

ČO PRINESIE NOVÁ STAVEBNÁ LEGISLATÍVA?

**Lansky, Ganzger & Partner
Rechtsanwälte, spol. s r.o.**

Bratislava, 20.05.2022

+ LGP

LANSKY, GANZGER + PARTNER
RECHTSANWÄLTE / ATTORNEYS

Obsah prednášky

+ LGP

LANSKY, GANZGER - PARTNER
RECHTSANWÄLTE / ATTORNEYS

1. História stavebných predpisov na Slovensku,
2. Súčasný stav,
3. Nové stavebné predpisy,
4. Najčastejšie otázky k novelizácii stavebných predpisov.



Ako to funguje?

- Obce a mestá vykonávajú v procese stavebného povoľovania takzvaný prenesený výkon štátnej správy.

Platí im štát za tieto služby?

- Štát im platí poplatok v prepočte na jedného obyvateľa.

Výhody pre obce a mestá:

Vedia regulovať výstavbu a usmerňovať svoj rozvoj.

Nevýhody pre obce a mestá:

Náklady na vedenie stavebných úradov sú vyššie ako samotný poplatok.

Čo to pre mestá a obce znamená?

- Obce a mestá nesú veľkú zodpovednosť - proces schvaľovania je neúmerne dlhý.

Nové stavebné predpisy

Stavebný zákon nahradia dva právne predpisy:

1. **Zákon o výstavbe**
2. **Zákon o územnom plánovaní**

Konania začaté na stavebných úradoch podľa doterajších predpisov, ktoré neboli právoplatne skončené rozhodnutím vo veci do 31. marca 2024, sa dokončia na stavebnom úrade podľa doterajších predpisov účinných do 31. marca 2024.

AKÉ ZMENY PRINESÚ NOVÉ PRÁVNE PREDPISY?

+ LGP

LANSKY GANZGER - PARTNER
RECHTSANWÄLTE / ATTORNEYS

02.06.2022

6

1. Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR

- Úrad vznikne v júni 2022 ako ústredný orgán štátnej správy, ktorý bude riadiť stavebné konanie.
- Novelizovať sa bude musieť ďalších 50 zákonov.
- Jeho úlohou bude aj:
 - *rozhodovať o odvolaní proti rozhodnutiu stavebného úradu;*
 - *posúdiť rozpory pri prerokovaní stavebného zámeru a pri overení projektu stavby;*
 - *pôsobnosť v oblasti vyvlastňovania;*
 - *vypracúvať koncepciu rozvoja vo výstavbe v spolupráci s príslušným ministerstvom a bezbariérovej prístupnosti a užívania stavieb;*
 - *viest register stavieb v informačnom systéme;*
 - *určiť, ktorý zo stavebných úradov rozhodne o stavebnom zámere, ak ide o stavbu, ktorá sa má uskutočniť v územnom obvode viacerých stavebných úradov.*

2. Zrýchlenie konania

+ LGP

LANSKY, GANZGER - PARTNER
RECHTSANWÄLTE / ATTORNEYS

- Dnes je na stavebné povolenie potrebných 83 úkonov, po novom by to malo byť 13.
- Zlúči sa územné a stavebné konanie.
- Úrady by mali o stavebnom povolení rozhodnúť do 6 týždňov.

3. Digitalizácia a elektronizácia

+ LGP

LANSKY, GANZGER - PARTNER
RECHTSANWÄLTE / ATTORNEYS

- Stavebné konanie sa elektronicky prepojí s úradmi verejnej správy
- Vznikne nový štátny úrad pre územné plánovanie a výstavbu, ktorý bude vydávať stavebné povolenia.

