

PRO BONO ŠPECIÁL



február /2025

Dňa 05. februára 2025 došlo v Národnej rade SR k schváleniu úplne nového stavebného zákona č. 25/2025 Z. z. (ďalej len „Stavebný zákon“), ktorý od 1. apríla nahradí doterajší zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v platnom znení. Nový Stavebný zákon je nová právna úprava na úseku stavebného práva. Ako uvádza dôvodová správa, účelom nového stavebného zákona a sústavy jeho vykonávacích predpisov je vytvoriť právny rámec na zjednodušenie a urýchlenie výstavby, zníženie administratívnej záťaže povolovacích konaní s dôrazom na zabezpečenie transparentnosti v tejto oblasti. Nový Stavebný zákon komplexne upravuje postup výstavby od stavebného zámeru stavebníka, cez zhotovovanie, kolaudáciu až po trvalé užívanie stavieb počas ich ekonomickej životnosti. V tomto smere je základnou právnou úpravou v oblasti výstavby. Vo vzťahu k budovám je v zásade úplnou úpravou, ale vo vzťahu k inžinierskym stavbám upravuje spravidla len spoločný základ. Na rozdiel od doterajšej všeobecnej úpravy v zákone č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, nový Stavebný zákon upravuje aj postavenie osôb, ktoré sa zúčastňujú na výstavbe a ich práva a povinnosti z hľadiska verejného záujmu a neupravuje vzájomné vzťahy, práva a povinnosti účastníkov výstavby, ktoré sú občianskoprávneho alebo obchodného charakteru. Vzhľadom na rozsah zmien sme sa Vám nový Stavebný zákon rozhodli prezentovať prostredníctvom špeciálneho vydania Bulletinu ULC Čarnogurský PRO BONO. Prajeme príjemné čítanie.

1. NOVÉ POJMY STAVEBNÉHO ZÁKONA

Úvod novej právnej úpravy je venovaný definíciám pojmov používaných v stavebnej praxi podľa nového Stavebného zákona. Niektoré pojmy sú prevzaté z doterajšej právnej úpravy a niektoré definície sú nové. Zmeny a porovnanie Vám prinášame v prvom článku.

2. KONANIE O STAVEBNOM ZÁMERE

Jedným z najvýznamnejších bodov nového Stavebného zákona je zlúčenie územného konania so stavebným konaním. Nový Stavebný zákon upustil od posudzovania stavieb v samostatnom územnom a následnom stavebnom konaní a stavebný zámer bude posudzovaný v jednom konaní pozostávajúcom z prerokovania stavebného zámeru a konania o stavebnom zámere.

3. KONIEC ČIERNYCH STAVIEB?

Z ustanovení nového Stavebného zákona vyplýva, že zmeny sa zásadne dotknú regulácie v oblasti čiernych stavieb. Takzvané čierne stavby, teda také, ktoré sa stavajú a boli postavené bez stavebného povolenia, už nebude možné po účinnosti nového Stavebného zákona dodatočne povoliť. Alebo áno? Podrobnosti v našom článku.

4. STAVEBNÍK, ZHOTOVITEĽ, ĎALŠIE SUBJEKTY A ICH POVINNOSTI

Nový Stavebný zákon komplexne upravuje povinnosti stavebníka a zhotoviteľa a ďalších subjektov v procese výstavby. V našom článku Vám vysvetlíme jednotlivé zásadné povinnosti subjektov zahrnutých v procese výstavby.

5. ZODPOVEDNOSŤ A SANKCIE

Nový Stavebný zákon odlišne upravuje zodpovednosť subjektov v procese výstavby za porušenia zákona. Stavebník nie je vždy tým, kto riadi výstavbu, ale po novom aj iné subjekty sú zodpovedné za porušenia zákona. V našom článku sa dočítate o zodpovednosti za porušenia nového zákona a aké sankcie hrozia.

6. OHLÁSENIE STAVBY

Nový Stavebný zákon zadefinoval určitú skupinu stavieb, kedy nie je potrebné ani predloženie stavebného zámeru ani ohlásenie. Konkrétne pôjde o kategóriu drobných stavieb a stavebných úprav. Podrobnosti v našom článku.

7. ĎALŠIE DÔLEŽITÉ ZMENY ALEBO DOPLNENIA

Od 1. apríla 2025 dôjde na úseku výstavby okrem vyššie uvedených zmien aj k zmenám ďalším. Dôležitým či už pre laickú alebo odbornú verejnosť. V našom samostatnom poslednom príspevku k úplne novému Stavebnému zákonu sa dočítate viac a zistíte, či sa ďalšie zmeny týkajú aj Vášho podnikania alebo života.

NOVÉ POJMY STAVEBNÉHO ZÁKONA A PÔSOBNOSŤ ORGÁNOV ŠTÁTNEJ SPRÁVY

1. ABSTRAKT

Úvod novej právnej úpravy je venovaný definíciám pojmov používaných v stavebnej praxi podľa nového Stavebného zákona. Niektoré pojmy sú prevzaté z doterajšej právnej úpravy a niektoré definície sú nové, prípadne prevzaté pojmy sú novým Stavebným zákonom precizované. Podľa nového Stavebného zákona ostáva definícia stavby nezmenená a stále ide v prípade stavby o stavebnú konštrukciu postavenú stavebnými prácami, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Povedzme si niečo o zmenách a doplneniach v novej právnej úprave.

2. DROBNÁ STAVBA

Nový zákon podrobnejšie definuje aký objekt sa považuje za drobnú stavbu a doterajšie znenie rozširuje.

Podľa § 2 ods. 4 nového zákona: „Drobná stavba je stavba, ktorá nemôže podstatne ovplyvniť svoje okolie. **Drobnými stavbami sú najmä a)** prízemné stavby, konštrukcie, zariadenia alebo výrobky dovezené na miesto osadenia alebo výrobky zmontované z konštrukčných prvkov na mieste osadenia, (ďalej len „zmontovaný výrobok“) pevne spojené so zemou, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 50 m² a výšku 5 m, najmä kôlne, práčovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia na nádoby na odpadky, stavby na chov drobných zvierat, sauny, úschovne bicyklov a detských kočíkov, čakárne, stavby športových zariadení a garáže, **b)** podzemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a hĺbku 3 m, najmä pivnice, žumpy, retenčné nádrže, bazény, **c)** stavby na lesných pozemkoch a iných pozemkoch slúžiace na zabezpečovanie lesnej výroby a poľovníctva, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 50 m² a výšku 5 m, najmä sklady krmiva, náradia alebo hnojiva, **d)** oplotenie z pevných nepriehľadných materiálov do výšky 1,6 m alebo oplotenie z ľahkých priehľadných materiálov do výšky 2 m od

prilahlého terénu, **e)** elektrická prípojka pre pripojenie odberného elektrického zariadenia do sústavy podľa osobitného predpisu, telekomunikačná prípojka k elektronickej komunikačnej sieti, pripojovací plynovod pre pripojenie odberného plynového zariadenia k distribučnej sieti, vodovodná prípojka alebo kanalizačná prípojka a jej zaústenie do verejnej kanalizácie, **f)** nástupné ostrovčeky verejnej dopravy, priechody cez chodníky a na susedné pozemky a priepusty, **g)** informačná konštrukcia je konštrukcia s informačnou plochou, ktorej účelom je verejné šírenie informačných, navigačných, kultúrnych, reklamných, športových a iných informácií bez ohľadu na spôsob osadenia, upevnenia a konštrukčného vyhotovenia a materiálového vyhotovenia, ktorej najväčšia informačná plocha je najviac 20 m², **h)** nabíjacia stanica pre elektromobily s celkovým výkonom do 22 kW s jedným alebo viacerými nabíjacími bodmi situovanými v exteriéri vrátane odberných elektrických zariadení pre nabíjacie stanice a ich inštalácie, **i)** zariadenie na výrobu elektriny, tepla a chladu z obnoviteľných zdrojov s celkovým inštalovaným výkonom do 100 kW vrátane.“

Za drobné stavby sa nepovažujú (i) stavby skladov horľavín a výbušnín, **(ii)** stavby pre civilnú ochranu, **(iii)** stavby pre ochranu pred požiarmi, **(iv)** stavby jadrových zariadení a stavby súvisiace s jadrovým zariadením a **(v)** stavby čerpacích staníc kvapalných palív, skvapalnených plynov alebo stlačených plynov pre pohon motorových vozidiel, stavby prečerpávacích staníc horľavých kvapalín, horľavých plynov alebo horenie podporujúcich plynov a stavby plniarní tlakových nádob horľavým plynom alebo horenie podporujúcim plynom.

3. JEDNODUCHÁ STAVBA

Podľa § 2 ods. 6 nového Stavebného zákona: „Jednoduchá stavba je stavba alebo stavebná konštrukcia, ktorá nemá výrazný vplyv na svoje okolie. **Jednoduchými stavbami sú a)** bytové

budovy s najviac troma bytmi, ktorých zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a majú najviac dve nadzemné podlažia; môžu mať aj jedno podzemné podlažie a podkrovie alebo ustúpené podlažie, b) stavby na individuálnu rekreáciu, ktorých zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a majú jedno nadzemné podlažie; môžu mať aj jedno podzemné podlažie a podkrovie alebo ustúpené podlažie, c) zmontované výrobky pevne spojené so zemou, ak ide o bytovú budovu alebo o budovu užívanú verejnosťou, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a výšku 6 m, d) prízemné stavby a stavby zariadenia staveniska, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a výšku 15 m, ak z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti je pre ich užívanie počet osôb určený podľa technickej normy, najviac však 30 osôb, e) oporné múry s maximálnou výškou 3 m nad najnižšou úrovňou príslušného terénu, f) podzemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a hĺbku 6 m, ak z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti je pre ich užívanie počet osôb určený podľa technickej normy, najviac však 30 osôb, g) informačné konštrukcie, ktorých najväčšia informačná plocha presahuje 20 m², h) podzemné elektrické vedenia vrátane súčastí sústavy podľa osobitného predpisu, podzemné vedenia elektronickej komunikačnej siete a plynárenské zariadenia vrátane súčastí siete podľa osobitného predpisu, i) nadzemné elektrické vedenia vrátane súčastí sústavy podľa osobitného predpisu, nadzemné vedenia elektronickej komunikačnej siete a plynárenské zariadenia vrátane súčastí siete podľa osobitného predpisu, j) nabíjacie stanice pre elektromobily s výkonom nad 22 kW vrátane odberných elektrických zariadení pre nabíjacie stanice a ich inštalácie, k) zariadenie na výrobu elektriny, tepla a chladu z obnoviteľných zdrojov s celkovým inštalovaným výkonom nad 100 kW, l) trafostanice.“

Za jednoduché stavby sa nepovažujú stavby skladov horľavín a výbušnín, stavby pre civilnú ochranu, stavby pre ochranu pred požiarimi, stavby jadrových zariadení a stavby súvisiace s jadrovým zariadením a stavby čerpacích staníc kvapalných palív, skvapalnených plynov alebo stlačených

plynov pre pohon motorových vozidiel, stavby prečerpávacích staníc horľavých kvapalín, horľavých plynov alebo horenie podporujúcich plynov a stavby plniarní tlakových nádob horľavým plynom alebo horenie podporujúcim plynom.

4. VYHRADENÁ STAVBA

Ustanovenie § 2 ods. 8 prináša nový pojem, tzv. vyhradená stavba. Nový pojem zákon definuje najmä z dôvodu potreby kontrolných statických posudkov, vedenia stavieb a nárokov na zhotoviteľa stavby. Vyhradené stavby nie sú kategóriou stavieb, ktoré by si vyžadovali osobitné úpravy pre ich povoľovanie, projektant však musí v správe o prerokovaní stavebného zámeru (§ 23 ods. 1) uviesť, že ide o vyhradenú stavbu. Pri určovaní, či ide o vyhradenú stavbu, musia byť splnené podmienky ako technologickej náročnosti, tak aj podmienka zvýšených nárokov na organizovanie a koordináciu činností vo výstavbe a na potrebné technické vybavenie zhotoviteľa stavby.

Vyhradená stavba je budova alebo inžinierska stavba, ktorá je technologicky náročná alebo konštrukčne neobvyklá, ktorá z hľadiska rozsahu stavebných prác, technológie stavebných prác a použitých stavebných výrobkov **kladie zvýšené nároky na organizovanie a koordináciu činností** vo výstavbe a na potrebné technické vybavenie zhotoviteľa stavby.

Vyhradenými stavbami sú a) jednopodlažná budova s možnosťou jedného medzipodlažia a s rozponom strešnej konštrukcie viac ako 30 m, **b)** viacpodlažná budova s výškou poslednej stropnej konštrukcie viac ako 32 m nad úrovňou terénu, **c)** viacpodlažná budova s rozponom nosnej konštrukcie viac ako 12 m, okrem strešnej konštrukcie s rozponom do 24 m, **d)** budovy alebo inžinierske stavby určené pre verejnosť, v ktorých sú zhromažďovacie priestory pre 1 200 a viac osôb, najmä budovy s koncertnými sálami, divadlá, budovy s priestormi slúžiacimi pre zábavu obyvateľstva, výstavné pavilóny alebo štadióny, **e)** budovy, v ktorých konštrukčnom systéme sú použité ako nosné prvky predpäté konštrukcie, **f)** stavby diaľnic a výstavba nových úsekov ciest I. triedy v novom území, **g)** mosty na diaľniciach a cestách I. triedy,

mosty s rozpätím nosnej konštrukcie viac ako 30 m pri betónových prefabrikovaných nosných konštrukciách alebo viac ako 20 m pri ostatných typoch nosných konštrukcií a lávky s rozpätím nosnej konštrukcie viac ako 20 m, **h**) tunely, **i**) oporné múry a zárubné múry, protihlukové steny a násypy, zárezy a odrezy s výškou viac ako 10 m, **j**) koľajové dráhy a trolejbusové dráhy, **k**) lanové dráhy okrem lyžiarskych vlekov, **l**) letiskové stavby a stavby pre letecké pozemné zariadenia, **m**) priehrady a iné vodné stavby na zadržiavanie vody s výškou viac ako 8 m nad najnižšou kótou základovej škáry alebo zadržiavaným objemom nad 1 mil. m³, **n**) nádrže čistiarní odpadových vôd nad 500 ekvivalentných obyvateľov, **o**) nádrže a silá s celkovou výškou viac ako 12 m nad úrovňou terénu alebo s rozponom viac ako 12 m alebo nádrže a silá slúžiace na uskladnenie výbušných hmôt a hmôt s vysokou horľavosťou, vrátane plynov, **p**) skládky nebezpečných odpadov, **q**) elektrické vedenia veľmi vysokého napätia a zvlášť vysokého napätia, ak nie je v tomto zákone uvedené inak, **r**) ostatné inžinierske stavby neuvedené v iných ustanoveniach tohto zákona s výškou viac ako 50 m nad úrovňou terénu alebo s rozponom nosných konštrukcií viac ako 12 m, **s**) stavby jadrových zariadení.

5. STAVEBNÉ ÚPRAVY

Pojem stavebné úpravy doterajší starý stavebný zákon používal, ale nedefinoval. Po novom je v zmysle nového Stavebného zákona jasnejšie, čo sa pre účely ďalších konaní vo veci stavieb, považuje stavebná úprava.

