

B. Osobitná časť

K § 1

Navrhovaný zákon komplexne upravuje postup 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*. Účelom tohto návrhu nie je posúdenie umiestnenia stavby, ale jej posúdenie zo stavebnotechnického hľadiska. Regulácia výstavby z hľadiska funkčného a priestorového usporiadania územia je predmetom zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov.

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.

Na rozdiel od doterajšej všeobecnej úpravy v zákone č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov navrhovaný stavebný zákon upravuje aj postavenie osôb, ktoré sa zúčastňujú na výstavbe a ich práva a povinnosti z hľadiska verejného záujmu a neupravuje vzájomné vzťahy, práva a povinnosti účastníkov výstavby, ktoré sú občianskoprávneho alebo obchodného charakteru.

K § 2

Termín „stavba“ je základným prvkom navrhovanej úpravy, a preto je potrebné vymedziť jeho obsah už na začiatku právnej úpravy. Úpravou podkladu sa rozumejú najmä zemné práce, ktorými sa vykonávajú výkopové práce, zarovnávanie terénu, spevňovanie povrchov zhutňovaním na zlepšenie podložia, na ktorom sa má zhotoviť stavba, napr. ak sú v podloží stlačiteľné zeminy a málo únosné podložie, musí sa upraviť výmenou vrstvy neúnosnej zeminy vrstvou sypaniny, úpravou vodného režimu drenážnymi rebrami, resp. vertikálnymi drénmi, použitím výstužných geosyntetík a pod. Prípojky stavby na siete technického vybavenia územia 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 právny režim prípojky odlišne.

Súborom stavieb sa rozumejú viaceré stavby, ktoré sú zhotovované a užívané ako funkčný celok. Účel stavby je určený hlavnou stavbou.

Vymedzenie jednoduchých stavieb a drobných stavieb je prevzaté z terajšieho stavebného zákona a má význam pre určenie spôsobu ich povolenia, projektovania a zhotovovania.

V odsekoch 8 a 9 je zadané, čo sa bude pre ďalšie potreby zákona považovať za vyhradené stavby, a to najmä z dôvodu potreby kontrolných statických posudkov, vedenia stavieb a nárokov na zhotoviteľa stavby. Vyhradené stavby nie sú kategóriou stavieb, ktoré by si vyžadovali osobitné úpravy pre ich povoľovanie, projektant však musí v správe o prerokovaní stavebného zámeru (§ 23 ods. 1) uviesť, že ide o vyhradenú stavbu. Pri určovaní, či ide o vyhradenú stavbu, musia byť splnené podmienky ako technologickej náročnosti, tak aj

podmienka zvýšených nárokov na organizovanie a koordináciu činností vo výstavbe a na potrebné technické vybavenie zhotoviteľa stavby.

Stavebné úpravy podľa odseku 10 sú stavebné práce, ktoré sa uskutočňujú na už existujúcej stavbe, teda po kolaudácii a ktorými sa nezasahuje do nosných konštrukcií takým spôsobom, aby vyžadovali potrebu predchádzajúceho komplexného posúdenia ako pri zmene stavby.

Odsekom 11 je vymedzená údržba stavby obdobne ako v predchádzajúcej právnej úprave. Ide o bežné udržiavacie práce, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o stavebnom zámere ani ohlásenie stavebnému úradu. Podrobnosti upraví vykonávacia vyhláška. V odsekoch 13 až 16 je prevzaté z terajšieho stavebného zákona vymedzenie stavieb na obranu štátu a bezpečnosť štátu, a stavby Zboru väzenskej a justičnej stráže. V odseku 16 je prevzaté vymedzenie stavieb v povrchových lomoch, pieskovniach a štrkoviskách, ktoré sú povolované špeciálnymi stavebnými úradmi.

Rozdelenie 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 alebo založená časovou obmedzenosťou podľa rozhodnutia stavebného úradu. V oblasti informačných konštrukcií navrhujeme ich zaradenie pod pojem dočasných stavieb. Informačné konštrukcie by nemali byť povolené na dobu neurčitú, pretože ich dlhodobé umiestnenie môže negatívne ovplyvniť urbanistický rozvoj, vizuálnu kvalitu prostredia a bezpečnosť verejného priestoru. Časovo obmedzené povolenie pre takéto konštrukcie umožní stavebnému úradu pravidelne posudzovať, či stále vyhovujú aktuálnym podmienkam a potrebám daného územia. Tento prístup zabezpečí, že informačné konštrukcie budú umiestnené len tam, kde je to vhodné a účelné, pričom sa zároveň zamedzí ich neprimeranému predlžovaniu, ktoré by mohlo mať negatívne dôsledky na verejný priestor a jeho užívateľov. Za informačné konštrukcie sa nepovažujú označenia prevádzok, napr. lekáreň, potraviny, nemocnica, obecný úrad a podobne.

K § 3

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 v bytoch. Význam členenia na bytové a nebytové budovy je v stavebnotechnických požiadavkách a v energetických nárokoch na vnútorné prostredie ako vyplývajú z technických, požiarных, hygienických a energetických predpisov a z technických noriem.

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 (zákon č. 555/2005 Z. z.), použitie stavebných výrobkov (nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 305/2011 z 9. marca 2011, ktorým sa ustanovujú harmonizované podmienky uvádzania stavebných výrobkov na trh a ktorým sa zrušuje smernica Rady 89/106/EHS (Ú. v. EÚ L 88, 4.4.2011) v platnom znení a zákon č. 133/2013 Z. z.), požiarnu ochranu, zásobovanie vodou.

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

K § 4

Inžinierskymi stavbami sú všetky stavby, ktoré nie sú budovami. Historicky jednotlivé skupiny inžinierskych stavieb upravujú predovšetkým osobitné predpisy, napríklad predpisy o cestách, o vodných stavbách, o leteckých stavbách, o elektronických komunikáciách, o banských stavbách, o energetických stavbách, atď. Tento stav zostáva navrhovaným zákonom zachovaný; základné členenie inžinierskych stavieb upravuje vykonávacia vyhláška.

V odseku 3 je všeobecná definícia líniovej stavby, pretože líniová stavba má odchylný režim prípravy, projektovania, zhotovovania a prevádzky, ako aj konania o nej. Definícia 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 dokončenej stavby v závislosti od rozsahu stavebných prác a technického obsahu stavebných prác. Iné potrubné rozvody, plynovody, teplovody, vodovodné rady a iné siete technického vybavenia územia 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 dokončenej stavby“ sa zavádza vymedzenie znakov vymedzujúcich zmenu stavby, ktorá určuje začatie právneho postupu.

Za zmenu dokončenej stavby sa považuje len nadstavba, prístavba a vstavba. Je to dôležité preto, lebo režim prípravy zmeny dokončenej stavby je rovnaký, ako pri novej stavbe. Vyžaduje sa stavebný zámer, zabezpečenie podkladov pre konanie, správa o prerokovaní stavebného zámeru, rozhodnutie stavebného úradu o stavebnom zámere a overenie projektu stavby. Vstavba ako spôsob separácie problémovej technológie voči ostatnému vnútornému priestoru výrobnjej stavby sa stále aplikuje a ďalej aj inštitút vstavieb je obsiahnutý v zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom od 1. apríla 2024.

Za zmenu dokončenej stavby sa považujú aj stavebné práce na účel uzatvorenia skládky odpadu v tom prípade, keď neboli povolené podľa tejto alebo predchádzajúcej právnej úpravy (odsek 5).

K § 6

Ustanovenia o stavenisku sú s drobnými formulačnými úpravami prevzaté z terajšej právnej úpravy (§ 43h a 43i stavebného zákona), pretože nie je objektívny dôvod na inú právnu úpravu. Podrobnosti o stavenisku upravuje aj § 38, vykonávacia vyhláška a nariadenie vlády č. 396/2006 Z. z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko.

K § 7

Definícia stavebného pozemku je prevzatá z terajšej právnej úpravy. Ďalej sa navrhuje vymedziť termíny „susedný pozemok“ a „susedná stavba“, pretože v praxi sa stále vyskytujú problémy v konaniach pri určovaní okruhu účastníkov 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 zabezpečovaní podkladov na konanie.

K § 8

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 a v informačnom systéme zriadenom § 25 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní. Vedenie dokumentácie v informačnom systéme znamená, že informačný systém je úložiskom projektovej dokumentácie. Ak v zákone je uvedené, že stavebník k žiadosti priloží stanoviská alebo vyjadrenia, ktoré už sú uložené v informačnom systéme, uvádza sa iba odkaz na miesto, kde sú v informačnom systéme uložené. Zatiaľ, kým nie je zabezpečená plná elektronizácia verejnej správy, pre fyzické osoby, bude možné dokumentáciu stavby viesť aj v listinnej podobe s následnou konverziou. O spôsobe vedenia dokumentácie stavby pri jednotlivých druhoch inžinierskych stavieb je rozhodujúca osobitná úprava, ktorá upravuje podmienky ich výstavby.

