zostáva Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky, orgánom štátneho stavebného dohľadu pre všetky stavby je Slovenská stavebná inšpekcia, stavebný úrad a okresný úrad v sídle kraja. Rovnako zostávajú nedotknuté špeciálne stavebné úrady (teraz § 120 a 121 stavebného zákona).

K § 51: Úlohy Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky zostávajú rovnaké, ako vyplývajú doteraz zo zákonov.

K § 52: Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky bude naďalej prevádzkovať informačný systém vo výstavbe (doteraz § 130 stavebného zákona). Cieľom navrhovaného ustanovenia § 52 je legislatívne zakotviť právny rámec na základe ktorého sa začnú budovať príslušné registre informačného systému o výstavbe. Ide o všeobecné ustanovenie o registroch pričom údajová základňa bude vychádzať z úpravy vykonávacích predpisov k navrhovanému zákonu, ktoré predpokladajú formulárovú technológiu na prácu so štruktúrovanými údajmi, ktorá už v súčasnosti vyplýva napr. zo zákona 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente).

Štruktúru informačného systému vo výstavbe tvoria elektronicky vedené registre výstavby uvedené v odseku 1.

Obsah registrov výstavby budú naplňovať dátami stavebné úrady a Slovenská stavebná inšpekcia v rámci plnenia svojich úloh. Trvalým pripojením zároveň budú pre svoje úradné potreby využívať dáta registrov výstavby v každodennej praxi. Vedenie registrov výstavby sa nevzťahuje na špeciálne stavebné úrady.

Hlavným dôvodom pre realizáciu registrov je vytvorenie podmienok, a teda systému pre zber údajov v oblasti výstavby, najmä podaní a rozhodnutí. Tieto údaje budú slúžiť ako podklad pre metodické riadenie stavebných úradov, pričom cieľom do budúcnosti je jednotné poskytovanie údajov pre plnenie úloh v oblasti výstavby.

Verejná časť registrov výstavby bude prístupná verejnosti z webového sídla Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky [§ 51 písm. o)].

Odseky 3 a 4 sú novými ustanoveniami. Slovenská komora architektov a Slovenská komora stavebných inžinierov sú zákonom Slovenskej národnej rady č. 138/1992 Zb. založené na reguláciu povolání architekt a stavebný inžinier a udeľujú autorizačné osvedčenia platné pre výstavbu. Existujúce registre autorizovaných a registrovaných osôb budú priamo pripojené na informačný systém vo výstavbe a budú prístupné aj z webového sídla ministerstva výstavby.

K § 53: Slovenská stavebná inšpekcia je rozpočtovou organizáciou Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky na výkon hlavného štátneho stavebného dohľadu. Navrhovaný zákon na tomto jej postavení ani na jej organizačnej štruktúre nič nemení.

Obsahovo sa však Slovenská stavebná inšpekcia významne posilní o nové úlohy – bude správnym orgánom príslušným na nariaďovanie opatrení na stavbách vo verejnom záujme, bude prejednávať priestupky (§ 63) a iné správne delikty vo veciach výstavby (§ 64) za celé Slovensko, uskutočňovať výkon rozhodnutí stavebných úradov (exekúciu) a kontrolu energetickej certifikácie. Ústredie stavebnej inšpekcie bude odvolacím orgánom pre prvostupňové rozhodnutia stavebných inšpektorátov. Tomuto posilneniu kompetencie bude zodpovedať personálne a materiálne posilnenie (podrobnosti sú uvedené v doložke vplyvu).

Rozsahom svojich úloh a právomocí bude plniť verejnosťou požadovanú stavebnú políciu.

K § 54:

Uvedeným ustanovením sa zriadili stavebné obvody v ktorých sa vykonáva miestna pôsobnosť stavebného úradu a ktoré sú územne vymedzené podľa prílohy. Jednotlivé sídla stavebných obvodov sú taktiež určené v prílohe.

Organizačne a personálne je stavebný úrad naviazaný na obec, ktorá je sídlom stavebného obvodu, čiže stavebný úrad je organizačnou zložkou obce, ktorá je sídlom stavebného obvodu.

Pracovnoprávne sú zamestnanci naviazaný na obec.

Navrhovaná úprava prináša významné zmeny v činnosti stavebných úradov. Ide o dôsledok problematickej a nejednotnej činnosti obcí ako stavebných úradov od 1. januára 2003. Prenesenie výkonu agendy štátu na obce neprinieslo predpokladaný pozitívny efekt, ale podľa každoročných správ Generálnej prokuratúry Slovenskej republiky o prenesenom výkone štátnej správy, podľa obsahu sťažností a podnetov obyvateľov a kontrolných zistení Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky i podľa prevažujúceho názoru stavebných firiem, Združenia stavebných podnikateľov Slovenska, Slovenskej komory architektov a Slovenskej komory stavebných inžinierov a verejnosti najmä ako stavebníkov spôsobilo zhoršenie dovedajšieho stavu.

