

STANOVISKO REPUBLIKOVEJ ÚNIE ZAMESTNÁVATEĽOV

Bod č. 2 – Návrh stavebného zákona

Stručný popis podstaty materiálu najmä jeho relevancie z pohľadu RÚZ

Materiál na rokovanie Hospodárskej a sociálnej rady vlády SR predkladá Ministerstvo dopravy SR ako iniciatívny návrh

Cieľom a obsahom materiálu je najmä:

Účelom navrhovaného stavebného zákona a sústavy jeho vykonávacích predpisov je vytvoriť právny rámec na zjednodušenie a urýchlenie výstavby, zníženie administratívnej záťaže povoľovacích konaní s dôrazom na zabezpečenie transparentnosti v tejto oblasti. Návrhom zákona sa okrem iného 1. posilňuje postavenie vlastníkov pozemkov a stavieb a ich práva k stavbe, pretože zhotoviť stavbu na pozemku je súčasťou ústavou chráneného práva užívať majetok vo svojom vlastníctve; 2. - obnovuje pôvodný účel orgánov štátnej stavebnej správy ako čisto odborných stavebnotechnických štátnych orgánov zbavených povinnosti sledovať netechnické činnosti (napríklad, účelnosť, užívacie vzťahy, susedské spory, riešenie hnutelných vecí, a podobne); 3. - výrazne zjednodušuje proces prípravy výstavby tým, že opúšťa terajšie dvojzložkové rozhodovanie (územné rozhodovanie a stavebné povolenie) a zavádza len jedno konanie – konanie o stavebnom zámere, ktorým stavebný úrad vyjadruje súhlas s navrhovanou stavebnou činnosťou; 4. - ponecháva agendu stavebného úradu ako preneseného výkonu štátnej správy na úseku stavebného práva na obci, pričom obce môžu zriaďovať stavebné obvody obdobne ako sú súčasne spoločné obecné úrady; 5. sleduje sprísnenie odbornej prípravy zamestnancov pracujúcich v štátnej správe na úseku stavebného práva, 6. precizuje správne konanie a procesné práva a povinnosti účastníkov a dotknutých osôb a obsah výstupných rozhodnutí; 7. - ustanovuje dodatočný postup vo vzťahu k nepovoleným stavbám zhotoveným do účinnosti navrhovaného stavebného zákona, aby sa do určitého času buď takéto stavby dodatočne osvedčili, alebo odstránili; sleduje sa tým, aby tieto stavby nefigurovali ako trvalo nepovolené, neskolaudované, ale roky bezproblémovo užívané; 7. - precizuje priestupky a iné správne delikty a rozširuje okruh sankcionovaných osôb aj na ďalšie osoby vo výstavbe (na zhotoviteľov stavieb, na osoby vykonávajúce stavebný dozor), pretože pri prevažujúcom dodávateľskom spôsobe výstavby stavebník je len objednávateľom služby (výstavby) a osobne neriadi výstavbu; podľa občianskeho práva za porušenia zákona a za škody spôsobené poskytnutím služby má zodpovedať ten, kto ich spôsobil (zhotoviteľ), a nie objednávateľ služby (stavebník).

Návrh zákona má nadobudnúť účinnosť dňa 01.04.2025

Postoj RÚZ k materiálu

Účelom navrhovaného stavebného zákona a sústavy jeho vykonávacích predpisov je vytvoriť právny rámec na zjednodušenie a urýchlenie výstavby, zníženie administratívnej záťaže povoľovacích konaní s dôrazom na zabezpečenie transparentnosti v tejto oblasti. RÚZ materiál v medzirezortnom pripomienkovom konaní pripomienkovala, pričom niektoré rozpory sa nepodarilo odstrániť.

RÚZ návrh odporúča na ďalšie konanie po zapracovaní nižšie uvedených pripomienok.