4. Územné plánovanie

- Dnes až 42 % obcí nemá územné plány, po novom sa ukladá povinnosť obciam prijať územný plán.
- Vzniká možnosť regulovať si vlastné územie cez územné plánovanie.
- Záväzný stanovisko obcí bude predstavovať podklad na vydanie stavebného rozhodnutia.
- Záväzný stanoviská bude vydávať vyšší územný celok v prípade, ak nebude mať obec územný plán ani po prechodnom období.
- Vrátenie inštitútu zadania územného plánu ako rámcového dokumentu.
- Prerozdelenie kompetencií medzi mestskými časťami a magistrátom zostáva otvorené, nakoľko sa o ňom rozhodne v zákone o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave.
- Doplnenie o územný plán mikroregiónu.
- Naďalej územnú plánovaciu dokumentáciu bude môcť obstarávať len obec.
- Krajinný plán, zásady ochrany pamiatkového územia, mapy povodňových rizík, ako aj dokumentácia ochrany prírody a krajiny sa stávajú záväznými podkladmi pri vypracovaní územných plánov.

5. Stavebné konanie

- Po novom vznikne nová špecializovaná štátna správa, ktorá bude riadiť stavebné konanie.
- Okrem centrálného stavebného úradu vznikne aj osem regionálnych pracovísk.
- Právomoc doterajších stavebných úradov, ktoré majú obce, prejde na stavebné úrady.
- Zriadenie Rady pre územné plánovanie.
- Prínosom bude zjednodušenie procesu povoľovania stavieb.
- Povoľovanie stavieb bude založené na vydaní rozhodnutia o povolení stavby, vydávané stavebným úradom. Predtým sa však návrh stavebného zámeru bude musieť prerokovať so všetkými dotknutými subjektami.
- Námietky stavebníka k záväznému stanovisku obce bude namiesto stavebného úradu posudzovať ministerstvo životného prostredia.
- Záväzné stanovisko bude platiť dva roky.

6. Projektanti



LANSKY, GANZGER, JACKO + PARTNER
RECHTSANWÄLTE / ATTORNEYS

- Pôjde o zástupcov developerov či stavebníkov, ktorí budú do projektov zakomponovávať pripomienky úradov.
- Projektant nebude môcť vykonávať žiadnu funkciu v orgáne stavebnej exekutívy.

7. Vplyv na životné prostredie



LANSKY, GANZGER + PARTNER
RECHTSANWÄLTE / ATTORNEYS

- Všetky stavby, ktoré môžu mať vplyv na životné prostredie, bude po novom povoľovať ministerstvo životného prostredia.
- Taktiež bude tieto stavby aj overovať a kolaudovať.

8. Zmena stavby a „čierne stavby“

- Za zmenu účelu stavby sa už bude považovať aj stavebná úprava, ktorou sa mení podkrovie na trvalé bývanie, a takisto bude na ňu potrebné povolenie.
- Nebude možné dodatočne legalizovať stavby, ak sa „odklonia“ od projektu a stavebného povolenia.
- V zákone sa zaviedli pokuty pri čiernych stavbách a dokonca je aj možnosť prepadnutia stavby do vlastníctva štátu, ak by odstránenie stavby nebolo účelné.
- Postavené čierne stavby sa nebudú nikdy môcť pripojiť na verejné siete či skolaudovať.
- Stavba, ktorá nebude po nariadení úradu odstránená, bude ním zlikvidovaná.
- Pri nezaplatení vzniknutých nákladov dá úrad návrh na zápis takto vzniknutého práva do katastra nehnuteľnosti, pričom bez uspokojenia práva úradu zo zálohu, nebude možné záloh previesť na inú osobu.
- Po novom stavebný úrad bude môcť na žiadosť vlastníka „osvedčiť“ spôsobilosť stavby na prevádzku, ak ide o stavbu zhotovenú bez stavebného povolenia alebo bez ohlásenia, alebo stavbu užívanú bez kolaudačného rozhodnutia od 1. januára 1990 do 31. marca 2024.

