

Nový stavebný zákon



Základ súčasnej právnej úpravy:

- zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších právnych predpisov
 - nadobudol účinnosť 1. októbra 1976
 - 40-krát novelizovaný od roku 1990
 - 2-krát dotknutý nálezmi Ústavného súdu

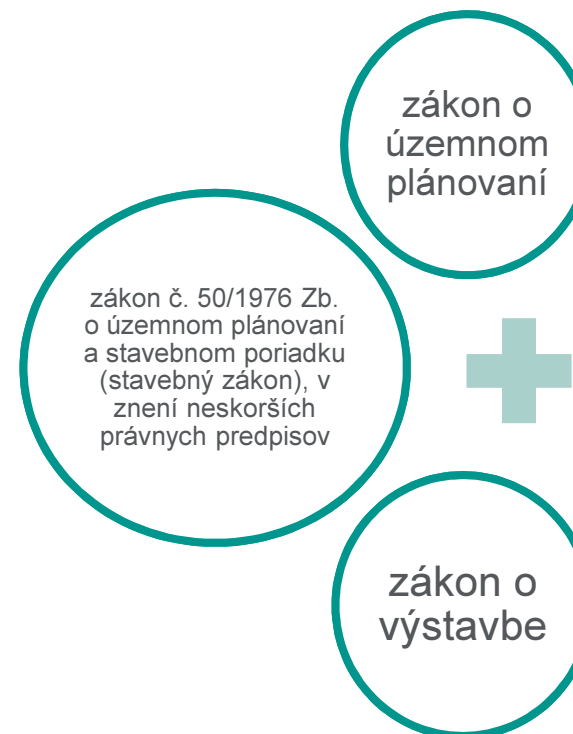
Pokusy prijať nový stavebný zákon:

- roky 2009 a 2015
- vládne návrhy stiahnuté z Národnej rady SR



Nový návrh zákona o územnom plánovaní a zákona o výstavbe

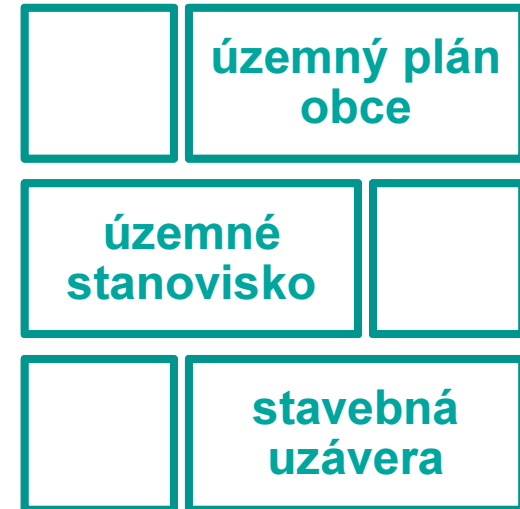
- koncept rozdelenia zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku do dvoch samostatných zákonoch
 - zákon o územnom plánovaní
 - zákon o výstavbe (stavebný zákon)
- navrhovaná účinnosť
 - od 1. januára 2022
- stav schvaľovania
 - rokovanie LRV SR – 12.11.2019