K negatívam prenesenia agendy stavebného úradu na každú obec patrí najmä

- nejednotný výkon agendy na území Slovenska, lebo zjednotiť výkon správy viac, ako 2 900 obcí rôznej veľkosti a administratívneho vybavenia nie je objektívne možné,
- subjektívne zásahy starostov a primátorov do rozhodovania stavebných úradov a svojvoľné požiadavky na stavebníkov podmieňujúce vydanie rozhodnutí stierajú rozdiel medzi samosprávnou činnosťou a preneseným výkonom štátnej správy,
- pracovnoprávna závislosť zamestnancov stavebných úradov na obci, a tým na starostoch ako vedúcich organizácie a na uzneseniach zastupiteľstva neumožňuje náležitý výkon správy podľa vlastného presvedčenia,
- nedostatočná autonómia stavebného úradu v rámci organizácie obecného úradu, keď zamestnanci v stavebnom úrade majú plniť aj iné úlohy, na ktoré nemajú odbornú spôsobilosť (územné plánovanie, bytové otázky, ochrana prírody, a podobne),
- nedostatočná odborná spôsobilosť zamestnancov v stavebných úradoch, keď ani polovica nemá zákonom predpísanú osobitnú odbornú spôsobilosť, pretože malé obce nevedia „užiť“ odborne spôsobilého úradníka len na agendu výstavby,
- zvýšená miera porušovania stavebného zákona a správneho poriadku a nesprávny úradný postup, ktoré viedli k zvýšeniu počtu súdnych sporov a k zväčšeniu objemu náhrad škody,
- spoločné úradovne sú na dobrovoľnej báze, sú bez právnej subjektivity a po komunálnych voľbách sa zvyknú preskupovať aj podľa straníckej príslušnosti starostov a poslancov obecných zastupiteľstiev,
- prílišná kumulácia oprávnení, ktorá netvorí dostatočnú ochranu pred korupciou, starosta obce podpisuje územný plán, všeobecne záväzné nariadenie obce o záväznej časti územného plánu, územné rozhodnutie, stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie a priestupkové rozhodnutie,
- rozhodovanie v obci je ovplyvňované aj tým, že sa rozhoduje o právach obyvateľov – voličov, k tomu ešte pristupujú politické diferenciacie a historické vplyvy v rodinných vzťahoch.

Preto sa navrhuje

- obmedziť agendu stavebného úradu prenesenú na obce, len na obce, resp. mestá, ktoré sú sídlom stavebného obvodu;
- obce, resp. mestá, ktoré budú sídlom stavebného obvodu, budú vykonávať agendu stavebného úradu pre územie celého stavebného obvodu, teda aj pre územie ostatných obcí, ktorých územie tvorí stavebný obvod; obdobne, ako sú matričné obvody;
- stavebný úrad bude vydávať týmto stavbám kolaudačné osvedčenie,
- stavebný úrad nebude mať v agende prejednávanie priestupkov (okrem blokového konania) a iných správnych deliktov – to bude vyhradené Slovenskej stavebnej inšpekcii,
- stavebný úrad bude súčasťou obecného, resp. mestského úradu a zamestnanci v ňom budú zamestnancami obce, resp. mesta,
- na čele stavebného úradu bude vedúci (odsek 6), ktorý bude mať autonómnejšie postavenie v štruktúre obecného úradu, obdobné matrikárke; ako jediný bude podpisovať výstupy z činnosti stavebného úradu, najmä stavebné súhlasy a kolaudačné osvedčenia (odsek 6),

- vedúcim stavebného úradu a zamestnancami na stavebnom úrade, ktorý sa podieľajú na koncepcnej činnosti, budú môcť byť len tí, ktorí majú osvedčenie o osobitnej odbornej spôsobilosti (§ 55),
- činnosť stavebného úradu zostáva preneseným výkonom štátnej správy.

K § 55: Zamestnanci stavebných úradov a stavební inšpektori musia spĺňať zákonnú požiadavku odbornej spôsobilosti na výkon práce tak, ako doteraz. V nastavení postupu vydávania osvedčenia sa nenavrhuje podstatnejšie zmeny. Režim osobitnej odbornej spôsobilosti bol požiadavkou už od začatia účinnosti terajšieho stavebného zákona (od 1. októbra 1976).

V nadväzujúcich odsekoch je členenie zamestnancov stavebných úradov a inšpektorov vyjadrené rôznym požadovaným vzdelaním. Kým pre koncepčných pracovníkov (úradníkov) je potrebné najmä právnické vzdelanie, pre terénnych inšpektorov je rozhodujúce technické vzdelanie (stavebné, elektrotechnické a strojárske alebo architektonické).

Zavádza sa systém kontinuálneho vzdelávania.

Taktiež je riešené získavanie osobitného kvalifikačného predpokladu a jeho strata v prípade závažných pochybení pri činnostiach vyplývajúcich zo zákona.

K § 56:

Okresný úrad v sídle kraja je najbližším inštančne nadriadeným orgánom stavebných úradov a je príslušný na všetky riadne a mimoriadne opravné prostriedky v zmysle správneho poriadku.

Pôsobnosť a činnosti Okresného úradu v sídle kraja v princípe kopírujú pôsobnosť v zmysle zákona 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Úprava spočíva v zosúladení jednotlivých úloh podľa zákona 608/2003 Z. z. s navrhovaným zákonom a vylúčení ostatných činností, ktoré bude vykonávať stavebná inšpekcia.

V ustanovení sa vracia pôsobnosť okresnému úradu v sídle kraja na preskúmanie právoplatných rozhodnutí stavebných úradov.

Doplňa sa pôsobnosť na prejednávanie sťažností na vybavenie sťažností stavebným úradom. Bude sa jednať o prípady, kedy stavebný úrad nevybavuje podanie rozhodnutím ale iným opatrením (ohlásenie, overenie, resp. neoverenie projektu stavby), proti ktorého vybaveniu bude na stavebnom úrade podaná sťažnosť. Nespokojnosť s vybavením sťažnosti bude môcť podať stavebník resp. iná osoba na okresný úrad v sídle kraja.

K § 57: Pôsobnosť špeciálnych stavebných úradov upravujú osobitné predpisy.

Osobitné zákony upravujúce výstavbu inžinierskych stavieb upravujú okruh jednotlivých druhov inžinierskych stavieb, ktoré budú vyžadovať rozhodnutie špeciálneho stavebného úradu a či budú existovať špeciálne stavby, pri ktorých bude postačovať ohlásenie špeciálnemu stavebnému úradu.

Podľa odseku 9 v prípade pochybností o príslušnosti na konanie medzi stavebným úradom a špeciálnym stavebným úradom rozhoduje špeciálny stavebný úrad. Doterajšia právna úprava tento prípad rieši len nepriamo.

K § 58: Ponecháva sa termín „štátny stavebný dohľad“, ktorý sa v praxi vžil a používal ho už stavebný zákon z roku 1958 a nie je dôvod ho zmeniť.