Podľa § 2 ods. 9 nového zákona: „Stavebnými úpravami sú stavebné práce, ktorými sa a) upravuje stavebná konštrukcia existujúcej stavby, ale ktoré nie sú zmenou stavby, najmä stavebná obnova obvodového plášťa alebo strešného plášťa budovy, vnútorné stavebné úpravy bez zmeny veľkostných parametrov stavby,

b) upravuje, vymieňa alebo dopĺňa elektrické vedenie, elektroenergetické zariadenie, vedenie elektronickej komunikačnej siete, telekomunikačné zariadenie, plynárenské zariadenie a siete verejného vodovodu a verejnej

kanalizácie o technologické prvky, ak úprava, výmena alebo doplnenie stavby plní účel pôvodnej stavby alebo je jej súčasťou a ak sa nemení jej trasa, c) mení reliéf terénu, menia fyzikálne vlastnosti podložia alebo ovplyvňujú odtokové pomery, ak nie sú súčasťou technologického postupu zhotovovania stavby, najmä terénna úprava, meliorácie, ťažobné a iné zemné práce, (ďalej len „terénna úprava“), d) upravuje pozemok v súvislosti so zmenou spôsobu jeho využívania na iný účel, trvale upravuje pozemok a stavba vo verejnom záujme súvisiaca s ochranou, tvorbou a obnovou krajiny a so zakladaním prvkov vegetácie a vegetačných plôch plniacich ekostabilizačnú, protieróznú, vodozadržnú alebo rekreačnú funkciu, s osadením a prevádzkou zmontovaného výrobku na pozemku, zriadením vjazdov, spevnených plôch do 40 m², pripojenie drobných stavieb na rozvodné siete a kanalizáciu hlavnej stavby (ďalej len „vonkajšia úprava“).“

Stavebné úpravy sú teda podľa odseku 9 také stavebné práce, ktoré sa uskutočňujú na už existujúcej stavbe, teda po kolaudácii a ktorými sa nezasahuje do nosných konštrukcií takým spôsobom, aby vyžadovali potrebu predchádzajúceho komplexného posúdenia ako pri zmene stavby.

6. BUDOVY A INŽINIERSKE STAVBY

Nový Stavebný zákon nahradil pojem pozemné stavby pojmom budovy.

Budova je priestorovo sústredená zastrešená stavba, ktorá je určená a stavebno-technicky vhodná na ochranu ľudí, zvierat alebo vecí. Podľa účelu sa **budovy členia na bytové budovy a nebytové budovy.**

Bytovou budovou je budova, v ktorej je najmenej polovica podlahovej plochy všetkých podlaží určená na trvalé bývanie.

Nebytovou budovou je budova, ktorá nie je bytovou budovou. Ak je časť nebytovej budovy určená na bývanie, vzťahujú sa na túto časť požiadavky na bytovú budovu.

Ak sú budovy určené na rôzne účely, rozlišujú sa podľa hlavného účelu, na ktorý pripadá najväčšia časť využiteľnej podlahovej plochy všetkých podlaží.

Inžinierskou stavbou je stavba, ktorá nie je budovou. Inžinierskymi stavbami sú najmä **pozemné komunikácie, stavby dráh a stavby na dráhe, letiskové stavby a stavby pre letecké pozemné zariadenia, vodné stavby, líniové stavby, siete technického vybavenia územia, banské stavby, stavby ťažkého priemyslu, športoviská a informačná konštrukcia.**

Siete technického vybavenia územia sú systémy nadzemných a podzemných rozvodov a zariadení vody, elektriny, plynu, kanalizácie a elektronické komunikačné siete.

Líniovou stavbou je inžinierska stavba, ktorá tvorí súvislú stavebno-technicky a prevádzkovo neprerušovanú líniu. Prípojky stavieb alebo pozemkov na siete technického vybavenia územia nie sú líniovými stavbami, ak nie sú ich súčasťou.

Podrobné členenie inžinierskych stavieb bude riešené vykonávacou vyhláškou.

7. ZMENA DOKONČENEJ STAVBY

V záujme odstránenia existujúcich nejasností obsahu termínu „zmena dokončenej stavby“ sa **novým Stavebným zákonom v ust. § 5 zavádza vymedzenie znakov vymedzujúcich zmenu stavby**, ktorá určuje začatie právneho postupu.

Zmenou dokončenej stavby je **nadstavba, prístavba a vstavba.**

Vstavbou je vloženie novej stavebno-priestorovej štruktúry do existujúceho objemu budovy, pričom sa nemení vonkajší pôdorysný a výškový rozmer budovy; vstavbou sa podľa vlozenej funkcie zväčšuje alebo znižuje počet podlaží a podlahová plocha budovy.

Prístavbou je pôdorysné rozšírenie existujúcej stavby pri zachovaní konštrukčnej a prevádzkovej jednoty stavby.

Nadstavbou je zvýšenie existujúcej stavby o najmenej jedno podlažie, podkrovia alebo ustúpené podlažie pri zachovaní konštrukčnej a prevádzkovej jednoty stavby.

Za zmenu dokončenej stavby sa považuje aj uzatvorenie skládky odpadov alebo jej časti, alebo vykonanie jej rekultivácie, ak stavebné práce na tieto účely neboli predmetom pôvodného stavebného povolenia skládky odpadov.

8. STAVEBNÝ POZEMOK, SUSEDNÝ POZEMOK A SUSEDNÁ STAVBA

Definícia stavebného pozemku je prevzatá z terajšej právnej úpravy. Nový Stavebný zákon však **vymedzil termíny „susedný pozemok“ a „susedná stavba“**, z dôvodu problémov v konaniach pri určovaní okruhu účastníkov konania. Právna úprava daná novými definíciami platí pre všetky správne konania a pri vydávaní iných opatrení stavebného úradu podľa § 3 ods. 7 správneho poriadku, ale pomôže aj na komunikáciu stavebníka pri zabezpečovaní podkladov na konanie.

Stavebný pozemok je časť územia určená územnoplánovacou dokumentáciou na zastavenie a pozemok zastavaný stavbou.

Susedným pozemkom sa na účely tohto zákona rozumie pozemok so spoločnou hranicou s pozemkom, na ktorom sa navrhuje uskutočňovať stavebné práce. Susedným pozemkom je aj pozemok, ktorý nemá spoločnú hranicu s pozemkom, na ktorom sa navrhuje uskutočňovať stavebné práce, ak pripravovaná stavba alebo zmena stavby alebo jej predpokladaná prevádzka môže mať priamy vplyv na doterajšie užívanie pozemku alebo stavby na ňom.

Susedná stavba je stavba na susednom pozemku.

9. DOKUMENTÁCIA STAVBY

Nový pojem dokumentácia stavby je **súhrnným označením pre všetky listinné a elektronické dokumenty vzťahujúce sa na stavbu a na uskutočňovanie stavebných prác od prípravy**

stavby až po jej dokončenie a kolaudáciu. Počas uskutočňovania stavebných prác musí byť na stavenisku u stavbyvedúceho prístupný projekt stavby overený stavebným úradom a stavebný denník. Po kolaudácii je dokumentácia stavby u vlastníka stavby počas prevádzky stavby a s prevodom vlastníctva stavby by mala prejsť na nového vlastníka.

Dokumentácia stavby je **ucelený súbor dokumentov, ktoré textovo opisujú a graficky znázorňujú stavbu.** Súčasťou dokumentácie stavby je dokladová časť, ktorú tvorí súbor súvisiacich dokladov.

Stupňami dokumentácie stavby sú **projektová dokumentácia, realizačná dokumentácia a prevádzková dokumentácia.**

Dokumentácia stavby sa vypracuje **spravidla v elektronickej podobe** a ukladá sa v **informačnom systéme Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky** (ďalej len „informačný systém“). Povinnosť ukladania v informačnom systéme sa nevzťahuje na prevádzkovú dokumentáciu. Dokumentácia stavby uložená v informačnom systéme sa považuje za sprístupnenú na stavenisku, u stavbyvedúceho a po kolaudácii stavby u vlastníka stavby.

Zatiaľ, kým nie je zabezpečená plná elektronizácia verejnej správy, pre fyzické osoby, bude možné dokumentáciu stavby viesť aj v listinnej podobe s následnou konverziou.

Dodávame, že podľa prechodných ustanovení § 84 nového Stavebného zákona osoba môže vykonať akýkoľvek procesný úkon podľa tohto zákona **aj v listinnej podobe do 31. marca 2029; fyzická osoba môže vykonať akýkoľvek procesný úkon podľa tohto zákona aj v listinnej podobe aj po tomto dátume.**

Zákonodarca však, ako uvádza dôvodová správa, preferuje elektronickú podobu komunikácie v rámci stavebného konania a procesný úkon v listinnej podobe zákon uvádza ako možnosť.

10. PROJEKTOVÁ DOKUMENTÁCIA

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

Stupňami projektovej dokumentácie sú stavebný zámer, projekt stavby, projekt stavby na ohlásenie a vykonávací projekt.

Stavebný zámer je textové a grafické vyjadrenie urbanistického, architektonického a základného stavebného riešenia navrhovanej stavby vrátane zabezpečenia požiadaviek protipožiarnej bezpečnosti navrhovanej stavby a jej prevádzky, jej umiestnenia do územia, napojenia na dopravnú infraštruktúru a na sieť technického vybavenia územia, zmeny existujúcej stavby alebo odstránenia stavby; je podkladom na konanie o stavebnom zámere.

Projekt stavby je textové a grafické vyjadrenie architektonického a stavebno-technického riešenia stavby, jej technického, technologického a energetického vybavenia vrátane zabezpečenia požiadaviek protipožiarnej bezpečnosti a vybavenia stavby požiarными zariadeniami a napojenia na dopravnú infraštruktúru a na sieť technického vybavenia územia v území v súlade so stavebným zámerom alebo vyjadrenie návrhu zmeny stavby, uskutočnenia stavebnej úpravy alebo odstránenia stavby. Projekt stavby je podkladom na zhotovenie stavby a uskutočnenie stavebných prác, ak tento zákon neustanovuje ďalej inak.

Projekt stavby na ohlásenie je textové a grafické vyjadrenie architektonického a stavebno-technického riešenia stavby, na ktorú sa vyžaduje ohlásenie. Projekt stavby na ohlásenie je podkladom na zhotovenie stavby na ohlásenie a uskutočnenie stavebných prác.

Vykonávací projekt je detailným rozpracovaním overeného projektu stavby na účely uskutočňovania stavebných prác a povinne sa spracováva pre vyhradenú stavbu.

11. REALIZAČNÁ DOKUMENTÁCIA

Realizačnou dokumentáciou sa rozumejú všetky dokumenty súvisiace s uskutočňovaním stavebných prác od začatia výstavby až po kolaudáciu stavby (zmeny stavby).

Ide teda o **súbor dokumentov o výrobnej príprave zhotoviteľa stavby, stavebný denník, dokumentácia skutočného zhotovenia stavby a záverečné stanovisko stavbyvedúceho.**

Ako uvádza dôvodová správa, okrem toho, že realizačná dokumentácia slúži na uskutočňovanie stavebných prác, je aj dokumentáciou o uskutočnených stavebných prácach, o ich čase a personálnom a materiálom zabezpečení. **Umožňuje aj spätné vysledovanie pôvodu a financovania stavebných výrobkov a stavebných prác,** napríklad, na účely reklamácie alebo na účely finančnej kontroly.

Stavebný denník je dokumentačným záznamom postupu stavebných prác od prevzatia staveniska do úplného dokončenia stavebných prác a odovzdania a prevzatia stavby. Stavebný denník sa vedie spravidla v elektronickej podobe; ak ide o súbor stavieb, stavebný denník sa vedie samostatne pre každú stavbu.

Záverečným stanoviskom stavbyvedúceho je osvedčenie súladu zhotovenej stavby s overeným projektom stavby; záverečné stanovisko stavbyvedúceho je **podkladom na kolaudáciu** stavby. Záverečné stanovisko stavbyvedúceho nie je potrebné na stavby a stavebné úpravy, ktoré sa ohlasujú.

Dokumentácia skutočného zhotovenia stavby je textové a grafické zdokumentovanie skutočného zhotovenia stavby a je podkladom na kolaudáciu stavby.

12. PREVÁZKOVÁ DOKUMENTÁCIA

Nový pojem prevádzková dokumentácia stanovuje evidenciu dokumentov o údržbe stavby a jej technického vybavenia, o jednotlivých opravách, revíziách a výmenách zariadení počas prevádzky stavby (objednávky, dodacie listy, faktúry, záručné listy, revízne správy, energetický certifikát, a podobne).

Prevádzkovú dokumentáciu tvoria najmä **dokumenty o stavebných úpravách a o údržbe stavby a jej vnútorného vybavenia.**

Účelom prevádzkovej dokumentácie je dosiahnuť, aby sa pre vlastníkov (prevádzkovateľov) stavieb stalo samozrejmosťou mať systém prevádzkovej dokumentácie ako súčasť prevádzky stavby. S prevodom stavby na nového vlastníka (prevádzkovateľa) by mala na neho prejsť aj prevádzková dokumentácia, pretože je trvalo spojená s prevádzkou stavby počas celej ekonomicky opodstatnenej životnosti stavby.

13. ORGÁNY ŠTÁTNEJ SPRÁVY VO VÝSTAVBE

Ustanovenia § 12 až § 17 nového Stavebného zákona upravujú postavenie a pôsobnosť orgánov štátnej správy na úseku výstavby. **Štátnu správu vo výstavbe vykonáva (i) Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, (ii) regionálny úrad, (iii) stavebný úrad, (iv) špeciálny stavebný úrad a iný stavebný úrad.**

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

Nový Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky spracúva základné koncepčné materiály v oblasti štátnej stavebnej správy a zabezpečuje metodické riadenie, zabezpečuje spoluprácu so susednými štátmi, medzinárodnými organizáciami a s orgánmi EÚ. Vytvára koncepciu bezpečnosti a vhodnosti výstavby a jednotnej technickej politiky určením všeobecných technických požiadaviek na výstavbu. Významnou oblasťou pôsobnosti úradu je koordinovanie, metodické riadenie a kontrola výkonu štátnej správy vykonávanej regionálnymi úradmi a stavebnými úradmi v prenesenom výkone štátnej správy.

Publikované dňa 21.03.2025.

KONANIE O STAVEBNOM ZÁMERE

1. ABSTRAKT

Jedným z najvýznamnejších bodov nového Stavebného zákona je zlúčenie územného konania so stavebným konaním. Nový Stavebný zákon upustil od posudzovania stavieb v samostatnom územnom a následnom stavebnom konaní a stavebný zámer bude posudzovaný v jednom konaní pozostávajúcom z prerokovania stavebného zámeru a konania o stavebnom zámere. Zavádza sa teda len jedno konanie - konanie o stavebnom zámere, ktorým stavebný úrad vyjadruje súhlas s navrhovanou stavebnou činnosťou.

2. STAVEBNÝ ZÁMER

Podkladom pre konanie o stavebnom zámere je **stavebný zámer ako súčasť projektovej dokumentácie**.

Ako sme uviedli v predošlom článku, stavebný zámer je podľa ust. § 9 ods. 2 nového Stavebného zákona **textové a grafické vyjadrenie urbanistického, architektonického a základného stavebného riešenia navrhovanej stavby vrátane zabezpečenia požiadaviek protipožiarnej bezpečnosti navrhovanej stavby a jej prevádzky, jej umiestnenia do územia, napojenia na dopravnú infraštruktúru a na siete technického vybavenia územia, zmeny existujúcej stavby alebo odstránenia stavby**.

Ak nový Stavebný zákon neustanovuje inak, **pre každú stavbu, zmenu dokončenej stavby, odstraňovanie stavby a stavebné úpravy na stavbe alebo na pozemku sa vyžaduje rozhodnutie o stavebnom zámere**. Rozhodnutie o stavebnom zámere je záväzná aj pre právnych nástupcov stavebníka a ostatných účastníkov konania. Ide o všeobecnú zásadu výstavby stanovenú § 18 nového Stavebného zákona.

V prípade, ak ide o **drobnú stavbu**, ktorú sme vysvetlili v našom prvom článku, vyžaduje sa namiesto stavebného zámeru, **ohlásenie, s výnimkami, ktoré uvádzame v samostatnom článku**.

Odsek 5 ust. § 18 obsahuje **demonštratívny výpočet bežných udržiavacích prác**, stavieb a konštrukcií, ktoré **nevyžadujú rozhodnutie o stavebnom zámere ani ohlásenie** stavebnému úradu.

Ustanovením § 20 nového zákona sa upravuje **povinnosť stavebníka alebo ním povereného projektanta pred podaním žiadosti o rozhodnutie o stavebnom zámere prerokovať ho s dotknutými orgánmi a zabezpečiť ich záväznú stanoviská**.