K § 9

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

Návratom k stupňom projektovej dokumentácie (odsek 1) sa sleduje sprehľadniť proces prípravy stavieb a odstrániť neúčelnú duplicitu projektových podkladov pre dve následné konania podľa doterajšieho stavebného zákona.

Stavebný zámer (odsek 2) je prvým stupňom pre stavby, na ktoré bude potrebné rozhodnutie o stavebnom zámere. Stavebným zámerom začína stavebník proces výstavby, ktorý má byť zavŕšený kolaudačným osvedčením novej stavby (zmeny dokončenej 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 v rozsahu, ktorý je potrebný a dostačujúci na to, aby boli zrejmé všetky podstatné okolnosti a parametre budúcej stavby a aby všetkým zúčastneným osobám v procese zabezpečovania podkladov pre konanie boli zrejmé predstavy a požiadavky stavebníka.

Podrobnosti o obsahu stavebného zámeru pre skupiny a druhy stavieb upravuje vykonávacia vyhláška.

Pojem stavebný zámer používa na svoje účely aj zákon č. 254/1998 Z. z. o verejných prácach, avšak v tomto zákone ide iba o legislatívnu skratku stavebného zámeru verejnej práce, nie o stavebný zámer ako stupeň projektovej dokumentácie.

Projekt stavby (odsek 3) je podrobné textové a grafické znázornenie budúcej stavby, zmeny stavby alebo odstránenia stavby slúžiace na uskutočňovanie stavebných prác (a pre prípadný vykonávací projekt) a je rozpracovaním stavebného zámeru po rozhodnutí stavebného úradu. Projekty stavby sa budú odlišovať podľa druhu a zložitosti stavieb. Pri veľkých stavbách pôjde o rozsiahlejšiu a podrobnejšiu projektovú dokumentáciu. Podrobnosti o projekte stavby upravuje vykonávacia vyhláška.

Projekt stavby pre ohlásenie (odsek 4) je zjednodušené textové a grafické znázornenie budúcej stavby, zmeny stavby alebo odstránenia stavby slúžiace na uskutočňovanie stavebných prác. Projekty stavby sa budú odlišovať podľa druhu a zložitosti stavieb. Pri jednoduchých konštrukciách pôjde o jednoduchý náčrt a zakres do katastrálnej mapy, alebo len návod výrobcu na montáž s nákresom (pri zmontovaných výrobkoch). Podrobnosti o projekte stavby upravuje vykonávacia vyhláška.

Vykonávací projekt (odsek 5) je súčasťou projektovej dokumentácie a základným predpokladom kvalitného a bezpečného zhotovenia stavieb. Stavebné práce pri náročnejších stavbách je možné spoľahlivo uskutočňovať len na základe podrobného vykonávacieho projektu spracovaného autorizovanou osobou. Vykonávací projekt nie je potrebné overovať stavebným úradom; jeho súlad s overeným projektom zabezpečí projektant, resp. generálny projektant. Podrobnosti vykonávacieho projektu a jeho rozsah dohodne stavebník s generálnym projektantom a zhotoviteľom.

K § 10

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 materiállovom zabezpečení. Umožňujú aj spätné vysledovanie 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.

Záverčné stanovisko stavbyvedúceho (odsek 3) 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 stavbyvedúceho, že stavba (zmena stavby) zodpovedá overenému projektu stavby a že nedošlo k nedovoleným odchýlkam od projektu stavby.

Dokumentácia skutočného zhotovenia stavby (odsek 4) 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.

K § 11

Prevádzková dokumentácia (odsek 1) je evidenciou dokumentov o údržbe stavby a jej technického vybavenia, o jednotlivých opravách, revíziách a výmenách zariadení počas prevádzky stavby (objednávky, dodacie listy, faktúry, záručné listy, revízne správy, energetický certifikát, a podobne).

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.

V odseku 2 sa zavádza definícia prevádzky stavby, ktorou 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.

Termín „technický systém budovy“ je prevzatý zo smernice Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2018/844 z 30. mája 2018, ktorou sa mení smernica 2010/31/EÚ o energetickej hospodárnosti budov a smernica 2012/27/EÚ o energetickej efektívnosti (Ú. v. EÚ L 156, 19.6.2018) (článok 2 tretí bod) a je transponovaný do zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov v znení neskorších predpisov (§ 2 ods. 1 písm. b) štvrtý bod).

Odsek 3 upravuje prípad, keď sa dokumentácia stavby nezachovala, ale je potrebná na právne úkony alebo na stavebné práce. Tento inštitút je právnym prostriedkom, ktorý umožňuje nahradiť chýbajúce doklady (napríklad kolaudačné rozhodnutie, projektovú dokumentáciu), umožňuje odstrániť nejasnosti pri užívaní stavby na určitý účel a pritom sa vychádza predovšetkým zo stavebnotechnického usporiadania stavby. Ak však na základe neho nemožno dospieť k jednoznačnému záveru, vychádza sa z účelu, na ktorý sa stavba užíva bez technických a právnych chýb.

K § 12

Ako tzv. ostatným ústredným orgánom štátnej správy v oblasti výstavby bude Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky. Prvostupňovým stavebným úradom zostáva obec. Regionálny úrad Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR bude odvolacím orgánom voči rozhodnutiam stavebného úradu. Nedotknuté zostávajú špeciálne stavebné úrady a iné stavebné úrady (upravené teraz v § 120 a 121 stavebného zákona).

K § 13

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky spracúva základné koncepčné materiály v oblasti štátnej stavebnej správy a zabezpečuje metodické riadenie. V nadväznosti na to zabezpečuje spoluprácu so susednými štátmi, medzinárodnými organizáciami a s orgánmi Európskej únie, najmä s výbormi Európskej komisie pre vnútorný trh na úseku uznávania odborných kvalifikácií v oblasti projektovania stavieb (výkon povolania architekt a stavebný inžinier) ako aj vybraných činností vo výstavbe. Vytvára koncepciu bezpečnosti a vhodnosti výstavby a jednotnej technickej politiky určením všeobecných technických požiadaviek na výstavbu. Významnou oblasťou pôsobnosti úradu je koordinovanie, metodické riadenie a kontrola výkonu štátnej správy vykonávanej regionálnymi úradmi a stavebnými úradmi v prenesenom výkone štátnej správy.

K § 14

Regionálny úrad je najbližším inštančne vyšším orgánom stavebným úradom v jeho územnom obvode (kraji) a je odvolacím orgánom podľa správneho poriadku. Pôsobnosť a činnosti regionálneho úradu v princípe kopírujú pôsobnosť podľa zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení stavebného zákona.

Doplňa sa pôsobnosť na prejednávanie sťažností na vybavenie sťažnosti stavebným úradom. Pôjde 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 regionálny úrad.

K § 15

Uvedeným ustanovením sa zriadili stavebné úrady, ktorými sú tak ako doteraz obce. Obce môžu na základe zmluvy zriaďovať stavebné obvody obdobne, ako sú spoločné obecné úrady a určiť ich sídla. Rozdiel je v tom, že obce, ktoré budú združené v takto zmluvne vytvorenom stavebnom obvode musia tvoriť jednotný súvislý celok v území kraja. Je to racionalizačný prvok smerujúci k tomu, aby sa znížil počet stavebných úradov, pretože odvolacím orgánom je regionálny úrad s obvodom kraja. Menší počet stavebných úradov vytvorí možnosť vyššieho počtu úradníkov a možno aj vyššej kvalifikácie.

Organizačne a personálne je stavebný úrad organizačnou zložkou obce, ktorá je sídlom stavebného obvodu. Obec, ktorá nie je v stavebnom obvode s inými obcami, tvorí tiež samostatný stavebný obvod, ak zabezpečí výkon pôsobnosti stavebného úradu v požadovanom rozsahu (odsek 6).

Vedúci stavebného úradu zodpovedá za činnosť stavebného úradu podľa navrhovaného zákona.

- Navrhuje sa aj ďalšia zmena v porovnaní s terajším právnym stavom, aby
- obce, ktoré budú sídlom stavebného obvodu, budú vykonávať len agendu návrhových konaní stavebného úradu pre územie celého stavebného obvodu, teda aj pre územie ostatných obcí, ktorých územie tvorí stavebný obvod;
 - stavebný úrad nebude mať v agende výkon štátneho stavebného dohľadu a následné ex offo konania a výkon ich rozhodnutí, rovnako ako aj prejednávanie priestupkov a iných správnych deliktov – to bude vyhradené regionálnemu úradu ako stavebnému inšpektorátu,
 - stavebný úrad bude súčasťou obecného, resp. mestského úradu a zamestnanci v ňom budú zamestnancami obce, resp. mesta,
 - na čele stavebného úradu bude vedúci, ktorý môže byť starostom, resp. primátorom poverený podpisovať výstupy z činnosti stavebného úradu, najmä rozhodnutia o stavebnom zámere a kolaudačné osvedčenia,
 - vedúcim stavebného úradu a zamestnancami na stavebnom úrade, ktorí sa podieľajú na koncepcnej činnosti, budú môcť byť len tí, ktorí majú osvedčenie o osobitnej odbornej spôsobilosti,
 - činnosť stavebného úradu zostáva preneseným výkonom štátnej správy.