Pripomienky RÚZ k predkladanému materiálu

1. Zásadná pripomienka k § 2 odsek 4, písmeno d)

Navrhujeme neobmedzovať striktné výšku pri oploteniach z ľahkých priehľadných materiálov, resp. stanoviť väčšiu hodnotu - napr. 3,0 m.

Odôvodnenie:

Obmedzenie zbytočne spôsobí zaradenie oplotení s bezpečnostnými prvkami – napr. nadstavce bežných oplotení (žiletkové drôty a pod.) alebo oplotení v nerovinatom teréne a pod. do kategórie stavieb, s príslušným konaním, čo neopodstatnene skomplikuje proces ich povoľovania.

2. Zásadná pripomienka k § 2 odsek 4, písmeno d)

Navrhujeme neobmedzovať striktné výšku pri oploteniach z nepriehľadných materiálov v prípade industriálnych areálov v extraviláne, resp. ak, tak stanoviť väčšiu hodnotu - napr. 3,0 m.

Odôvodnenie:

Obmedzenie zbytočne spôsobí zaradenie oplotení industriálnych areálov v extraviláne, vrátane oplotení v nerovinatom teréne a pod. do kategórie stavieb, s príslušným konaním, čo neopodstatnene skomplikuje proces ich povoľovania.

3. Zásadná pripomienka k § 2 odsek 4 – vloženie nového písmena j)

V § 2 ods. 4 sa dopĺňa písmeno j), v ktorom navrhujeme zaradenie anténnych a iných stožiarov medzi drobné stavby, s vymedzením špecifickej hodnoty výšky – napr. 10 m.

Odôvodnenie: V prípade stožiarov sa spravidla jedná o veľmi jednoduché stavebné konštrukcie a výška 5 m je limitom, ktorý je v porovnaní s podstatne zložitejšími stavbami pozemného staviteľstva s rovnakým výškovým obmedzením neopodstatnený. Obmedzenie teda neopodstatnene skomplikuje proces ich povoľovania.

4. Zásadná pripomienka k § 2 odsek 4

V § 2 ods. 4 navrhujeme doplniť všeobecné spresnenie pre drobné stavby - bleskozvodové zberače, resp. zachytávacie zariadenia, samotné antény a pod. sa nezapočítavajú do celkovej výšky akejkoľvek drobnej stavby.

Odôvodnenie:

Bleskozvodové zberače by mohli byť v aplikačnej praxi stavebných úradov vykladané ako súčasť stavby, započítanej do jej výšky, čo zbytočne skomplikuje proces ich povoľovania.

5. Zásadná pripomienka k § 7 odsek 2

V § 7 ods. 2 sa opätovne (oproti pôvodnému predloženému návrhu zákona) rozširuje definične „susedný pozemok“ nad rámec spoločnej hranice so stavebným pozemkom. Navrhujeme preto vypustiť druhú vetu.

6. Zásadná pripomienka k § 13, písmeno j)

Na rozporovom konaní sme dostali info, že v prípade nečinnosti môže úrad atrahovať konanie, alebo určiť iný stavebný úrad. Súčasný znenie: „(Úrad) určuje, ktorý stavebný úrad je príslušný na vykonanie úkonov namiesto stavebného úradu, ktorý je nečinný najmenej 90 dní; za príslušný stavebný úrad určí iba obec, ktorá patrí do územného obvodu toho istého regionálneho úradu, je sídlom stavebného obvodu a s určením súhlasí,“.

Takúto úpravu považujeme za nedostatočnú, nakoľko sa neurčuje v akej lehote o tom úrad rozhodne. Zároveň navrhujeme rozšíriť použitie tohto postupu aj pre prípad obštrukčného konania stavebného úradu. V rozporovom konaní bola požiadavka konať po nečinnosti 60 dní. Trváme na tom, nie je dôvod začať konať až keď sa lehota 3x prekročí!

