

DÔVODOVÁ SPRÁVA

A. Všeobecná časť

I.

Jadrom stavebného práva v súčasnosti je zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) prijatý Federálnym zhromaždením Československej socialistickej republiky 27. apríla 1976, ktorý nadobudol účinnosť 1. októbra 1976. Nahradil zákon o územnom plánovaní a zákon o stavebnom poriadku, oba z roku 1958, a zákon o dokumentácii stavieb z roku 1959.

Stavebný zákon z roku 1976 bol zavŕšením tzv. normalizácie spoločnosti v oblasti regulácie územného plánovania a výstavby. Formálne znamenal kodifikáciu podstatnej časti stavebného práva a obsahovo znamenal dokončenie centralizácie štátnej regulácie výstavby začatej ešte v roku 1949 (zákonom č. 280/1949 Zb. o územnom plánovaní a výstavbe obcí). Utvoril nevyhnutné politické a právne predpoklady jednotného národohospodárskeho plánovania, centrálného riadenia a kontroly umiestňovania, povoľovania, financovania a uskutočňovania výstavby, najmä v prospech rozsiahlej štátnej výstavby, osobitne tzv. komplexnej bytovej výstavby (prevažne panelových sídlisk), industrializácie krajiny a rozvoja dopravnej infraštruktúry. Pre ostatnú, centrálnou neregulovanú výstavbu, najmä pre stavby občanov a stavby v obciach, znamenal výrazné obmedzenie prístupu k stavebným výrobkom a k stavebným dodávateľským kapacitám, čím túto časť výstavby vytesnil do občianskej svojpomocnej formy a do brigádnickej formy najmä v rámci tzv. akcií Z (zveľaďovanie) organizovaných miestnymi národnými výbormi.

Stavebný zákon z roku 1976 vytvoril centrálnu plánovaný systém štátneho riadenia výstavby z úrovne federácie, ktorého jadrom riadenia bolo Federálne ministerstvo pre technický a investičný rozvoj. Počnúc centrálnou organizovaným a financovaným územným plánovaním v tzv. kategóriách a stupňoch územnoplánovacej dokumentácie, cez centrálnu financovanie výstavby zo štátneho rozpočtu a centrálnu riadenie organizácie výstavby plánovaním využitia stavebných dodávateľských kapacít a výroby a distribúcie stavebných výrobkov až po režim vyvlastňovania na prospech centrálnu riadenej štátnej výstavby. Výkonnými zložkami tohto riadiaceho systému boli republikové ministerstvá výstavby a stavebníctva a sústava všetkých stupňov národných výborov. Stavebný zákon v nezmenenej forme platil až do roku 1990 (do účinnosti zákona č. 103/1990 Zb.).

Od roku 1990 do polovice roku 2013 bol stavebný zákon novelizovaný 28-krát a dvakrát bol dotknutý nálezmi Ústavného súdu SR. Všetky čiastkové novely sledovali cieľ priblížiť stavebný zákon novým ústavným pomerom založených na trhovom hospodárstve, rovnosti druhov vlastníctva, právach osôb a dekoncentracii a decentralizácii verejnej správy v oblasti výstavby, ako aj medzinárodným záväzkom Slovenskej republiky v oblasti prístupu k informáciám, účasti verejnosti na rozhodovaní verejnej správy a požiadavkám ochrany životného prostredia.

Napriek mnohým zmenám textu však stavebný zákon zostal svojou legislatívnou konštrukciou, usporiadaním právnych vzťahov, terminológiou a formami verejnej správy stále v pôvodnom rámci. Toto poznanie vyvolalo potrebu nového zákona už v 90-tych rokoch, a tak od roku 1994 bolo niekoľko pokusov pripraviť nový stavebný zákon, ktoré stroskotali na nevyjasnenosti koncepcie stavebného práva, na rýchlo sa meniacich spoločenských pomeroch, na rôznorodosti záujmov štátu, obcí, investorov a stavebných firiem a na opakovaných zmenách organizácie verejnej správy od ministerskej úrovne po úroveň miestnych orgánov. Naposledy bol pokus prijať nový stavebný zákon v roku 2009, ale vláda stiahla vládny návrh z druhého čítania v Národnej rade Slovenskej republiky.

V Českej republike bol prijatý nový stavebný zákon už v marci 2006 (zákon č. 183/2006 Sb.), ktorý však koncepčne, základnými právnymi vzťahmi a terminológiou zostal formálne i obsahovo v medziach zákona z roku 1976, a preto sa nestal očakávanou kvalitatívnou koncepčnou zmenou. Tento fakt vyvolal potrebu jeho častých noviel, spolu do konca roku 2012 ich už bolo 12.

II.

Vo všeobecnosti navrhovaný zákon sleduje odstrániť nedostatky terajšej úpravy, ale zachovať a prehĺbiť osvedčené právne inštitúty, ktoré boli vnesené do zákona jeho novelami po roku 1990 a doplniť o právne inštitúty známe zo zahraničia. Navrhovaný zákon

- je koncepčne usporiadaný podľa súčasných požiadaviek na vnútorné usporiadanie zákonov; v súlade s legislatívnymi pravidlami je oddelená časť základných ustanovení (definícií) od organizácie verejnej správy a sú oddelené hmotnoprávne ustanovenia od procesnoprávnych ustanovení;
- v oblasti odbornej terminológie jednak preberá osvedčenú a všeobecne zaužívanú terminológiu slovenského práva a jednak preberá novú terminológiu z medzinárodných dokumentov, právne záväzných aktov Európskej únie a medzinárodnej štatistickej klasifikácie stavieb;
- v názve zákona sa termín „stavebný poriadok“ (z českého „stavební řád“) nahrádza termínom „výstavba“; dôvodom je skutočnosť, že v slovenskom práve slovo „poriadok“ znamená buď interné predpisy právnických osôb, napríklad organizačný poriadok, etický poriadok, volebný poriadok, disciplinárny poriadok, rokovací poriadok, a ďalšie, alebo procesný všeobecne záväzný právny predpis, napríklad Trestný poriadok, Exekučný poriadok, Občiansky súdny poriadok, Správny poriadok, Notársky poriadok, pričom navrhovaný obsah stavebného zákona nie je ani jedno, ani druhé; slovo „výstavba“ v názve bolo použité už v prvom stavebnom zákone z roku 1949 a na viacerých miestach ho používa aj terajší zákon;
- koncepciu územného plánovania ako jednotnej vertikály centrálnie riadených a kontrolovaných tzv. stupňov územnoplánovacej dokumentácie zodpovedajúcich stupňom národných výborov nahrádza horizontálnou úrovňou územných plánov ako základných dokumentov územného rozvoja jednotlivých územných celkov (Slovenska, vyšších územných celkov a základných územných celkov - miest a obcí), pretože podľa Ústavy Slovenskej republiky ide o samostatnú pôsobnosť územných celkov a nie o centrálnu riadenú štátnu agendu;

- obmedzuje dirigizmus obstarávania územných plánov ako vertikálneho plnenia štátnej úlohy a zavádza prvky ekonomickej potrebnosti (poskytovanie dotácie nielen na obstaranie územnoplánovacej dokumentácie, ale podmienenie dotácií a príjmov z fondov Európskej únie na stavby a činnosti regulované na základe územnoplánovacej dokumentácie), aby územné celky mali vlastný záujem regulovať svoj územný rozvoj územnými plánmi a nie obstarávať územné plány len ako nákladnú zákonnú povinnosť;
- rozširuje povinnosť mať územný plán obce na všetky obce (do roku 2034), pretože každá obec by mala mať odborne spracovaný strategický dokument svojho územného rozvoja, čím sa prispeje k zlepšeniu života obyvateľov aj vylúčením využívania územia, ktoré nie je vhodné na zastavanie alebo na inú činnosť pre prírodné ohrozenie (záplavy, zosuvy pôdy) alebo pre požiadavky ochrany poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov; z celkového počtu 2 891 obcí má doteraz územný plán 1 299;
- zavádza územnoplánovaciú dokumentáciu len ako záväznú vyhlásenú nariadením vlády (Koncepcia územného rozvoja Slovenska) a všeobecne záväznými nariadeniami vyšších územných celkov a obcí; prílohou územnoplánovacej dokumentácie bude dôvodová správa;
- zavádza zastavovací plán, ktorý má obsahovať podrobnú lokálnu reguláciu územia určením zastavovacích podmienok pre nezastavané stavebné pozemky v zastavanej časti obce, a tak umožniť zlúčenie umiestňovania stavieb a ich povoľovania, ako je to v zahraničí samozrejmé a ako to bolo aj na našom území od čias Uhorska do roku 1976; zastavovací plán bude priamym podkladom pre umiestňovanie a projektovanie a aj pre povoľovanie stavieb tým, že vopred a verejne prístupne určí podrobné zastavovacie podmienky pre jednotlivé pozemky;
- redukuje v obstarávaní územnoplánovacej dokumentácie doterajšiu členitú sústavu územnoplánovacích podkladov len na územnotechnické podklady a na územnoplánovaciú štúdiu s využívaním priestorových informácií a existujúcich koncepcií a programov, ktoré majú vzťah k územnému rozvoju;
- zvýrazňuje v obsahu územnoplánovacej dokumentácii urbanistické, krajinné a environmentálne zásady organizácie územia a jeho využívania udržateľným spôsobom; ide o požiadavky implementované z Dohovoru o krajine a z právne záväzných aktov Európskej únie;
- podrobnejšie a precíznejšie formuluje jednotlivé úlohy orgánov verejnej správy v jednotlivých fázach procesu obstarávania územných plánov a účasť verejnosti na takomto postupe ako požiadavky implementovanej z tzv. Aarhuského dohovoru,
- zavádza povinnosť pre všetky orgány verejnej správy a pre vlastníkov dopravnej infraštruktúry a vlastníkov inžinierskych sietí poskytovať podklady do trvalo udržiavaných územnotechnických podkladov;
- upravuje ochranu umeleckých diel v stavbách a na verejných priestranstvách pred poškodením alebo zničením stavebnou činnosťou a vo všeobecnosti ukladá povinnosť investorom, aby časť investície z verejného rozpočtu investovali do umeleckých diel v stavbách; ide o požiadavky vyplývajúce z medzinárodných právnych dokumentov (z Dohovoru o ochrane architektonického dedičstva Európy, z Dohovoru o ochrane archeologického dedičstva a z Dohovoru o hodnote kultúrneho dedičstva pre spoločnosť);

- precizuje jednotlivé správne konania a procesné práva a povinnosti účastníkov a dotknutých osôb a obsah výstupných rozhodnutí stavebného úradu ako osobitnej úpravy správneho konania;
- racionalizuje konania tým, že obmedzuje správne konanie o umiestnenie stavby zavedením zásadného priameho vplyvu zastavovacích plánov, pri drobných stavbách ho zrušuje úplne, pri jednoduchých stavbách ho spája so stavebným povoľovaním do jediného konania; tým sa zjednoduší schvaľovací proces stavieb a skráti v priemere o dva-tri mesiace;
- precizuje postup stavebného úradu pri nepovolených stavbách a ich odstraňovaní, najmä presným definovaním nepovolenej stavby a postupom jej odstraňovania, zohľadnením účasti zhotoviteľa nepovolenej stavby na porušení zákona, precizovaním kritérií posudzovania prípadného povolenia nepodstatnej nedovolenej stavebnej úpravy s dôkazným bremenom na investovi, rozložením zodpovednosti (a tým aj sankcií a ochranných opatrení) aj na ostatných účastníkov nepovolenej výstavby;
- samostatne a podrobne upravuje členenie, povoľovanie a odstraňovanie tzv. reklamných stavieb, ktoré v terajšom stavebnom zákone nie sú dostatočne upravené, čo spôsobuje problémy v praxi; reklamnými stavbami sa rozumejú stavebné konštrukcie určené na šírenie obchodnej reklamy a predvolebnej politickej agitácie, na informovanie o kultúrnych podujatiach, miestnych atrakciách a pamiatkových miestach a podobne; podľa teraz platného stavebného zákona ide o informačné, reklamné a propagačné zariadenia;
- obnovuje na výkon činnosti stavebných úradov stavebné obvody, ktoré existovali na našom území od čias Uhorska až do vzniku sústavy národných výborov, pričom zachováva doterajšie postavenie obcí ako stavebných úradov a oprávnenia starostov obcí a obecných zastupiteľstiev, odstraňuje však fakultatívnosť, dobrovoľnosť a nestálosť spoločných obecných úradov pevným zriadením stavebných úradov v sídlach stavebných obvodov; sídla a obvody stavebných obvodov ustanoví vláda nariadením, pretože podľa článku 71 ods. 2 ústavy ona riadi výkon štátnej správy prenesený na obce;
- 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, na dodávateľov vody a energií), pretože pri prevažujúcom dodávateľskom spôsobe výstavby stavebník je len objednávateľom výstavby a osobne neriadi výstavbu; podľa občianskeho práva za porušenia zákona a za škody spôsobené poskytnutím služby má zodpovedať ten, kto ich spôsobil, a nie objednávateľ služby;
- detailnejšie upravuje úlohy verejnej správy v umiestňovaní, povoľovaní a kolaudácii stavieb, najmä odstránením príkladmi uvedených výpočtov požiadaviek a dokumentácie požadovanej stavebným úradom od stavebníka, aby sa tak minimalizovali možnosti dodatočných požiadaviek a byrokratických postupov pri umiestňovaní, povoľovaní a kolaudácii stavieb zo strany stavebných úradov;
- precizuje povinnosti vlastníkov stavieb aj v nadväznosti na povinnosti vlastníkov budov v oblasti energetickej hospodárnosti budov;
- zväzňuje dôležitosť účasti oprávnených osôb vo výstavbe, najmä precizuje oprávnenia a zodpovednosť projektanta, stavbyvedúceho, zhotoviteľa stavby, osoby oprávnenej na výkon stavebnotechnického dozoru, geodeta a statika v príprave výstavby a pri

- uskutočňovaní stavby na úroveň obvyklú v zahraničí, najmä čerpaním inšpirácie a podkladov z rakúskeho a z nemeckého stavebného práva;
- vyčleňuje vyvlastňovanie do samostatného zákona;
 - novelizuje v ďalších článkoch bezprostredne dotknuté zákony.

Navrhovaný zákon sa člení na päť častí

- na prvú časť (**Základné ustanovenia**), ktorá obsahuje definície platné pre celý zákon a základnú terminológiu súvisiacu s územným plánovaním a s výstavbou;
- na druhú časť (**Územné plánovanie**), ktorá komplexne upravuje obstarávanie, prerokúvanie a schvaľovanie územnoplánovacej dokumentácie a jej zmien a doplnkov;
- na tretiu časť (**Výstavba**), ktorá upravuje hmotnoprávne ustanovenia týkajúce sa umiestňovania, povoľovania, uskutočňovania, kolaudácie, užívania a odstraňovania stavieb;
- na štvrtú časť (**Verejná správa**), ktorá komplexne upravuje kompetenčné a procesné ustanovenia v členení na pôsobnosť a právomoc, na štátny stavebný dohľad vrátane sankcií a na osobitosti správneho konania;
- na piatu časť (**Záverečné ustanovenia**), ktorá obsahuje spoločné, prechodné a zrušovacie ustanovenia a účinnosť a

na články II až XII, v ktorých sa novelizujú dotknuté zákony.

III.

Navrhovaný zákon je v súlade s ústavou Slovenskej republiky, inými zákonmi a s medzinárodnými záväzkami Slovenskej republiky.

IV.

DOLOŽKA ZLUČITEĽNOSTI

návrhu zákona s právom Európskej únie

1. Predkladateľ návrhu: Vláda Slovenskej republiky
2. Názov právneho predpisu: Zákon o územnom plánovaní a výstavbe (stavebný zákon)
3. Problematika návrhu právneho predpisu
 - a) nie je upravená v práve Európskej únie
 - primárnom,
 - sekundárnom;
 - b) nie je obsiahnutá v judikatúre Súdneho dvora Európskej únie
4. Záväzky Slovenskej republiky vo vzťahu k Európskej únii – nie sú
5. Stupeň zlučiteľnosti návrhu právneho predpisu s právom Európskej únie: Bezpredmetné
6. Gestor: Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky

B. Osobitná časť

K Čl. I

K § 1: Ustanovenie o predmete úpravy vymedzuje okruh spoločenských vzťahov v oblasti územného plánovania a výstavby v podstate zhodne s terajším rozsahom stavebného zákona. Navrhovaný zákon nemá za cieľ rozširovať svoje medze aj na právne vzťahy doteraz upravené inými zákonmi, ale sleduje utvoriť nevyhnutné právne podmienky na ich bezproblémovú nadväznosť, najmä na zákon o energetickej hospodárnosti budov, na zákon o stavebných výrobkoch, na zákon o vplyve na životné prostredie, na zákon o odpadoch, na zákon o ochrane prírody a krajiny, na zákon o pozemných komunikáciách a na ďalšie zákony najmä z oblasti dopravy a výstavby.

K § 2: Všeobecné povinnosti sú základnými zásadami používania navrhovaného zákona a dopĺňajú ich ostatné ustanovenia nového zákona. Obracajú sa na každého, kto má zámer zasahovať do územia (odseky 1 a 2), najmä však na orgány verejnej správy všetkých úrovní a sústav na všetkých úsekoch verejnej správy.

V odseku 3 sa zvyrazňuje všeobecné a nezastupiteľné postavenie obcí vo vzťahu k vlastnému územiu a jeho obyvateľom. Obce v rámci základnej povinnosti pri výkone samosprávy sú povinné o. i. sledovať aj stavebnú činnosť v obci, aby mohli účinne a so znalosťou miestnych pomerov rozhodovať o svojom území a o základných úlohách (§ 4 ods. 3 zákona SNR č o obecnom zriadení).

Odsekom 4 sa napĺňa programové vyhlásenie vlády na skultúrnenie verejných stavieb. 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 z čias Uhorska, po celú prvú Československú republiku, Slovenský štát i Československo až do roku 1989. Nielen sochy na voľnom priestranstve, ale aj sochy a reliéfy na fasádach budov, vitráže v kostoloch a verejne prístupných budovách (napríklad, v bratislavskom PKO) 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 umelecké diela v stavbe.

V odsekoch 5 až 7 je vyjadrená základná zásada súčinnosti vlastníkov stavieb dopravnej infraštruktúry a stavieb inžinierskych sietí s orgánmi verejnej správy, ktoré obstarávajú územnotechnické podklady a územnoplánovaciú dokumentáciu, a s navrhovateľmi a projektantmi stavieb. Nejde o zásadne nové úlohy, ale o úlohy v rámci už existujúcej povinnosti vyplývajúcej zo zákona o národnej infraštruktúre pre priestorové informácie. Plnenie tejto povinnosti má veľký význam pre obsah údajov o území na účely obstarania a schvaľovania územných plánov, rozhodovania vo veciach týkajúcich sa územia a pre formulovanie územného rozvoja najmä na úrovni regiónov a obcí.

K § 3: Ustanovenia obsahujú definíciu udržateľného územného rozvoja ako jedného z najdôležitejších atribútov územného plánovania. Jedným zo základných účelov územného

plánovania je zabezpečiť taký územný rozvoj a také riešenie vzťahov v území, ktoré neobmedzí územný rozvoj a nezhorší postavenie obyvateľov ďalších generácií v území.

V odseku 1 je definovaný pojem územný rozvoj vychádzajúci zo súčasného chápania územného rozvoja a používaný vo väzbe na územnoplánovaciu dokumentáciu na označenie rozvoja určitej časti územia (územie obce, samosprávneho kraja a pod.), a to rozvoj žiaducim smerom. Rozvoj je chápaný nielen ako kvantitatívny rast alebo rast intenzity využitia územia, ale aj ako zámerne ovplyvňovaný vývoj v súlade s cieľmi a predstavami o pozitívnom rozvoji daného územia.

V odseku 2 je definovaný pojem udržateľný územný rozvoj vychádzajúci z Deklarácie 13. Konferencie ministrov zodpovedných za územné plánovanie Rady Európy v roku 2003, ktorá špecifikovala udržateľnosť územného rozvoja ako konkretizáciu všeobecnej trvalej udržateľnosti rozvoja a z definície trvalo udržateľného rozvoja podľa zákona č.17/1992 Zb.

V odseku 3 je definované sídelné prostredie prioritne uspokojujúce základné fyziologické a sociálne potreby človeka v území, tzv. Sídelné potreby. Tie zahŕňajú nevyhnutné existenčné, reprodukčné, regeneračné a rozvojové nároky spoločnosti, ktoré sa v čase menia len minimálne, a historicky vzniknuté potreby, ktorých charakter, rozsah a skladba sa v čase podstatne menia. Najzákladnejšou potrebou nevyhnutnou pre spoločenskú formu života je bývanie. V sídelnom prostredí prevažujú druhy funkcií bývanie, výroba, rekreácia a doprava.

Aj vo výstavbe sa k doterajším šiestim základným požiadavkám na stavby pridala nariadením Európskeho parlamentu a Rady č. 305/2011 aj siedma, požadujúca trvalo udržateľné využívanie prírodných zdrojov.

K § 4: Výraz „priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia“ je známy už z teraz platného stavebného zákona. Hoci sa v ňom často vyskytuje v rôznych ustanoveniach, zákon neobsahuje jeho definíciu. V záujme právnej istoty sa preto navrhuje definícia tohto výrazu. Priestorové usporiadanie zabezpečuje vzájomnú previazanosť a organizáciu územia ako celku a jednotlivých častí územia definovaných z hľadiska funkčného využívania tak v rovine hmotných zložiek ako aj v rovine sociálnoekonomických aktivít aj intelektuálnej infraštruktúry. Priestorovým usporiadaním v obci a jej časti sa rozumie aj stanovovanie výškových hladín zástavby, zabezpečenia organizácie územia premietnutím urbanistickej koncepcie a identifikácie obyvateľov s územím.

K § 5: Ustanovenie v odseku 1 je základnou definíciou územnoplánovacej dokumentácie, ktorou sa vo všeobecnosti vyjadruje jej základný účel, význam a miesto v sústave iných významných dokumentov s právnymi účinkami a uvádza základný obsah vo vzťahu k územiu.

Územné plány jednotlivých územných celkov a Koncepcia územného rozvoja Slovenska, ktoré spoločne tvoria územnoplánovaciu dokumentáciu, sú uvedené v odseku 5. Termín „územnoplánovacia dokumentácia“ je tak súhrnným vyjadrením existencie obsahu hierarchicky previazaných územnoplánovacích dokumentácií územných celkov. Dôvodom tohto riešenia je, že všetky územnoplánovacie dokumentácie sa vo svojom súhrne týkajú toho istého územia, ale v rôznej miere podrobnosti.

V odsekoch 2 a 3 sa definujú aj teraz často používané termíny „zásada“ a „regulatív“. Rozdiel v ich obsahu je v miere podrobnosti a konkrétnosti. Zásada je všeobecné pravidlo

vyjadrujúce smernicu, trend alebo mieru. Regulatív je už konkrétnym pravidlom uplatňovaným pri realizácii stavby alebo činnosti v území.

Navrhovaný zákon v odseku 4 ustanovuje novú štruktúru územnoplánovacej dokumentácie. Kým teraz sa každý územný plán člení na smernú časť a na záväznú časť, po novom bude celý územný plán záväzný a k nemu bude existovať dôvodová správa, v ktorej bude slovné vyjadrené, čo je potrebné na používanie územného plánu. Ide o podstatnú koncepčnú zmenu, ktorá by mala výrazne zracionalizovať obsah a sprehľadniť územný plán, a tak zvýšiť jeho účinnosť a praktickú použiteľnosť.

Odsekom 6 sa chce v záujme právnej istoty vyjadriť, že schválená územnoplánovacia dokumentácia je úradný dokument (záväzné rozhodnutia orgánu verejnej správy), ktorý nie je autorským dielom. Takéto ustanovenie je v kontexte § 7 ods. 3 autorského zákona. Dôvodom návrhu je skutočnosť, že niektoré koncepčné návrhy týkajúce sa urbanistického usporiadania územia vytvorené v rámci obstarávania územnoplánovacej dokumentácie (najmä urbanistická koncepcia obce alebo zóny) môžu mať niektoré prvky diela (najmä originalitu), ktoré predpokladá § 5 ods. 1 autorského zákona. S poukazom na tento aspekt sa v praxi niektorí spracovatelia čiastkových riešení územnoplánovacej dokumentácie dožadujú priznania autorských práv a autorskej odmeny (honoráru) nad rámec celkovej ceny za poskytnutie služby.

K § 6: Teraz platný stavebný zákon ustanovuje viaceré špecializované územnoplánovacie podklady (urbanistickú štúdiu, územný generel, územnú prognózu, územno-technické podklady a ďalšie tzv. ostatné podklady), ktoré sa obstarávajú na účely obstarávania územnoplánovacej dokumentácie. Táto škála sa ukázala spolu s tzv. prieskumami a rozborami ako nadbytočne pestrá, nákladná a neraz aj nepotrebná vzhľadom na rozvoj informačných systémov obsahujúcich údaje a informácie o území, ktoré od roku 1976 zaznamenali veľký rozvoj.

Preto sa navrhuje, aby medzi územnoplánovacie podklady boli zaradené len dva (odsek 1).

Územnoplánovacia štúdia má byť komplexná štúdia o území. Má zahŕňať terajšiu urbanistickú štúdiu, krajinnoekologický plán, územný generel a územnú prognózu.

Územnotechnické podklady existujú už teraz ako trvalo udržiavaný a aktualizovaný informačný systém o území.

K § 7: Stavebný pozemok je rozhodujúcim územným prvkom výstavby. V odseku 1 sa z terajšieho stavebného zákona (§ 43b ods. 1 stavebného zákona) preberá jeho vymedzenie a spôsob jeho určenia. Význam tohto ustanovenia je v tom, že sa určuje základné pravidlo, akým spôsobom sa pozemok môže stať stavebným. To chráni najmä poľnohospodársku a lesnú pôdu pred jej úbytkom, ak by určovanie stavebných pozemkov bolo málo regulovaným.

Pozemkom treba vo všeobecnosti rozumieť časť zemskeho povrchu oddelenú od susedných častí hranicou, ktorá je evidovaná administratívne a vyznačená geodeticky a väčšinou aj fyzicky v teréne. Hranicou pozemku môže byť hranica správnej jednotky (napríklad, hranica územia obce), hranica katastrálneho územia, hranica zastavaného územia obce, hranica podľa vlastníctva alebo držby (nájmu) pozemkov alebo hranica podľa druhu pozemku (napríklad, poľnohospodárska pôda, lesný pozemok) alebo spôsobu jeho užívania (napríklad, záhrada, verejné priestranstvo).

Odsek 2 ustanovuje kritéria určovania pozemkov za stavebné pozemky. Nestačí teda len formálnoprávny úkon určenia, ale musia byť splnené aj reálne terénne požiadavky na takýto

pozemok; inak by hrozilo, že za stavebný pozemok by mohol byť určený aj pozemok, ktorý by sa reálne nedal zastavať.

V odseku 3 sa ustanovuje základné pravidlo pre určovanie stavebných pozemkov z pozemkov, ktoré sú súčasťou poľnohospodárskej pôdy alebo lesného pozemkového fondu. Konkrétny postup a podmienky vyňatia upravujú zákony o poľnohospodárskej pôde a o lesných pozemkoch. Týmto ustanovením sa dosahuje dostatočný súlad a nevyhnutná nadväznosť s týmito zákonmi, aby nedochádzalo k nadmernému úbytku cennej pôdy. Takýto režim existuje aj doteraz.

V odseku 4 sa vyjadruje pravidlo, aby sa prednostne zastavovali nezastavané stavebné pozemky v zastavenom území, najmä tzv. prieluky. Dôvodom je, že sa neustále rozširujú hranice sídiel na novú výstavbu a „zahusťovanie“ okrajových častí sídiel, čiže výstavba tzv. „na zelenej lúke“. Pritom stred miest a obcí zostáva nepovšimnutý, často s mnohými voľnými plochami, ktoré majú status nezastavaných stavebných pozemkov. To spôsobuje postupné vyľudňovanie centier a zvyšuje kapacitné nároky na dopravu v rannej a popoludňajšej špičke do a zo stredu sídiel do okrajových štvrtí.

Vlastník pozemku nemá úplnú a neobmedzenú voľnosť nakladania so svojím pozemkom, ale musí rešpektovať viaceré verejné požiadavky. V zastavanom území je preto legitímne požadovať od každého vlastníka pozemku, aby svoj pozemok udržiaval bez závad, napríklad kosením, odstraňovaním náletových drevín a burín, oplotením. Ešte vyšší verejný záujem je, aby stavebné pozemky nezostávali dlhodobo mimo svoj účel, teda nezastavané. Je v súlade so všeobecným záujmom vyjadreným v územnom pláne a v zastavovacom pláne požadovať od vlastníka, aby stavebný pozemok buď sám zastaval, alebo aby ho poskytol (predal, daroval, zamenil) inému na zastavanie.

Takáto povinnosť existuje aj v iných štátoch a existovala aj v bývalom Československu. Podľa článku 20 ods. 3 ústavy vlastníctvo zaväzuje aj pri pozemkoch. Dlhodobé ponechávanie stavebných pozemkov v zastavanom území obce ako nezastavaných je v rozpore so všeobecným záujmom vyjadreným v navrhovanom zákone.

Územnoplánovacia dokumentácia určuje nielen plochy a jednotlivé pozemky, ktoré sú určené na zastavanie (stavebné pozemky), ale aj také, ktoré sú vylúčené zo zastavania (odsek 5). Ustanovenie je novou definíciou, lebo terminologické vymedzenie pozemkov vylúčených zo zastavania v terajšom zákone chýba. Pozemok vylúčený zo zastavania by mal byť vymedzený v územnom pláne a presne určený v zastavovacom pláne v nadväznosti na dôvod vylúčenia. Dôvod môže byť trvalý, alebo dočasný.

Vymedzením takýchto plôch a pozemkov s uvedením dôvodov vylúčenia sa dosiahne, že pri určovaní obsahu územnoplánovacej dokumentácie sa odlišia dôvody začlenenia niektorých pozemkov medzi vylúčené zo zastavania. Tým by sa malo docieľiť, aby z možného zastavania boli trvalo vylúčené plochy a pozemky, na ktorých stavba nie je vhodná z dôvodov prírodného ohrozenia [písmeno a)].

Rovnako treba chrániť aj chránené územia pred zastavaním alebo pred vplyvom stavieb umiestnených v bezprostrednej blízkosti, ktoré by mohli ohroziť účel chráneného územia, najmä ohroziť chránené časti prírody a krajiny alebo znehodnocovať stavby patriace do pamiatkového fondu [písmeno b)].

Existencia identifikácie pozemkov vylúčených zo zastavania má poslúžiť najmä ako zábrana pred zastavaním pozemkov, ktoré sú trvalo nevhodné na zastavanie z prírodných dôvodov

(napríklad, možné povodne, zosuvy pôdy, a podobne), z dôvodu ochrany prírody a krajiny (napríklad, chránené územia, kultúrne pamiatky), z dôvodu cestovného ruchu napríklad, zachovanie panorámy a výhľadu na prírodnú scenériu (panoráma Vysokých Tatier) alebo na významnú stavbu (napríklad výhľad na hrad).

Pozemok vylúčený zo zastavania možno využiť na inú činnosť, ktorú dôvod vylúčenia umožňuje, vrátane dočasných drobných stavieb (odsek 6). Spravidla je vhodný aj na umiestnenie stavieb dopravnej infraštruktúry a vedení inžinierskych sietí, pri ktorých vhodné použitie stavebných výrobkov, technológií a zabezpečovacích prvkov výstavby dokáže eliminovať negatívne prírodné účinky alebo zabezpečiť primeranú ochranu chránených území.

K § 8: Zastavovacie podmienky sú dôležitým podkladom na rozhodovanie stavebného úradu pri umiestňovaní stavby na konkrétnom stavebnom pozemku a záväzným podkladom na vypracovanie projektovej dokumentácie stavby. V odseku 2 sa príkladom uvádzajú najdôležitejšie parametre zastavania stavebného pozemku, aby sa podľa nich dalo naprojektovať umiestnenie stavby na stavebnom pozemku na účely povoľovania stavby.

Podľa platného stavebného zákona zastavovacie podmienky sa rámcovo určia v územnom pláne zóny (ak sa obstaráva) a podrobne až v tzv. územnom konaní o umiestnenie stavby. Určovanie zastavovacích podmienok v správnom konaní je určovaním ad hoc pre konkrétneho stavebníka bez účasti verejnosti.

Vylúčenie verejnosti z takéhoto dôležitého rozhodovania nie je v súlade s právne záväznými aktmi Európskej únie ani s medzinárodnými zmluvami, ktorými je Slovenská republika viazaná. Navrhovaný zákon preto predpokladá ich určovanie nielen v správnom konaní, ale najmä v zastavovacom pláne (odsek 4). Tým sa verejnosti prístupným spôsobom vopred určia zastavovacie podmienky, aby aj ich vlastníci i nádejní kupci mali predstavu o možnej využiteľnosti pozemku, a tým aj o jeho reálnej hodnote a trhovej cene.

Určením zastavovacích podmienok vopred a ich zverejnením sa umožní zlúčiť doteraz oddelené postupy umiestňovania stavieb a povoľovania stavieb, a tak stavebníkom usporiť čas.

K § 9: Definícia stavby je dôležitá pre používanie stavebného zákona, pretože termín „stavba“ je jadrom pre všetky základné právne vzťahy vo výstavbe. Jej význam zvyšuje skutočnosť, že slovenské právo nemá všeobecnú definíciu stavby v Občianskom zákonníku, a tak sa táto definícia používa nielen v stavebnom práve, ale v celom právnom poriadku.

Odsek 2 reaguje na technologický vývoj v oblasti stavebných výrobkov, keď sa používajú aj stavebné výrobky zhotovené a skompletizované do konečnej podoby už u výrobcu. Súčasťou tohto vývoja sú aj samostatne použiteľné trojrozmerné stavebné výrobky, ktoré nemusia byť pevne zabudované do stavby, ale ktoré samé plnia úlohu stavby, vrátane stavieb na prechodné bývanie (napríklad staveniskové ubytovacie bunky) alebo na nebytové účely (napríklad silá, prefabrikované garáže, kovové skladovacie haly a podobne). Tieto stavebné výrobky sa umiestňujú od výrobcu alebo distribútora ako hotové, vyžadujú spravidla len úpravu miesta osadenia a nie vždy aj pripojenie na inžinierske siete (na elektrický rozvod, verejný vodovod a verejnú kanalizáciu). Účelom tohto ustanovenia je podriadiť ich umiestňovanie rovnakému režimu ako stavby uskutočňované na stavebnom pozemku stavebnými prácami.

Význam odseku 3 je v tom, že definuje bežne používaný termín „zariadenie“. Terajší zákon ho nedefinuje, hoci ho používa. Aj na zariadenie sa v zásade vzťahuje režim umiestňovania

a povoľovania stavieb, a preto je potrebné presne vedieť, akých konštrukcií sa týka. Ak jedným zo základných definičných prvkov stavby je pevné spojenie so zemou, musí takýto definičný znak spĺňať aj zariadenie, ak sa naň má vzťahovať režim stavieb.

Požiadavku pevného spojenia zariadenia so stavbou alebo pozemkom obsahoval aj teraz platný zákon už od roku 1976. Preto za zariadenia nemožno považovať konštrukcie, ktoré nie sú pevne spojené so zemou niektorým zo spôsobov podľa odseku 4, napríklad pevným základom v zemi alebo upevnením na stavbu alebo na inú konštrukciu. Neupevnené konštrukcie sú z právneho hľadiska hnutelnými vecami, na ktoré sa nevzťahuje pôsobnosť stavebných úradov.

V odseku 4 uvedený taxatívny výpočet spôsobov pevného spojenia so zemou jednoznačne odlišuje stavby od iných konštrukcií, ktoré nie sú pevne spojené so zemou alebo s inou stavbou. Občiansky zákonník v § 119 ods. 2 zaraďuje medzi nehnuteľnosti len stavbu spojenú so zemou pevným základom, čiže len skupinu pod písmenom a), a pozemky, čo možno ešte akceptovať pre podzemné stavby pod písmenom e), keďže sú fyzicky neoddeliteľnou súčasťou pozemku. Pevné spojenia so zemou podľa písmen b) až d) nie sú podľa § 119 ods. 2 Občianskeho zákonníka nehnuteľnosťami, a teda v súkromnoprávných vzťahoch sú hnutelnosťami.

V ďalších odsekoch sú jednotlivé definície potrebné na odlíšenie stavby od iných vecí a na kategorizáciu stavieb. Majú význam pre prax, najmä na účely projektovania a povoľovania stavieb, aby sa v maximálne možnej miere odstraňovali v činnosti stavebných úradov pochybnosti a u stavebníkov špekulácie.

Odsek 5 je potrebný na umiestňovanie stavebných výrobkov, ktoré plnia funkciu stavby.

Odsek 6 je potrebný na rozlíšenie, či ide o novostavbu, alebo o zmenu stavby (prestavbu). Pevný základ tak bude zákonným kritériom rozlišovania. Terajší stavebný zákon takéto kritérium neobsahuje, hoci v praxi stavebných úradov je už zaužívané.

Odsek 7 ustanovuje kritériá na posúdenie, či ide plánovite o trvalú stavbu alebo o dočasnú stavbu už v štádiu jej umiestňovania a povoľovania.

Členenie stavieb na druhy (odsek 8) je prevzaté z medzinárodnej štatistickej klasifikácie stavieb (príloha vyhlášky Štatistického úradu SR č. 323/2010 Z.z.) a je v podstate zhodné s terajším stavom (§ 43a stavebného zákona). Členenie na budovy a na inžinierske stavby používajú aj právne záväzné akty Európskej únie, napríklad 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).

K § 10: Definícia budovy uvedená v odseku 1 je prevzatá zo smernice Rady 89/106/EHS už do teraz platného stavebného zákona (§ 43a ods. 1 stavebného zákona). Keďže sa používa v celom Európskom hospodárskom priestore, nie je dôvod ju neprevziať do navrhovaného zákona.

Aj ďalšie členenie budov na bytové a nebytové (odseky 2 až 5) sa s drobnými formulačnými úpravami preberá do navrhovaného zákona, pretože sa osvedčilo, je súladné aj s členením v iných štátoch a používa sa v rozhodovacej praxi orgánov verejnej správy, v projektovaní stavieb, v slovenských technických normách, a tak nie je dôvod na výraznejšiu zmenu.

