

Text zákona:

ZÁKON
z2024

Stavebný zákon

Národná rada Slovenskej republiky sa uzniesla na tomto zákone:

PRVÁ ČASŤ
ZÁKLADNÉ USTANOVENIA

§ 1
Predmet úpravy

Tento zákon upravuje postupy prípravy, zhotovovania, prevádzky a odstraňovania stavieb, práva a povinnosti účastníkov výstavby a štátnu správu vo výstavbe, ak osobitný zákon neustanovuje iný postup.¹⁾

§ 2
Stavba

(1) Stavba je stavebná konštrukcia s vymedzenou účelovou funkciou postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje trvalú úpravu podkladu. Pevným spojením so zemou sa rozumie

- spojenie pevným základom,
- upevnenie strojnými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ v zemi alebo o inú stavbu,
- ukotvenie pilótami alebo lanami s kotvou v zemi alebo na inej stavbe,
- pripojenie na siete a zariadenia technického vybavenia územia alebo
- umiestnenie pod zemou.

(2) Súčasťou stavby sú súvisiace podzemné priestory, nadzemné konštrukcie, prípojky a technické, technologické a prevádzkové vybavenie, bez ktorého by stavba nebola kompletná a spôsobilá prevádzky.

(3) Stavbou je jedna samostatná stavba, alebo viac navzájom súvisiacich stavieb tvoriacich funkčný celok (ďalej len „súbor stavieb“). Hlavnou stavbou súboru stavieb je stavba, ktorej funkcia určuje hlavný účel súboru stavieb.

¹⁾ Napríklad cestný zákon, zákon č. 371/2021 Z. z. o významných investíciách, zákon č. 142/2024 Z. z. o mimoriadnych opatreniach pre strategické investície a pre výstavbu transeurópskej dopravnej siete a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

(4) Drobná stavba je stavba alebo stavebná konštrukcia, ktorá nemôže podstatne ovplyvniť svoje okolie; má spravidla doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu. Drobnými stavbami sú

- a) prízemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a výška 5 m, napríklad kôlne, pracovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia na nádoby na odpadky, stavby na chov drobného zvieratstva, sauny, úschovne bicyklov a detských kočíkov, čakárne a stavby športových zariadení,
- b) podzemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a hĺbka 3 m, napríklad pivnice, žumpy, retenčné nádrže,
- c) stavby na lesnej pôde slúžiace na zabezpečovanie lesnej výroby a poľovníctva, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 30 m² a výška 5 m, napríklad sklady krmiva, náradia alebo hnojiva,
- d) oplotenie,
- e) prípojky na verejné rozvodné siete a kanalizáciu a pripojenie drobnej stavby a pozemku na rozvodné siete a kanalizáciu hlavnej stavby,
- f) nástupné ostrovčeky verejnej dopravy, priechody cez chodníky a na susedné pozemky, priepusty a pod.,
- g) informačné konštrukcie, na ktorých najväčšia informačná plocha je menšia ako 3 m²,
- h) nabíjacie stanice pre elektromobily s výkonom do 25 kW vrátane odberného elektrického zariadenia pre nabíjaciu stanicu jej vnútornej inštalácie; to neplatí pre nabíjacie stanice umiestnené v stavbe, ak celkový výkon nabíjacích staníc je viac ako 25 kW, alebo ak umiestnením ďalšej nabíjacej stanice v stavbe by celkový výkon umiestnených nabíjacích staníc presiahol 25kW
- i) konštrukcia, zariadenie alebo výrobok dovezený na miesto osadenia alebo zmontovaný z konštrukčných prvkov na mieste osadenia, ak má plniť účel stavby (ďalej len „zmontovaný výrobok“).

(5) Za drobné stavby sa nepovažujú stavby skladov horľavín a výbušnín, stavby pre civilnú ochranu, stavby pre požiarnu ochranu, energetické stavby a elektroenergetické stavby, stavby uránového priemyslu a jadrových zariadení a stavby súvisiace s jadrovým zariadením, vodné stavby, stavby čerpacích staníc kvapalných palív, skvapalnených plynov alebo stlačených plynov pre pohon motorových vozidiel, stavby prečerpávacích staníc horľavých kvapalín, horľavých plynov a stavby plniarní tlakových nádob horľavým plynom alebo horenie podporujúcim plynom, alebo stavby, v ktorých je umiestnené vyhradené technické zariadenie alebo určené technické zariadenie s vysokým stupňom ohrozenia podľa osobitných predpisov.

(6) Jednoduchá stavba je stavba alebo stavebná konštrukcia, ktorá ani ako hlavná stavba nemá výrazný vplyv na svoje okolie a nekladie zvýšené nároky na navrhovanie a uskutočňovanie. Jednoduchými stavbami sú

- a) bytové budovy, ktorých zastavaná plocha nepresahuje 300 m², majú jedno nadzemné podlažie; môžu mať aj jedno podzemné podlažie a podkrovie alebo ustúpené podlažie, alebo majú dve nadzemné podlažia s plochou strechou a môžu mať aj jedno podzemné podlažie,

- b) stavby na individuálnu rekreáciu, ktorých zastavaná plocha nepresahuje 80 m², majú jedno nadzemné podlažie a môžu mať aj jedno podzemné podlažie a podkrovie,
- c) zmontované výrobky, ak ide o bytovú budovu alebo o budovu užívanú verejnosťou,
- d) stavby zariadenia staveniska, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a výšku 15 m, ak z hľadiska požiarnej bezpečnosti je pre ich užívanie počet osôb určený podľa technickej normy, najviac však 30 osôb.
- e) oporné múry,
- f) podzemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a hĺbka 6 m, ak z hľadiska požiarnej bezpečnosti je pre ich užívanie počet osôb určený podľa technickej normy, najviac však 30 osôb.
- g) informačné konštrukcie, ktorých najväčšia informačná plocha presahuje 3 m².

(7) Za jednoduché stavby sa nepovažujú stavby skladov horľavín a výbušnín, stavby pre civilnú ochranu, stavby pre požiaru ochranu, energetické stavby a elektroenergetické stavby, stavby jadrových zariadení a stavby súvisiace s jadrovým zariadením²⁾ a stavby čerpacích staníc kvapalných palív, skvapalnených plynov alebo stlačených plynov pre pohon motorových vozidiel, stavby prečerpávacích staníc horľavých kvapalín, horľavých plynov a stavby plniarní tlakových nádob horľavým plynom alebo horenie podporujúcim plynom, alebo stavby, v ktorých je umiestnené vyhradené technické zariadenie alebo určené technické zariadenie s vysokým stupňom ohrozenia podľa osobitných predpisov.³⁾

(8) Vyhradenou stavbou je technologicky náročná stavba alebo konštrukčne neobvyklá stavba, ktorá z hľadiska rozsahu a technológie stavebných prác a použitých stavebných výrobkov kladie zvýšené nároky na organizovanie výstavby a koordináciu činností vo výstavbe a na potrebné technické vybavenie, ako aj stavba, ktorá je významnou investíciou⁴⁾, strategickou investíciou⁵⁾ alebo verejnou prácou⁶⁾.

(9) Stavbami na obranu štátu sú stavby na zabezpečenie úloh obrany štátu vo vlastníctve štátu v správe Ministerstva obrany Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo obrany“), v správe právnických osôb v jeho zriaďovateľskej alebo zakladateľskej pôsobnosti alebo v ich vlastníctve.

(10) Stavbami pre bezpečnosť štátu sú stavby v správe, nájme alebo výpožičke Ministerstva vnútra Slovenskej republiky, Slovenskej informačnej služby alebo Národného bezpečnostného úradu užívané iba na služobné účely a stavby v správe, nájme alebo výpožičke rozpočtových organizácií, príspevkových organizácií, akciových spoločností a štátnych podnikov v zakladateľskej alebo zriaďovateľskej pôsobnosti týchto orgánov užívané na

²⁾ § 2 písm. f) bod 1 atómového zákona.

³⁾ Zákon č. 51/1988 Zb. o banskej činnosti, výbušnínach a o štátnej banskej správe v znení neskorších predpisov, vyhláška Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia v znení neskorších predpisov, vyhláška Ministerstva dopravy, pôšt a telekomunikácií Slovenskej republiky č. 205/2010 Z. z. o určených technických zariadeniach a určených činnostiach a činnostiach na určených technických zariadeniach v znení neskorších predpisov.

⁴⁾ § 3 zákona č. 371/2021 Z. z.

⁵⁾ § 3 zákona č. 142/2024 Z. z.

⁶⁾ § 2 zákona č. 254/1998 Z. z. o verejných prácach.

služobné účely. Za stavby pre bezpečnosť štátu sa považujú aj stavby slúžiace na plnenie úloh prezidenta Slovenskej republiky, predsedu Národnej rady Slovenskej republiky alebo predsedu vlády Slovenskej republiky.

(11) Stavbami Zboru väzenskej a justičnej stráže Slovenskej republiky sú stavby na služobnú činnosť tohto zboru a stavby v správe a užívaní jeho útvarov na služobné účely.

(12) Stavbami v povrchových lomoch, pieskovniach a štrkoviskách sú stavby vnútri hraníc vymedzených čiarou skutočne uskutočnených ťažobných prác alebo skrývky a stavby v území vystavenom priamym účinkom ťažobných prác, najmä účinkom trhacích prác, ak pozemky po ťažobných prácach a skrývkach neboli rekultivované.

(13) Dočasnou stavbou je stavba, ktorej čas trvania je obmedzený jej účelom, konštrukciou alebo je určený rozhodnutím stavebného úradu.

(14) Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia členia na budovy a na inžinierske stavby.

§ 3 **Zmena stavby**

(1) Zmenou stavby je prístavba, nadstavba a zmena účelu stavby.

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

(3) Nadstavbou je zvýšenie existujúcej stavby o najmenej jedno podlažie, podkrovie alebo ustúpené podlažie pri zachovaní konštrukčnej a prevádzkovej jednoty stavby.

(4) Zmenou účelu stavby je zmena prevažujúceho spôsobu užívania stavby. Zmenou účelu stavby je aj zmena technických parametrov prevádzky stavby, ktorou sa mení pôvodný vplyv stavby na svoje okolie a na bezpečnosť jej užívania a zmena dočasnej stavby na trvalú stavbu. Ak stavbu alebo jej časť je možné užívať na viaceré účely, zmena spôsobu užívania jednotlivých priestorov stavby sa nepovažuje za zmenu účelu stavby, ak sa zachová pôvodná funkcia stavby.

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

(6) Stavebnými úpravami sú stavebné práce, ktorými sa

- a) upravuje stavebná konštrukcia existujúcej stavby, ale ktoré nie sú zmenou stavby, najmä stavebná obnova obvodového alebo strešného plášťa budovy bez zásahu do architektonického výrazu budovy, vnútorné stavebné úpravy bez zmeny veľkostných parametrov stavby a bez vplyvu na mechanickú odolnosť a stabilitu stavby,
- b) upravuje alebo dopĺňa elektrické vedenie, vedenie elektronickej komunikačnej siete, plynárenské zariadenie a siete verejného vodovodu a verejnej kanalizácie o technologické prvky, ak doplnenie stavby plní účel pôvodnej stavby alebo je jej súčasťou a ak sa nemení jej trasa.

(7) Údržbou stavby sú stavebné práce potrebné na udržanie funkčného stavebnotechnického stavu a prevádzkových parametrov stavby počas jej životnosti bez zásahu do nosnej konštrukcie a bez zmeny spôsobu užívania, najmä bežná údržba, úprava, oprava a výmena vnútorného vybavenia.

(8) Odstraňovaním stavby sú stavebné práce, ktorými sa búra stavba v celom rozsahu alebo jej časť, vrátane likvidácie stavebného odpadu. Odstránenie stavby v celom rozsahu znamená demoláciu všetkých konštrukčných prvkov stavby.

§ 4 Budova

(1) Budova je priestorovo sústredená zastrešená stavebná konštrukcia spojená so zemou pevným základom, ktorá je určená a stavebnotechnicky vhodná na ochranu ľudí, zvierat alebo vecí. Podľa účelu sa budovy členia na bytové budovy a nebytové budovy.

(2) Bytovou budovou je budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy všetkých podlaží určená a vhodná na trvalé bývanie v bytoch.

(3) Nebytovou budovou je budova, v ktorej je viac ako polovica využiteľnej podlahovej plochy všetkých podlaží určená na nebytové účely. Ak je časť nebytovej budovy určená na bývanie, vzťahujú sa na túto časť požiadavky na bytové budovy.

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

§ 5 Inžinierska stavba

(1) Inžinierskou stavbou je stavba, ktorá nie je budovou. Inžinierskymi stavbami sú najmä dopravné stavby, stavby dráh a stavby na dráhe, letiskové stavby, vodné stavby, líniové stavby, inžinierske siete, banské stavby, stavby energetiky, plynárenstva, ťažkého priemyslu, športoviská.

(2) Líniovou stavbou je inžinierska stavba, ktorá tvorí súvislú stavebnotechnicky a prevádzkovo nepretrúšanú líniu. Prípojky stavieb na inžinierske siete nie sú líniovými stavbami.

- (3) Inžinierskou stavbou je aj
- a) terénna úprava, meliorácie, ťažobné a iné zemné práce, ktorými sa trvalo mení reliéf terénu, menia fyzikálne vlastnosti podložia alebo regulujú odtokové pomery, ak nie sú súčasťou technologického postupu zhotovovania stavby (ďalej len „terénna úprava“),
 - b) trvalá úprava pozemku súvisiaca so zmenou spôsobu jeho využívania na iný účel (ďalej len „vonkajšia úprava“) a
 - c) 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 a materiálového vyhotovenia (ďalej len „informačná konštrukcia“).

§ 6 Stavenisko

(1) Stavenisko je priestor určený v stavebnom zámere na umiestnenie stavby a zariadenie staveniska a na uskutočňovanie stavebných prác.

(2) Zariadenie staveniska sú dočasné stavby určené na prevádzku staveniska, najmä na uskladnenie stavebných výrobkov a na umiestnenie stavebných mechanizmov a nekontaminovanej zeminy súvisiacej s výstavbou, ako aj dielne, ubytovacie priestory a sociálne zariadenia.

§ 7 Susedný pozemok a susedná stavba

(1) Susedný pozemok je pozemok so spoločnou hranicou s pozemkom, na ktorom sa navrhuje uskutočňovať stavebné práce.

(2) Susedná stavba je stavba na susednom pozemku a stavba na takom pozemku, ktorý nemá spoločnú hranicu s pozemkom, na ktorom sa navrhuje uskutočňovať stavebné práce, ale jej užívanie môže byť navrhovanou stavbou dotknuté.

§ 8 Dokumentácia stavby

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

(2) Dokumentáciou stavby sa rozumie projektová dokumentácia, realizačná dokumentácia a prevádzková dokumentácia.

(3) Dokumentácia stavby sa spravidla vedie v elektronickej podobe a ukladá sa v informačnom systéme Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky (ďalej len „informačný systém“).

§ 9 Projektová dokumentácia

(1) Projektovou dokumentáciou je súbor dokumentov o projektovej príprave stavby. Stupňami projektovej dokumentácie sú stavebný zámer a projekt stavby.

(2) Stavebný zámer je textové a grafické vyjadrenie urbanisticko-architektonického a základného stavebného riešenia navrhovanej novej stavby a jej prevádzky, jej umiestnenia do prostredia, napojenia na dopravnú a technickú infraštruktúru územia, alebo zmeny existujúcej

stavby alebo odstránenia stavby; je podkladom na konanie o stavebnom zámere. Ak ide o stavbu posudzovanú podľa predpisov o vplyve na životné prostredie, stavebný zámer je prílohou k žiadosti o posudzovanie vplyvov.

(3) Projekt stavby je textové a grafické vyjadrenie architektonického a stavebnotechnického riešenia stavby, jej technického, technologického a energetického vybavenia a napojenia na technickú infraštruktúru a dopravnú infraštruktúru 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.

§ 10 Realizačná dokumentácia

(1) Realizačnou dokumentáciou je súbor dokumentov o výrobnjej príprave zhotoviteľa stavby, stavebný denník, dokumentácia skutočného zhotovenia stavby a záverečné stanovisko projektanta.

(2) 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.

(3) Záverečným stanoviskom projektanta je osvedčenie súladu zhotovenej stavby s overeným projektom stavby; je podkladom na kolaudáciu stavby.

(4) Dokumentácia skutočného zhotovenia stavby je textové a grafické zdokumentovanie skutočného zhotovenia stavby; je podkladom na kolaudáciu stavby.

§ 11 Prevádzková dokumentácia

(1) Prevádzkovou dokumentáciou je súbor dokumentov o skutočnom stavebnotechnickom stave a o spôsobe užívania stavby počas jej prevádzky. Prevádzkovú dokumentáciu tvoria najmä dokumenty o stavebných úpravách a o údržbe stavby a jej vnútorného vybavenia.

