

PRO BONO



August/2023

1. ZÁKON O ÚZEMNOM PLÁNOVANÍ

Zákon o územnom plánovaní má za cieľ predovšetkým (1) významne posilniť výskum v oblasti územného plánovania a prenášania výsledkov výskumu do zásad územného plánovania, ktoré budú vydané ako všeobecne záväzné pri obstarávaní a spracovávaní územnoplánovacej dokumentácie, (2) zabezpečiť profesionalizáciu štátnej správy, (3) znižovanie administratívnej záťaže pri činnostiach súvisiacich s územným plánovaním, (4) zabezpečiť elektronizáciu a digitalizáciu dát slúžiacich ako vstupy súvisiace s územným plánovaním a výstavbou, a na to nadväzujúcu integráciu územného rozhodnutia do konania o stavebnom zámere.

Zákon o územnom plánovaní reaguje aj na problémy v praxi, kedy orgány územného plánovania obstarávajú aj malé zmeny a doplnky samostatne, niekoľkokrát do roka, pričom v niektorých sa proces prekrýva a celkový výsledok nie je koncepčný. Túto negatívnu prax má zákon o územnom plánovaní odstrániť spodrobnením a skvalitnením prípravy jednotlivých územnoplánovacích dokumentácií, ich tzv. „uzamknutím“ na určité zákonom o územnom plánovaní vymedzené obdobie s možnosťou vstupu za taxatívne vymenovaných podmienok.

2. ZÁKON O VÝSTAVBE

Cieľom zákona o výstavbe je najmä (1) profesionalizácia štátnej správy vo výstavbe, (2) znižovanie administratívnej záťaže pri činnostiach súvisiacich s výstavbou, (3) zjednodušenie stavebného povoľovania, (4) elektronizácia procesov a digitalizácia dát súvisiacich s územným plánovaním a výstavbou a pod.

Zákonom o výstavbe sa tiež mení rozhodovacia právomoc pri povoľovaní stavieb. Povoľovanie stavieb bude centrálné riadiť novozriadený ostatný ústredný orgán štátnej správy. Právomoc doterajších stavebných úradov (obcí) prejde na stavebné úrady, ktoré budú pracoviskami novozriadeného úradu s vymedzenou územnou pôsobnosťou. Kompetencie doterajších špeciálnych stavebných úradov zostávajú zachované, okrem špecializovaných stavebných úradov na úseku výstavby diaľnic, dráh a letísk.

Ďalšou zmenou by malo byť zjednodušenie procesu povoľovania stavieb - prispieť k tomu má jednak (A) zjednodušenie samotných procesných postupov, ako aj (B) elektronizácia procesu povoľovania, ktorá bude

založená na postupnej digitalizácii údajov o území. Procesný postup povoľovania stavieb sa bude uskutočňovať prostredníctvom informačného systému zriadeného na účely územného plánovania a výstavby a prostredníctvom odborne spôsobilých osôb, ktoré budú procesne zabezpečovať povoľovanie stavieb pre stavebníka.

ZÁKON O ÚZEMNOM PLÁNOVANÍ

Zákon o územnom plánovaní má za cieľ predovšetkým (1) významne posilniť výskum v oblasti územného plánovania a prenášania výsledkov výskumu do zásad územného plánovania, ktoré budú vydané ako všeobecne záväzné pri obstarávaní a spracovávaní územnoplánovacej dokumentácie, (2) zabezpečiť profesionalizáciu štátnej správy, (3) znižovanie administratívnej záťaže pri činnostiach súvisiacich s územným plánovaním, (4) zabezpečiť elektronizáciu a digitalizáciu dát slúžiacich ako vstupy súvisiace s územným plánovaním a výstavbou, a na to naväzujúcu integráciu územného rozhodnutia do konania o stavebnom zámere.

Zákon o územnom plánovaní reaguje aj na problémy v praxi, kedy orgány územného plánovania obstarávajú aj malé zmeny a doplnky samostatne, niekoľkokrát do roka, pričom v niektorých sa proces prekrýva a celkový výsledok nie je koncepčný. Túto negatívnu prax má zákon o územnom plánovaní odstrániť spodrobnením a skvalitnením prípravy jednotlivých územnoplánovacích dokumentácií, ich tzv. „uzamknutím“ na určité zákonom o územnom plánovaní vymedzené obdobie s možnosťou vstupu za taxatívne vymenovaných podmienok.

Dňa 27. apríla 2022 bol Národnou radou Slovenskej republiky prijatý zákon č. 200/2022 Z. z. (ďalej len „zákon o územnom plánovaní“). Zákom o územnom plánovaní sa ruší napríklad zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

V nasledujúcom texte sa budeme venovať prehľadú najdôležitejších otázok a oblastí, ktoré zákon o územnom plánovaní prináša. Zároveň odkazujeme aj na plné znenie zákona o územnom plánovaní.

→ Prvá časť zákona o územnom plánovaní

V prvej časti sa zákon o územnom plánovaní venuje najmä otázkam (1) predmetu úpravy (ustanovenie § 1 zákona o územnom plánovaní),

(2) územného plánovania (ustanovenie § 2 zákona o územnom plánovaní), (3) cieľa územného plánovania (ustanovenie § 3 zákona o územnom plánovaní), (4) zásad územného plánovania (ustanovenie § 4 zákona o územnom plánovaní), či (5) vymedzenia základných pojmov (ustanovenie § 5 zákona o územnom plánovaní).

„Z pohľadu predmetu úpravy zákon o územnom plánovaní „upravuje (A) územné plánovanie, (B) pôsobnosť orgánov územného plánovania, (C) práva a povinnosti fyzických osôb a právnických osôb v územnom plánovaní a (D) informačný systém územného plánovania a výstavby (ďalej len „informačný systém“)“ (ustanovenie § 1 zákona o územnom plánovaní).

„Územným plánovaním je súbor činností, ktorými sa (A) určuje a reguluje priestorové usporiadanie územia, funkčné využívanie územia a (B) zabezpečuje sa udržateľný územný rozvoj za podmienok dodržania (1) ochrany životného prostredia, (2) ochrany prírody a krajiny, (3) ochrany historického a kultúrneho dedičstva a (4) ochrany verejného zdravia, (5) obrany štátu, (6) bezpečnosti štátu, (7) hospodárskeho rozvoja, (8) sociálneho rozvoja, (9) sociálnej súdržnosti a (10) územnej súdržnosti“ (ustanovenie § 2 zákona o územnom plánovaní).

„Cieľom územného plánovania je systematicky a nepretržite vytvárať podmienky pre udržateľný územný rozvoj tak, aby územie bolo využívané efektívne, bezpečne, ekonomicky, esteticky, eticky a demokraticky s ohľadom na prírodné, historické a kultúrne dedičstvo, ochranu a kvalitu životného prostredia a kvalitu života obyvateľov“ (ustanovenie § 3 zákona o územnom plánovaní).

→ Zásady územného plánovania

Otázku zásad územného plánovania upravuje ustanovenie § 4 zákona o územnom plánovaní.

„Orgán územného plánovania na účel dosiahnutia udržateľného územného rozvoja zosúladzuje štátne, regionálne, obecné a miestne záujmy priestorovým usporiadaním a funkčným využívaním susedných území a územných celkov nižšieho

stupňa s nadradeným územným celkom. Prostredníctvom územného plánovania orgán územného plánovania stanovuje **(A) podmienky pre efektívnu** a udržateľnú štruktúru osídlenia so zreteľom na miestne danosti, **(B) charakter** prírodnej a sídelnej štruktúry a **(C) dostupnosť** verejnej dopravnej infraštruktúry a technickej infraštruktúry. V riešenom území orgán územného plánovania **vytvára podmienky** pre efektívne a udržateľné užívanie prírodných zdrojov v území, s prihliadnutím na ochranu a trvalo udržateľné využívanie poľnohospodárskej pôdy a ochranu lesných pozemkov pred ich iným využívaním. Orgán územného plánovania dbá **(A) na vytváranie kvalitných nediskriminačných podmienok** pre život obyvateľstva tak, aby nedochádzalo k vytváraniu priestorovo segregovaných alebo separovaných lokalít s koncentráciou generačne reprodukovanej chudoby vrátane podmienok na ich odstránenie, dbá **(B) na zachovanie a rozvíjanie** historického a kultúrneho dedičstva, ako aj na zachovanie a zlepšenie životného prostredia, **(C) zachovanie biodiverzity**, **(D) vyvážený environmentálny prístup** k priestorovému usporiadaniu územia a funkčnému využívaniu územia, **(E) zabezpečuje ekologickú stabilitu** a ekologickú konektivitu aj v súvislosti s adaptáciou na zmenu klímy, ochranu prírody a ochranu a tvorbu krajiny. K zásadám územného plánovania patrí aj zlepšovanie alebo zachovanie vzhľadu miesta a krajiny“ (ustanovenie § 4 zákona o územnom plánovaní).

→ Verejná správa v oblasti územného plánovania

Druhá časť zákona o územnom plánovaní sa venuje **verejnej správe v oblasti územného plánovania**.

Z pohľadu **orgánov územného plánovania** je potrebné pristaviť sa pri ustanovení § 6 zákona o územnom plánovaní.

„Orgán územného plánovania je orgán štátnej správy alebo orgán územnej samosprávy zodpovedný za **(A) obstaranie**, **(B) prerokovanie**, **(C) využívanie**, **(D) dodržiavanie** a **(E) pravidelnú aktualizáciu** územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie príslušného stupňa a schvaľovanie územnoplánovacej dokumentácie príslušného stupňa“ (ustanovenie § 6 zákona o územnom plánovaní).

„Orgánmi územného plánovania sú **(A) Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky** (ďalej len „úrad“), **(B) orgány územnej samosprávy** (1) obec, (2) samosprávny kraj“ (ustanovenie § 6 ods. 2 zákona o územnom plánovaní).

„**Činnosť orgánu územného plánovania** na území vojenských obvodov zabezpečuje Ministerstvo obrany Slovenskej republiky“ (ustanovenie § 6 ods. 3 zákona o územnom plánovaní).

