

Inštitút urbánneho rozvoja

**Stanovisko k pripravovanému
stavebnému zákonu**

Ambície zákona

- Návrh nového stavebného zákona má ambíciu odstrániť nedostatky doterajšej úpravy a zároveň vnieť nové inštitúty, ktoré budú najmä racionalizovať konania a precizovať postup stavebného úradu.
- Všetky opatrenia, ktoré smerujú k skráteniu konaní možno hodnotiť pozitívne, avšak v nadväznosti na súčasnú prax sa obávame, že pokiaľ návrh zákona nebude explicitne určovať rozsah oprávnení a kompetencií a zároveň nebude sprevádzaný dôsledná dôvodová správa, metodické usmernenia a dôslednosť kontroly postupu jednotlivých stavebných úradov, ale aj dodržiavanie zákonnosti pri územnom plánovaní, prijatie novej právnej úpravy môže mať úplne opačný efekt.

Správna úvaha

- Reálnym problémom v praxi je určitá svojvôľa úradov zakrývaná správnou úvahou. Negatívom je rozširovanie nejednotného postupu, znižovanie predvídateľnosti aplikácie práva a právnej istoty, čo je dôsledkom predražovania investícií, sťažovanie ohodnotenia efektivity vynaložených prostriedkov, **znižovanie záujmu o výstavbu ale aj nevhodná výstavba a nerešpektovanie práv a právom chránených záujmov vlastníkov ako aj verejných záujmov.**
- Zákon by mohol riešiť vyššie uvedené problémy zmenou exekutívy (prenesením výkonu právomoci na orgány štátnej správy) alebo návrhom náhradného riešenia napr. formou predkladania podkladov v stavebnom konaní oprávnenou autorizovanou osobou, ktorá by garantovala jej súlad so zákonom ako aj oprávnenými záujmami dotknutých osôb (ako je tomu napr. v Rakúsku)
- Ak sa vyššie uvedené nebude realizovať, bude nevyhnutné pre naplnenie ambícií predkladateľa, **aby akákoľvek možnosť zneužitia konaní bola vylúčená** a v tomto kontexte aby boli precizované jednotlivé ustanovenia.

Územné plánovanie

- Predkladateľ uvádza, že návrh zákona by mal odstrániť územné plánovanie z titulu jeho zákonného nariadenia a skôr by mal byť predmetom ekonomického rozhodovania sa príslušných obcí.
- Praktickým dôsledkom obmedzenia dirigizmu však môže byť používanie územného plánovania ako politického nástroja, bez právnej zodpovednosti tých, ktorí rozhodujú o územnoplánovacej dokumentácii.
- **V prípade, ak nebude proces územného plánovania dôsledne rešpektovať práva vlastníkov, resp. tieto práva nebudú obmedzované len postupmi, v ktorých sa dá reálne domôcť svojho práva, prípadne za náhradu, môže to viesť k diskriminácii vlastníkov v území a k nedôvodnému obmedzeniu ekonomického využívania majetku.**

Prietáhy v konaniach verzus dodatočné stavebné povolenie

- Pokiaľ nedôjde k odstráneniu prietáhov a svojvôle v konaní a nebude možné korektne a v reálnom čase plánovať výstavbu, tak pri investičných projektoch môže vypustenie inštitútu dodatočného stavebného povolenia znamenať aj presun investícií do iných krajín
- návrh zákona sa nedostatočne vysporiadal aj s možnosťou „nepovolenej“ výstavby z dôvodu mimoriadnej udalosti, živeľnej pohromy alebo operatívneho riešenia dočasnej dopravnej infraštruktúry
- V uvedenej oblasti navrhujeme, aby predkladateľ zvažil ponechanie inštitútu dodatočného povolenia, prípadne tento inštitút ponechal aspoň v uvedených prípadoch a v prípadoch napr. zaujímavých investičných projektov, ktoré prinášajú zamestnanosť a budú v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou

Nové, resp. neriešené situácie

- Je potrebné zabrániť zneužívaniu inštitútov, ktoré obmedzujú vlastnícke práva (vylúčenie pozemkov zo zastavania, umiestnenie stavby vo verejnom záujme apod.), navrhujeme použitie týchto inštitútov len za náhradu.
- Navrhujeme možnosť zadefinovania garážového státi v spoločných garážach tak, aby nešlo o podielové spoluvlastníctvo a aby vlastníci garážových domov, prípadne aj vlastníci individuálnych státí mohli nakladať s týmto vlastníctvom bez ohľadu na predkupné právo spoluvlastníkov.
- Vhodným inštitútom pre zrýchlenie konaní by mohlo byť zavedenie urýchľovacích poplatkov, ich zavedenie by však muselo nadväzovať na dodržiavanie stanovených lehôt a prípadnú formalizáciu niektorých postupov.

Záver

- Inštitút urbánneho rozvoja víta možnosť širokého pripomienkovania pripravovaného zákona. Veríme, že zapojenie rôznych subjektov prispeje ku kvalitnému zákonu s vyrovnaným postavením všetkých subjektov.

Inštitút urbánneho rozvoja

Trnavská cesta 84, 821 02 Bratislava

info@iur.sk www.iur.sk