Návrh zákona o územnom plánovaní

▪ **Koncepčné zmeny**

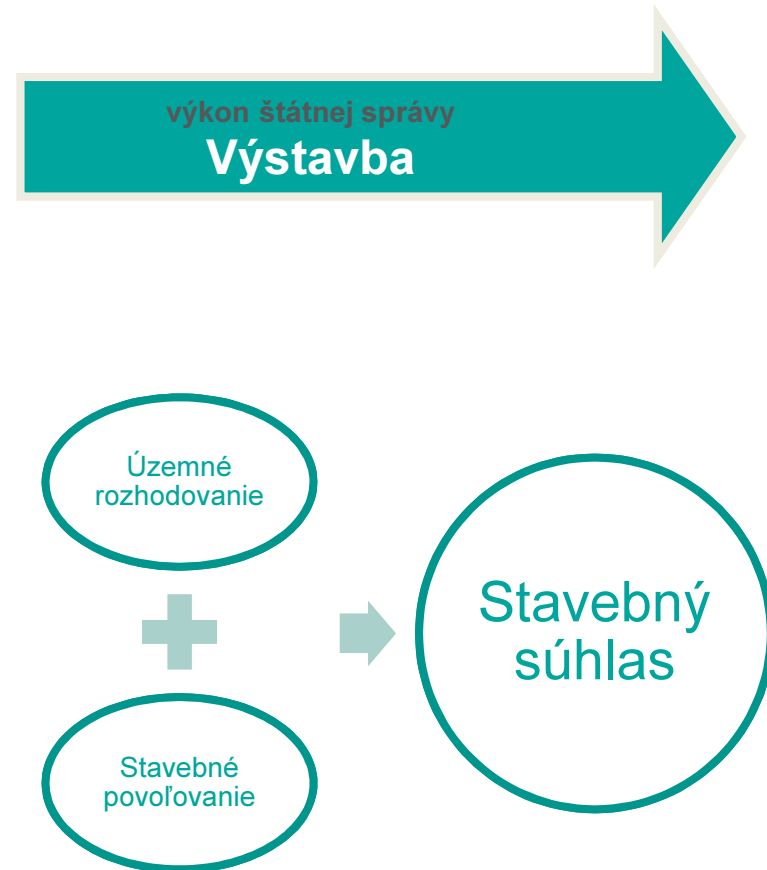
- upustenie od spojenia územného plánovania a výstavby
- rozšírenie povinnosti mať **územný plán obce** na všetky obce s termínmi (2029 – 2041)
- posilnenie významu územnoplánovacej dokumentácie ako dokumentu s právnou silou
- **stavebná uzávera**
- preberá z praxe inštitút ÚPI - vydá do 30/60 dní; platnosť 3 roky / zmena ÚPD
- zavádza nový inštitút – **územné stanovisko obce** §41

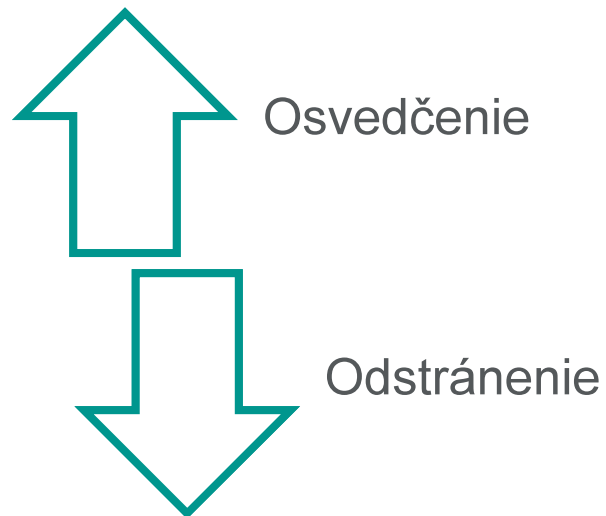


- **Spôsob a rozsah posudzovania súladu stavebného zámeru podľa územného plánu obce**
 - súlad so záväznou časťou príslušného územného plánu a hodnotami územia
 - pripojenie na dopravnú infraštruktúru a na technickú infraštruktúru navrhovaného umiestnenia stavby v súlade s územnotechnickými podmienkami na výstavbu
- **Lehota**
 - na vydanie územného stanoviska maximálna **60 dňová** lehota
 - na zverejnenie vydaného územného stanoviska na dobu **30 dní** verejnosti
- **Platnosť**
 - 2 roky a 3 roky pre líniovú stavbu a významnú investíciu
- **Nečinnosť obce**
 - vydá v lehote **21 dní** od upozornenia OÚ v sídle kraja, inak môže vydať OÚ
 - nezákonné územné stanovisko je neplatné

Koncepčné zmeny

- oddelenie základných ustanovení od organizácie verejnej správy
- oddelenie hmotnoprávných ustanovení od procesnoprávných ustanovení
- nová terminológia
- upustenie od spojenia územného plánovania a výstavby
- zjednodušenie procesu prípravy stavby – **stavebný súhlas**
- obmedzenie agendy stavebného úradu prenesenej na obce len na obce, ktoré sú sídlom stavebného obvodu