Podľa § 20 ods. 1 nového zákona: „Stavebník, alebo ním poverený projektant **v informačnom systéme sprístupní projektovú dokumentáciu a požiada (a) príslušný orgán územného plánovania o vydanie záväzného stanoviska k stavebnému zámere, (b) dotknutý orgán podľa druhu navrhovaných stavebných prác a pôsobnosti dotknutých orgánov o vydanie záväzného stanoviska k stavebnému zámere a (c) dotknuté právnické osoby, ktorých sa navrhované stavebné práce týkajú, o vydanie záväzného vyjadrenia k stavebnému zámere.**“

„Na účel podľa odseku 1 môže stavebník alebo ním poverený projektant **sprístupniť projektovú dokumentáciu v stupni (a) stavebný zámer alebo (b) stavebný zámer a projekt stavby.**“

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

3. DOTKNUTÉ ORGÁNY A DOTKNUTÉ PRÁVNICKÉ OSOBY

Podľa § 21 ods. 1 nového Stavebného zákona: „Výstavbu možno uskutočniť len v súlade so **záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie a záujmami chránenými osobitnými predpismi,**

ktoré vyjadrujú záväznými stanoviskami dotknuté orgány.“

Dotknutým orgánom je orgán verejnej správy, ktorý je správny orgán, alebo ústredný orgán štátnej správy chrániaci záujem podľa osobitného predpisu ako dotknutý orgán, ak tento záujem môže byť navrhovanou stavbou, zmenou dokončenej stavby alebo odstránením stavby dotknutý.

Dotknutý orgán je **povinný podľa nového Stavebného zákona v rozsahu svojej pôsobnosti vydať (i) záväzné stanovisko k stavebnému zámeru, (ii) doložku súladu k projektu stavby (ďalej len „doložka súladu“), (iii) záväzné stanovisko ku kolaudácii stavby, a (iv) záväzné stanovisko k ohláseniu stavby a stavebných úprav.**

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

Okruh dotknutých orgánov je vždy určený individuálne, podľa predmetu prerokovania a podľa toho akých verejných záujmov upravených zákonom sa bude týkať, ku ktorému bude vydané stanovisko podľa osobitného predpisu.

Dotknutou právnickou osobou je (i) právnická osoba, ktorá sa vyjadruje ako vlastník, správca alebo prevádzkovateľ stavby dopravnéj infraštruktúry, stavby siete technického vybavenia na vymedzenom území, a ako správca bodov geodetických základov; zoznam dotknutých právnických osôb vedie v informačnom systéme úrad, **(ii)** oprávnená právnická osoba, ktorá sa vyjadruje v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ak ide o stavbu, pri ktorej sa posúdenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci vyžaduje.

3.1 Fikcia súhlasu

Odsekom 9 sa v ust. § 21 zavádza dôležitá zmena, a to **fikcia súhlasu v prípade, že dotknutý orgán nevydá v stanovenej lehote záväzné stanovisko.** Rieši sa tým odstránenie prípadnej nečinnosti dotknutého orgánu. Rovnako sa zachováva právo dotknutého orgánu vyjadriť sa k podkladom rozhodnutia pred jeho vydaním.

Ak osobitný predpis nestanovuje inak **lehota na vydanie záväzného stanoviska orgánu územného plánovania a záväzného stanoviska dotknutého orgánu je 30 dní** odo dňa doručenia žiadosti, alebo **pri zložitých stavbách 60 dní**; o čom je dotknutý orgán povinný žiadateľa upovedomiť. **Ak dotknutý orgán nevydá záväzné stanovisko podľa prvej vety, predpokladá sa, že nemá pripomienky** ani požiadavky na obsah stavebného zámeru, ak osobitný predpis neustanovuje inak. Projektant tieto skutočnosti uvedie v správe o prerokovaní stavebného zámeru.

4. SPRÁVA O PREROKOVANÍ STAVEBNÉHO ZÁMERU

Ustanovením § 23 nového zákona sa zavádza **nový dokument**, a to správa o prerokovaní stavebného zámeru.

Stavebník alebo ním poverený projektant vypracuje správu o prerokovaní stavebného zámeru, v ktorej vyhodnotí všetky uplatnené stanoviská a vyjadrenia, uvedie údaj o subjekte, ktorý pripomienku uplatnil, a spôsob vyhodnotenia uplatnenej pripomienky. K správe o prerokovaní stavebného zámeru stavebník alebo ním poverený projektant priloží všetky zabezpečené podklady.

Správa o prerokovaní stavebného zámeru je spolu so stavebným zámerom podkladom na konanie o stavebnom zámere na stavebnom úrade.

Ako uvádza zákonodarca, správa o prerokovaní stavebného zámeru má podať stavebnému úradu obraz o tom, ktoré dotknuté orgány vydali záväzné stanovisko, aké požiadavky a námietky vzniesli a stanovisko stavebníka a projektanta k nim. Z praxe vyplýva, že časť uplatnených pripomienok a požiadaviek je akceptovateľná, ale časť nie. To by malo byť v správe o prerokovaní stavebného zámeru podrobne uvedené, aby sa nemuselo konať o akceptovaných požiadavkách a zostal čas a kapacita stavebného úradu na odstraňovanie rozporov, ktoré sa nepodarilo stavebníkovi a projektantovi vyriešiť. Náležitosti správy o prerokovaní stavebného zámeru upraví vykonávacia vyhláška.

5. SPRÁVNÝ ORGÁN

Ustanovením § 48 sa v novom Stavebnom zákone začína **procesná časť týkajúca sa činnosti stavebného úradu.**

Správny orgán príslušný na konanie o stavebnom zámere je príslušný aj na súvisiace rozhodovanie v priebehu uskutočňovania stavebných prác a na vydanie kolaudačného osvedčenia.

Ak stavebný **zámer obsahuje súbor stavieb, pre ktoré je príslušných viac stavebných úradov, správnym orgánom príslušným** na konanie o stavebnom zámere je **ten stavebný úrad, ktorý je príslušný na rozhodnutie o stavebnom zámere hlavnej stavby.** Ostatné stavebné úrady majú v tomto konaní postavenie dotknutého orgánu.

Súčasťou rozhodovania v jednom konaní sú aj vyvolané úpravy, najmä preložky stavieb dopravnej infraštruktúry a sietí technického vybavenia územia, ochranné stavby, stavby na ochranu biotopov a umožnenia prirodzenej migrácie voľne žijúcich zvierat, ako aj vonkajšie úpravy.

Orgány verejnej správy, ktoré konajú vo veciach výstavby, vydávajú rozhodnutia alebo stanoviská podľa osobitných predpisov, **sú povinné spolupracovať, najmä sú povinné dbať na to, aby vecne súvisiace správne konania na seba ak možno nadväzovali,** všestranne využívať výsledky týchto konaní a odovzdať včas a úplné stanoviská

6. ÚČASTNÍK KONANIA

Účastníkom konania v konaní o stavebnom zámere je **podľa § 49 ods. 1 (i)** stavebník, **(ii)** vlastník stavby, vlastník pozemku, na ktorom sa má uskutočniť stavba a ten, kto má k tejto stavbe alebo k tomuto pozemku iné práva, ak nie je stavebníkom, **(iii)** vlastník susednej stavby a vlastník susedného pozemku, ak ich vlastnícke právo alebo iné práva k týmto stavbám a pozemkom môžu byť rozhodnutím o stavebnom zámere priamo dotknuté, **(iv)** ten, komu toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu.

Účastníkom konania o stavebnom zámere nie je nájomca.

Vymedzený okruh účastníkov **zahŕňa všetky osoby, ktoré objektívne môžu byť zamýšľanými stavebnými prácami dotknuté** na svojich užívacích právach alebo oprávnených záujmoch. Užívatelia bytov a nebytových priestorov nie sú účastníkmi konania, pretože ich vzťah k vlastníkovi stavby je upravený zmluvou a stavebný zákon tento zmluvný vzťah nemôže zmeniť ani zrušiť. Ich práva a právom chránené záujmy alebo povinnosti nemôžu byť preto stavebným povolením dotknuté.

Z ust. § 49 ods. 1 vyplýva, že do konaní o stavebnom zámere budú vstupovať **iba osoby, ktoré objektívne môžu byť výsledným rozhodnutím priamo dotknuté** na svojich právach.

Správny orgán tak po novom nebude musieť konať o každom, kto bude tvrdiť, že môže byť dotknutý na svojich právach.

7. STRUČNE O ZMENÁCH V KONANÍ O STAVEBNOM ZÁMERE

Konanie o stavebnom zámere začína **na podklade žiadosti.**

7.1 Elektronické podanie

Žiadosť na začatie konania (ďalej len „žiadosť“) podáva stavebník stavebnému úradu **elektronicky prostredníctvom na to určeného formulára.** Ako uvádza dôvodová správa, **do času spustenia úplnej elektronizácie sa budú ešte dočasne používať papierové tlačivá** žiadosti. Postupným spustením elektronického podávania žiadostí sa dosiahne, že žiadosť s prílohami bude možné podať z ktoréhokolvek miesta internetového pripojenia a **vylúči sa osobná návšteva podateľne stavebného úradu.**

K žiadosti sa **priloží projektová dokumentácia** vypracovaná oprávnenou osobou a **správa o prerokovaní stavebného zámeru.** Ak sú prílohy k žiadosti uložené v informačnom systéme, v

Žiadosti sa uvedie priamy odkaz na miesto, kde sú prostredníctvom informačného systému dostupné.

Ak žiadosť neobsahuje predpísané náležitosti, stavebný úrad vyzve do 15 dní odo dňa doručenia žiadosti stavebníka, aby žiadosť v určenej lehote doplnil a upozorní ho, že inak konanie zastaví.

Správny orgán oznámi začatie konania účastníkom konania, dotknutým orgánom a dotknutým právnickým osobám do siedmich dní odo dňa, keď je žiadosť úplná.

7.2 Dokazovanie

Ustanovenia nového Stavebného zákona týkajúce sa dokazovania nadväzujú a dopĺňajú všeobecnú úpravu dokazovania v správnom poriadku s cieľom prispôbenia charakteru rozhodovania o stavebných zámeroch.

Podľa nového Stavebného zákona síce platí, že **správny orgán je povinný zaoberať sa všetkými návrhmi, pripomienkami a námietkami** uplatnenými účastníkmi konania, **avšak správny orgán neprihliadne na návrhy, pripomienky a námietky účastníkov konania, ktoré sledujú iný cieľ ako ochranu práv a právom chránených záujmov** účastníka konania, najmä poškodiť iného, získať neoprávnený prospech, dosiahnuť prietahy v konaní a obštrukcie alebo ktorých vyhovením by došlo k porušeniu všeobecne záväzných právnych predpisov, k rozporu so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie alebo so záverečným stanoviskom orgánu posudzovania vplyvov stavby na životné prostredie.

Skrátka, **správny orgán sa v konaní o stavebnom zámere bude zaoberať len podaniami účastníkov.** Na podania hocikoho iného (ani na anonymné podania) neprihliadne.

Napokon správny orgán v konaní **neprihliadne ani na opakované podania**, o ktorých už bolo rozhodnuté.

Správny orgán **nebude akceptovať ani pripomienky účastníkov (susedov) k stavebnému zámeru, ktoré objektívne nemajú priamy vplyv na ich práva a právom chránené záujmy**, ale sú motivované len ich osobnou

predstavou alebo negatívnym vzťahom k stavebníkovi, ani tie ktoré sa priamo netýkajú prebiehajúceho konania, napríklad na poukazovanie na osobu stavebníka a jeho rodiny alebo na prípady z minulosti a podobne.

7.3 Upustenie od ústneho pojednávania

Na rozdiel od zatiaľ do 1. apríla platného stavu (§ 61 ods. 1 starého stavebného zákona) sa **neukladá povinné ústne pojednávanie.** Pri ohlasovaných stavebných prácach to neprichádza z povahy veci do úvahy.

Podľa § 53 ods. 1 nového Stavebného zákona správny orgán **nariadi ústne pojednávanie, ak zo správy o prerokovaní** stavebného zámeru **vyplýva, že v rámci vyhodnocovania podmienok a požiadaviek** zo záväzných stanovísk dotknutých orgánov a záväzných vyjadrení dotknutých právnických osôb, **stavebník a projektant neakceptoval predložené podmienky a požiadavky** z dôvodu, že boli nesúladne.

V zásade teda platí postup, že sa ústne pojednávanie nenariaduje.

Dôvodom je skutočnosť, že so žiadosťou podáva stavebník aj správu o prerokovaní stavebného zámeru, v ktorej je už uvedené, od ktorých subjektov si vyžiadal stanovisko a vyjadrenie a ktoré uplatnené požiadavky a pripomienky akceptuje a zapracuje do projektu stavby.

7.4 Odstraňovanie rozporov

Rozpory medzi záväznými stanoviskami dotknutých orgánov k stavebnému zámeru a inými uplatnenými stanoviskami, ktoré sa nepodarilo odstrániť stavebníkovi a projektantovi pred podaním návrhu na začatie konania, **odstraňuje správny orgán v konaní.**

Ak sú záväzné stanoviská vzájomne rozporné, **správny orgán vedie dotknuté orgány k odstráneniu rozporu dohodou.** Ak sa nepodarí odstrániť rozpor medzi záväznými stanoviskami dohodou na ústnom pojednávaní, správny orgán preruší konanie a vyžiada si stanoviská od ich

príslušných najbližšie nadriadených orgánov, ktoré sú ich povinné vydať do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti. Ak sa ani tak nedosiahne odstránenie rozporu alebo ak dotknutý orgán nemá nadriadený orgán, **správny orgán požiada o odstránenie rozporu úrad**. Úrad rozhodne o rozporoch po dohode s príslušnými ústrednými orgánmi štátnej správy a územnej samosprávy do 30 dní odo dňa doručenia ich stanovísk.

7.5 Predmet konania

Ustanovením § 57 nového zákona sa sleduje zabezpečiť jednotnosť konania s vylúčením dokazovania námietok a zisťovania okolností, ktoré priamo nesúvisia s predmetom konania.

Predmet konania vyplýva zo žiadosti a zo správy o prerokovaní stavebného zámeru. **Správny orgán je viazaný týmto predmetom konania** a musí viesť konanie k rozhodnutiu o ňom.

Správny orgán pri posudzovaní žiadosti a rozhodovaní o stavebnom zámere zisťuje, či (i) žiadateľ má právo k pozemku alebo k stavbe umožňujúce uskutočniť stavebné práce, **(ii)** stavebné práce sú v súlade s rozhodnutím orgánu posudzovania vplyvov, **(iii)** z predložených podkladov vyplýva súlad so záujmom chráneným osobitným predpisom a so záväzným stanoviskom orgánu územného plánovania, **(iv)** stavba podľa stavebného zámeru spĺňa požiadavky na bezbariérové užívanie, ak je určená na všeobecné užívanie alebo ide o budovu, ktorú bude navštevovať verejnosť, **(v)** sú podľa správy o prerokovaní stavebného zámeru uplatnené záväzné stanoviská dotknutých orgánov a záväzné vyjadrenia dotknutých právnických osôb, **(vi)** pripomienky a návrhy účastníkov konania sú uplatnené a **(vii)** stavebný zámer vypracoval projektant a správu o prerokovaní stavebného zámeru vypracoval stavebník alebo ním poverený projektant.

Rozdiel v porovnaní s terajším povoľovaním stavieb je v tom, že **stavebný úrad rozhodne na základe stavebného zámeru, správy o prerokovaní stavebného zámeru a záverov prípadného ústneho pojednávania a miestnej obhliadky**. Nebude sa však zaoberať projektom stavby,

ktorý nevyhnutne obsahuje aj podrobnosti, ktoré nemajú vplyv na okolie a sú dôležité len pre proces výstavby, najmä vnútorné konštrukcie a zariadenie stavieb. Tým sa skrúti konanie na stavebnom úrade, pretože stavebný úrad sa nemusí zaoberať stavebnými detailmi ani pripomienkami a návrhmi, ktoré boli súhlasne vybavené v prerokovaní stavebného zámeru a sú deklarované v správe o prerokovaní stavebného zámeru.