Definícia rodinného domu (odsek 6) je síce v zásade tiež prevzatá z terajšieho stavebného zákona (§ 43b ods. 2 stavebného zákona), ale je výrazne precizovaná tak z hľadiska účelu

bývania, ako aj z hľadiska stavebnotechnického vyhotovenia. Zvýrazňuje sa najmä účel bývania ako rodinného bývania, ktorý má slúžiť na odlíšenie od rovnako stavebnotechnicky zhotovenej budovy, ktorá však neslúži na rodinné bývanie (odsek 5).

Rozlišovania rodinného domu a bytového domu je právne dôležité aj na účely dane z nehnuteľností, povinnosti obstarávania náhradných bytov, poskytovanie úverov na obstaranie bývania výstavbou, zatepl'ovanie a podobne a zároveň na rozhodovanie stavebného úradu o zmene účelu užívania stavby s cieľom chrániť bývanie pred užívaním budov rodinných domov na nebytové účely.

Rovnakú dôležitosť má aj rozlišovanie bytu (odsek 7) a obytnej miestnosti (odsek 8) od pobytovej miestnosti (odsek 9). Aj v tomto prípade je dôraz na ochranu užívania bytov na bývanie. Obytné miestnosti a pobytové miestnosti sa odlišujú v technických predpisoch a v slovenských technických normách, a preto je potrebné základ rozdielu založiť v zákone, aby tieto predpisy a normy mali zákonnú oporu.

K § 11: Účelom definovania podlažia je odstrániť praktické problémy, ktoré vznikajú pri projektovaní, povoľovaní a kolaudácii budov. Teraz zákon síce používa termín „podlažie“, ale nedefinuje ho, a tak jeho technické parametre vyplývajú len z technických noriem; zákonný základ pre ne však neexistuje. To umožňuje pomerne voľne a účelovo narábať s termínom „podlažie“ pri kvalifikovaní priestoru medzi podlahou a stropom miestnosti, čiže s tzv. svetlou výškou.

Význam vymedzenia termínu „podlažie“ je aj v tom, že na viacerých miestach zákona sa spomína podlažie ako znak budovy a zároveň podlažie je aj kritériom rozlišovania druhov a kategórií budov.

Využitelnosťou podkrovia ako definičný znak podlažia (odsek 2) sa rozumie reálna bezproblémová praktická využiteľnosť na nejaký konkrétny účel, napríklad na obytné účely (ako obytná miestnosť), na účely pracovne (ako pobytová miestnosť), herne, a podobne, alebo na účely uskladnenia vecí, sušenie bielizne, a podobne. Ak podkrovie nie takýmto bežným spôsobom využiteľné, nepovažuje sa na účely konaní za podlažie ani keď má požadovanú svetlosť.

V odsekoch 4 až 6 sú definície, ktorých potreba vyplynula z doterajšej praxe stavebných úradov a projektantov. V záujme právnej istoty stavebníkov a rozhodovania stavebných úradov sa ukázalo potrebné ich podrobne ustanoviť.

K § 12: Členenie inžinierskych stavieb je prevzaté z medzinárodnej štatistickej klasifikácie stavieb (príloha vyhlášky Štatistického úradu SR č. 323/2010 Z.z.).

Rovnako aj terminológia členenia inžinierskych stavieb (typ 2) na dopravnú infraštruktúru (oddiel 21), na inžinierske siete (oddiel 22), na komplexné priemyselné stavby (oddiel 23) a na ostatné inžinierske stavby (oddiel 24). Jednotlivé oddiely štatistickej klasifikácie sa podrobnejšie uvádzajú aj s príkladmi v odsekoch 2 až 5 z dôvodu vyššej inštruktívnosti pre potreby praxe.

V odseku 2 sa uvádza termín „dopravná infraštruktúra“ namiesto doterajšieho viacslovného spojenia „verejné dopravné vybavenie územia“ a termín „inžinierske siete“ namiesto slovného spojenia „technické vybavenie územia“, ktoré sa ukázali v praxi ako nepraktické. Termín „dopravná infraštruktúra“ používajú aj právne akty Európskej únie a preklad viacslovného

vyjadrenia do zaužívaného termínu vyžadoval odbornú znalosť prekladateľa, čo sa vždy nedalo zabezpečiť. Reaguje sa na členenie infraštruktúry v dokumentoch Európskej únie.

Výraz „dopravná infraštruktúra“ je definovaný v rozhodnutí Európskeho parlamentu a Rady č.1692/96/EHS z 23. júla 1996 o základných usmerneniach spoločenstva pre rozvoj transeurópskej dopravnej siete. Obe skupiny majú spoločné znaky (napr. sú líniovými stavbami) i rozlišujúce znaky (podzemné a nadzemné stavby).

Definícia líniovej stavby je potrebná z dôvodu, že navrhovaný zákon má ustanovenia, ktoré majú osobitný režim pre líniové stavby, ich stavebníkov a účastníkov konaní. Obsahovo ide o rovnakú úpravu ako je v teraz platnom stavebnom zákone (v § 139 ods. 3).

Odsek 7 je potrebný na výklad odsekov 2 až 5, aby bolo zrejmé, že stavbou sa rozumie všetko, čo k nej patrí, aby bola kompletná a funkčná. V praxi totiž vznikali problémy, či niektoré súčasti inžinierskych stavieb sa majú povoľovať (ohlasovať) samostatne alebo už sú povolené (ohlásené) povolením hlavnej stavby.

Účel odseku 8 je ustanoviť základné pravidlo používania stavebného zákona vo vzťahu k osobitným úpravám. navrhovaný stavebný zákon bude subsidiárnou úpravou, čiže prednosť majú špeciálne právne úpravy inžinierskych stavieb (diaľnice, cesty a miestne komunikácie, železničné a iné dráhy, letiská a letecké pozemné zariadenia, vodné stavby). Navrhovaný zákon je tak všeobecnou úpravou, ktorá platí, ak nie je osobitná úprava v inom zákone.

K § 13: V ustanovení sa podrobne definujú termín „reklamná stavba“. Dôvodom je skutočnosť, že teraz platný zákon nemá dostatočnú úpravu na rozlíšenie stavieb na účel reklamy, propagácie a informovania. To je v praxi neustálym zdrojom problémov v umiestňovaní, povoľovaní a odstraňovaní najmä reklamných panelov na verejných priestranstvách a umiestňovaní reklamných zariadení na strechách a priečeliach budov.

Kritériom rozlišovania sa navrhuje stavebnotechnické vyhotovenie vyjadrené veľkosťou informačnej plochy. Tie, ktoré sú pevne spojené so zemou ako každá iná stavba a zároveň majú informačne využiteľnú plochu viac ako 1,2 m², sa budú považovať za stavby a bude sa na nich primerane vzťahovať právny režim ako na ostatné stavby (kategória jednoduché stavby). Tie konštrukcie, ktoré nespĺňajú požiadavku rozmeru informačne využiteľnej plochy, budú bez ohľadu na spôsob upevnenia považované za zariadenia (kategória drobné stavby).

Voľne položené konštrukcie nevyžadujúce úpravu podkladu ani pripojenie na rozvod elektriny nie sú predmetom úpravy navrhovaného stavebného zákona, lebo ide o huteľné veci. Na takéto veci sa vzťahuje Občiansky zákonník (vzťahy vlastníkov pozemkov a umiestňovaných vecí) a predpisy o pozemných komunikáciách (ak sú umiestňované v cestnom ochrannom pásme), predpisy o cestnej premávke (ak ich umiestnenie môže ohrozovať jej bezpečnosť), predpisy o dráhach (ak sú umiestňované v obvode dráhy), predpisy o civilnom letectve (ak sú umiestňované v ochrannom pásme alebo území), predpisy o pamiatkovom fonde (ak sú umiestňované na pamiatkovo chránenej budove alebo v pamiatkovej zóne), predpisy o ochrane prírody a krajiny (ak sú umiestňované v chránenom území), atď.

V záujme vyriešenia aktuálnych problémov s ich reálnou existenciou v obciach sa navrhuje v prechodných ustanoveniach ich časovo obmedzené prihlásenie stavebnému úradu a ich označovanie pod sankciou zaradenia do režimu nepovolenej stavby.

K bodu 14: Kategorizácia stavieb v zásade vychádza z terajšej kategorizácie stavieb (§ 139b stavebného zákona), ale s viacerými spresneniami a s navrhnutou novou kategóriou stavieb – vyhradenými stavbami. Kategorizácia stavieb je dôležitá na právny režim umiestňovania, povoľovania, uskutočňovania a kolaudácie stavieb.

Drobné stavby (odsek 2) by mali mať najnižší stupeň administratívneho zaťažovania stavebného úradu a stavebníka s umiestnením a povoľovaním. Vyplýva to z ich účelu existencie ako doplnkových stavieb a stavieb, ktoré nemajú podstatný vplyv na svoje okolie. Dôležité je, že nemôže ísť o stavby určené na bývanie.

Ďalšou úľavou je, že projekt drobnej stavby môže vypracovať aj tzv. kvalifikovaná osoba, ktorá síce musí mať príslušné vzdelanie (architektonické alebo stavebného zamerania podľa druhu stavby), ale nemusí mať autorizáciu architekta alebo stavebného inžiniera. Napokon navrhovaný zákon pripustí, aby sa takéto stavby naďalej mohli uskutočňovať aj svojpomocou stavebníka.

Jednoduché stavby (odsek 3) z hľadiska mechanickej odolnosti (statiky) a požiarnej bezpečnosti a vplyvu na okolie vyžadujú vyššiu mieru zainteresovanosti stavebného úradu a odborne spôsobilých osôb. Ide už o budovy vrátane stavieb určených na bývanie, pri ktorých sa už musí vyžadovať stavebné povolenie. Jednoduché stavby sa budú „povoľovať“ len formou tzv. stavebného súhlasu vydaného na základe ohlásenia stavebnému úradu.

Úľavou stavebníkom je, že umiestnenie stavby sa vyrieši v rámci ohlasovania, takže odpadne samostatné konanie o umiestnenie stavby. Projekt jednoduchej stavby musí byť vypracovaný autorizovaným architektom alebo stavebným inžinierom, vrátane projektu nosných konštrukcií (statiky) len ak ide o budovu na bývanie, napríklad o rodinný dom alebo o rekreačnú chatu so zastavanou plochou nad 120 m² alebo o stavbu s rozpätím zvislých nosných konštrukcií presahujúcim 6 m. Projekt ostatných jednoduchých stavieb môže vypracovať aj tzv. kvalifikovaná osoba so vzdelaním architekta alebo so vzdelaním inžiniera stavebného zamerania podľa druhu stavby.

Navrhovaný zákon umožní aj jednoduchú stavbu uskutočňovať nielen dodávateľsky stavebnou firmou, ale aj svojpomocou stavebníkom, ale s povinnosťou zabezpečenia stavebného dozoru oprávnenou osobou.

Odsekom 4 sa vynímajú zo skupiny drobných stavieb a jednoduchých stavieb také, ktoré sú pre svoje okolie nebezpečné svojou funkciou alebo prevádzkou, najmä pre zvýšené požiarne nebezpečenstvo. Tieto stavby tak napriek stavebnotechnickej jednoduchosti budú podliehať režimu ostatných stavieb. To znamená, že ich umiestnenie bude riešiť zastavovací plán a do jeho prijatia v obci rozhodnutie stavebného úradu o umiestnenie stavby alebo o zmene využívania pozemkov.

Povoľovať sa budú ako ostatné stavby v stavebnom konaní. Takéto stavby bude tiež možné uskutočňovať svojpomocou stavebníka, ak uskutočňovanie takýchto stavieb bude pod stavebným dozorom oprávnenej osoby.

Odsekom 5 sa vyčleňuje z množiny ostatných stavieb skupina vyhradených stavieb. Ide o stavby, ktoré z hľadiska mechanickej odolnosti a stability (statiky) alebo požiarnej bezpečnosti alebo z hľadiska vplyvu na okolie vyžadujú zvýšenú pozornosť a priebežnú kontrolu. Ide o taxatívny výpočet, aby sa v praxi predišlo možnému nerovnakému prístupu k stavebníkom zo strany stavebného úradu a naopak, aby stavebný úrad nemusel individuálne riešiť sporné návrhy stavebníkov.

Inšpiráciou na vyčlenenie takýchto stavieb do samostatnej kategórie boli známe veľké stavebné nehody (zrútenie) na stavbách podzemných garáží v Bratislave-Karlovej Vsi a na Plynárskej ulici v Bratislave a tragické zrútenie pomocnej konštrukcie na výstavbe diaľničného mosta pri Kurimanoch, ako aj poznatky zo zahraničných právnych úprav.

Vyhradené stavby budú musieť byť nielen umiestnené v súlade so zastavovacími podmienkami zastavovacieho plánu (intravilán) alebo územného plánu obce (extravilán), ale aj na základe rozhodnutia stavebného úradu o umiestnenie stavby, ktoré zostane povinné pre túto skupinu stavieb.

Povoľovať sa budú v stavebnom konaní. Projekt stavby musí vypracovať výlučne odborne spôsobilá osoba (autorizovaný architekt alebo stavebný inžinier) a k dokumentácii nosných konštrukcií (statickému posudku), ktorý je súčasťou projektovej dokumentácie stavby, musí byť stavebnému úradu priložené aj tzv. kontrolné statické posúdenie od kontrolného statika. Obsahom kontrolného statického posúdenia je preverenie správnosti statických a dynamických výpočtov statického posudku.

Uskutočňovať vyhradenú stavbu bude môcť len kvalifikovaný zhotoviteľ stavby, uskutočňovanie stavby musí riadiť odborne spôsobilý stavbyvedúci a musí byť pod stavebnotechnickým dozorom oprávnenej osoby a pod dohľadom koordinátora bezpečnosti. Kontrolné prehliadky stavby (§ 74) v jednotlivých fázach výstavby počas jej uskutočňovania budú pod dohľadom stavebného úradu.

Odsek 6 má odstrániť doterajšie pochybnosti o tom, čo je zastavanou plochou stavby, najmä vo vzťahu k „výčnelkom“ z obvodových stien stavby.

K § 15: Inštitúcia zmeny stavby existuje aj v terajšej úprave (§ 68 stavebného zákona), ale je málo inštruktívna. Preto sa navrhuje podrobnejšia úprava.

Zmenou stavby je stavebná odchýlka od overeného projektu stavby a od podmienok stavebného povolenia. Takáto odchýlka môže mať rôzny stupeň vážnosti z hľadiska základných požiadaviek na stavby.

V odseku 1 je definícia zmeny stavby s uvedením základných kritérií na odlišenie od stavebných úprav a od udržiavacích prác a následne v odseku 2 sú taxatívne uvedené prípady podstatnej zmeny stavby. Podstatné zmeny stavby bez ohľadu na to, či sú pred dokončením uskutočňovanej stavbe alebo na existujúcej stavbe, musí povoliť stavebný úrad v stavebnom konaní (v konaní o zmene stavby). Ak stavebný úrad povolí zmenu nedokončenej stavby, nové stavebné povolenie dopĺňa alebo nahrádza pôvodné stavebné povolenie.

V odseku 3 je definícia stavebných úprav existujúcej stavby doplnená príkladmi stavebných úprav, ktoré vyžadujú stavebné povolenie. Na stavebné úpravy, ktorými sa nezasahuje do nosných konštrukcií ani podstatne nemení ich vzťah, postačuje stavebný súhlas stavebného úradu. V takomto prípade rozsah a dôležitosť stavebných úprav posudzuje stavebný úrad a ich ohlásenie akceptuje formou stavebného súhlasu.

Drobné zmeny stavby možno riešiť na mieste počas uskutočňovania stavby záznamom v stavebnom denníku alebo po zhotovení stavby zahrnúť do kolaudačného rozhodnutia bez potreby predchádzajúcej činnosti stavebného úradu.

V odseku 4 sú uvedené najčastejšie formy prestavieb existujúcich (dokončených a užívaných) stavieb. Technickým vybavením stavby sa rozumie celé strojové a prístrojové vybavenie stavby umožňujúce jej prevádzku. Časť z nich sú vyhradené technické zariadenia

podľa predpisov o zaistení bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ktoré na svoju prehliadku, opravy a revízie vyžadujú odbornú spôsobilosť revízneho technika.

Podstatnou časťou technického vybavenia budov sú technické systémy budov, ktorými sa rozumejú vykurovacie a klimatizačné systémy a systém vnútorného osvetlenia podľa predpisov o energetickej hospodárnosti budov vrátane súvisiacich rozvodov a prípojok.

V odseku 6 je definícia, čo treba považovať za udržiavacie práce na stavbe a v odseku 7 príkladom uvedené najčastejšie udržiavacie práce.

Význam odlišovania stavebných úprav a udržiavacích prác je v tom, že na udržiavacie práce v zásade netreba súčinnosť stavebného úradu a nevyžaduje sa ani ich ohlásenie.

V základnom rámci sa okruh udržiavacích prác preberá z terajšej úpravy (§ 139b ods. 15 stavebného zákona). Vzhľadom na pestrosť možných udržiavacích prác je odsek 7 demonštratívny výpočetom. Početnosť uvedených udržiavacích prác dostatočným spôsobom vymedzuje rámec aj pre ďalšie neuvedené avšak typologicky podobné práce.

K § 16: Stavenisko je dôležitým organizačným prvkom výstavby, a preto sa mu podrobnejšie ako doteraz venuje aj navrhovaný zákon. V odsekoch 1 a 2 je jeho všeobecná definícia, z ktorej vyplýva dočasnosť staveniska, miesto a účel, aký má v uskutočňovaní stavby plniť.

Odsekom 2 sa ustanovuje pravidlo, kde možno zriadiť stavenisko. Z terajšej úpravy (§ 43i ods. 1 stavebného zákona) sa preberá možnosť v nevyhnutnom prípade najmä v stiesnených pomeroch miesta výstavby určiť rozhodnutím stavebného úradu ako súčasť staveniska aj cudzie pozemky, napríklad pozemok suseda alebo verejný priestor.

Stavenisko podlieha regulovanému režimu a základné prvky tohto režimu sú uvedené v odseku 3. V zásade sa preberá terajšia úprava s viacerými spresneniami a s väčšou podrobnosťou. Dôvodom je skutočnosť, že stavenisko je miestom, kde sa uskutočňujú práce predstavujúce zvýšené nebezpečenstvo úrazu a kde sú uložené stavebné výrobky a stavebné mechanizmy, ktoré predstavujú značný majetok.

Odsek 4 je prevzatý z vykonávacej vyhlášky v záujme jeho praktickej vymáhateľnosti a možnosti sankcionovania.

V odseku 5 je prevzatý okruh ďalších osôb oprávnených vstupovať na stavenisko okrem zhotoviteľa stavby a jeho zamestnancov, ktorí uskutočňujú stavbu, a stavbyvedúceho.

Požiadavka upovedomiť stavbyvedúceho o vstupe na stavenisko (odsek 6) je odôvodnená bezpečnostným rizikom voľného pohybu po stavenisku a po stavbe, a tým, že zákon zveruje správu staveniska, ochranu majetku a organizovanie stavebných prác výlučne stavbyvedúcemu.

K § 17: So spresňujúcimi úpravami sa preberá z terajšieho stavebného zákona (§ 46d stavebného zákona) úprava o stavebnom denníku. Opodstatňuje to dôležitosť dokumentačnej funkcie stavebného denníka, najmä na účely kolaudácie stavby a na účely vyvodzovania zodpovednosti aktérov výstavby, keď dôjde k vzniku škody alebo k úrazu.

Novým je len odsek 3 o overovacej doložke. Týmto ustanovením sa sleduje, aby stavebný denník nemohol byť počas uskutočňovania stavby nahradený iným alebo sfalšovaný dodatočnou výmenou listov. Ďalej sa upravuje možnosť prikladať k stavebnému denníku ako jeho trvalú súčasť iné písomnosti, ktoré vznikli počas uskutočňovania stavby, najmä záznamy

z kontrolných prehliadok. Úpravou sa sleduje docieľiť, aby sa ani tieto priložené písomnosti nemohli dodatočne zamieňať.

V súlade s pripravovanou elektronizáciou administratívnej činnosti vo verejnej správe sa počíta aj s možnosťou elektronického vedenia stavebného denníka. Vzhľadom na skutočnosť, že dosiaľ nie je základná právna úprava elektronickej formy výkonu verejnej moci dovedená do rutinej prevádzky v štátnej stavebnej správe, nie je možné reagovať už v navrhovanom zákone na potrebné detaily, a preto sa splnomocňuje na úpravu vykonávací predpis [§ 164 ods. 1 písm. m)]. Toto riešenie je ústavnoprávne možné, lebo vykonávací predpis upraví len formu vedenia denníka, ale nie povinnosť jeho existencie a vedenia.

Odsekom 5 sa preberá doterajšia výnimka pre stavby uskutočňované svojpomocou. Záznam o stavbe je zjednodušenou podobou stavebného denníka, ktorá je podľa doterajšej praxe postačujúca pre uskutočňovanie drobných stavieb a jednoduchých stavieb.

K § 18: Definovanie susedného pozemku a susednej stavby má význam pre správne konania na určenie okruhu účastníkov konania. Vymedzením sa sleduje, aby susedným pozemkom (odsek 1) bol podľa konkrétnych okolností miesta stavby každý pozemok, ktorý môže byť priamo negatívne ovplyvnený novou stavbou alebo zmenou existujúcej stavby. Takže nemusí ísť vždy len o priľahlý pozemok so spoločnou hranicou.

V odseku 2 sú príklady susednej stavby. Ak nejde o stavby so spoločnou stenou, tak susednou stavbou je len taká stavba na susednom pozemku, ktorá je priamo ovplyvnená novou stavbou alebo zmenou existujúcej stavby. Takže podľa okolností susednou stavbou nemusí byť ani stavba na susednom pozemku, ak je natoľko vzdialená, že nemôže byť priamo ovplyvnená novou stavbou.

Ustanovenie § 14 ods. 1 správneho poriadku totiž za účastníka konania považuje toho, koho práva alebo právom chránené záujmy alebo povinnosti môžu byť rozhodnutím stavebného úradu priamo dotknuté (rovnako aj § 134 ods. 2 písm. d) návrhu).

K § 19: Na účely umiestňovania, povoľovania a uskutočňovania stavieb má ťažiskový význam projektová dokumentácia, lebo bez nej nie je známy vzhľad, funkcia a stavebnotechnické parametre navrhovanej stavby alebo zmeny stavby.

Terajší stavebný zákon nemá definíciu projektovej dokumentácie a na všetky súvislosti vo všetkých konaniach používa všeobecné pomenovanie „dokumentácia“ alebo „projektová dokumentácia“ bez ohľadu na jej štruktúru v jednotlivých konaniach a pri uskutočňovaní stavby. Preto sa navrhuje základná definícia (odsek 1) a jej základný obsah v rozsahu, ktorý je spoločný pre všetky konania (odsek 2). Na odseky 1 a 2 nadväzujú ostatné odseky, ktoré podrobne uvádzajú štruktúru projektovej dokumentácie podľa jednotlivých konaní.

Každá projektová dokumentácia sa skladá z projektu a z ďalších dokumentov, ktoré s projektom súvisia a tvoria tzv. dokladovú časť. Projektom stavby je vždy textové a grafické (výkresové) znázornenie navrhovanej stavby alebo zmeny stavby a jej umiestnenia. Podľa účelu projektu, na aký sa má použiť, je však rozdiel vo forme a v obsahu. Podrobnosti ustanoví vykonávacia vyhláška.

Súvisiacimi dokumentmi sú listiny, ktoré majú vzťah k obsahu projektu, najmä podkladové listiny s technickými údajmi, stanoviská, vyjadrenia a záväzné stanoviská dotknutých orgánov, ktoré sú v projekte zohľadnené a boli v príprave obstarané. Stavebnému úradu dokladová časť

projektovej dokumentácie preukazuje spoluúčasť na obsahu projektu a parametrov navrhovanej stavby a zároveň sú pre konania podkladom pre rozhodovanie. Majú význam aj na priebeh konania, lebo stavebný úrad nemusí vyžadovať vyjadrenia a záväzné stanoviská, ktoré sú súčasťou projektovej dokumentácie alebo sú v nej zohľadnené.

Odsek 3 sa vzťahuje na konanie o zmene využívania pozemkov. Projektová dokumentácia potrebná v tomto konaní na rozhodnutie stavebného úradu sa tiež skladá z projektu a súvisiacej dokladovej časti. Na odlíšenie od iných projektov sa navrhuje zavedenie nového odborného termínu „územný zámer“, ktorý jazykovo vhodne označuje vecnú podstatu toho, ako investor (navrhovateľ) zamýšľa zmeniť využívanie pozemkov. Súvisiacimi dokumentmi, ktoré s územným zámerom tvoria projektovú dokumentáciu, sú napríklad záväzné stanoviská dotknutých orgánov, údaje o geologických podmienkach, dendrologická štúdia, územnotechnické podklady a podobne.

V odseku 4 sa uvádza projektová dokumentácia na účely ohlasovania stavieb. Rieši sa v ňom aj umiestnenie stavby aj stavba samotná. Aj táto projektová dokumentácia obsahuje projekt stavby a súvisiace doklady. Na odlíšenie od projektu stavby sa navrhuje označiť projekt ako projekt ohlasovanej stavby, ktorý jazykovo vhodne vyjadruje podstatu ohlásenia.

Projektovú dokumentáciu potrebnú v konaní na umiestnenie stavby (odsek 5) tvorí projekt umiestnenia stavby a súvisiace dokumenty. Projekt umiestnenia stavby je v podstatne rovnaký ako teraz dokumentácia na územné rozhodnutie o umiestnenie stavby (tzv. DUR).

V odseku 6 sa rieši projektová dokumentácia stavby potrebná na stavebné povolenie. Aj tá sa člení na projekt stavby a na dokladovú časť. Projekt stavby je komplexným grafickým znázornením stavby výkresmi pohľadov a rezov a textovou časťou (správami) ako doteraz. V obsahu sa nenavrhujú podstatné zmeny v porovnaní s terajším stavom. Rozdiel bude len v doplnení obsahu projektu inžinierskych stavieb a vyhradených stavieb v dokladovej časti.

V odseku 7 sú sústredené ďalšie požiadavky na projektovú dokumentáciu stavby, ako vyplývajú zo súvisiaceho zákona [písmeno a)], alebo z navrhovanej úpravy týkajúcej sa vyhradených stavieb [v písmene b)].

Vykonávaciu projektovú dokumentáciu (odsek 8) je v navrhovanej úprave novinkou, hoci do 30. septembra 1976 bola súčasťou zákonnej úpravy (§ 5 zákona č. 42/1959 Zb. o dokumentácii stavieb rozlišoval projektovú dokumentáciu členil na zadávací projekt a na vykonávací projekt) a stavebná prax ho naďalej používa ako veľmi dôležitú potrebu uskutočňovania väčších alebo zložitejších stavieb, osobitne inžinierskych stavieb. Keďže ani 35 rokov právneho ignorovania vykonávacieho (realizačného, podrobného) projektu nedosiahlo jeho vymazanie z praxe, navrhuje sa upraviť ho v navrhovanom zákone podrobne aj s požiadavkami na jeho obsah a nakladanie počas uskutočňovania stavby. Dôležitým prvkom úpravy je požiadavka, že vykonávací projekt musí byť prísne v súlade so svojím označením, t.j., že je podrobným rozpracovaním overeného projektu stavby na účely uskutočňovania stavby a nie jeho modifikáciou alebo dokonca paralelným návrhom, ako sa často v praxi stáva.

V odseku 9 sa navrhuje rozšíriť vykonávaciu projektovú dokumentáciu o ďalšie doklady potrebné na uskutočňovanie stavby, na jej financovanie a na jej budúce užívanie.

Projektová dokumentácia na kolaudáciu stavby (odsek 10) je vlastne projektom ex post, čiže nie návrhom budúcej stavby, ale spätne vyhotovenou dokumentáciou podľa skutočného stavu ku dňu kolaudácie. Takúto dokumentáciu pozná aj terajší stavebný zákon, hoci ju podrobne neupravuje. Jej zmyslom je, aby sa v kolaudačnom konaní pracovalo s projektom a s dokladmi

v skutočnom vyhotovení stavby a aby predmetom kolaudačnej prehliadky bola reálna stavba aj so skutočným technickým vyjadrením.

Odsek 11 dopĺňa projektovú dokumentáciu stavby na kolaudačné konanie o ďalšie podklady, aby bolo možné skontrolovať uskutočnené odchýlky od vykonávacieho projektu a od geodetického zamerania, skontrolovať vhodnosť stavebných výrobkov na zamýšľané použitie, ako aj ich spôsob nadobudnutia, aby ich bolo možné „vysledovať“ v reťazci od výrobcu, cez distribútora až po nákup na účely zhotovenie stavby. Vysledovateľnosť stavebného výrobku (a nielen jeho) je dôležitou požiadavkou sprístupňovania na trhu, aby bolo možné dodatočne zistiť jeho výrobcu, distribútora, výrobnú šaržu pre prípad jeho nedostatku, nevhodnosti alebo výrobnnej vady.

Odsek 12 sa vzťahuje na stavby, ktoré podliehajú postupu posudzovania vplyvov na životné prostredie buď zo zákona, alebo na základe rozhodnutia orgánu posudzovania vplyvov v zisťovacom konaní.

K § 20: Termín „stavebná dokumentácia“ sa v terajšom stavebnom zákone neupravuje, ale prax ho pozná. Stavebný zákon ju vyjadruje opisom ako dokumenty, ktoré sú potrebné, aby boli na stavenisku počas uskutočňovania stavby.

V záujme komplexnosti navrhovaného zákona sa navrhuje povinné písomnosti, ktoré musia byť na stavenisku, označiť ako stavebná dokumentácia (odsek 1). Dôležité je to aj z toho dôvodu, že jej nedostatok na stavenisku je sankcionovateľný. Zároveň sa v odseku 2 príkladmi uvádza jej základný obsah, čiže sumár dokumentov, ktoré musia byť sprístupnené štátnemu stavebnému dohľadu alebo štátnemu dozoru nad bezpečnosťou vyhradených zariadení, alebo iným štátnym orgánom, napríklad, inšpekcii práce (čierna práca), štátnej obchodnej inšpekcii (stavebné výrobky), polícii a finančnej správe (daňové úniky).

Vzhľadom na dokumentárnu hodnotu o priebehu uskutočňovania stavby a jej skutočného vyhotovenia sa navrhuje, aby bola stavebná dokumentácia súčasťou podkladu na rozhodnutie stavebného úradu v kolaudačnom konaní (odsek 3).

Po kolaudácii stavebná dokumentácia už nemá dokumentárnu hodnotu pre stavebný úrad, ani pre ostatných účastníkov výstavby. Stavebný úrad má v registratúre overenú projektovú dokumentáciu ako výsledok stavebného konania, zápisnice z kontrolných prehliadok a kolaudačné rozhodnutie. Preto sa navrhuje (odsek 4), aby sa stavebná dokumentácia po právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia vydala vlastníčkovi stavby, pre ktorého môže byť užitočná pri užívaní na účely udržiavacích prác, stavebných úprav a zmien stavby, ako aj na účely reklamácie a údržby stavebnej konštrukcie a opráv technického zariadenia stavby.

K § 21: Informačný systém územného plánovania a výstavby bude novým integrovaným informačným systémom, aký teraz chýba. Jeho obsahom by mali byť registre územného plánovania a registre výstavby, v ktorých budú komplexne uvedené všetky podstatné údaje a informácie potrebné na zistenie reálneho a právneho stavu v území. Tým, že registre budú verejne prístupné na webovom sídle ministerstva, bude mať každý záujemca možnosť zistiť potrebné údaje o území a o konkrétnych pozemkoch a stavbách.

K § 22: Úvodné ustanovenie druhej časti navrhovaného zákona ustanovuje základné úlohy orgánov verejnej správy v oblasti územného plánovania. Rozsah a štruktúra uvádzaných úloh

sleduje základný účel územného plánovania - zabezpečiť, aby územné plánovanie bola v podstate trvalá činnosť naplnená sledovaním územného rozvoja a udržiavaním aktuálnosti územnoplánovacej dokumentácie.

Ustanovenie vymedzuje úlohy orgánov územného plánovania ako samostatnej účelovej činnosti orgánov verejnej správy, ktorá má zásadný význam pre určovanie obsahu územného plánovania a osobitne pre formulovanie obsahu územnoplánovacej dokumentácie. Úlohy sa premietajú v príslušnej podrobnosti zodpovedajúcej jednotlivým častiam územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacím podkladom. Obsah ustanovenia musí byť zohľadnený v každej úlohe územného plánovania v závislosti od podrobnosti a rozsahu riešenia.

Regulatívy sú najdôležitejším praktickým výstupom územnoplánovacej dokumentácie a tvoria jadro jej právnej záväznosti. Osobitné úlohy (odsek 3) sú zamerané na zisťovanie stavu a hodnôt územia, vrátane hodnotenia vplyvov navrhnutého obsahu územnoplánovacej dokumentácie na životné prostredie.

Územné plánovanie má významnú úlohu aj pri umiestňovaní stavieb a určovaní urbanistických a architektonických požiadaviek na ich umiestnenie a riešenie. Je úlohou územného plánovania utvárať zodpovedajúce podmienky v území s cieľom znižovať dôsledky možných ekologických a prírodných katastrof uplatňovaním preventívneho princípu; rovnako ako pri predchádzaní následkov náhlych ekonomických zmien.

Novo sa formuluje úloha verejnej správy v územnom plánovaní zabezpečiť predpoklady pre udržateľný územný rozvoj uvedením foriem činnosti orgánov územného plánovania (odsek 4).

Termíny „územná súdržnosť“ a „sociálna súdržnosť“ sú definované v dokumente schválenom ministrami zodpovednými za územné plánovanie a územný rozvoj členských štátov Európskej únie „*Územná agenda Európskej únie 2020*“. Územná súdržnosť je súborom zásad pre harmonický vyvážený, efektívny a udržateľný územný rozvoj.

K § 23: Obdobne ako doteraz vo výstavbe existujú činnosti vyhradené určitým odborne spôsobilým fyzickým osobám, navrhuje sa aj v územnom plánovaní výslovne uvádzať upravené činnosti vyhradené odborne spôsobilým osobám ako vyhradené činnosti.

Obe vyhradené činnosti existujú aj podľa platného stavebného zákona, ale sa tak neoznačujú a používa sa slovné opisné vyjadrenie.

V odsekoch 2 a 3 je v záujme právnej istoty definičný opis vyhradených činností. To je praktické na odlíšenie oboch činností a rozdelenie kompetencií medzi orgány územného plánovania a spracovateľov.

K § 24: Obstarávateľom je fyzická osoba s odbornou spôsobilosťou, ktorá je v zásade činná na strane orgánu územného plánovania ako jeho zamestnanec alebo v inom právnom vzťahu. Takouto osobou môže byť len ten, kto je zapísaný v registri vedenom Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR. Tento stav platí už teraz (§ 2a stavebného zákona).

Na rozdiel od terajšej úpravy sa taxatívne uvádzajú (v odseku 4) jeho povinnosti ako obstarávateľa.

K § 25: Spracovateľom je fyzická osoba s odbornou spôsobilosťou zapísaná v zozname autorizovaných územných plánočov vedenom Slovenskou komorou architektov. To zodpovedá terajšiemu právnemu stavu.

Novým sú ustanovenia odsekov 3 a 4 podrobne upravujúce práva a povinnosti spracovateľa a jeho zodpovednosť (odsek 5).

K § 26: Územnoplánovacia štúdia nahrádza doterajšiu urbanistickú štúdiu a územný generel, územnú prognózu a krajinnoekologický plán. V porovnaní so súčasnou právnou úpravou sa redukuje rozsiahle uplatnenie územnoplánovacej štúdie.

Územnoplánovacia štúdia je nástroj urbanistickej tvorby na overenie základnej urbanistickej koncepcie pri príprave územného plánu alebo pri zmenách a doplnkoch územného plánu; používa sa aj na overenie požiadaviek na ochranu hodnôt v území, zámerov na zmeny využitia územia, na preverenie a posúdenie variantných riešení vybraných problémov v území alebo rozvoj jednotlivých funkčných zložiek osídlenia.

Ak predmetom územnoplánovacej štúdie je rozvoj a ochrana krajiny, obstaráva sa ako krajinná štúdia (odsek 4). Základným účelom krajinej štúdie je vytvoriť podklady pre premietnutie požiadaviek a opatrení ochrany a tvorby krajiny do územnoplánovacej dokumentácie.

Územnoplánovacia štúdia sa nebude prerokúvať ani schvaľovať. Ak obstarávateľ posudzuje možnosť využitia územnoplánovacej štúdie ako podkladu pre spracovanie alebo aktualizáciu územnoplánovacej dokumentácie, môže nariadiť jej prerokovanie, ak sa to pre využitie územnoplánovacej štúdie vyžaduje.

Zjednodušuje sa postup obstarávania územnoplánovacej štúdie, ktorá sa obstaráva podľa potreby v vlastného podnetu orgánu územného plánovania, ktorý ju potrebuje (odsek 2). Obsah a rozsah územnoplánovacej štúdie sa vymedzí v jej zadaní.

Zavádza sa povinnosť obstarávateľa poskytnúť základné informácie o územnoplánovacej štúdií po jej obstaraní ministerstvu na vloženie do registrov územného plánovania informačného systému (§ 44 návrhu).

K § 27: Územnotechnické podklady nahrádzajú doterajšie prieskumy a rozborý územia. Rozdiel je v tom, že kým prieskumy a rozborý sa robili ad hoc, keď vznikla ich potreba, tak územnotechnické podklady budú získané natrvalo a budú sa priebežne udržiavať v aktuálnom stave bez ohľadu na to, či sa práve pripravuje územný plán alebo jeho zmeny a doplnky, alebo nie. Tým sa zabezpečí, že bude zaručená trvalá aktuálnosť ich obsahu, pohotovosť pre prípadné použitie i časová a finančná úspora v porovnaní s terajším stavom. Pri prieskumoch a rozboroch bolo treba často preverovať, či sú ešte aktuálne, lebo sa obstarávali len v súvislosti s aktuálnou potrebou zmien a doplnkov územného plánu raz za štyri roky alebo ešte s väčším časovým odstupom od ich obstarania.

Súčasná právna úprava nezabezpečuje sústavné a aktuálne poznatky o stave územia, o obmedzeniach a podmienkach zmien jeho využitia. Tieto poznatky sú dostupné iba pre tie územné celky, pre ktoré boli obstarané územné plány. Územné plány, ktoré sú teraz povinné iba pre obce s počtom obyvateľov nad 2000 obyvateľov, sa obstarávajú spravidla v 15 ročných cykloch, a preto územné plány obsahujú aj neaktuálne údaje o stave územia. Poznatky o stave územia sú však nevyhnutné celoplošne, to znamená aj tam, kde nie je schválená územnoplánovacia dokumentácia, čo sa prejavuje predovšetkým v nedostatočnej a nevyhovujúcej kvalite územného rozhodovania.