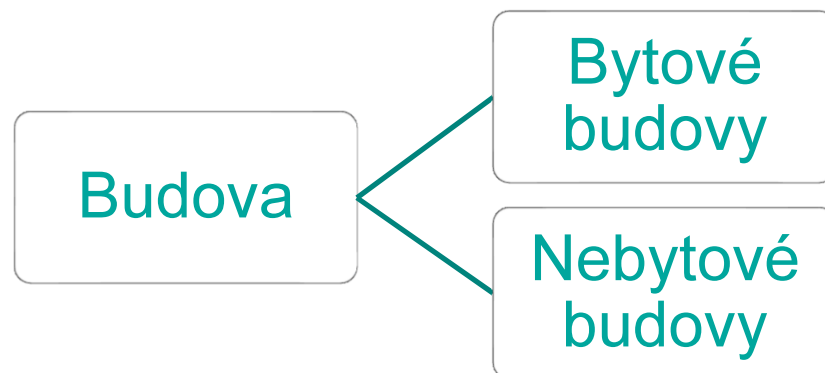
Ďalšie koncepčné zmeny

- ustanovenie **dodatočného postupu k nepovoleným stavbám**
- posilnenie postavenia vlastníkov pozemkov a stavieb a ich práv k stavbe
- obnovenie odborného a stavebnotechnického účelu orgánov štátnej stavebnej správy
- sprísnenie odbornej prípravy zamestnancov štátnej stavebnej správy
- precizovanie správneho konania, procesných práv a povinností účastníkov konania a dotknutých osôb, obsahov rozhodnutí a súhlasov
- rozšírenie okruhu sankcionovaných osôb aj na ďalšie osoby vo výstavbe
- zvýraznenie dôležitosti účasti oprávnených osôb vo výstavbe, najmä ich oprávnení a zodpovednosti

- **Definícia budovy**

- priestorovo sústredená zastrešená stavebná konštrukcia spojená so zemou pevným základom, ktorá je určená a stavebnotechnicky vhodná na ochranu ľudí, zvierat alebo vecí

- **Členenie**



- **Definícia inžinierskych sietí**

- stavba, ktorá nie je budovou

- **Členenie**

- podľa účelu (§ 4 ods. 2)

- **Líniová stavba**

- inžinierska stavba, ktorá tvorí súvislú horizontálnu stavebnotechnicky a prevádzkovo neprerušovanú líniu

- **Prípojky na inžinierske siete**

- nie sú líniovými stavbami

▪ Stavby

- drobné
- jednoduché
- vyhradené
- ostatné

▪ Vyhradená stavba

- technologicky náročná stavba alebo konštrukčne neobvyklá stavba
- z hľadiska rozsahu a technológie stavebných prác a použitých stavebných výrobkov kladie zvýšené nároky na organizovanie výstavby a koordináciu činností vo výstavbe a na potrebné technické vybavenie
- povinný vykonávací projekt
- povinný stavebný dozor



- stupeň projektovej dokumentácie, ktorý zabezpečuje stavebník/projektant
 - odlišujú sa v závislosti od druhu a zložitosti stavieb
 - je už prílohou žiadosti o posudzovanie vplyvov na životné prostredie
 - neschvaľuje sa v konaní, ale prerokuje ho stavebník/projektant
 - verejné prerokovanie – výsledok: správa projektanta o verejnom prerokovaní
-
- **ÚČEL:**
 - poskytnúť základnú informáciu o úmysle stavebníka a údaje o budúcom výsledku



Verejné prerokovanie stavebného zámeru pod kontrolou stavebníka/projektanta

- **Obec je povinná**
 - vydať k stavebnému zámeru územné stanovisko
 - poskytnúť súčinnosť

- Stavebník, alebo ním poverený projektant **prerokuje** v priebehu spracovania **stavebný zámer s**
 - i. obcou
 - ii. dotknutými orgánmi
 - iii. vlastníkmi stavieb dopravnej infraštruktúry a stavieb inžinierskych sietí
 - iv. vlastníkmi susedných stavieb a susedných pozemkov