7.6 Lehota na rozhodnutie

Ak nový Stavebný zákon alebo osobitný predpis neustanovuje inak, **vo veciach, ktoré môže správny orgán rozhodnúť na podklade žiadosti** bez potreby ústneho pojednávania alebo miestnej obhliadky, **je povinný rozhodnúť do 30 dní odo dňa, keď je žiadosť úplná**; v ostatných prípadoch rozhodne do 60 dní odo dňa keď je žiadosť úplná.

Ak ide o vyhradenú stavbu, o líniovú stavbu alebo o stavbu s veľkým počtom účastníkov konania, alebo ak je nevyhnutné obstaráť znalecký posudok, správny orgán rozhodne do 90 dní. Lehota na rozhodnutie neplynie počas dní, kedy správny orgán nemal k dispozícii znalecký posudok alebo výsledok štátnej expertízy.

Do lehoty sa nezapočítava doba doručovania oznámenia o začatí konania a v prípade ústneho pojednávania sa nezapočítava doba do dňa ústneho pojednávania.

7.7 Zamietnutie žiadosti

Ustanovením § 59 sa sleduje jednoznačne ustanoviť **povinnosť správneho orgánu zamietnuť žiadosť** stavebníka. Takéto jednoznačné ustanovenie s taxatívne určenými dôvodmi a sústredené do jedného paragrafu terajšia úprava nemá. Má len ustanovenie o zastavení konania v štádiu podania žiadosti (§ 60 ods. 2 stavebného zákona) a ustanovenie o zamietnutí žiadosti s veľmi nejasnými dôvodmi (§ 62 ods. 4 stavebného zákona).

Po novom existujú taxatívne dôvody zamietnutia žiadosti stavebníka.

Správny orgán zamietne žiadosť, ak zo žiadosti a z podkladov vyplýva, že (a) umiestnenie stavby nie je v súlade so záväzným stanoviskom orgánu územného plánovania alebo s rozhodnutím orgánu posudzovania vplyvov, **(b)** stavebný zámer nevypracoval projektant, **(c)** navrhovaná stavba je v rozpore so záujmami chránenými osobitným predpisom, **(d)** stavba podľa stavebného zámeru nespĺňa požiadavky na bezbariérové užívanie, ak je určená na všeobecné užívanie alebo ide o budovu, ktorú bude navštevovať verejnosť, **(e)** k stavbe nie je zabezpečený prístup z verejnej komunikácie v kapacite dostatočnej pre prevádzkovateľa stavby alebo pre jej užívateľov a návštevníkov, **alebo (f)** bolo predložené vyjadrenie dotknutej právnickej osoby, z ktorého vyplýva, že stavbu nemožno pripojiť na siete technického vybavenia územia v mieste stavby, najmä na verejný vodovod, na verejnú kanalizáciu a na distribučnú sieť elektrickej energie; to neplatí, ak ide o stavbu, ktorá na svoju prevádzku nevyžaduje pripojenie na siete technického vybavenia územia alebo siete technického vybavenia územia nie sú v dosahu.

Správny orgán zamietne žiadosť, ak sa v konaní nepodarilo odstrániť rozpor medzi záväznými stanoviskami.

7.8 Rozhodnutie

Podľa nového Stavebného zákona základným rozhodnutím stavebného úradu je rozhodnutie o stavebnom zámere. Rozhodnutie vo veci by malo byť stručné, výstižné a presné.

Rozhodnutie o stavebnom zámere **platí dva roky, pri líniových stavbách a pri vyhradených stavbách tri roky a pri informačnej konštrukcii a pri zmontovanom výrobku jeden rok** odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, ak správny orgán neurčil dlhšiu lehotu; nestráca však platnosť, ak bola v týchto lehotách podaná žiadosť o overenie projektu. Rozhodnutie o stavebnom zámere stráca platnosť dňom straty platnosti overovacej doložky. V zásade ide o prebratie terajšieho stavu pokiaľ ide o platnosť rozhodnutia.

8. KONANIE O ZMENE ALEBO ZRUŠENÍ ROZHODNUTIA O STAVEBNOM ZÁMERE

Ustanovením § 62 sa novým Stavebným zákonom stanovujú podmienky pre zmenu rozhodnutia o stavebnom zámere, ktorou je zmena stavebníka, predĺženie platnosti rozhodnutia, zmena lehoty výstavby alebo zmena doby trvania dočasnej stavby a doplnenie líniovej stavby o elektronickú komunikačnú sieť.

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

Správny orgán môže rozhodnúť o zmene rozhodnutia o stavebnom zámere, ak ide o (i) zmenu stavebníka, **(ii)** predĺženie platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere, **(iii)** zmenu lehoty výstavby alebo zmenu času trvania dočasnej stavby, **(iv)** doplnenie stavebného zámeru líniovej stavby o podzemné vedenie verejnej elektronickej komunikačnej siete.

Žiadosť o zmenu stavebníka **môže podať právny nástupca stavebníka.** K žiadosti podľa prvej vety žiadateľ priloží kópiu dokladu preukazujúceho prevod alebo prechod práv a povinností s preukázaním splnenia požiadaviek právneho vzťahu k pozemku alebo k stavbe.

Lehotu platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere správny orgán predĺži na žiadosť stavebníka podanú pred jej uplynutím najviac o dva roky. Odo dňa podania žiadosti o predĺženie platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere do dňa právoplatnosti rozhodnutia o nej lehota platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere neplynie. Ak je to potrebné, správny orgán môže na žiadosť stavebníka platnosť rozhodnutia o stavebnom zámere primerane predĺžiť, a to aj opakovane; celkovo však lehota platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere s predĺženiami nesmie trvať viac ako sedem rokov. Obmedzenie lehoty platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere sa nevzťahuje na líniové stavby a stavby jadrových zariadení a stavby súvisiace s jadrovým zariadením.

V rozhodovaní o predĺžení platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere **je potrebné nové záväzné stanovisko orgánu územného plánovania**, v ktorého územnom obvode sa majú uskutočniť stavebné práce a **nové záväzné vyjadrenie dotknutej právnickej osoby**; to neplatí, ak došlo k aktualizácii údajov v dotknutom území v informačnom systéme.

Správny orgán môže zrušiť rozhodnutie o stavebnom zámere z dôvodu, že počas zhotovovania stavby (a) bola zistená vážna neodstrániteľná konštrukčná chyba, pre ktorú nemožno stavbu dokončiť, (b) bol na pozemku odkrytý nález, pre ktorý nemožno stavbu dokončiť.

Publikované dňa 21.03.2025

KONIEC ČIERNYCH STAVIEB?

1. ABSTRAKT

Z ustanovení nového Stavebného zákona vyplýva, že zmeny sa zásadne dotknú regulácie v oblasti čiernych stavieb. Takzvané čierne stavby, teda také, ktoré sa stavajú a boli postavené bez stavebného povolenia, už nebude možné po účinnosti nového Stavebného zákona dodatočne povoliť. Alebo áno? Podrobnosti v našom článku.

2. ZHOTOVOVANIE STAVIEB

Nový Stavebný zákon v druhej hlave tretej časti upravuje zhotovovanie stavieb.

Podľa § 25 nového zákona: „Stavbu, zmenu dokončenej stavby, odstraňovanie stavby a stavebné úpravy na stavbe alebo na pozemku, možno zhotoviť len podľa projektu stavby overeného v konaní o stavebnom zámere alebo na základe ohlásenia.“

Ustanovenie jednoznačne vyjadruje všeobecnú zásadu, že stavbu je možné uskutočňovať až po overení projektu stavby. Ide o všeobecnú zásadu požadujúcu súlad výstavby s projektom stavby, ktorý prešiel od stavebného zámeru, rozhodovania stavebného úradu a overenia projektu stavby procesom schvaľovania všetkých zúčastnených osôb od orgánu územného plánovania, susedov, dotknuté orgány až po rozhodnutie stavebného úradu. Táto zásada má význam aj pre posúdenie nepovolených stavebných prác (tzv. čiernej stavby), a to už v štádiu uskutočňovania stavebných prác, ideálne už pri prípravných prácach.

3. NEPOVOLENÉ STAVEBNÉ PRÁCE

Na rozdiel od zatiaľ do 1. apríla účinného právneho stavu, nový Stavebný zákon vyslovene zakotvuje tzv. **inštitút nepovolených stavebných prác**.

Podľa § 28 ods. 1 nového Stavebného zákona: „Stavebné práce, ktoré sa uskutočňujú **bez overeného projektu stavby alebo v rozpore s ním**, sa považujú za nepovolené stavebné práce.“

Podľa odseku 2: „Za nepovolené stavebné práce sa považujú aj stavebné práce podľa overeného projektu na základe rozhodnutia o stavebnom zámere alebo nariadenia stavebného inšpektorátu uskutočňované po jeho zrušení správnym orgánom v rámci prieskumu rozhodnutia alebo správnym súdom. Za nepovolené stavebné práce sa nepovažujú prípravné práce na začatie stavby a stavebné práce uskutočnené podľa overeného projektu na základe rozhodnutia o stavebnom zámere alebo nariadenia stavebného inšpektorátu, ktoré bolo neskôr zrušené správnym orgánom v rámci prieskumu rozhodnutia alebo správnym súdom.“

Terminologické vymedzenie nepovolených stavebných prác sa podľa zákonodarcu zaviedlo z dôvodu, aby sa už v priebehu zhotovovania stavby dalo porovnaním s projektom stavby identifikovať, že stavebnými prácami už vzniká tzv. čierna stavba. Stavebný inšpektorát tak môže reagovať už pri podozrení s prípravou stavby, teda ešte skôr než je stavba dokončená alebo vo vysokom štádiu dokončovania.

Teraz používaný termín „nepovolená stavba“ sa posudzoval vo vzťahu k obsahu stavebného povolenia (ak existovalo) podľa § 88 ods. 1 písm. b) starého stavebného zákona a nie k obsahu projektovej dokumentácie. Okrem toho, starý stavebný zákon umožňoval aj dodatočné povolenie nepovolenej stavby v (§ 88a), ktoré bolo zavedené do stavebného zákona v roku 1997.

Možnosť dodatočného povolenia nepovolenej stavby časovo oddialila povinnú a okamžitú aktivitu stavebného úradu zasiahnuť proti nepovolenej stavbe. Tak stavebník spravidla stihol dokončiť stavbu, lebo stavebné úrady už nestačili včas reagovať ešte pred dokončením stavby (uložením pokuty a nariadením zastavenia stavby).

Odsekom 2 sa zakotvila ochrana dobromyselného stavebníka, ak došlo k zrušeniu rozhodnutia stavebného úradu bez jeho zavinenia porušením zákona zo strany stavebného úradu

(napríklad hrubá procesná chyba) alebo zo strany dotknutého orgánu, keď stavebný úrad akceptoval jeho nezákonné záväzné stanovisko (napríklad vydané mimo kompetenciu alebo požiadavku mimo jeho oprávnenie).

Kontrolné prehliadky stavby sú dôležitým nástrojom na priebežnú kontrolu kvality výstavby a harmonogramu výstavby. Význam kontrolných prehliadok stavby je v kontrole stavebných prác, ktorými sa v rozhodujúcej miere určuje konečná kvalita stavby a súlad stavby so základnými požiadavkami na stavby a s overeným projektom stavby.

Podľa § 43 ods. 6 nového Stavebného zákona: „Ak sa kontrolnou prehliadkou stavby zistí, že na stavbe sa uskutočňujú nepovolené stavebné práce vedúce k odchýlke od overeného projektu stavby, stavebný úrad vyzve na ukončenie nepovolených stavebných prác a zistenú skutočnosť oznámi stavebnému inšpektorátu.“

4. DÔSLEDKY NEPOVOLENÝCH STAVEBNÝCH PRÁC

Prvá hlava piatej časti nového Stavebného zákona stanovuje postupy v prípade identifikácie nepovolených stavebných prác.

Podľa nového Stavebného zákona majú v rukách oprávnenia stavební inšpektori, a to na základe ust. § 72 a nasl.

Podľa § 73 ods. 1: „Ak sa pri výkone štátneho stavebného dohľadu zistí, že na stavbe sa uskutočňujú nepovolené stavebné práce, **stavebný inšpektor vyzve podľa povahy veci vlastníka stavby, stavebníka, stavbyvedúceho alebo osobu oprávnenú na výkon stavebného dozoru alebo inú dotknutú osobu, aby v určenej lehote uviedli stavbu do súladu s overeným projektom stavby.**“

Podľa odseku 2: „Ak vyzvaná osoba v určenej lehote **neuvedie stavbu do súladu s overeným projektom stavby, stavebný inšpektor oznámi túto skutočnosť stavebnému inšpektorátu.**“

Odsek 2 je už vážnejším postupom, keď výzva neprinesla nápravu. V takom prípade už nastáva konanie z úradnej povinnosti, ktorého výsledkom je nariadenie odstránenia nepovolených stavebných prác.

Ustanovenia odsekov 4 a 5 uvádzajú, že ak sa pri výkone štátneho stavebného dohľadu zistia nepovolené stavebné práce uskutočňované bez overeného projektu stavby, stavebný inšpektor vyzve stavebníka a zhotoviteľa stavby, aby bezodkladne zastavil ďalšie uskutočňovanie nepovolených stavebných prác. Ak stavebník alebo vlastník stavby napriek výzve stavebného inšpektora pokračuje v uskutočňovaní nepovolených stavebných prác, stavebný inšpektor oznámi túto skutočnosť stavebnému inšpektorátu.

S dodatočným povolením stavby podľa § 88a starého stavebného zákona, sa v novej úprave nepočíta.

Naopak, podľa § 74 ods. 8 písm. d) nového Stavebného zákona: „**Stavebný inšpektorát nariadi vlastníkovi stavby odstránenie d) stavby, zmeny stavby alebo stavebnej úpravy zhotovenej nepovolenými stavebnými prácami.**“

Podľa odseku 9 ust. § 74: „Ak **vlastník stavby alebo jej prevádzkovateľ neodstráni stavbu v lehote určenej stavebným inšpektorátom, uskutoční sa výkon nariadenia prostriedkami výkonu rozhodnutia podľa správneho poriadku. Náhradný výkon nariadenia uskutoční podnikateľ oprávnený na stavebné práce na základe zmluvy so stavebným inšpektorátom; náklady na odstránenie stavby a odvoz stavebného odpadu preddavkovo zabezpečí stavebný inšpektorát, ktoré následne vymáha od vlastníka odstránenej stavby.**“

5. NARIADENIE ODSTRÁNENIA STAVBY

V neposlednom rade, nový stavebný zákon vyslovene zakotvuje **inštitút odstránenia stavby.**

Odstránenie stavby sa uskutoční na podklade nariadenia stavebného inšpektorátu.

Dodávame, že stavebným inšpektorátom je Regionálny úrad, ktorý vo veciach stavebného dohľadu koná okrem iného na podnet stavebných úradov, ktorými sú obce.

Pokiaľ ide o odstránenie stavby, účelom nariadenia odstránenia stavby, ktorá bola zhotovená nepovolenými stavebnými prácami je aj sankcionovanie nedodržovania podmienok za ktorých je možné realizovať stavebné práce, a to návratom do pôvodného stavu, teda **úplným odstránením stavby alebo zmeny stavby, ktoré boli zhotovené nepovolenými stavebnými prácami.**

Nariadenie odstránenia stavby je upravené v ust. § 78 nového zákona. **V nariadení odstránenia stavby stavebný inšpektorát vlastníčkovi stavby určí (i)** lehotu na odstránenie stavby alebo zmeny stavby zhotovenej nepovolenými stavebnými prácami, **(ii)** podmienky, ktoré je potrebné dodržať pri odstraňovaní nepovolených stavebných prác, najmä vzhľadom na okolité stavby a verejný priestor, odvoz odpadu z odstraňovanej stavby a uvedenie miesta stavby do pôvodného stavu, **(iii)** výšku zábezpeky ako predbežné náklady potrebné na odstránenie stavby pre prípad náhradného plnenia v rámci výkonu rozhodnutia.