K § 16

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. Vo veciach výkonu štátneho stavebného dohľadu, prejednávania priestupkov, ukladania pokút za správne delikty, kontroly prevádzky stavieb a nariadenia stavebných prác na stavbách má špeciálny stavebný úrad postavenie stavebného inšpektorátu.

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 § 17

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.

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, strojárске alebo architektonické).

Zavádza sa systém kontinuálneho vzdelávania. Taktiež je riešené získavanie osobitného kvalifikačného predpokladu. Osvedčenia získané pred účinnosťou navrhovaného zákona zostávajú v platnosti.

K § 18

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

Odsek 1 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 2 je vyjadrením základného princípu výstavby, že každý stavebný zámer musí posúdiť stavebný úrad. Rovnaký proces ako pri zhotovovaní stavby (zmeny dokončenej stavby) sa navrhuje zaviesť aj pri odstraňovaní stavby na základe záujmu jej vlastníka. To znamená začať so stavebným zámerom, zabezpečením stanovísk dotknutých orgánov a vyjadrení dotknutých právnických osôb, vypracovaním správy o prerokovaní stavebného zámeru a končiac rozhodnutím stavebného úradu.

Odseky 3 a 4 ustanovujú, v ktorých prípadoch je stavebník povinný zamýšľané stavebné práce stavebnému úradu ohlásiť. Navrhuje sa ohlasovanie ponechať len pri stavebných úpravách a drobných stavbách, ktoré je vzhľadom na ich umiestnenie potrebné posúdiť z hľadiska ochrany verejných záujmov, a to aj na predchádzanie nezrovnalostí a nedorozumení vo vzťahu k vlastníkom susedných nehnuteľností.

Odsek 5 obsahuje demonštratívny výpočet bežných udržiavacích prác, stavieb a konštrukcií, ktoré nevyžadujú rozhodnutie o stavebnom zámere ani ohlásenie stavebnému úradu.

K § 19

Stavebnotechnické požiadavky na výstavbu (teraz § 47 až 53 stavebného zákona). Vzhľadom na to, že sú samostatne upravené požiarnebezpečnostné požiadavky na stavby a takisto požiadavky úradov verejného zdravia (hygienické požiadavky), stavebný zákon bude upravovať už len tie požiadavky na výstavbu, ktoré majú stavebnotechnický charakter, čiže riešia technickú (konštrukčnú) stránku stavieb. Stavebnotechnické požiadavky na projektovanie stavieb a na zhotovovanie stavieb a na bezbariérové užívanie stavieb sú podrobne upravené vo vyhláške.

Povinnosť rešpektovať stavebnotechnické 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 § 20

Ustanovením sa upravuje povinnosť stavebníka alebo ním povereného projektanta pred podaním žiadosti o rozhodnutie o stavebnom zámere prerokovať ho s dotknutými orgánmi a zabezpečiť ich záväzné stanoviská. Obsahové podrobnosti stavebného zámeru upravuje vyhláška.

Odsek 1 vymenúva subjekty, od ktorých musí projektant zabezpečiť záväzné stanoviská a vyjadrenia k stavebnému zámere.

Stavebný zámer je podkladom pre záväzné stanoviská dotknutých orgánov v závislosti od druhu stavby, jej umiestnenia a kompetencií dotknutých orgánov. To isté platí aj o dotknutých právnických osobách. Okruh dotknutých orgánov vyplýva z osobitných predpisov upravujúcich ich pôsobnosť.

Stavebník alebo ním poverený projektant môže predložiť buď samostatný stavebný zámer alebo stavebný zámer spolu s projektom stavby. V prípade predloženia stavebného zámeru spolu s projektom stavby je zjednodušenie v tom, že stavebný zámer sa prerokuje spolu s projektom stavby, takže nadobudnutím právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere a vydaní overovacej doložky k projektu stavby nie je potrebné ďalšie dopracovanie a stavebník môže začať so stavebnými prácami.

K § 21

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.

Vymedzenie dotknutého orgánu a stanoviska dotknutého orgánu v princípoch vychádza z doteraz platnej úpravy.

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. 513/2009 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 požiarmi v znení neskorších predpisov, zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení zákona č. 479/2005 Z. z., zákona č. 128/2015 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. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov, zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov, zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve 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 neskorších predpisov, zákona 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. 39/2013 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 125/2006 Z. z. o inšpekcii práce a o zmene a doplnení zákona č. 82/2005 Z. z. o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnávaní 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 v znení neskorších predpisov, zákona č. 79/2015 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 pri prerokúvaní územnoplánovacej dokumentácie a pri konaniach podľa stavebného zákona, ale aj pri plnení povinností osôb obrátiť sa priamo na dotknutý orgán.

Ustanovenie má za cieľ najmä odstrániť, resp. minimalizovať administratívne procedúry, ktoré neprímerane predlžujú proces prípravy výstavby. Preberá z terajšej úpravy efektívnejšie riešenia postupov súčinnosti dotknutých orgánov v povoľovacom konaní, pričom neovplyvňuje obsah a záväznosť vydávaných stanovísk a nezasahuje do vecných kompetencií dotknutých orgánov.

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 lehote vydal kvalifikované záväzné stanovisko, na ktorého uplatnenie je kompetentný podľa osobitného predpisu a ktoré obsahuje

stavebnotechnické alebo prevádzkové požiadavky podložené osobitným zákonom. Zároveň je zachované právo dotknutého orgánu vydávať samostatné rozhodnutia podľa osobitných predpisov. Zavádza sa povinnosť dotknutého orgánu vydať doložku súladu k projektu stavby, ktorou deklaruje splnenie svojich požiadaviek uplatnených v záväznom stanovisku k stavebnému zámeru.

Povinnosť orgánu územného plánovania vydať záväzné stanovisko (odsek 5) vyplýva z § 24 zákona o územnom plánovaní a je základným predpokladom konania, 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 záväzné stanovisko orgánu územného plánovania je kľúčové pre ďalší postup prípravy výstavby pre stavebníka i pre stavebný úrad. Záväzné stanovisko nie je rozhodnutím podľa správneho poriadku, pretože sa ním nerozhoduje o právach stavebníka, ale úradne deklaruje stav porovnania stavebného zámeru a územného plánu. Záväzné stanovisko konfrontuje územné požiadavky stavebného zámeru s obsahom územnoplánovacej dokumentácie a s konkrétnymi zastavovacími podmienkami určenými pre územie v mieste navrhovanej výstavby.

Odsekom 9 sa zavádza fikcia súhlasu v prípade, že dotknutý orgán nevydá v stanovenej lehote záväzné stanovisko. Rieši sa tým odstránenie prípadnej nečinnosti dotknutého orgánu. Rovnako sa zachováva právo dotknutého orgánu vyjadriť sa k podkladom rozhodnutia pred jeho vydaním.

Odsekom 10 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.

Odseky 12 až 14 upravujú možnosť podať námietky voči obsahu záväzného stanoviska.

K § 22

Rovnako dôležité je aj vyjadrenie dotknutých právnických osôb. Vyjadrením dotknuté právnické osoby vyjadrujú oprávnené požiadavky na zapracovanie do ďalších stupňov projektovej dokumentácie. Základným zámerom je dosiahnuť, aby dotknutá právnická osoba v určenej lehote vydala kvalifikované vyjadrenie.

K § 23

Zavádza sa nový dôležitý dokument správa o prerokovaní stavebného zámeru, ktorá by mala racionalizovať postup výstavby.

Dôvodom navrhovaného riešenia je, že mnohé požiadavky dotknutých orgánov a dotknutých právnických osôb dokáže stavebník akceptovať a projektant zapracovať do projektu stavby bez toho, aby do toho musel vstupovať stavebný úrad, pretože často ide o špeciálne technické požiadavky podložené zákonom alebo technickými predpismi.

Navrhovaná správa o prerokovaní stavebného zámeru má podať stavebnému úradu obraz o tom, ktoré dotknuté orgány vydali záväzné stanovisko, aké požiadavky a námietky vzniesli 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 vyriešiť. Náležitosti správy o prerokovaní stavebného zámeru upravuje vykonávacia vyhláška.

Správa o prerokovaní 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 prvej hlave štvrtej časti.

K § 24

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.

Odsek 2 rieši postup projektanta po vypracovaní projektu stavby. Dôležitým novým prvkom je tzv. doložka súladu, ktorá bude slúžiť na to, aby dotknutý orgán skontroloval zapracovanie svojich požiadaviek do projektu stavby.

K § 25

Ustanovenie jednoznačne vyjadruje všeobecnú zásadu, že stavbu je možné uskutočňovať až po overení projektu stavby. 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 orgánu územného plánovania, 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.