(2) Prevádzkou stavby je komplexné užívanie stavby v súlade s jej projektovaným účelom a spôsobom užívania podľa kolaudačného osvedčenia a zahŕňa najmä funkčnosť

- a) prvkov stavebnej konštrukcie na predpokladané činnosti,
- b) pripojenia stavby na technickú infraštruktúru,
- c) vyhradených technických zariadení alebo určených technických zariadení,
- d) požiarnych zariadení, ktoré sú pevne spojené so stavbou a
- e) technických zariadení budovy na vykurovanie, na prípravu teplej vody, na chladenie a vetranie, na vnútorné osvetlenie vrátane zariadenia automatizácie a riadenia budovy, ktorým sa zabezpečujú projektované požiadavky vnútorného prostredia budovy (ďalej len „technický systém budovy“).

(3) Ak sa nezachovala dokumentácia stavby, z ktorej by bolo možné zistiť účel, na ktorý bola stavba projektovaná, povolená alebo skolaudovaná, predpokladá sa, že je určená na účel, ktorý umožňuje jej skutočné stavebnotechnické a prevádzkové usporiadanie. Ak stavebnotechnické a prevádzkové usporiadanie umožňuje viac účelov užívania, predpokladá sa, že je určená na účel, na ktorý sa užíva bez závad.

(4) Stavebný úrad môže vlastníka stavby vyzvať, aby obstaral dokumentáciu skutočného zhotovenia stavby, ak nebola vôbec vyhotovená, nezachovala sa alebo nie je v náležitom stave. Ak nie je nevyhnutné vyhotoviť úplnú dokumentáciu skutočného zhotovenia stavby, stavebný úrad určí, že postačuje iba vyhotovenie zjednodušenej dokumentácie (pasport stavby).

DRUHÁ ČASŤ

PÔSOBNOSŤ ORGÁNOV ŠTÁTNEJ SPRÁVY VO VÝSTAVBE

§ 12

Orgány štátnej správy vo výstavbe

Štátnu správu vo výstavbe vykonáva

- a) Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky (ďalej len „úrad“)
- b) regionálny úrad⁷⁾,
- c) stavebný úrad,
- d) špeciálny stavebný úrad.

§ 13

Úrad

- (1) Úrad na úseku výstavby a štátneho stavebného dohľadu
- a) vypracúva koncepcie a smery rozvoja vo výstavbe,
 - b) spolupracuje s Európskou komisiou na úseku uznávania odborných kvalifikácií pre výkon povolání architekt a stavebný inžinier,
 - c) zabezpečuje spoluprácu s inými štátmi, medzinárodnými organizáciami a s orgánmi Európskej únie,
 - d) vypracúva koncepciu bezpečnosti a vhodnosti výstavby a jednotnej technickej politiky určovaním stavebnotechnických požiadaviek na výstavbu,
 - e) riadi výkon štátnej správy vo výstavbe vydávaním smerníc a metodických pokynov, odbornými výkladmi a organizovaním školení odborných zamestnancov stavebných úradov a regionálnych úradov,
 - f) rozhoduje o riadnych a mimoriadnych opravných prostriedkoch podaných proti rozhodnutiam regionálneho úradu,
 - g) koordinuje uplatňovanie tohto zákona špeciálnymi stavebnými úradmi,
 - h) koordinuje postupy orgánov preskúmavajúcich záujmy chránené osobitnými predpismi v konaniach podľa tohto zákona,

⁷⁾ § 7 ods. 1 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní

- i) určuje, ktorý z regionálnych úradov uskutoční konanie o stavebnom zámere, ak ide o stavbu alebo opatrenie, ktorá sa má uskutočniť vo viacerých krajoch,
- j) rozhoduje po dohode s príslušnými ústrednými orgánmi o rozporoch v konaniach, ak sa vzniknutý rozpor neodstránil dohodou medzi dotknutými orgánmi,
- k) určuje obsah a rozsah odbornej prípravy a postup pri overovaní a osvedčovaní osobitného kvalifikačného predpokladu na výkon činnosti v stavebnom úrade a v regionálnom úrade,
- l) určuje obsah písomnej časti autorizačnej skúšky potrebnej na získanie oprávnenia v rozsahu vyhradených činností vo výstavbe a obsah teoretickej časti skúšky odbornej spôsobilosti potrebnej na získanie osvedčenia na výkon energetickej certifikácie, činnosti stavbyvedúceho a stavebného dozoru,
- m) vybavuje sťažnosti podané na činnosť regionálneho úradu,
- n) riadi a kontroluje výkon štátnej správy na regionálnom úrade.

(2) Úrad zabezpečuje činnosť správcu a prevádzkovateľa registra výstavby, ktorý je časťou informačného systému. Do registra výstavby sa vkladajú

- a) údaje a informácie o stavbách a o stavebných pozemkoch, najmä o ich druhu, funkčnom využívaní, umiestnení, o ich vlastníkoch a o zastavovacích podmienkach, ktoré sa naň vzťahujú,
- b) dokumentácia stavby,
- c) záväzné stanoviská dotknutých orgánov a vyjadrenia vlastníkov stavieb dopravnej infraštruktúry a stavieb inžinierskych sietí,
- d) rozhodnutia a opatrenia orgánov štátnej správy vo výstavbe,
- e) údaje o stavbách pre bezpečnosť štátu a stavbách pre obranu štátu sa ukladajú iba v rozsahu, v ktorom nemôžu ohroziť ochranu utajovaných skutočností a citlivých informácií podľa osobitných predpisov alebo plnenie úloh spravodajských služieb,
- f) zoznam certifikovaných generálnych zhotoviteľov vyhradených stavieb,
- g) zoznam reprezentatívnych združení vlastníkov informačných zariadení.

§ 14 Regionálny úrad

(1) Regionálny úrad

- a) je odvolacím orgánom pre rozhodnutia stavebného úradu,
- b) riadi a kontroluje vykonávanie preneseného výkonu štátnej správy vo výstavbe stavebnými úradmi,
- c) vkladá údaje do registra výstavby,
- d) vybavuje sťažnosti proti vybaveniu sťažnosti vedúcim stavebného úradu,
- e) zabezpečuje výkon pôsobnosti stavebného úradu, ak stavebný úrad dlhodobo, najmenej šesť mesiacov, nevykonáva svoju pôsobnosť,
- f) určuje, ktorý stavebný úrad uskutoční konanie a vydá rozhodnutie, ak ide o stavby alebo opatrenia, ktoré sa majú uskutočniť v územnom obvode dvoch alebo viacerých stavebných úradov,

g) na návrh obce určí, ktorý stavebný úrad uskutoční konanie, v ktorom je táto obec stavebníkom, vlastníkom stavby, budúcim vlastníkom alebo prevádzkovateľom stavby; určenie stavebného úradu sa vydáva najdlhšie na 24 kalendárnych mesiacov a platí na vedenie celého konania a vydanie rozhodnutia vo veci, ak konanie začalo v tomto období.

(2) Regionálny úrad ako stavebný inšpektorát (ďalej len „stavebný inšpektorát“)

a) vykonáva štátny stavebný dohľad na stavbách,
b) je správnym orgánom príslušným na nariadenie opatrenia na stavbe vo verejnom záujme a na jeho výkon, na prejednávanie priestupkov a na ukládanie pokút za iné správne delikty.

(3) Regionálny úrad vykonáva pôsobnosť stavebného úradu

c) ak ide o uskutočnenie stavby, ktorá je súčasťou projektu nájomného bývania schváleného Agentúrou štátom podporovaného nájomného bývania,⁸⁾
d) ak ide o uskutočnenie stavby, ktorá je významnou investíciou,³⁾ to neplatí, ak je významnou investíciou podľa osobitného predpisu³⁾ banská stavba, banské dielo alebo stavba súvisiaca s banskou činnosťou.

§ 15 **Stavebný úrad**

(1) Stavebným úradom je obec. Pôsobnosť stavebného úradu je preneseným výkonom štátnej správy.

(2) Obce môžu na zabezpečenie činnosti stavebného úradu zriadiť na základe zmluvy stavebný obvod a určiť, ktorá z obcí bude jeho sídlom. Územím stavebného obvodu sa rozumejú územia všetkých obcí, ktoré zriadili stavebný obvod. Stavebný obvod sa zriaďuje pre najmenej 20 000 obyvateľov a územia obcí, ktoré ho zriadili, musia tvoriť jednotný súvislý celok. Stavebný obvod môže tvoriť aj jedna obec, ak má najmenej 20 000 obyvateľov.

(3) Obec, ktorá je sídlom stavebného obvodu, oznámi regionálnemu úradu jeho zriadenie, ako aj zoznam obcí, ktoré zriadili stavebný obvod. Úrad zverejní zoznam stavebných obvodov a obcí, ktoré ich tvoria, na svojom webovom sídle.

(4) Stavebný úrad

a) vydáva rozhodnutia o stavebnom zámere,
b) vybavuje ohlásenia,
c) overuje projekty stavby,
d) vydáva kolaudačné osvedčenia a overuje dokumentácie skutočného zhotovenia stavby,
e) povoľuje skúšobnú prevádzku,
f) povoľuje predčasné užívanie stavby,
g) poskytuje súčinnosť stavebnému inšpektorátu pri výkone jeho úloh,
h) vkladá údaje do informačného systému,

⁸⁾ Zákon č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

- i) spolupracuje s obecnou políciou a s obcami v stavebnom obvode pri sledovaní stavebnej činnosti a stavebnotechnického stavu stavieb v obci,
- j) dáva podnet stavebnému inšpektorátu na vykonanie štátneho stavebného dohľadu.

(5) Činnosť zamestnancov stavebného úradu odborne organizuje, riadi a kontroluje vedúci stavebného úradu. Starosta obce v stavebnom obvode môže poveriť vedúceho stavebného úradu rozhodovaním vo veciach podľa tohto zákona.

(6) Starosta obce, ktorá je sídlom stavebného obvodu, môže odvolať z funkcie vedúceho stavebného úradu, ak opakovane alebo hrubým spôsobom zanedbáva povinnosti podľa odseku 2, najmä tým, že nečinnosťou alebo nesprávnym úradným postupom stavebného úradu vznikajú prietahy vo vybavovaní vecí, opakovane sa vydávajú nezákonné alebo vecne nesprávne rozhodnutia, kolaudačné osvedčenia a iné rozhodnutia alebo sa včas nevybavujú ohlásenia.

(7) Na postavenie a výkon práce zamestnancov stavebného úradu sa vzťahujú predpisy o výkone práce vo verejnom záujme.

§ 16 **Špeciálny stavebný úrad**

(1) Špeciálnym stavebným úradom je orgán štátnej správy, ktorý podľa osobitného predpisu má pôsobnosť a právomoc stavebného úradu pri

- a) letiskových stavbách a stavbách pre letecké pozemné zariadenia,
- b) stavbách pozemných komunikácií,
- c) vodných stavbách,
- d) stavbách dráh, stavbách v obvode dráhy a stavbách v ochrannom pásme dráhy, ktoré slúžia na prevádzku dráhy alebo na dopravu na dráhe,
- e) stavbách v režime integrovaného povoľovania a kontroly znečisťovania životného prostredia,
- f) banských dielach a banských stavbách pod povrchom vrátane stavieb na povrchu bezprostredne slúžiacich ich prevádzke,
- g) stavbách v povrchových lomoch, pieskovniach a štrkoviskách a pri určení druhu a rozmerov ich ochranných pásiem a spôsobu ich ochrany.

(2) Postavenie špeciálneho stavebného úradu má aj

- a) ministerstvo obrany
 1. pre stavby na území vojenských obvodov,
 2. pre stavby na obranu štátu mimo vojenských obvodov a pre stavby, ktoré nie sú určené na obranu štátu, ale sú v správe ministerstva obrany alebo v správe právnických osôb zriadených alebo založených ministerstvom obrany,
- b) Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky pre stavby pre bezpečnosť štátu,
- c) Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre stavby Zboru väzenskej a justičnej stráže Slovenskej republiky,
- d) Úrad jadrového dozoru Slovenskej republiky pre stavby jadrových zariadení a stavby súvisiace s jadrovým zariadením v areáli jadrového zariadenia.

(3) Ak osobitný predpis neustanovuje inak, špeciálny stavebný úrad postupuje vo veciach rozhodovania o stavebnom zámere, ohlasovania, kolaudácie podľa tohto zákona.

(4) Ak osobitný predpis neustanovuje inak, špeciálny stavebný úrad má postavenie stavebného inšpektorátu podľa tohto zákona vo veciach výkonu štátneho stavebného dohľadu, vrátane prejednávania priestupkov, ukladania pokút za správne delikty, kontroly prevádzky stavieb a nariaďovania stavebných prác na stavbách, ktoré sú v jeho pôsobnosti.

(5) Ak vzniknú pochybnosti o príslušnosti stavebného úradu na konanie medzi stavebným úradom a špeciálnym stavebným úradom, určí príslušnosť na konanie špeciálny stavebný úrad.

(6) Na určenie príslušného stavebného úradu podľa odseku 4 sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní.

§ 17

Osobitný kvalifikačný predpoklad odborného zamestnanca

(1) Odborný zamestnanec stavebného úradu a zamestnanec regionálneho úradu, ktorý vykonáva štátny stavebný dohľad musia spĺňať osobitný kvalifikačný predpoklad.

(2) Osobitným kvalifikačným predpokladom sa rozumejú kvalifikačné predpoklady vzdelania a praxe a súhrn teoretických vedomostí a praktických zručností pri aplikácii tohto zákona a súvisiacich právnych predpisov. Vedomosti a zručnosti zamestnanca stavebného úradu a zamestnanca regionálneho úradu sa overujú skúškou pred skúšobnou komisiou úradu.

(3) Kvalifikačným predpokladom vzdelania a praxe je

- a) pre odborného zamestnanca stavebného úradu a odborného zamestnanca regionálneho úradu vykonávajúceho činnosť podľa § 14 ods. 2 písm. b) vysokoškolské právnické vzdelanie prvého stupňa alebo vysokoškolské vzdelanie druhého stupňa technického zamerania a najmenej jeden rok praxe súvisiacej s rozhodovaním v správnom konaní, alebo stredoškolské vzdelanie technického zamerania a najmenej päť rokov praxe vo výkone stavebného úradu,
- b) pre odborného zamestnanca stavebného inšpektorátu, ktorý vykonáva štátny stavebný dohľad (ďalej len „stavebný inšpektor“), vysokoškolské architektonické vzdelanie druhého stupňa alebo vysokoškolské vzdelanie druhého stupňa stavebného, elektrotechnického alebo strojníckeho zamerania a najmenej tri roky praxe v projektovaní, vo výkone stavebného dozoru, v práci stavbyvedúceho alebo vo výkone štátneho stavebného dohľadu, alebo úplné stredoškolské odborné vzdelanie technického zamerania a najmenej päť rokov praxe v projektovaní, vo výkone stavebného dozoru alebo stavbyvedúceho, alebo vo výkone štátneho stavebného dohľadu.

(4) Zamestnávateľ je povinný prihlásiť zamestnanca na odbornú prípravu a na vykonanie skúšky. Pred zaradením na odbornú prípravu musí mať zamestnanec najmenej šesť mesiacov praxe v stavebnom úrade alebo v regionálnom úrade.

(5) Dokladom o získaní osobitného kvalifikačného predpokladu je osvedčenie, ktoré vydá úrad do piatich pracovných dní odo dňa úspešného zloženia skúšky.

(6) Zamestnanci podľa odseku 1 sú povinní prehlbovať si kvalifikáciu systematickým odborným vzdelávaním. Zamestnávateľ je povinná umožniť zamestnancom zúčastniť sa na odbornom vzdelávaní.

(7) Úrad rozhodne o mimoriadnej odbornej príprave zamestnancov podľa odseku 1, ak dôjde k podstatnej zmene v obsahu ich činnosti, najmä po významnej zmene právnych predpisov.

(8) Úrad môže zamestnanca, ktorý sa pri výkone práce dopustil závažných nedostatkov odbornej povahy, preskúšať pred skúšobnou komisiou úradu; na čas do úspešného preskúšania zamestnanec nemôže vykonávať činnosti, ktoré vyžadujú osobitný kvalifikačný predpoklad. Ak zamestnanec neuspeje pri preskúšaní, úrad mu odníme osvedčenie podľa odseku 5.

TRETIA ČASŤ VÝSTAVBA

Prvá hlava Príprava stavieb

§ 18 Všeobecné zásady výstavby

(1) Výstavbu možno uskutočniť len v súlade so zásadami a regulatívmi funkčného využitia územia a priestorového usporiadania územia podľa územnoplánovacej dokumentácie a v súlade s dokumentáciou schválených všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav, na pozemkoch usporiadaných podľa podmienok vyplývajúcich z osobitných predpisov⁹⁾ a s usporiadanými vlastníckymi vzťahmi k stavebnému pozemku, na ktorom sa má uskutočniť stavba. Stavebný pozemok je časť územia určená územnoplánovacou dokumentáciou na zastavanie a pozemok zastavaný hlavnou stavbou.