Vlastník stavby je povinný stavbu alebo zmenu stavby v rozsahu nariadenia **odstrániť na vlastné náklady v lehote určenej** v nariadení odstránenia stavby. **Ak stavebník v lehote určenej** v nariadení odstránenia stavby **neodstránil** stavbu alebo zmenu stavby, stavebný **inšpektorát uskutoční výkon rozhodnutia** podľa správneho poriadku.

Ak je závadným stavom stavby bezprostredne ohrozený život ľudí a ak stavbu nemožno zachovať, môže stavebný inšpektorát výnimočne vydať ústny príkaz na odstránenie stavby a zabezpečiť odstránenie stavby bez prerokovania s vlastníčkmi stavby. Stavebný inšpektorát najneskôr do troch dní písomne oznámi rozhodnutie vlastníčkovi stavby a dôvody, pre ktoré bol príkaz vydaný a rozhodne o úhrade nákladov na odstránenie stavby.

Ak je nariadenie odstránenia stavby, ktorej vlastník je neznámy vykonateľné, stavebný inšpektorát zabezpečí odstránenie stavby náhradným výkonom podľa § 79 ods. 2 správneho poriadku na vlastné náklady. Ak sa dodatočne zistí vlastník odstránenej stavby, stavebný inšpektorát vymáha vynaložené náklady na odstránenie stavby od dodatočne zisteného vlastníka odstránenej stavby alebo jeho právneho nástupcu. Právo stavebného inšpektorátu vymáhať náklady odstránenia stavby zaniká uplynutím desiatich rokov odo dňa vykonateľnosti nariadenia odstránenia stavby.

6. PRECHODNÉ USTANOVENIE

V prechodných ustanoveniach sa ustanovuje dodatočný postup vo vzťahu k existujúcim nepovoleným stavbám zhotoveným do účinnosti nového Stavebného zákona, a to aby sa do určitého času buď takéto stavby dodatočne povolili, alebo odstránili.

Podľa § 84 ods. 7 nového Stavebného zákona: *„Doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na a) preskúmanie spôsobilosti stavieb na užívanie vrátane vydávania záväzných stanovísk pre tieto konania, ak stavba spĺňa podmienky na preskúmanie jej spôsobilosti na užívanie podľa doterajších predpisov a vlastník stavby podá žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie do 31. marca 2029, b) konanie o dodatočnom povolení stavby vrátane vydávania záväzných stanovísk pre tieto konania, ak stavba nespĺňa podmienky, aby ju bolo možné považovať za stavbu postavenú v súlade s platnými predpismi podľa doterajších predpisov, ani podmienky na preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie podľa doterajších predpisov alebo podľa písmena a) a vlastník tejto stavby podá žiadosť o dodatočné povolenie stavby od 1. apríla 2025 do 31. marca 2029.“*

Publikované dňa 21.03.2025

STAVEBNÍK, ZHOTOVITEĽ, ĎALŠIE SUBJEKTY A ICH POVINNOSTI

1. ABSTRAKT

Nový Stavebný zákon komplexne upravuje povinnosti stavebníka a zhotoviteľa a ďalších subjektov v procese výstavby. V našom článku Vám vysvetlíme jednotlivé zásadné povinnosti subjektov zahrnutých v procese výstavby.

2. STAVEBNÍK

Stavebníkom je osoba, ktorá **má v úmysle uskutočňovať stavebné práce**, a to odo dňa začatia zabezpečovania podkladov na konanie až do dňa vydania kolaudačného osvedčenia a **je vlastníkom stavby alebo vlastníkom pozemku**, na ktorých sa majú uskutočniť stavebné práce **alebo má iné práva k pozemkom a stavbám**, na ktorých sa majú uskutočniť stavebné práce.

3. POVINNOSTI STAVEBNÍKA

Ustanovenie **§ 30** nového Stavebného zákona definuje **a taxatívne vymenúva** povinnosti stavebníka v celom procese výstavby.

Starý stavebný zákon komplexné ustanovenie o povinnostiach stavebníka neobsahoval a jednotlivé práva a povinnosti boli takpovediac roztrúsené v celom texte starého stavebného zákona.

Po novom ide o súhrnné ustanovenie o povinnostiach stavebníka od začiatku do konca výstavby (uskutočňovania stavebných prác).

Taxatívne vymenované povinnosti stavebníka nezahŕňajú všetky činnosti, ale len **tie, ktoré majú vzťah k ustanoveniam nového Stavebného zákona**.

Stavebník je **povinný poskytnúť projektantovi** na účel vypracovania projektovej dokumentácie stavby technické zadanie charakterizujúce **účel stavby, prevádzku stavby a jej rozsah**.

Ak sa stavebník s projektantom **nedohodne inak, na vypracovanie projektovej dokumentácie stavebník (i)** zabezpečí výkon geodetických a kartografických činností a geodetické podklady v potrebnom rozsahu geodetom, **(ii)** zabezpečí vykonanie inžinierskogeologických, hydrogeologických a iných prieskumných prác posúdenia vplyvu prevádzky stavby na okolie z hľadiska hluku, znečisťovania ovzdušia, povrchových vôd a podzemných vôd, vplyvu na zeleň a zdravie obyvateľstva a iných podkladov potrebných na vypracovanie projektovej dokumentácie stavby, **(iii)** poskytne súčinnosť projektantovi pri spracovaní projektovej dokumentácie, **(iv)** zabezpečí generálneho projektanta, ak je na vypracovanie projektovej dokumentácie potrebných viacero projektantov a výsledná projektová dokumentácia je závislá od ich súčinnosti, **(v)** zabezpečí vyjadrenia dotknutých právnických osôb.

Stavebník je povinný pred začatím stavebných prác (i) oznámiť stavebnému úradu začatie uskutočňovania povolených stavebných prác a identifikačné údaje o osobe zhotoviteľa stavby, **(ii)** odovzdať zhotoviteľovi stavby overený projekt stavby, právoplatné rozhodnutie o stavebnom zámere a pozemky na zriadenie staveniska.

Stavebník je ďalej povinný (i) zúčastňovať sa na kontrolných prehliadkach stavby, **(ii)** uskutočniť na výzvu zhotoviteľa stavby prehliadku dokončenej stavby a jej prevzatie od zhotoviteľa, **(iii)** poskytovať súčinnosť projektantovi pri kontrole súladu stavebných prác s overeným projektom stavby a pri kolaudácii stavby, **(iv)** zabezpečiť počas zhotovovania stavby vykonávanie projektového dohľadu projektanta nad zhotovovaním stavby, **(v)** zabezpečiť na celý čas uskutočňovania stavebných prác výkon geodetických a kartografických činností na stavbe geodetom, **(vi)** zabezpečiť ochranu geodetických bodov geodetických základov nachádzajúcich sa na stavenisku a geodetických bodov vytyčovacej siete vybudovanej na účely realizácie stavby.

Ďalej sú upravené **povinnosti stavebníka vyhradenej stavby nad rámec** povinností už uvedených, a to vzhľadom na náročnosť vyhradenej stavby.

Stavebník vyhradenej stavby je okrem vyššie uvedených povinností ďalej povinný (i) zabezpečiť na celý čas uskutočňovania stavebných prác na vyhradenej stavbe osobu oprávnenú na výkon stavebného dozoru, **(ii)** zabezpečiť spracovanie vykonávacieho projektu stavby a kontrolné statické posúdenie nosných konštrukcií stavby, **(iii)** zabezpečiť počas zhotovovania stavby priebežné vykonávanie projektového dohľadu projektanta nad zhotovovaním stavby a kontroly statického zabezpečenia pomocných nosných konštrukcií projektantom.

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

Po novom, stavebník, ktorý uskutočňuje stavebné práce svojpomocou, je povinný (i) zabezpečiť na celý čas uskutočňovania stavebných prác osobu oprávnenú na výkon stavebného dozoru a riadiť sa jej pokynmi, **(ii)** zabezpečiť, aby stavebné práce uskutočňovali fyzické osoby, ktoré spĺňajú požiadavky podľa § 27 ods. 3, **(iii)** zabezpečiť vytýčenie a súlad priestorovej polohy novej stavby alebo zmeny stavby s overeným projektom stavby, **(iv)** zabezpečiť, aby do stavby boli zabudované len stavebné výrobky vhodné na zamýšľané použitie a spôsobom určeným výrobcom, **(v)** zabezpečiť súlad vybavenia a prevádzky staveniska s týmto zákonom a súvisiacimi predpismi, **(vi)** zabezpečiť, aby počas zhotovovania stavby sa na stavenisku nachádzala dokumentácia stavby, najmä overený projekt stavby, rozhodnutie o stavebnom zámere a stavebný denník, **(vii)** viesť stavebný denník a zapisovať do neho podstatné udalosti na stavbe a priebeh uskutočňovania stavebných prác, **(viii)** bezodkladne prerušiť stavebné práce a zabezpečiť stavbu a stavenisko pred poškodením alebo znehodnotením, ak to prikázala osoba oprávnená na výkon stavebného dozoru alebo orgán štátneho

stavebného dohľadu, a to až do odstránenia prekážky.

Odseky 7 až 9 v ust. § 30 upravujú **povinnosť stavebníka u určitých stavieb vyčleniť finančné prostriedky na obstaranie a umiestnenie umeleckého diela.** Ako uvádza dôvodová správa, takáto požiadavka je obvyklá aj v iných štátoch.

Ak ide o novú stavbu budovy **financovanú z verejných prostriedkov, ktorá je určená na užívanie verejnosťou**, stavebník, ktorým je orgán verejnej moci je **povinný časť investičných prostriedkov z rozpočtu verejnej správy vyčleniť a použiť na obstaranie a umiestnenie umeleckého diela** v takejto stavbe v hodnote najmenej 0,5 % z predpokladanej hodnoty maximálne 500 000 eur na jednu stavbu.

Takáto povinnosť sa vzťahuje na stavby, pri ktorých predpokladaná hodnota podľa osobitného predpisu je **(i)** vyššia ako 500 000 eur pri stavbách na účely školstva, starostlivosti o zdravie, kultúry, sociálnych vecí a stavbách, ktoré sú verejným priestranstvom, **(ii)** vyššia ako 1 000 000 eur pri ostatných stavbách.

4. ZHOTOVITEĽ

Zhotoviteľom stavby je v zmysle § 31 ods. 1 nového Stavebného zákona **osoba, ktorá je oprávnená dodávateľsky zhotovovať alebo odstraňovať** stavby a na tento účel zabezpečovať potrebné stavebné práce a iné odborné činnosti. Zhotoviteľ stavby zabezpečuje stavebné práce a iné odborné činnosti osobami s oprávnením na vymedzený druh stavebných prác alebo iných odborných činností.

Podľa odseku 2 ust. § 31: „Zhotoviteľom stavby môže byť osoba, ktorá má **oprávnenie na vykonávanie vyhradených činností vo výstavbe podľa § 34 ods. 2 písm. b) a c) a vysokoškolské vzdelanie druhého stupňa** v študijnom odbore architektúra a urbanizmus alebo stavebníctvo, alebo vysokoškolské vzdelanie prvého stupňa v študijnom odbore architektúra a urbanizmus alebo stavebníctvo, a **najmenej tri roky praxe**

vo výstavbe, alebo úplné stredné odborné vzdelanie zamerané na stavebníctvo a najmenej päť rokov praxe vo výstavbe; ak ide o zhotoviteľa inžinierskej stavby, vysokoškolské vzdelanie druhého stupňa v študijnom odbore stavebníctvo, elektrotechnika alebo strojárstvo a najmenej tri roky praxe vo výstavbe inžinierskych stavieb alebo úplné stredné odborné vzdelanie zamerané na stavebníctvo, strojárstvo alebo elektrotechniku alebo vysokoškolské vzdelanie prvého stupňa v študijnom odbore stavebníctvo, elektrotechnika alebo strojárstvo a najmenej päť rokov praxe vo výstavbe inžinierskych stavieb.“

V nadväznosti k uvedenému dodávame, že podľa § 34 ods. 2 písm. b) a c) **vyhradenými činnosťami vo výstavbe sú b) stavebný dozor, c) vedenie uskutočňovania stavebných prác.**

Ustanovenie § 34 ods. 3 uvádza, že vyhradené činnosti vo výstavbe podľa odseku 2 písm. b) a c) môže vo vzťahu k iným než vyhradeným stavbám vykonávať aj fyzická osoba, ktorá má osvedčenie o živnostenskom oprávnení na tieto činnosti vydané na základe skutočnosti, že táto osoba je odborne spôsobilou osobou podľa predpisov o regulovaných povolaniach a regulovaných činnostiach

Z koncepcie nového Stavebného zákona teda vyplýva, že **na rozdiel od doteraz platného právneho stavu, po novom zhotoviteľ stavby musí byť podnikateľ na základe viazanej živnosti.** Doteraz je to voľná ohlasovaná živnosť, na ktorú nie je potrebné nijaké odborné vzdelanie ani prax, postačuje mať viac ako 18 rokov.

Ak stavebník spĺňa požiadavky na zhotoviteľa tak, ako uvádza nový Stavebný zákon, je sám oprávnený pre seba zhotovovať alebo odstraňovať stavbu. Ustanovenia o povinnostiach zhotoviteľa sa na stavebníka vzťahujú primerane.

Pokiaľ ide o vyhradenú stavbu, nový zákon stanovuje, že **zhotovovanie vyhradenej stavby realizuje zhotoviteľ stavby**, ktorý po celú dobu uskutočňovania stavebných prác na vyhradenej stavbe **spĺňa podmienky spôsobilosti podľa**

certifikačnej schémy „Národný dokument: Požiadavky na orgány vykonávajúce audit a certifikáciu systému manažérstva zhotoviteľa vyhradených stavieb.“ (ďalej len „národný dokument“).

Certifikáciou zhotoviteľov vyhradených stavieb je overenie, či zhotoviteľ vyhradenej stavby spĺňa kvalifikačné požiadavky pre získanie certifikátu manažérstva zhotoviteľa vyhradenej stavby.

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

Účelom certifikácie systému manažérstva zhotoviteľov vyhradených stavieb je, aby tieto stavby zhotovovali stavebné firmy, ktoré zamestnávajú aspoň stanovený počet kvalifikovaných zamestnancov a majú skúsenosti so zhotovovaním vyhradených stavieb.

Národný dokument, ako aj každú jeho zmenu pripravuje reprezentatívne združenie zhotoviteľov stavieb. Na účely tohto zákona je reprezentatívnym združením zhotoviteľov stavieb **právnická osoba, ktorá pôsobí najmenej v štyroch krajoch, združuje zhotoviteľov stavieb, ktorí spolu zamestnávajú najmenej 5 000 zamestnancov** v pracovnom pomere alebo obdobnom pracovnom vzťahu, je členom Európskej federácie stavebného priemyslu (FIEC), je príslušná na uzatváranie kolektívnej zmluvy vyššieho stupňa v odvetví stavebníctva a vykonáva činnosť najmenej päť rokov.

5. POVINNOSTI ZHOTOVITEĽA

Ustanovenie § 32 nového Stavebného zákona **koncentruje všetky základné a v praxi obvyklé povinnosti spoločné v zásade pre všetkých zhotoviteľov** stavieb.

Detailné povinnosti **vyplnú zo zmlúv medzi stavebníkom a zhotoviteľom** stavby.

Rozdiel je v tom, že zmluvné povinnosti sú v režime len zmluvného vzťahu, kým zákonné povinnosti sú novým Stavebným zákonom sankcionované aj verejnoprávne (ako správne delikty a v extrémnom prípade aj ako trestné činy).

Zhotoviteľ stavby zodpovedá stavebníkovi, že zhotovená stavba je v súlade so základnými požiadavkami na stavby, so stavebno-technickými požiadavkami na výstavbu, s predpismi na úseku ochrany pred požiarimi, hygienickými a technickými predpismi a s overeným projektom stavby.