Štátny stavebný dohľad bude vykonávať len Slovenská stavebná inšpekcia a špeciálne stavebné úrady.

K § 59: 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 objektivnosť kontrolných zistení na účel nápravných opatrení a sankcionovania.

Metodiku štátneho stavebného dohľadu podľa jednotlivých písmen zabezpečí Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky vrátane elektronického vstupu nariadených opatrení a sankcií do registrov výstavby informačného systému vo výstavbe (§ 52).

V zásade ide o obdobu terajšieho § 98 ods. 2 stavebného zákona.

Štátnym stavebným dohľadom sa kontroluje stavebnotechnický stav stavieb a činnosť osôb vo výstavbe pri zhotovovaní stavby a nie je to kontrolou preneseného výkonu štátnej správy.

K § 60: Ustanoveniami sa preberajú oprávnenia orgánov štátneho stavebného dohľadu zo všetkých doterajších úprav výstavby.

V odseku 1 sú uvedené všetky druhy ochranných oprávnení orgánu štátneho stavebného dohľadu uskutočňovaných formou nariadenia. Nariadenie je rozhodnutím podľa správneho poriadku začaté z vlastného podnetu (§ 18 ods. 1 a 2 správneho poriadku) bezprostredne po zistení podkladu po vykonaní štátneho stavebného dohľadu.

Kritériom posudzovania podkladu pre uplatnenie nariaďovacej právomoci je konfrontácia predmetu kontroly podľa § 58 ods. 1 vo vzťahu k základným požiadavkám na stavby (odsek 2). Požadované nápravné povinnosti sú vždy na náklady stavebníka zhotovovanej stavby, resp. vlastníka prevádzkovej stavby. Je to tak tradične vo všetkých doterajších stavebných zákonoch a dôvodom je, že orgán štátneho stavebného dohľadu nariaďuje uskutočniť stavebné práce, ktoré mal uskutočniť z vlastnej vôle stavebník podľa projektu stavby, resp. vlastníka stavby podľa prevádzkovej dokumentácie.

V odsekoch 3 až 5 ide o obsahové prevzatie terajších ustanovení § 94, 96 a 102 stavebného zákona so spresneniami a so skoncentrovaním do jedného paragrafu.

Náhradný výkon nariadenia bude preddavkovo financovať orgán štátneho stavebného dohľadu s následným vymáhaním nákladov od vlastníka stavby.

K § 61: Ustanovenia odsekov 1 až 6 vychádzajú z terajšej úpravy v § 99 a 100 stavebného zákona vo vzťahu k osobám oprávneným vykonávať štátny stavebný dohľad na stavbách a na staveniskách. Úprava je podrobnejšia a sústredená do jediného paragrafu.

Predvolaním sa rozumie predvolanie podľa § 41 správneho poriadku v začatom správnom konaní.

Dokumentáciou stavby (odsek 4) sa rozumie najmä overený projekt stavby a stavebný denník.

K § 62: Vzhľadom na vylúčenie zásad kontroly v štátnej správy (§ 58 ods. 3) sa ustanovuje podrobne priebeh výkonu štátneho stavebného dohľadu na stavenisku a na stavbe a použitie nápravných opatrení.

V odseku 1 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 odchylenie od overeného projektu stavby spojené so sankcionovaním za porušenie.

Odsek 2 je už vážnejším postupom, keď výzva neprinesla nápravu. V takom prípade už nastáva konanie z úradnej povinnosti, ktorého výsledkom je nariadenie odstránenia nepovolených stavebných prác.

Odsek 3 rieši 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 (§ 24).

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 § 63: Poriadkové opatrenia sú sankciou v štádiu kontrolnej prehliadky stavby a staveniska, keď kontrolovaný neplní povinnosti podľa § 60 ods. 4. Majú prednostne donucovací účel, aby sa splnil účel výkonu štátneho stavebného dohľadu. Procesne súvisí s § 45 ods. 1 a 3 správneho poriadku.

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, sfaľšovaný alebo poškodený preukaz je ochranné opatrenie obdobné, aké majú iné kontrolné orgány (napríklad, zadržanie vodičského preukazu).

K § 64: 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 (odsek 1) až po najškodlivejšie (odsek 6) a tomu zodpovedajú aj sumy pokút (odseky 7 a 8).

Z ostatných možných sankcií sa navrhuje použiť len možnosť blokového konania pre najmenej spoločensky škodlivé konania (odseky 1 a 2). Ide o porušenia, ktoré sa dajú napraviť zväčša na mieste.

K § 65: 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.

K § 66: Vzťah k základnému procesnému predpisu [k zákonu č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok)] sa navrhuje ponechať podľa doterajšej právnej úpravy z roku 1976, resp. podľa úpravy ešte predchádzajúcej používanej od 1. januára 1968. Postupy, v ktorých sa výsledný akt (v návrhu označený ako rozhodnutie alebo nariadenie) týka právneho postavenia osôb, zostanú v režime správneho konania. Postupy týkajúce sa problematiky, ktorou sa priamo nemení právne postavenie osôb, a postupy, ktoré majú účinok len na vnútro verejnej správy, zostávajú mimo správneho konania.

Odsek 1 obsahuje v súlade s § 1 ods. 1 správneho poriadku len negatívny výpočet postupov, na ktoré sa nepoužije správny poriadok, okrem základných pravidiel konania (§ 3 ods. 7 správneho poriadku). Ostatné, neuvedené postupy sú správnym konaním, predovšetkým rozhodovanie o stavebnom zámere, rozhodovanie o priestupku, rozhodovanie o správnom delikte, rozhodovanie o nariadení neodkladných prác, o vypratání stavby a o nariadení odstránenia stavby, o povolení predčasnej prevádzky, atď.) a samozrejme súvisiace procesné rozhodnutia (o prerušení konania, o zastavení konania, o postúpení veci, o predĺžení predčasnej prevádzky stavby a ďalšie).