(2) Každá nová budova musí byť umiestnená v súlade so zastavovacími podmienkami podľa územnoplánovacej dokumentácie.

(3) Stavba musí byť naprojektovaná a zhotovená tak, aby po celý čas životného cyklu zodpovedala základným požiadavkám na stavby,¹⁰⁾ stavebnotechnickým požiadavkám na výstavbu a všeobecným technickým požiadavkám na bezbariérovú prístupnosť a užívanie stavieb (ďalej len „bezbariérové užívanie“).

(4) Stavbu, zmenu stavby, odstraňovanie stavby, a stavebné úpravy na stavbe alebo na pozemku, možno uskutočňovať len podľa overeného projektu stavby a na základe rozhodnutia o stavebnom zámere alebo na základe ohlásenia.

⁹⁾ Napríklad zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov

¹⁰⁾ Príloha I nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 305/2011 z 9. marca 2011, ktorým sa ustanovujú harmonizované podmienky uvádzania stavebných výrobkov na trh a ktorým sa zrušuje smernica Rady 89/106/EHS (Ú. v. EÚ L 88, 4. 4. 2011) v platnom znení.

(5) Rozhodnutie o stavebnom zámere sa vyžaduje, ak tento zákon alebo osobitné predpisy neustanovujú inak, pri stavbách každého druhu bez zreteľa na ich stavebnotechnické vyhotovenie, účel a čas trvania; rozhodnutie o stavebnom zámere sa vyžaduje aj pri zmene stavby. Rozhodnutie o stavebnom zámere je záväzné aj pre právnych nástupcov stavebníka a ostatných účastníkov konania.

(6) Ohlásenie stavebnému úradu postačí pri stavebných úpravách a drobných stavbách, ak sa

- a) stavebné práce uskutočňujú na verejnom priestranstve,
- b) má stavebnými prácami zhotoviť alebo umiestniť stavba alebo terénne úpravy na pozemku stavebníka vo vzdialenosti menšej ako 2 m od hranice pozemku,
- c) má stavebnými prácami zhotoviť alebo odstrániť stavba, ktorá je predmetom číslovania súpisným číslom,
- d) má stavebnými prácami zhotoviť budova spojená so zemou pevným základom,
- e) má stavebnými prácami zhotoviť podzemná stavba,
- f) uskutočňujú na stavbe, ktorá je kultúrnou pamiatkou,
- g) stavebné práce uskutočňujú na stavbe v pamiatkovom území, v chránených územiach mimo zastavaného územia obce alebo v ochrannom pásme chráneného územia,
- h) stavebnými prácami môže negatívne ovplyvniť životné prostredie, ohroziť zdravie osôb, požiarne bezpečnosť alebo stabilita a bezpečnosť pri užívaní,
- i) 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.

(7) Ohlásenie stavebnému úradu postačí pri

- a) nadzemných a podzemných vedeniach elektronických komunikačných sietí,
- b) údržbe stavby, ktorá by mohla ovplyvniť stabilitu stavby, požiarne bezpečnosť stavby, jej vzhľad vo verejnom priestore alebo životné prostredie a
- c) pri údržbe stavby, ktorá je kultúrnou pamiatkou.

(8) Rozhodnutie o stavebnom zámere ani ohlásenie sa nevyžaduje na

- a) stavebné práce na údržbu stavby
 1. opravy fasády, opravy a výmena strešnej krytiny alebo povrchu plochých striech, výmena odkvapových žľabov a odtokových zvodov, klampiarskych, kováčskych, tesárskych strešných výrobkov, výmena výplňových konštrukcií otvorov, ďalej opravy oplotenia a výmena jeho častí, ak sa tým nemení jeho trasa a veľkosť,
 2. opravy a výmena nepodstatných stavebných konštrukcií, najmä vnútorných priečok, omietok, obkladov stien, podláh a dlažieb, podhládov, dverí, strešných skladacích schodov a schodišťových zábradlí, mreží, okeníc, roliet, žalúzií, tieniacich clôn, vlnkových stožiarov, úchytov a tyčí, markíz, prekrytí vstupov,
 3. opravy elektrických vedení, vedení elektronických komunikačných sietí, bleskozvodov a uzemňovacích sústav, ak sa nimi nemení ich trasa,
 4. opravy vedení plynárenskej siete, ak sa nimi nemení trasa,

5. údržba a opravy elektrických a osvetľovacích rozvodov, slaboprúdových rozvodov, technického, energetického alebo technologického vybavenia stavby, ako aj výmena jeho súčastí, ak sa tým zásadne nemení jeho pripojenie na inžinierske siete ani nezhorší vplyv stavby na okolie alebo na životné prostredie,
 6. výmena a opravy technických systémov budov a ich súčastí, výmena výťahu, výmena centrálnych vysávačov, drvičov odpadov a ich rozvodov,
 7. výmena zabudovaných zariadení predmetov, najmä kuchynských liniek, drezov, vaní, WC, pisoárov a ich rozvodov, vstavaných skriň, obkladov stien a iného vstavaného nábytku a interiérového zariadenia,
 8. maliarske, natieračské, tapetárske, štukatérske práce a výtvarná výzdoba a doplnky interiéru,
- b) krátkodobé prenosné zariadenia, ako sú predajné stánky, konštrukcie a zariadenia na slávnostnú výzdobu a osvetlenie budov,
 - c) scénické stavby,
 - d) geodetické drevené a prenosné meračské veže, signály a pyramídy,
 - e) konštrukcie chmeľníc a vinohradov,
 - f) rozvody elektronických komunikačných sietí a zvody antén, ktoré sú umiestňované v uzavretých priestoroch stavieb,
 - g) 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 cesty ani do priechodového prierezu dráhy.

§ 19

Stavebnotechnické požiadavky na výstavbu

(1) Stavebnotechnické požiadavky na výstavbu a bezbariérové užívanie určujú požiadavky na stavebnotechnické a účelové riešenie konštrukcie a prevádzky stavby.

(2) Stavba musí byť navrhnutá a zhotovená zo stavebných výrobkov vhodných na zamýšľané použitie.¹¹⁾

(3) Orgány verejnej správy, stavebníci a osoby uskutočňujúce vyhradené činnosti vo výstavbe sú povinné zohľadňovať stavebnotechnické požiadavky na výstavbu pri navrhovaní, umiestňovaní, projektovaní, zhotovovaní, kolaudácii a prevádzke stavby.

(4) 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 pokiaľ možno nadväzovali, všestranne využívať výsledky týchto konaní a odovzdávať včas a úplné stanoviská.

§ 20

Prerokovanie stavebného zámeru

¹¹⁾ Nariadenie (EÚ) č. 305/2011 v platnom znení.

(1) Stavebník, alebo ním poverený projektant sprístupní uloženú projektovú dokumentáciu stavebného zámeru a požiada

- a) príslušný orgán územného plánovania o vydanie záväzného stanoviska,
- b) dotknutý orgán podľa druhu navrhovaných stavebných prác a pôsobnosti dotknutých orgánov o vydanie záväzného stanoviska, okrem tých, ktoré boli dotknutými orgánmi v procese posudzovania vplyvu stavby na životné prostredie, a nevyhradili si opätovné posúdenie dokumentácie stavebného zámeru,
- c) vlastníkov stavieb dopravnej infraštruktúry a stavieb inžinierskych sietí, ktorých sa navrhované stavebné práce týkajú, o vyjadrenie a
- d) vlastníkov susedných stavieb a susedných pozemkov o vyjadrenie.

(2) 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.

(3) Orgán územného plánovania je povinný vydať k sprístupnenej projektovej dokumentácii záväzné stanovisko¹²⁾. V záväznom stanovisku je orgán územného plánovania povinný uviesť, či navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie, s požiadavkami na dopravné a technické vybavenie územia spolu s odôvodnením, popis záväzných podmienok na umiestnenie navrhovanej stavby z hľadiska splnenia urbanistických a architektonických požiadaviek, požiadaviek na priestorové a funkčné využitie územia a požiadaviek na verejné dopravné a technické vybavenie územia, na ktorom má byť stavba umiestnená; k záväznému stanovisku pripojí orgán územného plánovania overený zastavovací plán.

(4) Vlastník susednej stavby a vlastník susedného pozemku môžu uplatniť svoje námietky k sprístupnenej projektovej dokumentácii, ak z jej obsahu vyplýva, že nová stavba, zmena stavby, odstránenie stavby alebo stavebné úpravy obmedzia jeho vlastnícke právo alebo prevádzku alebo sťažia trvalé užívanie susednej stavby alebo susedného pozemku.

(5) Lehota na vyjadrenie podľa odseku 4 nesmie byť kratšia ako 15 pracovných dní.

§ 21 Dotknutý orgán

(1) Dotknutým orgánom je orgán verejnej správy, ktorý je správnym orgánom chrániacim záujmy podľa osobitného predpisu, ak tieto záujmy môžu byť predmetom konania dotknuté, alebo ten, komu to vyplýva z osobitného predpisu.

(2) Dotknutý orgán je povinný žiadateľovi v rozsahu svojej pôsobnosti

- a) poskytnúť údaje a informácie potrebné na vypracovanie projektovej dokumentácie,
- b) vydať záväzné stanovisko k projektovej dokumentácii stavby a

¹²⁾ § 11 písm. i) zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní.

- c) vydať doložku súladu projektu stavby s podmienkami určenými v záväznom stanovisku vydanom k stavebnému zámeru (ďalej len „doložka súladu“).

§ 22 **Záväzné stanovisko**

(1) Dotknutý orgán uplatňuje svoje zákonné oprávnenie v príprave dokumentácie a v konaniach podľa tohto zákona formou záväzného stanoviska. Dotknutý orgán v záväznom stanovisku uplatňuje požiadavky len v rozsahu svojej zákonnej pôsobnosti a na ochranu záujmov, ktoré mu z tejto pôsobnosti vyplývajú. V záväznom stanovisku je dotknutý orgán povinný uviesť ustanovenie právneho predpisu, na ktorého základe uplatňuje svoju pôsobnosť, uviesť konkrétne požiadavky a návrhy a preskúmateľne ich argumentačne odôvodniť a uviesť údaj, či týmto záväzným stanoviskom zároveň nahrádza stanovisko pre posúdenie nasledujúcich stupňov dokumentácie podľa tohto zákona. Právo dotknutého orgánu na vydanie samostatného rozhodnutia podľa osobitného predpisu týmto nie je dotknuté.

(2) Dotknutý orgán je viazaný obsahom vlastného záväzného stanoviska; to neplatí, ak došlo k zmene právneho predpisu, podľa ktorého vydal záväzné stanovisko, alebo ak sa podstatne zmenili skutkové okolnosti alebo podklady, na základe ktorých vydal záväzné stanovisko. Ak dotknutý orgán vydal neskoršie ďalšie záväzné stanovisko v tej istej veci, je povinný v novom záväznom stanovisku uviesť, či sa ním jeho predchádzajúce záväzné stanovisko potvrdzuje, dopĺňa, mení alebo nahrádza s uvedením dôvodu vydania nového záväzného stanoviska.

(3) Ak žiadosť o poskytnutie údajov a informácií alebo obsah stavebného zámeru neobsahuje dostatočne presné podkladové požiadavky potrebné na poskytnutie údajov alebo na vydanie záväzného stanoviska, dotknutý orgán je povinný vyzvať žiadateľa na spresnenie žiadosti.

(4) Ak dotknutý orgán nevydá záväzné stanovisko v lehote 30 dní odo dňa doručenia žiadosti, alebo v lehote, na ktorej sa dohodol so žiadateľom, predpokladá sa, že nemá pripomienky ani požiadavky na obsah stavebného zámeru, ak osobitný predpis neustanovuje inak. Projektant túto skutočnosť uvedie v sprievodnej správe.

(5) Ak žiadateľ nepožiadala dotknutý orgán o záväzné stanovisko k stavebnému zámeru, hoci vzhľadom na obsah stavebného zámeru a pôsobnosť dotknutého orgánu tak urobiť mal, musí dodatočne požiadať o záväzné stanovisko.

(6) Odseky 2 až 4 sa vzťahujú aj na plnenie povinnosti vlastníkov stavieb dopravnej infraštruktúry a vlastníkov stavieb inžinierskych sietí poskytnúť žiadateľovi údaje a informácie na vypracovanie stavebného zámeru a poskytnúť vyjadrenie, v ktorom uvedú konkrétne oprávnené požiadavky na zapracovanie do projektu stavby.

(7) Záväzné stanovisko a stanovisko podľa odseku 6 sú záväzné pre stavebníka, projektanta a stavebný úrad, ak sú v súlade s požiadavkami podľa odsekov 1 a 2.

(8) Dotknutý orgán je povinný počas prípravy, zhotovovania, užívania a odstraňovania stavby kontrolovať plnenie požiadaviek uplatnených vo svojom záväznom stanovisku.

§ 23

Správa o výsledku prerokovania stavebného zámeru

(1) Projektant vypracuje správu o prerokovaní stavebného zámeru, v ktorej vyhodnotí všetky uplatnené stanoviská a vyjadrenia, údaj o subjekte, ktorý pripomienku uplatnil, a spôsob vyhodnotenia uplatnenej pripomienky. K správe o prerokovaní stavebného zámeru priloží všetky zabezpečené podklady.

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

§ 24

Prerokovanie projektu stavby

(1) Projekt stavby musí byť vypracovaný na základe rozhodnutia o stavebnom zámere a v súlade so stavebným zámerom, ak sa vyžadoval.

(2) Projektant si vyžiada doložku súladu od dotknutých orgánov, ktoré si v záväznom stanovisku k stavebnému zámeru vyhradili posúdenie projektu stavby a uplatnili požiadavky na dopracovanie projektu stavby. Dotknutý orgán je povinný vydať doložku súladu k projektu stavby v lehote 30 dní odo dňa doručenia žiadosti, alebo v lehote dohodnutej s projektantom. Doložkou súladu dotknutý orgán overuje dodržanie požiadaviek zo záväzného stanoviska a rozhodnutia podľa osobitného predpisu v projekte stavby. Dotknutý orgán zodpovedá za škodu spôsobenú svojou nečinnosťou.

§ 25

Stavba musí byť zhotovená podľa overeného projektu stavby.

Druhá hlava

Zhotovovanie stavieb

§ 26

Základné ustanovenia

(1) Zhotovovaním stavby sa rozumie koordinovaný súbor stavebných prác a iných odborných činností, ktorými sa zhotovuje stavba ako celok vo všetkých častiach a konštrukciách, s projektovaným zariadením a s vyvolanými úpravami.

(2) Stavebník musí zabezpečiť zhotovenie stavby oprávneným zhotoviteľom, ak sám nemá oprávnenie na zhotovovanie stavieb, alebo ak ďalej nie je ustanovené inak.

(3) Zhotovenie jednoduchej stavby môže sám pre seba zabezpečiť svojpomocou aj stavebník, ktorý nespĺňa požiadavku podľa odseku 3, ak vedenie jej zhotovovania vykonáva osoba oprávnená na stavebný dozor. Na zhotovovanie ohlásených drobných stavieb, stavebných úprav a údržby stavby svojpomocou postačí, ak stavebník zabezpečí odborné

vedenie ich uskutočňovania osobou, ktorá má najmenej stredoškolské odborné vzdelanie stavebného smeru a najmenej tri roky praxe v odbore, ak sám nespĺňa uvedené požiadavky.

(4) Stavebník, ktorý zabezpečuje zhotovenie stavby svojpomocou, koordinuje postup výstavby, individuálne uzatvára zmluvy na dodávky potrebných stavebných prác, strojov a stavebných výrobkov s ich dodávateľmi (ďalej len „zmluvný dodávateľ“) a v celom rozsahu zodpovedá za plnenie povinností podľa tohto zákona.

(5) Odseky 1 až 5 sa použijú aj na zmenu stavby a na odstránenie stavby.

§ 27 **Stavebné práce**

(1) Stavebnými prácami sa rozumejú zemné práce, búracie práce, remeselné činnosti, montážne práce a iné odborné činnosti potrebné na zhotovenie stavby, na zmenu stavby, na stavebné úpravy, na údržbu stavby a na odstránenie stavby. Montážne práce sa považujú za stavebné práce, ak sa nimi stavebný výrobok pevne zabuduje do stavby, alebo ak sa nimi stavba pripája na inžinierske siete alebo odpája z nich.

(2) Rozsah stavebných prác a ich odbornej skladby potrebnej na zhotovenie stavby vyplýva z overeného projektu stavby. Ak sa na určité stavebné práce alebo na spôsob použitia stavebného výrobku vzťahujú bezpečnostné, požiarnebezpečnostné, hygienické alebo technické predpisy, technické špecifikácie, návody výrobcov stavebných výrobkov alebo všeobecne zaužívané pracovné postupy alebo technologické postupy, stavebné práce sa musia uskutočniť v súlade s nimi.

