

Stanovisko Asociácie priemyselných zväzov a dopravy  
na rokovanie HSR SR dňa 4.11.2024  
**Návrh stavebného zákona**

**1. Postoj APZD**

APZD súhlasí s predloženým materiálom a odporúča ho na ďalšie legislatívne konanie.

**2. Zdôvodnenie postoja APZD**

APZD uplatnila v medzirezortnom pripomienkovom konaní 43 zásadných a 6 obyčajných pripomienok. Pripomienky boli počas rozporových konaní vyhodnocované voči upravenému textu návrhu zákona, ktorý sme v danom čase nevideli.

**Spôsob vysporiadania sa s našimi pripomienkami sme dokázali vyhodnotiť až teraz – zásadné rozpory však považujeme na teraz za vysporiadané.**

Ministerstvu dopravy SR sme preto pred konaním Hospodárskej a sociálnej rady SR zaslali dodatočný materiál vo forme odporúčaní:

- odporúčania na úpravu materiálu ešte v rámci ďalšieho legislatívneho procesu,
- odporúčania koncepčného charakteru pre budúce novelizácie zákona.

Súbor odporúčaní tvorí aj prílohu tohto stanoviska.

**3. Stručný popis navrhovaných zmien, cieľ a obsah materiálu**

Hlavnými predmetmi návrhu zákona sú:

- profesionalizácia štátnej stavebnej správy
- znižovanie administratívnej záťaže pri podnikaní
- zjednodušenie stavebného konania
- problematika čiernych stavieb

Cieľom predkladateľa je:

- upresnenie správnych konaní, procesných práv a povinností účastníkov výstavby
- definícia obsahu výstupných rozhodnutí stavebného úradu
- upustenie od dvojstupňových postupov a procesov posudzovania stavebných zámerov (územné a stavebné)
- zamedzenie dodatočnému povoleniu nepovolených stavieb a sprecizovanie ich definície a postupov

- rozšírenie okruhu sankcionovateľných osôb na zhotoviteľov, výkon stavebného dozoru a stavbyvedúcich

## § 2 - § 3 Stavba a Zmena stavby

- oproti súčasnej legislatíve sa precizuje definícia pojmu stavba
- súbor stavieb: je skupina stavieb, ktoré zohrávajú funkčnú rolu ako celok – účel súboru definuje hlavná stavba
- jednoduché a drobné stavby: pojmy sú prevzaté z predchádzajúceho zákona
- vyhradené stavby: nemusia mať špeciálnu úpravu povoľovania, no vyžadujú si špecifický statický posudok a ich definícia bude upravená vykonávacou vyhláškou
- stavby na obranu a bezpečnosť štátu a návrh na povolenie špeciálnych stavieb (napr. v povrchových lomoch) sú prevzaté z terajšieho zákona a ostávajú v platnosti
- režim pre zmenu stavby je rovnaký ako pre novú stavbu – je potrebné žiadať stavebný zámer a potrebné povolenia
- na zmenu užívania priestorov sa nevyžaduje nové povolenie, ak je v súlade s už povoleným účelom existujúcej stavby napr. pri zmene obchodných priestorov

## § 4 Budova a § 5 Inžinierske stavby

- budovy sa členia na bytové a nebytové vychádzajúc z Medzinárodnej klasifikácie stavieb
- to, čo nie je budovou v zmysle zákona je inžinierskou stavbou, za ktoré sa považujú aj líniové stavby
- ustanovenia o stavenisku, susednom pozemku a susednej stavbe – okrem legislatívno-technických úprav pojmu a štruktúry zákona bezo zmeny

## § 8 - § 11 Dokumentácia stavby

- ustanovenia zachovávajú 3 typy dokumentácie stavby – projektová, realizačná a prevádzková
- dokumentácia bude vedená elektronicky (informačný systém); do doby plnej elektronizácie verejnej správy môže byť vedená aj listinne s následnou konverziou
- projektovú dokumentáciu tvorí stavebný zámer a projekt stavby; ak výstavbe bude predchádzať posúdenie vplyvov na ŽP, stavebný zámer bude prílohou žiadosti o toto posúdenie
- realizačnú dokumentáciu tvoria dokumenty o výrobnej príprave, stavebný denník (osobitná vyhláška), dokumentácia skutočného zhotovenia a záverečné posúdenie projektanta
- prevádzkovú dokumentáciu tvoria dokumenty o skutočnom stavebnotechnickom stave a spôsobe užívania stavby; ak chýba, môže stavebný úrad vyzvať vlastníka stavby na jej nové obstaranie