- **Námietky susedov**



▪ Dotknutý orgán

- je **povinný vydať záväzné** stanovisko v lehote **30 dní** od doručenia žiadosti inak sa predpokladá, že nemá pripomienky
- je povinný vydať doložku súladu
- je **viazaný obsahom** vlastného záväzného stanoviska (neplatí, ak došlo k zmene právneho predpisu)
- je povinný uviesť, či sa ním jeho predchádzajúce záväzné stanovisko potvrdzuje, dopĺňa, mení alebo nahrádza
- vlastní/správa IS nie je dotknutý orgán; obec je

▪ Záväzné stanovisko

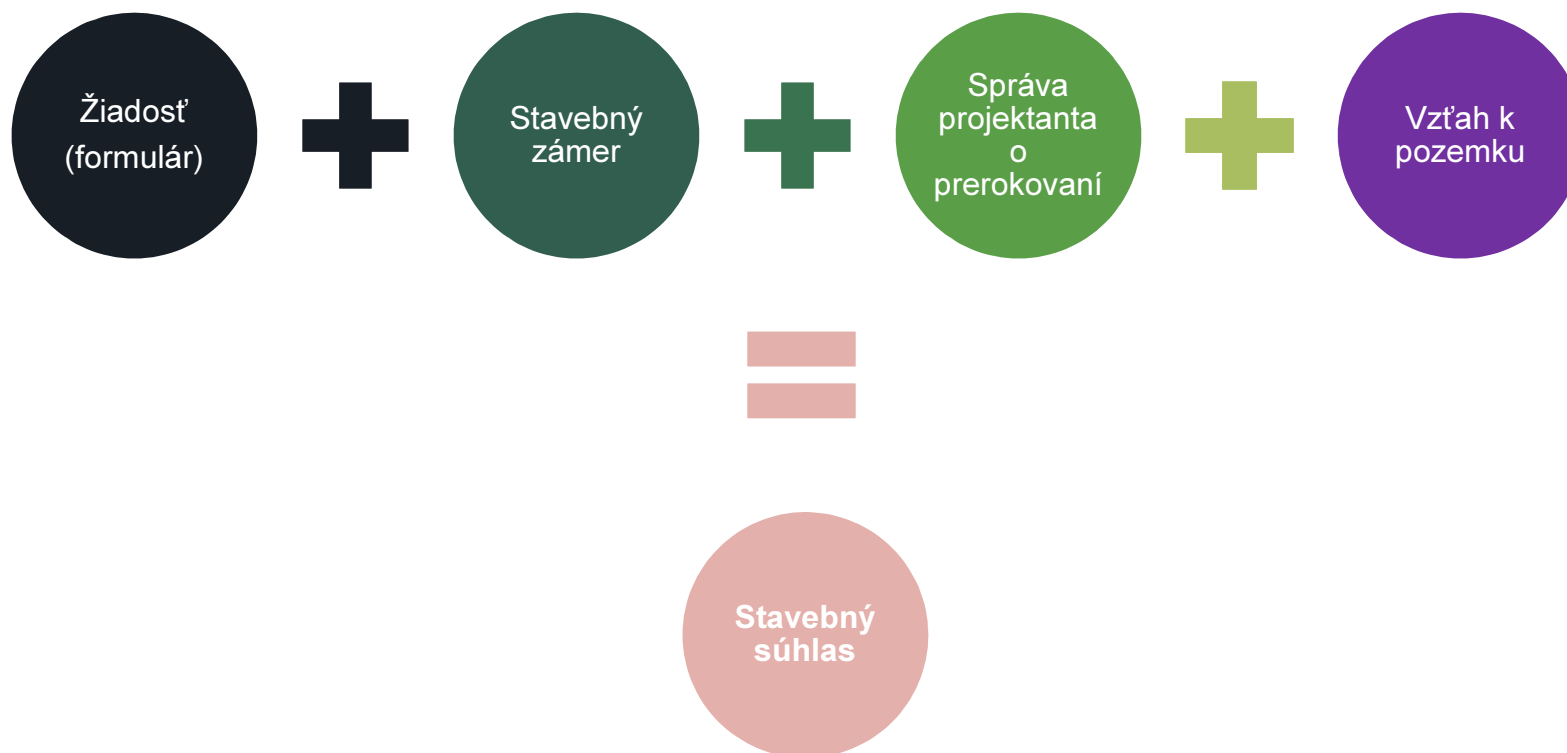
- slúži na uplatnenie požiadaviek len v rozsahu zákonnej pôsobnosti dotknutého orgánu
- musí obsahovať
 - ustanovenie právneho predpisu, na ktorého základe dotknutý orgán uplatňuje svoju pôsobnosť
 - konkrétne požiadavky a návrhy ako aj preskúmateľne argumentačné odôvodnenie
- riadne odôvodnené, aby bolo preskúmateľné