9. Pamiatky

- Na základe pôvodného návrhu zákona mali mať krajské pamiatkové úrady postavenie špecializovaného stavebného úradu pre národné kultúrne pamiatky, stavby v pamiatkovej rezervácii aj tie na území zapísanom do Zoznamu svetového dedičstva.
- Viaceré subjekty však namietali, že na rozhodovanie podľa zákona o výstavbe nemajú odborné ani personálne kapacity.
- Napokon sa dohodlo, že tieto kompetencie sa meniť nebudú.

10. Rozhodnutia o povolení stavby



LANSKY, GANZGER, JACKO | PARTNER
RECHTSANWÄLTE / ATTORNEYS

- Rozhodnutie o povolení stavby bude platiť:
- 2 roky
- 3 roky pri líniových a pri vyhradených stavbách
- 1 rok pri zmontovanom výrobku, informačnej konštrukcii a vonkajšej úprave.
- Rozhodnutie bude platné odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, ak stavebný úrad neurčil na začatie stavby dlhšiu lehotu.

11. Drobné stavby



LANSKY, GANZGER | PARTNER
RECHTSANWÄLTE / ATTORNEYS

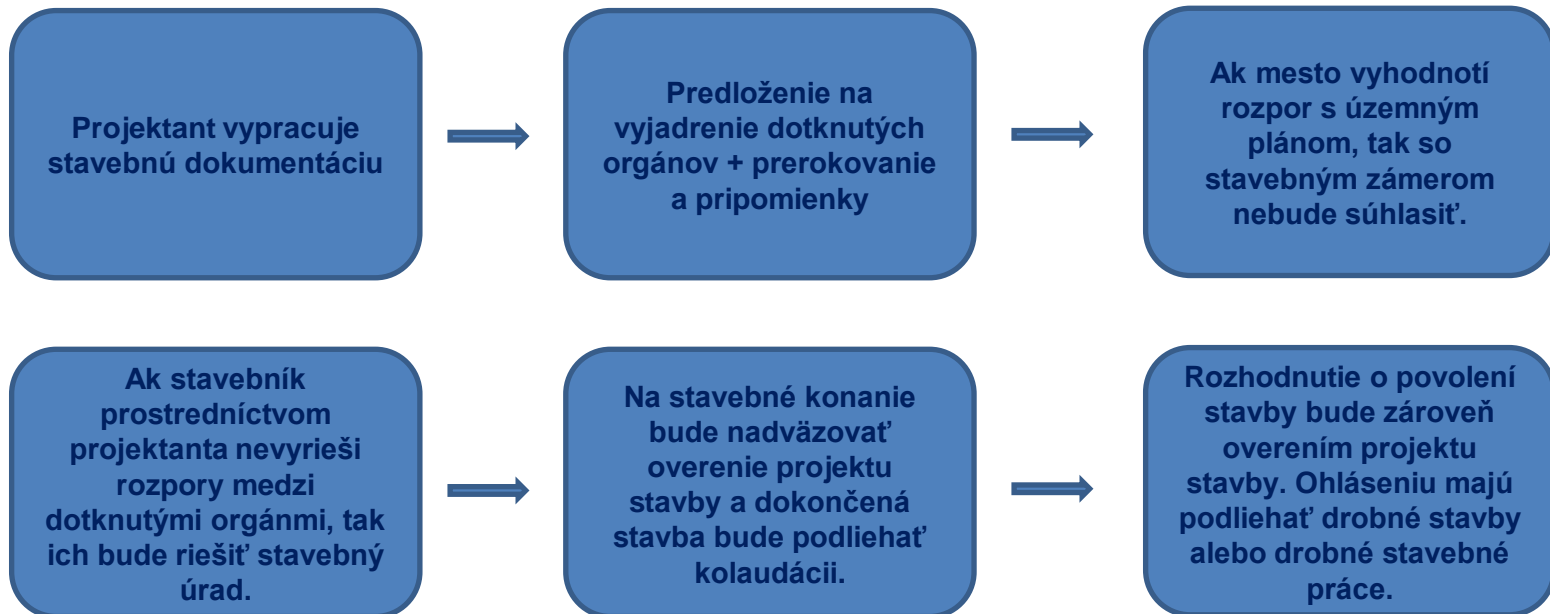
- Možnosť ich ohlásenia cez elektronický formulár.
- Pri nezodpovedaní základných požiadaviek stavby, bude môcť stavebný úrad nariadiť „neodkladné práce na stavbe alebo odstránenie stavby.