„**Orgán štátnej správy** v pôsobnosti Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo“) vykonáva najmä tieto činnosti orgánu územného plánovania: **(A) vyjadruje sa k správe** o stave Konceptie územného rozvoja regiónu, územného plánu mikroregiónu a územného plánu obce, **(B) na žiadosť orgánu územného plánovania zaujme stanovisko** o rozporoch v procese prerokovania územnoplánovacej dokumentácie, **(C) vykonáva dohľad** nad dodržiavaním ustanovení tohto zákona o územnom plánovaní, **(D) nahrádza záväzné stanovisko** orgánu územného plánovania pre rozhodovanie o povolení stavby podľa zákona o výstavbe a na povoľovanie ostatných činností podľa osobitných predpisov (ďalej len „záväzné stanovisko“) podľa ustanovenia § 24 ods. 9 zákona o územnom plánovaní“ (ustanovenie § 6 ods. 4 zákona o územnom plánovaní).

Samotný **úrad** je predmetom úpravy ustanovenia § 7 zákona o územnom plánovaní.

„**Úrad je ústredným orgánom štátnej správy** pre územné plánovanie, výstavbu a vyvlastnenie. Sídлом úradu je Bratislava. Úrad zriaďuje mimo svojho sídla stále regionálne úrady, ktoré nemajú právnu subjektivitu, a určuje územný obvod ich pôsobnosti. **Zoznam regionálnych úradov** je uvedený v prílohe č. 1. Úrad môže na plnenie úloh zriaďovať pracoviská regionálneho úradu a určovať územný obvod ich pôsobnosti“ (ustanovenie § 7 ods. 1 zákona o územnom plánovaní)

„Úrad **predkladá vláde** Slovenskej republiky (ďalej len „vláda“) raz do roka správu o svojej činnosti a tiež vždy, keď o to vláda požiadala“ (ustanovenie § 7 ods. 2 zákona o územnom plánovaní).

„Úrad zriaďuje ako svoj odborný, poradný a iniciatívny orgán pre oblasť **(A) sledovania vývoja** a trendov v oblasti územného plánovania, **(B) prípravy** koncepcných dokumentov, **(C) všeobecne**

záväzných právnych predpisov, (D) metodických usmernení a rozhodnutí úradu v oblasti územného plánovania Radu územného plánovania zloženú zo zástupcov orgánov štátnej správy, orgánov územnej samosprávy, profesijných organizácií, vysokých škôl, vedeckovýskumných inštitúcií a odbornej verejnosti; podrobnosti o zložení a fungovaní Rady územného plánovania upraví štatút a rokovací poriadok, ktoré vydá predseda úradu“ (ustanovenie § 7 ods. 3 zákona o územnom plánovaní).

→ Pôsobnosť úradu

Pôsobnosť úradu je upravená v ustanovení § 9 zákona o územnom plánovaní.

„Úrad na úseku územného plánovania **(A)** obstaráva, prerokúva a predkladá vláde na schválenie zadanie a návrh **Koncepcie územného rozvoja Slovenska** a návrh zmien a doplnkov Koncepcie územného rozvoja Slovenska a raz za štyri roky vypracúva správu o stave Koncepcie územného rozvoja Slovenska, **(B)** obstaráva **územnoplánovacie podklady** pre obstaranie a spracovanie Koncepcie územného rozvoja Slovenska, **(C)** sleduje **aktuálnosť** Koncepcie územného rozvoja Slovenska, **(D)** ako dotknutý orgán štátnej správy sa **vyjadruje k návrhu zadania** a k návrhu záväznej časti Koncepcie územného rozvoja regiónu, k návrhu záväznej časti územného plánu mikroregiónu, ak bol spracovaný, a návrhu záväznej časti územného plánu obce vrátane ich zmien a doplnkov, **(E)** pri výkone činností podľa písmena a) **spolupracuje** s príslušným orgánom posudzovania vplyvov na životné prostredie (ďalej len „orgán posudzovania vplyvov“) pri konaniach podľa zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, **(F)** **ustanovuje štandardy** a metodiku spracovania územnoplánovacej dokumentácie, **(G)** **metodicky usmerňuje** a poskytuje odbornú pomoc orgánom územného plánovania, odborne spôsobilým osobám obstarávajúcim územnoplánovacie podklady a územnoplánovacia dokumentácia a spracovateľom územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie (ďalej len „spracovateľ“) a určuje pre nich záväznú metodiku obstarávania a spracovania územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie, **(H)** **poskytuje** obci a samosprávnemu kraju dotácie zo štátneho rozpočtu na spracovanie

územnoplánovacej dokumentácie, **(I)** **spolupracuje s ministerstvami** a ostatnými ústrednými orgánmi štátnej správy pri vypracúvaní odvetvových koncepcií, programov a iných strategických dokumentov, ktoré majú vplyv na územie, a dohliada, aby v nich bola zohľadnená Koncepcia územného rozvoja Slovenska a Koncepcie územného rozvoja regiónov, **(J)** **zabezpečuje odbornú prípravu** odborne spôsobilých osôb, overuje skúškou odbornú spôsobilosť odborne spôsobilých osôb, vedie register odborne spôsobilých osôb, vydáva preukaz o odbornej spôsobilosti, **(K)** **zabezpečuje činnosť správcu a prevádzkovateľa** informačného systému a údaje z neho sprístupňuje verejnosti prostredníctvom jeho verejnej časti, okrem údajov a informácií, ktoré sú utajovanou skutočnosťou, citlivou informáciou alebo obchodným tajomstvom alebo by mohli ohroziť plnenie úloh spravodajských služieb, **(L)** **zabezpečuje zverejnenie a aktualizáciu** schválenej Koncepcie územného rozvoja Slovenska“ (ustanovenie § 9 ods. 1 zákona o územnom plánovaní).

„V súvislosti s plnením úloh podľa ustanovenia § 9 ods. 1 písm. j) zákona o územnom plánovaní je poverený zamestnanec úradu oprávnený **(A)** **nazerat' do spisov** orgánu územného plánovania, **(B)** **robiť si zo spisov výpisy a poznámky** a **(C)** **zaoštarat' si na vlastné trovy kópie spisov a ich častí**, a tie použiť na účely podľa tohto zákona o územnom plánovaní, **(D)** **požadovat' od orgánu územného plánovania, dotknutého orgánu, dotknutej právnickej osoby, spracovateľa a od iných fyzických osôb a právnických osôb informácie a podklady**, písomné vysvetlenia alebo ústne vysvetlenia nevyhnutné pre činnosť úradu podľa tohto zákona o územnom plánovaní. Subjekty podľa prvej vety sú povinné takéto informácie, podklady a vysvetlenia bezodplatne poskytnúť úradu v lehote určenej úradom nie kratšej ako 30 dní. Ak ide o informácie, podklady a vysvetlenia, ktoré sú utajovanou skutočnosťou alebo skutočnosťou chránenou osobitným predpisom, poskytnú sa za splnenia podmienok a spôsobom, ktorým nemožno ohroziť ochranu utajovaných skutočností, citlivých informácií, obchodného tajomstva alebo plnenie úloh spravodajských služieb“ (ustanovenie § 9 ods. 2 zákona o územnom plánovaní).

→ Územnoplánovacie podklady, zadanie a územnoplánovacia dokumentácia

V tretej časti sa zákon o územnom plánovaní venuje najmä otázke **územnoplánovacích podkladov a zadaniu a územnoplánovacej dokumentácii**.

„**Územnoplánovacie podklady** majú **(A)** textovú formu a **(B)** grafickú formu. Územnoplánovacie podklady v **grafickej forme**, ktoré sú mapovými podkladmi a modelmi, sú podklady vedené v **záväzných geodetických referenčných systémoch**“ (ustanovenie § 16 ods. 2 zákona o územnom plánovaní).

„**Územnotechnické podklady** popisujú skutočný stav na území, obsahujú údaje o **(A) aktuálnom stave** využívania územia, **(B)** o jeho **urbanistických hodnotách**, **(C)** o **stave a hodnotách** krajiny, jej zložiek, **(D)** o **obmedzeniach** využívania územia z dôvodu vlastností a daností územia a **(E)** o **zámeroch** na uskutočnenie zmien na území“ (ustanovenie § 16 ods. 3 zákona o územnom plánovaní).

„**Územnou štúdiou** sa **(A) posudzujú možnosti** udržateľného územného rozvoja, **(B) overujú sa podmienky** zmien na území a **(C) navrhujú sa možné riešenia** vybraných problémov a javov na území, ktoré môžu ovplyvniť alebo podmieniť priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia zastavaného územia a nezastavaného územia obce alebo samosprávneho kraja“ (ustanovenie § 16 ods. 4 zákona o územnom plánovaní).

„**Ďalšími záväznými územnoplánovacími podkladmi**, ak boli spracované, sú **(A) krajinný plán**, **(B) dokumentácia ochrany prírody a krajiny**, **(C) mapa povodňového ohrozenia**, **(D) projekt pozemkových úprav** a **(E) zásady ochrany pamiatkového územia**, ak ide o pamiatkové územie. **Záväznými územnoplánovacími podkladmi**, ak boli spracované, sú aj odvetvové koncepcie a iné relevantné podklady, ak ich záväznosť vyplýva z osobitných predpisov“ (ustanovenie § 16 ods. 5 zákona o územnom plánovaní).

„**Zadanie** obsahuje **(A) vymedzenie** riešeného územia, **(B) identifikáciu** hlavných problémov riešeného územia, **(C) hlavné ciele a strategické zábery** rozvoja riešeného územia, **(D) požiadavky** na **riešené územie** a **(E) požiadavky** na **formu a**

rozah spracovania územnoplánovacej dokumentácie vrátane požiadaviek na spracovanie variantných návrhov riešenia. Podkladom na spracovanie zadania je správa o stave územnoplánovacej dokumentácie. **Zadanie je súčasťou oznámenia** o začatí obstarávania územnoplánovacej dokumentácie“ (ustanovenie § 17 zákona o územnom plánovaní).