K § 26

Účelom odseku 1 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 2 až 4 určujú podmienky a oprávnenia na zhotovovanie stavby a požiadavky pre zhotovovanie stavby svojpomocou. Zachováva sa možnosť uskutočňovať stavebné práce svojpomocou stavebníka, ako to bolo všeobecne rozšírené pred rokom 1989. Táto možnosť sa obmedzuje na jednoduché stavby, drobné stavby a na udržiavacie práce a konštrukcie, ktoré možno uskutočňovať na základe ohlásenia alebo bez súčinnosti stavebného úradu. V zásade ide o prevzatie obsahu terajších § 55 až 57 stavebného zákona.

Zmena dokončenej stavby 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 5 ustanovuje, že zmena dokončenej stavby predpokladá rovnaký postup stavebníka, projektanta a ostatných zúčastnených osôb vo výstavbe, ako keby išlo o novú stavbu.

K § 27

Stavebné práce sú kľúčovou činnosťou v stavebníctve, a preto je náležité ich vymedziť, a to aj na účel posudzovania nepovolených stavebných prác (§ 28).

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 stavebnému úradu pri kontrolnej prehliadke stavby. Má nadväznosť aj v navrhnutých požiadavkách na stavebníka (§ 29 a 30) a na zhotoviteľa stavby (§ 31 a 32).

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 (§ 26 ods. 2), tak je prirodzené, že musí požadovať, že ich budú uskutočňovať odborníci.

K § 28

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 inšpektorát tak môže reagovať už pri podozrení s prípravou stavby, 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 v (§ 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 § 29

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

Odsek 2 rieši výnimky, kedy stavebník nemusí preukazovať stavebnému úradu vlastnícke alebo iné práva k pozemku, ale týmto ustanovením nie je dotknutá povinnosť stavebníka vysporiadať vzťah k pozemku podľa všeobecného občianskoprávneho predpisu alebo predpisov upravujúcich zákonné vecné bremená. Preukazovanie vzťahu k pozemku pri uzatvorení skládky odpadu podľa zákona č. 39/2013 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia, je nadbytočné, keď o skládke už rozhoduje stavebný úrad. Podľa písmena c) ide o prípady, keď sa stavebná činnosť bude týkať sietí technického vybavenia územia a prípojok na ne. Musia však byť kumulatívne splnené podmienky, že ide o stavby, ktoré funkčne a ani svojou konštrukciou nesúvisia so stavbami na pozemku ani s prevádzkou na ňom a ktoré inak nemôžu ovplyvniť využitie pozemku na účel, na ktorý je určený. Stavebný úrad je však aj v takomto prípade povinný v konaní skúmať, či nie sú stavbou dotknuté vlastnícke alebo iné práva vlastníka pozemku.

Odsek 3 rieši situáciu, ak pozemok alebo stavbu možno vyvlastniť, pretože sú splnené zákonné podmienky pre vyvlastnenie. Vtedy k podaniu žiadosti postačuje preukázanie splnenia podmienok pre vyvlastnenie, čiže sa preukazuje účel vyvlastnenia podľa zákona č. 282/2015 Z. z. o vyvlastňovaní.

Potreba odseku 4 je účelná pri sankcionovaní stavebníka pre nepovolené stavebné práce, pretože „čierny“ stavebník by nemohol byť sankcionovaný ako stavebník.

K § 30

Ide o súhrnné ustanovenie o 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. 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). 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 a zabezpečiť podklady na jej vypracovanie (odseky 1 a 2). 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 3 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 4 upravuje ďalšie povinnosti stavebníka, ktoré môžu byť predmetom zmluvného vzťahu s projektantom.

Odsek 5 upravuje povinnosti stavebníka vyhradenej stavby nad rámec povinností v odsekoch 1 až 4 vzhľadom na náročnosť vyhradenej stavby.

Odsek 6 upravuje povinnosti stavebníka pri svojpomocnej výstavbe. Teraz také ustanovenie chýba a existuje v podstate len povinnosť zabezpečiť stavebný dozor oprávnenou osobou.

Odseky 6 až 9 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 kultúrnych domoch a verejne prístupných budovách, (napr. v bankových budovách,) 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 § 31

Zhotoviteľ stavby je ďalšia podstatná osoba vo výstavbe, ktorá rozhoduje o konečnej podobe, kvalite a funkčnosti zhotovenej stavby alebo zmeny dokončenej stavby. Terajší zákon nemá samostatné ustanovenia o zhotoviteľoch stavby, ani neupravuje 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 (odsek 2). 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 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, 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 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.

Zhotoviteľom vyhradenej stavby (odsek 5) môže byť zhotoviteľ stavby, ktorý je držiteľom platného certifikátu systému manažerstva zhotoviteľa vyhradených stavieb, pričom držiteľom platného certifikátu môže byť aj zmluvný dodávateľ zhotoviteľa stavby, ak sa na zhotovovaní stavby bude skutočne podieľať alebo jeden z členov skupiny dodávateľov, ak zhotoviteľom vyhradenej stavby je skupina dodávateľov, a to aj bez vytvorenia subjektu s právnou subjektivitou. Certifikátu systému manažerstva zhotoviteľa vyhradených stavieb sú rovnocenné aj osvedčenia vydané príslušným orgánom iného členského štátu.

Rozhodnutie o tom, že či navrhované stavebné úpravy alebo údržbu vyhradenej stavby môže realizovať stavebný dodávateľ, ktorý nie je držiteľom certifikátu je v rukách projektanta, resp. statika, a to podľa charakteru požadovaných stavebných prác a ich dopadu na konštrukciu a stabilitu vyhradenej stavby.

K § 32

V tomto paragrafe sú koncentrované všetky základné a v praxi obvyklé práva a povinnosti spoločné v zásade pre všetkých zhotoviteľov stavieb. Detailné povinnosti vyplynú 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 stavebnotechnickými požiadavkami na výstavbu.

Za dohodnuté zmeny podľa odseku 4 sa považujú nepodstatné zmeny projektu stavby, ktoré postačuje zapísať do stavebného denníka a odsúhlasiť. Zmeny v stavebných konštrukciách, ktoré si vyžadujú úpravu projektu stavby a sú v súlade s podmienkami rozhodnutia o stavebnom zámere a nepredstavujú zmenu stavby sa vykonajú úpravou projektu s následným overením.

K § 33

Odsek 1 je vymedzenie termínu „činnosti vo výstavbe“, ktorý sa používa v druhej časti navrhovaného zákona. Jadrom činností vo výstavbe sú stavebné práce (§ 27).

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, 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 § 34

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 (§ 33) 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 zo 7. septembra 2005 o uznávaní odborných kvalifikácií (Ú. v. EÚ L 255, 30/09/2005) v platnom znení) 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 4 a 5, ktorou sa ponecháva v zákone oprávnenie na výstavbu aj pre osoby, ktoré nespĺňajú požiadavky podľa odseku 1. Ide spravidla o okruh stavebných prác (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 § 35

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 právnú ani reálnu možnosť zasahovať do odborných činností a je v postavení objednávateľa výstavby. 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 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 zodpovednosti 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 je špeciálne ustanovenie týkajúce sa prvej základnej požiadavky na stavby (mechanická odolnosť a stabilita stavby) v záujme zabezpečenia statickej bezpečnosti nosných konštrukcií stavby. Účelom tohto ustanovenia je minimalizovať riziko zrútenia stavieb a pomocných stavebných konštrukcií nedostatočnými statickými výpočtami.

Odsek 9 sa týka zodpovednosti projektanta pri zabezpečovaní podkladov pre konanie o stavebnom zámere.

Odsek 10 sa týka oprávnenia projektanta pri zhotovovaní stavby. Autorovi architektonického diela vyplýva zo zákona č. 185/2015 Z. z. Autorský zákon oprávnenie vykonávať autorský dohľad.

Odsekom 12 sa vyjadruje, že pri stavbe svojpomocou úlohy tohto paragrafu sa vzťahujú aj na kvalifikovanú osobu, ktorá projektovala drobnú stavbu.

K § 36

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 § 37

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. Súlad zhotovenej stavby s overeným projektom stavby vrátane odsúhlasených zmien projektu v priebehu uskutočňovania stavby na účely kolaudácie stavby osvedčí stavbyvedúci v záverečnom stanovisku stavbyvedúceho. Zodpovednosti stavbyvedúceho zodpovedajú sankcie podľa druhej hlavy piatej 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 § 38

V odseku 1 sú v zásade prevzaté povinnosti stavbyvedúceho na stavenisku z platného stavebného zákona a z vykonávacej vyhlášky doplnené o požiadavky, ktoré vyplývajú 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 vedomím stavbyvedúceho, aby nedošlo k ohrozeniu ich zdravia úrazom ani k náhlemu prerušeniu priebehu stavebných prác nevhodným pohybom po stavenisku. Zhotoviteľom a stavebníkom sa podľa odseku 2 rozumie 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 § 39

Dôležitou povinnosťou stavbyvedúceho je vedenie dokumentácie stavby. Základom dokumentácie stavby je projekt stavby, doklady o dodaní stavebných výrobkov na stavenisko, rôzne povolenia, zmluvy a podobné dokumenty o prevádzke staveniska a stavebný denník. Toto ustanovenie 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 alebo elektronicky (§ 10 ods. 2). Stavebný denník, aby splnil svoju funkciu, sa musí viesť priebežne počas celej výstavby.