Územnotechnické podklady budú predstavovať významný podklad pre spracovanie územných plánov a ich obstarávanie sa výrazným spôsobom zrýchli a zníži sa jeho finančná náročnosť. Budú pohotovým zdrojom údajov pre spracovanie projektovej dokumentácie, pre rozhodovanie stavebných úradov o umiestňovaní stavieb alebo o zmene využívania pozemkov, ako aj pre posudzovanie vplyvov stavieb a činností na životné prostredie.

Územnotechnické podklady sa budú obstarávať pre územie obce a pre územie regiónu s rozdielnou podrobnosťou, ktorá vychádza z ich účelu – podklady o stave územia pre územný plán regiónu a pre územný plán obce a pre rozhodovanie stavebných úradov (odsek 2). Pre spracovanie územnotechnických podkladov sú nevyhnutné údaje o území poskytované orgánmi verejnej správy, právnickými osobami a vlastníkami dopravnej infraštruktúry a vlastníkami inžinierskych sietí.

V odsekoch 4 a 8 sa rieši súčasná situácia, keď nie je právny predpis upravujúci povinnosť poskytovať údaje o území, čo spôsobuje ťažkú dostupnosť údajov nevyhnutných pre územné plánovanie a vyžaduje vynakladanie duplicitných financií z verejného rozpočtu na obstaranie údajov o území, pričom väčšina uvedených údajov už existuje v databáze iných orgánov verejnej správy. Toto ustanovenie upravuje pre účel územného plánovania podmienky poskytovania a používania údajov o území a súčinnosť poskytovateľov týchto údajov pre obstarávanie územnotechnických podkladov (odsek 5).

Upravuje sa povinnosť trvalej a sústavnej aktualizácie územnotechnických podkladov, ktorá sa bude realizovať v štvorročných cykloch (odsek 7).

K § 28: Konceptia územného rozvoja Slovenska je územnoplánovacou dokumentáciou najvyššieho územného celku – Slovenskej republiky. Tak, ako doteraz (§ 9 ods. 1 stavebného zákona) bude aj v budúcnosti riešiť územný rozvoj celého Slovenska.

Obsahová štruktúra koncepcie (odsek 2) bude riešiť len celoštátne koncepčné územné potreby a plnenie záväzkov vyplývajúcich z medzinárodných vzťahov, ktoré majú vplyv na územie. Zdrojom obsahu koncepcie sú celoštátne programy a rozvojové koncepcie spravidla dlhodobého významu, ktoré majú vplyv na osídlenie, na základnú dopravnú infraštruktúru (napríklad, smerovanie diaľnic a rýchlostných komunikácií, hlavných železničných tratí a vodných ciest medzinárodného alebo celoštátneho významu), na stavby významných inžinierskych sietí (napríklad, ropovodov a plynovodov), a podobne. Ich financovanie sa predpokladá zo štátneho rozpočtu a z peňazí fondov Európskej únie.

Odsek 3 formálne vyplýva z chápania koncepcie ako právne záväzného dokumentu Slovenskej republiky pre obsah územných plánov regiónov a obsahovo znamená, že uvedené koridory, plochy a stavby, koncepčné požiadavky, zásady a parametre sa musia zohľadniť v mierke územného plánu regiónu. Vzhľadom na to, že ministerstvom a samosprávnymi krajmi neexistuje hierarchický vzťah nadriadenosti a podriadenosti, sú navzájom väzby nástrojov územného plánovania prakticky jediným prostriedkom ako zabezpečiť vzájomnú koordináciu a súlad jednotlivých zámerov v území

K § 29: Odsek 1 vyjadruje účel existencie územného plánu regiónu pre potreby regiónu.

Regiónom nemusí byť len celé územie vyššieho územného celku (územie v hraniciach kraja), ale môže ním byť aj inak formulovaná časť územia kraja, v ktorej je potrebné riešiť nejaký dôležitý rozvojový aspekt (napríklad, územie Vysokých Tatier a ich zázemia alebo

územie Žitného ostrova). Navrhovaný zákon utvára právne predpoklady na možnosť takéhoto osobitného riešenia.

Územný plán regiónu obsahuje najmä priemet Koncepcie územného rozvoja Slovenska na podmienky a rozmery regiónu (odsek 3). To znamená, že napríklad koridor diaľnice z koncepcie sa premietne do územia regiónu tak, že tento koridor v územnom pláne regiónu bude podrobnejší a priblížený na úroveň mierky územného plánu regiónu, čím sa jeho šírka zmenší a viac zohľadní existujúce prírodné pomery, krajínovorné prvky, osídlenie, právne vzťahy a napojenie na dopravnú infraštruktúru v regióne.

Ale zároveň územný plán regiónu autonómne rieši vlastné potreby regiónu vo všetkých oblastiach života, ktoré majú vplyv na územie a vyžadujú vyriešiť očakávaný zásah udržateľným spôsobom. Vlastné potreby regiónu sa spravidla financujú z vlastného rozpočtu, z príspevkov z fondov Európskej únie a finančnou spoluúčasťou právnických osôb, najmä podnikateľov a iných zamestnávateľov.

Odsek 4 a 5 formálne vyplýva z chápania územného plánu regiónu ako právne záväzného dokumentu pre obsah územných plánov obcí a obsahovo znamená, že uvedené koridory, plochy a stavby, koncepčné požiadavky, zásady a parametre sa musia zohľadniť v mierke územného plánu obce. Vzhľadom na to, že samosprávnymi krajinami a obcami neexistuje hierarchický vzťah nadriadenosti a podriadenosti, sú navzájom väzby nástrojov územného plánovania prakticky jediným prostriedkom ako zabezpečiť vzájomnú koordináciu a súlad jednotlivých zámerov v území.

K § 30: Územný plán obce je podľa odseku 1 základným dokumentom územného rozvoja obce, v ktorom sa podľa odseku 2 premietajú základné koordinačné zámery a rozvojové impulzy z územného plánu regiónu spolu s vlastnými potrebami obce. To znamená, že napríklad predpokladané koridory nových diaľnic a železničných tratí a veľké stavby inžinierskych sietí sa umiestňujú už na pomery konkrétnych plôch v obci a sú vyjadrené mierkou a podrobnosťou obecnej úrovne.

V odseku 3, ktorá stanovuje základný obsah územného plánu obce, je uvedený prienik vyjadrený celkovou urbanistickou koncepciou s nadväznosťami na územné plány vyšších územných celkov a na okolité obce a určením konkrétnych regulatívov realizácie tejto koncepcie.

Odsek 4 definuje základné funkčné využitie plôch na území obce a ustanovuje povinnosť v rámci obytného územia vymedziť aj obytné územie pre marginalizované skupiny obyvateľov obce. Toto vymedzenie umožní ciele zásahy štátu na podporu týchto skupín obyvateľstva, napr. do technickej infraštruktúry a bývania.

Novinkou v navrhovanom zákone je možnosť obce formulovať ako základnú myšlienku územného plánu tzv. strategický regulatív (odsek 5), na ktorý budú nadväzovať ostatné rozvojové regulatívy. Strategický regulatív by mal vyjadrovať základný urbanistický koncept obce a podľa možnosti dlhodobý alebo aj trvalý zámer v obci niečo ochraňovať alebo novo vybudovať. Najmä by mohol prispieť obci prednostne rozvíjať priemysel (napríklad, výstavbu priemyselného parku, novej výrobnéj investície), poľnohospodárstvo (napríklad, rozvíjať chov oviec a spracovanie jeho produktov), dopravnú infraštruktúru (napríklad stanovenie základnej dopravnej kostry mesta), inžinierske siete (napríklad, vybudovanie obecného vodovodu alebo verejnej kanalizácie s čistiarnou odpadových vôd), cestovný ruch (napríklad, rozvoj

ubytovania, lyžiarskeho strediska, využitie geotermálnej vody alebo prírodného prvku) alebo inú pre obec zásadnú prioritu, ktorej by podriadil plánovanie, organizáciu a financovanie v obci a činnosť obecných orgánov.

Naplnenie alebo upustenie od strategického regulatívu však natoľko podstatne zasiahne do štruktúry a priorit územného plánu, že zrejme bude dôvodom na nový územný plán.

Definícia občianskeho vybavenia v odseku 6 obsahuje vymenovanie tých poskytujúcich služby obyvateľstvu, za ktoré zodpovedá verejná správa a je jej úlohou vytvárať podmienky v území pre umiestnenie tohto občianskeho vybavenia.

Účelom definovania verejného priestoru (odsek 7) je jednoznačne vymedziť verejné plochy a verejnosti prístupné priestory od ostatných plôch. Verejné priestory majú nezastupiteľnú funkciu vytvárať podmienky pre verejný spoločenský kontakt a spolužitie obyvateľov obce bez ohľadu na využívanie nejakého zariadenia občianskej vybavenosti. V poslednom období sa v novovznikajúcich obytných celkoch verejné priestory nevymedzovali a dodatočne ich nedostatok nebol reálne odstrániteľný. Vymedzenie verejných priestorov v praxi býval problém a v pochybnostiach sa vyžadovalo individuálne skúmanie a rozhodovanie stavebného úradu na účel konaní alebo obecného zastupiteľstva pre potreby rozhodovania obce, pričom zákon neupravoval kritériá.

Vymedzenie tzv. územia možného zastavania (odsek 8) má význam pre obsah a metodiku tvorby územného plánu obce a priamo ovplyvňuje umiestňovanie a povoľovanie výstavby v obci na pozemkoch, ktoré ešte nie sú zastavané. Navrhovaný zákon na viacerých miestach odlišuje právny režim už zastavaného územia od ešte nezastavaného územia obce (extravilánu), napríklad rozdiel medzi zastavanými stavebnými pozemkami a nezastavanými pozemkami určenými na zastavanie a pozemkami vylúčenými zo zastavania. Navrhovaný zákon vychádza zo základu založeného k 1. januáru 1990 s tým, že je ďalej už vecou obce určiť v územnom pláne územia možného zastavania inak.

Odsekom 9 sa sleduje, aby v záujme komplexnosti územnoplánovacej dokumentácie regulácia územia zahŕňala aj existujúce ochranné pásma zriadené podľa osobitných predpisov, ochranné pásma vodných zdrojov, pozemných komunikácií, dráh, prírodných zdrojov, a podobne. Ustanovenie odseku 9 ukladá nepreberať do územného plánu chránené územia mechanicky prevzatím z iného právneho predpisu, ale premietiť požadovanú ochranu do jednotlivých regulatívov.

Odsek 10 ustanovuje chápanie územného plánu obce ako právne záväzného dokumentu pre obsah územných plánov zón a zastavovacích plánov a obsahovo znamená, že uvedené koridory, plochy, koncepčné požiadavky, a zásady sa musia zohľadniť a spodrobiť riešenie v mierke územného plánu zóny alebo zastavovacieho plánu. Vzájomné väzby nástrojov územného plánovania sú prostriedkom ako zabezpečiť vzájomnú koordináciu a súlad jednotlivých zámerov v území.

Územný plán obce bol aj doteraz možné obstaráť ako spoločný pre niekoľko obcí (§ 11 ods. 3 stavebného zákona). Stavebný zákon však neustanovoval nijaké pravidlá, dokonca ani to, že má ísť o obce so spoločnou hranicou. A tak sa táto možnosť nerozvíjala alebo sa použila v rámci politickej súdržnosti starostov alebo väčšiny v obecných zastupiteľstvách. Spoločný územný plán pre niekoľko obcí však nemá plniť politickú úlohu, ale uľahčiť územný rozvoj a život v obciach, najmä spoločným riešením územných problémov.

Odsek 10 preto ustanovuje základné pravidlá, ktoré by mali uľahčovať rozhodovanie obcí. Cieľom je zabezpečiť sústredenie kapacít obcí, financií a záujmu o spoločné investície, ktoré sú pre jednotlivú obec sťažené alebo nedostupné, spoločné riešenie bývania a zamestnanosti, dopravy a podobne.

Spoločný územný plán môže obstaráť mesto s okolitými obcami, ako územný plán aglomerácie, alebo niekoľko obcí spojených geograficky (napríklad v jednej doline) alebo spoločnou závislosťou na investíciách, zamestnanosti, inžinierskych sieťach alebo dopravnom spojení.

Odsek 12 sa preberá z terajšieho stavebného zákona. Územný plán vojenského obvodu obstaráva Ministerstvo obrany SR a táto úloha sa mu navrhuje ponechať.

K § 31: Územný plán zóny je nepovinným územným plánom. Slúži najmä väčšej obci (mestu) na podrobné územné riešenie niektorej časti obce, pre ktorú podrobnosť územného plánu obce nie je dostatočná (odsek 1). Zónou môže byť časť súvisle zastavaného územia obce (napríklad obytná štvrť), pričlenená bývalá obec alebo len niekoľko ulíc alebo pozemkov, ktorých urbanizmus treba riešiť spoločne a komplexne.

Zóna sa tak, ako doteraz, vymedzuje priamo v územnom pláne. Vymedzenie mimo územného plánu nemá význam, lebo obec môže raz ročne obstaráť a schváliť zmeny a doplnky územného plánu obce a v rámci toho vymedziť zónu.

Odsek 3 prvá veta uvádza situácie, kedy je žiaduce obstarávať územný plán zóny. Druhá veta sa zasa týka metodiky obstarávania územných plánov. Takáto možnosť teraz v stavebnom zákone nie je, hoci ju nič výslovne nezakazovalo.

Odsekom 4 sa rieši stále častejšie sa vyskytujúci problém, keď je tlak investorov na reguláciu zóny aj s tým, že ponúkajú aj financovanie na obstaranie územného plánu zóny. Teraz platný stavebný zákon takúto možnosť síce okrajovo spomína (§ 19 stavebného zákona), ale na praktické uplatnenie nemá dostatočnú reguláciu. Návrh predpokladá združovanie prostriedkov obce a súkromných príspevkov na základe zmluvy tak, aby na jednej strane bolo možné obstaráť územný plán zóny alebo jeho zmenu aj keď obec nemá dostatok prostriedkov a na druhej strane zabezpečiť, aby výsledný územný plán alebo jeho zmena nebol len jednostranným riešením záujmu a investičných potrieb investora. Zmluvu by malo schvaľovať obecné zastupiteľstvo, lebo ono má právomoc rozhodovať o investíciách, ako aj o obstaraní územného plánu a jeho zmien a doplnkov a napokon výsledný návrh aj schvaľuje.

Obsah územného plánu zóny (odsek 5) vychádza z obsahu územného plánu obce a pre potreby rozvoja zóny ho rieši demonštratívny spôsobom podrobnejšie, aby bolo možné zohľadniť aj zámery a špecifiká časti obce.

Odsek 6 sa preberá z terajšej právnej úpravy. Účelom je chrániť utajované pozemky a stavby užívané na účely obrany alebo bezpečnosti štátu.

Aj odsek 7 je prevzatý z terajšej právnej úpravy. Nie je dôvod ho zmeniť.

K § 32: Zastavovací plán je obnoveným prvkom v typológii územných plánov a priblížením sa k európskemu štandardu. V minulosti od čias Uhorska aj na území bývalého Československa existovali územné plány tohto druhu pod rôznym označením (regulačné plány, podrobné územné plány, plány polohy, zastavovacie plány), ktorých základným účelom a obsahom bolo riešiť zastavovacie podmienky jednotlivých stavebných pozemkov vopred, teda ešte pred

aktuálnou potrebou ich zastavania. Vlastníci stavebných pozemkov, ale aj možní kupci, tak vopred vedeli, aké možnosti využitia stavebného pozemku majú. Kvalita a obsah zastavovacích podmienok ovplyvňovali aj cenu stavebných pozemkov, ktorých sa týkali.

V teraz platnom zákone sa od 1. októbra 1976 takéto územné plány neupravujú a ponechalo sa na tento účel len územné konanie o umiestnenie stavby. Takýmto spôsobom sa riešili zastavovacie podmienky konkrétneho pozemku len ad hoc v správnom konaní medzi stavebným úradom a účastníkmi územného konania v konkrétnom čase a na konkrétny účel.

Účel uprednostnenia správneho konania pred územným plánom bol predovšetkým politický, aby bolo možné rýchlo rozhodnúť o umiestnení konkrétnej stavby v neverejnom správnom konaní s vylúčením verejnosti. Týmto spôsobom sa sledovalo rýchlo umiestňovať a následne uskutočňovať predovšetkým stavby podľa národohospodárskych a oblastných plánov výstavby, najmä preferovanú štátnu výstavbu. V tomto spôsobe umiestňovania stavieb hlavnú úlohu zohrávala vôľa navrhovateľa (najmä štátneho investora) väčšinou na úkor záujmu dotknutej verejnosti.

Napriek zmeneným politickým podmienkam po roku 1989 tento spôsob umiestňovania stavieb pretrváva doteraz. Treba poznamenať, že zo všetkých štátov Európskeho hospodárskeho priestoru existuje územné konanie ako forma záväzného umiestňovania stavieb len na Slovensku. Takisto možno mať pochybnosť, či umiestňovanie stavieb v neverejnom správnom konaní s vylúčením verejnosti je v súlade s požiadavkami na informovanie a účasť verejnosti na rozhodovaní osobitne vo vzťahu k životnému prostrediu (Aarhuský dohovor).

Účelom zastavovacieho plánu obce, ktorá má územný plán obce, je postupne marginalizovať neverejné správne konanie ako základný regulačný nástroj umiestňovania drobných, jednoduchých a ostatných stavieb okrem vyhradených stavieb a podriaďiť ho názoru verejnosti v rámci obstarávania územnoplánovacej dokumentácie.

Hlavným obsahom zastavovacieho plánu je určiť konkrétne regulatívy a podrobné zastavovacie podmienky každého pozemku určeného na zastavanie alebo vylúčeného zo zastavania na základe verejného prerokovania a následného schválenia a vyhlásenia formou všeobecne záväzného nariadenia obce. Tým sa dosiahne vyššia účasť verejnosti na rozhodovaní, čo je naplnením základnej požiadavky Aarhuského dohovoru (Dohovor Európskej hospodárskej komisie Organizácie Spojených národov o prístupe k informáciám zo 17. februára 2005) a hlavy III nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 1367/2006 zo 6. septembra 2006 o uplatňovaní ustanovení Aarhuského dohovoru o prístupe k informáciám, účasti verejnosti na rozhodovacom procese a prístupe k spravodlivosti v záležitostiach životného prostredia na inštitúcie a orgány Spoločenstva (Ú.v. EÚ L 264,25.9.2006).

Zároveň sa tým zjednoduší administratíva potrebná na výstavbu, lebo odpadne jedno správne konanie (územné konanie), čo je skrátenie povoľovania stavby v priemere o dva-tri mesiace. Zastavovacie podmienky sa na konkrétnu stavbu zhodnotia až v stavebnom konaní.

Zastavovací plán nebude mať každá obec, lebo predpokladom je existencia platného územného plánu, ktorý sa ním spodrobňuje. Zákon ustanovuje povinnosť obce obstaráť zastavovací plán, ak nastane aspoň jedna situácia podľa odseku 5. V ostatných prípadoch je na voľnom rozhodnutí obce, či zastavovací plán obstará. Návrh zastavovacieho plánu môže obci ponúknuť aj iná osoba (developer, investor), ktorá ho dá spracovať odborne spôsobilému spracovateľovi a zafinancuje ho (odsek 7). To môže riešiť situácie, keď zastavovací plán by bol pre obec užitočný, ale obec nemá naň financie. V takomto prípade by malo byť zadanie

prerokované a schválené obcou a na jeho podstatných prvkoch, najmä na regulatívoch a zastavovacích podmienkach by obec spolupracovala so spracovateľom.

K § 33: Ustanovením sa začína hlava upravujúca proces obstarávania územnoplánovacej dokumentácie. Ide o osobitný postup, na ktorý sa nevzťahuje zákon o správnom konaní, lebo sa v ňom nerozhoduje o právnom postavení konkrétnych osôb (§ 117 ods. 2 písm. a) a b) návrhu).

Cieľom postupu je získanie návrhu územnoplánovacej dokumentácie, jeho schválenie (§ 40 návrhu), zverejnenie a vklad do registrov územného plánovania (§ 44 návrhu).

V odseku 1 je vyjadrená základná povinnosť obstarat' územný plán a včas, najviac raz ročne, pripraviť jeho zmeny a doplnky a raz za štyri roky vypracovať správu o stave územnoplánovacej dokumentácie. Táto povinnosť sa týka všetkých obstarávateľov od Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, cez vyššie územné celky až po všetky obce, vrátane tých najmenších.

Rozdiel v porovnaní s terajším stavom je, že územný plán budú musieť povinne obstarávať všetky obce a nie iba obce s počtom obyvateľov presahujúcim 2 000. Cieľom je, aby sa celé územie Slovenska rozvíjalo plánovite pri zohľadnení daností územia a potrieb územného rozvoja a nie iba veľké obce. Na obstaranie územnoplánovacej dokumentácie v obciach, ktoré dnes nie sú povinné mať územný plán, sa ustanovuje v prechodných ustanoveniach (§ 169 ods. 7 a 9 návrhu) primeraná lehota (podľa veľkosti obce od roku 2020 do roku 2034).

Odsek 2 vymenúva jednotlivé fázy postupu obstarávania územnoplánovacej dokumentácie v časovom slede a nadväznostiach. S drobnými úpravami ide o prevzaté ustanovenie (§ 19a stavebného zákona).

Odsek 3 novo stanovuje postup obstarania zastavovacieho plánu. Cieľom je zjednodušiť obstaranie, keďže ide o riešenie rozsahom malého územia s jasnými vstupmi z hľadiska priestorového usporiadania a funkčného využitia územia z územného plánu obce, a preto sa zjednodušuje príprava zadania. Vypúšťa sa etapa konceptu a jeho prerokovanie.

V odseku 4 sa ustanovuje, že základným a neobíditeľným podkladom pre obstaranie územného plánu sú územnotechnické podklady. Ďalej sa pri obstarávaní, tak ako v terajšej právnej úprave, využívajú všetky podklady relevantné pre riešené územie.

Odsek 5 umožňuje orgánu územného plánovania, aby s cieľom zabezpečiť rozvoj svojho územia podľa pripravovaného územného plánu, vyhlásil na tejto časti územia stavebnú uzáveru, a to všeobecne záväzným nariadením. Ustanovenie upravuje aj maximálne trvanie stavebnej uzávery a jej ukončenie jej platnosti.

Odsek 6 preberá súčasnú úpravu povinnosti akceptovať najnovšie poznatky pro obstarávaní územnoplánovacej dokumentácie.

K § 34: Vymedzenie dotknutého orgánu štátnej správy a jeho stanoviska v prerokovaní územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov v princípoch vychádza z doteraz platnej úpravy zavedenej novelou stavebného zákona v roku 2005.

Okruh dotknutých orgánov (odsek 2) je vždy určený individuálne podľa predmetu prerokovania a podľa toho, akých verejných záujmov upravených inými zákonmi sa bude týkať. Do úvahy prichádzajú dotknuté orgány z tohto okruhu podľa osobitných predpisov, napríklad podľa

zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia,

zákona č. 39/2007 Z.z. o veterinárnej starostlivosti,
zákona č. 538/2005 Z.z. o prírodných liečivých vodách, prírodných liečebných kúpeľoch,
kúpeľných miestach a prírodných minerálnych vodách,
zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie,
zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny,
zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách (vodný zákon),
zákona č. 137/2010 Z.z. o ovzduší,
zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
zákona č. 39/2013 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného
prostredia,
zákona č. 261/2002 Z.z. o prevencii závažných priemyselných havárií,
zákona č. 569/2007 Z.z. o geologických prácach (geologický zákon),
zákona č. 44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon),
zákona č. 51/1988 Zb. o banskej činnosti, výbušninách a o štátnej banskej správe,
zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy,
zákona č. 326/2005 Z.z. o lesoch,
zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi,
zákona č. 56/2012 Z.z. o cestnej doprave,
zákona č. 513/2009 Z.z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
zákona č. 143/1998 Z.z. o civilnom letectve (letecký zákon),
zákona č. 298/1999 Z.z. o správe štátnych hraníc,
zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu,
zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov,
zákona č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike,
zákona č. 541/2004 Z.z. o mierovom využívaní jadrovej energie (atómový zákon),
zákona č. 319/2002 Z.z. o obrane Slovenskej republiky,
zákona č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva,
zákona č. 131/2010 Z.z. o pohrebníctve.

Dotknutý orgán štátnej správy je pri prerokovaní územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov viazaný rozsahom svojej pôsobnosti (odsek 3), ktorá mu je ustanovená zákonom. Definujú sa náležitosti stanoviska dotknutého orgánu štátnej správy pričom sa neovplyvňuje obsah vydávaných stanovísk a nezasahuje do vecných kompetencií dotknutých orgánov štátnej správy.

Ustanovenie odseku 5 preberá z terajšej právnej úpravy povinnosť orgánu územného plánovania dospieť k dohode s dotknutými orgánmi štátnej správy v prerokovaní etáp územnoplánovacej dokumentácie, ktoré sa schvaľujú, t.j. v zadaní a v návrhu územnoplánovacej dokumentácie,.

Ustanovenie odseku 5 má za cieľ riešiť aj odstraňovanie rozporov v prerokovaniach, ktoré predlžujú proces prípravy územnoplánovacej dokumentácie. Ak k dohode na úrovni obstarávajúceho orgánu územného plánovania nedôjde, upravuje postup orgánu územného plánovania, ministerstva a aj príslušného ministerstva alebo ústredného orgánu štátnej správy v riešení rozporov v prerokovaní územnoplánovacej dokumentácie.

K § 35: Ustanovenie upravuje prvú fázu obstarávacieho procesu, a to prípravné práce, ktoré nasledujú po rozhodnutí orgánu územného plánovania, resp. vlády, ak ide o Koncepciu územného rozvoja Slovenska, že je nevyhnutné obstaráť novú územnoplánovaciu dokumentáciu.

V záujme možnosti pre obyvateľov a investorov prispieť údajmi a informáciami o území alebo o pripravovaných činnostiach v území sa ukladá povinnosť zverejňovať začatie obstarávania (odsek 4).

Postup pre prípravných prácach s úpravami preberá súčasnú právnu úpravu.

Obstarávajúce orgány územného plánovania v etape prípravných prác vyberajú a zazmluvňujú spracovateľa územnoplánovacej dokumentácie a pri jeho výbere postupujú podľa zákona o verejnom obstarávaní. Spracovateľ vypracuje v zadaní problémový výkres a analýzu získaných údajov o území a poznatkov o možnostiach vývoja územia a následne koncept a návrh územnoplánovacej dokumentácie. Spracovateľ spolupracuje s orgánom územného plánovania aj v ďalších etapách obstarávania územnoplánovacej dokumentácie - pri vypracovaní zadania a pri vyhodnocovaní pripomienok a stanovísk z prerokovania jednotlivých etáp obstarávania územnoplánovacej dokumentácie.

K § 36: Zadanie je východiskovým odborným dokumentom pre obstarávanie konceptu a návrhu územného plánu. V ňom obstarávateľ vyjadruje zámery, ktoré chce územnoplánovacou dokumentáciou riešiť.

Navrhovaná úprava zadania má v porovnaní s terajším stavom rozšírený obsah, a to o strategický zámer rozvoja riešeného územia, o súhrnný problémový výkres znázorňujúci hlavné strety záujmov a činností v území a o analýzu získaných údajov o území a poznatkov o možnostiach vývoja územia. V porovnaní so súčasným stavom sa nespracúvajú prieskumy a rozbor, ktoré sú nahradené sústavne aktualizovanými územnotechnickými podkladmi, ktoré sú nevyhnutným podkladom pre spracovanie zadania.

Ustanovuje sa postup prerokovania zadania (odseky 3, 4 a 5) a jeho následné posúdenie ministerstvom alebo okresným úradom v sídle kraja, ktoré v podstate preberá súčasnú právnu úpravu, ktorú podľa poznatkov z praxe nie je potrebné zmeniť. Novo sa doplnila povinnosť dohodnúť návrh zadania pre územný plán obce (okrem dotknutých orgánov štátnej správy) aj so samosprávnym krajom.

Po prerokovaní zadania obstarávateľ vyhodnotí došlé pripomienky a stanoviská.

Schválené zadanie sa v záujme informovania verejnosti zverejňuje na webovom sídle a na úradnej tabuli orgánu územného plánovania.

K § 37: Ustanovenie o prerokovaní konceptu preberá súčasnú právnu úpravu. Keďže koncept obsahuje variantné riešenia rozvoja územia resp. urbanistického rozvoja obce, predmetom jeho prerokovania prerokovania podľa odsekov 2 až 4 je aj vyhodnotenie variantov z hľadiska únosnosti zaťaženia územia, navrhnutých možností šetrného využívania prírodných zdrojov a nerastného bohatstva a spôsob zabezpečenia územného systému ekologickej stability, overenie umiestnenia a kapacity dopravnej infraštruktúry, inžinierskych sietí a občianskej vybavenosti územia, vyhodnotenie predpokladaných vplyvov na životné prostredie a výber variantu.

Prerokovanie konceptu je verejné a zámerom prerokovania je poskytnutie čo najširšej možnosti účastníkom prerokovania oboznámiť sa s podstatou navrhovaných variantov riešenia územného rozvoja v koncepte. Preto sa zabezpečuje prerokovanie s verejnosťou nielen s možnosťou oboznámiť sa s konceptom, ale aj rokovanie, na ktorom je zabezpečená výklad riešenia spracovateľom konceptu. Koncept tak, ako zadanie, sa prerokuje s dotknutými orgánmi štátnej správy, dotknutými samosprávnymi krajmi, dotknutými obcami a vlastníkami dopravnej infraštruktúry a inžinierskych sietí. Vzhľadom na to, že predmetom prerokovania je vybrať variant riešenia v čo najväčšej miere akceptovateľný okruhom tých, s ktorými sa koncept prerokúva, nie je potrebná dohoda s dotknutými orgánmi štátnej správy a vyšším územným celkom.

Koncept nie je podľa navrhovaného zákona povinný pre územnoplánovacia dokumentácia území - obcí s počtom obyvateľov menším ako 2000 a pre zóny (odsek 8), kde sa javí zbytočným medzičlánkom, vzhľadom na rozsah riešeného územia a obsah predpokladaných zmien v území obce.

K § 38: Nová úprava sa týka súborného stanoviska usmerňujúceho spracovanie nevariantného riešenia návrhu územnoplánovacej dokumentácie na základe prerokovania konceptu. Definuje sa obsah súborného stanoviska a ustanovuje sa povinnosť jeho schválenia obstarávateľom (odsek 1).

Novo je zavedená požiadavka na prílohu súborného stanoviska, ktorá okrem vyhodnotenia pripomienok a návrhov z prerokovania obsahuje odôvodnenie vybraného variantu (odsek 2). Keďže koncept je riešený variantne, predmetom odôvodnenia je nadväznosť na vplyv na udržateľný rozvoj územia, t.j. na jeho tri piliere – územnú súdržnosť, environmentálny vplyv a sociálnu súdržnosť.

K § 39: Obsah návrhu územnoplánovacej dokumentácie ovplyvňuje zámer navrhovaného zákona, že územnoplánovacia dokumentácia bude mať len záväznú časť a bude vyhlásená formou právneho predpisu (nariadenia vlády alebo všeobecne záväzného nariadenia), t.j. že s ním treba nakladať ako s právnym predpisom. Súčasná smerná časť územnoplánovacej dokumentácie bude podľa nového zákona v dôvodovej správe k návrhu územnoplánovacej dokumentácie.

Prerokovanie návrhu územnoplánovacej dokumentácie je v porovnaní so súčasnou právnou úpravou doplnené o povinnosť obstarávateľa uskutočniť verejné prerokovanie, zhromaždenie obyvateľov obce, o návrhu územného plánu obce, územného plánu zóny a zastavovacieho plánu so všeobecne zrozumiteľným výkladom (odsek 4). Dôvodom zavedenia tohto postupu je umožniť širokej verejnosti oboznámiť sa s návrhom, čím sa zvýši nielen možnosť informovanosti obyvateľov obcí, ale sa zníži pravdepodobnosť nesúhlasných stanovísk a nátlakových akcií verejnosti po schválení územného plánu v čase jeho uskutočňovania.

Návrh sa prerokúva s dotknutými orgánmi štátnej správy, s ktorými je potrebné návrh aj dohodnúť, s dotknutými vyššími územnými celkami, s dotknutými obcami, s vlastníkami dopravnej infraštruktúry, vlastníkami inžinierskych sietí a s verejnosťou. Územný plán obce je potrebné dohodnúť aj s dotknutým vyšším územným celkom.

Navrhuje sa uložiť povinnosť opätovného prerokovania s tými, ktorým sa ich pripomienky a stanoviská z prerokovania nezohľadnili, pričom obstarávateľ je povinný ich oboznámiť s dôvodom, prečo neboli zohľadnené (odsek 6).

Novo sa upravuje v odseku 7 vypracovanie správy o prerokovaní, ktorá obsahuje vyhodnotenie pripomienok a návrhov z prerokovania s návrhom na rozhodnutie o nich, vyhodnotenie, či obsah návrhu územnoplánovacej dokumentácie je v súlade s hierarchicky vyššou územnoplánovacou dokumentáciou, či postup jeho obstarania je v súlade so zákonom a inými predpismi, ktoré majú vzťah k územiu, či je v súlade so zadaním a so súborným stanoviskom, a či je v súlade so záverečným stanoviskom z posudzovania vplyvov, pokiaľ bola územnoplánovacia dokumentácia posudzovaná podľa zákona č. 24/2006 Z.z.

Ukladá sa orgánu územného plánovania povinnosť prerokovať návrh územnoplánovacej dokumentácie územného celku susediaceho s iným štátom s príslušným orgánom územného plánovania susediaceho štátu, s ktorým má orgán územného plánovania spoločnú hranicu (odsek 9).

Umožňuje sa obstarávateľovi znovu prerokovať návrh územnoplánovacej dokumentácie najmä ak sa na základe pôvodného prerokovania alebo záverečného stanoviska podstatne zmenil (odsek 10).

K § 40: Schvaľovanie územnoplánovacej dokumentácie je finálna etapa obstarávania územnoplánovacej dokumentácie.

Ustanovenie o schvaľovaní návrhu územnoplánovacej dokumentácie obsahuje ako prvý krok úpravu preskúmania návrhu územnoplánovacej dokumentácie (odsek 1), ktorá preberá súčasnú právnu úpravu (§ 25 stavebného zákona). Ustanovenie upravuje postup schvaľovania návrhu po zapracovaní všetkých akceptovaných pripomienok. Aj v tomto ustanovení sa umožňuje schvaľujúcemu orgánu rozhodovať s dvomi možnosťami bez možnosti zasahovať do vecných riešení návrhu. Ak sa neschváli návrh územnoplánovacej dokumentácie, príprava sa vracia do štádia návrhu (odsek 3).

Návrh územnoplánovacej dokumentácie, ktorá sa predkladá na schválenie, už musí byť dohodnutý s dotknutými orgánmi štátnej správy, ktoré chránia verejné záujmy podľa osobitných predpisov, a musí zohľadňovať záverečné stanovisko orgánu posudzovania vplyvov na životné prostredie.

Uznesenie zastupiteľstva o schválení návrhu územnoplánovacej dokumentácie, ktorá je v rozpore s právnymi predpismi, nebude platné zo zákona (odsek 3). Tým sa sleduje zabrániť uskutočňovaniu činností, ktoré neboli odsúhlasené. Je spravodlivé požadovať, aby zodpovednosť za škody vzniknuté uskutočňovaním neplatnej územnoplánovacej dokumentácie znášal schvaľujúci orgán územného plánovania.

Výrazne sa posilňuje prvok verejnej prístupnosti schváleného územného plánu zverejnením na webovom sídle a na úradnej tabuli orgánu územného plánovania s možnosťou aj fyzického nahliadnutia v úradných hodinách v obecnej úrade (odsek 4). Zverejnením sa sprístupňuje obsah schválenej územnoplánovacej dokumentácie, ako aj miesto, kde možno do nej nahliadnuť. Účelom tohto ustanovenia je umožniť, aby každý mal reálnu možnosť oboznámiť sa so schváleným územným plánom a poznať regulatívy, ktorými sa reguluje výstavba a iné činnosti v území a zabezpečuje ochrana prírodných daností a kultúrneho dedičstva.

Zo súčasnej právnej úpravy sa preberá povinnosť vyhotovenia registračného listu a jeho zaslania ministerstvu spolu s kópiou uznesenia o schválení návrhu územnoplánovacej dokumentácie (odsek 9), ako jeden z informačných zdrojov napĺňania obsahu registrov územného plánovania.

Novo sa upravuje povinnosť zaslať ministerstvu na uloženie v informačnom systéme nielen registračný list ako doteraz, ale aj kompletnú schválenú územnoplánovacia dokumentáciu a všeobecne záväzné nariadenia, ktorým sa vyhlásila. Tým sa sleduje, aby obsah územnoplánovacej dokumentácie bol súčasťou informačného systému verejnej správy a bol prístupný širšiemu okruhu možných užívateľov a záujemcov pre ich potreby.

Novým spôsobom sa upravuje účinnosť všeobecne záväzného nariadenia, ktorým sa vyhlasuje územnoplánovacia dokumentácia. Na rozdiel od terajšieho stavu nadobúda účinnosť najskôr zverejnením v registri územného plánovania (odsek 7). Týmto dňom sa územnoplánovacia dokumentácia stane platnou a zaväzujúcou.

Ustanovenie o označení schválenej územnoplánovacej dokumentácie schvaľovacou doložkou a o jej uložení preberá súčasnú právnu úpravu (§ 28 ods. 1 stavebného zákona), ktorá sa osvedčila a nie je dôvod ju nejako meniť. V súlade s predpismi o archívoch a registratúrach sa ustanovuje spôsob ukladania prvopisu územného plánu a jeho kópií ako súčasť registratúry toho orgánu územného plánovania, ktorý ju obstaral (odsek 9).

Registračný list, schválená územnoplánovacia dokumentácia v textovej a grafickej časti v elektronickej forme a všeobecne záväzné nariadenie tiež v elektronickej forme sa posielajú ministerstvu na vklad do registrov územného plánovania (odsek 10). Týmto ustanovením by sa malo zabezpečiť, aby obsah informačného systému bol udržiavaný v aktuálnom stave a obsahovo poskytoval verejnosti aktuálne informácie a údaje o území.