(3) Ak sa podľa osobitného predpisu vyžaduje na vykonávanie stavebných prác odborná spôsobilosť, profesijná kvalifikácia, zdravotná spôsobilosť, preukaz alebo iné osvedčenie, môže ich uskutočňovať len fyzická osoba, ktorá spĺňa takúto požiadavku.

§ 28 **Nepovolené stavebné práce**

(1) Stavebné práce, ktoré sa uskutočňujú bez overeného projektu stavby alebo v rozpore s ním, sa považujú za nepovolené stavebné práce.

(2) Uskutočňovanie stavebných prác sa nepovažuje za nepovolené, ak sa počas uskutočňovania stavebných prác rozhodnutie o stavebnom zámere alebo nariadenie stavebného inšpektorátu zrušilo správnym orgánom v rámci prieskumu rozhodnutia alebo súdom v správnom súdnictve. O pokračovaní uskutočňovania stavebných prác rozhodne v novom konaní správny orgán, ktorého rozhodnutie sa zrušilo.

§ 29 **Stavebník**

(1) Stavebníkom sa rozumie ten, kto má v úmysle uskutočňovať stavebné práce, a to odo dňa začatia zabezpečovania podkladov pre konanie až do dňa vydania kolaudačného

osvedčenia a je vlastníkom pozemku, na ktorom sa majú uskutočniť stavebné práce alebo má iné práva k pozemkom a stavbám, na ktorých sa majú uskutočniť stavebné práce, a to

- a) užívanie pozemku alebo stavby na základe zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu,
- b) právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou,
- c) právo vyplývajúce z iných právnych predpisov,
- d) užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.

(2) Stavebník nemusí preukázať práva podľa odseku 1, ak ide

- a) o právo evidované v katastri nehnuteľností,
- b) o uzatvorenie skládky odpadu, o ktorej rozhoduje stavebný úrad, a
- c) o stavbu prípojky na verejnú technickú infraštruktúru na pozemku, na ktorom sa má pripojiť na verejnú technickú infraštruktúru je postavená verejná inžinierska stavba.

(3) Ak ide o stavbu, pre ktorej účely je možné práva k pozemku alebo k stavbe vyvlastniť, práva podľa odseku 1 postačí preukázať pri podaní žiadosti o overenie projektu stavby. Pri podaní žiadosti o rozhodnutie o stavebnom zámere postačí preukázať splnenie podmienok pre vyvlastnenie.

(4) Za stavebníka sa považuje aj ten, kto svojpomocne uskutočňuje nepovolené stavebné práce, a ten, pre koho nepovolené stavebné práce uskutočňuje zhotoviteľ.

§ 30

Povinnosti stavebníka

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

(2) Ak sa stavebník s projektantom nedohodne inak, na vypracovanie projektovej dokumentácie podľa odseku 1 stavebník zabezpečí

- a) geodetické a kartografické činnosti oprávneným geodetom, geodetické podklady v potrebnom rozsahu,
- b) vykonanie inžinierskogeologických, hydrogeologických a iných prieskumných prác posúdenia vplyvu prevádzky stavby na okolie z hľadiska hluku, znečisťovania ovzdušia, povrchových a podzemných vôd, vplyvu na zeleň a zdravie obyvateľstva a iných podkladov potrebných na vypracovanie projektovej dokumentácie stavby,
- c) dokumenty preukazujúce vlastnícke alebo iné právo k nehnuteľnostiam dotknutých stavbou,
- d) súčinnosť projektantovi pri spracovaní projektovej dokumentácie,
- e) generálneho projektanta ak je na vypracovanie projektovej dokumentácie potrebných viacero projektantov a výsledná projektová dokumentácia je závislá od ich súčinnosti.

(3) Stavebník je povinný pred začatím stavebných prác

- a) oznámiť stavebnému úradu začatie uskutočňovania stavebných prác a identifikačné údaje o osobe zhotoviteľa stavby,
- b) odovzdať zhotoviteľovi stavby overený projekt stavby, právoplatné rozhodnutie o stavebnom zámere a pozemky na zriadenie staveniska.

(4) Stavebník je povinný

- a) zúčastňovať sa na kontrolných prehliadkach stavby,
- b) uskutočniť na výzvu zhotoviteľa stavby prehliadku dokončenej stavby a jej prevzatie od zhotoviteľa,
- c) poskytovať súčinnosť projektantovi pri kontrole súladu stavebných prác s overeným projektom stavby a pri jej kolaudácii,
- d) zabezpečiť počas zhotovovania stavby vykonávanie projektového dohľadu projektanta nad zhotovovaním stavby a kontroly statického zabezpečenia hlavných a pomocných nosných konštrukcií projektantom,
- e) zabezpečiť na celý čas uskutočňovania stavebných prác na vyhradenej stavbe osobu oprávnenú na výkon stavebného dozoru,
- f) zabezpečiť ku kolaudácii stavby u projektanta vypracovanie stanoviska projektanta o súlade zhotovenej stavby s overeným projektom stavby.

(5) Stavebník, ktorý uskutočňuje stavebné práce svojpomocou, je povinný

- a) zabezpečiť na celý čas uskutočňovania stavebných prác osobu oprávnenú na výkon stavebného dozoru a rešpektovať jej pokyny,
- b) zabezpečiť, aby stavebné práce uskutočňovali osoby, ktoré spĺňajú požiadavky podľa § 23 ods. 3,
- c) zabezpečiť vytýčenie a súlad priestorovej polohy novej stavby alebo zmeny stavby s overeným projektom stavby,
- d) zabezpečiť, aby do stavby boli zabudované len stavebné výrobky vhodné na zamýšľané použitie a spôsobom určeným výrobcom,
- e) zabezpečiť súlad vybavenia a prevádzky staveniska s týmto zákonom a súvisiacimi predpismi,
- f) zabezpečiť, aby počas zhotovovania stavby bola na stavenisku požadovaná dokumentácia stavby, najmä overený projekt stavby, rozhodnutie o stavebnom zámere a stavebný denník,
- g) viesť stavebný denník a zapisovať do neho podstatné udalosti na stavbe a priebeh uskutočňovania stavebných prác,
- h) 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.

(6) Ak ide o novú stavbu alebo o obnovu existujúcej stavby financovaných z verejných prostriedkov, ktoré sú určené na užívanie verejnosťou, stavebník je povinný časť investičných prostriedkov z rozpočtu verejnej správy vyčleniť a použiť na obstaranie a umiestnenie umeleckého diela v takejto stavbe; to neplatí, ak ide o líniovú stavbu.

§ 31

Zhotoviteľ stavby

(1) Zhotoviteľom stavby sa rozumie podnikateľ, ktorý je oprávnený dodávateľsky zhotovovať alebo odstraňovať stavby a na tento účel zabezpečovať potrebné stavebné práce a iné odborné činnosti osobami s oprávnením na vymedzený druh stavebných prác alebo iných odborných činností.

(2) Fyzická osoba, ktorá je podnikateľ, môže byť zhotoviteľom stavby, ak má osvedčenie o živnostenskom oprávnení zhotovovať stavby.

(3) Právnická osoba môže byť zhotoviteľom stavby, ak má zhotovovanie stavieb zapísané v predmete podnikania a na riadenie, kontrolu a dozor nad zhotovovaním stavby zamestnáva osobu s oprávnením na činnosti podľa § 31 ods. 2 písm. c); to neplatí, ak oprávnenie na tieto činnosti má jej štatutárny orgán alebo člen štatutárneho orgánu.

(4) Zhotoviteľ stavby, ktorý uzavrel zmluvu so stavebníkom o zhotovení celej stavby, je generálnym zhotoviteľom stavby. Ak je na zhotovenie celej stavby potrebných viac druhov stavebných prác, ktoré neuskutočňuje generálny zhotoviteľ stavby, zabezpečí zhotovovanie stavby s pomocou zmluvných dodávateľov. Zmluvným dodávateľom generálneho zhotoviteľa stavby môže byť len osoba uvedená v odseku 2 alebo odseku 3 alebo fyzická osoba s oprávnením na vymedzený druh stavebných prác alebo iných odborných činností. Zmluvní dodávatelia zodpovedajú za výsledky svojej činnosti generálnemu zhotoviteľovi stavby.

§ 32

Práva a povinnosti zhotoviteľa stavby

(1) Zhotoviteľ stavby zodpovedá stavebníkovi, že zhotovená stavba je v súlade so základnými požiadavkami na stavby, so stavebnotechnickými požiadavkami na výstavbu, s požiarnebezpečnostnými, hygienickými a technickými predpismi a s projektom stavby.

(2) Zhotoviteľ stavby je povinný

- a) zabezpečiť vybrané geodetické a kartografické činnosti na stavbe geodetom stavby a určiť hlavného geodeta stavby,
- b) zabezpečiť dokumentáciu výrobnjej prípravy stavby,
- c) zhotovovať stavbu podľa overeného projektu stavby, požiarnebezpečnostných, hygienických a technických predpisov a v súlade so zaužívanými pracovnými a technologickými postupmi,
- d) zabezpečiť, aby stavbu viedol oprávnený stavbyvedúci a rešpektovať jeho pokyny, ktoré sa týkajú 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,
- e) uplatňovať všeobecné zásady prevencie a požiadavky bezpečnosti práce a ochrany zdravia pri práci a rešpektovať pokyny koordinátora bezpečnosti na stavenisku týkajúce sa

uplatňovania pracovných postupov a používania ochranných pracovných pomôcok zamestnancami na stavbe,

- f) použiť na zabudovanie do stavby stavebné výrobky, ktoré sú vhodné na zamýšľané použitie a zabudovať ich spôsobom určeným výrobcom,
- g) zabezpečiť, aby stavebné práce uskutočňovali len osoby, ktoré majú potrebnú odbornú spôsobilosť a zdravotnú spôsobilosť,
- h) zabezpečiť u projektanta priebežné vykonávanie kontroly statického zabezpečenia pomocných stavebných konštrukcií používaných pri stavebných prácach,
- i) pripraviť zhotovovanú stavbu na kontrolnú prehliadku,
- j) zhotovenú stavbu a dokumentáciu stavby odovzdať stavebníkovi a spísať o tom zápisnicu,
- k) vypratať stavenisko.

(3) Zhotoviteľ stavby je oprávnený v rozsahu dohodnutom so stavebníkom zabezpečiť zmluvných dodávateľov na uskutočnenie stavebných prác, na ktoré nemá oprávnenie.

(4) Zhotoviteľ stavby je povinný počas uskutočňovania stavebných prác evidovať dohodnuté zmeny oproti overenému projektu stavby a ku kolaudácii stavby zabezpečiť vypracovanie dokumentácie skutočného zhotovenia stavby.

§ 33 Činnosti vo výstavbe

(1) Činnosťami vo výstavbe sa rozumejú odborné činnosti potrebné na zhotovenie stavby, na zmenu stavby, na stavebné úpravy, na údržbu stavby a na odstránenie stavby.

(2) Ak sa podľa osobitných predpisov vyžaduje na činnosti vo výstavbe odborná spôsobilosť, profesijná kvalifikácia, zdravotná spôsobilosť, preukaz alebo iné osvedčenie, môže ich uskutočňovať len fyzická osoba, ktorá spĺňa takúto požiadavku.

(3) Právnická osoba môže činnosti vo výstavbe, na ktoré sa vzťahuje niektorá požiadavka podľa odseku 2, uskutočňovať len prostredníctvom fyzickej osoby, ktorá spĺňa takúto požiadavku.

§ 34 Vyhradené činnosti vo výstavbe

(1) Vyhradenými činnosťami vo výstavbe sa rozumejú odborné činnosti, ktorých kvalita a výsledok uskutočnenia majú rozhodujúci vplyv na to, aby stavba spĺňala základné požiadavky na stavby a stavebnotechnické požiadavky na výstavbu. Ak v odseku 4 nie je ustanovené inak, vyhradené činnosti vo výstavbe môžu uskutočňovať len fyzické osoby, ktoré majú zákonom požadovanú profesijnú kvalifikáciu, autorizáciu alebo iné oprávnenie podľa predpisov o regulovaných povolaniach a regulovaných činnostiach (ďalej len „oprávnenie“), a to len v rozsahu oprávnenia.

(2) Vyhradenými činnosťami vo výstavbe sú

- a) projektová činnosť,

- b) stavebný dozor,
- c) vedenie uskutočňovania stavebných prác a
- d) vybrané geodetické a kartografické činnosti.

(3) Za vyhradenú činnosť vo výstavbe sa nepovažuje

- a) vypracovanie projektovej dokumentácie na ohlásenie stavebných úprav a drobných stavieb a projektovej dokumentácie jednoduchej stavby, okrem bytovej budovy s viac ako tromi bytmi a stavby, ktorá je určená na užívanie verejnosťou,
- b) výkon činnosti stavebného dozoru pri stavebných úpravách, drobných stavbách a stavbách, na ktoré postačuje ohlásenie.

(4) Činnosti podľa odseku 3 môže uskutočňovať okrem osôb podľa odseku 1 aj ten, kto má vysokoškolské vzdelanie architektonického, stavebného, elektrotechnického alebo strojného zamerania, alebo ten, kto má úplné stredné odborné vzdelanie stavebného, elektrotechnického alebo strojného zamerania a najmenej tri roky praxe v činnosti.

(5) Právnické osoby môžu uskutočňovať vyhradené činnosti vo výstavbe len prostredníctvom osôb, ktoré spĺňajú požiadavku podľa odseku 1.

§ 35 Projektant

(1) Projektantovi je vyhradené vypracovanie všetkých stupňov projektovej dokumentácie.

(2) Projektant uskutočňuje 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.

(3) Generálny projektant, okrem oprávnení podľa odseku 2, zabezpečuje aj koordináciu projektantov častí projektovej dokumentácie a iných špecialistov potrebných na vypracovanie projektovej dokumentácie a jej kompletizáciu a na vykonanie obvyklých činností v predprojektovej príprave stavby, pri zhotovovaní stavby a pri jej kolaudácii.

(4) Generálnym projektantom a projektantmi častí projektovej dokumentácie môžu byť len oprávnené osoby.

(5) Generálny projektant zodpovedá stavebníkovi za komplexnosť a úplnosť projektovej dokumentácie a za jej použiteľnosť podľa tohto zákona. Projektant časti projektovej dokumentácie zodpovedá generálnemu projektantovi za úplnosť a vecnú správnosť ním vypracovanej časti projektovej dokumentácie.

(6) Projektant je zodpovedný za

- a) vypracovanie stavebného zámeru podľa požiadaviek stavebníka,
- b) vypracovanie projektu stavby podľa rozhodnutia o stavebnom zámere,

- c) použitie geodetických podkladov na účely vypracovania projektovej dokumentácie a za stanovenie geodetických meraní posunov a pretvorení zhotovenej stavby alebo jej časti ak to charakter stavby a podmienky jej užívania vyžadujú,
- d) použitie podkladov overených oprávnenou osobou na vypracovanie projektovej dokumentácie, a stanovenie rozsahu prieskumov, geodetických meraní a iných prác potrebných na vypracovanie projektovej dokumentácie stavby, ak to charakter stavby vyžaduje,
- e) súlad stavby s jej požadovaným účelom, predpokladaným spôsobom užívania a podľa zastavovacích podmienok územnoplánovacej dokumentácie,
- f) za urbanistický, architektonický, stavebnotechnický a prevádzkový súlad navrhovanej stavby s okolím a s charakterom miesta stavby,
- g) návrh stavby tak, aby bola po celý čas svojho životného cyklu v súlade so základnými požiadavkami na stavby a so všeobecnými technickými požiadavkami na výstavbu, vrátane požiadaviek na bezbariérové užívanie,
- h) návrh stavby a postup výstavby s ohľadom na záujmy ochrany životného prostredia vrátane opatrení na zmiernenie negatívnych dopadov zmeny klímy a adaptáciu na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä ochrany prírody, ochrany prírodných biotopov, mokradí, drevín a osobitne chránených častí prírody a krajiny, osobitne miest hniezdenia, rozmnožovania a odpočinku vtákov a netopierov a minimalizáciu tvorby odpadov,
- i) vhodný návrh konštrukčného riešenia nosných a nenosných konštrukcií stavby, technológie výstavby a progresívnych stavebných výrobkov,
- j) návrh stavebných materiálov deliacich a obvodových konštrukcií v záujme dosiahnutia aspoň minimálnych požiadaviek na energetickú hospodárnosť budovy v rozsahu, v akom je to technicky, funkčne a ekonomicky možné,
- k) návrh vnútorného technického, energetického a technologického vybavenia v rámci technických, funkčných a ekonomických podmienok budovy alebo jej zmeny a návrh využitia centralizovaného zásobovania teplom alebo alternatívnych technických systémov založených na obnoviteľných zdrojoch energie a na automatizovaných riadiaciach, regulačných a monitorovacích systémoch podľa charakteru stavby,
- l) návrh vhodných stavebných výrobkov pre zamýšľané použitie a ich zabudovanie do stavby spôsobom určeným výrobcom,
- m) návrh vnútorných a vonkajších priestorov stavby, ktoré zodpovedajú najmä dispozičným, hygienickým, stavebnotechnickým a bezpečnostným požiadavkám, najmä z hľadiska zabezpečenia protipožiarnej bezpečnosti stavby,
- n) návrh estetických vnútorných a vonkajších priestorov stavby a za vytvorenie podmienok pre umiestnenie umeleckých diel, zelene a oddychových zón v rámci funkčných podmienok stavby, najmä v stavbách určených na užívanie verejnosťou a vo verejných priestoroch,
- o) navrhovanie stavby s ohľadom na požiadavky civilnej ochrany.