V odseku 2 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 § 40

Geodet 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 vymenovaním priamo v zákone. Zavádza sa pozícia „hlavný geodet“, ako osoba, ktorá koordinuje prácu všetkých geodetov na stavbe.

K § 41

Začatie stavby je dôležitý časový moment, ktorý má význam napríklad na platnosť rozhodnutia o stavebnom zámere, 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 začatie stavby.

Za začatie stavby sa považuje začatie uskutočňovania stavebných prác priamo súvisiace so zhotovovaním stavby.

Prípravné práce (odstránením porastov, terénnymi zásahmi, oplotením), sa nepovažujú za začatie stavby.

K § 42

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, sa v priebehu stavebných prác spravidla už nedá korigovať.

K § 43

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 sa uskutočnia, ak tak určil stavebný úrad v rozhodnutí o stavebnom zámere, alebo stavebný inšpektorát 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 rozhodnutím o stavebnom zámere. Cieľom je zaznamenať odchýlky od projektu a ich posúdenie stavebným úradom počas výstavby, aby nedochádzalo k pochybnostiam pri kolaudácii stavby, či išlo 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 § 44

Od prijatia platného zákona nadobudla spoločenská požiadavka na ochranu kultúrneho dedičstva, rovnako aj ochranu 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 § 45

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).

V odseku 3 sa preberá povinnosť vlastníkov informačných konštrukcií označiť ich viditeľným spôsobom (teraz § 86 ods. 4 stavebného zákona).

K § 46

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 nejde o vecné bremeno. Na náhradu škody sa vzťahuje občiansky zákonník.

K § 47

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

K § 48

Týmto paragrafom začína procesná časť týkajúca sa činnosti stavebného úradu.

Odsek 1 ustanovuje 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 dokončenej stavby alebo súbor stavieb, vyplýva už zo stavebného zámeru stavebníka a zo správy o prerokovaní stavebného zámeru, ktorá je prílohou žiadosti.

Vzhlľadom na to, že stavebným úradom môže byť obec alebo špeciálny stavebný úrad, vecná príslušnosť sa spravuje podľa hlavnej stavby. V jednom konaní sa podľa hlavnej stavby rozhoduje o celom súbore stavieb, teda aj o tých, na ktoré inak stačí ohlásenie. Ostatné stavebné úrady majú v takomto konaní postavenie dotknutého orgánu.

K § 49

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. Užívatelia bytov a nebytových priestorov nie sú účastníkmi konania, pretože ich vzťah k vlastníkovi stavby je upravený zmluvou a stavebný zákon tento zmluvný vzťah nemôže zmeniť ani zrušiť. Ich práva a právom chránené záujmy alebo povinnosti nemôžu byť preto stavebným povolením dotknuté.

Odsek 3 je prebratím § 59 ods. 1 písm. e) stavebného zákona. Projektant je pre konanie dôležitou osobou, pretože on je autorom projektovej dokumentácie a správy o prerokovaní stavebného zámeru, on komunikuje s dotknutými orgánmi a s dotknutými právnickými osobami a on bude spracúvať výsledný projekt stavby. Je tak nositeľom priamych zákonných povinností s vlastnou mierou zodpovednosti.

Odsek 4 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. Rovnako sa pokračuje s právnym nástupcom, ak je stavebníkom právnická osoba.

K § 50

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. Do úplnej elektronizácie sa zrejme budú ešte dočasne používať tlačivá žiadosti. 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.

Odsekom 2 sa vymedzujú prílohy potrebné k žiadosti na začatie konania.

Odsekom 3 sa obdobne ako doteraz umožňuje stavebnému úradu vyzvať stavebníka na doplnenie neúplnej žiadosti a v prípade nedoplnenia konanie zastaviť.

K § 51

V nadväznosti na § 18 ods. 3 správneho poriadku sa ustanovuje jednotná lehota na oznámenie o začatí konania (odsek 1) a obsah oznámenia (odsek 2). Dôvodom je dosiahnuť čo najvyššiu jednotnosť formy tohto procesného inštitútu v praxi všetkých stavebných úradov vrátane špeciálnych stavebných úradov. Doručovanie sa vykonáva podľa zákona o e-Governmente, t.j. právnickým osobám do elektronickej schránky a fyzickým osobám, ktoré nemajú aktivovanú elektronickú schránku na doručovanie prostredníctvom poštového podniku. Doručovanie verejnou vyhláškou sa vykonáva podľa správneho poriadku.

K § 52

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

Odseky 1 a 2 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 a obdobnými podaniami jednotlivcov, ktorých účelom je len poškodiť stavebníka a sťažiť rozhodovanie správneho orgánu, je odsek 5. Z neho vyplýva, že správny orgán sa bude zaoberať len podaniami účastníkov. 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 regulatívmi 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.

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, dotknutá právnická osoba.

V odseku 6 sa ustanovuje obvyklé pravidlo pre odvolacie konanie. Cieľom je, aby odvolací orgán nerozširoval konanie nad rozsah prvostupňového konania.

K § 53

Ustanovenie o ústnom pojednávaní 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 prerokovaní stavebného zámeru, v ktorej je už uvedené od ktorých subjektov si vyžiadal stanovisko a vyjadrenie 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 pred konaním na stavebnom úrade. A je na vôli správneho orgánu, či je na to potrebné nariadiť ústne pojednávanie, alebo vec možno vybaviť aj bez neho.

Ak sa stavebníkovi a projektantovi podarilo odstrániť všetky rozpory a protichodné stanoviská, tak stavebný úrad nemusí zvolať ústne pojednávanie a môže vydať rozhodnutie o stavebnom zámere tzv. od stola (odsek 2).

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.

K § 54

Hlavným účelom konania na správnom orgáne je vyriešiť rozporné stanoviská a požiadavky zo stanovísk a vyjadrení zabezpečených pred konaním, ktoré sa podľa správy o prerokovaní stavebného zámeru nepodarilo odstrániť rokovaním stavebníka alebo projektanta s orgánom územného plánovania, alebo s dotknutými orgánmi (odsek 1). Správny orgán sa nebude zaoberať tým, čo už bolo podľa správy o prerokovaní 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 medzi záväznými stanoviskami dotknutých orgánov ukladá správnomu orgánu odsek 2. Požiadavky na obsah záväzných stanovísk upravuje § 21 (teraz je to v § 140b stavebného zákona).

K § 55

Ustanovením sa v upravenom rozsahu preberá terajší § 137 stavebného zákona. Účelom je, aby správny orgán nemusel riešiť námietky iného ako stavebnotechnického charakteru, 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 (§ 52 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) a urobiť si úsudok na základe verejných listín.

K § 56

Ustanovením odseku 1 sa zavádzajú do konania ďalšie dôvody na zastavenie konania nad všeobecnú úpravu v § 30 správneho poriadku. Ide o špecifické 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 § 57

Odsekom 1 sa sleduje zabezpečiť jednotnosť konania s vylúčením dokazovania námietok a zisťovania okolností, ktoré priamo nesúvisia s predmetom konania. Rozdiel v porovnaní s terajším povoľovaním stavieb je v tom, že stavebný úrad rozhodne na základe stavebného zámeru, správy o prerokovaní stavebného zámeru a záverov prípadného ústneho pojednávania a miestnej obhliadky. 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 prerokovaní stavebného zámeru.

Ak bol stavebný zámer prerokovaný spolu s projektom stavby (§ 20 ods. 2), je zjednodušenie v tom, že nadobudnutím právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere stavebný úrad overí projekt stavby a stavebník môže začať so stavebnými prácami.

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

- právny vzťah stavebníka k pozemku (stavbe), na ktorom sa majú uskutočniť stavebné práce,
- kompletnosť správy o prerokovaní stavebného zámeru, najmä či naozaj boli oslovené všetky dotknuté orgány a dotknuté právnické osoby a orgán územného plánovania a ako sa naložilo s uplatnenými záväznými stanoviskami, vyjadreniami a požiadavkami,
- ako je zohľadnený obsah záväzného stanoviska orgánu územného plánovania vo vzťahu k navrhovanému umiestneniu stavby a
- či stavebný zámer vypracoval projektant a správu o prerokovaní stavebného zámeru vypracoval stavebník alebo ním poverený projektant.

V odseku 2 sú vymenované kritériá posudzovania stavebného zámeru a správy o prerokovaní stavebného zámeru. Výpočet je taxatívny, čiže správny orgán nemôže svojvoľne niektoré kritérium neuplatniť.

Odsek 3 upravuje postup v prípade, keď je so stavebným zámerom zároveň predložený aj projekt stavby. Ide o obdobu súčasného spojeného územného a stavebného konania podľa § 39a ods. 4 stavebného zákona.

Odsek 4 upravuje postup, ak vznikne rozpor medzi záväznými stanoviskami.

K § 58

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 § 59

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 nejasnými dôvodmi (§ 62 ods. 4 stavebného zákona).