K § 41: Ustanovuje sa povinnosť orgánu územného plánovania (odsek 1) trvalo sledovať a vyhodnocovať vývoj v území a reagovať na zistené zmeny obstaraním aktualizácie schválenej územnoplánovacej dokumentácie alebo obstaraním novej územnoplánovacej dokumentácie. Aktualizáciou územného plánu sa rozumie obstaranie konkrétnych zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie pri zachovaní jej vecného základu alebo obstaranie novej územnoplánovacej dokumentácie. Účelom tejto povinnosti je, aby územnoplánovacia dokumentácia bola udržiavaná v aktuálnom stave a včas reagovala na zmeny v území vyvolané potrebami územného rozvoja (napríklad, potrebou novej výstavby alebo umiestnenia stavby dopravnej infraštruktúry), alebo vyvolané zmenenými prírodnými pomermi.

Zákon upravuje postup orgánu územného plánovania pri aktualizácii odlišne od doterajšej právnej úpravy (§ 30 stavebného zákona). Orgán územného plánovania musí najmenej raz za štyri roky vypracovať správu o stave územnoplánovacej dokumentácie a prerokovať ju (odsek 3). Táto správa a jej prerokovanie je podkladom pre následné rozhodnutie orgánu územného plánovania o potrebe obstarat' zmeny a doplnky platnej územnoplánovacej dokumentácie, alebo obstarat' novú územnoplánovacia dokumentáciu (odsek 7). Novú územnoplánovacia dokumentáciu treba obstarat' vždy, ak sú navrhované zmeny v platnej územnoplánovacej dokumentácii v rozpore s jej zadáním, alebo ak je potrebné zmeniť strategický regulatív, na ktorom je platná územnoplánovacia dokumentácia založená.

K § 42: Územnoplánovacia dokumentácia vyžaduje zmeny a doplnky, ktorými sa reaguje na aktuálny stav a potreby v území. Ustanovením sa upravuje podmienky ich prípravy a dôvody.

Ak obstarávateľ rozhodne o obstaraní zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie, vypracuje smernicu pre zmeny a doplnky, ktorá je zadávacím dokumentom a objednávkou pre spracovanie zmien a doplnkov (odsek 2). Upravuje sa prerokovanie smernice jednak s príslušným orgánom štátnej správy - vyšší územný celok s ministerstvom a obec s okresným úradom v sídle kraja, a s príslušným orgánom hodnotenia vplyvov na životné prostredie. Smernicu pre zmeny a doplnky je obstarávateľ povinný zverejniť na svojom webovom sídle a na svojej úradnej tabuli. Účelom je dať na známosť, že sa ide aktualizovať platná územnoplánovacia dokumentácia, ktorá môže mať dosah na práva a záujmy obyvateľov, podnikateľov a vlastníkov dopravnej infraštruktúry a vlastníkov inžinierskych sietí. To umožní včas reagovať na prerokovanie navrhovaných zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie.

Po odsúhlasení smernice pre zmeny a doplnky s príslušným orgánom štátnej správy a po posúdení zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie, ak je to potrebné, obstarávateľ smernicu schváli (odsek 3). Schválením sa stane záväznou pre obstarávateľa i spracovateľa.

Upravuje sa postup pri obstarávaní zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie, identický ako pri návrhu územnoplánovacej dokumentácie (odsek 4).

Koncepčný prístup obstarávateľa k prípadným zmenám schválenej územnoplánovacej dokumentácie sa prejaví v uplatnení ustanovenia umožňujúceho obstaranie zmien a doplnkov v koncentrovanej podobe len raz ročne (odsek 5). Limitovanie obstarávania zmien a doplnkov sleduje cieľ, aby sa z platnej územnoplánovacej dokumentácie stal relatívne stabilný záväzný dokument. Prax totiž naznačuje, že najmä veľkí investori donucujú obce meniť územnoplánovacia dokumentáciu podľa ich predstáv kedykoľvek sa im to hodí a sú ochotní požadované zmeny aj financovať.

K § 43: V tomto ustanovení sa podrobne upravuje postup obstarávania zastavovacieho plánu, ktorý vykazuje určité odchýlky od obstarávania ostatných zložiek územnoplánovacej dokumentácie.

Prvou je podmienka na obstaranie zastavovacieho plánu (odsek 1). Povinné obstaranie je v § 32 ods. 5, v ostatných prípadoch je to na rozhodnutí obce. V každom prípade základným podkladom je územný plán obce. Bez neho nie je možné obstarat' zastavovací plán, lebo neexistujú zásady a regulatívy, ktoré mu určujú medze.

V ďalších odsekoch 2 až 19 je uvedený podrobne postup obstarávania zastavovacieho plánu na podnet orgánu štátnej správy a na návrh nejakého záujemcu z radov vlastníkov pozemkov alebo stavieb v obci. Navrhovateľ musí zabezpečiť podstatné prvky obstarania na vlastné náklady a v medziach určených obcou.

K § 44: Registre územného plánovania ako súčasť informačného systému, ktorý spravuje Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR sú novým prvkom, ktorý nahradí jeho súčasnú úpravu (§ 130 stavebného zákona).

Novou je zákonná povinnosť sprístupňovania informačného systému na webovom sídle ministerstva a povinnosť sprístupňovať aj všeobecne záväzné nariadenia, ktorými sa vyhlasuje územnoplánovacia dokumentácia. Čiže nie len registračný list, ako doteraz, ale aj celú

schválenú územnoplánovacia dokumentáciu. Táto zmena nepochybne prispeje k väčšej informovanosti verejnosti a záujemcom o konkrétny stav územia umožní ľahký prístup k údajom o území, ktoré potrebujú pre svoje podnikateľské a iné plány.

V blízkej perspektíve bude tento informačný systém zabezpečený v rámci elektronickej formy výkonu verejnej moci podľa pripravovaného zákona.

K § 45: Územnoplánovacia informácia je novým právnym inštitútom v navrhovanom zákone, ale v praxi sa používa aj doteraz, hoci bez pevných právnych pravidiel. Tvorí odbornú pomoc najmä zo strany obcí verejnosti napr. vlastníkom nehnuteľností, investorom, projektantom a iným záujemcom, ktorých zaujímajú možnosti zmien v území na základe odborných znalostí o obmedzeniach a hodnotách územia.

Územnoplánovacia informácia sa bude vydávať na základe platnej územnoplánovacej dokumentácie a z územnotechnických podkladov. Podkladom na vydanie relevantnej územnoplánovacej informácie je žiadosť, v ktorej musia byť uvedené konkrétne požiadavky a súvislosti s konkrétnym zámerom na využitie územia.

Upravuje sa lehota na vydanie územnoplánovacej informácie (odsek 3) a jej platnosť (odsek 4) vo vzťahu k schválenej územnoplánovacej dokumentácii, aby boli ustanovené právne medze pre jej vydanie a záväznosť obsahu.

Územnoplánovacia informácia nie je správnym rozhodnutím a na jej vydávanie sa nevťahuje všeobecný predpis o správnom konaní (správny poriadok). Napriek tomu môže byť pre prax dôležitá, lebo na jej základe môže dôjsť k investičným aktivitám a ku škode z nesprávnej informácie.

K § 46: Navrhuje sa zaviesť predkupné právo k pozemkom, ktoré sú v územnoplánovacej dokumentácii určené na zastavanie stavbou, ktorá má pre obec a jej obyvateľom kľúčový význam, napríklad dôležité stavby občianskeho vybavenia (sociálne zariadenia, zdravotnícke zariadenia, a podobne) alebo stavby dopravnej infraštruktúry a inžinierskych sietí. Ide o nové ustanovenie, ktoré v terajšom zákone chýba. Predkupné právo sa zriaďuje ako vecné právo so zápisom v katastri nehnuteľností (odsek 1).

Odsek 2 rieši postup zániku predkupného práva a jeho výmaz v katastri nehnuteľností. Predkupné právo nesmie zaťažovať vlastníka pozemku v nakladaní s ním nad prípustnú mieru, najmä nemôže byť obmedzený, ak sa na jeho ponuku predkupné právo nezrealizuje kúpou pozemku na verejný účel.

K § 47: Ustanovením sa uvádzajú len vyvlastňovacie dôvody. Hmotnoprávne ustanovenia o vyvlastňovaní a vyvlastňovacie konanie už nebudú súčasťou stavebného zákona, ale samostatnou právnou úpravou.

Vyvlastňovacie dôvody z terajšieho § 108 ods. 2 stavebného zákona, ktoré sa týkajú stavieb, o ktorých konajú špeciálne stavebné úradu, sú upravené v osobitných zákonoch už teraz.

K § 48: Ustanovenie nadväzuje na terajšiu úpravu v § 44 a nasl. stavebného zákona, ktorá prešla od roku 1976 významným vývojom a týka sa všetkých činností vo výstavbe. Niektoré činnosti vo výstavbe, najmä projektovanie, uskutočňovanie stavieb a montáž a revízie vyhradených technických zariadení, remeselné činnosti nikdy neboli voľnými činnosťami ani

v podmienkach Československa, ani v medzinárodných podmienkach a na našom území história ich regulácie siaha až do Uhorska, keď príslušníci regulovaných povolání a regulovaných činností boli združovaní v remeselníckych cechoch a v profesijných komorách. Výkon povolania bol viazaný na vzdelanie (učňovské, vyššie stredné a vysokoškolské), odbornú prax u majstra a záverečné tovarišské a majstrovské skúšky.

Aktuálny základ právnej úpravy regulovaných povolání a regulovaných činností v slovenskom práve je smernica Európskeho parlamentu a Rady 2005/36/ES o uznávaní odborných kvalifikácií a zákony, ktorými sa transponovala do slovenského práva.

Odsek 1 je najvšeobecnejšou definíciou regulácie činností vo výstavbe. Jej účelom je odlíšiť od tejto skupiny iné činnosti, ktoré síce súvisia s výstavbou, ale nie sú bezprostredne potrebné na zhotovenie stavby (napríklad, výroba a distribúcia stavebných výrobkov, dovoz stavebných výrobkov a odvoz odpadu zo staveniska, vzdelávanie a skúšky odbornej spôsobilosti).

V odseku 2 je všeobecná povinnosť prevzatá z terajšieho stavebného zákona (§ 43g ods. 2 stavebného zákona). Jej účelom je vo všeobecnosti vyjadriť, že každú odbornú činnosť vo výstavbe majú uskutočňovať len fyzické osoby, ktoré spĺňajú zákonné požiadavky na jej uskutočňovanie, ako vyplývajú z osobitných predpisov. Takými požiadavkami sú najmä kvalifikačné predpoklady (odborné vzdelanie, odborná prax, skúška odbornej spôsobilosti) a osobnostné predpoklady (najmä zdravotná schopnosť a bezúhonnosť). Splnenie požiadaviek sa preukazuje rôznymi osvedčeniami a preukazmi ako dokladmi o existencii rozhodnutia orgánu verejnej správy.

Odsek 3 preberá § 45 ods. 5 stavebného zákona. Jeho obsahom je zákonná požiadavka, aby právnické osoby vo výstavbe poskytovali služby len prostredníctvom zamestnancov, ktorí spĺňajú zákonné požiadavky na odborné činnosti. Ak sú podnikateľmi a ich štatutárny orgán nespĺňa požiadavku podľa odseku 2, musí ustanoviť aj zodpovedného zástupcu podľa živnostenského zákona.

K § 49: Odsek 1 je všeobecnou definíciou stavebných prác. Obdobná definícia je aj v terajšom § 43g ods. 1 stavebného zákona, do ktorého bola prevzatá zo smernice Rady 89/106/EHS.

Navrhovaná definícia však v porovnaní s terajším stavom zahŕňa aj obsluhu, revízie a opravy technických zariadení stavby, najmä vyhradených technických zariadení (napríklad, elektroinštalácie elektrických zariadení, výťahov, plynových prípojok a rozvodov).

Stavebnými prácami sa rozumie predovšetkým manuálne odborné remeselné činnosti vo výstavbe. Preto sa v odseku 2 ustanovuje povinnosť (je aj v terajšom § 43g ods. 2 stavebného zákona), aby sa vždy uskutočnili v súlade s technickými a bezpečnostnými požiadavkami vyplývajúcimi z právnych predpisov a podľa návodov výrobcov stavebných výrobkov a všeobecne zaužívaných pracovných postupov. Toto ustanovenie má jednak preventívny význam, aby motivovalo uskutočňovať stavebné práce tak, ako sa majú, a jednak následný význam pri vyvodzovaní právnej zodpovednosti za spôsobenú škodu, ktorá vznikla nesprávnymi stavebnými prácami, alebo za ujmu na zdraví, najmä za pracovné úrazy.

V odseku 3 je definícia uskutočňovania stavby, ako základného termínu používaného v navrhovanom zákone. Uskutočňovaním stavby sa označuje celý stavebný proces, v ktorom sa stavebnými prácami a inými odbornými činnosťami dosiahne konečný produkt - zhotovená stavba. Ide o definíciu, ktorá má zároveň odlíšiť komplexnú činnosť (uskutočňovanie stavby)

od jednotlivých čiastkových stavebných prác a iných odborných činností (vytyčovanie stavby, zakladanie stavby, montážne práce, betónovanie, murovanie).

V odseku 4 sa uvádzajú obidva spôsoby uskutočňovania stavby ako historicky vznikli a existujú doteraz. Dodávateľským spôsobom znamená objednanie zhotovenia stavby zmluvou podľa Obchodného zákonníka alebo podľa Občianskeho zákonníka medzi stavebníkom (investorom) a zhotoviteľom (stavebnou firmou). Svojpomocou znamená zhotovenie stavby osobne stavebníkom spravidla s pomocou rodinných príslušníkov alebo iných osôb (občianska výpomoc).

K § 50: Ustanovením sa vymedzuje termín „stavebník“, ktorý v terajšom stavebnom zákone nie je vymedzený, hoci sa hojne používa. Že stavebníkom je osoba, ktorá je žiadateľom o stavebné povolenie (účastník stavebného konania), možno teraz zistiť len s použitím výkladových pravidiel. Výslovným uvedením sa odstráni nejasnosť o postavení stavebníka, pretože stavebný zákon používal termín „stavebník“ aj v niektorých hmotnoprávných ustanoveniach (mimo procesných ustanovení). Stavebníkom tak môže byť tradične investor a vlastník pozemku v jednej osobe, ale stavebníkom môže byť v súlade s realitou aj iný žiadateľ, ktorý nie je vlastníkom pozemku, napríklad developer alebo koncesionár.

Svojpomoc bola pred rokom 1989 veľmi výrazným spôsobom výstavby stavieb občanov (najmä rodinné domy a rekreačné stavby, garáže, altány, skleníky) a obcí (vtedy miestnych národných výborov) s využitím vlastných stavebných skupín, brigád dobrovoľníkov a budúcich spoluúčastníkov (stavby kultúrnych a športových zariadení, klubov, ale aj menších bytových domov). Podstatnými dôvodmi výraznej svojpomoci bola nízka kúpna sila obyvateľstva, nedostupnosť stavebných kapacít a výrazne obmedzený trh zo stavebnými výrobkami.

Vzhľadom na stále vyššiu potrebu odbornosti a sofistikovanejšie stavebné výrobky a pracovné postupy, vyššiu kúpnu silu obyvateľstva, ako aj vzhľadom na rozvoj trhu stavebných výrobkov a stavebného trhu, by mala byť svojpomoc už len okrajovou formou výstavby, najmä na vidieku v malých obciach, v ktorých je menšia dostupnosť stavebných firiem. Preto sa navrhuje obmedziť ju len na drobné stavby a niektoré jednoduché stavby, na stavebné úpravy a na udržiavacie práce, na ktoré sa ťažko hľadajú zhotovitelia pre ich malú ekonomickú výnosnosť, a zároveň určiť nevyhnutné podmienky zaistenia bezpečnosti stavebných prác (odseky 2 a 3).

Stavebník je základným aktérom stavebného zákona a výstavby vôbec. Preto je náležité, aby mal výslovne uvedené svoje základné povinnosti sústredené v samostatnom ustanovení zákona (odsek 4). Pri uvádzaní povinností stavebníka sa na rozdiel od terajšieho stavebného zákona prihliada na realitu, že stavebník sám neuskutočňuje stavbu a že existujú regulované povolenia a činnosti, ktorých držiteľia sú oprávnení a povinní na vymedzené odborné činnosti v procese uskutočňovania stavby. V týchto prípadoch má stavebník povinnosť takúto osobu len obstaráť (zabezpečiť), nemôže ich nahrádzať ani znášať zodpovednosť za výsledky ich činnosti.

Odsekom 5 sa zabezpečuje nadväznosť na právnu úpravu posudzovania vplyvov stavby na životné prostredie. Z hľadiska kategorizácie stavieb však pôjde len o niektoré stavby, pretože väčšina stavieb je predmetom integrovaného povoľovania a kontroly znečisťovania životného prostredia (zákon č. 39/2013 Z.z.).

V odseku 6 sa rámcovo vyjadruje obsah dodávateľského spôsobu uskutočňovania stavby v zásade odkazom na všeobecnú úpravu zmluvných vzťahov, lebo navrhovaný stavebný zákon

neustanovuje najčastejšie typy zmlúv vo výstavbe, napríklad ako modifikáciu náležitostí všeobecnej úpravy.

K § 51: Zhotoviteľom stavby sa v navrhovanom stavebnom zákone označuje stavebná firma, ktorá je oprávnená uskutočňovať stavbu až do jej úplného zhotovenia (odsek 1). Ide teda o stavebného podnikateľa, ktorý má v predmete činnosti podľa obchodného registra (právnická osoba) alebo živnostenského registra (fyzická osoba) zapísané poskytovanie stavebných prác rôzneho druhu dodávateľským spôsobom.

Samotný termín „zhotoviteľ“ je prevzatý z terajšieho stavebného zákona (napr. § 66 ods. 3 stavebného zákona) a používa ho aj Občiansky zákonník (§ 631 a nasledujúce), aj Obchodný zákonník (§ 536 ods.2) v súvislosti so zhotovením stavby. V zahraničí sa používajú rôzne označenia, väčšinou (aj podľa FIDIC) sa používajú výrazy „staviteľ“ (constructor) alebo (zmluvný) „dodávateľ“ (contractor).

Zmluvnými dodávateľmi stavebných prác a iných odborných činností sa rozumejú subdodávatelia podľa § 538 Obchodného zákonníka (podľa FIDIC – subcontractor), ktorých zhotoviteľ stavby poveril vykonaním určitých stavebných prác vymedzených v zmluve. Jeho zodpovednosť voči stavebníkovi sa tým nemení.

Odseky 2 a 3 ustanovujú základné kvalifikačné predpoklady na zhotoviteľa stavby. Ich úpravu je potrebné ustanoviť navrhovaným zákonom ako tzv. osobitné podmienky prevádzkovania živnosti. Tie v terajšom stavebnom zákone chýbajú, a tak je uskutočňovanie stavieb len voľnou živnosťou, na ktorú stačia len všeobecné podmienky prevádzkovania živnosti (dospelosť, spôsobilosť na právne úkony, bezúhonnosť a správny poplatok).

Tento stav má negatívne dôsledky pre stavebníkov a užívateľov stavieb. Prejavuje sa najmä na nízkej kvalite stavieb a veľkom počte nedorobkov a na existenčnej nestabilite takýchto nekvalifikovaných firiem. To poškodzuje stavebníkov a vlastníkov stavieb tým, že sa nemôžu domôcť odstránenia nedostatkov a porúch ani v rámci reklamácie, lebo takáto stavebná firma radšej zanikne, než by ich mala na vlastné náklady odstraňovať.

Negatívne dôsledky to má aj na stavebný trh ako celok, lebo stavebník nevie vopred rozpoznať kvalitu stavebnej firmy a zároveň takéto stavebné firmy odoberajú zákazky kvalifikovaným stavebným firmám. Ustanovenia odsekov 2 a 3 tak sledujú, aby na stavebnom trhu v záujme ochrany stavebníkov boli len odborne spôsobilí stavební podnikatelia, u ktorých je predpoklad vyššej kvality výstavby a existenčnej stability na účely uplatňovania reklamácií a odstraňovania stavebných nedostatkov a nedorobkov.

Obdobný účel má aj odsek 4 tým, že požaduje, aby sa každá stavebná práca alebo iná činnosť vo výstavbe vykonávala len s profesijnou kvalifikáciou. Ide o to, aby stavebné firmy samé uskutočňovali len také stavebné práce, na ktoré majú oprávnenie a kvalifikovaných zamestnancov. Ostatné stavebné práce budú povinné obstarat' formou subdodávky. V praxi sa to u kvalifikovaných firiem deje aj teraz. Špecializácia na určité stavebné práce pomáha zvyšovať aj kvalitu zhotovených stavieb.

Odsek 5 reaguje na existujúci prax pri veľkých stavbách, keď nie je fyzicky možné, aby jeden stavbyvedúci bol súčasne na viacerých miestach rozsiahlej stavby v rôznych štádiách uskutočňovania stavby, najmä pri líniových stavbách a pri komplexných inžinierskych stavbách. Ustanovenie rieši vzájomné vzťahy aj z dôvodu prípadnej zodpovednosti za škodu alebo inú ujmu spôsobenú zlyhaním alebo neplnením povinností stavbyvedúceho.

V odseku 6 je vyjadrená zásada, že zhotoviteľ stavby znáša zodpovednosť nielen za svoju vlastnú činnosť, ale aj za výsledky činnosti svojich subdodávateľov. Tak bude stavebníkovi (spotrebiteľovi) zodpovedať za kvalitu len jedna osoba (dodávateľ), a to tá, s ktorou má uzatvorenú zmluvu na zhotovenie stavby ako celku. Obdobne je riešené uplatňovanie zodpovednosti za vady a za škodu aj pri spotrebných predmetoch (pri predaji a servise áut, bielej techniky, elektrospotrebičov, odevov), kde zákazník (objednávateľ, spotrebiteľ) uplatňuje svoje práva zo zodpovednosti len u jednej osoby (predajcu, dovozcu alebo výrobcu) bez ohľadu na počet a postavenie subdodávateľov.

V odseku 7 sú ustanovené základné zákonné povinnosti zhotoviteľa stavby. Ide o taxatívny výpočet. Viac povinností môže na seba prevziať zhotoviteľ stavby zmluvou s objednávateľom (stavebníkom), ale nie menej. Za porušenie niektorej povinnosti hrozí zhotoviteľovi stavby postih.

K § 52: Osobitnú úlohu medzi činnosťami vo výstavbe zohrávajú tzv. vyhradené činnosti vo výstavbe (v terajšom stavebnom zákone vybrané činnosti - § 45). Ide o najdôležitejšie odborné činnosti z hľadiska základných požiadaviek na stavby, ktoré sú z tohto dôvodu regulovanými činnosťami a ich výkon je vyhradený len odborne spôsobilým fyzickým osobám podľa predpisov o uznávaní odborných kvalifikácií (na základe smernice Európskeho parlamentu a Rady 2005/36/ES o uznávaní odborných kvalifikácií). Tieto osoby sú držiteľmi príslušných oprávnení (osvedčení a preukazov).

V odseku 2 je taxatívny výpočet vyhradených činností vo výstavbe. Výpočet vychádza z terajšej úpravy v § 45 stavebného zákona doplnený o energetické hodnotenie podľa zákona č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov (týka sa len určitých budov) a koordináciu bezpečnosti práce podľa nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 396/2006 Z.z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko (týka sa len stavenísk).

V ďalších odsekoch 3 až 10 je krátka definícia jednotlivých vyhradených činností vo výstavbe, ktoré terajší stavebný zákon neobsahuje. Definície sú potrebné na vyznačenie medzi vyhradených činností pre potreby navrhovaného zákona, pretože odborne spôsobilé osoby môžu vykonávať aj iné činnosti vo výstavbe podľa osobitných zákonov, ktoré však nie sú vyhradené len im.

K § 53: Zo zásady, že vyhradené činnosti majú vykonávať len odborne spôsobilé osoby s príslušným oprávnením (odsek 1), sa ustanovujú v ďalších odsekoch výnimky. Nimi sa umožňuje, aby niektoré vyhradené činnosti vo výstavbe mohli okrem odborne spôsobilých osôb s príslušným oprávnením v obmedzenej miere vykonávať aj iné osoby, ktoré navrhovaný zákon označuje ako tzv. kvalifikované osoby. Výnimky nie sú v obsahu činností, ale v druhoch a kategóriách stavieb, pretože sa týkajú len uskutočňovania drobných stavieb a niektorých jednoduchých stavieb. Takéto ustanovenie je aj v terajšom zákone (§ 45 ods. 6 stavebného zákona). Je na zodpovednosti stavebníka, či využije osobu s oprávnením alebo len kvalifikovanú osobu. Prípadnú škodu bude znášať sám.

Odsekom 2 sa vymedzuje, ktoré vyhradené činnosti a v akom rozsahu môže uskutočňovať tzv. kvalifikovaná osoba. Z výpočtu vyhradených činností vo výstavbe ide len o projektovú činnosť a o vedenie stavby (odsek 8).

Kvalifikovaná osoba nemusí mať oprávnenia na výkon vyhradených činností vo výstavbe, ale nemôže ísť o laika. Aj kvalifikovaná osoba musí spĺňať minimálne kvalifikačné predpoklady odborného vzdelania a odbornej praxe. V doterajšej praxi ide často o osoby, ktoré mali príslušné oprávnenie (autorizáciu), ale nemajú už takú klientelu ani fyzické sily, aby mohli byť plnohodnotne samostatne zárobkovo činnými osobami (napríklad bývalí autorizovaní architekti alebo stavební inžinieri na dôchodku).

Požiadavky na kvalifikačné predpoklady na projektovú činnosť kvalifikovanej osoby sú podrobne uvedené v členení podľa stupňa a obsahového zamerania štúdia (odsek 3). Rôznosť kvalifikačných predpokladov v odsekoch 3 až 5 je rozlíšená podľa druhu a kategórie stavby s prihliadnutím na vplyv projektovej dokumentácie a následné uskutočňovanie stavby na základné požiadavky na stavby a na všeobecné technické požiadavky na navrhovanie stavieb.

Technickými systémami sa rozumejú systém vykurovania a prípravy teplej vody, klimatizačný systém a systém vnútorného osvetlenia budovy (§ 2 ods. 1 písm. b) štvrtý bod zákona o energetickej hospodárnosti budov).

Obdobne aj kvalifikačné požiadavky na vedenie stavby sú rozlíšené podľa kategórie stavby (odseky 6 a 7). Vedenie stavby zahŕňa v podstate činnosť inak vyhradenú stavbyvedúcemu. Pri svojpomocnom uskutočňovaní stavby však stavbyvedúci ako oprávnená osoba väčšinou chýba, vyžaduje sa preto povinná účasť osoby oprávnenej na výkon stavebného dozoru. Sleduje sa tým zabezpečiť náležité uskutočňovanie stavby a jednotlivých stavebných prác v súlade so zákonnou požiadavkou.

Odsek 9 umožňuje, aby kvalifikovanou osobou (projektantom, stavbyvedúcim, osobou oprávnenou na stavebný dozor) mohol byť aj sám stavebník, ak má príslušné oprávnenie podľa odseku 1 alebo spĺňa kvalifikačné predpoklady požadované pre kvalifikovanú osobu.

V odseku 10 sa rieši postavenie právnickej osoby pri uskutočňovaní činností vo výstavbe, ktoré sú umožnené kvalifikovanej osobe. Môžu existovať na trhu aj stavebné firmy, ktoré nebudú mať ambíciu uskutočňovať veľké stavby, ale najmä v malých sídlach vyžijú s uskutočňovaním drobných stavieb, stavebných úprav a udržiavacích prác na miestnych stavbách. Takéto stavebné firmy nebudú musieť zamestnávať osobu s oprávnením podľa odseku 1, ale ako zodpovedný zástupca bude postačovať kvalifikovaná osoba.

K § 54: Projektant je kľúčovou osobou v etape prípravy stavby, lebo on navrhuje jej architektúru, stavebnotechnické parametre a urbanistické začlenenie do okolia podľa požiadaviek investora, druhu a kategórie stavby a účelu užívania a v rámci možností daných územnoplánovacou dokumentáciou, najmä regulatívmi a zastavovacími podmienkami a prírodnými pomermi.

Projektová činnosť je regulovaná činnosťou na našom území už od čias Uhorska a je regulovaná činnosťou aj v Európe, Amerike a Ázii. Projektantom môže byť len autorizovaný architekt alebo autorizovaný stavebný inžinier určenej kategórie a ak ide o geodetickú dokumentáciu, autorizovaný geodet oprávnený na inžiniersku geodéziu. Podmienky vstupu do profesie a obsah profesijných oprávnení je teraz regulovaný na základe smernice Európskeho parlamentu a Rady 2005/36/ES o uznávaní odborných kvalifikácií (predtým smernica Rady 85/384/EHS), ktorá je transponovaná do slovenského práva zákonom Slovenskej národnej rady č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch a zákonom Národnej rady Slovenskej republiky č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii.

Projektová dokumentácia je vnútorne členitá a vyžaduje pri konštrukčne a prevádzkovo zložitejších stavbách aj čiastkové projekty energetického vybavenia stavby vrátane technických systémov, pripojenia stavby na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu vrátane vnútorných rozvodov, prevádzkového vybavenia prevádzkarne, nosných konštrukcií stavby (statiky), prípadne aj ďalších. Preto sa zákonom ustanovuje, že projektant môže projektovať len v rozsahu svojho oprávnenia podľa zákon SNR č. 138/1992 Zb. alebo podľa zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. (odsek 2). V takomto prípade je nevyhnutná súčinnosť a spolupráca projektanta a projektantov čiastkových projektov.

Súčinnosť projektantov si buď zabezpečí projektant sám, napríklad v rámci svojej projektovej kancelárie alebo externou spolupracou, alebo ju zabezpečí obstarávateľ projektovej dokumentácie (stavebník, investor, koncesionár, vlastník stavby) podľa odseku 3. Môže najat' koordinátora projektovej dokumentácie projektu, ktorý zorganizuje a koordinuje prípravu výslednej projektovej dokumentácie (odsek 4), alebo jedného z projektantov určí ako generálneho projektanta, ktorý zabezpečí výslednú projektovú dokumentáciu vlastným vedením a koordináciou (odsek 5) a prípadne zabezpečí aj inú tzv. inžiniersku činnosť prípravy výstavby. Tento spôsob je dlhodobo všeobecne zaužívaný v stavebnej praxi nielen na Slovensku, len stavebný zákon v aktuálnom znení túto problematiku dostatočne nerieši.

Odseky 5 a 7 obsahujú taxatívny výpočet základných zákonných oprávnení a povinností projektanta, ostatné jeho povinnosti vyplynú zo zmluvného vzťahu s objednávateľom projektovej dokumentácie. Uvedené základné povinnosti projektanta majú základ v osobitných zákonoch, napríklad v zákone o energetickej hospodárnosti budov, v zákone o stavebných výrobkoch, v zákone o službách na vnútornom trhu a v ustanoveniach navrhovaného zákona.

Základné požiadavky na stavby upravuje nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 305/2011 v prílohe I, ktoré platia priamo v celom Európskom hospodárskom priestore.

Minimálne požiadavky na energetickú hospodárnosť budov vyplývajú z § 4 zákona o energetickej hospodárnosti budov.

Uvedeným základným povinnosťami sa projektantovi priznávajú v odseku 6 aj zákonné oprávnenia. Obsah oprávnení vyplýva z iných ustanovení navrhovaného zákona a z autorského zákona v písmene a).

K § 55: Projektant nosných konštrukcií (statik) je projektant čiastkového projektu stavby, ktorého obsahom je projekt nosných konštrukcií stavby a statický posudok všetkých navrhovaných nosných konštrukcií. Projekt nosných konštrukcií a statický posudok je povinnou súčasťou každej projektovej dokumentácie budovy a inžinierskej stavby, ktorá má nosné konštrukcie.

Projektovanie nosných konštrukcií je regulovanou činnosťou a je vyhradené autorizovanému stavebnému inžinierovi v kategórii statika podľa § 5 ods. 4 zákona SNR č. 138/1992 Zb. (odsek 1).

V odseku 2 sú uvedené základné zákonné povinnosti projektanta nosných konštrukcií vo vzťahu k projektovej dokumentácii stavby na účely stavebného konania, k vykonávaciemu projektu určenému na uskutočňovanie stavby [(v písmenách a) a b)], ale v písmenách c) a d) aj v priebehu uskutočňovania stavby jednak vo vzťahu k hlavnému telesu stavby a jednak k pomocným konštrukciám (podperám, lešeniam, a pod.) potrebným na stavebné práce.

K § 56: Zavádza sa nová funkcia – kontrolný statik. Je to jedno z opatrení na zvýšenie bezpečnosti najmä staticky náročných stavieb. Cieľom je zabrániť opakovaniu niekoľkých deštrukcií nosných konštrukcií stavieb (podzemné garáže v Karlovej Vsi a na Plynárenskej ulici v Bratislave, deštrukcia pomocnej podpornej konštrukcie pri výstavbe diaľnice pri Kurimanoch, viaceré prepady striech pod hmotnosťou snehu).

Navrhovaná úprava je zovšeobecnením niekoľkých zahraničných vzorov. Obsahom činnosti kontrolného statika je preveriť a osvedčiť projekt nosných konštrukcií a statický posudok pri staticky náročných stavbách a konštrukciách, ako nezávislá odborne spôsobilá osoba (odsek 1).

Výsledkom preverenia je kontrolné statické posúdenie ako dôležitý dokument, ktorý bude musieť byť povinnou súčasťou projektovej dokumentácie vyhradených stavieb ako príloha žiadosti o stavebné povolenie (odsek 2). Stavebný úrad alebo stavebník sám si však môžu vyhradiť požadovať kontrolný statický posudok aj na iné stavby, ktoré sú alebo ich časť staticky náročné alebo dôležité.

V odseku 3 je pravidlo, ktoré má zamedziť vydávanie kontrolných statických posúdení po linke známostí, rodinných vzťahov, kolegiálnych vzťahov a podobne, a zabezpečiť pokiaľ možno čo najväčšiu nezávislosť a objektivitu. Je to potrebné na ochranu životov a zdravia zamestnancov zhotoviteľa stavby a jeho zmluvných dodávateľov počas uskutočňovania stavby a užívateľov stavieb počas užívania stavby.

K § 57: V ustanovení sa v podstate preberá terajšia úprava § 46b stavebného zákona s niektorými spresneniami v jeho oprávneniach a povinnostiach (odsek 2).

Najpodstatnejšou zmenou tejto úpravy je, že osoby oprávnené na výkon stavebného dozoru, vrátane tých, ktorí majú také oprávnenie ku dňu účinnosti navrhovaného zákona, môžu vykonávať svoju činnosť už len vo vzťahu k drobným stavbám, jednoduchým stavbám, k stavebným úpravám a k udržiavacím prácam. Ich dozorné oprávnenia k ostatným stavbám zanikajú dňom účinnosti navrhovaného zákona (odsek 1).

Ich povinná účasť v stavebnom procese je len k stavbám uskutočňovaným stavebníkom svojpomocou. Pri stavbách uskutočňovaných dodávateľsky je tak, ako doteraz, ich účasť v stavebnom procese na vôli stavebníka.

K § 58: Zavádza sa nová regulovaná činnosť a funkcia v stavebnom procese – stavebnotechnický dozor. Stavebnotechnický dozor je vyššia a zodpovednejšia forma stavebného dozoru, ktorá sa povinne zavádza na uskutočňovanie vyhradených stavieb a ďalších stavieb, o ktorých tak rozhodol stavebný úrad v stavebnom konaní. Nič nebráni tomu, aby si osobu oprávnenú na stavebnotechnický dozor zmluvne zabezpečil stavebník dobrovoľne na uskutočňovanie svojej stavby, hoci aj uskutočňovanej svojpomocou.

Rozsah oprávnení pri výkone stavebnotechnického dozoru je širší ako rozsah oprávnení pri výkone stavebného dozoru, čo sa odrazí aj na rozsahu zodpovednosti a aj prístupu k jeho výkonu. Bude sa vyžadovať vyššia forma odbornej spôsobilosti (autorizácia) v obsahu kvalifikačných predpokladov a obsahu skúšky odbornej spôsobilosti v Slovenskej komore stavebných inžinierov.

K § 59: Funkcia stavbyvedúceho sa v podstate preberá z terajšej právnej úpravy. Jeho oprávnenia v odseku 2 sú len viac precizované a jeho postavenie buď ako zamestnanca

zhotoviteľa stavby (stavebnej firmy), alebo ako samostatne zárobkovo činnej osoby (živnostníka), zostáva nezmenené.

Novým je odsek 3, ktorý reaguje na prax pri veľkých stavbách a súboroch stavieb, ktoré vyžadujú väčší počet stavbyvedúcich, pretože jeden stavbyvedúci nemôže byť súčasne na viacerých miestach rozsiahlej stavby (napríklad diaľnice). Členenie na hlavného stavbyvedúceho a pomocných stavbyvedúcich má význam pre poriadok na stavbe, pre informovanie stavebného úradu a účastníkov výstavby i pre vyvodzovanie zodpovednosti za škody a iné ujmy na stavbe a na stavenisku.

Stavbyvedúcimi na vyhradených stavbách budú autorizovaní stavbyvedúci (autorizovaný stavebný inžinier pre vedenie stavieb).

K § 60: Aj postavenie geodeta je v podstate prevzaté z terajšej úpravy, ale je podrobnejšie a spresnené. Obdobne, ako u stavbyvedúcich sa nanovo navrhuje pri stavbách (okrem drobných a jednoduchých) tiež členenie na hlavného geodeta stavby a na ostatných geodetov pôsobiacich počas uskutočňovania stavby. Aj v tomto prípade ide o dosiahnutie poriadku hierarchiou riadenia a kontroly a následnej zodpovednosti za škody a iné ujmy spôsobené geodetickými prácami.

Geodetickými prácami sa rozumejú meračské práce v teréne, zaznamenávanie a spracúvanie výsledkov merania, zobrazovacie práce a aktualizácia súboru geodetických informácií.