„**Územnoplánovacia dokumentácia (A) komplexne určuje** urbanistickú koncepciu a krajinnú koncepciu vymedzeného územia, **(B) zosúladzuje záujmy a činnosti** ovplyvňujúce udržateľný územný rozvoj, územnú súdržnosť, ochranu historického, kultúrneho a prírodného dedičstva, ochranu životného prostredia, ekologickú stabilitu a ekologickú konektivitu, adaptáciu na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, ochranu verejného zdravia, obranu štátu a bezpečnosť štátu, biodiverzitu a **(C) určuje podmienky a regulatívy** priestorového usporiadania územia a funkčného využívania územia“ (ustanovenie § 18 ods. 14 zákona o územnom plánovaní).

„**Územnoplánovacia dokumentácia je záväzným podkladom** na rozhodovanie o stavebnom zámere podľa zákona o výstavbe a na povoľovanie činností podľa osobitných predpisov a na projektovú činnosť“ (ustanovenie § 18 ods. 2 zákona o územnom plánovaní).

„**Územnoplánovacia dokumentácia má hierarchické stupne. Záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie** vyššieho stupňa je záväzná pre nižší stupeň územnoplánovacej dokumentácie. **Záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie** nižšieho stupňa musí byť v súlade so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa, inak je v tejto časti neplatná“ (ustanovenie § 18 ods. 3 zákona o územnom plánovaní).

„**Stupňami územnoplánovacej dokumentácie** sú **(A) Koncepcia územného rozvoja Slovenska**, **(B) Koncepcia územného rozvoja regiónu**, **(C) územný plán mikroregiónu**, **(D) územný plán obce**, **(E) územný plán zóny**“ (ustanovenie § 18 ods. 5 zákona o územnom plánovaní).

„**Územnoplánovacia dokumentácia** podľa ustanovenia § 18 ods. 4 zákona o územnom plánovaní je aj každá zmena a doplnok územnoplánovacej dokumentácie príslušného

stupňa“ (ustanovenie § 18 ods. 5 zákona o územnom plánovaní).

„(A) Konceptcia územného rozvoja Slovenska, (B) Konceptcia územného rozvoja regiónu, (C) územný plán mikroregiónu a (D) územný plán obce je strategickým dokumentom, ktorý podlieha posudzovaniu vplyvov na životné prostredie podľa zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. Územný plán zóny a zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie, ak sú malými zmenami, podliehajú zisťovaciemu konaniu podľa zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie“ (ustanovenie § 18 ods. 6 zákona o územnom plánovaní).

„Územnoplánovacia dokumentácia je spracovaná **elektronicky v textovej forme** a grafickej forme a obsahuje informatívnu a záväznú časť. Záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie mikroregiónu, obce alebo zóny obsahuje v grafickej forme **regulačný výkres**, ktorého obsahom je priestorová a funkčná regulácia rozvoja územia, a v textovej forme regulačné listy jednotlivých priestorovo-funkčných celkov územia. **Grafická forma územnoplánovacej dokumentácie** sa vyhotovuje v záväzných geodetických referenčných systémoch“ (ustanovenie § 18 ods. 7 zákona o územnom plánovaní).

Konceptcia územného rozvoja Slovenska a konceptcia územného rozvoja regiónu je obsahom ustanovení § 19 a § 20 zákona o územnom plánovaní.

„Konceptciou územného rozvoja Slovenska je **územnoplánovacia dokumentácia celého územia** Slovenskej republiky, ktorá určuje hlavné smery komplexného rozvoja Slovenskej republiky. Stanovuje základné podmienky a vytvára predpoklady pre udržateľný územný rozvoj Slovenskej republiky a jej regiónov s určením rámcových požiadaviek štátu z hľadiska (A) **ochrany, obnovy a tvorby krajiny**, (B) **ochrany prírody**, (C) **ochrany, zachovania** a rozvíjania historického a kultúrneho dedičstva, hospodárskeho a sociálneho rozvoja, obrany a bezpečnosti štátu a z hľadiska (D) **dodržania medzinárodných záväzkov** v oblasti životného prostredia a územného rozvoja“ (ustanovenia § 19 ods. 1 zákona o územnom plánovaní).

„Konceptcia územného rozvoja Slovenska určuje najmä (A) **štruktúru osídlenia**, (B) **krajinnú štruktúru**, (C) **zelenú infraštruktúru**, (D)

dopravnú infraštruktúru, (E) **technickú infraštruktúru**, (F) **kultúrne dedičstvo**, (G) **vybavenosť celoštátneho významu**, (H) **vymedzenie oblastí alebo koridorov pre umiestnenie zelenej infraštruktúry vo verejnom záujme** a oblastí alebo koridorov pre umiestnenie stavieb vo verejnom záujme **regionálneho a nadregionálneho významu**, (I) **osobitné územia**“ (ustanovenie § 19 ods. 2 zákona o územnom plánovaní).

„**Konceptcia územného rozvoja regiónu** je územnoplánovacia dokumentácia regiónu v rozsahu územného obvodu samosprávneho kraja zohľadňujúca ochranu životného prostredia, krajinné a kultúrne špecifiká a osobitosti riešeného územia regiónu za súčasného splnenia predpokladov pre udržateľný územný rozvoj a tvorbu krajiny regiónu. Konceptcia územného rozvoja regiónu musí byť v súlade s **Konceptciou územného rozvoja Slovenska**“ (ustanovenie § 20 ods. 1 zákona o územnom plánovaní).

„Konceptcia územného rozvoja regiónu určuje najmä (A) **štruktúru osídlenia**, (B) **krajinnú štruktúru**, (C) **zelenú infraštruktúru**, (D) **dopravnú infraštruktúru**, (E) **technickú infraštruktúru**, (F) **vybavenosť**, (G) **kultúrne dedičstvo**, (H) **ochranu a využívanie prírodných zdrojov**, (I) **ochranu pred nežiaducimi geologickými javmi, povodňami, požiarmi, environmentálnymi záťažami**, prevenciu závažných priemyselných havárií a obmedzenie ich následkov na zdravie ľudí, životné prostredie a majetok, opatrenia na zmiernenie zmeny klímy a na adaptáciu na jej nepriaznivé dôsledky, (J) **limity, bariéry a potenciály funkčného využívania územia**, (K) **vymedzenie oblastí alebo koridorov** pre umiestnenie zelenej infraštruktúry vo verejnom záujme a oblastí alebo koridorov pre umiestnenie stavieb vo verejnom záujme **regionálneho a nadregionálneho významu**, (L) **územie mikroregiónu**, pre ktoré je potrebné spracovať územný plán mikroregiónu, (M) **osobitné územia**“ (ustanovenie § 20 ods. 2 zákona o územnom plánovaní).

→ Informačný systém

Ďalšou otázkou, pri ktorej sa pristavujeme, je otázka **informačného systému**, upravená v ustanovení § 25 zákona o územnom plánovaní.

„Zriaďuje sa **informačný systém ako nadrezortný informačný systém verejnej správy**, určený na

plnenie úloh územného plánovania podľa tohto zákona o územnom plánovaní a plnenie úloh vo výstavbe podľa zákona o výstavbe“ (ustanovenie § 25 ods. 1 zákona o územnom plánovaní).

„Verejná časť informačného systému je dostupná prostredníctvom webového sídla úradu a obsahuje (A) územnoplánovaciu dokumentáciu, (B) informácie o území poskytnuté orgánmi územného plánovania na zverejnenie, (C) rozhodnutia a záväzné stanoviská orgánov územného plánovania a (D) vybrané údaje rozhodnutí a opatrení stavebných úradov“ (ustanovenie § 25 ods. 2 zákona o územnom plánovaní).

„**Neverejná časť informačného systému** obsahuje nástroje a funkcionality potrebné na vykonávanie a spracovanie činností územného plánovania podľa tohto zákona o územnom plánovaní a na konanie o výstavbe a výkon štátneho stavebného dohľadu podľa zákona o výstavbe oprávnenými osobami v rozsahu im udelených oprávnení, a slúži na úradnú komunikáciu. K neverejnej časti informačného systému **zriadi úrad oprávnenej osobe prístup** umožňujúci automatizovaný spôsob komunikácie formou registrácie“ (ustanovenie § 25 ods. 3 zákona o územnom plánovaní).

„Oprávnenou osobou je (A) orgán územného plánovania, (B) odborne spôsobilá osoba, (C) spracovateľ, (D) dotknutý orgán a dotknutá právnická osoba v rozsahu svojich kompetencií podľa tohto zákona o územnom plánovaní v súvislosti s obstarávaním, spracovaním a prerokovaním územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie. Oprávnenou osobou je aj **dotknutá verejnosť** v štádiu prerokovania územnoplánovacej dokumentácie podľa ustanovenia § 31 zákona o územnom plánovaní. Ďalšími oprávnenými osobami sú osoby podľa zákona o výstavbe v rozsahu svojich kompetencií v konaní o výstavbe a pri výkone štátneho stavebného dohľadu podľa zákona o výstavbe“ (ustanovenie § 25 ods. 4 zákona o územnom plánovaní).

„Údaje v informačnom systéme, ktoré sú vyhlásené za **referenčné**, sa považujú za úplné a zodpovedajúce skutočnosti, kým nie je preukázaný opak. Proti tomu, kto sa v dobrej viere **spolieha** na údaje podľa prvej vety, nemôže iná osoba namietat, že tieto údaje nie sú úplné alebo nezodpovedajúce skutočnosti. Ostatné údaje vedené v informačnom systéme sa považujú za **informatívne**“ (ustanovenia § 25 ods. 5 zákona o územnom plánovaní).