V odseku 1 sú taxatívne vymedzené dôvody na zamietnutie žiadosti zo strany správneho orgánu. Odsek 2 ustanovuje možnosť zamietnutia žiadosti ak sa nepodarilo odstrániť rozpor medzi záväznými stanoviskami podľa § 54.

K § 60

Základným rozhodnutím stavebného úradu je rozhodnutie o stavebnom zámere. Z procesných požiadaviek na obsah rozhodnutia sa uplatnia § 47 správneho poriadku doplnený odsekom 1. Rozhodnutie vo veci 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 priebehu zabezpečovania podkladov pre konanie. Písmená c) až e) by mali stavebný úrad viesť k jednoznačnej identifikácii staveniska. Písmeno g) je potrebné na účel kontrolných prehliadok stavby a na výkon štátneho stavebného dohľadu.

Harmonogram výstavby pri rozsiahlych stavbách je súčasťou stavebného zámeru a musí byť odsúhlasený a schválený rozhodnutím o stavebnom zámere.

K § 61

Ustanovenia preberajú v podstate terajší stav (§ 67 a 69 stavebného zákona) s niektorými textovými spresneniami, aj dĺžka lehôt zostáva nezmenená. Ak ide o rozsiahlu stavbu, ktorá sa bude uskutočňovať v etapách a bude potrebné aj projekt stavby overovať postupne, môže správny orgán určiť aj dlhšiu lehotu platnosti rozhodnutia na základe predloženého harmonogramu.

Kvôli aplikačným problémom v súčasnej praxi sa ustanovuje, koľko účastníkov sa považuje za veľký počet účastníkov konania.

K § 62

Navrhuje sa ustanoviť podmienky pre zmenu rozhodnutia o stavebnom zámere, ktorou je zmena stavebníka, predĺženie platnosti rozhodnutia, zmena lehoty výstavby alebo zmena doby trvania dočasnej stavby a doplnenie líniovej stavby o elektronickú komunikačnú sieť.

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

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 rozhodnutia o stavebnom zámere bez preskúmania vplyvu zmeny územného plánu na umiestnenie a parametre stavby. Výsledkom môže byť zamietnutie žiadosti o predĺženie platnosti rozhodnutia.

Odsek 7 vymedzuje dôvody pre zrušenie rozhodnutia o stavebnom zámere.

K § 63

Ohlasovanie je právny inštitút známy z terajšieho stavebného zákona (§ 55 ods. 2 a § 57), ktorý sa používa pre okruh stavieb spravidla jednoduchšej stavebnej konštrukcie a s minimálnym zásahom do životného prostredia.

Odsek 1 ustanovuje, v ktorých prípadoch je stavebník povinný zamýšľané stavebné práce stavebnému úradu ohlásiť.

Odsek 2 ustanovuje, že podkladom pre posúdenie stavebných úprav a drobných stavieb je dokumentácia projektu ohlásenej stavby v rozsahu určenom vykonávacím predpisom. Spracovanie stavebného zámeru sa nevyžaduje. Pre ohlasované drobné stavby nie je potrebné, aby sa k projektu ohlásenej stavby vyjadrovali vlastníci susedných nehnuteľností; to neplatí, ak ide o nadzemné a podzemné vedenia elektronických komunikačných sietí.

Odsek 3 umožňuje podať ohlásenie aj s prílohami v listinnej forme; stavebný úrad zabezpečí jeho konverziu do informačného systému úradu.

Odsek 4 umožňuje stavebnému úradu odložiť podanie, ak stavebník nedoloží v určenej lehote požadované podklady.

Odsek 5 umožňuje stavebnému úradu na základe predložených podkladov určiť, že ohlásenú stavbu je potrebné prerokovať v konaní a uskutočniť ju len na základe rozhodnutia o stavebnom zámere.

Vybavením ohlásenia (odsek 6) je overenie projektu ohlásenej stavby overovacou doložkou (odsek 7). Odsek 8 upravuje možnosť preskúmania postupu správneho orgánu pri vybavovaní ohlásenia.

Odsek 10 upravuje lehotu, do ktorej je stavebník povinný začať uskutočňovať ohlásené stavebné práce. Lehotu nie je možné predĺžiť.

Podľa odseku 11 na odstránenie ohlásenej stavby bude postačovať tak, ako doteraz ohlásenie stavebnému úradu o lehote odstránenia stavby.

K § 64

Ustanovenie bez väčších zmien preberá terajší § 88 ods. 7 a 8 stavebného zákona. Novým je, že rovnaký skrátenejší 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 nepovoleného zariadenia alebo zmontovaného výrobku.

K § 65

Iniciátorom overenia projektu stavby je stavebník.. Overený projekt zároveň oprávňuje zahájiť stavebné práce pre zhotovenie stavby.

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

Obsahom overenia projektu stavby (odsek 3) je odborné posúdenie projektu stavby a kontrola zapracovania požiadaviek dotknutých orgánov a rozhodnutia o stavebnom zámere (ak nejaké boli).

Odsek 4 upravuje možnosť preskúmania postupu správneho orgánu proti vráteniu žiadosti o overenie projektu stavby.

Odsek 5 upravuje náležitosti overovacej doložky.

K § 66

Kolaudácia stavby je osobitný proces, v ktorom stavebný úrad a dotknuté orgány overujú stavebnotechnickú spôsobilosť stavby na projektovaný účel, napríklad stavebnú dokončenosť, úplnosť stavby a jej komplexnosť, bezchybnosť, bezpečnosť prevádzky.

Kolaudácia je spojená so zistením úplnosti dokumentov vydaných alebo obstaraných počas výstavby a s prevereníím funkčnosti obhliadkou stavby, najmä projekt stavby s prípadnými vyznačenými zmenami z kontrolných prehliadok stavby počas uskutočňovania stavebných prác, stavebný denník, energetický certifikát, záverečné stanovisko stavbyvedúceho, dokumentácia skutočného zhotovenia stavby a ďalšie doklady týkajúce sa vhodnosti stavebných výrobkov, vyhodnotenia skúšobnej prevádzky a podobne. Podrobnosti o povinných náležitostiach žiadosti upravuje vykonávacia vyhláška. Predmetom kolaudácie je aj odsúhlasenie - posúdenie dokumentácie skutočného zhotovenia, ktorá sa po preverení úplnosti stáva základom prevádzkovej dokumentácie.

Odsekom 1 sa vymedzuje kolaudácia. Význam kolaudácie je naplnený pri nových stavbách a pri zmenách dokončených stavieb, ktoré sa uvádzajú do trvalej prevádzky; nevyžaduje sa pri stavbách, ktoré sa ohlasujú a stavebných úpravách.

Odsek 3 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.

Stavebný úrad prizve na kolaudáciu aj budúceho prevádzkovateľa stavby, vlastníkov a správcov 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 4 sú sústredené obvyklé a praxou osvedčené kolaudačné kritériá, ktorými sa sleduje zjednotenie pevných pravidiel pri kolaudácii.

Odseky 5, 6 a 8 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 kolaudáciu, ak žiadateľ nedostatky neodstránil v určenej lehote alebo stavba je postavená v rozpore s overeným projektom stavby. Zastavenie kolaudácie je správnym rozhodnutím.

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

K § 67

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

Kolaudáciou sa zisťuje a potvrdzuje spôsobilosť stavby na projektovaný účel. 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, len sa osvedčuje spôsobilosť stavby na prevádzku.

Kolaudačné osvedčenie je výsledným dokumentom úspešnej kolaudácie stavby (zmeny dokončenej stavby). Kolaudačné osvedčenie s prílohou dokumentácie skutočného zhotovenia stavby je trvalým dokladom o 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.

Kolaudačné osvedčenie sa vydá, keď je stavba stavebne i prevádzkovo spôsobilá 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 podobne.

Odsek 3 je upraveným ustanovením terajšieho § 82 ods. 5 stavebného zákona, aby nedochádzalo k interpretačným konfliktom; napríklad orgán verejného zdravotníctva vydáva povolenie na prevádzku.

Odsek 4 Z dôvodu, že z osobitných predpisov obci vyplývajú evidenčné a registračné povinnosti, zasiela stavebný úrad kolaudačné osvedčenie aj obci a dotknutým orgánom.

K § 68

Odsek 1 ustanovuje zmeny v užívaní stavby, ktoré nie sú stavebnými zmenami, ale menia pôvodný vplyv stavby na svoje okolie, protipožiarnu bezpečnosť, bezpečnosť jej užívania alebo sú zmenou dočasnej stavby na trvalú stavbu.

V odseku 3 ide o zmenu v spôsobe užívania stavby, ktorá je spojená so zmenou dokončenej stavby, ktorú správny orgán prerokuje v konaní o stavebnom zámere. Po dokončení zmeny dokončenej stavby stavebný úrad vykoná jej kolaudáciu na nový účel užívania. Ak ide zmenu v užívaní stavby spojenú so stavebnými úpravami, ktoré vyžadujú ohlásenie, správny orgán po ich dokončení skolauduje na nový účel užívania.