Vlastníci susedných pozemkov a stavieb, správcovia sietí

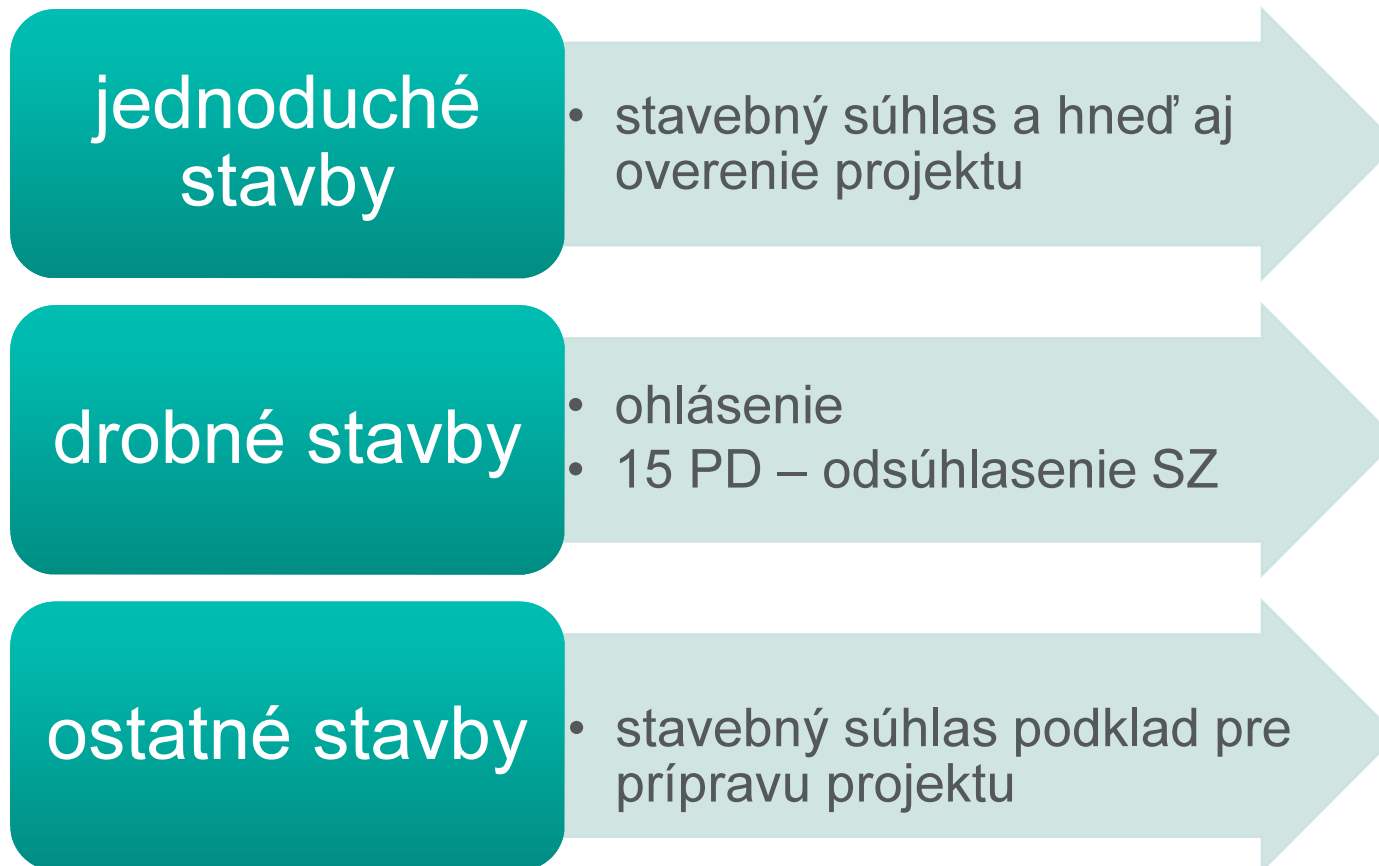
- sú účastníkmi stavebného konania, ale nie sú dotknutým orgánom
- 15 PD na podanie námietok
- sietari - povinnosť spolupracovať a viesť aktualizovanú evidenciu
- **Susedný pozemok**
 - pozemok **so spoločnou hranicou** s pozemkom, na ktorom sa navrhuje uskutočňovať stavebné práce
 - **aj pozemok**, ktorý nemá spoločnú hranicu s pozemkom, na ktorom sa navrhuje uskutočňovať stavebné práce, ak pripravovaná stavba alebo zmena stavby alebo jej predpokladaná prevádzka **môže mať priamy vplyv na doterajšie užívanie pozemku** alebo stavby na ňom, najmä obťažovaním nadmerným hlukom, prachom alebo zápachom, tienením, prevádzkou s pohybom veľkého počtu ľudí a nárokmi na zabezpečenie prístupu k pozemku alebo k stavbe a na statickú dopravu
- **Susedná stavba**
 - stavba na susednom pozemku