Navrhovaná úprava: „určuje, ktorý stavebný úrad je príslušný na vykonanie úkonov namiesto stavebného úradu, ktorý je nečinný najmenej 90 dní, alebo ak stavebník namieta obštrukcie stavebného úradu v trvaní najmenej 60 dní; za príslušný stavebný úrad určí iba obec, ktorá patrí do územného obvodu toho istého regionálneho úradu, je sídlom stavebného obvodu a s určením súhlasí. Úrad určí príslušný stavebný úrad v lehote 7 dní od získania informácie o nečinnosti podľa prvej vety.“

Ambíciou nového stavebného zákona je najmä zrýchlenie a skvalitnenie procesov. Aj keď nový zákon jasne stanovuje termíny pre stavebné úrady, žiaľ nedostatočne rieši situácie keď nie sú dodržané. Nakoľko stavebné úrady ostávajú na obciach, naďalej hrozia zásahy lokálnej politiky do konaní, proti ktorým sa stavebník nemôže reálne brániť. Bezodôvodným predlžovaním konaní vznikajú stavebníkov aj nemalé finančné škody. Preto je potrebné redukovat' zbytočné prietahy opatreniami nižšie. Tieto opatrenia sú o to dôležitejšie, že stavebný úrad, resp. obec, nemá v zákone žiadne sankcie za jeho porušenie (na rozdiel od sankcií pre stavebníka a iných). Zároveň je dôležité dopracovať v

zbernom zákone – tak ako bolo dohodnuté na rozporovom konaní – aby v prípade nečinnosti stavebného úradu a pri prekročení lehôt nebol pre danú stavbu uplatňovaný poplatok za rozvoj. Uvedená kombinácia opatrení vedie k vyššej profesionalite a zodpovednosti pri činnosti stavebných úradov.

7. Zásadná pripomienka k § 15 odsek 6

Ustanovenie §15, ods- 6 „Výkon činnosti stavebného úradu sa požaduje personálne zabezpečiť minimálne dvoma zamestnancami, ktorí spĺňajú osobitný kvalifikačný predpoklad odborného zamestnanca.“ hovorí o dvoch zamestnancoch, avšak nespresňuje že majú byť zamestnaný na plný pracovný úväzok. Z nášho pohľadu je potrebné jasne to uviesť v zákone. To že sa má jednať o plný úväzok nie je uvedené ani v dôvodovej správe. Pri aktuálnej formulácii spĺnia obce zákonnú povinnosť aj pri dvoch zamestnancoch na polovičný úväzok každý. To že bude požiadavka na dvoch zamestnancov na plný úväzok bolo deklarované ministerstvom na rozporovom konaní

8. Zásadná pripomienka k § 18

Navrhujeme vypustiť § 18 ods. 3 písm. a). Navrhujeme do § 18 ods. 5 doplniť text navrhovaný v MPK – pôvodne § 18 ods. 8 písm. h) až p).

Odôvodnenie:

Nový návrh § 18 nereflektuje požiadavky vznesené v MPK. Návrh k pôvodnému ustanoveniu § 18 ods. 8 nebol zapracovaný. Aplikácia navrhovaného znenia § 18 ods. 5 j) bude komplikovaná a právnu istotu by určite posilnilo jednoznačné označenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje ani ohlásenie a ani rozhodnutie o stavebnom zámere. Stavebné práce na technickej infraštruktúre sa spravidla vykonávajú na verejnom priestranstve. Skutočnosť, že podľa § 18 ods. 3 písm. a) sa vyžaduje ohlásenie, ak sa stavebné práce uskutočňujú na verejnom priestranstve, preto zásadne zúži možnosť uskutočniť stavebné práce súvisiace s technickou infraštruktúrou bez ohlásenia.

9. Zásadná pripomienka k § 18 ods. 5 písm. a) bod 3

Navrhujeme doplniť bod nasledovne:

“3. Opravy výmena a doplnenie elektrických vedení a elektroenergetických zariadení, vedení elektronických komunikačných sietí, telekomunikačných zariadení vrátane fyzickej infraštruktúry, bleskozvodov a uzemňovacích sústav, ak sa nimi nemení ich trasa a ochranné pásmo,

Odôvodnenie:

Navrhujeme upresniť formuláciu tak, aby stavebný súhlas alebo ohlásenie nebolo potrebné aj pre dopĺňanie vedení a telekomunikačných zariadení.