„Informačný systém používa v textovej a grafickej forme tieto údaje (A) **územnoplánovacie podklady**, (B) **územnoplánovaciu dokumentáciu** a údaje o jej schválení orgánom územného plánovania, (C) **vybrané údaje** katastra nehnuteľností v rozsahu potrebnom pre činnosti územného plánovania a výstavby, (D) **základnú bázu údajov** pre geografický informačný systém, (E) **priestorové údaje** a služby priestorových údajov vrátane ich metaúdajov, (F) **údaje dopravnej infraštruktúry**, (G) **údaje technickej infraštruktúry**, (H) **vybrané údaje rozhodnutí a opatrení stavebných úradov**, (I) **dokumentáciu stavby** podľa zákona o výstavbe, (J) **ďalšie vybrané údaje** evidované v informačných systémoch a registroch orgánov verejnej moci“ (ustanovenie § 25 ods. 6 zákona o územnom plánovaní).

„Okrem údajov podľa ustanovenia § 25 ods. 6 zákona o územnom plánovaní informačný systém **obsahuje register odborne spôsobilých osôb** a register stavieb podľa zákona o výstavbe“ (ustanovenie § 25 ods. 7 zákona o územnom plánovaní).

„Ustanovenie § 25 ods. 6 zákona o územnom plánovaní **nie je dotknuté** plnenie úloh orgánov verejnej moci ako správcov informačných systémov verejnej správy podľa osobitných predpisov“ (ustanovenie § 25 ods. 8 zákona o územnom plánovaní).

„Úrad **poskytuje údaje z informačného systému**, vrátane osobných údajov orgánom verejnej moci v elektronickej podobe, automatizovaným spôsobom, bezodplatne a bez súhlasu dotknutých osôb, v rozsahu nevyhnutnom na naplnenie účelu podľa osobitných predpisov. Úrad dohodou upraví konkrétne podmienky technického zabezpečenia poskytovania údajov, štruktúru a rozsah údajov a metaúdajov vrátane metodiky zostavenia údajov a ostatné podrobnosti o spôsobe plnenia povinnosti poskytovania údajov“ (ustanovenie § 25 ods. 9 zákona o územnom plánovaní).

„**Registráciu v informačnom systéme** je možné vykonať prostredníctvom funkcie informačného systému, na to určenej alebo súčasne so zápisom do registra odborne spôsobilých osôb podľa ustanovenia § 13 zákona o územnom plánovaní“ (ustanovenie § 25 ods. 10 zákona o územnom plánovaní). „Úrad **zruší registráciu v informačnom systéme**, ak dôjde k vyčiarknutiu osoby z registra odborne spôsobilých osôb alebo na základe

žiadosti; po zrušení registrácie sa osobný profil vyznačí ako neaktívny“ (ustanovenie § 25 ods. 11 zákona o územnom plánovaní).

„Elektronickým výpisom z informačného systému o záväzných podmienkach vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie pre vybrané územie je výpis zo záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie, ktorý pozostáva v (A) **grafickej forme** z výrezu regulačného výkresu priestorovej a funkčnej regulácie územia a (B) v **textovej forme** z regulačného listu príslušného priestorovo-funkčného celku“ (ustanovenie § 25 ods. 12 zákona o územnom plánovaní).

→ **Obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie**

Z pohľadu **procesu územného plánovania** sa venujeme napríklad otázke **obstarávania územnoplánovacej dokumentácie**, upravenej ustanovením § 27 zákona o územnom plánovaní).

„**Obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie** je činnosť orgánu územného plánovania, ktorú vykonáva prostredníctvom odborne spôsobilej osoby, na (A) **zabezpečenie** územnoplánovacích podkladov, územnoplánovacej dokumentácie vrátane jej zmien a doplnkov a najmenej raz za štyri roky na (B) **zabezpečenie správy** o stave územnoplánovacej dokumentácie, z vlastného podnetu alebo z podnetu fyzickej osoby alebo právnickej osoby“ (ustanovenie § 27 ods. 1 zákona o územnom plánovaní).

„Orgán územného plánovania rozhodne o obstaraní územnoplánovacej dokumentácie alebo obstaraní zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie (A) na základe **správy o stave územnoplánovacej dokumentácie**, (B) z dôvodu potreby zosúladenia so **záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa**, (C) ak došlo k **zásadným zmenám** v území pôsobením prírodných zmien“ (ustanovenie § 27 ods. 2 zákona o územnom plánovaní).

„Obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie zahŕňa tieto činnosti (A) **obstaranie a spracovanie** územnoplánovacích podkladov, (B) **prípravné práce, obstaranie a spracovanie** zadania a jeho predloženie na schválenie, (C) **obstaranie a spracovanie** návrhu územnoplánovacej dokumentácie, (D) **prerokovanie a schválenie** návrhu územnoplánovacej dokumentácie“

(ustanovenie § 27 ods. 3 zákona o územnom plánovaní).

→ **Vzťah zákona o územnom plánovaní k správemu poriadku**

Na záver sa pristavíme ešte pri **vzťahu zákona o územnom plánovaní k správemu poriadku** (ustanovenie § 37 zákona o územnom plánovaní), **spoločných ustanoveniach** (ustanovenie § 38 zákona o územnom plánovaní) a **splnomocňovacích ustanoveniach** (ustanovenie § 39 zákona o územnom plánovaní).

„Na konanie podľa tohto zákona o územnom plánovaní sa **nevzťahuje správny poriadok** okrem ustanovenia § 30 tohto zákona o územnom plánovaní, doručovania verejnou vyhláškou a ukladania pokút“ (ustanovenie § 37 zákona o územnom plánovaní).

Ak osobitné predpisy neustanovujú inak, (A) **vlastník stavieb** dopravnej infraštruktúry, (B) **správca stavieb** dopravnej infraštruktúry alebo (C) **prevádzkovateľ stavieb** dopravnej infraštruktúry ako dotknutá právnická osoba je povinný viesť a pravidelne aktualizovať najmenej raz za 4 roky v informačnom systéme dokumentáciu o umiestnení, technických parametroch a kapacitách stavieb dopravnej infraštruktúry, o ich súčastiach a o ochranných pásmach a uchovávať dokumentáciu aktuálneho zhotovenia existujúcej stavby“ (ustanovenie § 38 ods. 1 zákona o územnom plánovaní).

„Ak osobitné predpisy neustanovujú inak, (A) **vlastník stavieb** technickej infraštruktúry, (B) **správca stavieb** technickej infraštruktúry alebo (C) **prevádzkovateľ stavieb** technickej infraštruktúry ako dotknutá právnická osoba je povinný viesť a pravidelne aktualizovať najmenej raz za 4 roky v informačnom systéme dokumentáciu, ktorá obsahuje priestorovú polohu umiestnenia technickej infraštruktúry a vymedzenia jej ochranných pásiem a bezpečnostných pásiem, a uchovávať dokumentáciu aktuálneho zhotovenia existujúcej stavby“ (ustanovenie § 38 ods. 2 zákona o územnom plánovaní).

„Úrad ustanoví všeobecne záväzným právnym predpisom (A) **štandardy a metodiku spracovania** územnoplánovacej dokumentácie, (B) **všeobecné požiadavky** na priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia a územnotechnické

požiadavky na výstavbu, **(C) obsah a formu žiadosti** o zápis do registra odborne spôsobilých osôb a spôsob overenia odbornej spôsobilosti, **(D) podrobnosti** o rozsahu, štruktúre, forme a spôsobe evidencie údajov v informačnom systéme a o obsahu elektronického výpisu z informačného systému, **(E) vzory formulárov** používaných informačným systémom“ (ustanovenie § 39 ods. 1 zákona o územnom plánovaní).

„Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava a mesto Košice môžu všeobecne záväzným nariadením **ustanoviť osobitné podmienky na priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia a územnotechnické požiadavky** na výstavbu na území Hlavného mesta

Slovenskej republiky Bratislavy alebo na území mesta Košice alebo ich mestských častí, ktoré nesmú byť v rozpore so všeobecne záväzným predpisom podľa ustanovenia **§ 39 ods. 1 písm. b)** zákona o územnom plánovaní“ (ustanovenie **§ 39 ods. 2** zákona o územnom plánovaní).

→ Účinnosť zákona o územnom plánovaní

Zákon o územnom plánovaní nadobúda účinnosť **dňa 01. apríla 2024.**

Publikované dňa 17.10.2023.

ZÁKON O VÝSTAVBE

Cieľom zákona o výstavbe je najmä (1) **profesionalizácia** štátnej správy vo výstavbe, (2) **znižovanie administratívnej záťaže** pri činnostiach súvisiacich s výstavbou, (3) **zjednodušenie** stavebného povoľovania, (4) **elektronizácia** procesov a digitalizácia dát súvisiaca s územným plánovaním a výstavbou a pod.

Zákonom o výstavbe sa tiež **mení rozhodovacia právomoc pri povoľovaní stavieb**. Povoľovanie stavieb bude centrálne riadiť novozriadený ostatný **ústredný orgán** štátnej správy. **Právomoc doterajších** stavebných úradov (obcí) prejde na stavebné úrady, ktoré budú pracoviskami novozriadeného úradu s vymedzenou územnou pôsobnosťou. **Kompetencie** doterajších **špeciálnych** stavebných úradov zostávajú zachované, okrem špecializovaných stavebných úradov na úseku výstavby **diaľnic**, dráh a letísk.

Ďalšou zmenou by malo byť **zjednodušenie procesu povoľovania stavieb** - prispieť k tomu má jednak (A) **zjednodušenie** samotných procesných postupov, ako aj (B) **elektronizácia** procesu povoľovania, ktorá bude založená na **postupnej digitalizácii** údajov o území. Procesný postup povoľovania stavieb sa bude uskutočňovať **prostredníctvom informačného** systému zriadeného na účely územného plánovania a výstavby a **prostredníctvom odborne spôsobilých osôb**, ktoré budú **procesne zabezpečovať povoľovanie** stavieb pre stavebníka.

Dňa **27. apríla 2022** bol Národnou radou Slovenskej republiky prijatý zákon č. **201/2022 Z. z.** (ďalej len „zákon o výstavbe“).

V nasledujúcom texte sa budeme venovať **prehľadu najdôležitejších otázok a oblastí, ktoré zákon o výstavbe prináša. Zároveň odkazujeme aj na plné znenie zákona o výstavbe.**

Na úvod prináša zákon o výstavbe ustanovenia o (1) **predmete** úpravy (ustanovenie § 1 zákona o výstavbe), (2) **stavbe, budove, susednom pozemku a susednej stavbe** (ustanovenie § 2 zákona o výstavbe) a (3) **dokumentácii stavby** (ustanovenie § 3 zákona o výstavbe).