Konanie o vydanie stavebného súhlasu

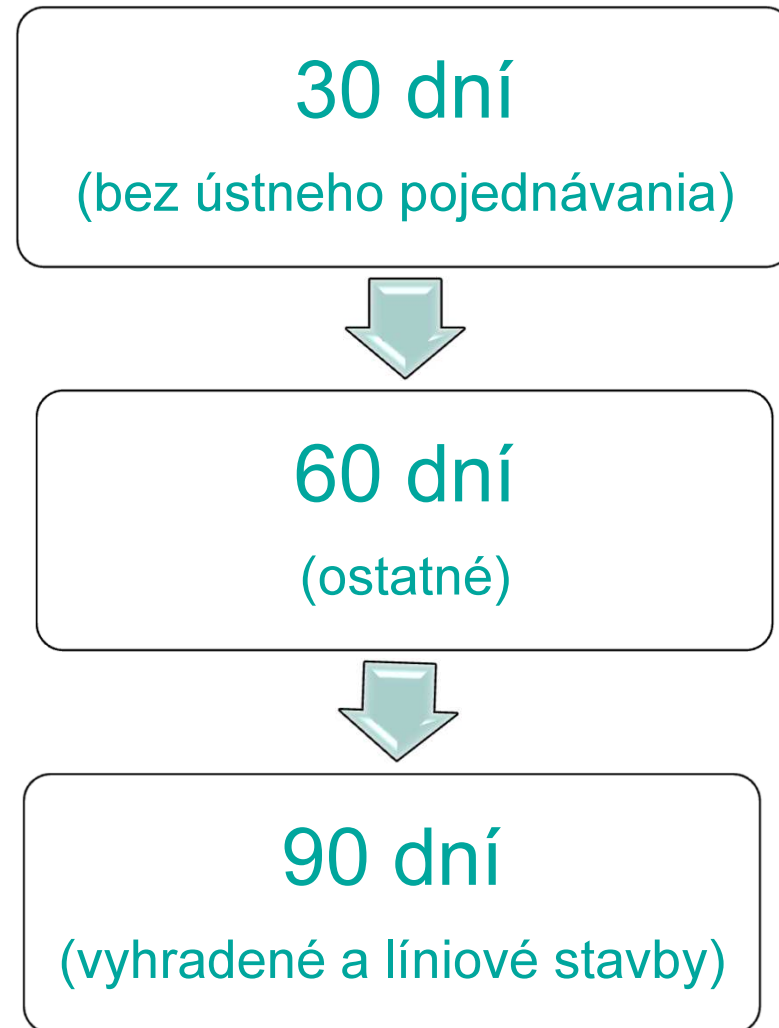
- len jedno konanie namiesto územného aj stavebného