12.Účastník konania

- Pomocou novej úpravy sa posilnilo postavenie účastníka konania nasledovne:
- 1) Bude informovaný aj o overení projektu stavby, o povolení skúšobnej prevádzky, o povolení predčasného užívania stavby aj o vydaní kolaudačného osvedčenia.
- 2) Bude môcť podať správnu žalobu voči overeniu projektu stavby, voči rozhodnutiu o skúšobnej prevádzke, rozhodnutiu o predčasnom užívaní stavby a voči kolaudačnému osvedčeniu, ak by neboli v súlade s rozhodnutím o povolení stavby.

13. Príklad konania stavebníka

- Územné konanie a následne stavebné konanie bude po novom nahradené jedným povoľovacím konaním.
- S úradmi bude stavebník komunikovať cez elektronický systém, avšak zákon upravuje aj možnosť doručovania dokladov v listinnej podobe.
- Podkladom pre stavebné rozhodnutie bude teda stavebný zámer.
- Postup:



14. Výhrady

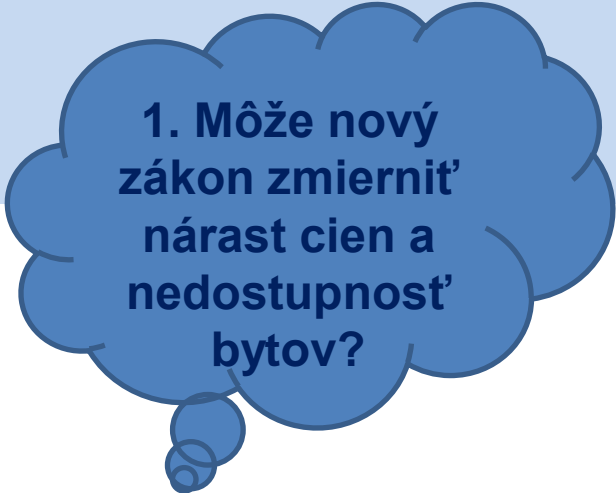
- Najväčšie výhrady Via Iuris sa týkajú toho, že navrhované zákony:
 - 1) nezohľadňujú klimatickú zmenu a negarantujú, že žiadna plánovaná výstavba by nemala súčasnú situáciu v žiadnom prípade zhoršovať.
 - 2) dávajú priveľkú právomoc projektantovi, ktorého platí developer, čo vyvoláva pochybnosti o jeho skutočnej objektivite.
 - 3) sú naďalej nevyvážené vo vzťahu záujmu developera a záujmu susedov či verejnosti.
 - 4) zhoršujú postavenie susedov pri povoľovaní výstavby v ich okolí, predovšetkým pri líniových stavbách, ako sú napríklad cesty či diaľnice.
 - 5) z konania o povoľovaní výstavby vylučujú aj nájomcov a užívateľov pozemkov a stavieb na nich.
 - 6) naďalej vylučujú verejnosť z niektorých konaní.
 - 7) nezaručujú účasť verejnosti ani pri všetkých stavbách, ktoré môžu mať potenciálny dopad na životné prostredie, čo je v rozpore s medzinárodnou legislatívou.

- 8) sú nejasné a nejednoznačné v nových definíciách stavebných úradov a nie je zrejmé, ktorý úrad má rozhodovať v tej-ktorej veci. Navyše, tieto špeciálne stavebné úrady nie sú odborne ani kapacitne pripravené na novú agendu, na čo sami upozorňujú, keďže s ich posilnením sa vôbec neráta.
- 9) odvolávajú sa na také znenie zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, ktoré v súčasnosti neexistuje, pretože ešte nebolo aktualizované.
- 10) naďalej obsahujú gramatické chyby, legislatívno-technické nedostatky a vecné a štylistické chyby.
- 11) celý zákon je však napísaný tak, že jeho cieľom je, aby sa dalo všade čo najrýchlejšie a čo najjednoduchšie stavať. Úplne z neho vypadol ohľad na kvalitu prostredia pre život obyvateľov či kvalitu životného prostredia.