„Tento zákon o výstavbe upravuje (A) **postup prípravy**, zhotovovania, zmien, užívania a odstraňovania stavieb, (B) **práva a povinnosti** osôb uskutočňujúcich činnosti vo výstavbe a (C) **pôsobnosť** orgánov štátnej správy vo výstavbe“ (ustanovenie § 1 ods. 1 zákona o výstavbe).

„Tento zákon o výstavbe sa vzťahuje aj na (A) **terénne úpravy**, meliorácie a iné zemné práce, ktorými sa podstatne mení reliéf terénu, menia fyzikálne vlastnosti podložia alebo regulujú odtokové pomery (ďalej len „terénna úprava“), ak nie sú súčasťou technologického postupu zhotovovania stavby, (B) **výrobok dovezený na miesto osadenia** už zmontovaný alebo na mieste osadenia skompletizovaný z dovezených dielcov, ak má plniť účel stavby (ďalej len „zmontovaný výrobok“), (C) **konštrukciu použitú na verejné šírenie navigačných**, kultúrnych, reklamných, športových a iných informácií bez ohľadu na spôsob osadenia alebo upevnenia a na druh použitého materiálu (ďalej len „informačná konštrukcia“) a (D) **trvalú úpravu pozemku** súvisiacu so zmenou spôsobu jeho užívania na iný účel alebo s osadením a prevádzkou zmontovaného výrobku na pozemku (ďalej len „vonkajšia úprava“)“ (ustanovenie § 1 ods. 2 zákona o výstavbe).

„Tento zákon o výstavbe sa **nevzťahuje** na výrobky, konštrukcie a predmety uvedené v prílohe č. 1 ustanovenia § 1 ods. 1 zákona o výstavbe“ (ustanovenie § 1 ods. 3 zákona o výstavbe).

„**Dokumentácia stavby** je ucelený súbor dokumentov, ktoré textovo opisujú a graficky znázorňujú stavbu. Súčasťou dokumentácie stavby je **dokladová časť**, ktorú tvorí súbor súvisiacich dokumentov. Dokumentáciu stavby tvorí (A) **projektová dokumentácia**, (B) **realizačná dokumentácia** a (C) **prevádzková dokumentácia**. Projektová dokumentácia a realizačná dokumentácia stavby sa vedie v **informačnom systéme** pre územné plánovanie a výstavbu zriadenom podľa ustanovenia § 25 zákona o územnom plánovaní (ďalej len „informačný systém“)“ (ustanovenie § 3 ods. 1 zákona o výstavbe).

„**Projektová dokumentácia** je súbor dokumentov o projektovej príprave stavby. Stupňami projektovej dokumentácie sú (A) **stavebný zámer**, (B) **projekt**

stavby a (C) vykonávací projekt“ (ustanovenie § 3 ods. 3 zákona o výstavbe).

„**Stavebný zámer** je základné textové a grafické vyjadrenie urbanisticko-architektonického a základného stavebného riešenia navrhovanej stavby a jej prevádzky, jej umiestnenia do prostredia a napojenia na dopravnú a technickú infraštruktúru územia, alebo zmeny existujúcej stavby, stavebných úprav a odstránenia stavby, ako aj terénnych úprav, informačnej konštrukcie, zmontovaného výrobku a vonkajších úprav; je **podkladom na prerokovanie** a odsúhlasenie stavebných prác. Stavebný zámer sa **nevypracúva** pri drobných stavbách, ak tento zákon o výstavbe v ustanovení § 48 zákona o výstavbe neustanovuje inak“ (ustanovenie § 3 ods. 3 zákona o výstavbe).

„**Projekt stavby** je textové a grafické vyjadrenie (A) architektonického a stavebnotechnického riešenia navrhovanej stavby alebo (B) návrhu zmeny existujúcej stavby, stavebnej úpravy alebo odstránenia stavby ako výsledok prerokovania a dopracovania stavebného zámeru; je **podkladom na uskutočňovanie stavebných prác** a na vypracovanie vykonávacieho projektu stavby. Ak ide o **jednoduchú stavbu**, projekt stavby je už obsahom stavebného zámeru“ (ustanovenie § 3 ods. 4 zákona o výstavbe).

„**Vykonávací projekt** je detailným rozpracovaním overeného projektu stavby na účel uskutočňovania stavebných prác“ (ustanovenie § 3 ods. 5 zákona o výstavbe). „Realizačnou dokumentáciou je (A) **súbor dokumentov** o výrobnjej príprave zhotoviteľa stavby, (B) **stavebný denník** a (C) **dokumentácia skutočného zhotovenia stavby**. Realizačná dokumentácia sa nevyžaduje pre drobné stavby“ (ustanovenie § 3 ods. 6 zákona o výstavbe).

„**Stavebný denník** je dokumentačný záznam postupu stavebných prác od začatia prípravných prác do úplného dokončenia stavebných prác a odovzdania a prevzatia stavby. Stavebný denník sa vedie v **elektronickej podobe** v informačnom systéme. Povinnosť viesť stavebný denník sa **nevzťahuje** na drobné stavby. Ak stavebník nemôže viesť stavebný denník v informačnom systéme alebo údaje v stavebnom denníku elektronicky, je povinný ich viesť v **listinnej podobe**; takto zaznamenané údaje je stavebník povinný bezodkladne zaznamenať v elektronickej podobe v informačnom systéme dodatočne po odpadnutí dôvodov, ktoré znemožňovali viesť

stavebný denník v informačnom systéme“ (ustanovenie § 3 ods. 7 zákona o výstavbe).

„**Dokumentácia skutočného zhotovenia stavby** je textové a grafické zdokumentovanie skutočného zhotovenia stavby a je podkladom na kolaudáciu stavby a na stavebné práce počas prevádzky stavby“ (ustanovenie § 3 ods. 8 zákona o výstavbe). „**Prevádzková dokumentácia** je súbor informácií o prevádzke stavby počas jej existencie, najmä dokumenty o stavebných úpravách a o údržbe stavby a jej zariadenia. Prevádzková dokumentácia sa pri **drobných stavbách** a jednoduchých stavbách vedie primerane“ (ustanovenie § 3 ods. 9 zákona o výstavbe).

„**Prevádzka stavby** je komplexné používanie stavby v súlade s jej projektovaným účelom a spôsobom užívania, s kolaudačným osvedčením a so základnými požiadavkami na stavby ustanovenými osobitným predpisom, a zahŕňa najmä funkčnosť (A) **prvkov stavebnej konštrukcie** na predpokladané činnosti, (B) **pripojenia stavby** na technickú infraštruktúru, (C) **vyhradených technických zariadení** alebo určených technických zariadení, (D) **požiarnych zariadení**, ktoré sú pevne spojené so stavbou, a (E) **technických zariadení** budovy na vykurovanie, na prípravu teplej vody, na chladenie a vetranie, na vnútorné osvetlenie vrátane zariadenia automatizácie a riadenia budovy, ktorým sa zabezpečujú projektované požiadavky vnútorného prostredia budovy (ďalej len „technický systém budovy“)“ (ustanovenie § 3 ods. 10 zákona o výstavbe).

→ Orgány štátnej správy vo výstavbe

V druhej hlave sa zákon o výstavbe venuje najmä **orgánom štátnej správy vo výstavbe**.

„**Orgánmi štátnej správy** vo výstavbe sú (A) **Úrad** pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky (ďalej len „úrad“), (B) **špeciálne stavebné úrady**“ (ustanovenie § 4 zákona o výstavbe).

„**Úrad** na úseku výstavby (A) **vypracúva koncepcie a smery** rozvoja vo výstavbe v spolupráci s príslušným ministerstvom, (B) **rozhoduje o odvolaní** proti rozhodnutiu stavebného úradu, (C) **vypracúva koncepciu** bezpečnosti a vhodnosti výstavby a jednotnej technickej politiky určením všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, (D) **vypracúva koncepciu** bezbariérovej

prístupnosti a užívania stavieb (ďalej len „bezbariérové užívanie“) v súlade s metódou univerzálneho navrhovania, **(E) riadi výkon štátnej správy** vo výstavbe najmä vydávaním smerníc a metodických pokynov a usmernení, poskytovaním odborných stanovísk k právnym predpisom v oblasti územného plánovania a výstavby na zjednotenie rozhodovania, **(F) koordinuje uplatňovanie** tohto zákona o výstavbe špeciálnymi stavebnými úradmi, **(G) určuje**, ktorý zo stavebných úradov je príslušný rozhodovať o stavebnom zámere, ak ide o stavbu alebo opatrenie, ktoré sa majú uskutočniť v územnom obvode viacerých stavebných úradov, **(H) vedie zoznam dotknutých orgánov** a dotknutých právnických osôb podľa tohto zákona o výstavbe, **(I) vedie register stavieb** v informačnom systéme, **(J) posudzuje rozpory** v procese prerokovania stavebného zámeru a pri overení projektu stavby, **(K) vykonáva pôsobnosť** v oblasti vyvlastňovania, **(L) zabezpečuje odbornú prípravu** zamestnancov stavebných úradov a podieľa sa na odbornej príprave zamestnancov špeciálnych stavebných úradov, **(M) vykonáva ďalšie úlohy** a činnosti vyplývajúce z tohto zákona o výstavbe, ak nie sú zverené inému orgánu alebo inej osobe, **(N) koordinuje činnosť** v oblasti transeurópskej energetickej infraštruktúry, **(O) vykonáva dohľad** nad certifikáciou generálnych zhotoviteľov vyhradených stavieb“ (ustanovenie § 5 ods. 1 zákona o výstavbe).

„**Stavebným úradom** je regionálny stavebný úrad, v ktorého územnom obvode sa majú vykonávať stavebné práce, ak nie je príslušný špeciálny stavebný úrad“ (ustanovenie § 5 ods. 2 zákona o výstavbe).