Konanie o vydanie stavebného súhlasu



Lehota na vydanie stavebného súhlasu



Prerokovanie a overenie projektu stavby

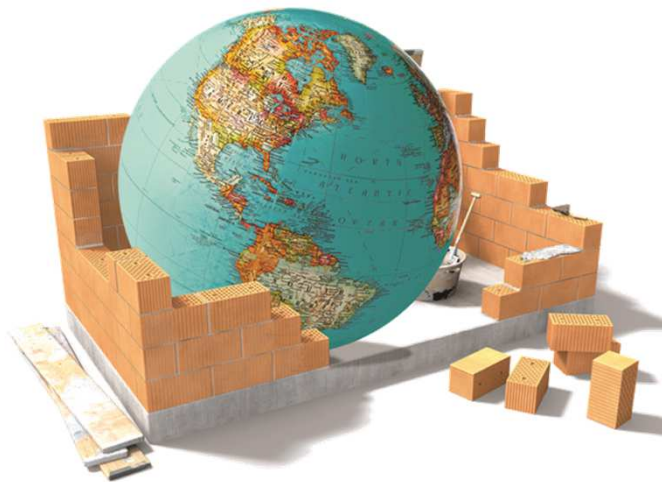
- podklady:
 - SZ
 - správa projektanta
 - stavebný súhlasu
- projektant prerokuje s DO ktorí si to vyhradili v ZS
- DO vydá doložku súladu do 30 dní
- DO zodpovedá za škodu z nečinnosti
- lehota na overenie 15 PD
- overuje súlad textu a grafiky so stavebným súhlasom a ZS
- overí len ak sú doložky súhlasné



Nepovolené stavebné práce/dodatočné povolenie

▪ Definícia

- stavebné práce, ktoré sa uskutočňujú bez stavebného súhlasu, bez overeného projektu stavby alebo v rozpore s overeným projektom stavby alebo bez overeného stavebného zámeru alebo v rozpore s ním



▪ DODATOČNÉ POVOLENIE NEBUDE MOŽNÉ AK:

- konanie o dodatočnom povolení stavby začaté na stavebnom úrade podľa doterajších predpisov, stavebný úrad **zastaví**
- preskúmanie spôsobilosti nepovolenej stavby na prevádzku stavebnou inšpekciou možné len pre stavby postavené bez SP alebo ohlásenia pred 31.12.2021 alebo užívanú bez kolaudačného rozhodnutia

Dodatočné povolenie

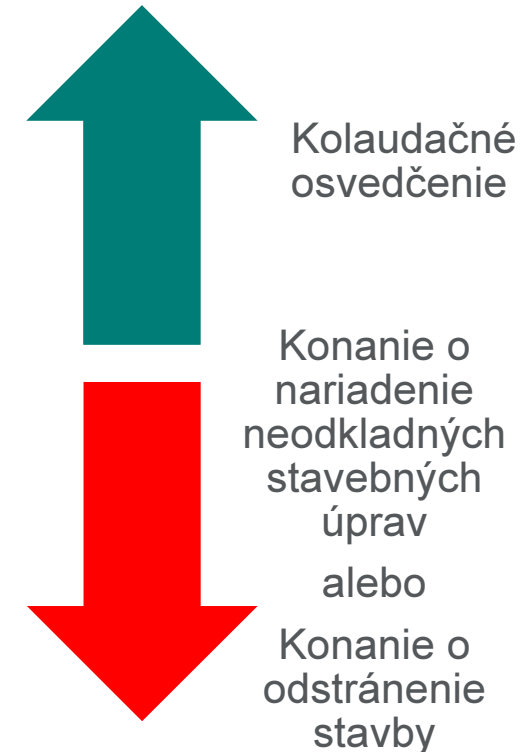
Preskúmanie spôsobilosti nepovolenej stavby na prevádzku