Zhotoviteľ stavby je povinný (i) zabezpečiť výkon geodetických a kartografických činností na stavbe geodetom a určiť hlavného geodeta na stavbe, **(ii)** zhotovovať stavbu v súlade s overeným projektom stavby a so zaužívanými pracovnými postupmi a technologickými postupmi, **(iii)** zabezpečiť, aby stavbu viedol oprávnený stavbyvedúci a rešpektovať jeho pokyny týkajúce sa organizácie, koordinácie a harmonogramu stavebných prác a iných činností na stavbe, udržiavania poriadku a čistoty na stavenisku, umiestňovania stavebných výrobkov na stavenisku a odvozu odpadu zo staveniska, zabezpečiť prívod vody a elektriny, ak je prívod vody a elektriny potrebné zabezpečiť na uskutočňovanie stavebných prác, **(iv)** zabezpečiť vybavenie potrebné na uskutočňovanie stavebných prác, na prevádzku stavebných mechanizmov a na pobyt osôb uskutočňujúcich stavebné práce, **(v)** umožniť kontrolu stavebným inšpektorom a rešpektovať požiadavky na dodržanie overeného projektu stavby, **(vi)** uplatňovať všeobecné zásady prevencie a požiadavky bezpečnosti práce a ochrany zdravia pri práci podľa plánu bezpečnosti práce a rešpektovať pokyny koordinátora bezpečnosti na stavenisku týkajúce sa uplatňovania pracovných postupov

a používania ochranných pracovných pomôcok na stavbe, **(vii)** použiť na zabudovanie do stavby stavebné výrobky, ktoré sú podľa základných požiadaviek na stavby vhodné na zamýšľané použitie, a spôsobom určeným výrobcom, **(viii)** zabezpečiť, aby stavebné práce uskutočňovali len fyzické osoby, ktoré majú potrebnú odbornosť, zdravotnú spôsobilosť a oprávnenie, **(ix)** zabezpečiť ochranu pamiatkových hodnôt a dodržanie požiadaviek ochrany prírody, najmä umožniť hniezdenie vtákov a prezimovanie netopierov a zabezpečiť odstraňovanie stromov po splnení podmienok podľa osobitného predpisu, **(x)** zabezpečiť priebežné vykonávanie kontroly statického zabezpečenia pomocných stavebných konštrukcií, **(xi)** pripraviť zhotovenú stavbu na kontrolnú prehliadku stavby a prizvať na kontrolnú prehliadku projektanta a stavebníka, **(xii)** odovzdať zhotovenú stavbu a dokumentáciu stavby stavebníkovi; zápis o odovzdaní a prebratí zhotovenej stavby a dokumentáciu stavby je povinný zaznamenať elektronicky v informačnom systéme, **(xiii)** vypratať stavenisko po trvalom ukončení stavebných prác, **(xiv)** zabezpečovať pri zhotovovaní stavby priebežne také opatrenia, aby nedochádzalo k obmedzovaniu okolitého prostredia nadmerným hlukom, vibráciami, prašnosťou alebo zápachom, **(xv)** zabezpečiť zameranie priestorovej polohy odkrytej novopoloženej podzemnej technickej infraštruktúry alebo iných podzemných častí stavby ešte pred ich zakrytím.

Zhotoviteľ stavby je povinný počas uskutočňovania stavebných prác **zaznamenať v stavebnom denníku** dohodnuté zmeny oproti overenému projektu stavby a ku kolaudácii stavby zabezpečiť vypracovanie dokumentácie skutočného zhotovenia stavby.

6. PROJEKTANT

Nový Stavebný zákon v ustanovení § 35 v porovnaní s právnou úpravou starého stavebného zákona **posilňuje postavenie projektanta**. S rozsahom oprávnení sa prehlbujú aj povinnosti projektantov vo výstavbe, a tým aj ich osobná zodpovednosť za spôsobené škody (najmä škody spôsobené projektovou chybou).

Projektant je oprávnený vypracovať všetky stupne projektovej dokumentácie. Ide o rozhodujúcu činnosť projektanta, ktorá je mu zákonom vyhradená. Všetky stupne projektovej dokumentácie od stavebného zámeru, cez projekt stavby po dokumentáciu skutočného zhotovenia stavby a prevádzkovú dokumentáciu sú plne v jedných rukách, aby sa zabezpečila kontinuita zhotovovania stavby od základnej predstavy stavebníka po prevzatie stavby stavebníkom a jej užívanie.

Projektant vykonáva projektovú činnosť v rozsahu svojho oprávnenia. Ak projektant nemá oprávnenie vypracovať niektorú časť projektovej dokumentácie, je povinný na vypracovanie tejto časti projektovej dokumentácie zabezpečiť projektanta, ktorý má také oprávnenie.

Odseky 6 a 7 ust. § 35 taxatívne sústredujú najčastejšie zodpovednosti projektantov, ako vyplývajú z praxe a zo zmlúv so stavebníkmi a z požiadaviek osobitných predpisov (napríklad o energetickej hospodárnosti budov, o bezpečnosti pri práci). Stavebník však môže uzatvoriť s projektantom zmluvu aj na hocikaké iné činnosti, napríklad na tzv. inžinierske činnosti, na dohľad nad ekonomikou výstavby, na výber vhodných stavebných výrobkov a účinných technických systémov budov. **Zmluvná voľnosť je neobmedzená, nesmie ale vylúčiť zákonné povinnosti projektanta podľa odsekov 6 a 7.**

Projektant statickej časti projektovej dokumentácie stavby alebo jej zmeny je zodpovedný za vypracovanie návrhu nosných konštrukcií stavby v projekte stavby v súlade s návrhom stavebno-technického a technologického riešenia stavby, vrátane statického posúdenia ich mechanickej odolnosti a stability. **Súčasťou statickej časti projektovej dokumentácie stavby je kontrolovateľný statický výpočet.**

Ide o špeciálne ustanovenie týkajúce sa prvej základnej požiadavky na stavby (mechanická odolnosť a stabilita stavby) v záujme zabezpečenia statickej bezpečnosti nosných konštrukcií stavby. Účelom tohto ustanovenia je minimalizovať riziko zrútenia stavieb a

pomocných stavebných konštrukcií nedostatočnými statickými výpočtami.

7. STAVEBNÝ DOZOR

Stavebný dozor je v zásade prevzatý podľa starého stavebného zákona.

Povinným bude na jednoduchej stavbe uskutočňovanej svojpomocou stavebníka a nanovo aj na vyhradenej stavbe.

8. STAVBYVEDÚCI

Stavbyvedúci je rozhodujúcou osobou na stavbe, pretože **rozhoduje o konkrétnom postupe výstavby**, jeho práva povinnosti upravuje ust. § 37 nového Stavebného zákona.

Stavbyvedúci **organizuje, riadi, koordinuje a kontroluje** stavebné práce a iné odborné činnosti na stavbe, kontroluje použitie stavebných výrobkov podľa projektu stavby, spravuje stavenisko, riadi jeho prevádzku a vedie stavebný denník.

Stavbyvedúci **zodpovedá za odborné vedenie** stavby, za súlad priestorovej polohy stavby s overeným projektom stavby a za dodržiavanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu. Stavbyvedúci **vypracuje záverečné stanovisko** o súlade zhotovenej stavby s overeným projektom stavby vrátane odsúhlasených zmien projektu v priebehu uskutočňovania stavby na účely kolaudácie stavby.

Konkrétny rozsah práv a povinností stavbyvedúceho je oproti terajšiemu stavu rozšírený a **nový zákon pomerne podrobne určuje okruh zodpovednosti stavbyvedúceho a požiadavky na činnosť vo vzťahu k stavebníkovi a k verejnému záujmu** na zhotovení stavby podľa projektu stavby. Súlad zhotovenej stavby s overeným projektom stavby vrátane odsúhlasených zmien projektu v priebehu uskutočňovania stavby na účely kolaudácie stavby osvedčí stavbyvedúci v záverečnom stanovisku stavbyvedúceho. Zodpovednosti stavbyvedúceho zodpovedajú sankcie podľa druhej hlavy piatej časti.

Rozsah oprávnení a povinností stavbyvedúceho na stavenisku vyplýva zo zásady, že je jediným vedúcim, ktorý **má rozhodujúce postavenie na stavenisku**.

Dôležitou **povinnosťou stavbyvedúceho je vedenie dokumentácie stavby**. Základom dokumentácie stavby je projekt stavby, doklady o dodaní stavebných výrobkov na stavenisko, rôzne povolenia, zmluvy a podobné dokumenty o prevádzke staveniska a **stavebný denník**. Toto ustanovenie upravuje požiadavky na stavbyvedúceho vo vzťahu k stavebnému denníku ako najdôležitejšiemu dokladu o priebehu uskutočňovania stavebných prác a o udalostiach na stavenisku.

Stavebný denník, aby splnil svoju funkciu, sa musí viesť priebežne počas celej výstavby.

Nový Stavebný zákon precizuje subjekty na zápis do stavebného denníka a po novom bude stavbyvedúci povinný umožniť zápis do stavebného denníka (i) generálnemu projektantovi, projektantom častí projektovej dokumentácie a špecialistovi požiarnej ochrany, (ii) stavebníkovi a vlastníkovi stavby, ak nie je stavebníkom, (iii) geodetovi, (iv) osobe poverenej vykonávať stavebný dozor, (v) osobe

vykonávajúcej štátny stavebný dohľad alebo kontrolnú prehliadku, (vi) oprávnenej osobe orgánu vykonávajúceho štátny dohľad alebo dozor podľa osobitných predpisov, (vii) koordinátorovi projektovej dokumentácie, bezpečnostnému technikovi a koordinátorovi bezpečnosti, (viii) autorovi architektonického diela na výkon autorského dohľadu, (ix) geológovi a geotechnikovi, (x) správcovi bytového domu, správcovi nebytového domu alebo predsedovi spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ak ide o zmenu, stavebnú úpravu alebo údržbu bytového domu.

9. GEODET

Geodet je dôležitou osobou vo výstavbe, terajšia právna úprava nemá o geodetovi dostatočnú úpravu. Preto nový Stavebný zákon upravil v ust. § 40 ods. 3 základné oprávnenia a povinnosti geodeta vo vzťahu k stavbe. Nový Stavebný zákon **zaviedol pozíciu „hlavného geodeta“**, ako osoby, ktorá koordinuje prácu všetkých geodetov na stavbe.

O zodpovednosti jednotlivých subjektov a sankciách sa dočítate v nasledujúcom článku.

Publikované dňa 21.03.2025

ZODPOVEDNOSŤ A SANKCIE

1. ABSTRAKT

Nový Stavebný zákon odlišne upravuje zodpovednosť subjektov v procese výstavby za porušenia zákona. Stavebník nie je vždy tým, kto riadi výstavbu, ale po novom aj iné subjekty sú zodpovedné za porušenia zákona. V našom článku sa dočítate o zodpovednosti za porušenia nového zákona a aké sankcie hrozia.

2. ZODPOVEDNOSŤ

Teraz platný stavebný zákon vychádza z osoby stavebníka, ako osoby, ktorá je po celý čas výstavby prítomná pri stavebných prácach a má ako jedinú rozhodovaciu právo a ako jedinú znáša sankcie. Ako uvádza dôvodová správa, v súčasnosti je takýto pohľad použiteľný v svojpomocnej výstavbe jednoduchých stavieb zhotovovaných pre vlastnú potrebu. **V ostatnej výstavbe je stavebník predovšetkým objednávateľom stavebných prác, ktorý zmluvou o zhotovení stavby (podľa § 651 Občianskeho zákonníka) prenáša práva a povinnosti aj možné následky počas zhotovovania stavby na zhotoviteľa stavby alebo na iné osoby (projektanta, stavbyvedúceho, geodeta).**

Nový Stavebný zákon preto vychádza zo zodpovednosti jednotlivých osôb vo výstavbe založenej na ich odbornej činnosti. Stavebník nemá schopnosť ani reálnu možnosť odborne posudzovať, a tým menej zasahovať do činnosti vyžadujúcej odbornú spôsobilosť (do projektovania, do stavebných prác, do práce stavbyvedúceho alebo geodeta).

Ustanovenia nového Stavebného zákona týkajúce sa povinností stavebníka a zodpovednosti za porušenia zákona už teda **nie sú postavené na základe generálnej zodpovednosti stavebníka za všetky nedostatky súvisiace so stavbou**, pretože stavebník je v postavení objednávateľa služby.

Jednoducho vysvetlené - každý subjekt, ktorý sa v jednotlivých štádiách výstavby, resp. procesu

výstavby od zverejnenia stavebného zámeru až po kolaudáciu stavby, podieľa na výstavbe, nesie podľa nového Stavebného zákona zodpovednosť.

3. PRIESTUPOK

Priestupok je tradičnou sankciou v štátnej stavebnej správe (v súčasnosti § 105 starého stavebného zákona). Nový Stavebný zákon člení skutkové podstaty priestupkov vo výstavbe do viacerých odsekov **podľa ich spoločenskej škodlivosti od najmenej škodlivých (odsek 1 paragrafu 79 nového zákona) až po najškodlivejšie (odsek 5 paragrafu 79)** a tomu zodpovedajú aj sumy pokút (odseky 6 a 7).

Pokutu od 30 eur do 300 eur uloží stavebný inšpektorát za spáchaný priestupok tomu, kto (i) nezabezpečí, aby počas uskutočňovania stavebných prác svojpomocou bola prístupná požadovaná dokumentácia stavby, najmä overený projekt stavby, rozhodnutie o stavebnom zámere a stavebný denník, **(ii)** nezabezpečí stavenisko stavby a jeho zariadenia, **(iii)** nezabezpečí vytýčenie a súlad priestorovej polohy novej stavby alebo zmeny stavby s projektom stavby, **(iv)** neoznačí viditeľne informačnú konštrukciu svojím menom alebo názvom, logom alebo iným označením umožňujúcim identifikáciu vlastníka **alebo (v)** neoznámí stavebnému úradu zmenu v osobe stavebníka.

Pokutu od 30 eur do 3000 eur uloží stavebný inšpektorát za spáchaný priestupok tomu, kto (i) zhotovuje stavebné úpravy alebo drobné stavby na ohlásenie bez overeného projektu stavby alebo v rozpore s ním, **(ii)** zhotovuje stavbu svojpomocou pre seba bez osoby oprávnenej na výkon stavebného dozoru, **(iii)** nezabezpečuje podmienky na vykonávanie štátneho stavebného dohľadu, bráni v jeho výkone, nesplní výzvu stavebného inšpektorátu alebo neurobí opatrenie nariadené stavebným inšpektorátom, **(iv)** prevádzkuje alebo inému umožní prevádzkovať stavbu na iný účel, než je uvedené v kolaudačnom osvedčení, **(v)** prevádzkuje alebo inému umožní prevádzkovať

stavbu pred vydaním kolaudačného osvedčenia, **(vi)** nepredloží v určenej lehote stavebný zámer nevyhnutných stavebných úprav na prerokovanie alebo návrh na začatie konania na stavebnom úrade, **alebo (vii)** neobstará dokumentáciu skutočného zhotovenia stavby, ak jej obstaranie nariadil stavebný úrad.

Pokutu od 30 eur do 15000 eur uloží stavebný inšpektorát za spáchaný priestupok tomu, kto (i) zhotovuje stavbu bez overeného projektu stavby alebo v rozpore s ním, **(ii)** nevykoná na stavbe alebo na pozemku opatrenie uložené pri štátnom stavebnom dohľade, **(iii)** prevádzkuje alebo umožní inému prevádzkovať stavbu bez kolaudačného osvedčenia alebo v rozpore s ním, **(iv)** nezabezpečí, aby dodávateľom stavebných prác bola osoba s príslušným oprávnením, ak sa vyžaduje **alebo (v)** nerešpektuje nariadený zákaz pokračovať v uskutočňovaní stavebných prác alebo v odstraňovaní stavby.