## Orgány štátnej správy vo výstavbe

### § 12 - § 17

- oproti zneniu platného zákona č. 201/2022 Z. z. budú štátnu správu okrem ÚÚPV SR a špeciálneho stavebného úradu vykonávať aj regionálny úrad a stavebný úrad
- prvostupňovým stavebným úradom zostáva obec
- regionálny úrad ÚÚPV SR bude odvolacím orgánom
- nedotknuté zostávajú špeciálne stavebné úrady

- stavebné úrady zostávajú obce, ktoré musia do 31.12.2025 splniť predpoklady – mať dvoch zamestnancov, ktorí spĺňajú osobitný kvalifikačný predpoklad odborného zamestnanca; predpokladá sa tak zníženie počtu stavebných úradov
- obce ako stavebné úrady sa budú môcť združovať a vytvoriť spoločný stavebný obvod
- stavebný obvod bude môcť robiť agendu návrhových konaní a stavebný úrad nebude vykonávať štátny stavebný dohľad či prejednávanie priestupkov okrem blokových konaní – tieto kompetencie bude zastávať regionálny úrad ako stavebný inšpektor
- stavebný úrad bude súčasťou obecného/mestského úradu vrátane zamestnancov, na jeho čele bude zamestnanec poverený podpisovaním výstupov stavebného úradu

### **Príprava stavieb**

#### **§ 18 - § 22**

- každý stavebný zámer musí posúdiť stavebný úrad
- rovnaký proces ako pri zhotovovaní stavby (zmeny stavby) sa navrhuje zaviesť aj pri jej odstraňovaní
- stavebný zákon bude upravovať už len požiadavky stavebnotechnického charakteru - požiarnebezpečnostné požiadavky a hygienické požiadavky (technická/konštrukčná stránka) sú upravené samostatne
- stavebný zámer je podkladom pre záväzné stanoviská dotknutých orgánov
- zavádza sa pravidlo, že si budú dotknuté orgány sami určovať a vyhradzovať právomoc vyjadrovať sa k ďalším stupňom dokumentácie stavby a to v záväznom stanovisku k stavebnému zámeru
- cieľom je odbremeniť duplicitné stanoviská, napríklad ak sa dotknutý orgán vyjadroval k stavbe v rámci EIA a jeho požiadavky sú zohľadnené v rozhodnutí o vplyve na ŽP - už sa nebude musieť znovu zaoberať tou istou stavbou v rámci prerokovania stavebného zámeru (ak si to nevyhradil)
- stavebník môže predkladať stavebný zámer už aj spolu s projektom stavby, ktoré sa prerokujú spoločne - po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia bude možné začať s prácami
- orgán územného plánovania vydá záväzné stanovisko, v ktorom deklaruje stav porovnania stavebného zámeru a územného plánu, jeho vydanie nespadá pod správny poriadok a je základným predpokladom pre ďalší postup stavebníka a stavebný úrad
- vlastníci susedských stavieb môžu uplatniť námietky len ak z projektovej dokumentácie vyplýva obmedzovanie alebo sťaženie ich vlastníckeho práva

#### **§ 23 Správa o výsledku prerokovania stavebného zámeru a § 24 Prerokovanie projektu stavby**

- zavádza sa nový dokument – správa o prerokovaní stavebného zámeru
- obsahuje prehľad, ktoré dotknuté orgány vydali záväzné stanovisko, aké námietky boli vznesené a či boli alebo neboli akceptované
- jej obsah ustanovuje samostatná vyhláška
- správa o prerokovaní stavebného zámeru spolu so stavebným zámerom je súčasťou žiadosti stavebníka o rozhodnutie stavebného úradu