K § 61: Navrhuje sa zaviesť ďalšiu regulovanú vyhradenú činnosť – investičná príprava stavieb. Ide o dôležitú súčasť výstavby, ktorou sa teraz platný stavebný zákon nezaobera. Kvalita investičnej prípravy stavieb má významný dosah na stavebnú pripravenosť a na reálnosť predpokladaných stavebných nákladov. Sleduje sa zabezpečiť presnejšie vyčíslenie predpokladaných obstarávacích nákladov stavieb. Táto činnosť doteraz nie je regulovanou činnosťou, a tak v príprave stavieb vznikajú veľké rozdiely v predpokladaných nákladoch na výstavbu na strane investora a na strane zhotoviteľa stavby. Veľmi okaté je to pri obstarávaní stavieb diaľnic a rýchlостných ciest, kde rozdiely sú až v násobkoch.

K § 62: Všeobecné technické požiadavky na stavby sú najvšeobecnejším vyjadrením technických podmienok platných pre všetky stavby. Ustanovenie je s drobnými úpravami prevzaté z terajšej úpravy (§ 43e stavebného zákona), lebo nie je dôvod tieto technické požiadavky meniť.

K § 63: Všeobecné technické požiadavky na navrhovanie stavieb sú základom pre architektonické a stavebnotechnické návrhy stavieb a pre následnú projektovú činnosť.

Návrhy a projekty stavieb musia zodpovedať uvádzaným požiadavkám. Z nich dve požiadavky majú základ v právne záväznom akte Európskej únie – základné požiadavky na stavby a stavebné výrobky vhodné na zamýšľané použitie - vyplývajú z nariadenia 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). Podrobnosti o jednotlivých základných požiadavkách na stavby budú vo vykonávacej vyhláške.

Ostatné technické požiadavky v jednotlivých písmenách ustanovenia sa v podstate preberajú z terajšieho zákona po niekoľkých spresneniach a formálnych úpravách. Boli však rozšírené o požiadavku statického zabezpečenia nosných konštrukcií pred zaťažením snehom ako reakcia na tohtoročnú zimu a deštrukcie viacerých stavieb pod záľahou snehu a o požiadavku riešenia statickej dopravy, ktorej riešenie je akútne vzhľadom na prudký rozvoj cestnej dopravy a počet denne prevádzkovaných motorových vozidiel.

K § 64: Rozhodovanie o umiestnení stavieb v správnom konaní na stavebnom úrade bude postupne zrealizované zastavovacími plánmi, čím sa dosiahne predvídateľnosť a čitateľnosť rozhodovania stavebných úradov a vyššia miera dôveryhodnosti pre účastníkov výstavby. Pri drobných stavbách a väčšine jednoduchých stavieb sa s konaním o umiestnenie stavby už nepočíta v navrhovanom zákone. Pri ostatných stavbách môže dôjsť k zlúčeniu oboch konaní.

Trvalo sa s rozhodovaním o umiestnení stavby počíta len pri vyhradených stavbách, pretože pri nich aj pri podrobných zastavovacích podmienkach podľa zastavovacieho plánu je potrebné určiť podrobnejšie niektoré zastavovacie podmienky vyplývajúce z navrhovaného charakteru stavby, spôsobu jej budúceho užívania, predpokladaného vplyvu na okolie alebo na bezpečnosť a stabilitu.

Ponechaná je úprava rozhodovania o umiestnenie stavby na stavebných úradoch na základe územných plánov, ktoré budú obsahovať len záväzné časti, alebo na základe územnoplánovacích podkladov, ak územný plán nie je obstaraný.

Podrobne sa v odseku 4 vymedzuje, pre ktoré stavby sa nevyžaduje samostatné rozhodnutie o umiestnení stavby. Ponecháva sa úprava, že stavebný úrad môže spojiť umiestňovanie stavby s povoľovaním stavby pri jednoduchej stavbe.

K § 65: Ustanovením sa preberá terajšia úprava. V odseku 3 je taxatívnym spôsobom ustanovené, v ktorých prípadoch je potrebné rozhodnutie o zmene využívania pozemkov.

Odsekom 4 sa ukladá stavebným úradom spojiť súvisiace konania. Tým sa prispeje k racionalizácii rozhodovania s možnosťou komplexného posúdenia situácie a k výraznej časovej úspore pre stavebníka, lebo odpadne jedno samostatné správne konanie.

K § 66: Ustanovenie rieši hmotnoprávnu časť povoľovania stavieb.

Odsek 1 je základnou povinnosťou, kým odseky 2 a 3 sú výnimkou z tejto povinnosti. Odsek 2 je ďalej upravený v § 64 návrhu.

V odseku 3 sa taxatívnym spôsobom ustanovuje, na ktoré stavby nie je potrebné stavebné povolenie ani stavebný súhlas. V podstate ide o terajší okruh drobných stavieb a zariadení, len sa niektoré sporné položky podrobnejšie upravujú alebo sa uvádzajú v samostatnom písme.

Na praktické účely je v odseku 4 ustanovená nová kompetencia stavebného úradu vydať na žiadosť stavebníka záväzné stanovisko v pochybnostiach o tom, či je potrebné na stavbu stavebné povolenie alebo stavebný súhlas. Teraz takéto ustanovenie v stavebnom zákone chýba a stavebník je neraz v neistote, ako má postupovať.

K § 67: Ustanovením sa umožňuje, tak ako v doterajšej úprave, požiadať o zmenu stavby ešte pred jej dokončením. Nové konanie sa vyžaduje len pri najväznejších zmenách stavby ako vyplývajú z § 15 ods. 1 až 4 návrhu.

Iné, menšie zmeny stavby sa dajú vybaviť ohlásením (§ 69 ods. 1 návrhu) alebo záznamom v stavebnom denníku (§ 17 ods. 2 návrhu) a následným schválením v kolaudačnom konaní.

Novinkou je možnosť požiadať o zmenu pred dokončením aj na stavbu, na ktorú stavebný úrad vydal stavebný súhlas na základe ohlášenia. Na stavebný súhlas sa použijú ustanovenia o ohlasovaní stavieb a o stavebnom súhlase (odsek 4).

K § 68: Ustanovenie sústreďuje všeobecné požiadavky na povoľovanie stavieb a ich zmien, ktoré boli v doterajšej úprave uvedené vo viacerých paragrafoch a vo vykonávacích vyhláškach. Vymedzuje, že ak je v súbore prevádzkovo súvisiacich stavieb najmenej jedna, ktorú možno uskutočniť len na základe stavebného povolenia, povoľuje sa celý súbor stavieb spoločne.

Pre zjednodušenie a urýchlenie povoľovacieho procesu ustanovenie umožňuje, po vydaní záväzného stanoviska špeciálnym stavebným úradom, povoliť s hlavnou stavbou aj špeciálnu stavbu, ktorá má len doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe (odsek 6), napríklad studňu k rodinnému domu. Aj touto úpravou sa povoľovanie zracionalizuje, lebo odpadne jedno správne konanie.

K § 69: Ustanovenie podrobnejšie upravuje ohlasovanie stavieb, náležitosti podania a postup pri vydávaní stavebného súhlasu. V porovnaní s doterajšou úpravou stavebník musí k ohláseniu predložiť aj vyjadrenia dotknutých orgánov a ich stanoviská musia byť zohľadnené v projektovej dokumentácii (odsek 4).

Novinkou je možnosť požiadať o zmenu ohlasovanej stavby. Ustanovenie upravuje aj postup, ak podanie nie je úplné. Stavebný úrad vyzve stavebníka na doplnenie podania a ak podanie nedoplní, ohlasovanie sa skončí márnym uplynutím lehoty. V doterajšej úprave nebolo uvedené, ako sa ohlásenie ukončí, ak nie sú splnené zákonné požiadavky na vydanie stavebného súhlasu..

V odseku 8 sa ustanovuje postup a moment, kedy sa začína stavebné konanie, ak stavebný úrad určí, že ohlasovanú stavbu možno uskutočniť len na základe stavebného povolenia. Keďže ohlasovanie nie je procesom v režime správneho konania, neprichádza do úvahy rozhodnutia stavebného úradu.

K § 70: V doterajšej úprave chýbala definícia nepovolenej stavby (odseky 1 až 4 návrhu), upravoval sa len postup pri dodatočnom povoľovaní alebo odstraňovaní stavieb, ktoré boli postavené bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním. Medzi tieto prípady nepatrili stavby, na ktorých uskutočnenie postačovalo len územné rozhodnutie, ani dočasné stavby, a preto sú v tomto ustanovení definované.

Ustanovenia členia nepovolené stavby na niekoľko skupín. Najväčšou nepovolenou stavbou je stavba, na ktorú neexistuje nijaké stavebné povolenie ani stavebný súhlas [odsek 1 písm. a)], a stavebná úprava (nadstavba alebo prístavba) uskutočňovaná svojvoľne bez akéhokoľvek povolenia alebo súhlasu stavebného úradu [odsek 1 písm. b)]. Ide o najťažšie prehršky proti poriadku vo výstavbe a o tzv. čierne stavby, ktoré nemožno akceptovať. Často ide o svojvoľné stavby na cudzích pozemkoch, stavby v rozpore s regulatívmi územného plánu, stavby na pozemkoch vylúčených zo zastavania podľa územného plánu.

V záujme spravodlivosti sa aj na tieto prípady v prechodných ustanoveniach (§ 170 návrhu) umožňuje v časovo obmedzenej lehote požiadať o legalizáciu podľa zrušovaného stavebného zákona.

Druhú skupinu nepovolených stavieb tvoria stavebné úpravy uskutočňované bez súladu s povolením alebo súhlasom stavebného úradu [odsek 1 písm. c) a d)]. Patria sem prípady svojvoľného vážneho nerešpektovania alebo významného rozšírenia existujúceho povolenia alebo súhlasu, čiže stavebné úpravy uskutočňované nad povolený rozsah. Ide o čierne úpravy stavieb, pri ktorých je možnosť rozhodnúť o ich odstránení, alebo o dodatočnej akceptácii za prísnych podmienok a povinného sankcionovania. Napríklad, nedovolené prebúranie nosnej steny na umiestnenie dverí alebo okna, zmena tvaru strechy, zväčšenie prístavby budovy nad povolený rozsah, zhotovenie kruhového objazdu namiesto povolenej križovatky, a iné obdobné podstatné zmeny nepredpokladané v stavebnom povolení, v projektovej dokumentácii alebo v stavebnom súhlase. K tejto skupine patria aj stavby uskutočňované bez rozhodnutia o umiestnení stavby, na ktorých uskutočnenie sa nevyžaduje stavebné povolenie (odsek 2).

Treťou skupinou nepovolených stavieb sú stavby, ktoré sú síce povolené, ale začalo sa s ich uskutočňovaním predčasne, pred nadobudnutím účinnosti stavebného povolenia, stavebného súhlasu alebo rozhodnutia o zmene stavby (odsek 3). V takomto prípade ide o administratívny prehrešok zo strany stavebníka alebo zhotoviteľa stavby, niekedy aj ako dôsledok nečinnosti stavebného úradu pri rozhodnutí, doručení rozhodnutia alebo vyznačení právoplatnosti. Investorovi nečinnosťou stavebného úradu vznikajú zbytočné náklady alebo hrozí prepadnutie úveru, a tak je pre neho menším zlom zaplatiť pokutu. Inak ide o stavby, ktoré sa uskutočňujú podľa stavebného povolenia a projektovej dokumentácie.

Napokon štvrtou skupinou nepovolených stavieb sú neodstránené dočasné stavby (odsek 4). Stavebné úrady môžu predĺžiť čas trvania stavby, ale pretože často nerozhodnú v lehote času trvania stavby, navrhuje sa, aby vlastník takejto stavby nebol sankcionovaný nepovolenosťou stavby. Ak však nepožiadal o predĺženie času trvania stavby, alebo stavebný úrad zamietol návrh na predĺženie času trvania stavby, tak ide o nepovolenú stavbu prvej skupiny.

V odseku 5 sa zabezpečuje, aby stavebník nebol sankcionovaný za zrušenie povolenia alebo súhlasu, keď jeho zrušenie nezapríčinil. Ide o prípady procesných chýb stavebného úradu, ktorých výsledkom je zrušenie rozhodnutia súdom alebo v rámci zrušenia rozhodnutia mimo odvolacie konanie pre nezákonnosť alebo nesprávny úradný postup. Výslovná úprava v zákone je potrebná, lebo v čase od zrušenia stavebného povolenia do vydania nového opraveného stavebného povolenia stavebník je v právom neupravenom stave a formálnoprávne uskutočňuje stavbu bez existencie platného stavebného povolenia.

K § 71: Ustanovenie upravuje postup stavebného úradu pri zistení nepovolenej stavby. Základnou povinnosťou bude dosiahnuť zastavenie ďalšieho uskutočňovania stavby. Na to slúži úprava v odsekoch 1 až 4. Do procesu zastavenia stavebných prác a uzavretia stavby vstupujú aj zhotoviteľ stavby a vlastníci inžinierskych sietí, ktorí dodávajú vodu a energie na stavbu. Stavebné práce na nepovolenej stavbe nesmú pokračovať až kým bude rozhodnuté, čo so stavbou.

Ďalším krokom je rozhodnúť, čo so stavbou po zastavení uskutočňovania stavby a zabezpečení staveniska. Navrhuje sa, aby pri stavbách prvej skupiny nepovolených stavieb v zásade nebola iná možnosť len odstránenie nepovolenej stavby alebo nepovolenej stavebnej

úpravy. Na to slúžia odseky 5 až 7, ktoré riešia povinnosť stavebníka a ako prvého ručiteľa zhotoviteľa nepovolenej stavby a napokon vlastníka pozemku (pri nepovolenej stavbe) alebo vlastníka stavby (pri nepovolenej stavebnej úprave, napríklad nadstavbe alebo prístavbe). Pre túto skupinu nepovolených stavieb zákon neumožňuje nijaké dodatočné zhojenie nedostatku povolenia nejakým dodatočným legalizačným konaním, okrem výnimky uvedenej v prechodných ustanoveniach (§ 170 návrhu).

Pre druhú skupinu nepovolených stavebných úprav (odsek 8) je základná povinnosť uložiť pokutu, ale je aj možnosť podľa povahy veci buď ihneď rozhodnúť o odstránení nepovolenej stavebnej úpravy, alebo umožniť stavebníkovi podať v určenej lehote žiadosť o stavebné povolenie, v ktorom by stavebný úrad mal možnosť posúdiť, či nepovolená stavebná úprava je v takom rozpore s verejným záujmom, že ju treba odstrániť, alebo zistí, že po určitých dodatočných úpravách je jej časť alebo celá akceptovateľná za určených podmienok. Napríklad, pri stavbe diaľnice zhotoviteľ stavby uskutočnil (s vedomím alebo bez vedomia stavebníka) stavebné úpravy nad rozsah stavebného povolenia, ktoré sa premietli aj do technických alebo prevádzkových parametrov. Špeciálny stavebný úrad bude rozhodovať o miere akceptovateľnosti uskutočnených zmien stavby a rozhodne o odstránení stavby diaľnice alebo jej zmenenej časti, o dodatočnom povolení uskutočnených zmien s vykonaním uložených úprav alebo o úplnej legalizácii nepovolených úprav, ak sa ukáže ich osožnosť a technický alebo prevádzkový prospech.

Ostatné dve skupiny nepovolených stavieb sa vybavujú pokutou a vykonaním nevyhnutných úprav nariadených stavebným úradom.

K § 72: Ponecháva sa doterajšia úprava všeobecných technických požiadaviek na uskutočňovanie stavieb, dopĺňajú sa len požiadavky na nosnosť mostných konštrukcií.

K § 73: Ustanovenie definuje čo sú prípravné práce a ktoré práce môže stavebník vykonať ešte pred právoplatnosťou stavebného povolenia. Stavebným úradom toto ustanovenie pomôže pri určovaní, či sa stavba začala uskutočňovať bez stavebného povolenia alebo pred nadobudnutím jeho právoplatnosti a či teda ide o nepovolenú stavbu.

V odseku 3 sa ustanovuje, kedy sa môžu uskutočňovať prípravné práce na stavbe, na ktorej uskutočnenie postačuje stavebný súhlas.

K § 74: V ustanovení sa upravuje účel novo zavedeného kontrolného nástroja –kontrolnej prehliadky stavby a možné spôsoby jeho využitia.

Kontrolné prehliadky vykonávané podľa plánu kontrolných prehliadok určeného v stavebnom povolení slúžia na to, aby stavebný úrad mohol bez zbytočných zdržiavaní a prietáhov zistiť skutočný stav na stavbe či pozemku, aby mohol operatívne a bez zbytočnej byrokratickej záťaže prijímať opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov alebo so znalosťou veci umožniť bez uskutočnenia správneho konania uskutočniť nepodstatné zmeny stavby oproti povoleniu.

Účinnosť kontrolnej prehliadky a ochrana verejných záujmov chránených osobitnými predpismi je zabezpečená tiež tým, že na výzvu stavebného úradu sú povinní podľa charakteru veci zúčastniť sa jej okrem stavebníka aj projektant, stavbyvedúci a osoba vykonávajúca

stavebný dozor. Zároveň umožňuje priamo na stavbe prejednať a zapísať do stavebného denníka nepodstatné zmeny stavby.

Kontrolné prehliadky stavby pri jednotlivých fázach uskutočňovania stavby sú obdobou postupov v Nemecku a v Rakúsku, kde sú jednotlivé fázy uskutočňovania stavby predmetom čiastkových kolaudácií.

Odsek 6 je návodom, ako má stavebný úrad postupovať, ak zistí nepovolený postup uskutočňovania stavby. Podľa charakteru odchýlky od stavebného povolenia a od projektovej dokumentácie stavbu preruší a bude postupovať ako pri nepovolenej stavbe, alebo zistené zmeny zapíše do stavebného denníka a schváli v kolaudačnom konaní.

K § 75: Účelom ustanovenia je chrániť existujúce umelecké diela v stavbách a na verejných priestranstvách pred stavebnou činnosťou. Z ustanovenia vyplýva povinnosť stavbyvedúceho zabezpečiť kultúrne cenné nálezy v každom štádiu výstavby (odseky 1 a 2).

O umelecké diela sa má starať predovšetkým jeho vlastník. Pretože však ten sa nemusí včas dozvedieť o pripravovanom odstránení, navrhuje sa aktivita projektanta a stavebného úradu (odsek 3), stavebníka (odsek 4), orgánu územného plánovania (odsek 5).

Na odstránenie pochybností o predmete ochrany sa v odseku 6 uvádza definícia umeleckého diela v stavbe. Keďže stavby sú predmety pevne spojené so zemou alebo upevnené na inej stavbe, musia túto požiadavku spĺňať aj umelecké diela. Podrobnosti ustanoví Ministerstvo kultúry SR vo vykonávacej vyhláške.

K § 76: Ustanovenie umožňuje tak, ako v doterajšej úprave, uvedenie stavby do skúšobnej prevádzky. Odsek 1 je vyjadrením účelu a očakávaného výsledku skúšobnej prevádzky.

Po novom môže skúšobnú prevádzku stavebný úrad nariadiť nielen na návrh stavebníka, ale aj na návrh budúceho užívateľa. Ak to vyplýva z podmienok stavebného povolenia, z bezpečnostného alebo z prevádzkového predpisu, môže ju navrhnuť aj dotknutý orgán (odsek 2).

K § 77: V porovnaní s terajším stavom bude možné predčasné užívanie stavby povoliť najdlhšie na šesť mesiacov (odsek 3) za pomerne prísnych podmienok (odsek 1).

Dôvodom sprísnenia je predchádzať nežiaducemu stavu, keď stavby s povolením predčasného užívania nie sú riadne skolaudované aj niekoľko rokov a sú užívané. Preto sa výslovne uvádza, že predčasné užívanie nie je kolaudáciou (odsek 4).

K § 78: Ustanovenie s drobnými zmenami preberá doterajšiu úpravu (§ 76 stavebného zákona). Kolaudovanie je záverečná aktivita stavebného úradu pred uvedením stavby do užívania.

Odsek 1 je všeobecným vyjadrením účelu kolaudácie. Reaguje aj na prechádzajúci odsek o predčasnom užívaní stavby.

V odseku 2 je taxatívny výpočet stavieb, ktoré povinne podliehajú kolaudácii. V zásade ide podľa písmena a) o všetky stavby, zmeny stavby a stavebné úpravy, ktoré zo zákona podliehajú stavebnému povoleniu alebo stavebnému súhlasu. V písmene b) sa enumerácia dopĺňa aj o stavby a stavebné úpravy, o ktorých to individuálne určil stavebný úrad v konaní o umiestnenie stavby. Ide o stavby, ktoré nepodliehajú povoleniu.

V písmene c) sa bude kolaudácia vyžadovať len na najväčšie reklamné stavby.

Cieľom je podriadiť čo najväčší počet stavieb kolaudačnému konaniu, aby sa čo najväčší počet stavieb skontroloval z hľadiska účelu užívania, stavebného dokončenia, odstránenia závad, ktoré by boli ohrozením užívateľov a návštevníkov.

Odsek 3 je zasa taxatívna enumerácia stavieb, ktoré sú vylúčené z kolaudácie. Sú medzi nimi aj stavby, ktoré nevyžadovali stavebné povolenie ani stavebný súhlas [písmená a) a d)], alebo postačoval stavebný súhlas [písmeno a)], ale aj stavby, ktoré boli povolené a majú stavebné povolenie [písmená b) a c)].

Účelom odseku 3 písm. d) je urobiť hrubú čiaru za stavbami, ktoré neboli skolaudované za účinnosti teraz platného stavebného zákona, hoci mali byť. Podmienkou však je že sa dlhodobo užívajú bez závad. Je teda prezumpcia, že vyhovel kolaudačným požiadavkám aj bez formálnej kontroly, a preto budú sa považovať na účely budúcich zmien a stavebných úprav za skolaudované na užívaný účel (tichý súhlas).

K § 79: Ide o osobitné ustanovenie o reklamných stavbách. Dôvodom takejto špeciálnej úpravy je skutočnosť, že svojou konštrukciou a funkčným využívaním nie sú bežnými stavbami. Nie sú budovami, ale inžinierskymi konštrukciami, nemajú obyvateľov ani iných užívateľov, ktorí by boli s reklamnou stavbou fyzicky spätí, napríklad pobytom v nej alebo jej priamym využívaním.

Ďalším dôvodom je, že teraz platný stavebný zákon nemá dostatočnú úpravu ako umiestňovať, povoľovať a odstraňovať reklamné stavby, ba ani ich legálnu definíciu, a tak sa v praxi vytvoril alarmujúci stav neprehľadnosti a právnej neistoty.

Navrhuje sa vylúčiť konanie o umiestnenie stavby, pretože ich vplyv na okolie stavby to nevyžaduje, najmä netreba v samostatnom správnom konaní určovať územnotechnické parametre ako pri budovách, ani opatrenia na obmedzenie vplyvu na okolie ako pri iných inžinierskych stavbách. Parametre ich umiestňovania sa určia v stavebnom povolení alebo v stavebnom súhlase podľa § 80 ods. 2.

K § 80: V súlade s členením reklamných stavieb podľa § 13 ods. 2 návrhu sa odstupňuje aj spôsob ich umiestňovania a povoľovania. V stavebnom konaní, v ktorom sa rieši aj ich umiestnenie, sa rozhoduje o reklamných stavbách, ktoré majú najväčšiu informačnú plochu väčšiu ako 3 m² (odsek 1). Reklamné zariadenia s najväčšou plochou od 1,2 m² do 3 m² sa umiestňujú na základe stavebného súhlasu (odsek 2). Tým je dostatočne zabezpečené umiestňovanie a povoľovanie týchto stavieb. Záväzná stanoviská dotknutých orgánov sa zohľadnia v stavebnom konaní alebo v ohlasovacom postupe.

Drobné reklamné zariadenia do 1,2 m² najväčšej informačnej plochy, ktoré sa upevňujú na stĺpy verejného osvetlenia a trakčných vedení, nebudú vyžadovať nijakú súčinnosť so stavebným úradom. Práva ich vlastníkov na ochranu stĺpov tým nie sú dotknuté. Je teda len na dohode vlastníka reklamného zariadenia a vlastníka stĺpu, či takéto zariadenie bude na stĺpe upevnené.

Obdobne je to aj so stavebnými výrobkami, ktoré plnia funkciu reklamnej stavby. Tie sa budú môcť osádzať len na základe dohody s vlastníkom pozemku a len dočasne (odsek 3 písm. b) návrhu).

Keďže pod termínom „reklamná stavba“ sú aj iné než len skutočne reklamné stavby, v odseku 3 písm. c) je potrebné uviesť, na ktoré informačné zariadenia nie je potrebné ani stavebné povolenie ani stavebný súhlas.

K § 81: Ustanovenie je obdobou ustanovenia o povinnostiach vlastníkov iných stavieb. Konštrukčná a funkčná odlišnosť reklamných stavieb vyžaduje modifikovanú úpravu povinností vlastníkov.

K § 82: Upravuje sa postup odstraňovania nepovolených reklamných stavieb odlišne od iných stavieb. Dôležitou odlišnosťou je účastníctvo záujmového združenia vlastníkov reklamných stavieb, ktoré má okrem procesných práv a povinností účastníka konania aj povinnosť odstrániť nepovolenú reklamnú stavbu, ak zlyhá jej vlastník (odsek 2).

K § 83: Údržba stavieb je imanentnou súčasťou riadneho užívania stavby. Zo zásady, že vlastníctvo zaväzuje, je legitímne požadovať od vlastníkov stavieb, aby sa o stavby riadne starali. Základná povinnosť vlastníka stavby je vyjadrená ako zásada v odseku 1. Vyžadujú ju aj právne záväzné akty Európskej únie.

Zásada odseku 1 je rozmenená na jednotlivé povinnosti v odseku 2. Ustanovenie je zhrnutím základných povinností vlastníka každej stavby. Najmä pri stavbách náročných a stavbách s väčším mechanickým, chemickým, tepelným resp. iným namáhaním určujú súvisiace právne a technické predpisy intervaly ich kontroly, údržby, prípadne opráv. Význam tohto ustanovenia je vo vymedzovaní právnej zodpovednosti za vady na stavbe a za prípadnú škodu. Plnenie ustanovených povinností bude kontrolovať v rámci štátneho stavebného dohľadu stavebný úrad a Slovenská stavebná inšpekcia.

K § 84: Život prináša zmeny a tie sa môžu prejaviť aj v potrebe zmeny v užívaní stavby. Ustanovenie odseku 1 ustanovuje, kedy prichádza do úvahy konanie o zmene v užívaní stavby a v odseku 1 uvádza, aké úkony zo strany vlastníka stavby sú potrebné na túto zmenu.

Ak ide o zmenu v užívaní stavby, ktorá podlieha posudzovaniu vplyvov, možno ju povoliť až po novom posúdení (odsek 3).

K § 85: Stavebnému úradu sa dávajú významné nástroje, ktorými vo verejnom záujme môže zasiahnuť do práv vlastníkov stavieb. Je to právo nariadiť neodkladné odstránenie stavby, nariadiť nutné zabezpečovacie práce na stavbe alebo vykonanie neodkladných zabezpečovacích prác, nariadiť udržiavacie práce, uložiť opatrenie na susednom pozemku alebo stavbe.

K § 86: Nevyhnutné úpravy stavby sú vynútené stavebné práce, ktorých cieľom je udržať bezpečnosť a stabilitu stavby a jej úžitkové vlastnosti. Udržiavať stavbu je povinnosťou vlastníka a pre prípad, že ju neplní, ustanovuje sa mechanizmus vynúteného splnenia tejto povinnosti.

K § 87: Ak na zabezpečenie nápravy nie je nevyhnutné nariadiť okamžité odstránenie stavby, stavebný úrad nariadi vlastníkovi stavby uskutočniť zabezpečovacie práce na odstránenie bezprostredného ohrozenia.

Neodkladné zabezpečovacie práce sa vždy robia na náklad vlastníka stavby, pretože ide o zásah do jeho majetku a spravidla ide o dôsledok neplnenia povinnosti dbať o stavbu a včas a náležite odborne uskutočňovať jej údržbu a potrebné opravy.

K § 88: Ustanovenie upravuje vypratanie stavby, ak stavba bezprostredne ohrozuje život osôb a zvierat. Stavebný úrad nariadi vypratanie stavby ak nie je nutné stavbu odstrániť, alebo pred nariadením odstránenia stavby.

Rovnako je potrebné vypratať stavbu z dôvodu ochrany života a zdravia jej užívateľov (nájomcov), ak sa má zabezpečiť jej významná obnova alebo podstatná zmena stavby, ktorú možno uskutočniť len na vypratanej stavbe vzhľadom na rozsah stavebných prác a zásah do nosných konštrukcií stavby a do jej obalových konštrukcií a výmeny technického zariadenia, najmä technických systémov (odsek 4).

K § 89: Ustanovenia o opatreniach na susednom pozemku alebo stavbe sú bez podstatnejších zmien prevzaté zo súčasnej právnej úpravy (§ 135 stavebného zákona). Ide o opatrenie, ktoré je pre vlastníka pozemku alebo stavby nepríjemné, ale je vžitým dlhodobým využívaním a objektívnou nevyhnutnosťou.

K § 90: Odstraňovanie stavieb je posledným štádiom existencie stavieb, a preto sa mu stavebný zákon venuje obsirnejšie v hmotnoprávnej časti, ako aj v procesnej časti (§ 150 a 151 návrhu). Normálnym je udržiavať stavby, uskutočňovať na nich bežnú údržbu, nevyhnutné opravy až po významnú obnovu, aby bola prevádzkyschopná a bezpečná na užívanie a pre svoje okolie.

Tak, ako je nová stavba významným zásahom do prostredia, aj odstránenie stavby je významným zásahom do stabilizovaného prostredia. Preto sa navrhujú kritéria na odstránenie stavby z vôle vlastníka a na nariadenie odstránenia stavby z dôvodu zabezpečenia verejného záujmu. V oboch prípadoch treba vo verejnom záujme určiť nevyhnutné pravidlá pre konkrétny prípad.

K § 91: Ustanovením sa preberajú ustanovenia z platnej právnej úpravy (§ 127a stavebného zákona).

Úľavy z administratívnej stránky sú potrebné pre prípad živelných udalostí, havárií alebo iných mimoriadnych udalostí, keď je spoločensky dôležitejšie urýchlene zachraňovať ľudí, zvieratá a majetok, než dodržanie štandardných postupov. Aktuálne boli takéto úľavy použité pri povodniach na viacerých miestach na Slovensku. Ale ani tieto činnosti nemôžu byť mimo právnej pôsobnosti, a preto sa ustanovujú schodné riešenia vzhľadom na reálny stav.

K § 92: Upravuje sa spôsob povoľovania terénnych úprav primerane podľa povoľovania stavieb. Povoľenia vydávané podľa tohto ustanovenia sú rozhodnutiami podľa správneho poriadku, procesne sa na ne primerane vzťahuje úprava platná pre stavebné konanie, ale

výsledkom nie sú stavebné povolenia. Povoleniam terénnych úprav predchádza rozhodnutie o zmene využívania pozemkov alebo územný súhlas.

Aj toto ustanovenie sa s drobnými úpravami preberá z terajšieho stavebného zákona (§ 72 a 73 stavebného zákona). Dôvodom je skutočnosť, že režim stavieb sa vzťahuje aj na terénne úpravy (odsek 1). V záujme predchádzania nedorozumeniam a rôznym výkladom sa preto definujú aj terénne úpravy aj stavby v lomoch (odseky 2 a 3).

K § 93: Ide o základné ustanovenie ustanovujúce okruh orgánov verejnej správy uskutočňujúcej navrhovaný zákon.

V odseku 2 sú uvedené štátne orgány, ktoré vykonávajú štátnu správu v územnom plánovaní a vo výstavbe. V územnom plánovaní štátna správa obsahuje úlohy vyjadrovať sa ku konceptu a návrhu územnoplánovacej dokumentácii.

V odseku 3 sú uvedené právnické osoby, ktoré orgánmi územného plánovania. Ide samostatnú pôsobnosť vyšších územných celkov a obcí.

Na úrovni najvyššieho územného celku Slovenskej republiky plní úlohu orgánu územného plánovania Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja spracovaním Koncepcie územného rozvoja Slovenska.

K § 94: Vláda Slovenskej republiky nemá konkrétne podstatné úlohy v realizácii navrhovaného zákona. Uvedené dve úlohy plní aj doteraz.

K § 95: Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja plní dvojakú úlohu – úlohu orgánu štátnej správy a úlohu orgánu územného plánovania. V navrhovanom paragrafe sú taxatívne vymenované úlohy ministerstva ako orgánu štátnej správy voči orgánom a právnickým osobám navonok v mocenskom postavení. Uvedené úlohy sú sumárom (zoznamom) kompetencií upravených podrobne v ostatných ustanoveniach navrhovaného zákona. Tieto úlohy plní ministerstvo aj teraz.

K § 96: Slovenská stavebná inšpekcia je špeciálnym kontrolným orgánom štátnej správy s celoštátnou pôsobnosťou. Je rozpočtovou organizáciou ministerstva. Navrhované postavenie, vnútorné členenie a úlohy sú v zásade prevzaté z terajšej úpravy. Novými sú len úlohy uvedené v odseku 4 písm. i) a j).

Základným poslaním je stavebná inšpekcia určená na výkon štátneho stavebného dohľadu popri stavebných úradoch. Organizácia stavebných inšpektorátov podľa krajov dáva väčšiu záruku objektívnosti a odbornosti výkonu štátneho stavebného dohľadu, než z úrovne stavebných úradov v jednotlivých obciach. Preto úlohy inšpekcie sú v podstate totožné ako úlohy stavebných úradov.

V konaniach (prejednávanie priestupkov a ukládanie pokút za správne delikty) začatých stavebnou inšpekciou a stavebným úradom v rovnakej veci bude na účely miestnej príslušnosti rozhodujúca zásada predstihu podľa § 7 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok). Obdobne pri negatívnom kompetenčnom konflikte sa uplatní § 7 ods. 4 správneho poriadku.

K § 97: Okresný úrad v sídle kraja je v zásade druhostupňový správny orgán v konaniach, keď v prvom stupni rozhodoval stavebný úrad. Tak je to aj teraz (§ 118 stavebného zákona).

Okrem toho, tak, ako doteraz (§ 117b a 123 stavebného zákona) má postavenie prvostupňového správneho orgánu v konaniach o umiestnenie stavby diaľnice a rýchlостnej komunikácie (odsek 2) a možnosť atrahovať kompetencie (odsek 6). Ide o vyhradené stavby, takže takéto konanie sa bude uskutočňovať aj podľa navrhovaného zákona bez ohľadu na existenciu zastavovacieho plánu (ten sa týka len zastavaného územia obce).

Nanovo sa okresnému úradu v sídle kraja zveruje postavenie prvostupňového správneho orgánu aj v konaniach o umiestnenie železničnej trate. Dôvodom je, že ide o obdobnú líniovú stavbu ako diaľnica alebo rýchlostná komunikácia. A to tak dĺžkou presahujúcou viacero stavebných obvodov, vplyvom na životné prostredie, ako aj technickou zložitou, ktorá sa prejavuje aj v osobitných požiadavkách na umiestnenie v území a na ochranu zložiek životného prostredia.

Rovnako sa preberajú ustanovenia terajšieho § 119 stavebného zákona o určovaní miestnej príslušnosti stavebných úradov, ktoré sú zároveň stavebníkmi (v odsekoch 4 a 5).

Uvedené rozdelenie kompetencií je v teraz platnom zákone výsledkom viacročného vývoja a keďže sa osvedčilo, nie je dôvod ho meniť.

K § 98: Stavebný úrad je základným prvkom sústavy orgánov verejnej moci a nevyhnutným prvkom realizácie navrhovaného zákona. Bez stavebného úradu sa navrhovaný zákon nemôže uviesť do praxe, lebo je jedným z nevyhnutných subjektom právnych vzťahov k stavebníkom i k verejnosti.

Činnosť stavebného úradu je výkonom štátnej správy, ktorú uskutočňovali do roku 1990 okresné národné výbory (odborné územného plánovania a výstavby), potom štátne obvodné úrady, od roku 1996 okresné úrady a od roku 2002 všetky obce ako prenesený výkon štátnej správy.

Tým sa počet stavebných úradov zvýšil z pôvodných 41 na 2 891. Naviac, k 31. decembru 2012 zanikli krajské stavebné úrady a vznikli obvodné úrady v sídle kraja (ich odbor výstavby) a od 1. októbra 2013 vzniknú okresné úrady v sídle kraja. Takýto dynamický vývoj organizácie verejnej stavebnej správy za ostatných 20 rokov neprispieva pozitívne k náležitému výkonu verejnej správy.

Návrh zachováva prenesený výkon štátnej správy na všetky obce (odsek 1). Obnovuje však inštitút stavebných obvodov (obdobne ako matričné obvody, zdravotnícke obvody, školské obvody, volebné obvody, a podobne, v ktorých sa vykonáva verejná správa). Stavebné obvody existovali na našom území od čias Uhorska a boli zrušené predchádzajúcim režimom v súvislosti s agendou stavebných úradov na okresných národných výboroch, keď stavebný obvod splynul s územím okresu.

Sídla a územia stavebných obvodov ustanoví vlády nariadením, lebo ona riadi a kontroluje prenesený výkon štátnej správy (§ 164 ods. 2 návrhu).

Stavebné obvody budú stabilným prvkom štátnej stavebnej správy. Doterajšie dobrovoľné združovanie obcí do spoločných obecných úradov bolo nerovnomerne rozložené po Slovensku, nemalo približne rovnaký počet obcí (od dvoch až do 50 obcí) a bolo nestále, lebo sa menilo najmä po voľbách v závislosti od politickej konštelácie v orgánoch obcí.

V ďalších odsekoch sa upravuje postavenie prednostu stavebného úradu a zamestnancov obcí s cieľom dosiahnuť jednotný štandard personálneho zabezpečenia stavebných úradov a aspoň minimálnu mieru stability obsadenie stavebných úradov.

K § 99: Ustanovenie preberá obsah terajších § 120, 121 a 139b ods. 9 až 11 stavebného zákona. Novým je len logickejšie usporiadanie a sústredenie do jedného paragrafu a textové spresnenie bez zmeny vecného obsahu. Doplnená bola len Slovenská inšpekcia životného prostredia, ktorá je aj teraz špeciálnym stavebným úradom podľa zákona č. 39/2013 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia, ale vo výpočte v terajšom stavebnom zákone chýba.

Špeciálne stavebné úradu konajú pre určený okruh stavieb vo všetkých veciach výstavby ako stavebný úrad, nemajú však kompetenciu umiestňovať stavby. Jedine ministerstvo obrany má takúto kompetenciu, ale len k stavbám vo vojenských obvodoch. Takýto právny stav je aj doteraz a neukazuje sa potreba ho meniť.