(7) Projektant je pri zhotovovaní stavby povinný

- a) zúčastniť sa kontrolnej prehliadky stavby, na ktorú bol prizvaný z dôvodu potreby zmeny projektu stavby, z dôvodu zámény stavebných výrobkov alebo technických systémov budovy,

- b) požadovať od stavebníka a od stavbyvedúceho bezodkladné odstránenie zistených odchýlok od projektu stavby a zapisovať do stavebného denníka zistené neodstránené odchýlky,
- c) vypracovať ku kolaudácii záverečné stanovisko projektanta o súlade zhotovenej stavby s projektom stavby.

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

(9) Projektant poverený stavebníkom na zabezpečenie podkladov pre konanie o stavebnom zámere, ak nie je v § 26 ustanovené inak, je zodpovedný za

- a) zabezpečenie podkladov pre konanie o stavebnom zámere v dohodnutom rozsahu,
- b) vypracovanie sprievodnej správy pre stavebníka,
- c) zabezpečenie overenia projektu stavby,
- d) vypracovanie záverečného stanoviska o súlade zhotovenej stavby s overeným projektom stavby na účely kolaudácie stavby.

(10) Projektant je pri zhotovovaní stavby oprávnený vykonávať na stavenisku dohľad projektanta nad zhotovovaním stavby z hľadiska súladu stavebných prác s projektom stavby; tým nie je dotknuté oprávnenie autora architektonického diela vykonávať dohľad nad zhotovovaním stavby alebo zmeny stavby z hľadiska súladu stavebných prác s jeho návrhom (ďalej len „autorský dohľad“). Projektant nezodpovedá za ním neodsúhlasené zmeny a odchýlky od overeného projektu stavby, ku ktorým došlo počas zhotovovania stavby.

(11) Projektant je povinný zúčastniť sa kontrolnej prehliadky stavby, na ktorú bol prizvaný z dôvodu potreby zmeny overeného projektu stavby, z dôvodu zámény stavebných výrobkov alebo technických systémov budovy.

(12) Povinnosti projektanta a oprávnenia projektanta podľa odsekov 6 až 10 sa vzťahujú aj na osobu podľa § 31 ods. 4.

§ 36

Osoba poverená vykonávať stavebný dozor

- (1) Osoba poverená stavebníkom vykonávať stavebný dozor na stavbe je oprávnená
- a) sledovať postup stavebných prác z hľadiska súladu s projektom stavby a s technickými predpismi,
 - b) kontrolovať inštaláciu a prevádzku technických a technologických zariadení stavby a montáž vnútorných rozvodov technických systémov budovy,
 - c) kontrolovať vhodnosť stavebných výrobkov na zabudovanie do stavby,
 - d) bezodkladne prerokovať nedostatky so stavbyvedúcim alebo so stavebníkom, ak ide o stavbu svojpomocou a požadovať ich odstránenie,

- e) požadovať od stavebníka a od stavbyvedúceho bezodkladné odstránenie zistených odchýlok od overeného projektu stavby a zapisovať do stavebného denníka zistené neodstránené odchýlky,
- f) kontrolovať vedenie stavebného denníka.

(2) Ak ide o vyhradenú stavbu, osoba poverená vykonávať stavebný dozor je povinná okrem oprávnení podľa odseku 1

- a) kontrolovať postup stavebných prác podľa harmonogramu výstavby a kontrolovať, či všetky zmeny navrhnuté zhotoviteľom stavby boli odsúhlasené projektantom ešte pred ich uskutočnením,
- b) kontrolovať, či je zabezpečená hygiena, bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci,
- c) kontrolovať časti stavby, ktoré budú v ďalšom postupe stavebných prác zakryté alebo sa stanú neprístupnými,
- d) bezodkladne informovať stavebníka o všetkých závažných okolnostiach priebehu výstavby,
- e) zabezpečovať odovzdávanie pripravených prác zmluvným dodávateľom a kontrolovať ich činnosť na stavenisku,
- f) spolupracovať s orgánom štátneho stavebného dohľadu, s projektantom, s koordinátorom bezpečnosti na stavenisku a s projektantom statickej časti projektovej dokumentácie,
- g) uskutočniť záverečnú kontrolnú prehliadku stavby,
- h) kontrolovať vypratanie staveniska zhotoviteľom stavby.

(3) Ak ide o vyhradenú stavbu, musí osoba poverená výkonom stavebného dozoru spĺňať požiadavky autorizácie podľa osobitného predpisu.¹³⁾

Stavbyvedúci **§ 37**

(1) Stavbyvedúcemu je vyhradené organizovať, riadiť, koordinovať a kontrolovať stavebné práce a iné odborné činnosti na stavbe, použitie stavebných výrobkov podľa projektu stavby, spravovať stavenisko, riadiť jeho prevádzku a viesť stavebný denník.

(2) Stavbyvedúci zodpovedá za odborné vedenie stavby, za súlad priestorovej polohy stavby s overeným projektom stavby a za dodržiavanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu.

(3) Stavbyvedúci je pri organizovaní stavebných prác povinný

- a) určovať poradie stavebných prác a súvisiacich iných odborných činností na stavbe a začatie a skončenie jednotlivých fáz zhotovovania stavby,
- b) zastaviť stavebné práce v prípade nepredvídateľných skutočností na stavbe, pre ktoré nie je možné pokračovať v stavebných prácach podľa overeného projektu stavby,

¹³⁾ § 5 zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch v znení neskorších predpisov.

- c) vydávať pokyny týkajúce sa času a spôsobu uskutočňovania stavebných prác v závislosti od poveternostných podmienok, zásobovania stavebnými výrobkami a rozvrhu práce zamestnancov zhotoviteľa stavby a jeho zmluvných dodávateľov,
- d) kontrolovať, či sa stavebné práce uskutočňujú podľa bezpečnostných, hygienických a technických predpisov, zaužívaných technologických postupov a či sa stavebné výrobky použili v súlade s návodmi výrobcov stavebných výrobkov na ich použitie,
- e) koordinovať, preberať, kontrolovať a evidovať dodávky stavebných výrobkov na stavenisko a odvoz odpadu zo stavby a zo staveniska a uchovávať doklady o dodávke stavebných výrobkov a o odvoze odpadu,
- f) určovať miesto a spôsob uloženia a ochrany stavebných výrobkov a stavebných mechanizmov na stavenisku a umiestnenie a pripojenie zariadení staveniska na inžinierske siete,
- g) uchovávať počas výstavby doklady o vhodnosti stavebných výrobkov na zamýšľané použitie v stavbe,
- h) organizovať pohyb osôb, presun stavebných mechanizmov a dopravných prostriedkov po stavenisku a príjazd k stavbe,
- i) zabezpečiť ochranu umeleckých diel, prírodných prvkov, stromov a iných vecí, ktoré požívajú zákonnú ochranu alebo sú podľa overeného projektu stavby určené na zachovanie na účely budúcej prevádzky stavby alebo v súvislosti s ňou,
- j) nariadiť okamžité prerušenie stavebných prác a iných činností, ak sa na stavenisku alebo a stavbe zistil nález munície alebo ľudské kostrové pozostatky, oznámiť nález polícii a spravovať sa pokynmi polície,
- k) zabezpečovať spojenie s operačným strediskom tiesňového volania záchranej zdravotnej služby alebo s poskytovateľom záchranej zdravotnej služby a hasičského zboru na zabezpečenie záchranej zdravotnej služby a hasičského zásahu,
- l) zakázať vstup na stavenisko a na stavbu osobe, ktorá nie je oprávnená vstupovať na stavenisko a vykázať takúto osobu zo staveniska a zo stavby,
- m) vykázať z miesta výkonu práce osobu, ktorá je pod vplyvom alkoholu alebo inej návykovej látky.

(4) Ak ide o rozsiahlu stavbu, na ktorej je potrebný väčší počet stavbyvedúcich, hlavný stavbyvedúci určí pre jednotlivé úseky alebo časti stavby alebo pre jednotlivé stavby súboru stavieb jedného alebo niekoľkých pomocných stavbyvedúcich, ktorí zodpovedajú za zverený úsek alebo časť stavby. Hlavný stavbyvedúci zodpovedá za stavbu ako celok.

(5) Ak ide o vyhradenú stavbu, musí osoba poverená výkonom hlavného stavbyvedúceho spĺňať požiadavky autorizácie podľa osobitného predpisu.

§ 38

- (1) Stavbyvedúci je povinný pri spravovaní staveniska zabezpečiť, aby stavenisko
- a) bolo zabezpečené pred vstupom cudzích osôb najmä ohradením alebo oplotením a malo zriadený uzamykateľný vstup osôb; to neplatí, ak ide o líniovú stavbu,
 - b) bolo označené ako stavenisko s uvedením základných údajov o stavbe,
 - c) spĺňalo minimálne bezpečnostné a zdravotné požiadavky na stavenisko,

- d) malo zriadený vjazd z verejnej komunikácie alebo z účelovej komunikácie na prístup stavebných výrobkov a stavebných mechanizmov a na príjazd hasičských vozidiel a vozidiel záchranej zdravotnej služby až k zhotovovanej stavbe a výjazd na odvoz zeminy a stavebného odpadu,
- e) umožňovalo bezpečné a racionálne uloženie stavebných výrobkov a stavebných mechanizmov bez obmedzenia prevádzky zariadení staveniska,
- f) malo zabezpečený prívod vody a elektrickej energie; to neplatí, ak ide o líniovú stavbu,
- g) malo zabezpečenú likvidáciu alebo odvoz odpadu zo staveniska a zo stavby,
- h) malo vybavenie potrebné na uskutočňovanie stavebných prác, na prevádzku stavebných mechanizmov a na pobyt osôb uskutočňujúcich stavebné práce,
- i) bolo prevádzkované tak, aby neohrozovalo bezpečnosť ľudí a zvierat v okolí staveniska a aby bola zabezpečená ochrana prvkov zelenej infraštruktúry,
- j) nezaťažovalo jeho okolie nadmerným hlukom, vibráciami, optickým žiarením, prachom a zápachom z uskutočňovania stavebných prác a z prevádzky stavebných mechanizmov, najmä v noci a v dňoch pracovného pokoja.

(2) Na stavenisko je oprávnený vstupovať s vedomím stavbyvedúceho

- a) zhotoviteľ stavby a jeho zmluvní dodávateľia,
- b) stavebník a vlastník stavby, ak nie je stavebníkom,
- c) generálny projektant a projektanti častí projektovej dokumentácie na výkon dohľadu projektanta,
- d) autor architektonického diela na výkon autorského dohľadu,
- e) osoba poverená vykonávať stavebný dozor,
- f) osoba vykonávajúca štátny stavebný dohľad a ňou prizvaná osoba,
- g) oprávnená osoba orgánu vykonávajúceho štátny dohľad alebo dozor podľa osobitných predpisov,
- h) geodet stavby na výkon geodetických činností,
- i) koordinátor projektovej dokumentácie, bezpečnostný technik a koordinátor bezpečnosti na stavenisku,
- j) správca bytového domu alebo predseda spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ak ide o zmenu, stavebnú úpravu alebo údržbu bytového domu,
- k) osoba zabezpečujúca odvoz alebo likvidáciu odpadu.

(3) Iné osoby ako osoby uvedené v odseku 2 môžu vstúpiť na stavenisko a na stavbu len so súhlasom stavbyvedúceho a môžu sa pohybovať po stavenisku a po stavbe len v sprievode stavbyvedúceho alebo ním určenej osoby; to neplatí, ak ide o osoby, ktorých účasť je nevyhnutná na riadne uskutočnenie kontrolnej prehliadky stavby, výkonu štátneho stavebného dohľadu alebo odborného dozoru nad bezpečnosťou technických zariadení v sprievode držiteľa oprávnenia.

§ 39

(1) Stavbyvedúci je povinný viesť o stavbe stavebný denník. Stavebný denník je u stavbyvedúceho k dispozícii na zápisy a na kontrolu od prvého dňa zriadenia staveniska až do dňa odovzdania stavby.

(2) Stavbyvedúci je povinný umožniť uskutočniť zápis do stavebného denníka týmto osobám:

- a) generálnemu projektantovi a projektantom častí projektovej dokumentácie,
- b) stavebníkovi a vlastníkovi stavby, ak nie je stavebníkom,
- c) geodetovi stavby,
- d) osobe poverenej vykonávať stavebný dozor,
- e) osobe vykonávajúcej štátny stavebný dohľad alebo kontrolnú prehliadku,
- f) oprávnenej osobe orgánu vykonávajúceho štátny dohľad alebo dozor podľa osobitných predpisov,
- g) koordinátorovi projektovej dokumentácie, bezpečnostnému technikovi a koordinátorovi bezpečnosti,
- h) autorovi architektonického diela na výkon autorského dohľadu,
- i) geológovi a geotechnikovi,
- j) správcovi bytového domu alebo predsedovi spolčenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ak ide o zmenu, stavebnú úpravu alebo údržbu bytového domu.

§ 40 Geodet stavby

(1) Geodetovi stavby je vyhradené uskutočňovať vybrané geodetické a kartografické činnosti na stavbe. Geodet stavby musí spĺňať požiadavky na výkon geodetických a kartografických činností podľa predpisov o geodézii a kartografii.

(2) Ak ide o súbor stavieb alebo o rozsiahlu stavbu, na ktorej je potrebný väčší počet geodetov, hlavný geodet stavby určí pre jednotlivé stavby súboru stavieb alebo pre jednotlivé úseky alebo časti stavby jedného alebo niekoľkých geodetov. Za ich činnosť zodpovedá hlavný geodet stavby.

(3) Geodet stavby je povinný najmä

- a) spolupracovať s projektantom na príprave podkladov na vypracovanie projektovej dokumentácie,
- b) vybudovať vytyčovaciu sieť,
- c) uskutočniť v teréne merania potrebné na vytýčenie priestorovej polohy stavby a podrobné vytýčenie stavby,
- d) vykonávať priebežne kontrolné merania geometrických parametrov stavby a priestorovej polohy stavby,
- e) vypracovať geodetickú časť dokumentácie skutočného zhotovenia stavby.

§ 41 Začatie stavby

(1) Začatím stavby sa rozumie uskutočňovanie prípravných prác, najmä ohradenie miesta stavby a zriadenie staveniska, vybavenie staveniska potrebným zariadením a vybavením, zabezpečenie prístupu a príjazdu na stavenisko, zabezpečenie prívodu vody a

elektrickej energie na stavenisko, odstránenie porastov z miesta stavby, vykonanie skrývky humusového horizontu a odvoz odpadu z miesta stavby a označenie stavby.

(2) S prípravnými prácami možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere a overení projektu stavby alebo po overení projektu stavby na základe ohlásenia.

§ 42 **Vytýčenie stavby**

(1) Zhotovovať novú stavbu alebo prístavbu a uskutočňovať terénne úpravy možno až po ich vytýčení geodetom v teréne; to neplatí, ak ide o drobné stavby.

(2) Vytýčenie priestorovej polohy budovy vrátane inžinierskych sietí musí zodpovedať zastavovacím podmienkam podľa záväzného stanoviska orgánu územného plánovania a situácii vytýčenia priestorovej polohy stavby.

(3) Vytýčenie jednotlivých častí stavby sa uskutoční podľa vytyčovacích výkresov vypracovaných na základe projektovej dokumentácie stavby. O vytýčení stavby a o vyznačení polohy vytýčených pevných bodov v teréne vyhotoví geodet stavby geodetický operát a vytýčenie zaznamená v stavebnom denníku.

§ 43 **Kontrolná prehliadka stavby**

(1) Ak stavebný úrad v rozhodnutí o stavebnom zámere určil, že pred začatím niektorého štádia zhotovovania alebo odstraňovania stavby alebo pred začatím niektorých stavebných prác sa uskutoční kontrolná prehliadka stavby, stavbyvedúci je povinný v dostatočnom časovom predstihu upovedomiť stavebný úrad, stavebníka, projektanta a osobu poverenú výkonom stavebného dozoru o dosiahnutí fázy výstavby alebo druhu stavebných prác, kedy sa má uskutočniť kontrolná prehliadka.