- stavebný úrad sa nebude zaoberať projektom stavby, ak bol projekt stavby prerokovaný spolu so stavebným zámerom; po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere bude môcť stavebník začať so stavebnými prácami
- ak sa podarilo vo fáze prerokovania odstrániť všetky rozpory, úrad nemusí zvolať ústne pojednávanie (rovno rozhodne)
- projektant si pri vypracovaní projektu stavby musí vyžiadať od dotknutých orgánov (ktoré si v záväznom stanovisku vyhradili posúdenie projektu) tzv. doložku súladu

### Zhotovovanie stavieb

#### § 26 - § 47

- dopĺňa sa definícia pojmu zhotovovanie stavby a precizujú sa podmienky a oprávnenia na zhotovovanie stavby a požiadavky na zhotovovanie stavby svojpomocou
- koncept sa mení v tom, že zákon vychádza zo zodpovednosti jednotlivých osôb vo výstavbe (zhotoviteľ, projektanti, stavbyvedúci, geodeti a pod.) a nie výlučne stavebníka ako doteraz
- navrhuje sa, aby stavebník nemal generálnu zodpovednosť za všetky nedostatky súvisiace so stavbou, ako je to v terajšej právnej úprave, pretože je v postavení objednávateľa služby
- definujú sa povinnosti stavebníka v prípade, ak výstavbu zabezpečuje svojpomocne
- aj tento návrh zákona upravuje podmienky na zhotoviteľa, ktorým môže byť osoba s príslušným živnostenským oprávnením, bližšie už nedefinuje podmienky vzdelania a praxe
- pretrváva povinnosť mať pri výkone vyhradených činností vo výstavbe okrem požadovanej profesijnej kvalifikácií aj autorizáciu alebo iné oprávnenie pre regulované povolania, pričom sú definované niektoré výnimky
- posilňuje sa postavenie projektantov a zvyšuje sa rozsah ich oprávnení a s tým prislúchajúca osobná zodpovednosť za škody (napr. zodpovednosť za zabezpečenie podkladov pre konania či za vypracovanie návrhu nosných konštrukcií a technologického riešenia a pod.)
- precizuje sa okamih začatia stavby ako uskutočňovanie prípravných fáz; stavbu možno začať až po právoplatnom rozhodnutí o stavebnom zámere a overení projektu stavby na základe ohlásenia
- fázy ako vytýčenie stavby, kontrolná prehliadka stavby alebo ochrana kultúrneho dedičstva a osobitne chránených častí prírody, povinnosti vlastníka stavby, úľavy pri živelných pohromách a pri havárii sú oproti zákonu č. 201/2022 Z. z. legislatívno-technické odchýlky a zosúladenie zodpovednosti v zmysle návrhu zákona
- v prípade opatrení na susednom pozemku nevzniká povinnosť poskytnúť jeho vlastníkovi primeranú náhradu za obmedzenie vlastníckeho práva

### Konanie o stavebnom zámere

#### § 48 – § 62

- stavebný úrad alebo špeciálny stavebný úrad je príslušný na konanie o stavebnom zámere, na súvisiace rozhodovania v priebehu prác a na vydanie kolaudačného osvedčenia