Odsek 2 je doplnením § 29 ods. 5 správneho poriadku, ktorý sa totiž prevažne vykladá tak, že sa vzťahuje len na lehoty priamo upravené v správnom poriadku a nie aj na lehoty v osobitných procesných predpisoch. Pretože navrhovaný zákon má svoje lehoty, je vhodné v záujme právnej istoty vylúčiť ich plynutie v čase, keď je konanie prerušené.

V ods. 2 sa upravuje, že proti rozhodnutiu o prerušení konania sa možno odvolať. Úprava je vyvolaná z dôvodu, že stavebné úrady v súčasnosti prerušujú konania a žiadajú doplniť podania o podklady, ktoré stavebník nevie obstarat' (napr. územnoplánovacie podklady), konania sa tým predlžujú a blokujú stavebníka.

V odseku 3 sa sleduje vylúčiť možnosť ústneho podania, ktoré vo všeobecnosti pripúšťa § 19 ods. 1 správneho poriadku. V správnom konaní vedenom elektronicky nie je priestor na ústne podanie. Žiadosti budú ako formuláre na webovom sídle stavebného úradu alebo na príslušnom portále a projektová dokumentácia sa bude viesť už len v elektronickej podobe.

K § 67: Odsek 1 Ustanovuje sa príslušnosť stavebného úradu v súlade s § 7 ods. 1 správneho poriadku a zároveň sa na procesnú časť navrhovaného zákona zavádza termín „správny orgán“, aby bolo aj formálne zrejmé, že ide o procesnú úpravu správneho konania nadväzujúcu na všeobecnú úpravu v správnom poriadku.

Odsekom 2 sa preberá obsah § 58a stavebného zákona. Či žiadosť i výsledné rozhodnutie bude na jednu stavbu, zmenu stavby alebo skupinu stavieb, vyplýva už zo stavebného zámeru stavebníka a po jeho prerokovaní zo správy o výsledku prerokovania stavebného zámeru, ktorá je prílohou žiadosti.

Vzhlľadom na to, že stavebným úradom môže byť mesto alebo špeciálny stavebný úrad, vecná príslušnosť sa spravuje podľa hlavnej stavby. V jednom konaní sa podľa hlavnej stavby rozhoduje o celej skupine stavieb, teda aj o tých, na ktoré inak stačí ohlásenie. Ak pôjde o konkurenciu stavieb v skupine stavieb, na ktoré sú príslušné tak špeciálny stavebný úrad ako aj stavebný úrad podľa navrhovaného zákona, uplatní sa všeobecné výkladové pravidlo o konkurencii osobitnej úpravy vo vzťahu k všeobecnej úprave (lex specialis derogat legi generali) za predpokladu, že pri niektorom druhu stavby z osobitného zákona nevyplýva iná úprava.

K § 68: Navrhuje sa osobitná úprava o okruhu účastníkov správneho konania odlišne od § 14 ods. 1 správneho poriadku. Osobitnú úpravu má aj teraz platný stavebný zákon (§ 59 stavebného zákona). Dôvodom osobitnej úpravy je poznatok, že do konaní vstupovali aj osoby, ktoré objektívne nemohli byť výsledným rozhodnutím priamo dotknuté na svojich právach. Správny orgán tak musel konať o každom, kto tvrdil, že môže byť dotknutý na svojich právach, a preukazovať, že to tak nie je. To neúčelne zaťažovalo správny orgán, predlžovalo konanie a spôsobovalo stavebníkovi zvýšené náklady.

Vymedzený okruh účastníkov zahŕňa všetky osoby, ktoré objektívne môžu byť zamýšľanými stavebnými prácami dotknuté na svojich užívacích právach alebo oprávnených záujmoch.

Odsek 2 je prebratím § 59 ods. 1 písm. e) stavebného zákona. Projektant je pre konanie dôležitou osobou, pretože on je autorom projektovej dokumentácie a správy o výsledku prerokovania stavebného zámeru, on komunikuje s dotknutými orgánmi a s vlastníkmi dopravnej infraštruktúry a inžinierskych sietí a on bude spracúvať výsledný projekt stavby. Je tak nositeľom priamych zákonných povinností s vlastnou mierou zodpovednosti.

Odsek 3 je ustanovením, ktoré má zabezpečiť kontinuálne pokračovanie správneho konania, keď stavebník zomrel. Je na právnom nástupcovi (napríklad dedičovi), či bude chcieť, aby konanie pokračovalo, alebo žiadosť vezme späť. Dôvodom takejto úpravy je skutočnosť, že sa nerozhoduje o osobe stavebníka, ale o stavebných prácach a o parametroch stavby bez ohľadu na to, kto je stavebníkom. Konanie pokračuje aj vtedy, keď dôjde aj k inej zmene stavebníka, napríklad predajom alebo darovaním pozemku alebo stavby.

K § 69: Preberá sa označenie „žiadosť“ z terajšej právnej úpravy (§ 58 stavebného zákona) označenia návrhu na začatie konania, ktoré sa vžilo a nerobí v praxi problém.

V odseku 1 sa reaguje na pripravovanú elektronizáciu konaní na stavebnom úrade. Zámerom je zaviesť na podávanie žiadostí elektronický formulár, ktorý bude na webovom

sídle stavebného úradu i Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky obdobne, ako je to pri daňových priznaniach. Do úplnej elektronizácie sa zrejme budú ešte dočasne používať tlačivá žiadosti, ktorá sa bude konvertovať do elektronickej podoby na obecnom úrade alebo na pošte. Elektronickým podávaním žiadostí sa dosiahne, že žiadosť s prílohami bude možné podať z ktoréhokoľvek miesta internetového pripojenia a vylúči sa osobná návšteva podateľne stavebného úradu.

K § 70: V nadväznosti na § 18 ods. 3 správneho poriadku sa ustanovuje jednotná lehota na upovedomenie o začatí konania (odsek 1) a obsah upovedomenia (odsek 2). Dôvodom je dosiahnuť čo najvyššiu jednotnosť formy tohto procesného inštitútu v praxi všetkých stavebných úradov vrátane špeciálnych stavebných úradov.