(2) Mimoriadnu kontrolnú prehliadku stavby môže stavebný úrad uskutočniť na návrh projektanta, ak sa na stavbe majú uskutočniť stavebné práce vedúce k odchýlke od overeného projektu stavby. Ak odchýlky od overeného projektu stavby nie sú v rozpore s rozhodnutím o stavebnom zámere a podmienkami dotknutých orgánov uplatnenými v záväzných stanoviskách, vyznačia sa v projekte stavby, uvedú sa v zápisnici podľa odseku 5 a zaznamenajú sa v stavebnom denníku.

(3) 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 nový stavebný zámer.

(4) Mimoriadnu kontrolnú prehliadku stavby môže stavebný úrad uskutočniť na návrh projektanta, alebo osoby vykonávajúcej stavebný dozor ak zistil nesúlad priestorovej polohy stavby s projektom stavby, nedodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, významnú zámenu stavebných výrobkov, podstatnú zmenu technológie alebo inú

závažnú projektovú odchýlku, ktorá má vplyv na základné požiadavky na stavby a ktorú nemožno odstrániť na stavbe bez zmeny projektu stavby.

(5) Z kontrolnej prehliadky stavby sa spíše zápisnica, ktorú podpisujú stavbyvedúci, projektant, osoba vykonávajúca stavebný dozor a osoba vykonávajúca kontrolnú prehliadku stavby, 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.

(6) Uskutočnenie kontrolnej prehliadky stavby sa zaznamená do stavebného denníka aj so zistenými skutočnosťami a nápravnými opatreniami.

(7) 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.

§ 44

Ochrana kultúrneho dedičstva a osobitne chránených častí prírody

(1) Ak sa pri stavebných prácach nájde vec, ktorá môže mať pamiatkovú hodnotu, archeologický nález alebo osobitne chránená časť prírody, stavbyvedúci je povinný

- a) bezodkladne zabezpečiť prerušenie stavebných prác, ktoré by mohli nález ohroziť,
- b) ohlásiť nález krajskému pamiatkovému úradu alebo orgánu ochrany prírody a krajiny a spravovať sa ich pokynmi,
- c) urobiť opatrenia na ochranu nálezu do jeho odborného posúdenia,
- d) zaznamenať do stavebného denníka čas a okolnosti nálezu, čas jeho ohlásenia a opis vykonaných opatrení,
- e) oznámiť nález a vykonané opatrenia- orgánu štátneho stavebného dohľadu.

(2) Ak je na ochranu, zabezpečenie alebo odvoz nálezu podľa odseku 1 potrebné dočasne prerušiť alebo natrvalo zastaviť uskutočňovanie stavebných prác, stavebný inšpektorát rozhodne o prerušení stavebných prác na nevyhnutný čas alebo nariadi úplné zastavenie stavebných prác. Vlastníkovi stavby patrí za toto obmedzenie práva primeraná náhrada od vlastníka nálezu. Ak ide o archeologický nález alebo ak vlastníctvo nájdenej veci pripadne štátu, o primeranej náhrade rozhodne Pamiatkový úrad Slovenskej republiky. Ak ide o nález chránenej časti prírody, o primeranej náhrade rozhodne Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky.

(3) Na stavbe zhotovovanej svojpomocou sa povinnosti podľa odseku 1 vzťahujú na stavebníka.

§ 45

Povinnosti vlastníka stavby

(1) Vlastník stavby je povinný trvalo udržiavať stavbu podľa prevádzkovej dokumentácie tak, aby bola po celý čas prevádzkovania v súlade so základnými požiadavkami

na stavby a s technickými a prevádzkovými predpismi, ktoré sa vzťahujú na prevádzku jej vybavenia.

(2) Vlastník stavby je povinný

- a) udržiavať stavbu v dobrom stavebnotechnickom stave a zistené prevádzkové nedostatky včas odstraňovať údržbou stavby,
- b) dbať, aby stavba neuvádzala nebezpečenstvo požiarnych ohrození a hygienických nedostatkov,
- 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 vyhradených technických zariadení,
- f) uchovávať dokumentáciu o stavbe v aktuálnom stave, energetický certifikát a doklady o vykonaných pravidelných kontrolných prehliadkach nosných konštrukcií stavby a technických systémov budov a dokumentáciu o revíziách, údržbe, opravách a výmene vyhradených technických zariadení a pri zmene vlastníka stavby ich odovzdať novému vlastníkovi stavby,
- g) vykonať včas neodkladné zabezpečovacie práce nariadené stavebným inšpektorátom,
- h) užívať stavbu na účel podľa kolaudačného osvedčenia a pri zmene účelu požiadať o novú kolaudáciu;
- i) odstrániť dočasnú stavbu po uplynutí času jej trvania určeného v rozhodnutí stavebného úradu.

(3) Vlastník, správca alebo prevádzkovateľ stavby dopravnej infraštruktúry alebo stavby inžinierskej siete je povinný viesť dokumentáciu stavby v aktuálnom stave a na žiadosť projektanta, poskytnúť mu za úhradu primeraných nákladov potrebné údaje z dokumentácie stavby na účel vypracovania projektovej dokumentácie, spolupracovať pri navrhovaní možných miest pripojenia na inžinierske siete a navrhnúť technické podmienky pripojenia a ochrany vedení, konštrukcií a vytyčovacích geodetických bodov.

(4) Vlastník informačnej konštrukcie je povinný ju viditeľne označiť svojím menom a priezviskom alebo názvom, registrovanou obchodnou známkou, zaužívaným logom alebo iným viditeľným symbolom, ktorý umožňuje jeho verejnú identifikáciu.

§ 46

Opatrenie na susednom pozemku alebo na susednej stavbe

(1) Ak je to nevyhnutné, najmä z dôvodu stiesnených pomerov v mieste uskutočňovania stavebných prác, stavebný úrad môže v rozhodnutí o stavebnom zámere uložiť vlastníkovi susedného pozemku alebo susednej stavby, aby na nevyhnutný čas strpel uskutočnenie stavebných prác z jeho pozemku alebo stavby. Rovnaké oprávnenie má stavebný

inšpektorát na uskutočnenie nariadených nevyhnutných stavebných prác, na údržbu stavby a na zabezpečovacie stavebné práce.

(2) Ten, v prospech koho stavebný úrad alebo stavebný inšpektorát uložil opatrenie podľa odseku 1, je povinný dbať, aby čo najmenej rušil užívanie susedného pozemku alebo susednej stavby a aby uskutočňovanými stavebnými prácami nevznikli škody, ktorým možno zabrániť; je povinný po skončení stavebných prác uviesť pozemok alebo stavbu do pôvodného stavu alebo ak to nie je možné, nahradiť spôsobenú škodu podľa všeobecných predpisov o náhrade škody.

§ 47

Úľavy pri živelných pohromách a pri haváriách

(1) Ak v dôsledku živeľnej pohromy, havárie alebo inej mimoriadnej udalosti alebo so zámerom predísť bezprostredne hroziacej mimoriadnej udalosti je nevyhnutné bezodkladne uskutočniť stavebné práce na zhotovenie dočasnej stavby alebo uskutočniť neodkladnú zmenu stavby alebo terénne úpravy, búracie práce alebo zabezpečovacie stavebné práce, zhotoviť stavbu energetického zariadenia s použitím existujúceho zariadenia, ak je podľa vyjadrenia prevádzkovateľa siete ohrozená dodávka energie, možno ich začať uskutočňovať bez predchádzajúceho stavebného zámeru a jeho prerokovania a konania stavebného úradu o ňom. Ten, kto stavebné práce organizuje alebo zabezpečuje, je povinný bezodkladne o ich uskutočňovaní upovedomiť stavebný úrad. Stavebný úrad mu môže uložiť povinnosť ohlásiť niektorú fázu uskutočňovania stavebných prác na kontrolnú prehliadku.

(2) Ak sa majú obnoviť stavby alebo pozemky poškodené alebo zničené živelnou pohromou, haváriou alebo inou mimoriadnou udalosťou v súlade s pôvodnými stavebnými povoleniami alebo ohláseniami a projektovou dokumentáciou, postačuje, ak sa stavebné práce potrebné na ich obnovenie ohlásia stavebnému úradu. Stavebný úrad môže vlastníkovi stavby alebo vlastníkovi pozemku uložiť povinnosť ohlásiť niektorú fázu uskutočňovania stavebných prác na kontrolnú prehliadku.

(3) Ak je na zmiernenie následkov živeľnej pohromy, havárie alebo inej mimoriadnej udalosti alebo na odvrátenie jej hrozby nevyhnutné zhotoviť novú stavbu, uskutočniť zmenu stavby, odstrániť stavbu alebo vykonať terénne úpravy, stavebný úrad môže obmedziť rozsah návrhu na začatie konania a jeho príloh na nevyhnutný rozsah potrebný na posúdenie stavebného zámeru a na rozhodnutie o ňom a na vypracovanie projektu stavby, alebo určiť lehotu na dodatočné doloženie dokladov.

ŠTVRTÁ ČASŤ ROZHODNUTIA A OPATRENIA STAVEBNÉHO ÚRADU

Prvá hlava Konanie o stavebnom zámere

§ 48 **Správny orgán**

(1) Správnym orgánom príslušným na konanie o stavebnom zámere je stavebný úrad alebo špeciálny stavebný úrad. Tento správny orgán je príslušný aj na súvisiace rozhodovanie v priebehu uskutočňovania stavebných prác a na vydanie kolaudačného osvedčenia.

(2) 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. Hlavnou stavbou je stavba, ktorá určuje účel stavebného zámeru. Ak sú pochybnosti o účele hlavnej stavby, účel stavby určí úrad.

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

§ 49 **Účastník konania**

- (1) Účastníkom konania v konaní o stavebnom zámere je
- a) stavebník,
 - b) vlastník pozemku, na ktorom sa má uskutočniť stavba alebo vlastník stavby, ak nie je stavebníkom, a ten, kto má k týmto nehnuteľnostiam právo vyplývajúce z vecného bremena,
 - c) vlastník susedného pozemku a vlastník susednej stavby, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť rozhodnutím o stavebnom zámere priamo dotknuté,
 - d) ten, komu toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu,
 - e) vlastník inžinierskych sietí, ak stavba zasahuje do ochranného pásma alebo bezpečnostného pásma inžinierskej siete.

(2) Účastníkmi konania podľa odseku 1 nie sú nájomcovia bytov a nebytových priestorov.

(3) Projektant je účastníkom konania v časti, ktorá sa týka obsahu a náležitostí stavebného zámeru a správy o prerokovaní stavebného zámeru.

(4) Ak stavebník zomrel alebo bol vyhlásený za mŕtveho, v konaní sa pokračuje s jeho právnym nástupcom.

§ 50 **Žiadosť**

(1) Návrh na začatie konania sa označuje ako žiadosť. Žiadosť sa podáva formou elektronického formulára zverejneného na webovom sídle úradu.

(2) K žiadosti sa priloží projektová dokumentácia vypracovaná oprávnenou osobou, správa o prerokovaní stavebného zámeru a údaje potrebné na účel overenia vlastníckeho práva k pozemku alebo k stavbe; ak žiadateľom nie je vlastník pozemku alebo stavby, prílohou k žiadosti je doklad, ktorým sa preukazuje iné právo k pozemku alebo k stavbe.

§ 51

Oznámenie o začatí konania

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

(2) V oznámení o začatí konania správny orgán uvedie podstatné údaje zo žiadosti alebo priloží fotokópiu žiadosti, určí termín ústneho pojednávania a miestnej obhliadky, ak sa nariaďuje, a uvedie miesto, kde sa možno oboznámiť s podkladmi rozhodnutia. Správny orgán v oznámení o začatí konania upozorní účastníkov a dotknuté orgány, že svoje návrhy, pripomienky a námietky môžu uplatniť najneskôr na ústnom pojednávaní, pretože na neskôr podané návrhy, pripomienky a námietky sa neprihliadne. Ak sa nenariaďuje ústne pojednávanie, lehota na uplatnenie pripomienok a námietok nesmie byť kratšia ako sedem pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia.

(3) V konaní s veľkým počtom účastníkov konania alebo v konaní, ktoré je predmetom záujmu verejnosti, sa oznámenie o začatí konania oznamuje verejnou vyhláškou. Veľkým počtom účastníkov konania sa rozumie počet presahujúci 20 účastníkov konania.

(4) Námietky musia obsahovať údaj o tom, kto ich podáva, akého konania sa týkajú a v čom vidí účastník konania porušenie alebo nezákonné obmedzenie jeho práv a právom chránených záujmov.

(5) Námietkami, 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 sa správny orgán nebude v konaní zaoberať.

§ 52

Dokazovanie

(1) Na overenie vlastníckych pomerov účastníkov konania a existencie vecných práv k pozemku alebo k stavbe na účely zistenia procesnej legitímácie je rozhodujúci stav zápisov v katastri nehnuteľností v deň začatia konania alebo stav vyplývajúci z osobitných predpisov.

(2) Obsah verejne prístupnej časti informačného systému a obsah oznámení a iných písomností zverejnených v úradnej zbierke sa na účely konania považujú za všeobecne známe skutočnosti.

(3) Obsah predchádzajúcich vlastných rozhodnutí a stanovísk správneho orgánu a údaje a informácie uvedené na webovom sídle alebo na úradnej tabuli správneho orgánu sa na účely konania považujú za skutočnosti známe správneho orgánu z úradnej činnosti.

(4) Správny orgán je povinný zaoberať sa všetkými podaniami, návrhmi, pripomienkami a stanoviskami uplatnenými účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a dotknutými orgánmi.

(5) Správny orgán neprihliadne na námietky a oznámenia osoby, ktorá nie je účastníkom konania ani zúčastnenou osobou, ani na návrhy, pripomienky a námietky účastníkov konania a zúčastnených osôb, ktorých vyhovením by došlo k porušeniu zákona, k rozporu s územnoplánovacou dokumentáciou alebo so záverečným rozhodnutím orgánu posudzovania vplyvov stavby na životné prostredie (ďalej len „orgán posudzovania vplyvov“).

(6) Správny orgán neprihliadne ani na

- a) opätovne uplatnené návrhy, pripomienky a námietky účastníkov konania a dotknutých orgánov, o ktorých už bolo právoplatne rozhodnuté v inom konaní, ktorého obsah je záväzný pre rozhodnutie; to neplatí, ak sa zásadne zmenili skutkové okolnosti alebo predmet rozhodovania,
- b) návrhy, pripomienky a námietky účastníkov konania, ktoré nemajú vplyv na ich práva a právom chránené záujmy alebo na plnenie zákonných alebo uložených povinností,
- c) pripomienky a námietky, ktoré sa priamo netýkajú predmetu rozhodovania,
- d) anonymné podania.

(7) Odvolací orgán v odvolacom konaní neprihliadne na návrhy, pripomienky a námietky účastníkov konania, ktoré sa neuplatnili k stavebnému zámeru alebo v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci mali a mohli byť uplatnené bez vážnej prekážky; to neplatí, ak sa preukáže, že ide o opomenutého účastníka konania.

§ 53

Ústne pojednávanie

(1) Správny orgán nariadi ústne pojednávanie, ak zo správy o prerokovaní stavebného zámeru vyplýva, že v rámci zabezpečovania podkladov pre konanie sa nepodarilo stavebníkovi a projektantovi odstrániť rozpory medzi účastníkmi konania alebo medzi dotknutými orgánmi týkajúce sa obsahu stavebného zámeru, ak tieto rozpory môžu mať vplyv na konštrukciu alebo prevádzku stavby alebo zmeny stavby alebo vplyv na okolie stavby podľa základných požiadaviek na stavby a stavebnotechnických požiadaviek na výstavbu. Ústne pojednávanie možno spojiť s miestnou obhliadkou pozemku alebo stavby, ak je to účelné na odstránenie rozporu.

(2) Správny orgán nenariadi ústne pojednávanie, ak jedinými účastníkmi konania sú stavebník a projektant, alebo ak sú stanoviská ostatných účastníkov konania súhlasné a záväzné stanoviská dotknutých orgánov uvedené v správe o prerokovaní stavebného zámeru nie sú rozporné.

(3) Ak správny orgán nariadi ústne pojednávanie, predvolá na ústne pojednávanie stavebníka, projektanta a tých, ktorí k obsahu stavebného zámeru uplatnili rozporné stanoviská alebo protichodné záväzné stanoviská; môže prizvať aj iné osoby, ktorých účasť môže byť účelná.

(4) Predvolanie na ústne pojednávanie je potrebné doručiť najmenej sedem pracovných dní pred ústnym pojednávaním.

§ 54 **Odstraňovanie rozporov**

(1) Rozpory medzi záväznými stanoviskami 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.

(2) Ak sú záväzné stanoviská vzájomne rozporné, správny orgán vedie dotknuté orgány k odstráneniu rozporu dohodou. Ak sa nepodarí odstrániť rozpor dohodou, správny orgán vyžiada stanoviská od ich nadriadených orgánov. Ak sa ani tak nedosiahne odstránenie rozporu alebo ak dotknutý orgán nemá nadriadený orgán, správny orgán požiada o odstránenie rozporu úrad. Úrad rozhodne po dohode s príslušnými ústrednými orgánmi štátnej správy.