- účastníkom konania môže byť stavebník, vlastník pozemku či inžinierskych sietí, vlastník susedného pozemku alebo stavby, ten, komu to vyplýva z osobitného predpisu, prípadne projektant (v zákone č. 201/2022 Z. z. bola a už nie je dotknutá verejnosť v prípade osobitne chránenej prírody)
- žiadosť sa podáva elektronicky spolu s projektovou dokumentáciou, správou o prerokovaní zámeru, dokladmi o vlastníctve pozemku/stavby
- úrad určí do 7 dní od prijatia úplnej žiadosti na začatie konania termín ústneho pojednávania (ak je nariadené) alebo termín, do kedy najneskôr môžu všetky dotknuté úrady a účastníci predkladať návrhy, pripomienky a námietky
- ústne pojednávanie nie je povinné – realizuje sa v prípade, ak správa o prerokovaní stavebného zámeru uvádza neodstránené rozpory medzi účastníkmi alebo bolo nariadené – úrad sa po novom bude zaoberať už iba spornými stránkami
- v dokazovaní sa overujú vlastnícke práva, zaoberá sa všetkým podaniami návrhmi či námietkami, pričom sa neprihliada na anonymné podania, na návrhy v rozpore so zákonom či s EIA, neobjektívne pripomienky susedov ani na návrhy doručené v odvolacom konaní, ktoré neboli predložené k stavebnému zámeru
- rozpory medzi záväznými stanoviskami k stavebnému zámeru odstraňuje správny orgán v konaní, spravidla dohodou alebo s nadriadeným orgánom predkladateľa
- v prípade občianskoprávných rozporoch vyzve účastníkov po márnom dosiahnutí zmiery, aby podali návrh na rozhodnutie príslušnému orgánu alebo súdu, ak tak neurobia, konanie sa zastaví
- správny orgán rozhodne o stavebnom zámere do 60 dní od začatia konania; do 30 dní, ak sa nekoná ústne pojednávanie alebo miestna obhliadka
- v prípade vyhradených, líniových stavieb alebo stavby s veľkým počtom účastníkov, s potrebou znaleckého posudku či štátnej expertízy a pod. rozhodne do 90 dní
- žiadosť môže úrad v stanovených prípadoch zamietnuť
- rozhodnutie platí 2 roky, pri líniových a vyhradených stavbách 3 roky a pri informačnej konštrukcii 1 rok
- ak stavbe predchádzala EIA začatie konania, rozhodnutie či odvolanie bude zverejnené na úradnej tabuli a na webe stavebného úradu
- stavebný úrad môže rozhodnúť o zmene rozhodnutia o stavebnom zámere vrátane lehoty platnosti

### Opatrenia stavebného úradu

#### § 63 - § 65

- ohlasovanie stavieb a stavebných úprav a ich odstránenie je podobné zákonu č. 201/2022 Z. z. – sú však stanovené lehoty na vybavenie ohlásenia úradom do 30 dní a práce možno uskutočniť do dvoch rokov, pri odstraňovaní lehotu ohlasuje vlastník
- vlastník nepovolenej informačnej konštrukcie na jej odstránenie nepotrebuje ohlásenie, iné osoby áno
- projekt stavby overuje na žiadosť projektanta (v zákone č. 201/2022 Z. z. to bol stavebník) stavebný úrad, ktorý vydal rozhodnutie o stavebnom zámere

## Prevádzka a kolaudácia stavby

### § 66 - § 71

- oproti zákonu č. 201/2022 Z. z. sa skracujú lehoty na skúšobnú prevádzku budov z 24 mesiacov (s opakovaným predlžovaním na najviac 4 roky) na 12 mesiacov (s opakovaným predlžovaním na najviac 3 roky)
- predčasné užívanie je možné povoliť na 12 mesiacov a možno ho opakovane predlžovať – najviac na 3 roky
- v častiach o kolaudácii nie sú oproti zákonu č. 201/2022 Z. z. významnejšie zmeny

## Priestupky

### § 82 - § 83

- návrh zákona oproti zákonu č. 201/2022 Z. z. mení (často násobne zvyšuje) sadzby v každom stupni závažnosti priestupku a pri správnych deliktoch

## **Prechodné ustanovenia účinné od 1. apríla 2025**

- predpismi účinnými do 31. marca 2025 sa riadia:
  - o existujúce právne vzťahy založené rozhodnutiami správnych orgánov
  - o lehoty v rozhodnutiach správnych orgánov vo výstavbe
  - o konania začaté na stavebnom úrade, v ktorých nebolo právoplatne rozhodnuté do 31. marca 2025
  - o ohlásenia podané úradu do 31. marca 2025
  - o kolaudácie stavby a zmeny stavby povolenej podľa doterajších predpisov
  - o nariadené opatrenia na stavbách vo verejnom záujme, prerokovania priestupkov, ukladanie pokút, výkon rozhodnutí stavebných úradov vrátane odstraňovania stavieb začaté najneskôr 31. marca 2025
  - o konania Slovenskej stavebnej inšpekcie, v ktorých nebolo právoplatne rozhodnuté do 31. marca 2025
  - o FO aj PO môže až do 31. marca 2027 akýkoľvek úkon v zmysle tohto zákona urobiť aj listinnou formou a i.

**Predpokladaná účinnosť:** 1. apríl 2024