K § 71: Ustanovenia nadväzujú a dopĺňajú všeobecnú úpravu v § 34 správneho poriadku s cieľom prispôsobenia charakteru rozhodovania o stavebných zámeroch.

Odsek 1 sleduje vylúčiť nejasnosti a rozpory medzi účastníkmi týkajúce sa vlastníckych práv a vecných bremien. Správny orgán nepožaduje preukázanie práv k pozemku alebo k stavbe výpisom z katastra nehnuteľností, ale z úradnej povinnosti bude vychádzať z aktuálneho stavu zápisov, ktorý má prístupný elektronicky. Deň podania žiadosti je potrebný na zistenie aktívnej legitímácie stavebníka. Ak napriek tomu dôjde k nejasnostiam, použije sa § 74 o občianskoprávných námietkach.

Odseky 2 a 3 vychádzajú z § 34 ods. 6 správneho poriadku a sú súladné s úpravou v § 32 ods. 2 správneho poriadku po novele účinnej od 1. septembra 2018 (zák. č. 177/2018 Z. z.).

Dôležitou úpravou na ochranu priebehu konania pred šikanóznymi, zlomyseľnými, kverulantskými a obdobným podaniami jednotlivcov, ktorých účelom je len poškodiť stavebníka a sťažiť rozhodovanie správneho orgánu, je odsek 4. Z neho vyplýva, že správny orgán sa bude zaoberať len podaniami účastníkov (§ 67) a zúčastnených osôb (§ 68). Na podania hocikoho iného neprihliadne.

Ďalej sa navrhuje neprihliadať na návrhy a požiadavky síce oprávnených osôb, ale ktorých akceptovaním by došlo k porušeniu stavebného zákona alebo iného zákona (napríklad zákonov o stavebných výrobkoch, o energetickej hospodárnosti budov, o vodách), k rozporu s územnoplánovacou dokumentáciou, najmä neprípustným umiestnením stavby v obci v rozpore so zásadami a regulatívami územného plánu, alebo k rozporu s rozhodnutím z procesu EIA.

Napokon správny orgán v konaní neprihliadne ani na opakované podania, o ktorých už bolo rozhodnuté, pretože rozhodnutie vo veci je záväzné pre správny orgán bez ohľadu na to, či ide o jeho vlastné predchádzajúce rozhodnutie, alebo o rozhodnutie iného správneho orgánu (napríklad rozhodnutie z procesu EIA) alebo o súdne rozhodnutie, ale s dovetkom o uplatnení zásady rebus sic stantibus.

Správny orgán nebude akceptovať ani pripomienky účastníkov (susedov) k stavebnému zámeru, ktoré objektívne nemajú priamy vplyv na ich práva a právom chránené záujmy, ale sú motivované len ich osobnou predstavou alebo negatívnym vzťahom k stavebníkovi, ani tie ktoré sa priamo netýkajú prebiehajúceho konania, napríklad na poukazovanie na osobu stavebníka a jeho rodiny alebo na prípady z minulosti a podobne.

Anonymné podania sa z konania vylučujú z dôvodu, že sa z nich nedá zistiť, či ich podáva oprávnená osoba, napríklad účastník konania (sused), dotknutý orgán, zúčastnená osoba alebo len miestny kverulant.

V odseku 5 sa ustanovuje obvyklé pravidlo pre odvolacie konanie. Cieľom je, aby odvolací orgán nerozširoval medze konania nad rozsah prvostupňového konania.

K § 72: Ustanovenie reaguje na § 21 správneho poriadku. Na rozdiel od platného stavu (§ 61 ods. 1 stavebného zákona) sa už neukladá povinné ústne pojednávanie. Pri ohlasovaných stavebných prácach to neprichádza z povahy veci do úvahy.

Pri ostatných stavbách dôvodom je skutočnosť, že so žiadosťou podáva stavebník aj správu o výsledku prerokovania stavebného zámeru, v ktorej je už uvedené s kým a s akým výsledkom bol stavebný zámer prerokovaný a ktoré uplatnené požiadavky a pripomienky akceptuje a zapracuje do projektu stavby. O tých nemá význam konať. Čiže podstata terajšieho konania podľa § 62 ods. 3 stavebného zákona je už uskutočnená pred začatím konania. Stavebnému úradu zostane len vyriešenie tých rozporov, ktoré nevyriešil stavebník s projektantom v prerokovaní stavebného zámeru. A je na vôli správneho orgánu, či je na to potrebné nariadiť ústne pojednávanie, alebo vec možno vybaviť aj bez neho.

Odsek 2 umožňuje správny orgán vec vybaviť bez ústneho pojednávania za uvedeného predpokladu. Určite to bude pri stavebných prácach na ohlásenie, ale môže to byť aj v iných prípadoch, keď dôjde k súladu medzi stavebníkom a všetkými ostatnými osobami.

Odsek 3 je len upraveným prevzatím § 21 ods. 2 správneho poriadku.

V odseku 4 sa navrhuje pre poriadok a právnu istotu uložiť povinnosť dodržať lehotu na prípravu. Účelom je odstrániť v praxi sa vyskytujúce manipulácie s lehotami na neprospech niektorého z účastníkov.

K § 73: Hlavným účelom konania na správnom orgáne je vyriešiť rozporné stanoviská a požiadavky z prerokovania stavebného zámeru, ktoré sa podľa správy o výsledku prerokovania stavebného zámeru nepodarilo odstrániť rokovaním stavebníka alebo projektanta s obcou, susedmi alebo s dotknutými orgánmi (odsek 1). Správny orgán sa nebude zaoberať tým, čo už bolo podľa správy o výsledku prerokovania stavebného zámeru dohodnuté, že bude v projekte stavby zohľadnené. Tým sa výrazne skráti správne konanie. Napokon obdobné ustanovenie obsahuje už platný stavebný zákon v § 64 ods. 1.