Pokutu od 30 eur do 30000 eur uloží stavebný inšpektorát za spáchaný priestupok tomu, kto (i) neudržiava stavbu napriek výzve stavebného inšpektorátu v súlade so základnými požiadavkami na stavby a jej stav ohrozuje život alebo zdravie jej obyvateľov alebo návštevníkov, bezpečnosť v okolí stavby alebo životné prostredie, **(ii)** zmení účel stavby alebo prevádzku stavby bez rozhodnutia stavebného úradu, **(iii)** odstráni stavbu bez overeného projektu stavby, ak sa vyžaduje, alebo v rozpore s ním, **(iv)** uskutočňuje stavebné práce podľa projektu stavby, ktorý nie je overený, hoci overený mal byť, **(v)** neuskutoční v určenej lehote zabezpečovacie práce na stavbe alebo vypratanie stavby nariadené stavebným inšpektorátom **alebo (vi)** predlžuje bez vážneho dôvodu napriek výzve stavebného inšpektorátu dokončenie vyhradenej stavby v lehote určenej v rozhodnutí stavebného úradu.

Pokutu od 30 eur do 200000 eur uloží stavebný inšpektorát za spáchaný priestupok tomu, kto (i) uskutočňuje svojpomocou stavebné práce v chránenom území alebo v ochrannom pásme alebo na pozemku, ktorý je podľa územnoplánovacej dokumentácie vylúčený zo zastavania alebo nie je určený na zastavanie, najmä na poľnohospodárskej pôde alebo na lesnom

pozemku, **(ii)** nevykoná pri uskutočňovaní stavebných prác svojpomocou neodkladné práce, statické zabezpečenie alebo iné opatrenie uložené pri štátnom stavebnom dohľade, ak stav stavby bez ich vykonania ohrozuje život alebo zdravie ľudí alebo zvierat, alebo poškodzuje životné prostredie **alebo (iii)** nerešpektuje nariadený príkaz prerušiť alebo zastaviť uskutočňovanie stavebných prác.

Ak napriek právoplatne uloženej pokute páchatel' priestupku pokračuje v konaní, alebo neodstráni protiprávny stav alebo sa do troch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o uložení pokuty dopustí rovnakého priestupku, možno uložiť pokutu do výšky dvojnásobku sumy.

4. INÉ SPRÁVNE DELIKTY

Správne delikty sú sankciou pre právnické osoby a podnikateľov vo výstavbe (živnostníkov a autorizované osoby).

Aktuálne ich upravuje § 106 starého stavebného zákona účinného do 1. apríla 2025.

Aj správne delikty sa členia podľa spoločenskej škodlivosti a aj podľa osôb, ktoré sú postihované.

V porovnaní s terajším stavom však nový Stavebný zákon postihuje aj iné osoby než len stavebníka.

Nový Stavebný zákon v ust. § 80 odsekoch 5, 6, 7, 8 a 9 definuje ako osoby zodpovedné za porušenie zákona aj (i) osobu poverenú výkonom stavebného dozoru, **(ii)** osobu poverenú výkonom stavebného dozoru na vyhradenej stavbe alebo na stavbe zhotovovanej svojpomocou, **(iii)** osobu stavbyvedúceho, **(iv)** toho, kto uskutočňuje vyhradené činnosti vo výstavbe bez oprávnenia.

Zákonný výpočet jednotlivých porušení je skutočne rozsiahly, uvedieme preto iba rozsah pokút.

Osobe poverenej výkonom stavebného dozoru je možné v zmysle nového Stavebného zákona uložiť stavebným inšpektorátom pokutu v rozsahu **od 300 eur do 1000 eur**.

Osobe poverenej výkonom stavebného dozoru na vyhradenej stavbe alebo na stavbe zhotovovanej svojpomocou, je možné v zmysle nového Stavebného zákona uložiť stavebným inšpektorátom pokutu v rozsahu **od 1000 eur do 5000 eur.**

Stavbyvedúcemu je možné v zmysle nového Stavebného zákona uložiť stavebným inšpektorátom pokutu v rozsahu **od 300 eur do 3000 eur.**

Tomu, **kto uskutočňuje vyhradené činnosti vo výstavbe bez oprávnenia,** je možné v zmysle nového Stavebného zákona uložiť stavebným inšpektorátom pokutu v rozsahu **od 500 eur do 3000 eur.**

V konaní o uloženie pokuty stavebný inšpektorát **prihliadne na dobu trvania** protiprávneho stavu a na **závažnosť následkov** porušenia povinnosti, ako aj na ochotu napraviť zistené porušenie a odstrániť jeho následky. Pri uložení pokuty je stavebný inšpektorát oprávnený zadržať neplatné alebo neoprávnene použité osvedčenie, preukaz, pečiatku alebo iný doklad o oprávnení a zadržaný doklad je povinný bezodkladne odovzdať orgánu, ktorý ho vydal, spolu s oznámením dôvodu zadržania.

Z ustanovenia § 80 odsekov 1, 2, 3 a 4, resp. výpočtu jednotlivých porušení nového Stavebného zákona vyplýva, že nie len stavebník, ale aj **iné právnické osoby a fyzické osoby - podnikatelia, budú sankcionované** za porušenie povinností vyplývajúcich z nového Stavebného zákona.

Zákonný výpočet jednotlivých porušení je aj v tomto smere rozsiahly, uvedieme preto aj v tomto prípade iba rozsah pokút.

V závislosti od charakteru a závažnosti porušených povinností je možné fyzickej osobe-podnikateľovi alebo právnickej osobe uložiť pokuty v rozsahu (i) od 100 eur do 500 Eur, (ii) od 1000 eur do 5000 eur, (iii) od 1000 eur do 25000 eur, (iv) od 10000 eur do 150000 eur.

Dolná a horná hranica pokút odzrkadľuje druh a závažnosť porušení nového Stavebného zákona.

V súlade s § 6 zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch budú postihovaní aj zamestnanci právnickej osoby, ktorá spáchala správny delikt, ak za ňu konali alebo dali príkaz na konanie, ktoré je správnym deliktom.

Publikované dňa 21.03.2025

OHLÁSENIE STAVBY

1. ABSTRAKT

Nový stavebný zákon zadefinoval určitú skupinu stavieb, kedy nie je potrebné ani predloženie stavebného zámeru ani ohlásenie. Konkrétne pôjde o kategóriu drobných stavieb a stavebných úprav. Podrobnosti v našom článku.

2. OHLÁSENIE

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

Nový Stavebný zákon v ust. **§ 18 a v § 63** ustanovuje, v **ktorých prípadoch** je stavebník povinný zamýšľané stavebné práce stavebnému úradu **ohlásiť, aké sú náležitosti a postupy**.

Stavebník je povinný vykonať stavebných úprav, drobných stavieb a stavieb, na ktoré sa vyžaduje ohlásenie podľa tohto zákona, vopred ohlásiť správne orgánu.

Ohlásenie obsahuje identifikačné údaje stavebníka, údaje z katastra nehnuteľností potrebné na účel overenia vlastníckeho práva k pozemku alebo stavbe a údaje o mieste a druhu stavebných prác; prílohou ohlásenia je projekt stavby na ohlásenie, záväzná stanoviská dotknutých orgánov a dotknutých právnických osôb, ktorých sa navrhované stavebné práce týkajú. Ak ohlásenie, projekt stavby na ohlásenie a ďalšie prílohy sú v listinnej podobe, správny orgán zabezpečí bezodkladne ich konverziu do elektronickej formy a uloží ich do informačného systému. Ak správny orgán na základe predložených podkladov zistí, že navrhovanou stavbou by mohli byť dotknuté práva tretích osôb alebo je potrebné určiť podmienky pre uskutočnenie stavby, oznámi stavebníkovi, že ohlásenú stavbu možno uskutočniť len na základe rozhodnutia o stavebnom zámere; právo

tretej osoby sa nepovažuje za dotknuté, ak zásah do jej práva vyplýva z osobitného predpisu.

2.1 Vybavenie ohlásenia

Správny orgán je **povinný vybaviť ohlásenie do 30 dní odo dňa doručenia** ohlásenia **overením projektu stavby na ohlásenie a vydaním overovacej doložky**; projekt stavby na ohlásenie overí, len ak sú záväzná stanoviská súhlasné, inak ohlásenie vrátane príloh s uvedením dôvodu vráti žiadateľovi.

Overenie projektu stavby na ohlásenie sa vykoná **overovacou doložkou**. Overovacia doložka obsahuje spisové číslo, dátum overenia a podpis vedúceho správneho orgánu s uvedením jeho celého mena, priezviska a funkcie. Ak správny orgán neoverí projekt ohlásenej drobnej stavby alebo stavebnej úpravy v lehote do 30 dní od doručenia ohlásenia, predpokladá sa, že overovaciu doložku vydal. **Túto skutočnosť vyznačí v informačnom systéme**. Ohlásené stavebné práce možno **začať uskutočňovať do troch rokov** odo dňa overenia projektu ohlásenej stavby.

2.2 Vrátenie ohlásenia

Proti vráteniu ohlásenia môže žiadateľ podať **podnet na preskúmanie postupu správneho orgánu**; podnet predkladá odvolaciemu orgánu do 10 pracovných dní odo dňa doručenia vráteného ohlásenia. K podnetu je žiadateľ povinný predložiť ohlásenie v rozsahu, v akom bolo predložené správne orgánu. Odvolací orgán preskúma v lehote 30 dní odo dňa doručenia podnetu postup správneho orgánu a ak zistí nesprávny postup vráti s pokynom na vybavenie ohlásenie správne orgánu. Ak odvolací orgán nezistí nesprávny postup správneho orgánu, podnet zamietne a vráti žiadosť s prílohami žiadateľovi.

3. POVINNOSŤ OHLÁSENIA

Po novom niektoré stavby, na ktoré bolo, resp.

je podľa starého stavebného zákona potrebné stavebné povolenie, už bude postačovať stavbu ohlásiť. Ohlásenie stavebnému úradu sa po novom vyžaduje pri drobných stavbách podľa § 2 ods. 4 písm. a) až c).

Ide o nasledovné drobné stavby: (i) prízemné stavby, konštrukcie, zariadenia alebo výrobky dovezené na miesto osadenia alebo výrobky zmontované z konštrukčných prvkov na mieste osadenia, (ďalej len „zmontovaný výrobok“) pevne spojené so zemou, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 50 m² a výšku 5 m, najmä kôlne, práčovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia na nádoby na odpadky, stavby na chov drobných zvierat, sauny, úschovne bicyklov a detských kočíkov, čakárne, stavby športových zariadení a garáže, (ii) podzemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a hĺbku 3 m, najmä pivnice, žumpy, retenčné nádrže, bazény, (iii) stavby na lesných pozemkoch a iných pozemkoch slúžiace na zabezpečovanie lesnej výroby a poľovníctva, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 50 m² a výšku 5 m, najmä sklady krmiva, náradia alebo hnojiva.

Pri ostatných drobných stavbách a stavebných úpravách, sa ohlásenie vyžaduje po novom iba v prípade, ak sa (i) stavebné práce uskutočňujú na verejnom priestranstve, (ii) má stavebnými prácami zhotoviť alebo umiestniť stavba alebo terénne úpravy na pozemku stavebníka vo vzdialenosti menšej ako 2 m od hranice pozemku, (iii) má stavebnými prácami zhotoviť alebo odstrániť stavba, ktorá je predmetom číslovania súpisným číslom, (iv) má stavebnými prácami zhotoviť budova spojená so zemou pevným základom, (v) má stavebnými prácami zhotoviť podzemná stavba, (vi) uskutočňujú na stavbe, ktorá je kultúrnou pamiatkou, (vii) stavebné práce uskutočňujú na stavbe v pamiatkovom území, v chránenom území mimo zastavaného územia obce alebo v ochrannom pásme chráneného územia, (viii) stavebnými prácami alebo prevádzkou stavby môže ohroziť zdravie ľudí, významne negatívne ovplyvniť životné prostredie, protipožiarna bezpečnosť alebo mechanická odolnosť a stabilita a bezpečnosť pri užívaní, (ix) stavebné práce uskutočňujú na pobrežnom pozemku, v inundačnom území s retenčným

potenciálom a v ochrannom pásme vodárenského zdroja, prírodného liečivého zdroja alebo prírodného minerálneho zdroja.

Ohlásenie stavebnému úradu sa ďalej vyžaduje pri (i) nových nadzemných a podzemných vedeniach elektronických komunikačných sietí, (ii) zariadeniach využívajúcich slnečnú energiu a spoločné umiestnenia uskladňovania energie vrátane zariadení integrovaných do budovy v existujúcich alebo budúcich umelých konštrukciách a pri zariadeniach využívajúcich slnečnú energiu od 50 kW do 100 kW vrátane, (iii) údržbe stavby, ktorá by mohla ovplyvniť stabilitu stavby, protipožiarnu bezpečnosť stavby, jej vzhľad vo verejnom priestore alebo životné prostredie, (iv) údržbe stavby, ktorá je kultúrnou pamiatkou.

4. KEDY OHLÁSENIE NIE JE POTREBNÉ

Ohlásenie sa po novom nevyžaduje na (i) stavebné práce na údržbu stavby, (ii) výmenu zabudovaných zariadení predmetov, najmä kuchynských liniek, drezov, vaní, umývadiel, spích, výleviek, WC, pisoárov a ich rozvodov, vstavaných skriň, obkladov stien a iného vstavaného nábytku a interiérového zariadenia, (iii) krátkodobé prenosné zariadenia, ktorými sú predajné stánky, konštrukcie a zariadenia na slávnostnú výzdobu a osvetlenie budov, (iv) scénické stavby, (v) zariadenia geodetických bodov, (vi) konštrukcie chmelníc a vinogradov, (vii) rozvody elektronických komunikačných sietí a zvody antén, ktoré sú umiestňované v uzavretých priestoroch stavieb, (viii) informačné konštrukcie, na ktorých má najväčšia informačná plocha veľkosť do 1,2 m², umiestnené na stĺpe verejného osvetlenia alebo na stĺpe trakčného vedenia, ak nezasahujú do prejazdneho profilu pozemnej komunikácie ani do priechodového prierezu dráhy, (ix) zariadenie na výrobu elektriny, tepla a chladu z obnoviteľných zdrojov s celkovým inštalovaným výkonom do 50 kW vrátane, (x) nadzemné telekomunikačné prípojky, (xi) stavebné úpravy a drobné stavby.

Publikované dňa 20.03.2025

ĎALŠIE DÔLEŽITÉ ZMENY ALEBO DOPLNENIA

1. ABSTRAKT

Od 1. apríla 2025 dôjde na úseku výstavby okrem vyššie uvedených zmien aj k zmenám ďalším. Dôležitým či už pre laickú alebo odbornú verejnosť. V našom samostatnom poslednom príspevku k úplne novému Stavebnému zákonu sa dočítate viac a zistíte, či sa ďalšie zmeny týkajú aj Vášho podnikania alebo života.

2. KONTROLNÁ PREHLIADKA STAVBY

Nový Stavebný zákon ustanovil **inštitút tzv. kontrolnej prehliadky stavby**. Podľa ust. § 43 sú kontrolné prehliadky stavby dôležitým nástrojom na priebežnú kontrolu kvality výstavby a harmonogramu výstavby.

Ak stavebný úrad v **rozhodnutí o stavebnom zámere určil**, že pred začatím niektorého štádia zhotovovania stavby alebo odstraňovania stavby alebo pred začatím niektorých stavebných prác alebo po ukončení niektorých stavebných prác **sa uskutoční kontrolná prehliadka stavby**, stavbyvedúci je povinný v dostatočnom časovom predstihu oznámiť stavebnému úradu, dotknutému orgánu, stavebníkovi, projektantovi a osobe poverenej výkonom stavebného dozoru termín konania kontrolnej prehliadky.

Ak sa na stavbe majú uskutočniť stavebné práce vedúce k odchýlke od overeného projektu stavby, môže stavebník na návrh stavbyvedúceho, projektanta alebo osoby poverenej výkonom stavebného dozoru pred ich uskutočnením zvolať mimoriadnu kontrolnú prehliadku stavby. Ak odchýlky od overeného projektu stavby nie sú v rozpore s rozhodnutím o stavebnom zámere a s podmienkami dotknutých orgánov a dotknutých právnických osôb uplatnenými v záväzných stanoviskách

dotknutých orgánov a v záväzných vyjadreniach dotknutých právnických osôb, projektant ich vyznačí v projekte stavby, stavbyvedúci ich uvedie v zápisnici podľa odseku 4 a zaznamená v stavebnom denníku.