NAJČASTEJŠIE OTÁZKY K NOVELE ZÁKONA

+ LGP

LANSKY GANZGER - PARTNER
RECHTSANWÄLTE / ATTORNEYS

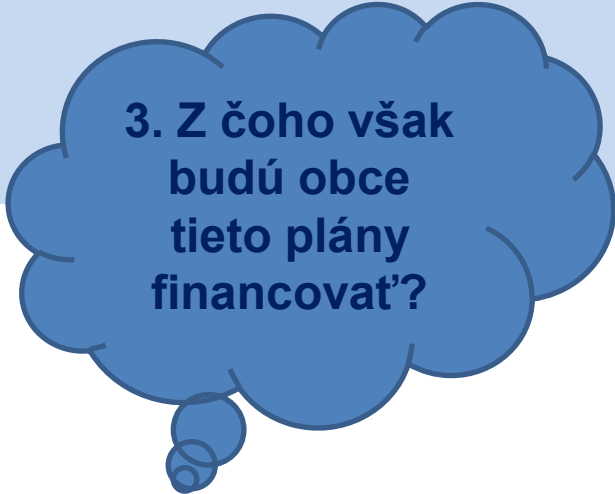


1. Môže nový zákon zmierniť nárast cien a nedostupnosť bytov?

- Podľa analytikov by zákon mal zvýšiť dostupnosť bývania. Aj odborná verejnosť sa zhoduje na tom, že za vysokými cenami bytov a ich malou dostupnosťou sú práve zdĺhavé povoľovacie procesy. To, čo ľudia reálne pocíčia, je to, že sa zvýši dostupnosť bývania a znížia sa aj jeho ceny.

2. Kto na zmenách získa či stratí najviac?

- Nový zákon pomôže najmä developerom, pretože zrýchlenie procesov im dopomôže k oveľa rýchlejšej realizácii projektov. Avšak mestá a obce prídu o časť svojich kompetencií.
- Rozhodovacia právomoc obcí pri povoľovaní stavieb sa zásadne mení.
- Kompetencie obcí pri územnom plánovaní sa však posilnia. Budú vydávať záväzné stanovisko, ktoré je podkladom na vydanie stavebného rozhodnutia a tým pádom možnosť regulovať si vlastné územie cez územné plánovanie.
- Našartovanie výstavby môže znížiť rastúce ceny bývania a zvýšiť jeho dostupnosť, na druhej strane môže neuvážená výstavba ovplyvniť podobu lokalít.



3. Z čoho však budú obce tieto plány financovať?

- Bude sa musieť vytvoriť fond na financovanie územnoplánovacích dokumentácií.
- V prípade, že obec nebude mať územný plán ani po prechodnom období (2032), záväzná stanoviská bude vydávať vyšší územný celok.
- Novinkou je vznik územného plánu mikroregiónu pre viac obcí, čo môže pomôcť hlavne malým obciam.

4. Kedy vstúpi zákon do praxe?

5. Aké môžu byť nástrahy zavedenia zákona?

- Aj keď sa pôvodne hovorilo o tom, že zákon bude účinný od začiatku budúceho roka, nakoniec sa termín posunul na 1. apríla 2024.
- Celý systém má byť založený na kvalitnom informačnom systéme. Jeho vytvorenie však môže byť komplikované a aj doterajšie skúsenosti so "štátnym softvérom" ukázali, že to nebude také jednoduché.

ĎAKUJEM ZA POZORNOST + L^GP

LANSKY GANZGER - PARTNER
RECHTSANWÄLTE / ATTORNEYS