Bolo to dohodnuté v tomto znení na rozporovom konaní, a to aj s ohľadom na preťaženosť a stav stavebných úradov.

10. Zásadná pripomienka k § 18 ods. 5 – vloženie nového písmena j)

Navrhujeme doplniť nové písmeno j):

“j) telekomunikačné prípojky”

Doterajšie písmeno j) sa zmení na písmeno k)

Odôvodnenie:

Navrhujeme zachovať doterajší právny stav. V tomto zmysle bolo znenie doriešené na rozporovom konaní, a to aj s ohľadom na preťaženosť a stav stavebných úradov.

11. Zásadná pripomienka k § 22 a súvisiace

Návrh zákona nedostatočne upravuje postavenie dotknutých právnických osôb. Je potrebné návrh upraviť tak, aby bolo zrejmé, že ich stanovisko je záväzné, aby ich postavenie v konaniach bolo obdobné ako pri dotknutých orgánoch (vrátane vydávania doložiek súladu) a aby existoval jasný mechanizmus, riešenia rozporov aj vo vzťahu k ich záväzným stanoviskám.

Odôvodnenie:

V rámci rozporového konania bolo prisľúbené, že správcovia technickej infraštruktúry budú mať postavenie dotknutých právnických osôb s tým, že ich stanoviská budú záväzné a že budú vydávať doložky súladu. Návrh to nereflektuje.

12. Zásadná pripomienka k § 22 odsek 1 písmeno a)

Navrhujeme preformulovať na „technickú infraštruktúru“ a vypustiť vetu za bodkočiarkou.

Odôvodnenie:

V § 22 ods. 1 písm. a) používa nesprávnu terminológiu „stavba siete technického vybavenia“ nekorešpondujúcu s osobitnou právnou úpravou; okrem toho legitimácia dotknutej právnickej osoby je podmienená evidovaním jej údajov (údajov o jej technickej infraštruktúre) v informačnom systéme, čo v spojení s obavami o funkčnosť informačného systému môže predstavovať riziko vylúčenia dotknutých právnických osôb z povolovacích procesov.

13. Zásadná pripomienka k § 22 odsek 3

Navrhujeme vypustiť odsek 3.

Odôvodnenie:

22 ods. 3 zavádza povinnosti dotknutých právnických osôb nad rámec ich zákonných povinností vyplývajúcich z osobitnej právnej úpravy. Prevádzkovatelia regionálnych distribučných sústav vydávajú na žiadosť stanoviská k pripojeniu žiadateľa do distribučnej sústavy, v ktorých určujú technické podmienky pripojenia. Neurčujú či pripojenie možné je alebo nie je, de facto je pripojenie možné vždy (je to vec technického a finančného rozsahu), závisí to od konkrétnych podmienok toho ktorého prípadu. Dotknutá právnická osoba nemôže skúmať realizovateľnosť stavebného zámeru z pohľadu pripojenia na technickú infraštruktúru.

14. Zásadná pripomienka k § 29 ods. 2 písm. b)

Navrhujeme vypustiť poznámku pod čiarou 13), alebo do nej doplniť aj zákona č. 452/2021

Odôvodnenie:

V rámci rozporového konania bolo dohodnuté, že režim čestných vyhlásení sa bude týkať všetkých zákonných vecných bremien, nie len bremien podľa zákona o energetike. Vecné bremená vznikajú aj podľa zákona 452/2021. Nie je žiadúce diskriminovať sektor elektronických komunikácií. Navyše vloženie odkazu pod čiarou je v rozpore s deklarovanou zásadou, že v kódexových zákonoch sa odkazy pod čiarou nemajú uvádzať.