K § 100: Výkon činnosti stavebného úradu popri odbornom vzdelaní je podmienený splnením osobitných kvalifikačných predpokladov jeho zamestnancov.

Novo sa špecifikuje potrebné odborné vzdelanie ako vysokoškolské vzdelanie architektonické, právnické alebo stavebného zamerania, alebo úplné stredoškolské vzdelanie stavebného zamerania.

Odborná príprava zamestnancov stavebného úradu je financovaná zo štátnych prostriedkov. Osvedčenie (preukaz) získané na základe skúšky overujúcej splnenie kvalifikačných predpokladov spolu s odborným vzdelaním sú zárukou odbornosti a kvality výkonu pôsobnosti stavebného úradu a zakladajú aj zodpovednosť osôb, ktoré túto odbornú činnosť vykonávajú. Je preto opodstatnené požadovať, aby v celom rozsahu zodpovedali za zákonnosť, správnosť a odbornosť výsledkov správneho konania, ktoré vykonávajú. Zákon oprávňuje ministerstvo preskúšať zamestnanca, ktorý sa dopustil pri výkone činnosti závažných nedostatkov.

Novinkou je, že zamestnanec musí vykonať skúšku ešte pred nástupom na výkon práce na stavebnom úrade a kvalifikačný predpoklad sa bude overovať každých 10 rokov.

Doteraz platný vykonávací predpis sa zrušuje (§ 172 siedmy bod), pretože sa vydá ku dňu účinnosti navrhovaného zákona nový.

K § 101: Zriaďuje sa nový informačný systém, ktorého súčasťou sú registre výstavby. Podkladom na vloženie informácií do registra výstavby budú rozhodnutia stavebných úradov, okresných úradov v sídle kraja, stavebnej inšpekcie, vyvlastňovacieho orgánu a ministerstva.

Doteraz problematiku upravuje siedma časť stavebného zákona. Tento nový informačný systém na elektronickej úrovni nebude pripravený ku dňu účinnosti zákona, a preto bude dočasne fungovať terajšia sústava vybraných informácií (§ 169 ods. 13 návrhu).

Jeho vybudovanie do predpokladanej úrovne je závislé od zavedenia informačného systému pre celú verejnú správu, na ktorom sa už pracuje.

K § 102: Navrhuje sa zriadenie nového registra, ktorého správcom bude ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja. V registri budú evidované záujmové združenia vlastníkov reklamných stavieb, ktorí splnia požadované podmienky podľa odseku 2 a až 4.

Tento register bude súčasťou registrov výstavby.

K § 103: V ustanovení sú sústredené úlohy vyšších územných celkov a obcí, ktoré majú zákonnú povinnosť obstarávať územnoplánovacie podklady a územnoplánovacia dokumentáciu. Ide o sumár úloh, ktoré sú podrobnejšie uvedené v ustanoveniach druhej časti navrhovaného zákona.

K § 104: V navrhovanom ustanovení Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR vystupuje len v pozícii orgánu územného plánovania, ktorý obstaráva Koncepciu územného rozvoja Slovenska, a nie ako správny orgán.

K § 105: Ministerstvo obrany Slovenskej republiky má dvojjediné postavenie. Jednak je špeciálny stavebný úrad vo veciach povoľovania a kolaudovania stavieb na obranu a jednak je orgánom územného plánovania, ktorý obstaráva územný plán vojenského obvodu.

K § 106: Vyšší územný celok je orgánom územného plánovania, ktorý je zákonným obstarávateľom územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie na úrovni kraja. V tomto ustanovení sú sústredené jeho povinnosti ako orgánu územného plánovania a ako prerokovateľa návrhov územnoplánovacej dokumentácie obcí v kraji. Ide o úlohy, ktoré plní aj teraz.

K § 107: Obec je základným územným celkom, ktorý je povinný obstarávať územnoplánovacia dokumentáciu. Územnoplánovacia dokumentácia na úrovni obce je podkladom na činnosti a rozhodovanie v území. V navrhovanom ustanovení sú sústredené povinnosti obce ako orgánu územného plánovania, ktorý obstaráva územnoplánovacia dokumentáciu na úrovni obce – územného plánu obce, územného plánu zóny a zastavovacieho plánu. Ide o úlohy, ktoré plní aj teraz, len obstarávanie zastavovacieho plánu je novou úlohou, ktorá je podrobne uvedená v druhej časti.

K § 108: Úlohy orgánu územného plánovania v uvedenom rozsahu má aj okresný úrad v sídle kraja. Aj tieto úlohy má aj teraz.

K § 109: Tak, ako doteraz (§ 2a stavebného zákona), sa požaduje, aby obce a vyššie územné celky obstarávali územnoplánovacie podklady a územnoplánovacia dokumentáciu prostredníctvom fyzickej osoby, ktorá má na túto činnosť odbornú spôsobilosť. Obce a vyššie územné celky si budú môcť vybrať takúto osobu z registra odborne spôsobilých osôb, ktorý aj teraz vedie Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR.

Požiadavky na zapísanie do registra sa v porovnaní s terajším stavom nemenia a aj doteraz vydané osvedčenia zostávajú v platnosti. Nové osvedčenia budú mať formu preukazu; podrobnosti ustanoví vykonávací predpis (§ 164 ods. 1 písm. a) návrhu).

K § 110: Tak, ako na zamestnanie v stavebnom úrade je nevyhnutné spĺňať požiadavky osobitného odborného predpokladu, musia aj zamestnanci vyšších územných celkov a obcí pracujúci na obstarávaní územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie

mať osobitný kvalifikačný predpoklad. Odbornú prípravu v oboch prípadoch zabezpečí Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR.

K § 111: Základné ustanovenie s menšími úpravami preberá doterajšiu platnú úpravu oprávnení štátneho stavebného dohľadu (§ 98 stavebného zákona).

K § 112: Ustanovenie podrobnejšie upravuje postup výkonu štátneho stavebného dohľadu, ktorá v doterajšej úprave chýba. Dopĺňa práva a povinnosti oprávnených osôb pri vstupe na pozemok, na stavbu alebo stavenisko. Ustanovené oprávnenia zamestnancov oprávnených na výkon štátneho stavebného dohľadu sú štandardné, obdobné iným kontrolným orgánom.

K § 113: Ustanovenie podrobnejšie upravuje postup štátneho stavebného dohľadu pre jednotlivé skutkové podstaty, pre prípad nedostatku alebo chyby, neodstrániteľnej závady a nepovolenej stavby. Orgány štátneho stavebného dohľadu majú podľa navrhovanej úpravy viaceré nové oprávnenia potrebné na účinný výkon štátneho stavebného dohľadu. Väčšina oprávnení v odsekoch 1 až 3 je obdobná, ako pri iných inšpekciách a kontrolách zameraných na zistenie údajov na mieste kontroly.

Novými sú ustanovenia o postupe pri zistení neodstrániteľnej závady na uskutočňovanej stavbe (odsek), pri zistení nepovolenej stavby (odseky 5 a 6) a pri podozrení s použitia nevhodných stavebných výrobkov (odsek 7).

Odsek 9 reaguje na navrhovanú novelu § 348 Trestného zákona.

K § 114: Návrh obsahuje skutkové podstaty priestupkov obdobne, ako teraz platný stavebný zákon (§ 105 stavebného zákona). Takéto riešenie je dôsledkom skutočnosti, že zákon Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch je koncipovaný tak, že je všeobecnou hmotnoprávnou úpravou (prvá časť) a ucelenou procesnou úpravou (tretia časť), ale v osobitnej (druhej) časti upravuje spravidla iba skutkové podstaty priestupkov na viacerých úsekoch štátnej správy a návrhové priestupky. Takéto riešenie je vyvolané praktickou potrebou mať v osobitných zákonoch súčasne aj sankcie (skutkové podstaty a pokuty) za porušenie upravených povinností. Preto aj stavebné priestupky zostávajú súčasťou stavebného zákona.

Jednotlivé odseky obsahujú priestupky zoradené podľa ich spoločenskej škodlivosti od najmenej škodlivých (odsek 1) až po najzávažnejšie (odsek 6). Takáto postupnosť je aj v terajšom stavebnom zákone.

Priestupkami sa trestajú fyzické osoby, ktoré sú jednak v pozícii občana-nepodnikateľa a jednak v pozícii zamestnanca právnickej osoby, ktorá porušila zákonnú povinnosť sankcionovanú ako priestupok (§ 6 zákona SNR č. 372/1990 Zb.).

Priestupky bude tak, ako doteraz, prejednávať stavebný úrad a stavebná inšpekcia na základe výsledku štátneho stavebného dohľadu alebo na základe oznámenia o priestupku postúpeného špeciálnym stavebným úradom, Policajným zborom, prokurátorom, obecnou políciou alebo inou osobou podľa § 56 zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch

V blokovom konaní sa navrhuje prejednávať len priestupky podľa odseku 1. Ostatné priestupky sa z blokového konania vylučujú z dôvodu, aby sa bagateľnou sankciou, napríklad napomenutím alebo uložením blokovej pokuty (najviac 33 €) na mieste neznemožnilo (§ 84

zákona SNR č. 372/1990 Zb.) prejednať závažnejší priestupok pred správnym orgánom a uložiť vyššiu pokutu.

Rozkazné konanie sa javí ako celkom nevhodné, a preto sa jeho použitie vylučuje.

Hmotnoprávne podmienky priestupkov a konanie o priestupku upravuje zákon SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch. Ten upravuje aj kam plynie výnos pokút (§ 13 ods. 3 a 4 zákon SNR č. 372/1990 Zb.). Vzhľadom na to, že úlohy stavebného úradu sú výkonom štátnej správy, plyní výnos pokút (okrem blokovaných uložených obcou a obecnou políciou) do štátneho rozpočtu.

K § 115: Poriadkové opatrenia sú donucovacím prostriedkom v konaniach a pri výkone kontroly. Z povahy poriadkového opatrenia vyplýva, že jeho účelom je donútiť povinného niečo splniť alebo sa niečoho zdržať. Uposlúchnutím požiadavky správneho orgánu alebo kontrolného (dozorného) orgánu a splnením potrebného úkonu je na vôli tohto orgánu, či bude na poriadkovom opatrení trvať a ak ide o poriadkovú pokutu, či ju zníži alebo odpustí. Pretrvávajúce nespokojenie však umožňuje uložiť poriadkovú pokutu aj opakovať.

V navrhovanom ustanovení sa upravujú osobitné podmienky ukladania poriadkovej pokuty pri výkone štátneho stavebného dohľadu. Týmto ustanovením nadväzuje na všeobecnú úpravu v § 45 ods. 1 a 3 zákona o správnom konaní (správny poriadok), ktorý sa na navrhované ustanovenie vzťahuje subsidiárne.

V odseku 4 sa navrhuje použiť ako ochranné opatrenie zadržanie neplatného dokladu. Týmto opatrením sa nadväzuje na § 21 ods. 1 písm. i) a j) zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch, podľa ktorého držanie neplatného dokladu je priestupkom, a preto bude náležité, aby orgán štátneho stavebného dohľadu podal oznámenie o priestupku.

Vo vzťahu k právnickým osobám a k samostatne zárobkovo činným osobám (živnostníkom) má navrhovaný zákon sankčné ustanovenie v § 116 ods. 11. Toto ustanovenie je zároveň skutkovou podstatou správneho deliktu neoprávneného uskutočňovania stavebných prác. V kolízii priestupku a iného správneho deliktu má prednosť postih za iný správny delikt pred priestupkom, ako vyplýva už zo zákonnej definície priestupku (§ 2 ods. 1 zákona SNR č. 372/1990 Zb.).

K § 116: Správne delikty podľa tohto paragrafu sú sankciami pre právnické osoby a pre fyzické osoby-podnikateľov. Pôjde predovšetkým o stavebníkov (právnické osoby) a zhotoviteľov stavby (stavebné firmy) ako doteraz (§ 106 stavebného zákona), ale navrhuje sa postihovať aj osoby s oprávnením, ktoré sú v postavení samostatne zárobkovo činných osôb (autorizovaných osôb a živnostníkov). Právna zodpovednosť týchto osôb je objektívna, nezávislá na miere zavinenia.

Aj v tomto paragrafe sú odseky usporiadané podľa spoločenskej škodlivosti od najmenej škodlivých (odsek 1) až po veľmi škodlivé odsek 4. Ostatné odseky 5 až 11 postihujú fyzické osoby (SZČO) s autorizáciou alebo živnostenským oprávnením. Na rozdiel od terajšej úpravy sa navrhuje postihovať aj za porušenie povinností uložených vlastníkom dopravnej infraštruktúry (odsek 11) a vlastníkom inžinierskych sietí (odseky 11 a 12).

Súčasťou postihu porušovania povinností by malo byť aj oprávnenie požadovať uvedenie do pôvodného stavu (restitutio in integrum), ak je to fyzicky možné. Ak to porušovateľ povinnosti

neurobí alebo ak ide o recidívu, navrhuje sa možnosť opakovania pokuty vo zvýšenom rozpätí sadzby (odsek 15) ako účinný odstrašujúci prostriedok.

K § 117: Základné ustanovenie upravuje vzťah medzi procesnými úpravami (odsek 1). Všeobecná úprava správneho konania (zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní) je všeobecnou procesnou úpravou v oblasti verejnej správy pre celý právny poriadok, ktorá má subsidiárne postavenie voči všetkým iným procesným úpravám. Na tomto vzťahu všeobecného a osobitného je založená celá tretia hlava **Konania**. Takýto vzťah je aj teraz (§ 140 stavebného zákona).

V odseku 2 sa vynímajú z režimu správneho konania postupy a procesné úkony, ktoré nenapĺňajú všetky obsahové znaky definície vyjadrujúcej účel správneho konania (§ 1 ods. 1 správneho poriadku). Hoci by na ich vyňatie z režimu postačovali pravidlá právnych výkladov, ich výslovný výpočet je v záujme právnej istoty pre prax účelný.

Účelom odseku 3 je odstrániť pretrvávajúce pochybnosti, či § 29 ods. 5 správneho poriadku sa vzťahuje aj na lehoty upravené v inom zákone, než je správny poriadok.

Odsekom 4 sa ustanovuje miestna príslušnosť pre všetky konania podľa stavebného zákona. Uplatnené pravidlo miestnej príslušnosti forum rei sitae je súladné s § 7 ods. 1 druhá veta správneho poriadku.

Odsekom 5 sa vylučuje podanie ústne do zápisnice, ak obsahuje návrh vo veci. Ide o odchýlku od § 19 ods. 1 prvej vety zákona č. 71/1967 Zb. Je to v záujme právnej istoty týchto najdôležitejších úkonov. Ani v tomto prípade nejde o nóvum, lebo ani teraz tieto úkony nemožno urobiť ústne do zápisnice.

K § 118: Navrhovaným ustanovením sa rešpektuje základná právna úprava v § 14 správneho poriadku účastníkov konania. Spresňuje sa výslovným ustanovením (odsek 1) v tom, že nie všetci účastníci majú rovnaké práva ako navrhovateľ, čiže osoba, o ktorej právach, právom chránených záujmoch a povinnostiach sa má konať. Najmä sa to prejavuje v odseku 6 tým, že iný účastník, ako navrhovateľ, nemôže vziať podanie navrhovateľa späť. To je aj riešením problému s § 30 ods. 1 písm. b) správneho poriadku, ktorý požaduje súhlas všetkých účastníkov konania (odsek 8).

Projektant (odsek 2) je aj teraz účastníkom konania v časti týkajúcej sa projektovej dokumentácie (§ 59 ods. 1 písm. e) stavebného zákona). Dôvodom je skutočnosť, že projektová dokumentácia je obsahovo a technicky náročná sústava textových a grafických dokumentov, ktorá detailne rieši architektúru, urbanizmus, stavebno-technické a statické riešenie stavby, o ktorej má stavebník spravidla len hmlistú predstavu. Komunikácia odborníkov stavebného úradu so stavebníkom bola komplikovaná a spravidla neefektívna. Okrem toho projektant je autorizovaná osoba, ktorej je vyhradené vypracovať projektovú dokumentáciu, do ktorej nemôže iná osoba zasahovať.

Obdobne aj odsek 3 je prevzatím ustanovenia § 59 ods. 1 písm. d) stavebného zákona. Osoba oprávnená na stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba budú spravidla jedinými odborníkmi na stavbe uskutočňovanej stavebníkom svojpomocou. Je preto nevyhnutné, aby komunikácia stavebného úradu s touto osobou bola od začiatku konania, najmä z dôvodu ukladaných podmienok stavebného povolenia.

Odsek 4 nadväzuje na právne predpisy z oblasti životného prostredia, v ktorých zainteresovaná verejnosť vystupuje ako účastník konania (napríklad § 24 zákona č. 24/2006 Z.z.).

Vo výstavbe sa vyskytujú aj držiteľia práv vyplývajúcich z vecných bremien viaznucich ako ťarchy na pozemku alebo stavbe. Takýmto vecným bremenom bude ja právo stavby (§ 166 návrhu). Preto je potrebné v zákone vyrovnať sa s týmto inštitútom (odsek 5) aj v určení okruhu účastníkov konania.

Aj obsah odseku 6 je prevzatý z platnej úpravy (§ 59 ods. 2 stavebného zákona). Dôvodom je skutočnosť, že nájomné vzťahy sú vzťahom vlastníka a nájomcu a nie vzťahom stavebného úradu a nájomcu. Obsah nájomného vzťahu závisí od vlastníka stavby alebo pozemku a nie od stavebného úradu.

Rovnako v odseku 7 sa vylučuje účasť stavebného úradu vo vzťahoch, ktorých obsahom nie je umiestňovanie, povoľovanie a odstraňovanie stavieb a zariadení na reklamu. Jediným partnerom pre stavebný úrad v konaní je stavebník.

Odsek 9 vyjadruje skutočnosť, že predmetom konaní je stavba, teda vec a nie osoba. Umiestňuje a povoľuje sa stavba a nie stavebník, čiže ide o rozhodnutia in rem a nie o rozhodnutia in personam. Osobné postavenie stavebníka sa rozhodnutím nemení. Aj teraz je neohrabane táto právna kvalita vyjadrená v § 70 stavebného zákona. Stavebný úrad nemôže pokračovať v konaní, kým nie je známa najmä osoba stavebníka.

Odsek 10 nadväzuje na odsek 8 v tom, že nie všetci účastníci konania majú rovnaké postavenie. Bolo by absurdné, aby účastníci na strane stavebníka (ktorých si zabezpečil zmluvou) mohli robiť procesné úkony bez jeho súhlasu alebo proti jeho vôli.

K § 119: Navrhované ustanovenie nadväzuje na všeobecnú úpravu v § 15a správneho poriadku, ktorá predpokladá úpravu v osobitnom zákone. Takouto úpravou je vo veciach konaní pred stavebným úradom navrhované ustanovenie.

V odseku 1 je vymedzené, kto môže byť zúčastnenou osobou a v ktorých konaniach. V súlade s § 3 ods. 5 správneho poriadku sa to týka stavieb, ktoré môžu mať vplyv na obyvateľov obcí svojou stavebno-technickou konštrukciou, spôsobom predpokladaného užívania, vplyvom na okolie stavby, umiestnením alebo iným faktorom. Preto sa povinne má týkať vyhradených stavieb v zastavanom území, ako aj iných stavieb, ktoré sú predmetom záujmu verejnosti.

Zároveň sa kvalifikuje, že zúčastnenou osobou môže byť občianske združenie alebo petičný výbor, ako najčastejší formálni predstavitelia zainteresovanej verejnosti. Obmedzujúce pravidlá smerujú k tomu, aby nejaká menšina združená ad hoc alebo jednotlivec nemohli zneužívať práva zúčastnenej osoby na znemožňovanie alebo bezdôvodné sťažovanie rozhodovania stavebného úradu rôznymi často nezmyselnými požiadavkami a návrhmi, ktoré nemajú na nich osobný dosah.

Inštitút zúčastnenej osoby je určitou náhradou postavenia účastníka konania pre tzv. zainteresovanú verejnosť. Sú predpisy z oblasti životného prostredia, podľa ktorých zainteresovaná verejnosť je priamo účastníkom konania, ale sú aj také, v ktorých vystupuje ako zúčastnená osoba. Zmyslom vtiahnutia verejnosti do konaní je všeobecná požiadavka verejnosti konaní a účasti zástupcov verejnosti v konaniach, ktoré sa hromadne priamo týkajú práv

verejnosti vo veciach, ktoré majú vplyv na ich bežný život. Často sú to práve stavby v zastavanom území.

K § 120: Výraz „dotknuté orgány“ je prevzatý z platnej úpravy (§ 140a stavebného zákona), ale vyskytuje sa aj v iných zákonoch upravujúcich rozhodovacie postupy vo verejnej správe. Dotknutým orgánom je taký správny orgán, ktorého vecná príslušnosť sa v konaní na stavebnom úrade prekrýva s vecnou príslušnosťou stavebného úradu a výsledné rozhodnutie ovplyvňuje spoločenské vzťahy, v ktorých dotknuté orgány plnia svoje zákonné úlohy (odsek 1).

Počet a okruh dotknutých orgánov je rôzny podľa druhu správneho konania, druhu alebo kategórie stavby alebo pozemku, podľa umiestnenia stavby alebo pozemku, a preto sa nedá vyjadriť pevnou enumeráciou. V každom konkrétnom správnom konaní je jednou zo základných úloh stavebného úradu zistiť počet a príslušnosť dotknutých orgánov.

V konaniach na stavebnom úrade je okrem orgánov verejnej správy takmer vždy dotknutým orgánom vlastník dopravnej infraštruktúry, lebo každá stavba a pozemok musia byť pripojené na pozemnú komunikáciu (cestu, ulicu), a aj vlastníci inžinierskych sietí, lebo vo všeobecnosti sa vyžaduje pripojenie stavby aspoň na prívod vody a odvod kanalizácie. a na elektrickú rozvodnú sieť.

Ak ide o konanie na špeciálnom stavebnom úrade, je potrebné, aby bola do konania zainteresovaná aj obec, ak predmetom konania je pozemok alebo stavba na jej území.

Odsek 2 je taxatívnym výpočtom okruhu spoločenských vzťahov, v ktorých vystupujú príslušné správne orgány ako dotknuté orgány v konaniach pred stavebným úradom. To neznamena, že vždy všetky, ale neznamená to, že by mali byť i ďalšie.

V odseku 3 sú vymedzené základné oprávnenia dotknutého orgánu v konaní na stavebnom úrade.

K § 121: Záväzné stanovisko je formalizovaný úkon dotknutého orgánu, ktorý v konaní má silu blízku právoplatnému rozhodnutiu, ale s klauzulou rebus sic stantibus.

Popri záväznom stanovisku môžu dotknuté orgány uplatňovať v konaniach aj vyjadrenia, pripomienky, stanoviská a návrhy, ale tie nemajú zákonnú záväznosť. Kým so záväznými stanoviskami stavebný úrad v dokazovaní nemôže nakladať voľne, s neformalizovanými vyjadreniami, pripomienkami, stanoviskami a návrhmi dotknutých orgánov nakladá podľa všeobecných pravidiel dokazovania (§ 34 ods. 5 správneho poriadku).

Odsek 1 je pravidlom navrhnutým na zamedzenie podávania záväzných stanovísk, ktoré nie sú prejavom kompetencie správneho orgánu, ale zneužitím na dosahovanie osobných cieľov a záujmov úradníkov a funkcionárov. Stavebné úrady totiž dostávajú aj záväzná stanoviská dotknutých orgánov, v ktorých sa bez odôvodnenia vyjadrujú požiadavky, návrhy a podmienky, ktoré sú mimo ich zákonnej kompetencie, alebo ktoré patria do kompetencie iného dotknutého orgánu. Stavebný úrad má tak sťažnenú pozíciu, lebo musí riešiť vzťahy medzi dotknutými orgánmi na úkor svojich povinností voči stavebníkovi. To zbytočne predlžuje a byrokratizuje konania.

Odseky 2 a 4 riešia medze záväznosti záväzných stanovísk pre stavebný úrad z hľadiska intertemporálneho (odsek 2) a z hľadiska kompetencií a kvality obsahu (odsek 4). Dotknutý orgán musí byť schopný podať svoje stanovisko v súlade so svojimi zákonnými úlohami

a náležite ho aj odôvodniť. Nie je povinnosťou stavebného úradu, aby hádal, pátral alebo sa domnieval, na základe čoho a prečo dotknutý orgán niečo požaduje alebo navrhuje. Ak sa musí stavebník a iní účastníci konania jasne, zrozumiteľne a nedvojzmyselne vyjadriť v konaní a svoje tvrdenia podporiť dôkazom (§ 34 ods. 3 správneho poriadku), je správne požadovať, aby to robili aj dotknuté orgány.

Lehota podľa odseku 3 nie je sankcionovaná koncentráciou konania. Ustanovená zákonná lehota 15 dní je formulovaná subsidiárne. Dôvodom je, aby stavebný úrad mal možnosť podľa druhu konania a procesnej situácie poskytnúť dlhší čas na dodanie záväzného stanoviska. Je to významné najmä pri väčších stavbách osobitne pri líniových stavbách, pri ktorých by striktná zákonná lehota nemusela byť dostačujúca a uplatnenie koncentrácie konania mohlo viesť len k povrchnému vyjadreniu.

K § 122: Ustanovenie podrobne rieši častú situáciu nesúlady záväzných stanovísk s návrhom stavebníka alebo medzi záväznými stanoviskami dotknutých orgánov. Spodrobnenie si vyžiadali skúsenosti z praxe, keď sa stavebný úrad dostával do často až neriešiteľnej situácie protichodných záväzných stanovísk a musel práce viesť dotknuté orgány a stavebníka k nejakému kompromisu. To neúmerne predlžuje správne konania a stavebný úrad sa dostáva do omeškania. To spôsobuje škody aj stavebníkom vyplývajúce z omeškania so začatím stavby.

Ako najúčinnnejšie sa doteraz ukazuje rokovanie s nadriadeným orgánom alebo z ústredným orgánom, kde je spravidla aj vyššia odbornosť a väčší nadhľad a pri dôležitých stavbách aj politické rozhodnutia. Mnohé protichodné záväzné stanoviská majú pôvod v miestnych pomeroch neraz podložené osobnými vzťahmi.

K § 123: Preberá sa ustanovenie § 137 stavebného zákona. Týmto ustanovením sa upravuje postup stavebného úradu v situácii, keď sa v konaní uplatní námietka (pripomienka, návrh, požiadavka, a podobne), ktorú nie je oprávnený rozhodnúť. Najčastejšie ide o námietky občianskoprávneho charakteru (napríklad týkajúce sa vlastníckych a užívateľských vzťahov, rodinnoprávnych a dedičských vzťahov), ktorých riešenie je v kompetencii súdov, notárov alebo iných orgánov.

Ustanovenie je osobitnou úpravou k § 40 správneho poriadku o predbežnej otázke, ktorý zostáva platiť v zostávajúcej časti neupravenej navrhovaným ustanovením.

K § 124: Upravuje sa upovedomenie o začatí konania (§ 18 ods. 3 správneho poriadku) s doplnením o lehotu, ktorá však začne plynúť až dňom perfektnosti návrhu na začatie konanie a nie odo dňa podania návrhu (odsek 1).

Ďalej sa precizuje obsah upovedomenia, aby splňalo informačný účel, ktorý mám mať pre účastníkov konania, zúčastnené osoby a dotknuté orgány (odsek 2).

V súlade s požiadavkami z odporúčania Rady Európy o dobrej verejnej správe z iných medzinárodných dokumentov sa navrhuje povinné zverejňovanie podstatných údajov z návrhu na začatie konania (odsek 3).

Odseky 4 až 6 sa týkajú ústneho pojednávania a miestnej obhliadky, ktorými sa dopĺňa § 21 správneho poriadku, najmä ustanovením minimálnej lehoty na prípravu účasti.

K § 125: Doručovanie písomností je pretrvávajúcim problémom, najmä keď ide o doručovanie do vlastných rúk. Všeobecná úprava v správnom poriadku (v § 24 a 25) zostáva v platnosti s odchýlkami a spresneniami v navrhovanom zákone.

Navrhovaná úprava výslovne umožňuje popri tradičnej písomnej forme aj podania elektronickou formou zabezpečenou pred zneužitím neoprávnenými osobami (odseky 1 a 2). Tým sa utvára zákonný predpoklad a priestor pre elektronickú verejnú správu, ktorej právna úprava sa pripravuje.

Rovnako zostáva v platnosti § 26 správneho poriadku o doručovaní verejnou vyhláškou. Navrhované ustanovenie nadväzuje na § 26 ods. 1 správneho poriadku, ktoré odkazuje na „osobitný zákon“. Tým sa dôvody doručovania verejnou vyhláškou rozširujú v odseku 3 aj na zainteresovanú verejnosť (§ 24 a nasledujúcich zákona č. 24/2006 Z.z.) a nasledujúci § 111 ods. 4 a na konania s veľkým počtom účastníkov konania v odseku 4.

Základným dôvodom je, že stavebný úrad musel doručovať individuálne každému účastníkovi samostatne, čo bolo zdĺhavé, prácne a nákladné a pritom nemal istotu, že zistil všetkých účastníkov konania. Pritom rozhodujúca väčšina účastníkov konania boli len formálni, ktorí sa aktívne nezapojili do konania. Obdobné riešenie je obvyklé aj v cudzine a je v súlade s odporúčaním Rady Európy o dobrej verejnej správe. Navrhovaný počet 50 účastníkov je skordinovaný s úpravou stavebného povoľovania v zákone č. 39/2013 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania.

Odsek 3 druhá veta reaguje na §17 ods. 4 správneho poriadku o spoločnom splnomocnencovi na doručovanie.

V odseku 6 sa zabezpečuje súlad s právnou úpravou o ochrane osobných údajov.

Odsekom 7 sa vylučuje možnosť ústneho podania len pri najdôležitejších podaniach, ktoré treba považovať za návrh vo veci. Pri ostatných podaniach zostáva možnosť ústneho podania do zápisnice zachovaná. Ide o odchýlku od § 19 ods. 1 správneho poriadku.

K § 126: Predvedenie je právny inštitút na zabezpečenie priebehu konania podľa § 42 správneho poriadku.

Navrhovaným ustanovením sa vylučuje z predvedenia navrhovateľ (stavebník), pretože ide o konanie na návrh a je v jeho záujme, aby sa rozhodlo. Dostatočnou sankciou za jeho možnú pasivitu po podaní návrhu na začatie konania je zastavenie konania. Týmto odpadajú procesné komplikácie a súčinnosť Policajného zboru.

K § 127: Dokazovanie je jadrom každého správneho konania, bez ktorého nie je možné správne rozhodnúť. Navrhované ustanovenie nadväzuje na § 34 správneho poriadku.

V odseku 1 sa reaguje na existenciu elektronického portálu katastra nehnuteľností a pripojenia stavebných úradov naň. V miere, v akej má stavebný úrad elektronicky prístup do katastra nehnuteľností, nemal by na deklarovanie evidovaných údajov požadovať od stavebníka alebo iných účastníkov konania výpisy z katastra nehnuteľností, najmä listy vlastníctva a kópie katastrálnych máp. Ide o opatrenie v súvislosti s pripravovanou elektronizáciou verejnej správy.

Podobne navrhovaný odsek 2 kvalifikuje obsah územnoplánovacej dokumentácie, ktorá bude v plnom rozsahu zverejnená, ako aj obsah ďalších údajov a informácií, ktoré sú verejne prístupné v úradných zbierkach, na webových sídlach alebo na portáloch (portál verejnej správy, národný geoportál, a iné). Údaje sprístupnené týmto spôsobom sa budú v konaniach

považovať za všeobecne známe skutočnosti a nebudú sa dokazovať (§ 34 ods. 6 správneho poriadku), a teda ani od účastníkov požadovať ich výpisy, kópie a potvrdenia.

V odseku 3 sa rieši častá situácia posielania stránok „z dverí do dverí“ v rámci jedného správneho orgánu pre rôzne výpisy, kópie, podpisy a pečiatky potrebné ako podklad rozhodnutia. Všetky dokumenty, údaje a informácie jedného úradu sa budú považovať výlučne za skutočnosti známe správnomu orgánu z úradnej činnosti. Tie netreba dokazovať výpismi, kópiami a podobne, ktoré by mal obstarávať žiadateľ alebo iný účastník (§ 34 ods. 6 správneho poriadku), ale si ich musí obstarat' správny orgán z vlastnej registratúry. Týka sa to všetkých vlastných dokladov, ktoré sú evidované v jeho registratúre bez ohľadu na to, či sú alebo nie sú sprístupňované aj verejnosti.

Odsekom 4 sa sleduje vylúčiť opakované dožiadanie dotknutých orgánov v konaní. Ak sú požiadavky dotknutého orgánu zohľadnené v projektovej dokumentácii a priložené v jej dokladovej časti, stavebný úrad skontroluje ich zohľadnenie a len keď neboli úplne zohľadnené, alebo ak má pochybnosť o správnom zohľadnení, vyzve dotknutý orgán na vyjadrenie. Týmto sa zjednoduší a skráti konanie.

V záujme racionalizácie priebehu konania sa s prihliadnutím na zahraničné úpravy v odseku 5 navrhuje regulácia vyhodnocovania došlých návrhov, pripomienok a námietok. Návrh sleduje selektovať ich na tie, ktoré majú bezprostredný vzťah k podkladu rozhodnutia vo veci, a na tie, ktoré sa nevzťahujú k predmetu rozhodovania, o ktorých už bolo právoplatne rozhodnuté alebo ktoré neuplatnili oprávnené osoby. Práve táto skupina pripomienok a námietok má často za cieľ sťažiť, spomaliť alebo znemožniť rozhodnutie stavebného úradu. Najmä v umiestňovaní a povoľovaní stavieb sú jednotlivci a skupiny osôb (kverulantov a zlomyseľníkov), ktoré sú programovo deštruktívnym elementom sťažujúcim alebo spomaľujúcim zákonné a včasné rozhodovanie. Takáto situácia je aj v iných štátoch, a preto aj tam ich právne predpisy obsahujú reguláciu dokazovania.

Obdobný účel má aj odsek 6, ktorý sa vzťahuje na odvolacie konanie.

K § 128: Navrhované ustanovenie nadväzuje na § 49 správneho poriadku o lehotách na rozhodnutie. Odsek 1 sa týka tzv. jednoduchých vecí podľa § 49 ods. 1 správneho poriadku.

Vo veciach na stavebnom úrade nie sú zvyčajne predmetom rozhodovania také, o ktorých by stavebný úrad mohol rozhodnúť len na základe návrhu na začatie konania bez ďalšieho dokazovania, prípadne bez ústneho pojednávania a miestnej obhliadky pozemku alebo stavby. Nemožno ich však v niektorých situáciách stavebných úprav vylúčiť. Preto sa pre takéto jednoduché konania navrhuje 30-dňová lehota, ako najkratšia možná.

Odsek 2 rieši ďaleko častejšiu situáciu vo výstavbe. Ide o najzložitejšie stavby, takže je nevyhnutné už v zákone uvažovať o dlhšej základnej lehote. Pre stavby neuvedené v odsekoch 1 a 2, zostáva v platnosti lehota podľa § 49 ods. 2 správneho poriadku.

Odsek 3 je len spresnením § 49 ods. 3 poslednej vety správneho poriadku.

K § 129: V navrhovanom ustanovení sa riešia odchýlky a spresnenia všeobecnej úpravy správneho konania. Pri vymedzení účastníkov konania (a nielen pri umiestňovaní stavby) je dôležité uznať za účastníka konania podľa § 1 písm. c) len toho vlastníka susedného pozemku a susednej stavby, ktorý je preukázateľne priamo dotknutý na svojom verejnom subjektívnom

práve, na zákonom chránenom záujme alebo na plnení svojej zákonnej alebo uloženej povinnosti. To znamená, že nie každý „sused“ je automaticky účastníkom konania.

Chráneným právom a oprávneným záujmom sa rozumie zákonom ustanovené verejnú subjektívne právo vlastníka na nerušené bývanie, najmä sú pre neho legitímnym záujmom odstupové vzdialenosti stavieb, výška umiestňovanej stavby, vplyv navrhovanej stavby na okolie emisiami znečisťujúcich látok, hlukom, otrasmi, statickou dopravou a podobne. Iné požiadavky, ktoré nevyplývajú z verejných subjektívnych práva osôb, nebude stavebný úrad v konaní brať do úvahy a osoby, ktoré uplatňujú len takéto požiadavky nebudú uznané za účastníkov konania.

Touto úpravou sa okruh účastníkov konania dostáva do súladu so všeobecnou úpravou v § 14 ods. 1 správneho poriadku.

K § 130: Ustanovenie podrobne upravuje obsah návrhu na začatie konania vrátane príloh. Tým sa napĺňa ustanovenie § 19 ods. 2 tretej vety správneho poriadku.

Výraz „oprávnenie na uskutočnenie stavby“ je vysvetlený v záverečných ustanoveniach navrhovaného zákona (§ 165).

K § 131: Navrhované ustanovenia majú za cieľ ustanoviť čo najpresnejšie kritériá posudzovania návrhu na umiestnenie stavby v štádiu dokazovania, a tak minimalizovať subjektívne miestne vplyvy a hodnotenia zaťažené osobnými vzťahmi v rozhodovaní stavebných úradov.

Odsek 1 ustanovuje, ktoré relevantné dokumenty sú podkladom posudzovania návrhu navrhovateľa. V tomto posudzovaní musí mať rozhodujúci význam schválená územnoplánovacia dokumentácia, ktorá je aj formálne miestnym zákonom (všeobecne záväzným nariadením) i obsahovo prejavom väčšinovej vôle odborníkov i verejnosti. Pre stavebný úrad je to záväzným podkladom, ktorý nemôže legálne nerešpektovať.

Z celkového počtu obcí 2891 však má k polroku 2013 aktuálny a platný územný plán len 1 387 obcí. Preto sa navrhuje aj náhradné riešenie pre posudzovanie umiestnenia stavby. Ustanovuje sa povinnosť, aby stavebný úrad povinne vychádzal z územnotechnických podkladov vzťahujúcich sa na miesto, na ktorom má byť umiestnená stavba, prípadne ešte doplnené ďalšou uvedenou miestnou prieskumnou činnosťou. Územnotechnické podklady obsahujú údaje o území, majú trvalý charakter, sú priebežne aktualizované a ich vypracovanie je povinnosťou každej obce.