V záujme zjednotenia postupu sa stanovujú vecné podmienky, ktorých splnenie si vyžaduje rozhodnutie správneho orgánu o zmene v užívaní stavby a rieši sa procesný postup s poukázaním na kolaudáciu. Ide o zmeny v užívaní stavby, ktoré nastali až po vydaní kolaudačného osvedčenia.

K § 69

Skúšobná prevádzka je pri niektorých stavbách nevyhnutnou požiadavkou na preverenie jej funkčnosti a prevádzkovej bezpečnosti. Vykonáva sa pri stavbách, pri ktorých dodávateľ dodáva technológiu, ktorej funkčnosť a komplexnosť sa vyskúša pri dodaní technológie. Následne, ak je to potrebné, vykoná sa skúšobná prevádzka, pri ktorej sa najmä meraniami a výpočtami preukazuje, že zariadenie dosahuje požadované kvalitatívno-technické ukazovatele a hodnoty. Väčšinou je skúšobná prevádzka spojená s fyzikálnymi meraniami jednotlivých zložiek technického vybavenia alebo správania sa stavby pri najvyššej projektovanej záťaž. Pre určité skupiny inžinierskych stavieb sú výsledky skúšobnej prevádzky a namerané hodnoty podmienkou na úspešné kolaudovanie stavby.

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

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

Ak má skúšobná prevádzka plynulo prejsť do trvalého užívania stavby, kolaudačné osvedčenie je potrebné získať pred ukončením dočasného užívania na skúšobnú prevádzku. O vydanie kolaudačného osvedčenia je teda potrebné požiadať v dostatočnom časovom predstihu pred uplynutím doby na ktorú je povolené dočasné užívanie na skúšobnú prevádzku, pretože 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.

Povolenie dočasného užívania stavby na skúšobnú prevádzku je správnym rozhodnutím s obmedzeným okruhom účastníkov. Navrhuje sa odchylná úprava účastníka konania od § 14 správneho poriadku v konaní stavebného úradu o povolení dočasného užívania stavby vzhľadom na okruh osôb, ktorých práva a povinnosti sa týka.

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

K § 70

Povolením predčasného užívania stavby sa umožňuje stavebníkovi alebo budúcemu prevádzkovateľovi stavby užívať stavbu alebo jej samostatne funkčnú časť ešte pred celkovou kolaudáciou celej stavby. Uvádzané povolenie je správnym rozhodnutím. Ak sú súčasťou stavby vyhradené technické zariadenia alebo určené technické zariadenia podľa vyhlášky č. 508/2009 Z. z. a vyhlášky č. 205/2010 Z. z. je podmienkou povolenia predčasného užívania stavby vykonanie úradných skúšok.

Na preskúšanie technických systémov budovy sa nevyžaduje povolenie predčasného užívania stavby.

Predčasné užívanie môže trvať najviac päť rokov, 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, pretože po uplynutí lehoty nemôže stavebník stavbu ďalej užívať; inak by sa dopúšťal priestupku, resp. správneho deliktu.

Povolenie na predčasné užívanie stavby je správnym rozhodnutím s obmedzeným okruhom účastníkov.

Navrhuje sa odchylná úprava účastníka konania od § 14 správneho poriadku v rozhodnutiach stavebného úradu o predčasnom užívaní stavby vzhľadom na okruh osôb, ktorých práva a povinnosti sa týka.

K § 71

Týmto paragrafom začína časť o štátnom stavebnom dohľade a o rozhodnutiach, ktoré sú jeho výsledkom.

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

Dokumentáciou stavby (odsek 7) sa rozumie najmä overený projekt stavby a stavebný denník.

K § 72

V tomto paragrafe je sústredený zoznam všetkých predmetov kontroly v rámci štátneho stavebného dohľadu. Zoznam vychádza z ustanovení navrhovaného zákona, ktorými sa ukladajú stavebníkovi 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 a zabezpečiť objektivnosť kontrolných zistení na účel nápravných opatrení a sankcionovania.

Metodiku štátneho stavebného dohľadu podľa jednotlivých ustanovení zabezpečí Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky vrátane elektronického vstupu nariadených opatrení a sankcií do registrov výstavby informačného systému vo výstavbe.

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 § 73

Ustanovuje sa priebeh výkonu štátneho stavebného dohľadu na stavbe a na stavenisku a použitie nápravných opatrení.

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. Spôsob, akým môže stavebný inšpektorát vyzvať na urobenie nápravy, je podľa povahy veci rôzny; môže to urobiť zapísaním do stavebného denníka alebo do jednoduchého záznamu o stavbe, samostatným písomným oznámením alebo do protokolu. Súčasťou výzvy je stručný opis zistenej vady a lehota, dokedy sa má náprava vykonať.

Odsek 2 je už vážnejším postupom, keď výzva nepriniesla 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 prevádzkovanej stavby alebo nepoužiteľnosti jej niektorej časti na zamýšľaný účel.

V odseku 4 sa rieši situácia, keď sa zistí uskutočňovanie nepovolených stavebných prác.

Následný odsek 5 je donucovacím prostriedkom na zamedzenie pokračovať v nepovolených stavebných prácach. S dodatočným povolením stavby podľa § 88a, ktoré bolo zavedené do stavebného zákona v roku 1997, sa v novej úprave nepočíta.

Podľa odseku 6 je stavebný inšpektorát oprávnený na náklad stavebníka, resp. vlastníka stavby nariadiť potrebné skúšky stavby, odobratie a preskúšanie vzoriek použitých materiálov. Preskúšanie sa zabezpečuje prostredníctvom autorizovaných skúšobní a znalcov. Takýto postup je odôvodnený predovšetkým vtedy, keď sa na stavbe zistia také skutočnosti, ktoré by mohli mať za následok ohrozenie verejných záujmov.

K § 74

Ustanoveniami sa preberajú oprávnenia orgánov štátneho stavebného dohľadu zo všetkých doterajších úprav výstavby.

V odseku 1 sú uvedené všetky druhy ochranných oprávnení stavebného inšpektorátu 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.

Vyžadované nápravné opatrenia sú vždy na náklady stavebníka zhotovovanej stavby, resp. vlastníka prevádzkovanej stavby. Je to tak tradične vo všetkých doterajších stavebných zákonoch a dôvodom je, že stavebný inšpektorát nariaďuje uskutočniť stavebné práce, ktoré

mal uskutočniť stavebník podľa projektu stavby, resp. vlastník 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 stavebný inšpektorát s následným vymáhaním nákladov od vlastníka stavby.

Odsek 10 upravuje prípad, keď sa doklady, najmä projektová dokumentácia stavby nezachovali., ale sú potrebné. Tento inštitút je jediným právnym prostriedkom, ktorý umožňuje úradne nahradiť chýbajúce doklady (napríklad kolaudačné rozhodnutie, dokumentáciu stavby). Obsah zjednodušenej dokumentácie tzv. pasport stavby je podrobnejšie upravený vo vykonávacom predpise. Na jej spracovanie sa nevyžaduje oprávnenie na projektovú činnosť. Úplnosť a vecnú správnosť pasportu overuje stavebný inšpektorát, pričom overenie nie je správnym rozhodnutím, ale opatrením.

K § 75

Nariadovanie je správnym konaním začatým z vlastného podnetu správneho orgánu (§ 18 ods. 1 a 2 správneho poriadku).

V odseku 1 sa uvádzajú tri druhy nariadovania 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 nedodržovania 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.

Vecne príslušným správnym orgánom je stavebný inšpektorát. 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. Nájomcovia bytov a nebytových priestorov (odsek 4) sú účastníkmi konania len vtedy, keď opatreniami uloženými rozhodnutím stavebného úradu by mohli byť priamo dotknutí na právach vyplývajúcich z nájomného pomeru.

Odsekom 5 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 prietahom a aby uskutočnené stavebné práce boli reálne uskutočnené. Zámerom je zrýchliť nápravu stavebných chýb existujúcich stavieb a zvýšiť ich kvalitu.

K § 76

Nariadovanie neodkladných stavebných prác je prvou zo skupín nariadovania v rámci výkonu štátneho stavebného dohľadu. Použije sa na odstraňovanie akútnych stavebných porúch na existujúcich stavbách vynútením zanedbanej údržby stavby, ktorá ohrozuje okolie stavby.

Pôjde najmä o opravy fasády, o výmenu odkvapových 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 ak je reálne nebezpečenstvo zrútenia stavby alebo jej niektorej časti alebo na uskutočnenie opráv nosných konštrukcií, 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). Prípadov starších ľudí vo veku nad 80 rokov a ľudí s ťažkým zdravotným postihnutím je dosť a verejným záujmom je, aby aj ich stavby spĺňali základné požiadavky na stavby.

K § 77

Vypratanie stavby, ktorá bezprostredne ohrozuje zdravie a život osôb správny orgán nariadi vlastníkovi stavby. V odseku 1 je uvedený základný obsah nariadenia vypratať stavbu – lehota, podmienky. Pri bezprostrednom ohrození je možné nariadiť vypratanie stavby aj ústne (odsek 3).