Spôsob odstraňovania rozporov ukladá správny orgán odsek 2, ak ide o dotknuté orgány, a odsek 3, ak ide o vlastníkov dopravnej infraštruktúry a inžinierskych sietí. Požiadavky na obsah záväzných stanovísk upravuje § 16 (teraz je to v § 140b stavebného zákona).

§ 74: Ustanovením sa v upravenom rozsahu preberá terajší § 137 stavebného zákona. Účelom je, aby správny orgán nemusel riešiť námietky iného ako stavebnotechnického rázu, pretože takú kompetenciu nemá a ani úradníci nemajú takú odbornosť. Pomôckou k tomu je jednak to, že sa ustanovuje požiadavka akceptovať aktuálny stav katastra nehnuteľností (§ 71 ods. 1), čím sa podstatná časť majetkových nezrovnalostí na účely konania vyrieši. Ďalej správny orgán má možnosť ustanoviť znalca, ak to povaha veci umožňuje (§ 36 správneho poriadku).

Správny orgán môže postupovať ako pri riešení predbežnej otázky (§ 40 správneho poriadku).

Z dôvodu, že účastníci konania v súčasnosti často krát žalobu na súd nepodali a stavebné úrady majú neukončené spisy, v ods. 3 sa ustanovuje možnosť správne konanie zastaviť.

K § 75: Ustanovením odseku 1 sa zavádzajú do konania ďalšie dôvody na zastavenie konania nad všeobecnú úpravu v § 30 správneho poriadku. Ide o dôvody, ktoré sú typické pre konania vo výstavbe a ktoré sú neodstrániteľnou prekážkou konať až do rozhodnutia vo veci. Viaceré z nich sú prevzaté z § 60 ods. 2 stavebného zákona.

Odsekom 2 sa reaguje na výkladový problém § 30 ods. 1 písm. b) správneho poriadku, keď správny orgán vyžadoval súhlas so späťvzatím žiadosti o stavebné povolenie od účastníka, ktorý nebol spolužiadateľom (napríklad od suseda).

K § 76: Odsekom 1 sa sleduje zabezpečiť jednotnosť konania s vylúčením dokazovania námietok a zisťovania okolností, ktoré priamo nesúvisia s predmetom konania. Z praxe sú poznatky, že do konania sa vnášali návrhy, námety a pripomienky účastníkov (najmä susedov), ktoré priamo nesúviseli s predmetom konania a odvádzali správny orgán od podstaty veci. Konanie tak trvalo dlho a zaoberalo sa aj vecami, ktoré nemali nijaký vplyv na umiestnenie stavby ani na jej stavebnotechnické zhotovenie a prevádzkové parametre.

V odseku 2 sú vymenované kritériá posudzovania stavebného zámeru a správy o výsledku prerokovania stavebného zámeru. Enumerácia je taxatívna so zámerom, aby sa vylúčila svojvoľná manipulácia zo strany správneho orgánu, keď robil rozdiel v požiadavkách na podklad rozhodnutia podľa osoby stavebníka a vyžadoval aj podklady, ktoré mali viac šikanózný charakter, než vecné dokazovanie. Na druhej strane uvedené kritériá sú pre správny orgán povinné, čiže správny orgán nemôže svojvoľne niektoré kritérium neuplatniť.

Odsek 3 upravuje postup, ak vznikne rozpor medzi záväznými stanoviskami.

K § 77: Pri vyhradených stavbách, líniových stavbách a stavbách s veľkým počtom účastníkov konania sa navrhuje dlhšia lehota na rozhodnutie. Dôvodom je, že konania vo výstavbe sú komplikované vstupom viacerých osôb do rozhodovacích procesov s rôznymi oprávneniami a povinnosťami.

Odsekom 3 sa vyjadruje, že do lehôt sa nezapočítava čas potrebný na doručenie, vzhľadom k tomu, že v aplikačnej praxi dochádzalo k odlišným výkladom.

K § 78: Ustanovením sa sleduje jednoznačne ustanoviť povinnosť správneho orgánu zamietnuť žiadosť stavebníka. Takéto jednoznačné ustanovenie s taxatívne určenými dôvodmi a sústredené do jedného paragrafu terajšia úprava nemá. Má len ustanovenie o zastavení konania v štádiu podania žiadosti (§ 60 ods. 2 stavebného zákona) a ustanovenie o zamietnutí žiadosti s veľmi vážnymi dôvodmi umožňujúcimi rozdielne použitie vo vzťahu ku konkrétnym stavebníkom (§ 62 ods. 4 stavebného zákona).

Konštrukcia ustanovenia predpokladá, že ak správny orgán nezistí dôvod na zamietnutie žiadosti, vydá rozhodnutie (stavebný súhlas), ktorým schváli stavebný zámer stavebníka a v rozhodnutí vo veci buď neuvedie nijaké podmienky na zapracovanie do

projektu stavby, ak došlo k dohode účastníkov prerokovania so stavebníkom a zo správy o výsledku prerokovania stavebného zámeru vyplýva, že ich projektant zapracuje do projektu stavby, alebo určí podmienky vyplývajúce len z odstraňovania rozporov, ktoré riešil v konaní.

K § 79: Základným rozhodnutím stavebného úradu je stavebný súhlas. Z procesných požiadaviek na obsah rozhodnutia sa uplatnia § 47 správneho poriadku doplnený odsekom 1. Účelom striktnej enumerácie je dosiahnuť, aby rozhodnutia nemali mnohostranové texty ukladajúce stavebníkovi aj nesporné požiadavky, neraz aj tie, ktoré sám navrhol vo svojej žiadosti. Rozhodnutie by malo byť stručné, výstižné a presné. V budúcnosti nemožno vylúčiť používanie jednotného tlačiva alebo formuláru doručovaného do elektronických schránok s predtlačenými bodmi rozhodnutia.

Rozhodnutie by podľa písmena a) malo obsahovať len požiadavky, o ktorých musel stavebný úrad rozhodnúť v konaní, čiže len tie, ktoré sa nepodarilo vyriešiť stavebníkovi a projektantovi v prerokovaní stavebného zámeru. Písmená c) až e) by mali stavebný úrad viesť k jednoznačnej identifikácii staveniska. Písmeno f) je potrebné na účel kontrolných prehliadok stavby a na výkon štátneho stavebného dohľadu.