15. Zásadná pripomienka k § 54 odsek 3

Navrhujeme, aby boli bolo ustanovenie § 54 ods. 3 zachované v tomto znení: „Ak je rozpor vyjadrenia dotknutej právnickej osoby so stavebným zámerom, ktorý sa nepodarí odstrániť v konaní, správny orgán požiada o vyriešenie rozporu príslušné ministerstvo.“

Odôvodnenie:

nad rámec pôvodného návrhu boli na viacerých miestach uskutočnené také zmeny, ktoré oslabujú postavenie vlastníkov inžinierskych sietí (dotknutých právnických osôb), ide najmä o § 49 - vlastníci inžinierskych sietí nie je účastníkom konania, ak do ochranného pásma jeho infraštruktúry zasahuje stavba, § 63 - ohlásenie stavieb už nemusí obsahovať vyjadrenia dotknutých osôb, § 54 ods. 3 – vypustenie mechanizmu odstraňovania rozporov s vyjadreniami dotknutých právnických osôb.

16. Zásadná pripomienka k § 58 odsek 2

Navrhujeme preformulovať tak, aby lehota 90 dní bola zachovaná len pre prípady kedy je potrebný znalecký posudok alebo štátna expertíza.

Odôvodnenie:

§ 58 ods.2 ponechaná neprimerane dlhá lehota (90 D) na rozhodnutie o stavebnom zámere pri inžinierskych a líniových stavbách.

17. Zásadná pripomienka k § 59 odsek 1, písmeno f)

Navrhujeme vypustiť text „bolo predložené vyjadrenie dotknutej právnickej osoby, z ktorého vyplýva, že“ a ponechať text v tomto znení: „f) stavbu nemožno pripojiť na sieť technického vybavenia územia v mieste stavby, najmä na

verejný vodovod, na verejnú kanalizáciu a na distribučnú sústavu; to neplatí, ak ide o stavbu, ktorá na svoju prevádzku nevyžaduje pripojenie na siete technického vybavenia územia.”

Odôvodnenie:

De facto identická pripomienka ako k § 22 ods.3. Dotknutá právnická osoba nevydáva stanovisko k pripojiteľnosti stavebného zámeru na verejnú infraštruktúru, ale určuje technické podmienky takéhoto pripojenia

18. Zásadná pripomienka k § 62 odsek 9

Ustanovenie navrhujeme zmeniť nasledovne:

“(9) Účastníkom konania o zmene alebo zrušení rozhodnutia o stavebnom zámere podľa odseku 1 písm. a) až c) je stavebník, vlastník pozemku, alebo vlastník stavby, na ktorom má byť alebo je stavba zhotovená. Účastníkom konania o zmene alebo zrušení rozhodnutia o stavebnom zámere podľa odseku 1 písm. d) je stavebník a príslušný podnik elektronických komunikácií.”

Odôvodnenie:

Navrhujeme zachovať obdobu dnešného právneho stavu podľa zákona č. 50/1976 Zb..

19. Zásadná pripomienka k § 63 odsek 2

Navrhujeme z ustanovenia vypustiť slová:

“, záväzná stanoviská dotknutých orgánov, ktorých sa navrhované stavebné práce týkajú a záväzná stanovisko orgánu územného plánovania, ak ide o nadzemné a podzemné vedenia elektronických komunikačných sietí”

Odôvodnenie:

Ponechanie textu je v rozpore s deklarovanou akceptáciou pripomienky v rozporovom konaní.

20. Zásadná pripomienka k § 63 odsek 5

Ustanovenie navrhujeme preformulovať nasledovne:

“(5) Ak správny orgán na základe predložených podkladov zistí, že navrhovanou stavbou by nad rámec zákona mohli byť dotknuté práva tretích osôb alebo je potrebné určiť podmienky pre uskutočnenie stavby, môže v odôvodnených prípadoch oznámiť stavebníkovi, že ohlásenú stavbu možno uskutočniť len na základe rozhodnutia o stavebnom zámere a vyzve stavebníka na doplnenie podania.”