V odseku 2 sú vyjadrené medze obsahového posudzovania návrhu navrhovateľa. Stavebný úrad by mal návrh posudzovať, či spĺňa požadované požiadavky zákona a ak áno, navrhovateľ by mal dostať kladné rozhodnutia. Nemožno pripustiť, aby jeho návrh bol zamietnutý napriek tomu, že splnil všetky požiadavky hodnotenia podľa odseku 2. Uvedené kritériá sa opierajú o objektívne podklady vyplývajúce z územnoplánovacej dokumentácie, zo zákonov upravujúcich ochranu životného prostredia, ochranu pamiatkového fondu, ochrany prírody a krajiny, zo všeobecných technických požiadaviek na umiestňovanie stavieb podľa navrhovaného zákona, a ďalšími vrátane požiadaviek dotknutých orgánov vyplývajúcich z osobitných zákonov.

Odsek 3 rieši prerušenie konania len z dôvodu nedostatkov v projektovej dokumentácii, ktoré sa zistia preskúmaním na stavebnom úrade, a to najmä v konfrontácii s kritériami

posudzovania podľa odsekov 1 a 2. Toto ustanovenia dopĺňa všeobecnú úpravu podľa § 29 ods. 1 správneho poriadku.

V odseku 4 sa uvádza ďalší dôvod prerušenia konania, ktorý vyplýva z možností, aké poskytuje zákon Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení. V podmienkach obcí má miestne referendum dôležitosť, ktorú nemožno v povoľovaní umiestnenia stavby ignorovať.

Odsek 5 je svojimi dôsledkami sankčným ustanovením. Reaguje na prax, keď stavebník začal so stavbou ešte skôr než bola umiestnená rozhodnutím stavebného úradu (čiže pred jeho právoplatnosťou).

K § 132: Všeobecné náležitosti rozhodnutia vyplývajú z § 47 správneho poriadku. Navrhované ustanovenia nadväzujú na túto úpravu a v odsekoch 1 a 2 pridávajú vecné náležitosti vyplývajúce z povahy a účelu konania o umiestnenie stavby.

Odsek 1 ustanovuje záväzné požiadavky na umiestnenie stavby na konkrétnom pozemku. Ide obsahovo o jadro konštitutívneho povoľujúceho rozhodnutia, a tak majú byť súčasťou výroku s podrobnosťami uvedenými v § 47 ods. 2 správneho poriadku. To zároveň znamená, že odôvodnenie ktoré podmienky a prečo sa navrhujú, musí byť uvedené v odôvodnení rozhodnutia podľa pravidiel uvedených v § 47 ods. 3 správneho poriadku.

Tak, ako sa ustanovujú záväzné pravidlá posudzovania návrhu na umiestnenie stavby, v odseku 3 sa zasa ustanovujú dôvody, pre ktoré nemožno povoliť umiestnenie stavby podľa návrhu navrhovateľa. Všetky uvedené dôvody sú objektivizované zákonmi alebo na základe zákonov prijatými záväznými rozhodnutiami. Týmto spôsobom taxatívneho uvedenia dôvodov sa sleduje úplne vylúčiť subjektívne rozhodovanie stavebných úradov založené na miestnych väzbách a osobných animozitách a minimalizovať možnosti korupciu. Ustanovenie svojou konštrukciou a formuláciou sleduje nemožnosť povoliť umiestnenie stavby, ak existuje aspoň jeden dôvod, pre ktorý nemožno návrhu vyhovieť.

V odsekoch 4 a 5 sa navrhuje subsidiárne ustanoviť platnosť rozhodnutia, ak ju neurčil stavebný úrad, ako aj následky plynutie lehoty a dôvod jej spočívania. Takéto ustanovenie je aj v platnom stavebnom zákone (v § 40 ods. 1).

A v odseku 6 sa umožňuje predĺženie lehoty platnosti rozhodnutia, aké umožňuje aj platný zákon (v § 40 ods. 3 prvej vete). Ustanovenia odsekov 4 až 6 nadväzujú na všeobecnú úpravu v § 27 a 28 správneho poriadku.

K § 133: Ustanovenia reagujú na skutočnosť, že rozhodnutie o umiestnení stavby je zo svojej povahy a účelu rozhodnutím s klauzulou rebus sic stantibus, takže nemožno bezvýhradne trvať na právnom účinku rozhodnutej veci (res iudicata). Navrhovaný zákon preto musí mať procesné pravidlá pre tento prípad.

V odsekoch 1 a 2 sa upravuje postup pri iniciatíve navrhovateľa, ktorý sa dostal bez vlastného zavinenia do situácie podstatne odlišnej od objektívnych podmienok, aké existovali v čase jeho návrhu a rozhodnutia stavebného úradu. Trvať na rozhodnutí by znamenalo zmarenie jeho investície bez jeho zavinenia.

Odseky 3 a 4 upravujú postup stavebného úradu z úradnej povinnosti, a to z rovnakých dôvodov, a z ďalšieho dôvodu, aký pozná všeobecná úprava správneho konania pri obnove konania (§ 62 ods. 1 písm. e) a ods. 2 správneho poriadku).

K § 134: Obdobne, ako v konaní o umiestňovaní stavby, je riešený okruh účastníkov konania o zmene využívania pozemkov (odsek 1). Aj tu je okruh „susedov“ závislý od preukázania priameho zainteresovania na subjektívnych právach. Všeobecné záujmy a záujmy obyvateľov boli už riešené v územnoplánovacej dokumentácii, takže nie je dôvod ich nanovo riešiť v konkrétnom správnom konaní. Požiadavky verejnosti spracované v územnom pláne bude presadzovať obec, ak ide o konanie pred špeciálnym stavebným úradom (odsek 3).

K § 135: Navrhnutým ustanovením sa druhovo vymedzujú náležitosti podania. Ide o taxatívny výpočet, aby stavebný úrad nemohol požadovať ďalšie podklady, ktoré by mohli mať šikanózný účel. Podrobnosti budú upravené vo vykonávacej vyhláške.

K § 136: Navrhujú sa kritériá posudzovania vyjadrené taxatívnym spôsobom. Cieľom je vylúčiť subjektívne posudzovanie návrhov na začatie konania zo strany stavebného úradu, v ktorých možno nájsť prejav miestnych vplyvov a osobných vzťahov.

Odsek 1 je rovnako vymedzený ako pri posudzovaní návrhu na začatie konania o umiestnenie stavby (§ 131). Je to preto, lebo v oboch prípadoch ide o konania, v ktorých prevažuje ako predmet rozhodovania územie (pozemok), pre ktorý je regulačným základom územnoplánovacia dokumentácia.

V odseku 2 sú vecné kritériá posudzovania návrhu na začatie konania a územného zámeru. Aj tieto kritériá sa viažu na pozemok a na súlad s dokumentmi regulujúcimi prípustnú využiteľnosť pozemkov podľa územnoplánovacej dokumentácie.

V odseku 3 je rovnaká sankcia ako v § 131 ods. 5, lebo ide o v podstate rovnakú situáciu predčasného uskutočňovania pozemkových úprav ešte pred rozhodnutím stavebného úradu.

K §137: Ustanovením sa pridávajú ďalšie náležitosti rozhodnutia stavebného úradu vo veci. Tým ustanovenie nadväzuje na § 47 správneho poriadku.

Náležitosti uvedené v odseku 1 sú súčasťou výroku rozhodnutia vo veci, lebo majú určujúci a konštitutívny charakter, ktorým ovplyvňujú právnu pozíciu navrhovateľa (vlastníka pozemku). Uvedená enumerácia sa nevzťahuje na každé rozhodnutie, ale je výpočtom pre všetky možné prípady zmien využívania pozemkov. V konkrétnom prípade sa použijú len tie, ktoré majú význam k navrhovanej konkrétnej zmene podľa návrhu na začatie konania a územného zámeru.

Odsek 3 je podrobnejším vymedzením záväzných podmienok podľa odseku 1 na nový spôsob využívania pozemkov. Ide o obdobu podmienok, aké sa určujú v stavebných povoleniach na uskutočnenie stavby.

V odseku 4 sa navrhuje záväzne a taxatívnym spôsobom ustanoviť situácie, kedy je stavebný úrad povinný zamietnuť návrh na zmenu v užívaní pozemkov. Na zamietnutie postačuje naplnenie aspoň jednej prekážky. Ak sa taká v konaní nezistí, stavebný úrad nemôže odprieť vyhovneniu návrhu na zmenu využívania pozemkov.

Ustanovuje sa v odsekoch 5 a 6 subsidiárne úprava času platnosti rozhodnutia pre prípad, že by ho neurčil stavebný úrad v rozhodnutí vo veci. Rovnako aj s možnosťou predĺženia. Aj týmto sa sleduje zabezpečiť právnu istotu všetkých zainteresovaných aktérov vrátane verejnosti.

K § 138: Vzhľadom na závislosť povoľovania a realizácie rozhodnutia od reálnej situácie, navrhuje sa netrvať za každú cenu na prekážke rozhodnutej veci, ale umožniť zmenu právoplatného povolenia v dôsledku nečakaných zmien v reálnych terénnych podmienkach alebo v záväzných podkladoch rozhodovania, ktoré nastali bez zavinenia uskutočňovateľa zmeny v užívaní pozemkov. Na tento účel sa upravuje procesný postup.

K § 139: Týmto paragrafom začína úprava stavebného konania.

V odseku 1 sa vyjadruje vecná príslušnosť na povoľovanie stavieb. Navrhovaný zákon je všeobecnou úpravou povoľovania stavieb, ktorá sa vzťahuje nielen na stavebné úrady, ale aj na špeciálne stavebné úrady. Keďže podľa výkladových pravidiel má prednosť osobitná právna úprava, stavebný úrad je vecne príslušný na povoľovanie stavby len vtedy, ak nie je vecne príslušným špeciálny stavebný úrad.

Okruh účastníkov konania (odsek 2) je vymedzený obdobne ako doteraz a nadväzuje na § 14 správneho poriadku. V písmenách a) až c) ide o osoby, o ktorých právach sa v konaní rozhoduje. V písmene d) ide o osoby, ktoré môžu byť výsledným stavebným povolením priamo dotknuté. Pri posudzovaní ich účastníctva je rozhodujúcim kritériom, či môžu byť priamo dotknuté na svojich subjektívnych právom garantovaných právach. Čiže účastníkom konania nebude „sused“, ktorého práva objektívne nemôžu byť priamo dotknuté, napríklad existujúca stavba na susednom pozemku a navrhovaná stavba na prilahlom pozemku sú natoľko od seba vzdialené, že prevádzka a užívanie jednej z nich nemá vplyv na užívanie druhej.

V písmenách e) a f) sú osoby podľa § 14 ods. 2 správneho poriadku. Ide o osoby, ktoré sú potrebné v konaní a najmä v následnom uskutočňovaní stavby. Tieto osoby sú účastníkom stavebného konania aj teraz (§ 59 ods. 1 písm. d) a e) stavebného zákona).

K § 140: V odsekoch 1 až 3 sú taxatívnym spôsobom ustanovené náležitosti žiadosti o stavebné povolenie. Ide o štandardné požiadavky, ktoré sú aj terajšími požiadavkami.

Hoci právne ide o návrh na začatie stavebného konania, termín „žiadosť o stavebné povolenie“ bol prevzatý z terajšieho stavebného zákona z dôvodu, že sa za roky používania v stavebnej praxi natoľko vžil, že je vysoká pravdepodobnosť, že by sa používal naďalej aj keby navrhovaný zákon použil iný termín.

Novinkou je, že stavebný úrad nebude môcť požadovať od stavebníka priložiť doklady, ktoré má stavebný úrad vo svojej registratúre (odsek 1 písm. i) – rozhodnutie o umiestnení stavby), alebo ku ktorým má elektronický prístup (odsek 2 písm. b) a c) v spojení s § 122 ods. 1 – list vlastníctva a kópia z katastrálnej mapy).

V odseku 4 je vymedzené, kedy je potrebné stavebné povolenie z hľadiska druhu a počtu stavieb. Rozumejú sa len stavby, ktoré podliehajú povoľovaniu vzhľadom na druh a kategóriu stavby. V písmenách a) až c) ide o budovy, aj o inžinierske stavby. V písmene d) ide len o inžinierske stavby ako vyvolané investície inou stavbou.

Odsekom 5 sa dáva stavebnému úradu možnosť racionalizovať povoľovanie stavieb účelným a časovo súvisiacim spájaním povoľovania súvisiacich stavieb. Cieľom je umožniť vyššiu hospodárnosť a časovú úsporu.

K § 141: Navrhujú sa dôvody prerušenia konania (odsek 1), ktoré sú spojené s prejednávaním projektovej dokumentácie a komunikáciou s projektantom v štádiu dokazovania. Týmito dôvodmi sa dopĺňajú dôvody v § 29 správneho poriadku.

Odsekom 2 sa ustanovuje ďalší dôvod prerušenia konania, keď stavebník zomrie alebo zanikne. Smrť ani zánik stavebníka nemôže byť dôvodom na zastavenie konania, lebo ide o konanie, ktorým sa povoľuje stavba a nie stavebník. Stavebné povolenie je rozhodnutím in rem a nie in personam.

Odsek 3 je parafrázou § 29 ods. 2 správneho poriadku. Rozdiel je v tom, že podľa navrhovaného ustanovenia sa na prerušenie konania na žiadosť stavebníka nevyžaduje súhlas ostatných účastníkov konania.

K § 142: Navrhované ustanovenie vychádza zo všeobecnej úpravy v § 21 správneho poriadku.

Na rozdiel od § 21 ods. 1 správneho poriadku, navrhované ustanovenie odseku 1 vychádza z povinného ústneho pojednávania spravidla spojeného s miestnou obhliadkou. Zároveň v druhej vete a v odseku 2 sa uvádzajú dôvody, pre ktoré sa nemusí nariadiť ústne pojednávanie. Rozhodnutie sa ponecháva na stavebnom úrade podľa konkrétnych okolností. Zároveň sa uvádza náhradné riešenie namiesto ústneho pojednávania spolu so zákonnou lehotou a s koncentračnou zásadou.

Odsek 3 len spresňuje § 21 ods. 2 prvú vetu správneho poriadku na podmienky stavebného konania.

V záujme právnej istoty sa v odseku 4 navrhuje zákonom ustanoviť subsidiárne lehotu na doručenie výzvy a jej základný obsah s koncentračnou zásadou.

K § 143: Navrhované ustanovenie nadväzuje na § 30 správneho poriadku doplnením dôvodov zastavenia konania, ktoré sú typické pre stavebné konanie. Ide o trvalé procesné prekážky, ktoré stavebný úrad nevie odstrániť a pokračovať v konaní až do výsledného rozhodnutia vo veci.

K § 144: Ustanovením sa precizuje základná úprava v § 32 správneho poriadku.

V odseku 1 je taxatívny výpočet dôkazov, ktoré sú povinne podkladom každého rozhodovania stavebného úradu v stavebnom konaní. Stavebný úrad bude povinný všetky uvedené dôkazy vyhodnotiť podľa pravidiel dokazovania, pričom dôkazy pod písmenami b) až d) sú pre stavebný úrad záväzné a nemôže uplatniť zásadu voľného hodnotenia dôkazov (§ 34 správneho poriadku).

Odsekom 2 sa nadväzuje na § 33 správneho poriadku. Obsahuje koncentračnú zásadu k vyjadreniam účastníkov konania, zúčastneným osobám a dotknutým orgánom v štádiu po uzavretí dokazovania k podkladu rozhodnutia. Ide pre nich o poslednú možnosť zasiahnuť do sústredených dôkazov pred vynesení rozhodnutia stavebného úradu.

Zhromaždené dôkazy sa s použitím pravidiel dokazovania vyhodnotia z hľadísk uvedených v odseku 3. Ak sa zistí, že podklad rozhodnutia z hľadísk podľa odseku 3 nedáva možnosť jednoznačného rozhodnutia vo veci, musí sa obnoviť dokazovanie a stavebný úrad musí zabezpečiť odstránenie pochybností alebo chýbajúcich dokladov.

Odsek 4 je inšpirovaný zahraničnými úpravami, ktorých cieľom je zabrániť zahlcovaniu konania obštrukčnými návrhmi, nekonštruktívnymi požiadavkami a pripomienkami účastníkov alebo zúčastnených osôb a podaniami osôb nezúčastnených na konaní. Týmto opatrením sa sleduje zabezpečiť plynulosť, rýchlosť a hospodárnosť stavebného konania.

K § 145: Stavebné povolenie je výsledným rozhodnutím v povoľovacom procese stavby. Z hľadiska zabezpečenia výstavby je rozhodujúcim dokumentom umožňujúcim začať uskutočňovanie stavby.

Stavebné povolenie je rozhodnutím vo veci s konštitutívnymi účinkami vo vzťahu k stavbe. Konštrukcia tohto paragrafu je založená na povinnosti stavebného úradu povoliť navrhovanú stavbu, ak sú splnené všetky požiadavky podľa predchádzajúcich paragrafov (odsek 1). Účelom tohto riešenia je vylúčiť subjektívne vplyvy funkcionárov a úradníkov založené na osobných vzťahoch, vylúčiť korupciu a dosiahnuť prehľadnosť a obsahovú a časovú predvídateľnosť celého povoľovacieho procesu.

Právnym základom tohto prístupu je základné právo každého vlastníka stavebného pozemku postaviť na ňom stavbu. Vlastnícke právo je absolútne a nepremlčateľné; možno ho obmedziť len zákonom, napríklad, povinným výkupom (predkupné právo vo verejný prospech) alebo vyvlastnením výlučne podľa pravidiel článku 20 ústavy. Takáto konštrukcia akceptovania vlastníckeho práva osôb nie je zrejماً v teraz platnom stavebnom zákone, pretože vznikol v politicko-spoločenských podmienkach, keď vlastnícke právo osôb k stavebnému pozemku nebolo takto chránené, ale uprednostňovalo sa kolektívne (najmä štátne) vlastníctvo a štátna výstavba.

Odseky 2 a 3 sú doplnením § 47 správneho poriadku doplnením o formálne náležitosti rozhodnutia.

Väčší význam pre obsah stavebného povolenia majú odseky 4 a 5, v ktorých sú ustanovené podmienky povolenia stavby, ktoré regulujú obsah a priebeh uskutočňovania stavby. Určené podmienky sú síce formálne záväzné pre stavebníka, ale pretože ide o rozhodnutie s účinkami *in rem*, rovnako zaväzujú aj ostatných aktérov uskutočňovania stavby, ktorí nie sú priamymi adresátmi rozhodnutia.

Podľa podmienok sa musí uskutočňovať stavba od začatia až do kolaudácie, čiže musia ich naplnenie zabezpečiť zhotoviteľ stavby, geodet stavby, stavebno-technický dozor, statik a prípadne aj iné osoby vrátane kontrolných orgánov (štátneho stavebného dohľadu a štátneho dozoru). Okruh možných podmienok je určený ako maximálny možný, aby sa vylúčili rôzne subjektívne požiadavky a nátlak na stavebníkov, napríklad poskytnúť nejaké „protislužby“ alebo zabezpečiť nejaké úlohy navyše pre stavebný úrad alebo pre obec, ale aj ochranu stavebného úradu pred vplyvom rôznych miestnych lobistov a nátlakových skupín.

Odsek 6 je prevzatím terajšej úpravy. Overený projekt stavby je základom pre uskutočňovanie stavby a pre vyhotovenie vykonávacieho projektu.

K § 146: Ide o novú možnosť, akú teraz platný stavebný zákon neupravuje. Predbežným stavebným povolením sa umožní povoliť stavebníkovi uskutočniť niektoré stavebné práce v čase, keď ešte nie je skončené stavebné konanie alebo ešte nie je prvostupňové stavebné povolenie právoplatné. Aj týmto inštitútom sa prispeje k zrýchleniu výstavby aspoň v niektorých nesporných prípadoch.

Malo by ísť o také stavebné práce, ktoré neznemožnia následky prípadného zvratu v konaní alebo nepovolenia stavby, čiže je pri nich možná náprava uvedením do pôvodného stavu. Praktické to môže byť pri prípravných prácach, ktoré sú závislé na ročnom období, na ochrane prírody (hniezdenie vtákov, prechody žiab, ruja, a podobne), na vegetačných obdobiach (pri výrube stromov alebo v poľnohospodárstve), alebo ktoré nespôsobia neodstrániteľné škody (napríklad geodetické práce v teréne, ohradenie miesta stavby, vytýčenie stavby v teréne, vyčistenie pozemku od odpadu alebo od náletových drevín, a podobne) a uvedenie do pôvodného stavu nie je sťažené.

Je na zodpovednosti stavebného úradu posúdiť konkrétnu žiadosť a miestnu situáciu v teréne. Mal by povoliť uskutočniť niektoré práce len keď je stavebné konanie v štádiu vysokej pravdepodobnosti vydania stavebného povolenia, a hrozí, že omeškanie s prípravnými prácami by spôsobilo, že sa nemôžu začať bezprostredne po nadobudnutí stavebného povolenia, ale stavebník by musel čakať niekoľko týždňov alebo aj niekoľko mesiacov, aby ich mohol uskutočniť.

Platnosť predbežného stavebného povolenia (odsek 2) je konštruovaná podobne ako predbežné opatrenie podľa § 43 správneho poriadku, pretože účelom je mu najbližšie podobné.

V odseku 3 je taxatívny výpočet dôvodov, pre ktoré je stavebný úrad povinný zrušiť predbežné stavebné povolenie ešte pre vydaním stavebného povolenia. Vzhľadom na uvedené dôvody by však malo ísť o výnimočné situácie nečakaného zvratu stavebného konania.

Odsek 4 je logickým očakávaným dôsledkom zrušenia predbežného stavebného povolenia, a tým súvisí s odsekom 3.

V odseku 5 sa zabezpečuje okamžité zastavenie povolených stavebných prác po vydaní rozhodnutia o jeho zrušení. Účinok (vykonateľnosť) nastáva už doručením rozhodnutia stavebníkovi bez ohľadu na to, či využil odvolanie alebo nie.

K § 147: Navrhované ustanovenie uvádza zoznam dôvodov pre povinné zamietnutia žiadosti o stavebné povolenie. Ukladá sa povinnosť stavebnému úradu v rámci štádia dokazovania zisťovať, či nie je naplnený obsah niektorého dôvodu.

Ak stavebný úrad zistí čo i len jeden z uvedených dôvodov a nepomohlo ani prerušenie konania s výzvou stavebníkovi alebo projektantovi na jeho odstránenie v určenej lehote odstrániť nedostatok pre ich nečinnosť alebo neochotu (napríklad na úpravu projektovej dokumentácie), zamietne žiadosť o stavebné povolenie.

Povoľovať stavbu bude možné na tom istom pozemku len v novom stavebnom konaní na základe novej žiadosti o stavebné povolenie.

K § 148: Ustanovenie je špeciálnym ustanovením k všeobecnej úprave lehôt na rozhodnutie podľa § 120. Tak, ako je obvyklé v zahraničí, začiatok lehoty sa nepočíta od začatia konania, ale odo dňa, keď je žiadosť úplná a bezchybná (odsek 1).

V odseku 2 sa z plynutia lehoty vyníma aj čas čakania stavebného úradu na výsledok verejného prerokovania alebo miestneho referenda. Dôvodom je, že po tento čas stavebný úrad nemôže plnohodnotne posudzovať žiadosť o stavebné povolenie a ostatné podklady na rozhodnutiu, kým ich nemá všetky sústredené. vyplýva to zo základného pravidla dokazovania podľa § 34 ods. 5 správneho poriadku.

K § 149: Navrhované ustanovenie dopĺňa základné ustanovenie o doručovaní (§ 125) tým, že ustanovuje, kedy je prílohou stavebného povolenia overený projekt stavby a kedy nie (odsek 1). Vychádza sa z toho, že stavebník k žiadosti o stavebné povolenie pripája len dve vyhotovenia projektu stavby v projektovej dokumentácii, jedno zostane v registratúre stavebného úradu a druhé sa s overovacou doložkou vráti stavebníkovi, lebo ten ho potrebuje na uskutočňovanie stavby a na vypracovanie vykonávacieho projektu.

Odsek 2 je inštrukciou pre doručovanie rozhodnutia o predĺžení platnosti stavebného povolenia v tých prípadoch, keď sa doručovalo stavebné povolenie verejnou vyhláškou (§ 125 ods. 3 až 5).

K § 150 Ustanovením sa preberá terajší § 67 ods. 2 stavebného zákona (v odseku 1) a § 68 ods. 1 stavebného zákona (v odseku 2). Nie je dôvod túto problematiku upravovať inak.

K § 151: Povoľovanie terénnych úprav je svojim konaním rovnaké ako povoľovanie stavieb, len predmetom nie je stavba, ale terénne úpravy. Preto nie je dôvod natoľko podrobnej úpravy, aká je teraz v § 72 ods. 1 a v § 73 stavebného zákona.

K § 152: Ustanovenie o konaní o povolenie stavby pre dokončením je svojou podstatou zmenou stavebného povolenia, a preto sa v zásade ustanovenia o stavebnom konaní vzťahujú aj na konanie o jeho zmene.

V jednotlivých odsekoch sú vlastne prevzaté ustanovenia zo stavebného konania, vrátane príslušnosti, účastníkov konania, obsahu žiadosti o zmenu stavby, dokazovania a výsledného rozhodnutia. Výsledné rozhodnutie stavebného úradu mení stavebné povolenie, a tým ho vlastne kompletizuje na nové podmienky uskutočňovania stavby.

K § 153: Kolaudačné konanie je zavíšením povoľovacích procesov.

Na kolaudačné konanie je príslušný ten stavebný úrad (špeciálny stavebný úrad), ktorý vydal stavebné povolenie (odsek 1). Je to jednak dôsledok určenia miestnej príslušnosti kritériom *forum rei sitae*, lebo ani stavebný úrad ani stavba nemení svoju pozíciu, a jednak je to opodstatnené tým, že stavebný úrad je už v určitej miere stotožnený s povolenou stavbou a jej uskutočňovaním a má všetky potrebné dokumenty a znalosti zo stavebného konania a z kontroly priebehu uskutočňovania stavby, napríklad protokoly z kontrolných prehliadok a zápisnice z vykonania štátneho stavebného dohľadu.

Rovnako účastníkmi kolaudačného konania sú tí istí, ako pri povoľovaní stavby alebo jej zmeny (odsek 2) z rovnakého dôvodu ako stavebný úrad, okrem projektanta a osoby vykonávajúcej na stavbe stavebný dozor (stavba svojpomocou) alebo štátny stavebnotechnický dozor, ktorí sú v pozícii povinne prizvaných (odsek 3). Povinne prizvaným je aj zhotoviteľ stavby z dôvodu, že stavbu uskutočňoval a tá je v záručnej lehote, takže zistené kolaudačné nedostatky môže odstrániť bezodkladne.

Odsekom 4 sa umožňuje prizvať aj kontrolné orgány na preverenie vhodnosti stavebných výrobkov, napríklad autorizovanú osobu na vykonávanie skúšok, finančnú správu na zistenie splnenia daňovej povinnosti (najmä odvodu dane z pridanej hodnoty) alebo políciu v rámci vyhľadávania alebo vyšetrovania podozrení zo páchania priestupku alebo trestného činu.

Odsek 5 je špeciálnym ustanovením pre prípad, že súčasťou kolaudačného konania je aj konanie o zmene dokončenej stavby, čiže o rekolaudáciu po vykonaných zmenách stavby a odsek 5 pre prípad, že súčasťou kolaudačného konania je aj dodatočné povolenie zmien stavby pred jej dokončením, čiže v priebehu uskutočňovania stavby v spojenom konaní.

K § 154: Ustanovením sa nadväzuje na § 19 ods. 2 správneho poriadku ustanovením potrebných náležitostí návrhu na začatie kolaudačného konania.

Uvádzaných náležitostí je väčší počet, čo však neznamená, že budú potrebné pri každej kolaudácii. Enumerácia má pokryť všetky druhy a kategórie stavieb, aké prichádzajú do úvahy, ako aj prípadné zmeny stavby, kontrolné prehliadky na stavbe počas jej uskutočňovania alebo štátny stavebný dohľad a štátny dozor.

Budú potrebné aj doklady o vhodnosti stavebných výrobkov na zamýšľané použitie, najmä dodacie listy a informácie výrobcov spolu s požadovanými údajmi a označením CE, ktorými treba deklarovať vhodnosť. Taká povinnosť už existuje aj teraz (§ 81b písm. e) stavebného zákona). Ak sa uskutočnil odber vzorky stavebného výrobku na laboratórne preskúmanie a skúšku, bude potrebný aj výsledok (protokol o skúške).

Aj sa uskutočnila skúšobná prevádzka, bude potrebný protokol z prevádzkovej skúšky. Dôvodom je, že skúšobná prevádzka je vlastne spôsob prevádzkovej kontroly funkčnosti stavby a jej technického vybavenia, ktorá sa nedá uskutočniť len kontrolnou obhliadkou stavby.

K § 155: Kolaudačná obhliadka stavby je základným kolaudačným úkonom, bez ktorého je ťažko si predstaviť fyzickú kontrolu zhotovenej stavby, či je v súlade s projektom stavby (vykonávacím projektom) a s podmienkami stavebného povolenia.

Procesné úkony (upovedomenie o začatí konania, nariadenie ústneho pojednávania spojeného s kontrolnou obhliadkou stavby) súvisiace s obhliadkou sú štandardné podľa správneho poriadku a procesných ustanovení navrhovaného zákona.

V odseku 2 sa ustanovuje koncentračná zásada, aby bolo možné racionálne uskutočniť základný úkon (kolaudačnú obhliadku).

Dôležitým ustanovením smerujúcim k obmedzeniu možných subjektívnych vplyvov je taxatívna výpočet predmetu kontrolnej obhliadky (odsek 3); doteraz platí len odporúčajúci výpočet (§ 81 ods. 1 stavebného zákona). Účelom tohto výpočtu je vylúčiť subjektívne hodnotenia úradníkov o vhodnosti architektúry a vnútorných prevádzkových požiadaviek budúcich užívateľov na dizajn a vybavenie, a podobne, ktoré nemajú nijaký vzťah k stavebno-technickej a prevádzkovej bezpečnosti stavby a nie sú v rozpore s podmienkami stavebného povolenia.

Odsekom 4 sa utvárajú procesné podmienky na spojenie konania o zmene stavby pred dokončením a kolaudačného konania pri zmenách stavby, ktoré nevyžadovali samostatné konanie o povolení zmeny stavby pred dokončením. Takáto možnosť je aj teraz (§ 78 ods. 2 stavebného zákona).

Odsek 5 je záväzným pravidlom pre stavebný úrad pre prerušenie kolaudačného konania na odstránenie kolaudáciou zistených vážnych nedostatkov. Po ich odstránení sa plynulo pokračuje v kolaudácii skontrolovaním odstránenia kolaudačných nedostatkov. sankciou je zastavenie konania, ak sa neodstránili v určenej lehote.

K § 156: Kolaudačné rozhodnutie je posledný rozhodujúci dokument, ktorým stavebník dokončuje uskutočňovanie stavby a dostáva oprávnenie užívať stavbu.

Kolaudačné rozhodnutie je správnym rozhodnutím, a preto sa na jeho obsahové náležitosti vzťahuje § 47 správneho poriadku s odchýlkami a spresneniami v navrhovaných ustanoveniach. Obsahovo nejde o zásadne nové ustanovenia v porovnaní s terajším stavom (§ 81b stavebného zákona). Sú však spresnené a podrobnejšie, aby sa odstránili niektoré nejasnosti zistené v praxi stavebných úradov.

K § 157: Inštitút predčasného užívania stavby upravuje aj terajší zákon (§ 83 stavebného zákona). Účelom predčasného užívania stavby je v podstate preveriť funkčnosť stavby a zistiť prípadné nedostatky a nedorobky, ktoré sa môžu odstrániť ešte v priebehu kolaudačného konania do času vydania kolaudačného rozhodnutia.

K § 158: Ustanovenie ustanovuje náležitosti návrhu na začatie konania o povolenie zmeny užívania dokončenej a užíwanej stavby. Rozsah požadovaných náležitostí je blízky náležitostiam stavebnej žiadosti.

Dôvodom je skutočnosť, že zmena užívania stavby znamená zásah do jej prevádzky, ktorá môže mať aj vplyv na okolie stavby, najmä na statickú dopravu, na kapacity inžinierskych sietí, alebo zariadením prevádzkarne, ktorá môže mať vplyv na okolie (hluk, prašnosť, zvýšený pohyb ľudí) alebo na životné prostredie, a to aj vtedy, keď nie je nevyhnutná stavebná zmena.

K § 159: Ustanovujú sa podrobnosti o priebehu konania o povolenie zmeny užívania stavby v nadväznosti na všeobecnú úpravu postupu stavebného úradu. Aj v tomto prípade sa počíta s ústnym pojednávaním a miestnou obhliadkou stavby (odsek 1).

V odseku 2 sú ustanovené kritériá posudzovania návrhu na zmenu užívania stavby. Znenie ustanovenia je formulované tak, že stavebný úrad po preverení kritérií povolí zmenu užívania stavby. Vylučuje sa tak subjektívny prvok a s tým spojená možnosť korupcie.

K § 160: Ustanovením sa dopĺňa § 19 ods. 2 správneho poriadku o osobitné náležitosti návrhu na začatie konania (odseky 1 a 2). Doplnené náležitosti smerujú k preukázaniu skutočnej potreby odstrániť stavbu a k zabezpečeniu verejného záujmu pri odstránení, najmä na vplyv odstraňovania na susedné pozemky a susedné stavby.

Odsek 3 ustanovuje, že pravidlá sa vzťahujú ja na zariadenia, najčastejšie ide o reklamné, propagačné a informačné zariadenia. Aj pri týchto zariadeniach je potrebné sledovať ich možný negatívny vplyv na okolie.

K § 161: Podrobne sa upravuje procesný postup stavebného úradu, ktorým sa v konaní o odstránenie stavby (zariadenia) dopĺňa správny poriadok.

Odsek 1 precizuje plnenie povinnosti stavebného úradu upovedomiť o začatí konania. Okrem ostatných účastníkov stavby [(písmeno a)] sa navrhuje upovedomiť aj dotknuté orgány a obec, ak koná špeciálny stavebný úrad. Rozšírenie okruhu upovedomovaných osôb sa sleduje komplexnejšie posúdenie návrhu a lepšie zabezpečiť verejný záujem pri odstraňovaní stavby v konkrétnej obci.

Druhým doplnením je ustanovenie zákonnej lehoty plynúcej odo dňa, keď je návrh na začatie konania úplný a bezchybný. Aj toto opatrenie môže priniesť zrýchlenie konania.

Odsekom 2 sa reaguje na povinnosť správneho orgánu informovať verejnosť a umožniť jej vyjadriť sa k návrhu na odstránenie stavby. Ide o naplnenie obsahu základnej zásady konania podľa § 3 ods. 5 správneho poriadku.

Odsek 3 je koncipovaný ako právo na odstránenie stavby, ak odstránenie nie je v rozpore s verejným záujmom uvedeným v tomto odseku. Formulovanie ustanovenia ako nároku sleduje cieľ, aby sa rozhodovalo objektívne a vylúčili sa subjektívne vplyvy účastníkov konania a nátlakových skupín, ako aj nevypočítateľnosť správania sa stavebného úradu.

Odsekom 5 sa navrhuje umožniť racionálne riešenie častej situácie, keď sa stavba odstraňuje z dôvodu novej výstavby. Aby neboli potrebné dve správne konania, ustanovením sa legálne umožňuje spojenie oboch konaní a vydaní len jedného stavebného povolenie, ktorého súčasťou bude aj povolenie odstrániť stavbu.

Obdobne, ako pri predchádzajúcom paragrafe, aj v tomto prípade sa zabezpečuje rovnaký procesný postup pre zariadenia. Takéto ustanovenie teraz v stavebnom zákone nie je.

K § 162: Navrhované ustanovenie upravuje konanie, ktoré sa začína v vlastného podnetu stavebného úradu. Ide o konania, ktorých obsahom je zabezpečenie verejného záujmu nariadením opatrení (odsek 1) vlastníkovi stavby (odsek 2) a vlastníkovi pozemku (odsek 3).

V záujme právnej istoty sú možné nariadiť len tam uvedené opatrenia. Enumerácia je taxatívna, takže nebude možné nariaďovať iné opatrenia, ani použiť iné dôvody.

Opatrenia v odseku 2 vyplývajú z povinnosti vlastníka stavby starať sa o stavbu a uskutočňovať včas udržiavacie práce a kontrolovať statiku nosných konštrukcií. Aktivita stavebného úradu prichádza do úvahy až po nesplnení týchto povinností, ani po výzve stavebného úradu.

Opatrenia v odseku 3 písm. a) sa týkajú udržiavania pozemku v stave, ktorý neohrozuje svoje okolia alebo nešpatí okolie, najmä ak ide o pozemky viditeľné z verejného priestranstva alebo v zastavanom území.

K § 163: Navrhované ustanovenia upravujú postup stavebného úradu v konaní, ktoré začal z vlastného podnetu.

Základným úkonom voči vlastníkovi je predvolanie na ústne pojednávanie (odsek 1). To samozrejme nevyklučuje predchádzajúcu neformálnu komunikáciu s ním. Zároveň sa vyjadruje základný obsah nariadeného ústneho pojednávania, ktorého základným účelom je presvedčiť vlastníka, aby požadované opatrenia urobil dobrovoľne, a zároveň zistiť jeho reálne časové a finančné možnosti.

Odsek 2 vymedzuje základný obsah podkladu pre rozhodnutie, ktorý dopĺňa všeobecnú úpravu. Dôležitým pre získanie objektívneho obrazu aj vypočutím iných osôb podľa úvahu stavebného úradu a konkrétnej situácie, napríklad, rodinných príslušníkov, možných záujemcov o kúpu pozemku alebo stavby, možného miestneho zhotoviteľa stavieb.

Ak ústne pojednávanie s inými opatreniami nevidelo k dobrovoľnému splneniu potrebných opatrení, stavebný úrad ich nariadi vykonať správnym rozhodnutím. V odseku 3 sú uvedené ďalšie náležitosti rozhodnutia.

V odseku 4 sa reaguje na možnosť zastavania nezastavaného stavebného pozemku jeho vlastníkom, alebo predaj pozemku určením lehoty, do ktorej musí definitívne oznámiť, ako naloží s pozemkom v zastavanom území.

K § 164: Splnomocňovacie ustanovenie sa týka najmä úpravy podrobností vo vykonávacích vyhláškach Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, ktorými sa nahradia vykonávacie predpisy uvedené v zrušovacom ustanovení (odsek 1).

V odseku 2 je splnomocnenie pre vládu ustanoviť stavebné obvody. Vláda je oprávnená riadiť a kontrolovať prenesený výkon štátnej správy na obce (článok 71 ods. 3 ústavy a § 5 ods. 2 zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení).