Odsek 2 by mal prispieť k zvýšeniu bezpečnosti vyhradených stavieb, preto sa v rozhodnutí určujú zvýšené požiadavky na stavbyvedúceho, na zhotoviteľa a na stavebný dozor. Dôvodom je, že ide o osoby, ktorých výkon práce rozhoduje o kvalite a o bezpečnosti stavby.

K § 80: Ustanovenia preberajú v podstate terajší stav (§ 67 a 69 stavebného zákona) s niektorými textovými spresneniami, aj dĺžka lehôt zostáva nezmenená.

Kvôli aplikačným problémom v súčasnej praxi sa ustanovuje, koľko účastníkov sa považuje za veľký počet účastníkov konania. Počet účastníkov na listinné doručovanie je súladný s počtom podľa zákona o integrovanom povoľovaní a kontrole znečisťovania, ktoré vo svojej časti je aj konaním o stavbe.

Pri stavbách, ktorým predchádzalo posudzovanie vplyvov na životné prostredie bude zverejňované na úradnej tabuli a na webovom sídle stavebného úradu oznámenie o začatí konania, stavebný súhlas a prípadné rozhodnutie o odvolaní.

K § 81: Zmenou stavebného súhlasu sa rozumie zmena, ktorá nesúvisí s projektom stavby, teda pôjde len o zmenu v podmienkach stavebného súhlasu – lehota platnosti alebo lehota výstavby. Ďalšou zmenou je zmena v osobe stavebníka.

Predĺžením platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere nedochádza k zmene rozhodnutia ani k zmene projektovej dokumentácie, preto nie je potrebné uskutočniť správne úkony ako v predchádzajúcom konaní. Je však na stavebníkovi, aby stavebnému úradu preukázal opodstatnenosť predĺženia platnosti rozhodnutia.

Odsekom 4 sa zabezpečuje možnosť nepredĺženia platnosti, ak došlo k zásadnej zmene územného plánu v časti týkajúcej sa zastavovacích podmienok. Ak tým došlo k zmene, stavebný úrad nebude môcť predĺžiť platnosť stavebného súhlasu bez preskúmania vplyvu zmeny územného plánu na umiestnenie a parametre stavby. Výsledkom môže byť zamietnutie žiadosti o predĺženie platnosti.

K § 82: Nariad'ovanie je správnym konaním začatým z vlastného podnetu správneho orgánu (§ 18 ods. 1 a 2 správneho poriadku). V odseku 1 sa uvádzajú tri druhy nariad'ovania 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*) v súlade s § 7 ods. 1 správneho poriadku. Vecne príslušným správnym orgánom je orgán štátneho stavebného dohľadu podľa druhu stavby (§ 57). 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 (odsek 3). 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.

Odsekom 4 sa sleduje, 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 § 83: Nariad'ovanie neodkladných stavebných prác je prvou zo skupín nariad'ovania 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 žľabov 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 (odsek 1).

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 (odsek 2). 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.

Odsek 3 upravuje 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 (§ 71 a 79 správneho poriadku). Prípady

starších ľudí vo veku nad 80 rokov a ľudí s ťažkým zdravotným postihnutím je dost a verejným záujmom je, aby aj ich stavby spĺňali základné požiadavky na stavby.

K § 84: Odstránenie stavby je koniec životného cyklu stavby. Odstrániť stavbu možno na želanie jej vlastníka so súhlasom stavebného úradu, alebo nariadením orgánu štátneho stavebného dohľadu z dôvodu verejného záujmu. Dôvody odstránenia stavby nariadením sú uvedené v § 60.

V navrhovanom ustanovení sa ustanovuje procesná stránka nariadovania. V odseku 1 je uvedený 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.

Odsek 2 upravuje doručovanie. Ak ide o stavebníka, uplatní sa elektronické doručenie do elektronickej schránky. Listinné doručenie nariadenia príde do úvahy pri občanovi, ktorý nemá pripojenie na internet, a doručenie verejnou vyhláškou (alebo ustanovením opatrovníka - § 16 ods. 1 správneho poriadku), ak je vlastník opustenej a zdevastovanej stavby neznámy alebo je na neznámom mieste (§ 26 ods. 1 správneho poriadku).

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.

Odsek 3 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.

Odsek 5 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 § 85: Ustanovenie bez väčších zmien preberá terajší § 88 ods. 7 a 8 stavebného zákona.

Novým je, že rovnaký skrátенý 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 § 86: Spoločnými ustanoveniami sa v odseku 1 zabezpečuje terminologická kontinuita s doterajším právnym stavom, aby nebolo potrebné novelizovať desiatky zákonov a vyhlášok len z dôvodu zmeny terminológie.

Odsekom 2 sa zabezpečuje kontinuita existencie Slovenskej stavebnej inšpekcie (§ 123a stavebného zákona).

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

V odseku 4 sa preberá terajšie ustanovenie § 129a stavebného zákona z dôvodu potreby zabezpečiť pokračovanie v odstraňovaní čiernych billboardov. Registrované združenie ich za ostatné roky odstránilo už viac ako 600, najmä v Bratislave a na trase od Žiliny po Strečno.

K § 87: Splnomocňuje sa Ministerstvo dopravy a výstavby 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.

K § 88: Účelom prechodných ustanovení je zabezpečiť prechod z doterajšej právnej úpravy uvedenej v § 90 do režimu navrhovaného zákona a zaistiť práva osôb, ktoré nadobudli podľa doterajších predpisov.

Odsekom 1 sa zabezpečuje kontinuita nadobudnutých práv a povinností vo výstavbe.

Plynutie lehôt začatých pre účinnosťou navrhovaného zákona sa novým zákonom neprerušuje ani nekončí (odsek 2).