„Stavebný úrad **(A) rozhoduje** o stavebnom zámere a vydáva potvrdenia o ohlásení, **(B) rozhoduje** o stavebnom zámere pre stavby jadrových zariadení a stavby súvisiace s jadrovým zariadením, **(C) vykonáva kontrolné prehliadky stavby**, ktorej projekt overil, **(D) overuje projekt stavby** a zmenu projektu stavby, **(E) overuje projekt stavby** pri stavbách vyžadujúcich posúdenie vplyvu stavby na životné prostredie a zmenu projektu stavby pri stavbách vyžadujúcich posúdenie vplyvu stavby na životné prostredie, ak neoveruje projekt stavby špeciálny stavebný úrad, **(F) vydáva kolaudačné osvedčenia** stavieb a overuje dokumentáciu skutočného zhotovenia stavby, **(G) povoľuje** skúšobnú prevádzku stavby, **(H) povoľuje** predčasné užívanie stavby, **(I) vykonáva** štátny stavebný dohľad, **(J) nariaďuje** opatrenia na stavbách vo verejnom záujme, **(K) prejednáva**

priestupky vo výstavbe a ukladá pokuty za správne delikty vo výstavbe, **(L) uskutočňuje výkon vlastných rozhodnutí** vrátane odstraňovania stavieb“ (ustanovenie § 5 ods. 3 zákona o výstavbe).

„Ak **predmetom konania** je stavba, ktorej podmienky ustanovuje osobitný predpis, postupuje stavebný úrad podľa osobitného predpisu“ (ustanovenie § 5 ods. 4 zákona o výstavbe).

→ Príprava a zhotovenie stavby

Zákon o výstavbe sa ďalej venuje aj oblasti **prípravy a zhotovovania stavby**. Všeobecné zásady výstavby sú predmetom úpravy ustanovenia § 7 zákona o výstavbe.

„Výstavbu možno uskutočniť **len v súlade** so zásadami a regulatívmi funkčného využitia územia a priestorového usporiadania územia podľa územnoplánovacej dokumentácie a v súlade s dokumentáciou schválených všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav, na pozemkoch usporiadaných podľa podmienok vyplývajúcich z osobitných predpisov a s usporiadanými vlastníckymi vzťahmi k pozemku, na ktorom sa má uskutočniť stavba“ (ustanovenie § 7 ods. 1 zákona o výstavbe).

„Stavba **musí byť zhotovená** podľa overeného projektu stavby; to neplatí pre drobné stavby, ktoré sa ohlasujú“ (ustanovenie § 7 ods. 2 zákona o výstavbe). „Zhotovovaním stavby je **koordinovaný súbor stavebných prác a iných odborných činností**, ktorými sa zhotovuje stavba ako celok a vo všetkých častiach a konštrukciách, s projektovaným zariadením a vyvolanými úpravami“ (ustanovenie § 7 ods. 3 zákona o výstavbe).

„**Každá nová stavba** musí byť umiestnená v súlade s podmienkami územnoplánovacej dokumentácie“ (ustanovenie § 7 ods. 4 zákona o výstavbe). „**Stavba musí byť naprojektovaná** a zhotovená tak, aby po celý čas životnosti zodpovedala požiadavkám na **(A)** ochranu životného prostredia, **(B)** základným požiadavkám na stavby, **(C)** všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a **(D)** všeobecným technickým požiadavkám na bezbariérové užívanie a podmienkam určeným v rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní alebo v záverečnom stanovisku z procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie, ak ide o stavby podliehajúce posudzovaniu vplyvov na životné

prostredie“ (ustanovenie § 7 ods. 5 zákona o výstavbe).

Zákon o výstavbe sa ďalej venuje aj (1) **všeobecným zásadám** výstavby (ustanovenie § 7 zákona o výstavbe), (2) **osobitným požiadavkám** na zhotovovanie stavieb (ustanovenie § 8 zákona o výstavbe), (3) **všeobecným požiadavkám** na výstavbu (ustanovenie § 9 zákona o výstavbe), (4) **stavebným prácam** (ustanovenie § 10 zákona o výstavbe) alebo (5) **nepovoleným stavebným prácam** (ustanovenie § 11 zákona o výstavbe).

„Stavebník stavby **financovanej z verejných prostriedkov** je povinný zabezpečiť, aby bola stavba podľa ustanovenia § 8 ods. 3 zákona o výstavbe uskutočnená podľa návrhu alebo riešenia v oblasti architektúry alebo územného plánovania, ktoré stavebník obstaral súťažou návrhov, súťažným dialógom, rokovacím konaním so zverejnením alebo inovatívnym partnerstvom“ (ustanovenie § 8 ods. 1 zákona o výstavbe).

„Stavebník stavby financovanej z verejných prostriedkov, **ktorým je orgán verejnej moci**, je povinný zabezpečiť, aby súčasťou novej stavby určenej na užívanie verejnosťou a na verejných priestranstvách podľa ustanovenie § 8 ods. 3 zákona o výstavbe, bolo umiestnenie umeleckého diela v hodnote najmenej 0,5 % z predpokladanej hodnoty, ktoré je stavebník povinný umiestniť na verejnom priestranstve alebo na verejne prístupnom mieste; stavebník obstará dielo v súťaži“ (ustanovenie § 8 ods. 2 zákona o výstavbe).

„Povinnosť podľa ustanovenia § 8 ods. 1 a 2 zákona o výstavbe sa vzťahuje **na stavby financované z verejných prostriedkov**, pri ktorých predpokladaná hodnota podľa osobitného predpisu je (A) vyššia ako 500 000 eur pri stavbách na účely školstva, starostlivosti o zdravie, kultúry, sociálnych vecí a stavbách, ktoré sú verejným priestranstvom, (B) vyššia ako 1 000 000 eur pri ostatných stavbách“ (ustanovenie § 8 ods. 3 zákona o výstavbe).

„Povinnosť podľa ustanovenia § 8 ods. 1 až 3 zákona o výstavbe sa **nevzťahuje** na línie stavby, stavby pre bezpečnosť štátu, stavby pre obranu štátu, stavby Zboru väzenskej a justičnej stráže a stavby technickej infraštruktúry“ (ustanovenie § 8 ods. 4 zákona o výstavbe).

„**Všeobecné požiadavky na výstavbu** určujú požiadavky na stavebnotechnické a účelové riešenie stavieb“ (ustanovenie § 9 ods. 1 zákona o výstavbe). „Stavba (A) **musí byť navrhnutá a zhotovená** zo stavebných výrobkov vhodných na zamýšľané použitie, (B) **musí spĺňať základné požiadavky** na stavby vrátane požiadaviek na bezbariérové užívanie a (C) ak ide o **budovu**, musí spĺňať aj (1) požiadavky na **energetickú hospodárnosť budov**, (2) požiadavky na **ochranu vnútorného prostredia** pred hlukom z vonkajšieho prostredia pri súčasnom zachovaní ostatných potrebných vlastností vnútorného prostredia budov a (3) požiadavky na **ochranu pred ožiarením prírodným ionizujúcim žiarením**. Požiadavky podľa prvej vety sa nevzťahujú na použitie tradičných materiálov a postupov pri obnove národnej kultúrnej pamiatky“ (ustanovenie § 9 ods. 2 zákona o výstavbe).

„Orgány verejnej moci, stavebníci a osoby uskutočňujúce vyhradené činnosti vo výstavbe sú **povinné uplatňovať všeobecné požiadavky** na výstavbu pri navrhovaní, umiestňovaní, projektovaní, zhotovovaní, kolaudovaní a prevádzke stavieb a primerane aj na odstraňovanie stavieb“ (ustanovenie § 9 ods. 3 zákona o výstavbe).

„**Stavebnými prácami** sú (A) **zemné práce**, (B) **búracie práce**, (C) **remeselné činnosti**, (D) **montážne práce** a (E) **iné odborné činnosti** potrebné na (1) zhotovenie stavby, (2) zmenu stavby, (3) stavebné úpravy, (4) údržbu stavby a (5) odstránenie stavby. **Montážne práce** sa považujú za stavebné práce, ak sa nimi stavebný výrobok alebo zariadenie na prevádzku stavby pevne zabuduje do stavby, alebo ak sa nimi stavba pripája na technickú infraštruktúru“ (ustanovenie § 10 ods. 1 zákona o výstavbe).

„**Rozsah stavebných prác**, profesionálneho personálneho zabezpečenia, stavebných výrobkov a zariadení na prevádzku stavby vyplýva zo (A) stavebného zámeru, (B) overeného projektu stavby, (C) z vykonávacieho projektu stavby alebo z (D) dokumentácie pre ohlásenie stavby. Ak sa na určité stavebné práce, na spôsob použitia stavebného výrobku alebo zariadenia na prevádzku stavby **vzťahujú predpisy ochrany pred požiarimi, predpisy na úseku verejného zdravotníctva, technické postupy, návody výrobcov stavebných výrobkov alebo všeobecne zaužívané pracovné alebo technologické postupy**, stavebné práce sa

musia uskutočniť v súlade s nimi“ (ustanovenie § 10 ods. 2 zákona o výstavbe).

„Stavebné práce, ktoré sa uskutočňujú **(A) bez ohlásenia** alebo v rozpore s potvrdením o ohlásení, **(B) bez rozhodnutia** o povolení stavby alebo v rozpore s ním, ak ide o jednoduchú stavbu, a ak sa vyžaduje overenie projektu stavby **(C) bez overenia** projektu stavby alebo v rozpore s overeným projektom stavby, sú nepovolené stavebné práce“ (ustanovenie § 11 ods. 1 zákona o výstavbe).

„**Nepovolenými stavebnými prácami** nie sú stavebné práce uskutočňované v súlade s mimoriadnymi podmienkami uskutočňovania stavebných prác pri mimoriadnych udalostiach podľa ustanovenia § 18 zákona o výstavbe“ (ustanovenie § 11 ods. 2 zákona o výstavbe).

→ Konanie o výstavbe

V ďalšej časti tohto príspevku sa pristavíme pri **konaní o výstavbe** (ustanovenie § 31 a nasl. zákona o výstavbe).