(3) Ak je rozpor v obsahu údajov a požiadaviek vlastníka stavby dopravnej infraštruktúry alebo vlastníka stavby inžinierskej siete so stavebným zámerom, ktorý sa nepodarí odstrániť v konaní, správny orgán požiada o vyriešenie rozporu príslušné ministerstvo.

§ 55 **Občianskoprávne a iné námietky**

(1) Ak sa v konaní vyskytne námietka alebo spor medzi účastníkmi konania vyplývajúci z práv k pozemku alebo k stavbe, o ktorej správny orgán nie je oprávnený rozhodnúť, pokúsi sa vyriešiť námietku alebo spor dohodou účastníkov konania alebo uzavretím zmluvy.

(2) Ak sa nepodarí vyriešiť námietku alebo spor dohodou účastníkov konania ani uzavrieť zmluvu, správny orgán konanie preruší a vyzve účastníkov konania, aby podali návrh na rozhodnutie o obsahu námietky alebo sporu príslušnému orgánu alebo súdu, a na podanie návrhu určí primeranú lehotu.

(3) Ak v určenej lehote účastníci konania nepreukázali podanie návrhu, správny orgán konanie zastaví.

(4) Ak sa námietka účastníka konania týka obsahu záväzného stanoviska, stavebný úrad konanie preruší a vyžiada si vyjadrenie k námietkam od príslušného dotknutého orgánu.

§ 56 **Zastavenie konania**

(1) Správny orgán okrem dôvodov podľa § 30 ods. 1 správneho poriadku zastaví konanie aj vtedy, ak zistí, že

- a) žiadateľ nemá právny vzťah k pozemku alebo k stavbe, na ktorých sa majú uskutočniť stavebné práce,
- b) ide o pozemok, ktorý je podľa územnoplánovacej dokumentácie alebo podľa osobitného predpisu vylúčený zo zastavania a nejde o stavbu, ktorá je tam prípustná,
- c) stavba nebola predmetom konania podľa osobitného predpisu, hoci mala byť,
- d) stavebné práce sa už uskutočňujú,
- e) žiadateľ, ktorým je právnická osoba, zanikol bez právneho nástupcu alebo
- f) odpadol dôvod konania.

(2) Na zastavenie konania z dôvodu späťvzatia žiadosti stavebníkom nie je potrebný súhlas účastníkov konania, ktorí nie sú spolužiadatelia.

§ 57 Predmet konania

(1) 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.

(2) Správny orgán pri posudzovaní žiadosti a rozhodovania o stavebnom zámere zisťuje, či

- a) žiadateľ má právo k pozemku alebo k stavbe umožňujúce uskutočniť stavebné práce,
- b) stavebné práce sú v súlade s rozhodnutím orgánu posudzovania vplyvov,
- c) z predložených podkladov vyplýva súlad so záujmami chránenými osobitnými predpismi a so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie,
- d) stavebnými prácami sa nesleduje segregácia niektorej skupiny obyvateľov na rasovom, národnostnom alebo sociálno-ekonomickom základe,
- e) podľa stavebného zámeru stavba spĺňa požiadavky na bezbariérové užívanie,
- f) sú podľa správy o prerokovaní stavebného zámeru uplatnené záväzné stanoviská a stanoviská vlastníkov stavieb dopravnej infraštruktúry a vlastníkov inžinierskych sietí,
- g) sú uplatnené pripomienky a návrhy účastníkov konania a
- h) stavebný zámer a správu o prerokovaní stavebného zámeru vypracoval projektant.

(3) Správny orgán môže na žiadosť stavebníka rozhodovať o stavebnom zámere a zároveň overiť projekt stavby, ak stavebník predložil v konaní súhlasné doložky súladu vydané dotknutými orgánmi.

(4) Ak stavebný úrad zistí rozpor medzi záväznými stanoviskami dotknutých orgánov, postupuje podľa § 54.

§ 58 Lehota na rozhodnutie

(1) Ak ďalej nie je ustanovené inak alebo ak 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 začatia konania; v ostatných prípadoch do 60 dní odo dňa začatia konania.

(2) Ak ide o vyhradenú stavbu, o líniovú stavbu alebo o stavbu s veľkým počtom účastníkov konania, alebo ak je nevyhnutné obstaráť znalecký posudok alebo vykonať štátnu expertízu, správny orgán rozhodne do 90 dní. Do lehoty na rozhodnutie sa nezapočítavajú dni, po ktoré správny orgán nemal k dispozícii znalecký posudok alebo výsledok štátnej expertízy.

(3) Do lehoty podľa odsekov 1 a 2 sa nezapočítava doba doručenia rozhodnutia.

§ 59 Zamietnutie žiadosti

(1) Správny orgán zamietne žiadosť, ak zo žiadosti a zo správy o prerokovaní stavebného zámeru vyplýva, že

- a) umiestnenie stavby nie je v súlade so zastavovacími podmienkami podľa záväzného stanoviska orgánu územného plánovania alebo s rozhodnutím orgánu posudzovania vplyvov na životné prostredie,
- b) stavebný zámer alebo sprievodnú správu nevypracoval projektant,
- c) bolo predložené záväzné stanovisko dotknutého orgánu, z ktorého vyplýva, že navrhovaná stavba je v rozpore so záujmami chránenými osobitným predpisom,
- d) stavba podľa stavebného zámeru nespĺňa požiadavky na bezbariérové užívanie,
- e) základným účelom stavby je segregácia niektorej skupiny obyvateľov na rasovom, národnostnom alebo sociálno-ekonomickom základe,
- f) k stavbe nie je zabezpečený prístup z verejnej komunikácie v kapacite dostatočnej pre prevádzkovateľa stavby alebo pre jej užívateľov a návštevníkov, alebo
- g) stavbu nemožno pripojiť na inžinierske siete v mieste stavby, najmä na verejný vodovod, na verejnú kanalizáciu a na rozvodnú sieť elektrickej energie; to neplatí, ak ide o stavbu, ktorá na svoju prevádzku nevyžaduje pripojenie na inžinierske siete.

(2) Správny orgán zamietne žiadosť, ak sa v konaní nepodarilo odstrániť rozpor so záväzným stanoviskom ani postupom podľa § 54.

§ 60 Rozhodnutie

(1) Rozhodnutím vo veci je rozhodnutie o stavebnom zámere. Správny orgán v rozhodnutí o stavebnom zámere odsúhlasí stavebný zámer a určí podmienky pre spracovanie projektu stavby, pričom

- a) rozhodne o rozporných požiadavkách a stanoviskách zo správy o prerokovaní stavebného zámeru postupom podľa § 54,
- b) rozhodne o námietkach účastníkov konania,

- c) určí podľa záväzných údajov z katastra nehnuteľností pozemky, ktoré budú tvoriť stavenisko,
- d) určí požiadavky na označenie staveniska a stavby,
- e) určí podrobnosti o povolených opatreniach na stavbe alebo na pozemku mimo staveniska,
- f) určí povinnosť plniť požiadavky dotknutých orgánov uplatnené v záväzných stanoviskách, ak nie sú určené správnymi rozhodnutiami,
- g) určí štádiá zhotovovania stavby, v ktorých je potrebné uskutočniť kontrolnú prehliadku stavby a aké osoby alebo podklady je potrebné na jej uskutočnenie zabezpečiť,
- h) určí povinnosť oznámiť do 15 dní od uzatvorenia zmluvy obchodné meno zhotoviteľa stavby a meno a priezvisko stavbyvedúceho, ak zhotoviteľ stavby bude určený až po overení projektu stavby,
- i) určí lehotu výstavby,
- j) určí potrebu vykonania skúšobnej prevádzky, ak to vyplýva zo záväzného stanoviska dotknutého orgánu,
- k) určí požiadavky na vykonanie kolaudácie alebo upustenie od kolaudácie.

(2) Ak ide o súbor stavieb, alebo o stavbu, ktorá sa bude zhotovovať v etapách, správny orgán v rozhodnutí o stavebnom zámere schváli harmonogram výstavby.

§ 61

Platnosť rozhodnutia o stavebnom zámere a oznamovanie

(1) 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 na začatie stavby dlhšiu lehotu. Rozhodnutie o stavebnom zámere nestráca platnosť, ak sa v lehote jeho platnosti začalo s prípravnými prácami podľa projektu stavby.

(2) Rozhodnutie o stavebnom zámere sa oznamuje rovnako ako začatie konania.

(3) V konaní s veľkým počtom účastníkov konania alebo v konaní, ktoré je predmetom záujmu verejnosti sa rozhodnutie o stavebnom zámere oznamuje verejnou vyhláškou. Veľkým počtom účastníkov konania sa rozumie počet presahujúci 20 účastníkov konania.

(4) Ak konaniu predchádzalo posudzovanie vplyvov na životné prostredie a rozhodnutie orgánu posudzovania vplyvov je podkladom na konanie, stavebný úrad zverejňuje na úradnej tabuli a na svojom webovom sídle v úplnom znení upovedomenie o začatí konania a rozhodnutie vo veci, vrátane rozhodnutia odvolacieho orgánu.

(5) Rozhodnutie o stavebnom zámere je záväzné aj pre právnych nástupcov stavebníka.

§ 62

Konanie o zmene rozhodnutia o stavebnom zámere

(1) Stavebný úrad môže na žiadosť stavebníka rozhodnúť o zmene rozhodnutia o stavebnom zámere, ak ide o zmenu stavebníka, predĺženie platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere alebo zmenu lehoty výstavby.

(2) Žiadosť o zmenu stavebníka môže podať právny nástupca stavebníka. K žiadosti priloží kópiu dokladu preukazujúceho prevod alebo prechod práv a povinností a doklad preukazujúci splnenie požiadaviek podľa § 26 ods. 1.

(3) Lehotu platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere môže správny orgán predĺžiť na žiadosť stavebníka podanú pred jej uplynutím. Odo dňa podania žiadosti o predĺženie platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere do dňa právoplatnosti rozhodnutia o žiadosti lehota platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere neplynie.

(4) V konaní o predĺženie lehoty platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere nie je potrebné nové záväzné stanovisko orgánu územného plánovania; to neplatí, ak došlo k zmene územnoplánovacej dokumentácie, ktorej záväzná časť má rozhodujúci vplyv na zastavovacie podmienky.

(5) Zmenu rozhodnutia o stavebnom zámere vykoná stavebný úrad nahradením príslušnej časti rozhodnutia. Proti tomuto rozhodnutiu nie je možné podať odvolanie.

(6) Účastníkom konania o zmene rozhodnutia o stavebnom zámere je stavebník.

Druhá hlava **Opatrenia stavebného úradu**

§ 63 **Ohlásenie stavieb a stavebných úprav**

(1) Stavebník je povinný vykonať stavebných úprav, drobných stavieb a stavieb, na ktoré postačuje ohlásenie podľa tohto zákona, vopred ohlásiť stavebnému úradu.

(2) Ohlásenie obsahuje identifikačné údaje o stavebníkovi, údaje z katastra nehnuteľností¹⁴⁾ potrebné na účel overenia vlastníckeho práva k pozemku alebo stavbe a o mieste a druhu stavebných prác; prílohou ohlásenia je projekt stavby, záväzné stanoviská dotknutých orgánov a vyjadrenia vlastníkov stavieb dopravnej infraštruktúry a stavieb inžinierskych sietí, ktorých sa navrhované stavebné práce týkajú.

(3) Ak ohlásenie, projekt stavby a ďalšie prílohy sú v listinnej forme, stavebný úrad zabezpečí v lehote siedmich pracovných dní ich konverziu do elektronickej formy a uloží ich do informačného systému. Za deň doručenia podania sa považuje deň jeho uloženia do informačného systému.

(4) Ak ohlásenie stavebníka neobsahuje požadované náležitosti, stavebný úrad vyzve stavebníka na ich doplnenie v primeranej lehote. Ak ani po uplynutí lehoty na doplnenie

¹⁴⁾ § 60 ods. 3 vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

ohlásenie nie je úplné, stavebný úrad podanie odloží a bezodkladne o odložení informuje stavebníka.

(5) Ak stavebný úrad 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 a vyzve stavebníka na doplnenie podania.

(6) Stavebný úrad je povinný vybaviť ohlásenie do 30 dní odo dňa doručenia ohlásenia overením projektu stavby a vydaním overovacej doložky; projekt stavby overí len ak sú záväzné stanoviská súhlasné, inak ohlásenie s uvedením dôvodu vráti žiadateľovi.

(7) Overenie projektu stavby nenahrádza rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy alebo iné opatrenia dotknutých orgánov požadované podľa osobitných predpisov.

(8) Ohlásené stavebné práce možno začať uskutočňovať do dvoch rokov odo dňa overenia projektu stavby.

(9) Na odstránenie stavby zhotovenej na základe ohlásenia, informačnej konštrukcie alebo zmontovaného výrobku postačí, ak vlastník ohlási stavebnému úradu lehotu, v ktorej bude stavba odstránená.

§ 64

Ohlasovanie odstránenia nepovolenej informačnej konštrukcie

(1) Nepovolenú informačnú konštrukciu je potrebné odstrániť. Na odstránenie nepovolenej informačnej zariadenie nie je potrebné nariadenie stavebného inšpektorátu ani rozhodnutie o stavebnom zámere.

(2) Vlastník nepovolenej informačnej zariadenie ju môže odstrániť kedykoľvek. Iná osoba potrebuje na odstránenie nepovolenej informačnej konštrukcie ohlásenie stavebnému úradu.

(3) Ohlásenie odstránenia môže podať stavebnému úradu vlastník pozemku, na ktorom je nepovolená informačná konštrukcia umiestnená, vlastník stavby, na ktorom je nepovolená informačná konštrukcia upevnená, stavebný inšpektorát na základe vykonaného štátneho stavebného dohľadu alebo reprezentatívne združenie vlastníkov informačných zariadení.

(4) Ohlásenie obsahuje údaj o umiestnení nepovolenej informačnej konštrukcii s uvedením parcelných údajov podľa katastra nehnuteľností, fotografiu informačnej plochy a údaj o spôsobe odstránenia nepovolenej informačnej konštrukcie.

(5) Stavebný úrad preskúma údaj o nepovolenej informačnej konštrukcii podľa odseku 4 na mieste a vyzve vlastníka, aby v určenej lehote preukázal stavebné povolenie podľa doterajších predpisov, alebo overený projekt podľa tohto zákona a nájomnú zmluvu s vlastníkom pozemku, na ktorom je osadená, alebo s vlastníkom stavby, na ktorej je upevnená.

(6) Ak je vlastník nepovolenej informačnej konštrukcie neznámy, stavebný úrad upovedomí o miestnej obhliadke vlastníka pozemku, na ktorom je umiestnená, alebo vlastníka

stavby, na ktorej je upevnená, spolu s výzvou na preukázanie nájomnej zmluvy alebo iného právneho úkonu, na základe ktorého je nepovolená informačná konštrukcia umiestnená.

(7) Ak sa nepreukáže, že informačná konštrukcia je umiestnená na základe stavebného povolenia podľa doterajších predpisov alebo na základe overeného projektu podľa tohto zákona, a ak vlastník pozemku nesúhlasí s osadením na pozemku alebo vlastník stavby nesúhlasí s upevnením na stavbe, stavebný úrad vydá súhlas s odstránením nepovolenej informačnej konštrukcie tomu, kto podal ohlásenie. V súhlase uvedie aj miesto, na ktoré sa umiestni odpad z demolácie.

(8) Nepovolená informačná konštrukcia sa odstraňuje na náklady vlastníka. Ten, kto nepovolenú informačnú konštrukciu odstránil v súlade s overeným projektom, má nárok na náhradu účelne vynaložených nákladov na jej odstránenie, prepravu a likvidáciu ako stavebného odpadu od vlastníka nepovolenej informačnej konštrukcie.

(9) Odseky 1 až 8 sa použijú aj na odstránenie nepovolenej terénnej úpravy, zmontovaného výrobku alebo vonkajšej úpravy umiestnenej na verejnom priestranstve bez overeného projektu stavby alebo na inom pozemku bez súhlasu vlastníka pozemku alebo na stavbe bez súhlasu vlastníka stavby.

§ 65

Overenie projektu stavby

(1) Projekt stavby na žiadosť projektanta overuje stavebný úrad, ktorý vydal rozhodnutie o stavebnom zámere. Na uskutočňovanie stavebných prác možno použiť len overený projekt stavby.

(2) K žiadosti projektant priloží projekt stavby a doložky súladu. Ak sa projektant a stavebný úrad nedohodli inak, platí, že lehota na overenie projektu stavby je 30 dní. Ak predmetom konania bol stavebný zámer spolu s projektom stavby podľa § 20 ods. 2 písm. b), stavebný úrad overí projekt stavby na základe súhlasných doložiek súladu súčasne s vydaním rozhodnutia o stavebnom zámere.