Odôvodnenie:

Navrhovaná úprava obsahuje neprimerane prísnu povinnosť posúvať stavby, na ktoré sa vyžaduje ohlásenie do režimu stavebných súhlasov.

21. Zásadná pripomienka k § 63 odsek 8

Ustanovenie navrhujeme preformulovať nasledovne:

“(8) Žiadateľ môže podať podnet na preskúmanie postupu správneho orgánu podľa odseku 4 a 5; podnet predkladá odvolaciu orgánu do desiatich pracovných dní odo dňa doručenia vráteného ohlásenia. K podnetu je žiadateľ povinný predložiť ohlásenie v rozsahu, v akom bolo predložené správne orgánu. Odvolací orgán preskúma v lehote 30 dní odo dňa doručenia podnetu postup správneho orgánu a v prípade zistenia nesprávneho postupu vráti s pokynom na vybavenie ohlásenia správne orgánu. Ak odvolací orgán nezistí nesprávny postup správneho orgánu, podnet zamietne a vráti žiadosť s prílohami žiadateľovi.”

Odôvodnenie:

Ustanovenie je nepresné nakoľko navrhované znenie § 63 nepočíta s možnosťou vrátenia ohlásenia.

22. Zásadná pripomienka k § 66 odsek 1

Ustanovenie navrhujeme upraviť nasledovne:

“(1) Dokončenú stavbu alebo jej časť spôsobilú na samostatné užívanie možno uviesť do trvalého užívania až po kolaudácii. Kolaudácia sa vyžaduje na novú stavbu, zmenu dokončenej stavby a terénnu úpravu, na ktorú bolo

potrebné rozhodnutie o stavebnom zámere. Kolaudácia sa nevyžaduje na stavby, ktoré sa ohlasujú a stavebné úpravy; to neplatí, ak sú stavebné úpravy spojené so zmenou v užívaní stavby. Kolaudácia sa nevyžaduje ani na stavby vedené elektronických komunikačných sietí a ich zmeny.”

Odôvodnenie:

Navrhujeme zachovať dnešný právny stav, kedy sa podľa zákona č. 50/1976 Zb. vedenia EKS nekolaudujú. Potreba kolaudácie by bola v rozpore s deklarovanou snahou o zjednodušovanie povoľovacích procesov ako aj zámerov EÚ na uľahčenie výstavby vysokorychlostných sietí. Z praktických dôvodov kolaudácia v týchto prípadoch ani nie je vykonateľná.

23. Zásadná pripomienka k § 69

Navrhujeme doplniť, aby odvolanie proti rozhodnutiu o povolení skúšobnej prevádzky (kde komplexné vyskúšanie plynule prechádza do skúšobnej prevádzky) nemalo odkladný účinok.

Odôvodnenie:

Ak sa umožní odkladný účinok, potom sa stráca výhoda plynulého prechodu z komplexného vyskúšania do skúšobnej prevádzky a žiadateľ bude čakať na vydanie dvojstupňového správneho rozhodnutia.

24. Zásadná pripomienka k § 70 odsek 4

Navrhujeme na koniec odseku doplniť vetu: „Obmedzenie povolenia predčasného užívania stavby sa nevzťahuje na líniové stavby, stavby jadrových zariadení a stavby súvisiace s jadrovým zariadením.“

Odôvodnenie:

Výnimka z časového obmedzenia povolenia predčasného užívania stavby sa uplatňuje na líniové stavby, stavby jadrových zariadení a stavby súvisiace s jadrovým zariadením z dôvodu ich stavebnej a technickej zložitosti.

25. Zásadná pripomienka k § 82 odsek 7

Ustanovenie navrhujeme vypustiť.

Odôvodnenie:

Ide o nové ustanovenie, ktoré je značne nejasné a z ktorého nie je zrejmé o aké obmedzenia vykonávania stavebných prác by malo ísť. Navyše ide o nepriamu novelizáciu zákona o obecnom zriadení, ktorý by mal stanovovať, v ktorých záležitostiach môže obec vydávať VZN.

Zdroj: RÚZ