„Stavba, zmena stavby, stavebná úprava, odstránenie stavby, terénne úpravy, vonkajšie úpravy a konštrukcie **sa môžu uskutočňovať na základe rozhodnutia o povolení stavby** podľa overeného projektu stavby alebo ohlásenia stavebnému úradu. Ohlásenie alebo povolenie podľa tohto zákona o výstavbe sa nevzťahuje na stavebné práce uvedené v prílohe č. 1 ustanovenia § 31 ods. 2 a 3 zákona o výstavbe“ (ustanovenie § 31 ods. 1 zákona o výstavbe).

„Ak ide o stavebné úpravy skolaudovanej stavby, ktoré ovplyvňujú statické zabezpečenie nosných konštrukcií alebo stavebné úpravy, ktoré menia spôsob užívania jednotlivých priestorov stavby a obnovu obvodových alebo strešných plášťov budov, **môžu sa uskutočňovať iba podľa overeného projektu stavby**. Stavebné úpravy, na ktoré sa nevzťahuje prvá veta, je stavebník povinný ohlásiť; na ohlásenie stavebnej úpravy sa primerane použije ustanovenie § 48 zákona o výstavbe. Ak nastanú **pochybnosti**, stavebný úrad určí, či ide o stavebnú úpravu alebo zmenu stavby“ (ustanovenie § 31 ods. 2 zákona o výstavbe).

„Konania podľa tohto zákona o výstavbe sa vedú **elektronicky v informačnom systéme**. To **neplatí**, ak by tým mohlo dôjsť k ohrozeniu ochrany

utajovaných skutočností a citlivých informácií podľa osobitných predpisov alebo k ohrozeniu plnenia úloh spravodajských služieb“ (ustanovenie § 31 ods. 3 zákona o výstavbe).

„Ak stavebný zámer obsahuje **viacero stavieb**, rozhodnutie o povolení stavby vydá ten stavebný úrad, ktorý je príslušný na rozhodnutie o hlavnej stavbe. Ostatné stavebné úrady majú v tomto konaní postavenie **dotknutého orgánu**. **Hlavnou stavbou** je stavba, ktorá určuje účel stavebného zámeru“ (ustanovenie § 31 ods. 4 zákona o výstavbe).

„Súčasťou rozhodovania v jednom konaní sú všetky súvisiace stavby podľa stavebného zámeru, vrátane súvisiacich vyvolaných úprav, najmä **(A) preložky** stavebných dopravných infraštruktúr a technickej infraštruktúry, **(B) ochranné stavby**, **(C) stavby na ochranu** biotopov a možnosti prirodzenej migrácie voľne žijúcich zvierat, ako aj **(D) vonkajšie úpravy**“ (ustanovenie § 31 ods. 5 zákona o výstavbe).

„Ak stavebník plánuje **odchýlky od overeného projektu stavby** ešte neskolaudovanej stavby v rozpore s rozhodnutím o povolení stavby a s požiadavkami v záväzných stanoviskách dotknutých orgánov, je stavebník povinný vypracovať nový stavebný zámer a požiadať o nové rozhodnutie. Za **zmenu stavebného zámeru** sa považuje vždy taká zmena, ktorá si vyžaduje posúdenie vplyvov na životné prostredie. Ak odchýlky od overeného projektu stavby nie sú v rozpore s rozhodnutím o povolení stavby ani s požiadavkami v záväzných stanoviskách dotknutých orgánov, projektant ich vyznačí v overenom projekte stavby. Ak nastanú pochybnosti, stavebný úrad alebo špeciálny stavebný úrad určí, či sa má vypracovať nový stavebný zámer, pričom prihliada na stanoviská dotknutých orgánov“ (ustanovenie § 31 ods. 6 zákona o výstavbe).

„Dotknutým orgánom je **(A) orgán verejnej správy**, ktorý je správnym orgánom, alebo **(B) ústredný orgán štátnej správy** chrániacim záujem podľa právneho predpisu ako dotknutý orgán, ak tento záujem môže byť navrhovanou stavbou, zmenou stavby alebo odstránením stavby dotknutý a ktorý je vedený v informačnom systéme. **Dotknutý orgán** chrániaci záujem podľa osobitného predpisu môže byť príslušným na vydanie rozhodnutí alebo súhlasov potrebných pre budúce zhotovenie stavby. Dotknutým orgánom je aj ministerstvo vnútra, ak navrhovanou stavbou,

zmenou stavby alebo odstránením stavby by mohli byť dotknuté záujmy stavieb pre bezpečnosť štátu v pôsobnosti ministerstva vnútra. Dotknutý orgán je povinný v rozsahu svojej pôsobnosti **(A) poskytnúť údaje** a informácie potrebné na vypracovanie stavebného zámeru, **(B) vydať záväzné stanovisko** k stavebnému zámeru, **(C) vydať doložku súladu** projektu stavby s podmienkami určenými v záväznom stanovisku vydanom k stavebnému zámeru (ďalej len „doložka súladu“), ak si to v záväznom stanovisku vyhradil, **(D) vydať záväzné stanovisko** ku kolaudácii stavby“ (ustanovenie § 31 ods. 7 zákona o výstavbe).

„Dotknutou právnickou osobou je **(A) právnická osoba, ktorá sa vyjadruje ako vlastník, správca alebo prevádzkovateľ** stavby dopravnej infraštruktúry, stavby technickej infraštruktúry na vymedzenom území, a ako správca bodov geodetických základov a je zapísaná v zozname dotknutých právnických osôb, ktorý vedie úrad na svojom webovom sídle; za dotknutú právnickú osobu sa považuje taká právnická osoba, ktorá eviduje údaje v informačnom systéme na dotknutom území, **(B) oprávnená právnická osoba, ktorá sa vyjadruje v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci**, ak ide o stavbu, pri ktorej sa posúdenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci vyžaduje“ (ustanovenie § 31 ods. 8 zákona o výstavbe).

„Ak stavebný úrad **nezačal** konanie, i keď zo zákona mal alebo **nerozhodne** o podanom návrhu v zákonom ustanovenej lehote, napriek tomu, že má všetky potrebné podklady na rozhodnutie, konanie dokončí úrad do 30 dní, ako sa o nedodržaní lehoty dozvedel“ (ustanovenie § 31 ods. 9 zákona o výstavbe). „Stavebný úrad je povinný informovať účastníka konania o stavebnom zámere podľa ustanovenie § 33 ods. 1 písm. b) a c) a ods. 7 zákona o výstavbe o overení projektu stavby, kolaudácii stavby, povolení skúšobnej prevádzky, povolení predčasného užívania a osvedčení o spôsobilosti nepovolenej stavby na prevádzku“ (ustanovenie § 31 ods. 10 zákona o výstavbe).

„**Informačnú konštrukciu** s najväčšou plochou väčšou ako 10 m² možno povoliť iba ako dočasnú stavbu na najviac tri roky; to sa nevzťahuje na informačnú konštrukciu, ktorej účelom je označenie inej stavby, sídla právnickej osoby alebo prevádzkarne“ (ustanovenie § 31 ods. 11 zákona o výstavbe).

→ Konanie o stavebnom zámere

Zaujímavou oblasťou je aj oblasť **konania o stavebnom zámere**, upravená ustanovením § 37 zákona o výstavbe.

„Stavebník **zašle žiadosť** o vydanie rozhodnutia o povolení stavby spolu s **(A) návrhom stavebného zámeru, (B) správou o prerokovaní návrhu stavebného zámeru a (C) údajmi alebo dokladmi** na účely overenia vlastníckeho alebo iného práva k pozemku alebo stavbe stavebnému úradu“ (ustanovenie § 37 ods. 1 zákona o výstavbe).

„Ak zo **správy o prerokovaní návrhu stavebného zámeru** stavebný úrad zistí, že žiadosť nie je úplná alebo stavebník alebo ním poverený projektant opomenul zaslať návrh stavebného zámeru osobe podľa ustanovenie § 36 ods. 1 zákona o výstavbe, vráti stavebný úrad žiadosť na doplnenie do 15 dní od jej doručenia. Ak stavebník žiadosť v určenej lehote nedoplní, konanie o stavebnom zámere nemožno začať“ (ustanovenie § 37 ods. 2 zákona o výstavbe).

„Stavebný úrad **oznámí začatie konania do 7 dní** od doručenia úplnej žiadosti. **Oznámenie o začatí konania** stavebný úrad doručí stavebníkovi a osobám podľa ustanovenie § 36 ods. 1 zákona o výstavbe; osobu podľa ustanovenie § 36 ods. 1 písm. e) zákona o výstavbe poučí o možnosti nahliadnutia do elektronického spisu. **Konanie o stavebnom zámere** začína dorúčením úplnej žiadosti o vydanie stavebného zámeru stavebnému úradu“ (ustanovenie § 37 ods. 3 zákona o výstavbe).

„Ak zo **správy o prerokovaní návrhu stavebného zámeru, záväzných vyjadrení a vyjadrení vyplýva, že stavebník so vznesenými pripomienkami nesúhlasí**, rozhodne o nich stavebný úrad do 30 dní. Ak zo **správy o prerokovaní návrhu stavebného zámeru, záväzných stanovísk alebo záväzných vyjadrení vyplýva, že sú vo vzájomnom rozpore alebo obsah záväzného stanoviska nepatrí do pôsobnosti dotknutého orgánu alebo záväzné stanovisko neobsahuje odôvodnenie**, stavebný úrad rozpor prerokuje a dohodne riešenie rozporu s vecne príslušným nadriadeným orgánom štátnej správy dotknutého orgánu do 15 dní od doručenia žiadosti stavebnému úradu, ak sa stavebný úrad nedohodne s nadriadeným orgánom štátnej správy dotknutého orgánu inak. Stavebný úrad je viazaný záväzným stanoviskom dotknutého orgánu“ (ustanovenie § 37 ods. 4 zákona o výstavbe).