Vylúčenie odkladného účinku v prípade odvolania je logickým dôsledkom naliehavosti situácie. Správny orgán nariadi vypratanie stavby, ak je to nevyhnutné pre vykonanie nevyhnutných zabezpečovacích prác, nevyhnutných úprav a údržby, ktoré sám nariadil.

K § 78

Odstrániť stavbu možno na žiadosť jej vlastníka alebo nariadením stavebného inšpektorátu z dôvodu verejného záujmu. Dôvody odstránenia stavby nariadením sú uvedené v § 74.

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 novým navrhovaným opatrením na finančné krytie náhradného plnenia, ak vlastník stavby nekoná.

Náklady na odstránenie stavby znáša vždy vlastník stavby, lebo ide o jeho majetok bez ohľadu na stavebnotechnický a prevádzkový stav stavby.

Odsek 3 umožňuje realizovať výkon rozhodnutia náhradným plnením podnikateľom činným vo výstavbe, obdobne ako je tomu v iných prípadoch, aby bola zabezpečená realizácia neodkladných opatrení aj v prípade, keď povinná osoba nekoná.

Naliehavým sa môže stať aj vypratanie stavby (odsek 4) ako základný predpoklad pre odstránenie stavby.

K § 79

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 § 80

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 § 81

Účelom certifikácie systému manažérstva zhotoviteľov vyhradených stavieb je, aby tieto stavby zhotovovali stavebné firmy, ktoré zamestnávajú aspoň stanovený počet kvalifikovaných zamestnancov a majú skúsenosti so zhotovovaním vyhradených stavieb. Národný dokument obsahuje požiadavky na kompetentnosť, trvalú prevádzku a nestrannosť orgánov, ktoré vykonávajú audit a certifikáciu systému manažérstva zhotoviteľov vyhradených stavieb, ako aj kvalifikačné požiadavky na klientov pre ich splnenie a implementáciu do systému manažérstva pre zhotovovanie vyhradených stavieb. Certifikácia zhotoviteľov vyhradených stavieb je dobrovoľná.

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

Dokument „Národný dokument: Požiadavky na orgány vykonávajúce audit a certifikáciu systému manažérstva zhotoviteľa vyhradených stavieb. Požiadavky na systém manažérstva“ (ďalej len „národný dokument“), ako aj každú jeho zmenu pripravuje reprezentatívne združenie zhotoviteľov stavieb. Na účely tohto zákona je reprezentatívnym združením zhotoviteľov stavieb právnická osoba, ktorá pôsobí najmenej v štyroch krajoch, združuje zhotoviteľov stavieb, ktorí spolu zamestnávajú najmenej 50 000 zamestnancov v pracovnom pomere alebo obdobnom pracovnom vzťahu, je členom Európskej federácie stavebného priemyslu (FIEC), je príslušná na uzatváranie kolektívnej zmluvy vyššieho stupňa v odvetví stavebníctva a vykonáva činnosť najmenej päť rokov.

Návrh národného dokumentu a návrh zmeny národného dokumentu predkladá reprezentatívne združenie zhotoviteľov stavieb Slovenskej národnej akreditačnej služby na posúdenie formálnych náležitostí akreditačných požiadaviek ustanovených v národnom dokumente. Sprístupnenie národného dokumentu zabezpečí úrad vždy v úplnom znení na svojom webovom sídle a v Zbierke zákonov Slovenskej republiky zabezpečí zverejnenie informácie o sprístupnení národného dokumentu a zmeny národného dokumentu, ako aj o

mieste sprístupnenia. Národný dokument v znení sprístupnenom podľa predchádzajúcej vety je iným normatívnym dokumentom na účely určenia požiadaviek pre akreditáciu certifikačných orgánov, ktoré vykonávajú certifikáciu systému manažérstva zhotovovania vyhradených stavieb generálnym zhotoviteľom a slúži na účely vykonávania certifikácie systému manažérstva zhotovovania vyhradených stavieb generálnym zhotoviteľom.

K § 82

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.

V odseku 2 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.

Odseky 5 a 6 upravujú sprístupňovanie projektovej dokumentácie uloženej na úložisku v informačnom systéme a doručovanie dokumentov.

K § 83

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, 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 skúšobnej prevádzky, atď.) a samozrejme súvisiace procesné rozhodnutia (o prerušení konania, o zastavení konania, o postúpení vecí, o predĺžení skúšobnej prevádzky stavby a ďalšie).

V odseku 2 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 portáli a projektová dokumentácia sa bude viesť už len v elektronickej podobe.

K § 84

Splnomocňuje sa Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky nahradiť terajšie vykonávacie vyhlášky novými, v ktorých budú upravené podrobnosti o viacerých ustanoveniach navrhovaného zákona, ktoré nie je nevyhnutné upravovať priamo v zákone. Účelom je, aby navrhovaný zákona bol stručný a zrozumiteľný bez podrobností, ktoré možno upraviť vo vykonávacích predpisoch.

K § 85

Účelom prechodných ustanovení je zabezpečiť prechod z doterajšej právnej úpravy 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 pred účinnosťou navrhovaného zákona sa novým zákonom neprerušuje ani nekončí (odsek 2).

Odsekom 3 sa zabezpečuje dokončenie konaní začatých podľa doterajších predpisov. Neskončené prvostupňové konania dokončia stavebné úrady podľa doterajších predpisov. Rovnako aj ohlásenia nevybavené do účinnosti zákona sa dokončia na stavebnom úrade príslušnom podľa doterajších predpisov (odsek 4).

V odseku 5 sa navrhuje neukončené stavby povolené podľa doterajších predpisov skolaudovať podľa tohto zákona stavebným úradom príslušným podľa doterajších predpisov, t. j. obcou.

Agenda, ktorá sa týka nariadovania opatrení, priestupkových konaní, konaní o uložení pokuty za iný správny delikt a výkonu rozhodnutia (exekúcií) (odsek 6), ak ešte neuplynuli zákonné lehoty zodpovednosti (prekluzívne lehoty) sa delimituje na regionálny úrad.

Odvolacie konania dokončí druhostupňový správny orgán, ktorým je regionálny úrad Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky (odsek 7).

Už vydané územné rozhodnutie sa bude považovať za rozhodnutie o stavebnom zámere podľa tohto zákona (odsek 8).

Odsekom 9 sa zabezpečuje dokončenie konaní začatých Slovenskou stavebnou inšpekciou podľa doterajších predpisov. Neskončené prvostupňové konania dokončí regionálny úrad podľa doterajších predpisov.

Odsekom 10 sa umožňuje v prechodnom období podávať podania aj v listinnej podobe.

Odsekom 11 sa zabezpečuje kontinuita oprávnenia podľa § 64 do času vykonania § 84 ods. 3. Sleduje sa tým požiadavka pokračovať v odstraňovaní nelegálnych billboardov a znižovať tak ich nežiaduci nadmerný výskyt v území obcí.

Odsekom 12 sa navrhuje upraviť prechodné ustanovenie vo vzťahu k stavbám jadrových zariadení a ku konaniam na Úrade jadrového dozoru Slovenskej republiky. Stavebné a stavebno-atómové konania k jadrovým zariadeniam (povoľovacie procesy) vykazujú v porovnaní s inými druhmi stavieb viaceré špecifiká, sú poznamenané vysokou mierou jedinečnosti a neopakovateľnosti, majú veľmi individuálny charakter, ku konaniu je použitá rozsiahla technicky zložitá dokumentácia a v neposlednom rade podliehajú zvýšenému záujmu slovenskej, ale najmä zahraničnej verejnosti. Táto verejnosť podľa doterajších skúseností vo významnej miere využíva svoje oprávnenia vyplývajúce najmä z Aarhuského dohovoru, Espoo dohovoru a EIA procesu. Na základe uvedeného je potrebné vytvoriť dlhší časový horizont na predloženie úplne novej právnej úpravy stavebného/stavebno-atómového konania vo vzťahu k jadrovým zariadeniam. Účelom prechodných ustanovení je vyriešiť stret dvoch právnych úprav, zabezpečiť prechod z doterajšej právnej úpravy do režimu navrhovaného zákona a zaistiť práva prevádzkovateľov jadrových zariadení, ktoré nadobudli podľa doterajších predpisov. Zabezpečuje sa kontinuita nadobudnutých práv a povinností vo výstavbe.

Odsekom 13 sa umožní obálkový prístup pre spracovanie dokumentácie pre územné konanie nového jadrového zariadenia a zachováva kontinuitu pracovného rámca a jej nadväznosť

na povoľovacie konanie. Stavby jadrových zariadení a stavby súvisiace s jadrovými zariadeniami sú komplexné stavby, ktoré vyžadujú časovo náročnú prípravu potrebnej dokumentácie. Uvedené ustanovenie zachováva zmenu, ktorá bola v zákone č. 50/1976 Zb. upravená zákonom č. 46/2024 Z. z..

K § 86

Presunom pôsobnosti Slovenskej stavebnej inšpekcie na regionálny úrad Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR je potrebné Slovenskú stavebnú inšpekciu ako rozpočtovú organizáciu zrušiť.

K § 87

Ustanovuje sa predpokladaný dátum nadobudnutia účinnosti zákona.