Ak sa stavebný úrad nezúčastnil mimoriadnej kontrolnej prehliadky, stavebník mu zašle **zápisnicu na odsúhlasenie**. Stavebný úrad zápisnicu odsúhlasí do troch dní odo dňa doručenia a zaznamená v informačnom systéme. Ak odchýlky od overeného projektu stavby nie je možné povoliť postupom podľa odseku 2, určí stavebný úrad, že je potrebné overenie zmeny projektu stavby alebo nové konanie o stavebnom zámere.

Z kontrolnej prehliadky stavby sa spíše zápisnica, ktorú podpisujú stavbyvedúci, projektant, osoba poverená výkonom stavebného dozoru a zamestnanec stavebného úradu, ako aj osoby, ktoré boli prizvané na kontrolnú prehliadku. V zápisnici sa uvedie obsah kontrolnej prehliadky a dohodnutá zmena projektu stavby. Jedno vyhotovenie zápisnice je súčasťou dokumentácie stavby uloženej u stavbyvedúceho na stavenisku. Zápisnicu je povinný stavebník alebo stavbyvedúci zaznamenať v informačnom systéme.

Uskutočnenie kontrolnej prehliadky stavby sa zaznamená do stavebného denníka.

Ak sa kontrolnou prehliadkou stavby zistí, že na stavbe sa uskutočňujú nepovolené stavebné práce vedúce k odchýlke od overeného projektu stavby, stavebný úrad vyzve na ukončenie nepovolených stavebných prác a zistenú skutočnosť oznámi stavebnému inšpektorátu.

3. OCHRANA KULTÚRNEHO DEDIČTVA

Nový Stavebný zákon ďalej upravuje **ochranu umeleckých diel v stavbách** a na verejných priestranstvách pred poškodením alebo zničením

stavebnou činnosťou. Ako uvádza dôvodová správa, ide o požiadavky vyplývajúce z medzinárodných právnych dokumentov.

Ochranu kultúrneho dedičstva upravuje **ustanovenie § 44**. Podľa odseku 1 ak sa pri stavebných prácach **nájde vec, ktorá môže mať pamiatkovú hodnotu, archeologický nález alebo osobitne chránená časť prírody, stavbyvedúci je povinný (i)** bezodkladne zabezpečiť prerušenie stavebných prác, ktoré by mohli nález ohroziť, **(ii)** ohlásiť nález krajskému pamiatkovému úradu alebo orgánu ochrany prírody a krajiny a riadiť sa ich pokynmi, **(iii)** vykonať opatrenia na ochranu nálezu do jeho odborného posúdenia, **(iv)** zaznamenať do stavebného denníka čas a okolnosti nálezu, čas jeho ohlásenia a opis vykonaných opatrení, **(v)** oznámiť nález a vykonané opatrenia orgánu štátneho stavebného dohľadu.

Ak je na ochranu, zabezpečenie alebo odvoz nálezu potrebné dočasne prerušiť alebo natrvalo zastaviť uskutočňovanie stavebných prác, **stavebný inšpektorát rozhodne** na základe stanoviska príslušného orgánu na ochranu pamiatkového fondu alebo Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky **o prerušení stavebných prác na nevyhnutný čas alebo nariadi úplné zastavenie stavebných prác**.

Vlastníkovi stavby patrí za obmedzenie na základe rozhodnutia o prerušení stavebných prác **primeraná náhrada preukázateľnej majetkovej ujmy**, o ktorej rozhodne stavebný inšpektorát na základe stanoviska príslušného orgánu.

Na stavbe zhotovovanej svojpomocou sa vyššie uvedené povinnosti vzťahujú na stavebníka.

4. POVINNOSTI VLASTNÍKA STAVBY

Nový Stavebný zákon, na rozdiel od doterajšej právnej úpravy, vyslovne definuje povinnosti vlastníka stavby. Vlastnícke právo je ústavným právom každej osoby. Výkon vlastníckeho práva podľa Ústavy SR nesmie poškodzovať ľudské zdravie, prírodu, kultúrne pamiatky a životné prostredie nad zákonnú mieru. Na vykonanie tejto ústavnej

požiadavky sa pre oblasť výstavby **ustanovením § 45 ustanovujú zákonné povinnosti vlastníka každej stavby** udržiavať ju po celý čas jej životného cyklu v dobrom stavebnotechnickom a prevádzkovom stave nielen vo vlastnom záujme, ale aj vo verejnom záujme.

Vlastník stavby je povinný (a) udržiavať stavbu v dobrom stavebno-technickom stave a zistené prevádzkové nedostatky včas odstraňovať údržbou stavby, **(b)** dbať, aby stavba neporušovala hygienické a protipožiarne predpisy, **(c)** udržiavať technické systémy budovy a ostatné technické vybavenie stavby vo funkčnom stave, **(d)** dodržiavať režim pravidelných kontrol určených prevádzkovou dokumentáciou, technickými predpismi, prevádzkovými poriadkami stavieb a návodmi výrobcov stavebných výrobkov, **(e)** včas zabezpečiť plánované kontrolné prehliadky nosných konštrukcií stavby a technických systémov budovy a revízie, údržbu, opravy a výmenu technických zariadení, **(f)** aktualizovať dokumentáciu o stavbe, energetický certifikát a doklady o vykonaných pravidelných kontrolných prehliadkach nosných konštrukcií stavby a technických systémov budov a dokumentáciu o revíziách, údržbe, opravách a výmene technických zariadení; pri zmene vlastníka stavby je povinný ich odovzdať novému vlastníkovi stavby, **(g)** vykonať včas neodkladné práce nariadené stavebným inšpektorátom, **(h)** užívať stavbu na účel podľa kolaudačného osvedčenia a pri zmene účelu stavby požiadať o novú kolaudáciu, **(i)** odstrániť dočasnú stavbu po uplynutí času jej trvania určeného v rozhodnutí stavebného úradu a odstránenie dočasnej stavby oznámiť stavebnému úradu, **(j)** zabezpečiť včas geodetické meranie posunov a pretvorení zhotovenej stavby alebo jej časti, ak to charakter stavby a podmienky jej užívania vyžadujú alebo o potrebe týchto meraní rozhodol projektant.

5. KOLAUDAČNÉ OSVEDČENIE

Kolaudáciu upravuje po novom **ust. § 66 a nasl. nového Stavebného zákona**. Kolaudačné osvedčenie **nahrádza doterajšie kolaudačné rozhodnutie**. Kolaudačné osvedčenie je

osobitným dokladom podľa § 47 ods. 7 správneho poriadku. Náležitosti kolaudačného osvedčenia upraví vykonávacia vyhláška.

Kolaudačným osvedčením správny orgán **osvedčuje stavebno-technickú spôsobilosť stavby na projektovaný účel**. Prílohou kolaudačného osvedčenia je dokumentácia skutočného zhotovenia stavby.

Kolaudačné osvedčenie nenahrádza povolenie prevádzky podľa osobitných predpisov.

Správny orgán oznámi vydanie kolaudačného osvedčenia dotknutým orgánom.

Kolaudačné osvedčenie vydá správny orgán na základe začatia kolaudácie. **Kolaudácia začína podľa nového zákona na návrh stavebníka. Prílohou návrhu na kolaudáciu je podľa typu stavby (i) stavebný denník, (ii) záverečné stanovisko stavbyvedúceho, (iii) dokumentácia skutočného zhotovenia stavby, (iv) geodetická dokumentácia z vytýčenia priestorovej polohy stavby, kontrolný protokol o meraní priestorovej polohy stavby a geometrický plán na aktualizáciu katastrálneho operátu, (v) protokol o odovzdaní a prevzatí stavby; stavebný úrad môže v odôvodnených prípadoch od protokolu upustiť, (vi) protokol o vyhodnotení skúšobnej prevádzky, ak bola povolená, (vii) doklady o vykonaných skúškach vzoriek stavebných výrobkov odobratých na stavbe, (viii) výsledky uskutočnených meraní a revízií vyhradených technických zariadení a doklady o ich technickej spôsobilosti na plynulú a bezpečnú prevádzku, (ix) geodetické zameranie skutočného zhotovenia dokončenej stavby, (x) energetický certifikát budovy, ak podlieha energetickej certifikácii, (xi) záväzné stanoviská dotknutých orgánov a záväzné vyjadrenia dotknutých právnických osôb, ktoré boli zabezpečené pred podaním návrhu na kolaudáciu stavby.**

Správny orgán **oznámi do siedmich pracovných dní** odo dňa doručenia úplného návrhu na kolaudáciu stavby **termín kolaudačnej obhliadky** stavebníkovi a dotknutým orgánom a prizve na kolaudáciu generálneho projektanta a generálneho zhotoviteľa stavby a ak ide o vyhradenú stavbu, aj osobu, ktorá uskutočňovala

na stavbe stavebný dozor a budúceho prevádzkovateľa stavby; správny orgán môže prizvať aj iné osoby, ak je to potrebné na zistenie skutočného stavebno-technického stavu stavby a prevádzkového stavu stavby a pripojenia stavby na sieť technického vybavenia územia alebo na overenie vhodnosti stavebných výrobkov na zamýšľané použitie. **Kolaudačná obhliadka sa musí uskutočniť do 30 dní od jej oznámenia.**

Ak sa kolaudáciou zistí, že stavba je spôsobilá na prevádzku, správny orgán vydá na stavbu kolaudačné **osvedčenie do 15 dní od uskutočnenia kolaudačnej obhliadky**.

Správny orgán kolaudáciu zastaví, ak je stavba postavená v rozpore s overeným projektom stavby

6. DOČASNÉ UŽÍVANIE STAVBY

Súčasný starý stavebný zákon pozná iba inštitút nazvaný povolenie na predčasné užívanie stavby.

Nový Stavebný zákon však prináša v ust. § 69 nový inštitút tzv. dočasného užívania stavby, pre účely tzv. skúšobnej prevádzky. Ako uvádza zákonodarca v dôvodovej správe, skúšobná prevádzka je pri niektorých stavbách nevyhnutnou požiadavkou na preverenie jej funkčnosti a prevádzkovej bezpečnosti. Vykonáva sa pri stavbách, pri ktorých dodávateľ dodáva technológiu, ktorej funkčnosť a komplexnosť sa vyskúša pri dodaní technológie.

Skúšobnou prevádzkou **je dočasné užívanie stavby na účely vykonania skúšok a meraní funkčných parametrov stavby a jej technického zariadenia alebo technologického zariadenia**, ak spôsobilosť na užívanie a funkčnosť dokončenej stavby, jej samostatnej časti alebo zmeny dokončenej stavby, možno overiť len prevádzkou stavby. Skúšobnú prevádzku môže správny orgán povoliť **na žiadosť vlastníka stavby, stavebníka alebo zhotoviteľa stavby**. Ak sú súčasťou stavby vyhradené technické zariadenia alebo určené technické zariadenia, je podmienkou povolenia dočasného užívania stavby vykonanie úradných skúšok, odborných prehládok a odborných skúšok.

Skúšobná prevádzka môže trvať **24 mesiacov, najviac však štyri roky**, pričom do trvania sa zarátava prerušovaná skúšobná prevádzka (opakovane vydané rozhodnutie), ako aj kontinuálna skúšobná prevádzka (predĺžované povolenie na dočasné užívanie).

Ak má skúšobná prevádzka plynulo prejsť do trvalého užívania stavby, **kolaudačné osvedčenie je potrebné získať pred ukončením dočasného užívania** na skúšobnú prevádzku.

7. ZRUŠENIE STAVEBNEJ INŠPEKCIE

Ustanovením § 85 nový Stavebný zákon ruší Slovenskú stavebnú inšpekciu zriadenú pôvodným stavebným zákonom č. 50/1976 Zb.

Po novom štátny stavebný dohľad bude vykonávať regionálny úrad.

Práva a povinnosti vyplývajúce zo štátnozamestnaneckých vzťahov, z pracovnoprávných vzťahov a z iných právnych vzťahov štátnych zamestnancov a zamestnancov Slovenskej stavebnej inšpekcie prechádzajú k 1. aprílu 2025 na regionálny úrad upravený v § 14 nového Stavebného zákona.

Konania Slovenskej stavebnej inšpekcie podľa doterajších predpisov, ktoré neboli právoplatne skončené rozhodnutím vo veci do 31. marca 2025, dokončí regionálny úrad podľa doterajších predpisov.

Právne účinky úkonov, ktoré v konaniach nastali pred 1. aprílom 2025, zostávajú zachované. Majetok štátu, pohľadávky a záväzky, ktoré mala v správe Slovenská stavebná inšpekcia k 31. marcu 2025, prechádzajú do správy úradu.

8. PRECHODNÉ USTANOVENIA A ÚČINNOSŤ

V prvom rade záverom uvedieme, že hoci v roku 2022 bola prijatá nová stavebná legislatíva, ktorá mala podľa pôvodných plánov od 1. apríla 2024 nahradiť okrem iného aj starý stavebný zákon č. 50/1976 Zb., nestalo sa tak.

Novelou zo dňa 14. marca 2024 zverejnenou v Zbierke zákonov ako zákon č. 46/2024 Z. z. pôvodný stavebný zákon č. 50/1976 ostal účinný aj po 1. apríli 2024 a do účinnosti od 1. apríla 2024 vstúpil len zákon o územnom plánovaní č. 200/2022 Z. z. a účinnosť zákona o výstavbe č. 201/2022 Z.z. sa posunula na 1. apríl 2025.

Dňa 1. apríla 2025 však do účinnosti vstúpi úplne **nový Stavebný zákon, ktorý však ust. § 86 zrušuje zákon č. 201/2022 Z. z. o výstavbe** v znení neskorších predpisov.

Odo dňa 1. apríla 2025 teda bude platný a účinný nový Stavebný zákon č. 25/2025 Z. z. a zákon č. 200 Z. z. o územnom plánovaní.

V rámci prechodných ustanovení daných § 84 nového Stavebného zákona vyberáme z nášho pohľadu najpodstatnejšie, resp. tie, ktoré v sme ešte v predošlých príspevkoch neuvádzali.

Právne **vzťahy vzniknuté podľa doterajších predpisov** alebo založené rozhodnutiami správnych orgánov vo výstavbe podľa doterajších predpisov **zostávajú zachované.**

Platné **územné rozhodnutie vydané podľa doterajších predpisov** na stavbu, na ktorej uskutočnenie sa nevyžadovalo stavebné povolenie ani ohlásenie, **sa považuje za overený projekt alebo overovaciu doložku** k ohláseniu podľa tohto zákona.

Lehota v rozhodnutiach správnych orgánov vo výstavbe, ktorej plynutie začalo podľa doterajších predpisov, **plynie naďalej až do jej uplynutia.**

Doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie (i) podania doručeného príslušnému stavebnému úradu do 31. marca 2025, vrátane ohlásenia stavby, **(ii)** konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka, **(iii)** konania týkajúceho sa nariadenia opatrení na stavbách vo verejnom záujme, vrátane odstránenia stavby, prerokovania priestupkov vo výstavbe, ukladania pokút za správne delikty vo výstavbe a výkonu rozhodnutia,

začatého na stavebnom úrade podľa doterajších predpisov do 31. marca 2025.

Oprávnenie na vykonávanie činnosti podľa doterajších predpisov, ktorá svojim obsahom **spĺňa znaky vyhradenej činnosti podľa nového Stavebného zákona**, získané podľa doterajších predpisov **je do 31. marca 2029 považované za oprávnenie** vykonávať takúto vyhradenú činnosť podľa nového Stavebného zákona.

Publikované dňa 21.03.2025

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

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

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

V prípade akýchkoľvek otázok nás, prosím, kontaktujte prostredníctvom emailovej adresy office@ulclegal.com.

© ULC Čarnogurský, 2025