„Ak ide o záväzné stanovisko obce alebo samosprávneho kraja podľa ustanovenie § 36 ods. 1 písm. a) a b) zákona o výstavbe, z ktorého vyplýva, že stavebný zámer **nie je v súlade** s príslušnou územnoplánovacou dokumentáciou, stavebník **môže požiadať** o preskúmanie úrad podľa zákona o územnom plánovaní. Ak obec podá voči záväznému stanovisku úradu, ktoré vydá v procese preskúmania, správnu žalobu, stavebný úrad **nekoná až do právoplatného rozhodnutia súdu**“ (ustanovenie § 37 ods. 5 zákona o výstavbe).

„Ak je **rozpor** v obsahu údajov získaných projektantom z informačného systému pri vypracovaní návrhu stavebného zámeru a záväzným stanoviskom dotknutého orgánu alebo záväzným vyjadrením dotknutej právnickej osoby, platné je záväzné stanovisko dotknutého orgánu alebo záväzné vyjadrenie dotknutej právnickej osoby. Dotknutý orgán alebo dotknutá právnická osoba sú zároveň **povinní vykonať aktualizáciu údajov** v informačnom systéme“ (ustanovenie § 37 ods. 6 zákona o výstavbe).

„Ak sa v konaní vyskytne **námietka alebo spor** medzi účastníkmi konania vyplývajúci z práv k pozemku alebo k stavbe, o ktorom stavebný úrad nie je oprávnený rozhodnúť, pokúsi sa vyriešiť spor dohodou účastníkov konania alebo uzavretím zmluvy, inak vyzve účastníkov konania, aby podali návrh na rozhodnutie o obsahu námietky alebo sporu príslušnému súdu a určí na to primeranú lehotu. Ak v určenej lehote účastníci konania **nepodali dôkaz o podaní návrhu**, stavebný úrad konanie zastaví. Ak návrh **nie je možné podať** a ak sa nepodarí vyriešiť námietku alebo spor dohodou ani zmluvou, stavebný úrad je oprávnený urobiť si úsudok o námietke sám ako o predbežnej otázke v konaní“ (ustanovenie § 37 ods. 7 zákona o výstavbe).

→ Kolaudácia stavby

Kolaudácia stavby je predmetom úpravy ustanovení § 44 a nasl. zákona o výstavbe.

„**Dokončenú stavbu** alebo jej časť spôsobilú na samostatné užívanie, možno uviesť do trvalého užívania až po kolaudácii stavby, ak sa kolaudácia stavby vyžaduje“ (ustanovenie § 44 ods. 1 zákona o výstavbe). „**Kolaudáciu vykonáva stavebný úrad**, ktorý overoval projekt stavby“ (ustanovenie § 44 ods. 2 zákona o výstavbe).

„Kolaudácii **podliehajú stavby a zmeny stavby**, na ktoré bolo potrebné rozhodnutie o povolení stavby. Od kolaudácie stavby môže stavebný úrad v rozhodnutí o povolení stavby upustiť; ukončenie takejto stavby je stavebník **povinný zaznamenať v informačnom systéme**. Kolaudácii **nepodliehajú** stavby nadzemných a podzemných vedení verejných elektronických komunikačných sietí, vrátane oporných a vytyčovacích bodov a ich zmeny; takúto stavbu je potrebné vytýčiť geodetom stavby a zaznamenať v informačnom systéme. Kolaudácii ďalej nepodliehajú stavby, ktoré sa ohlasujú, a zmontované výrobky, informačné konštrukcie a vonkajšie úpravy podľa ustanovenia § 1 ods. 2 zákona o výstavbe“ (ustanovenie § 44 ods. 3 zákona o výstavbe).

„Stavebník **drobnej stavby**, ktorá je budovou, alebo stavby, od ktorej kolaudácie bolo upustené, môže po dokončení stavebných prác požiadať stavebný úrad o osvedčenie skutočného zhotovenia stavby. **Osvedčenie skutočného zhotovenia stavby** je stavebný úrad povinný vydať do 15 dní od podania žiadosti stavebníka, ktorej prílohou je porealizačné zameranie drobnej stavby“ (ustanovenie § 44 ods. 4 zákona o výstavbe).

→ Výkon štátneho stavebného dohľadu

Ďalšou zaujímavou oblasťou je tiež oblasť **výkonu štátneho stavebného dohľadu**.

„**Štátnym stavebným dohľadom** sa zabezpečuje ochrana verejného záujmu vo výstavbe pri uskutočňovaní stavebných prác, pri prevádzke stavby a pri odstraňovaní stavby“ (ustanovenie § 53 ods. 1 zákona o výstavbe). „Štátny stavebný dohľad **sa vykonáva v súčinnosti** s dotknutými orgánmi, dotknutými právnickými osobami a ak je to nevyhnutné v súčinnosti s orgánmi Policajného zboru“ (ustanovenie § 53 ods. 2 zákona o výstavbe).

„Štátny stavebný dohľad na stavbách a na staveniskách vykonávajú **stavební inšpektori**. **Oprávnenie stavebného inšpektora** na výkon štátneho stavebného dohľadu na stavbe a na stavenisku sa preukazuje preukazom vydaným úradom“ (ustanovenie § 53 ods. 3 zákona o výstavbe). „Ak stavebný inšpektor plní úlohu štátneho stavebného dohľadu, je oprávnený vstupovať na **(A)** pozemok, na **(B)** stavbu a na **(C)** stavenisko a uskutočniť miestnu obhliadku a upovedomiť o tom **(1)** vlastníka stavby, **(2)**

vlastníka pozemku alebo (3) stavebníka, ak sú mu známi. V sprievode stavebného inšpektora môže vstupovať na pozemok, na stavbu a na stavenisko aj iná prizvaná osoba, ktorej účasť je nevyhnutná na splnenie úlohy štátneho stavebného dohľadu“ (ustanovenie § 53 ods. 4 zákona o výstavbe).

„Na obhliadku môžu na pozemok a na stavbu vstupovať v prítomnosti stavbyvedúceho a v sprievode stavebného inšpektora aj osoby predvolané na výkon štátneho stavebného dohľadu, najmä účastníci v prebiehajúcim konaní a zamestnanci dotknutých orgánov a zamestnanci dotknutých právnických osôb. Tieto osoby preukazujú oprávnenie na vstup predvolaním stavebného úradu“ (ustanovenie § 53 ods. 5 zákona o výstavbe). „Vlastník pozemku, vlastník stavby a stavbyvedúci sú povinní umožniť osobám uvedeným v ustanoveniach § 53 ods. 4 a 5 zákona o výstavbe vstup na pozemok, na stavbu a na stavenisko a stavebnému inšpektorovi nazerat' do dokumentácie stavby a utvoriť podmienky umožňujúce splnenie účelu vstupu“ (ustanovenie § 53 ods. 6 zákona o výstavbe).

„Ak sú bezprostredne ohrozené životy alebo zdravie ľudí alebo zvierat, alebo ak hrozí vznik bezprostrednej škody na majetku alebo na životnom prostredí, môžu osoby uvedené v ustanoveniach § 53 ods. 4 a 5 zákona o výstavbe v nevyhnutnom rozsahu a na nevyhnutný čas vstúpiť na pozemok, na stavbu alebo na stavenisko aj bez upovedomenia vlastníka pozemku alebo stavbyvedúceho na záchranu ohrozených ľudí alebo zvierat alebo na odstránenie bezprostredne hroziacej škody na majetku alebo na životnom

prostredí. O tom musia dodatočne bezodkladne upovedomiť vlastníka pozemku a stavbyvedúceho“ (ustanovenie § 53 ods. 7 zákona o výstavbe).

Jedným z posledných ustanovení, ktoré zákon o výstavbe prináša je ustanovenie § 64 zákona o výstavbe, upravujúce register stavieb.

„Do registra stavieb, ktorý sa vedie v informačnom systéme, sa zapisujú (A) údaje o stavbách, (B) údaje o zhotoviteľovi stavby, (C) zoznam certifikovaných generálnych zhotoviteľov vyhradených stavieb, (D) register reprezentatívnych združení vlastníkov informačných konštrukcií“ (ustanovenie § 64 ods. 1 zákona o výstavbe).

„Do informačného systému sa vkladajú údaje o stavbách pre bezpečnosť štátu a stavbách pre obranu štátu iba v rozsahu, v ktorom nemôžu ohroziť ochranu utajovaných skutočností a citlivých informácií podľa osobitných predpisov alebo plnenie úloh spravodajských služieb“ (ustanovenie § 64 ods. 2 zákona o výstavbe).

→ Účinnosť zákona o výstavbe

Zákon o výstavbe nadobúda účinnosť dňa 01. apríla 2024.

Publikované dňa 17.10.2023.

Informácie uvedené v bulletine ULC Čarnogurský PRO BONO nie sú poskytovaním právnych rád. Nemožno z neho odvodzovať žiadne práva ani povinnosti. Materiál obsiahnutý v tomto dokumente je informatívnej povahy a aplikácia vyššie uvedených informácií bude vždy špecifická v závislosti od konkrétnych okolností prípadu. Z uvedených dôvodov pri konkrétnych právnych riešeniach preto vždy odporúčame konzultácie. I keď bulletin nepreberá zodpovednosť za prípadné chyby či nepresnosti, ani za akékoľvek škody vzniknuté z aktivít konaných na základe informácií uvedených v tomto dokumente.

Obsah bulletinu ULC Čarnogurský PRO BONO nie je možné využívať pre účely zisku, ponúkať svojim klientom ako svoj vlastný alebo publikovať bez predchádzajúceho písomného súhlasu spoločnosti ULC Čarnogurský s.r.o. V prípade záujmu o ďalšie informácie alebo o poskytnutie individuálneho poradenstva či konzultácií nás neváhajte kontaktovať.

V prípade, že naďalej nechcete byť adresátom tejto služby, kontaktujte nás na e-mailovej adrese probono@ulclegal.com. Ďakujeme.

V prípade akýchkoľvek otázok kontaktujte, prosím, autora článkov JUDr. Martina Točka prostredníctvom emailovej adresy jurkovic@ulclegal.com.

© ULC Čarnogurský, 2023