Odsekom 3 sa zabezpečuje prechod pôsobnosti stavebných úradov na nové usporiadanie. Neskončené prvostupňové konania dokončia nové stavebné úrady podľa § 54 ods. 1, a to v rámci stavieb v stavenom obvode stavebného úradu určeného v prílohe č. 3. Odvolacie konania dokončí druhostupňový správny orgán, ktorým je okresný úrad v sídle kraja. Delimitácia agendy na stavebnú inšpekciu sa týka nariadovania opatrení, priestupkových konaní, konaní o uložení pokuty za iný správny delikt a výkonu rozhodnutia (exekúcií), ak ešte neuplynuli zákonné lehoty zodpovednosti (prekluzívne lehoty).

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 sa v odseku 4 navrhuje neskončené konania zastaviť rozhodnutím doterajšieho stavebného úradu (obce) bez náhrady. 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.

Odsek 5 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.

V odseku 6 sa zabezpečuje kontinuita odbornej spôsobilosti zamestnancov stavebných úradov, aby nebolo potrebné v krátkom čase nanovo uskutočniť stovky školení a skúšok. Zároveň sa časovo limituje platnosť vydaných osvedčení, aby sa výmena osvedčení uskutočnila postupne bez ohrozenia výkonu agendy stavebných úradov.

V odseku 7 sa zabezpečuje postupný prechod obsahu a fungovania informačného systému vo výstavbe a jeho registrov do nového informačného systému vo výstavbe.

Aj odseky 8 a 9 riešia prechod kompetencií z doterajších stavebných úradov na novú štruktúru stavebných úradov v rámci preneseného výkonu štátnej správy (§ 54 ods. 1) vo veci kolaudácie a vydania kolaudačného osvedčenia stavby.

Odsekom 10 sa zabezpečuje kontinuita oprávnenia podľa § 85 do času vykonania § 86 ods. 4. Sleduje sa tým požiadavka pokračovať v odstraňovaní nelegálnych billboardov a znižovať tak ich nežiaduci nadmerný výskyt v území obcí.

K § 89: 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. Kritériom budú základné požiadavky na stavby a súvisiace technické predpisy a technické normy. Nebudú sa riešiť vlastnícke ani užívacie vzťahy, tie možno riešiť súdne.

V odseku 1 je vymedzené vecne a časovo, ktorých stavieb sa preskúmanie týka. Netýka sa to stavieb zhotovených pred 1. septembrom 1997, ani stavieb, ktoré sa dlhodobo bez závad prevádzkujú alebo užívajú. O týchto stavbách sa predpokladá, že vyhovujú technickým požiadavkám na prevádzku a užívanie a že formálny nedostatok úradného rozhodnutia nemôže prebiť dlhodobo bezproblémovú prevádzku. Ak je vydržacia doba 10 rokov pre legálne nadobudnutie vlastníctva k pozemku, nemôže byť viac ako 30 ročné riadne užívanie prekážkou pre uznanie technickej spôsobilosti stavby.

Iniciatíva a dôkazné bremeno je na strane vlastníka stavby. Ten by sa mal uchádzať podaním žiadosti o preskúmanie spôsobilosti stavby na prevádzku o vydanie osvedčenia (odsek 2).

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 technických (napríklad, hygienických, požiarnych) predpisov a technických noriem.

Preskúmanie spôsobilosti bude konanie stavebného inšpektorátu, ktorý bude môcť použiť v rámci dokazovania aj miestnu obhliadku či inštitút znaleckého posudku. Pri posúdení súladu s územnoplánovacou dokumentáciou sa bude posudzovať súlad s takou dokumentáciou, ktorá je pre vlastníka stavby výhodnejšia. Teda v prípade, že územný plán v čase výstavby povoľoval danú výstavbu ale aktuálny v čase preskúmania spôsobilosti, už nie, použije sa pre

účely posúdenia súladu už neplatný územný plán. Ak danú stavbu už neplatný územný plán nepovoľoval ale je v súlade s platným územným plánom, tak sa pre účely súladu posúdi s novým územným plánom platným v čase preskúmania.

Vzhľadom na to, že v prípadoch, kedy preskúvanie spôsobilosti nepovolenej stavby na prevádzku nevedie k vydaniu osvedčenia o spôsobilosti stavby na prevádzku, môže orgán štátneho stavebného dohľadu začať konanie o odstránení stavby a toto odstránenie môže výrazne zasiahnuť do práv konkrétneho jednotlivca alebo táto stavba bola inak účelne využívaná viacerými osobami a na užívaní tejto stavby naďalej má záujem konkrétny orgán verejnej správy, môže tento potvrdiť záujem na užívaní stavby verejnosťou a tým zabrániť jej odstráneniu. Môže ísť o stavby v územiach, kde sa nachádza urbanistická koncentrácia marginalizovaných skupín obyvateľov napríklad do riešenia sociálneho bývania, ale napríklad aj o ponechanie vybudovanej cyklotrasy, či pamätníka.

K § 90: Právne akty Európskej únie, ktoré sa preberajú týmto zákonom sú uvedené v prílohe č. 4.

K § 91: Zrušujú sa všetky právne predpisy stavebného práva nadväzujúce na stavebný zákon. S prechodným ponechaním niektorého vykonávacieho predpisu v dočasnej platnosti sa nepočíta.

K § 92: Ustanovuje sa predpokladaný dátum nadobudnutia účinnosti zákona.

K prílohe č. 1: V prílohe sú uvedené druhy stavebných prác, na ktoré bude vydávať stavebný súhlas miestne príslušný stavebný úrad.

K prílohe č. 2: Uvádzajú sa 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. Výnimky, keď bude potrebné ich ohlásenie stavebnému úradu, sú uvedené v § 19.

K prílohe č. 3: Príloha obsahuje zoznam stavebných obvodov a sídla stavebných úradov. Určenie stavebného obvodu a jeho sídla reflektuje doterajšiu sieť spoločných stavebných úradov.

K prílohe č. 4: Ide o transpozičnú prílohu.