▪ Začiatok

- len na návrh vlastníka

▪ Účel

- nie je sankčný ale čisto technický – preverenie spôsobilosti podľa základných požiadaviek na stavby a technických predpisov a technických noriem
- pri posúdení súladu s územnoplánovacou dokumentáciou sa bude posudzovať súlad s takou dokumentáciou, ktorá je pre vlastníka stavby **výhodnejšia**
- orgán verejnej správy, môže potvrdiť záujem na užívaní stavby verejnosťou a tým zabrániť jej **odstráneniu**



▪ Kolaudácia stavieb

- ide o povolenie na **uviedenie stavby do trvalého užívania**
- vydáva sa na **návrh stavebníka**
- prizvanými osobami sú generálny projektant a generálny zhotoviteľ, stavebný dozor je prizvaný pri vyhradených stavbách a pri stavbách svojpomocne zhotovovaných stavebníkom
- na vydávanie kolaudačného osvedčenia a overenie dokumentácie skutočného vyhotovenia stavby sa nevzťahuje správny poriadok



Zmena stavby, stavebné úpravy a údržba stavby

▪ Zmena stavby

- prístavba
- nadstavba
- zmena účelu existujúcej stavby
- režim prípravy zmeny stavby je rovnaký ako pri novej stavbe (§ 14 až 21)



▪ Stavebné úpravy

- stavebné práce, ktorými sa zasahuje do existujúcej stavby, ale ktoré nie sú zmenou stavby alebo údržbou stavby
- v zásade nevyžadujú stavebný súhlas ani ohlásenie

▪ Údržba stavby

- stavebné práce potrebné na udržanie funkčného stavebnotechnického stavu alebo prevádzkového vybavenia stavby

- možno zmeniť na žiadosť stavebníka, **ak ide o zmenu stavebníka, predĺženie platnosti stavebného súhlasu alebo zmenu lehoty výstavby**
 - žiadosť o zmenu stavebníka môže podať právny nástupca stavebníka
 - lehotu platnosti stavebného súhlasu môže správny orgán predĺžiť na žiadosť stavebníka podanú pred jej uplynutím
 - v konaní nie je potrebné nové územné stanovisko; to neplatí, ak došlo k zmene územnoplánovacej dokumentácie, ktorej záväzná časť má rozhodujúci vplyv na zastavovacie podmienky
- vykoná sa nahradením príslušnej časti rozhodnutia bez prípustného odvolania
- účastníkom konania o zmene stavebného súhlasu je **stavebník**
- **nie je to zmena stavby pred dokončením**



Prechodné ustanovenia

- účinnosť 1.1.2022
- zastavenie územných konaní o umiestnenie stavby a konaní o dodatočnom povolení stavby; ÚR = územný súhlas
- kontinuita odbornej spôsobilosti zamestnancov stavebných úradov
- postupný prechod obsahu a fungovania informačného systému vo výstavbe a jeho registrov do nového informačného systému vo výstavbe
- prechod kompetencií z doterajších stavebných úradov na novú štruktúru stavebných úradov





Otázky



Ďakujem za pozornosť



Tatiana Prokopová

Partner

+421 2 5930 3411

tatiana.prokopova@squirepb.com

Global Coverage

- Abu Dhabi
- Atlanta
- Beijing
- Berlin
- Birmingham
- Böblingen
- Bratislava
- Brussels
- Cincinnati
- Cleveland
- Columbus
- Dallas
- Darwin
- Denver
- Doha
- Dubai
- Frankfurt
- Hong Kong
- Houston
- Leeds
- London
- Los Angeles
- Madrid
- Manchester
- Miami
- Moscow
- New Jersey
- New York
- Palo Alto
- Paris
- Perth
- Phoenix
- Prague
- Riyadh
- San Francisco
- Santo Domingo
- Seoul
- Shanghai
- Singapore
- Sydney
- Tampa
- Tokyo
- Warsaw
- Washington DC

- Africa
- Brazil
- Caribbean/Central America
- India
- Israel
- Italy
- Mexico
- Turkey
- Ukraine

- Office locations
- Regional desks and strategic alliances