V odseku 3 je splnomocnenie na podrobnú úpravu geodetickej dokumentácie, pretože sa ukázalo, že terajší stav nie je dobrý ani jednoznačný. Splnomocnenie nadväzuje na vyhradené činnosti geodetických prác a na oprávnenia hlavného geodeta stavby.

Odsekom 4 sa umožňuje, aby Ministerstvo kultúry SR podrobnejšie vykonalo ustanovenia o umeleckých dielach v stavbe. Ide o nové ustanovenia, ktoré bude potrebné podrobnejšie upraviť vzhľadom na to, že zákon neumožňuje náležitú podrobnosť a nemôže nahrádzať kompetenciu Ministerstva kultúry SR, ako ústredného orgánu štátnej správy pre kultúru.

K § 165: Termínom „oprávnenie na uskutočnenie stavby“ sa označujú všetky právne možnosti uskutočniť stavbu na pozemku. Ide o obdobu terajšieho ustanovenia § 139 ods. 1 stavebného zákona.

Základným právom na zhotovenie stavby je vlastnícke právo k pozemku alebo k stavbe.

V odseku 1 písm. b) sa navrhuje oživiť právo stavby (Baurecht) ako samostatný právny titul na oprávnenie zhotoviť stavbu na cudzom pozemku. Takéto právo existovalo a hoci Občiansky zákonník zamedzil jeho ďalšie rozširovanie, právne účinky trvajú doteraz.

V písmene c) sa naďalej umožňuje založiť právo zhotoviť stavbu na cudzom pozemku zmluvou stavebníka a vlastníka pozemku alebo stavby. Terajšie ustanovenie § 139 ods. 1 písm. a) a d) stavebného zákona príkladmi uvádza typy zmlúv, v ktorých môže byť právo nevlastníka uskutočniť stavbu (nájomná zmluva, dohoda o budúcej kúpnej zmluve, dohoda o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, koncesná zmluva).

V písmene d) je možnosť založiť oprávnenie rozhodnutím správneho orgánu alebo súdu, napríklad pri vyporiadaní podielového alebo bezpodielového spoluvlastníctva. Aj takto priznané práva však majú byť zapísané v katastri nehnuteľností.

V ďalších dvoch odsekoch sa sú ustanovené spôsoby preukazovania oprávnenie na uskutočnenie pre potreby konaní podľa navrhovaného zákona.

K § 166: Stavba bola historicky od rímskych čias prírastkom pozemku (zásada superficies solo cedit) a nebola samostatnou vecou. Tento stav rešpektovali aj prvé občianske zákonníky a v mnohých štátoch táto zásada platí doteraz. Z tejto zásady vychádzal aj Všeobecný občiansky zákonník z roku 1811 a rešpektovalo ho aj uhorské zvykové právo.

Rozvojom priemyslu a hromadnej výstavby v 19. storočí sa striktné uplatňovanie tejto zásady stávalo čoraz väčšou prekážkou, a preto sa hľadali spôsoby uplatnenie výnimiek a povýšiť stavbu na cudzom pozemku na samostatné právo.

V Rakúsko-Uhorsku sa tak stalo v rakúskej časti monarchie zákonom č. 86/1912 R.z., ktorý bol v roku 1918 recipovaný do českého práva a až po zjednotení českého a slovenského práva sa stal právom aj na Slovensku zákonom č. 88/1947 Zb. o práve stavby. Občiansky zákonník z roku 1950 tento zákon nezrušil, ale ustanovil, že nové právne vzťahy vyplývajúce z práva stavby už nemohli vzniknúť, ale právne vzťahy už založené na základe práva stavby pred 1. januárom 1951 zostali v platnosti a doteraz sa spravujú zákonom o práve stavby.

Právo stavby sa navrhuje ako vecné právo, ktoré sa bude zapisovať do katastra nehnuteľností na návrh vlastníka stavby alebo pozemku v prospech nevlastníka (odsek 1), pričom sa umožňuje zriadiť ho ako trvalú ťarchu pozemku alebo stavby, alebo len ako právo personálne viazané na konkrétnu osobu, ktoré by tak neprechádzalo na právnych nástupcov (odsek 4), alebo ako trvalé, alebo dočasné (odsek 3).

V záujme právnej istoty sa v odseku 2 ustanovuje moment vzniku práva stavby podľa jednotlivých spôsobov zriadenia a moment jeho zániku (odsek 5).

K § 167: Navrhovaným ustanovením sa nadväzuje na všeobecnú úpravu verejného obstarávanie. Odsek 1 sa vzťahuje na obstarávateľov územnoplánovacej dokumentácie (obce a vyššie územné celky) a na stavebníkov, ktorí sú verejným obstarávateľom alebo obstarávateľom.

V odseku 2 ide o špeciálnu úpravu obstarávania najlepších riešení súťažou návrhov. Ide o predmet obstarávania vymedzený v zákone o verejnom obstarávaní (od § 103) a vo vykonávacej vyhláške Úradu pre verejné obstarávanie č. 158/2006 Z.z., ktorou sa tieto ustanovenia zákona o verejnom obstarávaní podrobne vykonávajú.

K § 168: V záujme právnej istoty o platnosti dokumentov sa navrhuje opísať spôsob overovania projektu stavby zo strany stavebného úradu (odsek 1) a overovanie projektovej dokumentácie (odsek 2). Doteraz nie je jednotná prax, ktorý projektant overuje ktorú časť projektovej dokumentácie. Najprirodzenejšie sa zdá, aby generálny projektant, ktorý zastrešuje celú projektovú dokumentáciu, overoval svojou pečiatkou a podpisom súhrnný materiál (projektovú dokumentáciu vrátane dokladovej časti) a aby projektanti čiastkových projektov overovali pečiatkou a podpisom výkresy a technické správy častí projektu, ktoré vyhotovili.

K § 169: Prechod z doterajšej právnej úpravy (zákona č. 50/1976 Zb.) na navrhovanú právnu úpravu vyžaduje niekoľko prechodných ustanovení.

V odsekoch 1 a 2 sa zabezpečuje kontinuita právnych vzťahov založených pred nadobudnutím účinnosti navrhovaného zákona.

V odseku 3 sa rieši kontinuita rozhodovacej činnosti. Neskončené konania sa dokončia podľa zrušovaných predpisov len vtedy, ak už dosiahli štádium prvostupňového rozhodnutia. Bolo by nesprávne vystaviť stavebníka záťaži začať konania podľa navrhovaného zákona, pretože tým by stratil čas a náklady, ktoré dosiaľ venoval na úspešnosť konania.

Ak sa konanie začalo pred dňom účinnosti navrhovaného zákona a ešte je len v štádiu dokazovania, je správne, aby sa rozhodovalo už podľa novej úpravy.

Napokon v písmene b) ide o konania, ktoré treba zastaviť, lebo zanikol ich právny dôvod. Navrhovaný zákon už nepozná konanie o chránenej časti krajiny a konanie o stavebnej uzávere.

Stavebná uzávera z dôvodu ochrany územia počas obstarávania územnoplánovacej dokumentácie bude mať formu všeobecne záväzného nariadenia obce.

V odseku 4 sa platnosť územnoplánovacej dokumentácie schválenej pred účinnosťou tohto zákona predlžuje, avšak zavádza sa povinnosť najneskôr do 31. decembra 2018 upraviť túto dokumentáciu podľa nového zákona. Ak tak obstarávateľ neurobí, stráca táto územnoplánovacia dokumentácia platnosť, a tým aj možnosť čerpať dotácie zo štátneho rozpočtu a z fondov Európskej únie.

V odseku 5 sa ukladá obstarávateľom, ktorí pred časom účinnosti tohto zákona začali obstarávanie, ktoré však nebolo ukončené schválením územnoplánovacej dokumentácie, preto sú povinní ju upraviť podľa tohto zákona a dokončiť jej obstaranie a schváliť ju podľa novej úpravy.

V odseku 6 sa zabezpečuje právna kontinuita získaného osobitného kvalifikačného predpokladu.

Najviac prechodných ustanovení sa týka najmä zmeny povinnosti obstarat' územnoplánovacia dokumentáciu na všetky obce a aktualizáciu platnej územnoplánovacej dokumentácie v dôsledku zmien v jej obstarávaní a povinného obsahu (odseky 7 až 10).

Odseky 11 a 12 sa týka povinnosti vlastníkov stavieb dopravnej infraštruktúry a inžinierskych sietí založenej v § 2 ods. 6. Uvedené lehoty na splnenie povinnosti je dostatočná, lebo nevyžaduje novú činnosť týchto vlastníkov. Takúto povinnosť majú už podľa predpisov o priestorových informáciách.

Odsekom 13 sa utvára priestor na zavedenie digitalizovaného elektronického informačného systému. Predpoklad je, že v krátkom čase bude spustený. Potom sa do neho vložia údaje z terajšieho systému informácií a budú vkladať nové údaje a dokumenty.

Zmenou kvalifikačných predpokladov sa navrhuje aj úprava v živnostenskom zákone (článok IV), a preto je potrebné prechodné ustanovenie, aby sa zabezpečila plynulosť prechodu na novú situáciu.

V odseku 15 sa v záujme odstránenia rôznych úvah a špekulácií o existencii Slovenskej stavebnej inšpekcie po prijatí navrhovaného zákona vkladá pre istotu ustanovenie o kontinuite.

K § 170: Ustanovenie je tiež prechodným ustanovením, ktorým sa jednorazovo umožňuje legalizovať nepovolené stavby existujúce ku dňu účinnosti navrhovaného zákona. Dôvodom takéhoto návrhu je skutočnosť, že navrhovaný zákon už neumožňuje dodatočné povolenie nepovolených stavieb, ktoré vzniknú po účinnosti navrhovaného zákona.

K § 171: Ak toto ustanovenie je prechodným ustanovením, ktorým sa dáva šanca vlastníkom nepovolených reklamných stavieb v určenej lehote ich legalizovať a predísť ich odstráneniu.

K § 172: Zrušuje sa všetka doterajšia právna úprava v územnom plánovaní a vo výstavbe – stavebný zákon a jeho vykonávacie predpisy.

K Čl. II

Novelou zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) sa upravujú odchylné ustanovenia, ktoré sú nevyhnutné na umiestňovanie, povoľovanie a kolaudáciu stavieb diaľnic, ciest a miestnych komunikácií.

K bodu 1: Pozemné komunikácie tvoria súčasť dopravnej infraštruktúry štátu. Z uvedeného dôvodu plánovanie, príprava a výstavba cestnej siete je závislá na dopravnej politike štátu. Cestná infraštruktúra podstatnou mierou prispieva k rozvoju hospodárstva, umožnením voľného pohybu osôb, tovarov, slobodného poskytovania služieb a voľného pohybu kapitálu, podmieňuje fungovanie jednotného vnútorného trhu EÚ. Zabezpečenie zvyšovania rastu životnej úrovne spoločnosti vyžaduje, aby pozemné komunikácie spĺňali požiadavky bezpečnej, rýchlej, plynulej a hospodárnej dopravy, podporovali vyvážený rozvoj jednotlivých regiónov, pomáhali rozvoju motorizmu, prispievali k rozširovaniu cestovného ruchu a zodpovedali požiadavkám obrany štátu súčasne pri trvalo udržateľnom rozvoji.

Proces plánovania, prípravy a výstavby pozemných komunikácií sa riadi zákonom o územnom plánovaní a výstavbe a o zmene a doplnení niektorých zákonov (stavebný zákon), príslušnými vykonávacími predpismi a ostatnými právnymi predpismi platnými pre prípravu stavieb (zákon o verejných prácach, zákon o verejnom obstarávaní, zákon o ochrane prírody a krajiny, zákon o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a iné).

Príprava a výstavba pozemných komunikácií sa musí vykonávať na základe dopravno-inžinierskych podkladov, ktorých súčasťou je prognóza dopravy spracovaná na základe prieskumov intenzity dopravy a dopravného modelovania. Nevyhnutnou súčasťou dopravno-inžinierskej dokumentácie sú technické štúdie zamerané na smerové a výškové vedenie trás, resp. overenie vhodnosti vedenia a realizovateľnosti trás variantných riešení. V uvedenej overovacej štúdii je potrebné pred procesom posudzovania vplyvov na životné prostredie (ďalej len „EIA“) rámcovo vykonať zhodnotenie vplyvov líniovej stavby na životné prostredie v predpokladanom územnom koridore. Dopravno-inžinierska dokumentácia, najmä štúdie obchvatov obcí, sú podkladom pre vypracovávanie územných plánov obcí a vyšších územných celkov, štúdie základnej siete ciest sú podkladom koncepcie územného rozvoja Slovenska. V štádiu územného a dopravného plánovania zákon posilňuje úlohu dopravného inžinierstva.

Prípravu a výstavbu diaľnic, rýchlostných ciest a ciest I. triedy vykonáva v súlade s hlavnými smermi a zásadami dopravnej politiky štátu a podľa programu schváleného vládou SR Národná diaľničná spoločnosť, a.s., podľa zákona č. 639/2004 Z. z. alebo Slovenská správa ciest, rozpočtová organizácia zriadená ministerstvom.

Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 562/2006 z 15. marca 2006, ktorým sa ustanovuje Kódex schengenských hraníc, definuje najmä vnútorné hranice členských štátov EÚ a hraničný priechod, ktorý je určený na prekračovanie vonkajších hraníc členských štátov EÚ. Colné orgány sú povinné vykonávať plánovanie, prípravu a výstavbu prejazdných úsekov ciest cez hraničné priechody vonkajších hraníc Európskej únie, vždy v súčinnosti s ministerstvom.

Plánovanie, prípravu a výstavbu na prejazdných úsekoch ciest cez štátne hranice SR musí predchádzať uzatvorenie medzinárodnej zmluvy s dotknutým susedným štátom, čo je v kompetencii ministerstva. Uvedené platí aj v prípade, že zabezpečovanie výstavby nevykonáva štát, ale iný právny subjekt, napríklad samosprávny kraj. Samosprávne orgány nie sú oprávnené podľa Ústavy SR v mene Slovenskej republiky ako subjektu medzinárodného práva uzatvárať medzinárodné zmluvy.

K bodu 2: Do návrhu zákona sú prebraté ustanovenia § 2 zákona č. 129/1996 Z. z., ktoré sú účinnosťou tohto zákona zrušené.

Nad rámec stavebného zákona návrh zákona v procese územného konania posilňuje úlohu dopravného inžinierstva prostredníctvom dokladovania dopravno-inžinierskej dokumentácie pre vydanie územného rozhodnutia.

Rovnako zásadným problémom vlastníkov a správcov pozemných komunikácií je nemožnosť odovzdania vyvolaných investícií, subjektom, ktoré ich vybudovanie žiadali v súvislosti s výstavbou pozemnej komunikácie alebo bolo nutné ich v súvislosti so stavbou vykonať a zostávajú v majetku vlastníkov a správcov pozemných komunikácií, ktorí s nimi majú dodatočné náklady na ich správu a údržbu. Uvedeným sa má zamedziť výstavbe takých vyvolaných úprav, ktoré nebude možné odovzdať tomu, z koho podnetu a na koho žiadosť sa predmetná vyvolaná investícia vybuďovala.

K bodu 3: V novom § 16a sa v podstate preberá terajšia úprava cestného zákona s niektorými zmenami, ktoré vyplynuli z nového stavebného zákona. V odseku 2 sa zavádza nový pojem stavebný súhlas, ktorý nahradil terajší pojem ohlásenie stavby.

V piatom bode sa umožňuje špeciálnym stavebným úradom vydávať záväzné stanoviská o tom, či je potrebné na stavbu, stavebné úpravy alebo udržiavacie práce pozemnej komunikácie povolenie alebo postačuje stavebný súhlas, vzhľadom na to, že o stavbách pozemných komunikácií rozhodujú špeciálne stavebné úrady a nie všeobecné stavebné úrady.

V novom § 16b ods. 1 sa preberá terajšia úprava cestného zákona, ktorá zohľadňuje odlišnosti od stavebného zákona. V odsekoch 2 a 3 sú podrobnejšie upravené náležitosti podania, ktoré je stavebník povinný podať špeciálnemu stavebnému úradu.

V odseku 4 sa upúšťa od povinnosti stavebníka, aby sa preukázal oprávnením na uskutočnenie stavby pri stavebných úpravách a udržiavacích prácach, keďže tieto práce sa budú realizovať na existujúcich pozemných komunikáciách, ktoré sú v užívaní. Túto povinnosť bude mať stavebník iba pri novej stavbe.

V odseku 5 sa vypustilo umiestnenie alebo prevádzka ohlasovanej stavby, pretože špeciálny stavebný úrad o tom nerozhoduje. Patrí to do kompetencií všeobecného stavebného úradu podľa stavebného zákona.

V odseku 8 špeciálny stavebný úrad nebude skúmať pri ohlásení súlad ohlasovanej stavby, stavebných prác alebo udržiavacích prác so zastavovacími podmienkami, pretože tieto práce sú povoľované na existujúcej pozemnej komunikácií a jej súčasťach.

V odseku 9 sa upresňuje režim na ohlasovanie a vydávanie stavebných súhlasov, ktoré nepodliehajú správnomu konaniu.

V novom § 16c ods. 1 až 3 sa preberá terajšia právna úprava cestného zákona. V odseku 3 sú taxatívnym spôsobom ustanovené náležitosti žiadosti o stavebné povolenie. Oproti právnej úprave v stavebnom zákone pri stavbách pozemných komunikácií bude musieť stavebník priložiť aj doklady uvedené v odseku 5, ku ktorým má síce špeciálny stavebný úrad elektronický prístup, ale je nereálne, aby pri tak rozsiahlych stavbách zisťoval špeciálny stavebný úrad doklady takýmto spôsobom. Tiež bude musieť priložiť zoznam pozemkov, na ktorých sa má uskutočniť stavba s uvedením parcelného čísla a druhu pozemku, zoznamu stavieb na pozemkoch, ak sa tam nachádzajú, predbežné geometrické plány a záväzné stanovisko stavebného úradu, ktorý vydal rozhodnutie o umiestnení stavby, ktorým overí plnenie podmienok územného rozhodnutia.

V odseku 6 je upravený režim pre pozemné komunikácie oproti ostatným stavbám pri preukazovaní oprávnenia na uskutočnenie stavby, ktoré vyplývajú zo záväzku budúcej kúpnej zmluvy s vlastníkom pozemku alebo stavby, v ktorej je uvedený predbežný súhlas

s uskutočnením stavby alebo stavebnej úpravy v tom, že sa nevyžaduje potvrdenie vlastníka pozemku alebo stavby ústne do zápisnice na špeciálnom stavebnom úrade, ani osvedčením jeho podpisu na zmluve vzhľadom na veľký počet zmlúv, predraženie podkladov pre stavby pozemných komunikácií.

V odsekoch 8,9 a 10 je upravené oznámenie o začatí konania a ústne pojednávanie. Prebrala sa právna úprava zo zákona č. 669/2007 Z.z. a v súčasnosti platného stavebného zákona, podľa ktorých nebolo potrebné vždy uskutočniť ústne pojednávanie, ak boli stavebnému úradu známe pomery a nevyskytli sa prekážky v konaní. Ústne pojednávanie alebo miestna obhliadka sa navrhuje iba vtedy, ak sa vyskytne prekážka v konaní, ktorú inak nemožno odstrániť.

V odseku 11 je zmena v tom, že pri stavbách pozemných komunikácií nemožno vydať predbežné povolenie. U tak rozsiahlych stavieb ako sú pozemné stavby je ťažko určiť také stavebné práce, ktoré neznemožnia následky prípadného zvratu v konaní alebo nepovolenia stavby.

V odseku 12 sa preberá terajšia úprava cestného zákona.

V odseku 13 je platnosť stavebného povolenia upravená oproti stavebnému povoleniu z 2 na 3 roky vzhľadom na komplikovanejšiu prípravu a realizáciu stavby pri verejných obstarávaníach na výber zhotoviteľa stavby.

V odseku 14 je umožnené, aby zmenu stavby pozemnej komunikácie pred dokončením mohol špeciálny stavebný úrad povoliť nielen rozhodnutím v zmysle stavebného zákona, ale aj stavebným súhlasom pri drobných zmenách, na základe žiadosti stavebníka. Nie je možné povoliť zmenu po kontrolnej prehliadke na stavbe len zápisom do stavebného denníka, ako je to navrhnuté v stavebnom zákone pre iné stavby z dôvodu náročnosti stavby pozemnej komunikácie.

V novom § 16d ods. 2, 6 a 7 je upravený okruh účastníkov konania a spôsob povoľovania v zjednodušenom kolaudačnom konaní týkajúcom sa predčasného užívania stavby príp. jej časti, kedy stavba síce nie je ukončená, ale je prevádzkyschopná, príp. je potrebné, aby časť stavby napr. vetva križovatky bola daná urýchlene do užívania z dôvodu nutnosti presmerovania dopravy, aby sa mohla dobudovať celá križovatka.

V odseku 3 sa špeciálnemu stavebnému úradu odňala možnosť spojiť kolaudačné konanie s konaním o zmene stavby pred dokončením. Každá zmena by mala byť povolená rozhodnutím alebo stavebným súhlasom, aby stavebník mal možnosť sa o tom dozvedieť ešte pred realizáciou stavebných prác, najmä ak o zmeny žiada zhotoviteľ príp. koncesionár a tieto zmeny majú dosah na financovanie stavby.

V odseku 4 sú explicitne uvedené náležitosti, ktoré je stavebník povinný priložiť k návrhu na začatie konania.

V odseku 8 je dané oprávnenie špeciálnemu stavebnému úradu, aby mohol predĺžiť lehotu na predčasné užívanie stavby z dôležitého dôvodu, aby stavba plnila svoj účel, na ktorý bola zhotovená a aby nemusela byť zastavená premávka na pozemnej komunikácii.

K Čl. III

Novelou zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení sa navrhujú úpravy vyplývajúce z úpravy postavenia, organizácie a fungovania stavebných úradov v novom stavebnom zákone (čl. I).

Hoci zostáva každá z 2 891 obcí stavebným úradom, úpravou sa stavebný úrad zriaďuje ako orgán obce, s prednostom stavebného úradu na čele. Tomu sa upravuje spôsob jeho ustanovovaniu do funkcie (rovnako ako prednostu obecného úradu) na základe výberového

konania a obvolania z funkcie. V záujme právnej istoty a kontinuity rozhodovania ho bude možné odvolať len z uvedených dôvodov.

Na uvedenú úpravu v stavebnom zákone sa v bode 1 (§ 5 ods. 4) navrhuje, aby obec znášala náklady na svoje nezákonné rozhodnutie alebo nesprávny úradný postup vo veciach stavebného úradu. Teraz znáša štát náhrady vysúdené účastníkmi konaní, v ktorých škodu spôsobila obec. Tým, že štát nemá nijaké páky na výkon činnosti stavebných úradov, narástol neúmerne počet súdnych konaní, v ktorých štát prehráva spory zapríčinené obcami. Viaceré obce ľahkovážne pristupujú k výkonu činnosti stavebného úradu, čo sa prejavilo výrazným zvýšením počtu tzv. čiernych stavieb a nevyvodzovaním zodpovednosti (neukladajú pokuty a nenariaďujú odstránenie stavieb), pretože nemusia znášať následky.

V bode 2 (§ 6 ods. 8) sa navrhuje zohľadniť nový stavebný zákon (čl. I) v časti o platnosti územnoplánovacej dokumentácie. Zo zákona vyplýva, že účinnosť všeobecne záväzného nariadenia, ktorým sa vyhlasuje územný plán nastáva najskôr vložением registračného listu spolu s prílohami do informačného systému územného plánovania. Informačný systém územného plánovania bude verejne prístupný, čiže všeobecne záväzné nariadenie nadobudne účinnosť v deň verejného sprístupnenia.

V bode 3 (§ 13 ods. 5) sa navrhuje, aby starosta rozhodovaním v rámci činnosti stavebného úradu mohol poveriť len prednostu stavebného úradu a nie iného zamestnanca obce.

Zladením s novým stavebným zákonom (čl. I) je aj návrh v bode 4, podľa ktorého stavebné úrady budú činné v stavebných obvodoch (jedna alebo niekoľko združených obcí). Stavebné obvody a ich sídla ustanoví vláda SR nariadením, pretože riadenie a kontrola preneseného výkonu štátnej správy je v jej kompetencii (§ 5 ods. 2).

Tým sa zmení dobrovoľné združovanie obcí vytvorením stálych stavebných obvodov a v nich sídlo spoločného stavebného úradu. Stavebný úrad tak nebude spoločným obecným úradom na základe dohody obcí.

Napokon v bode 5 sa navrhuje vypustiť prílohu B, v ktorej zostali už len položky 16 a 17, a to z dôvodu, že tam uvedený zákon č. 68/1979 Zb. o cestnej doprave a vnútroštátnom zasielateľstve bol zrušený už v roku 1996. Teraz problematiku pravidelnej verejnej autobusovej dopravy upravuje zákon č. 56/2012 Z.z. o cestnej doprave.

K Čl. IV

Novelou živnostenského zákona sa upravuje vyňatie výkonu regulovaného povolania (autorizovaný)Územný plánovač z režimu živností (bod 1), pretože zostane v režime autorizácie podľa zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch.

Toto povolanie sa na základe viacročne uplatňovanej požiadavky Európskej komisie vyčleňuje z povolania Architekt. Dôvodom je skutočnosť, že smernica 2005/36/ES upravuje priamu reguláciu len povolania Architekt, ale už nie povolania Územný plánovač. Povolanie Územný plánovač bude vo všeobecnom režime (rovnako ako povolania Krajinný architekt a Stavebný inžinier).

V bodoch 1 až 7 sú úpravy prílohy č. 2 vyvolané zmenami v stavebnom zákone (zmena v kvalifikácii tzv. kvalifikovanej osoby a zavedením kvalifikačných predpokladov zhotoviteľa

stavby) a zladením s § 4a zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1992 Zb. (rozčlenením výkonu činností vyhradených zákonom pre autorizovaných krajinných architektov a vo zvyšku pre živnostníkov).

K Čl. V

Novela zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinierov rieši tieto veci:

1. Zabezpečiť nevyhnutný obsahový a textový súlad s novým stavebným zákonom, ktorý zaviedol nové regulované povolanie Územný plánovač a nové regulované činnosti vo výstavbe (výkon stavebno-technického dozoru, vypracúvanie kontrolných statických posúdení) a v súvislosti s tým požiadavky na autorizáciu ďalších kategórií stavebných inžinierov. Okrem toho sa zohľadňujú niektoré formulačné a terminologické zmeny v územnom plánovaní (územnoplánovacia štúdia, územnotechnické podklady, zastavovací plán, problémový výkres) a v oblasti výstavby (vyhradené stavby a vyhradené činnosti), ktoré sa premietajú aj do činnosti autorizovaných osôb a činnosti komôr, a tým aj do textu zákona. Preto je potrebná úprava § 4, 4a, 4b a 5 a § 16, 16a, 16b, 16c, a § 24.

2. Umožniť prístup k výkonu regulovaného povolania aj občanom členských štátov Organizácie pre hospodársku spoluprácu a rozvoj (OECD). Slovenská republika je členom tejto organizácie pristúpením k Dohovoru o Organizácii pre hospodársku spoluprácu a rozvoj zo 14. decembra 1960 s platnosťou od 14. decembra 2000. Z tohto dohovoru vyplýva pre Slovenskú republiku členský záväzok „usilovať sa o zmenšenie alebo odstránenie prekážok vo výmene tovarov a služieb.....“ (článok 2 písm. d) dohovoru). Na potrebu splnenia záväzku Slovenskej republiky upozornila Rada OECD už v dokumentoch z rokov 2002 a 2003 a v súčasnosti. Požiadavke na prístup k regulovaným povolaniam sa vyhovie navrhovanou úpravou § 1, 14e, 15 ods. 2 a 16c ods. 1.

3. Zabezpečiť úplnú transpozíciu článku 13 ods. 3 a 4 smernice Európskeho parlamentu a Rady 2006/123/ES o službách na vnútornom trhu. Listom z 21. marca 2013 č. EU Pilot 4672/13/MARK požaduje Európska komisia zavedenie tzv. tichého súhlasu (fiktívneho rozhodnutia) s prístupom k výkonu regulovaného povolania, ak je komora bezdôvodne nečinná k žiadosti uchádzača o zapísanie do zoznamov autorizovaných architektov, krajinných architektov, stavebných inžinierov a územných plánovačov. Uvedený článok smernice bol transponovaný len v súvislosti s cezhraničným poskytovaním služieb (tzv. hostovaním), ale nebol transponovaný pre právo usadiť sa. Tento nedostatok sa odstraňuje zmenou v § 15 ods. 5.

4. Zladiť obsah zákona s novelou zákona č. 293/2007 Z.z. o uznávaní odborných kvalifikácií (zákon č. 81/2013 Z.z.). S účinnosťou od 1. mája 2013 prešlo podľa zákona č. 81/2013 Z.z. uznávanie dokladov o vzdelaní a uznávanie získanej zahraničnej kvalifikácie všetkých regulovaných povolání v oblasti územného plánovania a výstavby (krajinní architekti a stavební inžinieri) z Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu SR na

Slovenskú komoru architektov a na Slovenskú komoru stavebných inžinierov (doteraz v kompetencii Slovenskej komory architektov boli len architekti). Tento presun zatiaľ nie je v zákone zohľadnený. Na tento účel bolo potrebné uskutočniť zmeny v § 15, 16, 16a, 16c, 24 a 31.

5. Uskutočniť niektoré zmeny v organizácii komôr vyplývajúce z potreby zabezpečiť praktickú realizáciu bodov 1 až 4. Týka sa to frekvencie autorizačnej skúšky, zavedenia možnosti rozpravy nad zistenými nedostatkami v záujme ich odstránenia popri preskúšaní a kompenzačných opatrení. Tieto zmeny sa týkajú § 21, 22 a 23a.

6. Uskutočniť úpravu obsahu a formy zoznamov a registrov vedených komorami s cieľom zabezpečiť ich pripojenie na predpokladaný informačný systém územného plánovania a výstavby podľa navrhovaného stavebného zákona. To si vyžiadalo úpravu v § 18 a 24 ods. 2.

7. Umožniť komorám prijať dotáciu zo štátneho rozpočtu a z fondov Európskej únie a doplniť medzi príjmy komôr aj úhrady za správne úkony komôr uskutočnené pre tretie osoby a náhrady trov konaní a v tej súvislosti umožniť aj úpravy v mechanizme platenia členských príspevkov. Tieto zmeny sa týkajú § 41.

8. Pripraviť komory na možnosť doručovania úradných písomností aj prostredníctvom elektronickej schránky predpokladanej pripravovaným zákonom o elektronickej forme výkonu verejnej správy (zákonom o e-governmente). To je vyjadrené úpravou § 41b ods. 8

9. Upraviť v prechodných ustanoveniach § 43db až 43de prechod autorizovaných architektov a autorizovaných stavebných inžinierov, ktorí sú už autorizovaní ku dňu účinnosti navrhovaného zákona, ak spĺňajú predpoklady pre výkon nového regulovaného povolania a nových regulovaných činností a požiadajú o zapísanie do nového zoznamu autorizovaných územných plánovačov alebo do nových kategórií v zozname autorizovaných stavebných inžinierov.

Ostatné body novely sú legislatívno-technického charakteru alebo nevyhnutné textové úpravy vyplývajúce z predchádzajúcich bodov.

K Čl. VI

Novela zákona o správnych poplatkoch je vyvolaná zmenou niektorých konaní a zrušením možnosti dodatočného povolenia čiernej stavby. Úroveň poplatkov zostáva v zásade nezmenená.

K Čl. VII

Novelou zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 129/1996 Z.z. o niektorých opatreniach na urýchlenie prípravy výstavby diaľnic a ciest pre motorové vozidlá sa vypúšťa

ustanovenie o územných plánoch a o územnom rozhodovaní. Problematiku dostatočne upravuje nový stavebný zákon.

K Čl. VIII

Dôvodom novely zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „letecký zákon“) je zladenie dotknutých ustanovení leteckého zákona s novým stavebným zákonom. Ide o ustanovenia šiestej časti leteckého zákona upravujúce oblasť zriadenia, podstatnej zmeny a zrušenia letísk a leteckých pozemných zariadení, postavenie Leteckého úradu Slovenskej republiky (ďalej len „letecký úrad“) ako dotknutého orgánu štátnej správy uplatňujúceho v jednotlivých konaniach podľa nového stavebného zákona formou záväzného stanoviska záujmy civilného letectva, postavenie leteckého úradu ako špeciálneho stavebného úradu vo vymedzenej oblasti, ochranné pásma letísk a leteckých pozemných zariadení vrátane konaní o určení, zmene a zrušení týchto ochranných pásiem, udeľovanie výnimiek zo zákazov a obmedzení v ochranných pásmach, činnosť leteckého úradu pri stavbách a zariadeniach nachádzajúcich sa mimo ochranných pásiem ako aj povinnosti stavebníkov a vlastníkov stavieb alebo zariadení nestavebnej povahy vo vzťahu k funkčnosti a umiestňovaniu leteckého prekážkového značenia na týchto objektoch. Na zmeny a doplnenia šiestej časti leteckého zákona nadväzujú zmeny vykonané v desiatej časti leteckého zákona upravujúcu štátnu správu v civilnom letectve, v jedenástej časti leteckého zákona upravujúcu sankcie a v dvanástej časti leteckého zákona upravujúcu spoločné, prechodné a zrušovacie ustanovenia.

K bodu 1: Tento bod upravuje zriadenie, vykonanie podstatnej zmeny a zrušenie letiska a leteckého pozemného zariadenia. Ako platný letecký zákon, aj táto novela podmieňuje zriadenie, vykonanie podstatnej zmeny a zrušenie letiska súhlasom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo“) a zriadenie, vykonanie podstatnej zmeny a zrušenie leteckého pozemného zariadenia súhlasom leteckého úradu. Súhlasy majú formu rozhodnutia v správnom konaní.

K bodu 2: Tento bod sa vkladá z dôvodu jednoznačného vymedzenia postavenia a úloh leteckého úradu ako dotknutého orgánu a leteckého úradu ako špeciálneho stavebného úradu. Letecký úrad je dotknutým orgánom v konaniach o umiestnení stavieb, ak ide o stavby letísk, stavby v územných obvodoch letísk a stavby leteckých pozemných zariadení; pri povoľovaní stavieb alebo činností v ochranných pásmach letísk a v ochranných pásmach leteckých pozemných zariadení v prerokovaní územnoplánovacej dokumentácie, jej zmien a doplnkov a aj pri povoľovaní stavieb, zariadení alebo činností podľa osobitných predpisov, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky.

K bodom 3 a 4: Navrhovaný § 28 ustanovuje, kedy je letecký úrad špeciálnym stavebným úradom. Uvedené doplnenie sa týka pôsobnosti špeciálneho stavebného úradu pri stavbách nových letísk a heliportov, ktoré ešte nemajú určený svoj územný obvod. Zároveň je upravené vzdelanie zamestnanca špeciálneho stavebného úradu a vydávanie a podpisovanie preukazu zamestnanca špeciálneho stavebného úradu na výkon štátneho stavebného dohľadu. Taktiež je

upravený proces určenia, zmeny a zrušenia ochranných pásiem vrátane udeľovania, zmeny a zrušenia výnimiek zo zákazov a obmedzení v ochranných pásmach.

K bodu 5: Pôvodné ustanovenie § 30 leteckého zákona je upravené z dôvodu potreby spresnenia rozsahu stavieb, pri ktorých je letecký úrad dotknutým orgánom v povoľovacom procese stavieb i z dôvodu spresnenia definície záväzného stanoviska na účely konaní podľa nového stavebného zákona.

K bodom 6 a 7: Navrhovanou úpravou sa rozširuje okruh prevádzkovateľov letísk, ktorí majú možnosť chrániť svoju investíciu a obmedziť vlastnícke práva (v primeranom rozsahu). Zároveň sa spresňuje obsah záväzných stanovísk leteckého úradu na účely konaní podľa nového stavebného zákona.

K bodom 8 až 12: Ide o úpravu kompetencií leteckého úradu.

K bodom 13 až 23: Uvedené body menia a dopĺňajú ustanovenia § 51 a 53 leteckého zákona na účel ustanovenia možnosti leteckého úradu uložiť sankciu za porušenie povinností, ak ich povinná osoba dobrovoľne neplní.

K bodu 24: Upravuje sa možnosť použitia verejnej vyhlášky pri veľkom počte účastníkov (v niektorých prípadoch cca 250 a viac účastníkov konania).

K bodu 25: Ide o prechodné ustanovenie k úpravám účinným od 1. júla 2014.

K Čl. IX

Novelou zákona č. 608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie sa vypúšťajú kompetencie okresného úradu v sídle kraja upravené navrhovaným stavebným zákonom a vkladajú kompetencie vyplývajúce z navrhovaného zákona o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb.

K Čl. X

Trestný zákon postihuje v § 299 len tzv. čierne stavby postavené na cudzom pozemku. Vyskytujú sa však aj čierne stavby na vlastnom pozemku vlastníka stavby.

Ustanovenie § 348 ods. 1 písm. j) však trestne postihuje len nedokončené stavby, ale chýba trestná zodpovednosť za nesplnenie nariadenia stavebného úradu odstrániť čiernu stavbu v určenej lehote, napriek tomu, že takáto lehota na plnenie uplynula a vlastník stavby je stále nečinný.

K Čl. XI

Novelou zákona č. 669/2007 Z.z. o jednorazových mimoriadnych opatreniach v príprave niektorých stavieb diaľnic a ciest pre motorové vozidlá sa vypúšťajú duplicitné ustanovenia, ktoré sú upravené v cestnom zákone a v navrhovanom stavebnom zákone.

K Čl. XII

Novelou zákona č. 513/2009 Z.z. o dráhach sa upravuje nadväznosť procesných ustanovení zákona o dráhach a navrhovaného zákona.

Konštrukcia stavebného zákona si vyžiadala precíznejšiu úpravu zákona o dráhach tak, že súčasťou povoľovania stavby dráhy budú aj vyvolané úpravy potrebné v súvislosti s križovaním dráh s vedeniami.

K Čl. XIII

Navrhovaná účinnosť časovo zodpovedá času legislatívnej prípravy a prerokovania a schvaľovanie. Predpokladá sa aj kratšia najmenej trojmesačná legisvakancia na potrebnú prípravu účastníkov výstavby, prípravy nových regulovaných povolaní a činností a úpravu postavenia a činnosti stavebných úradov v novej organizačnej štruktúre.