(3) Obsahom overenia projektu stavby je posúdenie súladu textovej časti a grafickej časti projektu stavby s obsahom rozhodnutia o stavebnom zámere a podmienkami dotknutých orgánov zo záväzných stanovísk k stavebnému zámeru. Stavebný úrad overí projekt stavby len ak sú doložky súladu súhlasné, inak žiadosť s uvedením dôvodu vráti žiadateľovi.

(4) Overenie projektu stavby sa vykoná overovacou doložkou. Overovacia doložka obsahuje úradnú pečať stavebného úradu, spisové číslo, dátum overenia a podpis vedúceho stavebného úradu aj s uvedením jeho celého mena, priezviska a funkcie.

(5) Odseky 1 až 4 platia primerane aj na overovanie zmeny projektu stavby.

Tretia hlava

Prevádzka a kolaudácia stavby

§ 66 **Účastník konania**

Účastníkom konania pri povoľovaní skúšobnej prevádzky, pri povoľovaní predčasného užívania stavby a pri kolaudácii je stavebník, vlastník stavby, ak nie je stavebníkom a vlastníkom pozemku, na ktorom je stavba umiestnená.

§ 67 **Skúšobná prevádzka**

(1) Skúšobnou prevádzkou sa overuje funkčnosť dokončenej stavby alebo zmeny stavby podľa overeného projektu stavby, ak ich možno zistiť len prevádzkou stavby, spravidla v spojení s potrebnými skúškami a meraniami funkčných parametrov stavby a jej technického zariadenia alebo technologického zariadenia.

(2) Na návrh stavebníka alebo zhotoviteľa môže stavebný úrad povoliť skúšobnú prevádzku rozhodnutím o dočasnom užívaní stavby. Žiadateľ k návrhu na povolenie skúšobnej prevádzky priloží stanovisko dotknutého orgánu a vlastníka stavby dopravnej infraštruktúry a stavby inžinierskych sietí, ktorých sa skúšobná prevádzka stavby a podmienky dočasného užívania stavby týkajú, a ak si vyhradili prerokovanie skúšobnej prevádzky v záväznom stanovisku alebo vyjadrení k stavebnému zámeru. Dotknutý orgán a vlastník stavby dopravnej infraštruktúry a stavby inžinierskych sietí sú povinní do 30 dní od doručenia žiadosti poskytnúť žiadateľovi stanovisko k povoleniu skúšobnej prevádzky a určiť podmienky skúšobnej prevádzky stavby.

(3) Stavebný úrad v rozhodnutí o skúšobnej prevádzke určí podmienky skúšobnej prevádzky vrátane času jej trvania. Stavebný úrad vydá rozhodnutie o skúšobnej prevádzke do 30 dní od podania žiadosti.

(4) Skúšobnú prevádzku stavby možno povoliť najdlhšie na dvanásť mesiacov. Ak je to potrebné z prevádzkových dôvodov, stavebný úrad môže na žiadosť stavebníka skúšobnú prevádzku stavby primerane predĺžiť, a to aj opakovane; celkovo skúšobná prevádzka s predĺženiami nesmie trvať viac ako tri roky.

(5) O priebehu skúšobnej prevádzky a jej vyhodnotení je zhotoviteľ povinný vypracovať protokol, ktorý je podkladom na kolaudáciu stavby.

(6) Platnosť rozhodnutia o dočasnom užívaní stavby zaniká uplynutím času, na ktorý bolo dočasné užívanie stavby povolené; inak zaniká vydaním kolaudačného osvedčenia.

(7) Na konanie o dočasnom užívaní stavby sa primerane vzťahuje § 70.

§ 68 **Predčasné užívanie stavby**

(1) Stavebný úrad môže na žiadosť stavebníka povoliť predčasné užívanie stavby alebo jej samostatnej časti ešte pred jej úplným dokončením, ak to neohrozí dokončenie stavby a ak stavba alebo jej samostatná časť je v takom štádiu zhotovovania, že vyhovuje základným

požiadavkám na stavby a všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu. Ak sú súčasťou stavby vyhradené technické zariadenia alebo určené technické zariadenia, je podmienkou povolenia predčasného užívania stavby vykonanie úradných skúšok.

(2) Návrh na povolenie predčasného užívania stavby alebo jej samostatnej časti podáva stavebník. Stavebník k návrhu na povolenie predčasného užívania stavby priloží stanovisko dotknutého orgánu a vlastníka stavby dopravnej infraštruktúry a stavby inžinierskych sietí, ktorých sa predčasné užívanie stavby a podmienky predčasného užívania stavby týkajú. Dotknutý orgán a vlastník stavby dopravnej infraštruktúry a stavby inžinierskych sietí, sú povinní do 30 dní od doručenia žiadosti poskytnúť stavebníkovi stanovisko k povoleniu predčasného užívania stavby a určiť podmienky predčasného užívania stavby. Prílohou návrhu na povolenie predčasného užívania stavby je súhlas zhotoviteľa stavby a projektanta s odporúčanými podmienkami predčasného užívania stavby.

(3) Stavebný úrad v rozhodnutí o predčasnom užívaní stavby určí podmienky predčasného užívania stavby vrátane času jeho trvania. Stavebný úrad vydá rozhodnutie o predčasnom užívaní stavby do 30 dní od podania žiadosti.

(4) Predčasné užívanie stavby možno povoliť najdlhšie na 12 mesiacov. Ak je to potrebné z prevádzkových dôvodov, stavebný úrad môže na žiadosť stavebníka predčasné užívanie stavby primerane predĺžiť, a to aj opakovane; celkovo však predčasné užívanie s predĺženiami nesmie trvať viac ako 3 roky.

(5) Platnosť rozhodnutia o predčasnom užívaní stavby zaniká uplynutím času, na ktoré bolo vydané; inak zaniká vydaním kolaudačného osvedčenia.

(6) Na konanie o predčasnom užívaní stavby sa primerane vzťahuje § 70.

§ 69 Kolaudácia stavieb

(1) Dokončenú stavbu alebo jej časť spôsobilú na samostatné užívanie, možno uviesť do trvalého užívania až po kolaudácii.

(2) Kolaudácii podlieha nová stavba, zmena stavby a terénna úprava, na ktorú bolo potrebné rozhodnutie o stavebnom zámere alebo nariadenie stavebného inšpektorátu a stavba, na ktorú postačovalo ohlásenie, ak ide o budovu určenú na trvalé užívanie.

(3) Kolaudácii nepodliehajú stavby, ktoré sa ohlasujú, stavebné úpravy, zmontované výrobky, informačné konštrukcie a vonkajšie úpravy.

(4) Dokladom o kolaudácii stavby je kolaudačné osvedčenie. Kolaudačné osvedčenie je osobitným dokladom podľa § 47 ods. 7 správneho poriadku.

§ 70 Priebeh kolaudácie

(1) Kolaudácia začína na návrh stavebníka. Prílohou návrhu je podľa typu stavby

a) stavebný denník,

- b) záverečné stanovisko projektanta,
- c) dokumentácia skutočného zhotovenia stavby,
- d) geodetická dokumentácia z vytyčenia priestorovej polohy stavby, kontrolný protokol o meraní priestorovej polohy stavby a geometrický plán na aktualizáciu katastrálneho operátu,
- e) protokol o odovzdaní a prevzatí stavby; stavebný úrad môže v odôvodnených prípadoch od protokolu upustiť,
- f) protokol o vyhodnotení skúšobnej prevádzky alebo vyhodnotenie komplexného preskúšania, ak boli povolené,
- g) doklady o vykonaných skúškach vzoriek stavebných výrobkov odobratých na stavbe,
- h) výsledky uskutočnených meraní a revízií vyhradených technických zariadení a doklady o ich technickej spôsobilosti na plynulú a bezpečnú prevádzku,
- i) geodetické zameranie skutočného zhotovenia dokončenej stavby,
- j) energetický certifikát budovy, ak podlieha energetickej certifikácii,
- k) záväzné stanoviská dotknutých orgánov, ktoré boli zabezpečené pred podaním návrhu na kolaudáciu stavby,
- l) ďalšie náležitosti potrebné pre kolaudáciu stavby.

(2) Stavebný úrad oznámi do siedmich pracovných dní od doručenia úplného návrhu 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; môže prizvať aj iné osoby, ak je to potrebné na zistenie skutočného stavebnotechnického a prevádzkového stavu stavby a pripojenia stavby na inžinierske siete alebo na overenie vhodnosti stavebných výrobkov na zamýšľané použitie. Kolaudačná obhliadka sa musí uskutočniť do 30 dní od jej oznámenia.

(3) Stavebný úrad v rámci kolaudačnej obhliadky stavby zisťuje, či

- a) je stavba stavebne dokončená vo všetkých častiach a spôsobilá na prevádzku a bezbariérové užívanie v súlade s overeným projektom stavby, vrátane dokončenia vyvolaných úprav, vonkajších úprav, prístupu a príjazdu k stavbe,
- b) boli odstránené nedostatky zistené pri kontrolných prehliadkach,
- c) je technický systém budovy a iné technické a prevádzkové zariadenie stavby funkčné,
- d) je stavba pripojená na inžinierske stavby, ak sú v obci; to neplatí, ak ide o stavbu, ktorá na svoju prevádzku nevyžaduje pripojenie,
- e) sú dažďové vody zachytávané, prípadne odvádzané tak, aby nezaťažovali okolie stavby,
- f) je prevádzka vyhradených technických zariadení plynulá a bezpečná,
- g) vyhovuje budova podmienkam požadovanej energetickej hospodárnosti.

(4) Ak sa kolaudačnou obhliadkou stavby zistí, že stavba nie je spôsobilá na prevádzku na účel podľa overeného projektu stavby z dôvodu, že je stavebne nedokončená alebo že nevyhovuje požiadavkám podľa odseku 3, stavebný úrad o tom vyhotoví protokol a vyzve žiadateľa, aby v určenej primeranej lehote odstránil kolaudačné nedostatky a stavbu dokončil v súlade s overeným projektom stavby a kolaudáciu prerušil.

(5) Ak žiadateľ v určenej lehote neodstráni kolaudačné nedostatky, stavebný úrad kolaudáciu zastaví. Stavebný úrad kolaudáciu zastaví, ak zistí, že stavba je postavená v rozpore s overeným projektom stavby

(6) Ak sa kolaudáciou zistí, že stavba je spôsobilá prevádzky, stavebný úrad vydá na stavbu kolaudačné osvedčenie do 15 dní od uskutočnenia kolaudačnej obhliadky.

(7) Stavebný úrad kolaudáciu zastaví, ak je stavba postavená v rozpore s overeným projektom stavby.

§ 71 Kolaudačné osvedčenie

(1) Kolaudačným osvedčením stavebný úrad osvedčuje stavebnotechnickú spôsobilosť stavby na projektovaný účel. Prílohou kolaudačného osvedčenia je overená dokumentácia skutočného zhotovenia stavby.

(2) Kolaudačné osvedčenie nenahrádza povolenie prevádzky podľa osobitných predpisov.

(3) Stavebný úrad zašle obci v mieste stavby kópiu kolaudačného osvedčenia.

PIATA ČASŤ ROZHODNUTIA A OPATRENIA STAVEBNÉHO INŠPEKTORÁTU

Prvá hlava Výkon štátneho stavebného dohľadu

§ 72 Stavebný inšpektorát

Príslušným na výkon štátneho stavebného dohľadu je

- a) stavebný inšpektorát pre všetky stavby okrem tých, ktoré sú v pôsobnosti špeciálnych stavebných úradov,
- b) špeciálny stavebný úrad pre stavby, ktoré sú v jeho pôsobnosti.

§ 73 Obsah štátneho stavebného dohľadu

(1) Štátnym stavebným dohľadom na stavbách a na staveniskách stavební inšpektori a poverení zamestnanci špeciálneho stavebného úradu kontrolujú, či

- a) sa stavebné práce uskutočňujú v rozsahu a spôsobom podľa projektu stavby a či projekt stavby bol overený,
- b) sa pri uskutočňovaní stavebných prác dodržiavajú zastavovacie podmienky umiestnenia budovy uvedené v záväznom stanovisku orgánu územného plánovania,
- c) sa u stavbyvedúceho nachádza dokumentácia stavby,

- d) sa dodržiavajú bezpečnostné, hygienické a technické predpisy vzťahujúce sa na stavebné práce a na stavenisko,
- e) stavebné práce a iné činnosti vo výstavbe uskutočňujú fyzické osoby oprávnené na ich uskutočňovanie a v súlade s oprávnením,
- f) sa do stavby zabudovali stavebné výrobky vhodné na zamýšľané použitie v stavbe,
- g) sa dodržiavajú stavebnotechnické požiadavky na výstavbu, vrátane požiadaviek na bezbariérové užívanie,
- h) sa stavba udržiava v dobrom stavebnotechnickom stave, uskutočňujú predpísané opravy a úpravy podľa prevádzkovej dokumentácie a či stavba zodpovedá základným požiadavkám na stavby,
- i) sa dodržiavajú podmienky nariadených neodkladných prác,
- j) sa stavebnými prácami na odstraňovaní stavby neohrozujú susedné pozemky a susedné stavby,
- k) sa stavba odstráni podľa rozhodnutia stavebného úradu alebo nariadenia stavebného inšpektorátu a či sa so stavebným odpadom naložilo podľa predpisov o odpadoch.

(2) Na obsah výkonu štátneho stavebného dohľadu sa nevzťahujú základné pravidlá kontrolnej činnosti v štátnej správe.

§ 74

Ochranné oprávnenia stavebného inšpektorátu

(1) Stavebný inšpektorát je v rámci štátneho stavebného dohľadu oprávnený na ochranu života, zdravia ľudí alebo na ochranu zvierat nariadiť vlastníčkovi stavby na vlastné náklady

- a) uskutočniť údržbu stavby, najmä opravu fasády, opravu alebo výmenu strešnej krytiny alebo odtokových zvodov, opravu komína alebo oplotenia,
- b) obstaráť kontrolnú statickú prehliadku nosných konštrukcií stavby, ak je podozrenie na ich statickú nestabilitu alebo je viditeľné ich zjavné opotrebenie.

(2) Ak stavba nezodpovedá základným požiadavkám na stavby, stavebný inšpektorát je oprávnený nariadiť vlastníčkovi stavby uskutočniť na vlastné náklady nevyhnutné úpravy stavby alebo stavebného pozemku.

(3) Ak stavba svojím stavebnotechnickým stavom ohrozuje život alebo zdravie ľudí alebo zvierat, alebo hrozí vznik škody na majetku alebo na kultúrnych hodnotách a ak nie je nevyhnutné stavbu okamžite odstrániť, stavebný inšpektorát je oprávnený nariadiť vlastníčkovi stavby vykonať na vlastné náklady zabezpečovacie stavebné práce.

(4) Nariadeniu stavebného inšpektorátu podľa odsekov 1 až 3 predchádza výzva na nápravu zistených nedostatkov na stavbe a na stavenisku.

(5) Ak hrozí nebezpečenstvo z omeškania a vykonanie zabezpečovacích stavebných prác sa nedá zabezpečiť inak, stavebný inšpektorát aj bez prerokovania s vlastníkom stavby nariadi podnikateľovi, ktorý má oprávnenie na potrebné stavebné práce, okamžite vykonať zabezpečovacie stavebné práce v nevyhnutnom rozsahu a určí pre ne podmienky a finančné

zabezpečenie. Náklady uskutočnených zabezpečovacích stavebných prác je povinný uhradiť vlastník stavby.

(6) Ak je stavba v takom zlom stavebnotechnickom stave, že bezprostredne hrozí jej zrútenie, alebo ak je to potrebné na vykonanie zabezpečovacích stavebných prác alebo nevyhnutných úprav stavby alebo stavebného pozemku, stavebný inšpektorát je oprávnený nariadiť vlastníkovi stavby jej vypratanie a užívateľom stavby bezodkladne opustiť stavbu.

(7) Ak nedôjde k dobrovoľnému opusteniu stavby, stavebný inšpektorát je povinný zabezpečiť jej vypratanie prostriedkami výkonu rozhodnutia podľa správneho poriadku.

(8) Stavebný inšpektorát je oprávnený nariadiť vlastníkovi stavby odstránenie

- a) zdevastovanej stavby, ktorú nemožno hospodárne obnoviť,
- b) stavby, na ktorú bolo zrušené rozhodnutie o stavebnom zámere alebo iné rozhodnutie stavebného úradu z dôvodu, že počas jej zhotovovania bola zistená vážna neodstrániteľná konštrukčná chyba, pre ktorú nemožno stavbu dokončiť,
- c) stavby, na ktorú bol zrušené rozhodnutie o stavebnom zámere z dôvodu, že počas jej zhotovovania bol na pozemku odkrytý nález, pre ktorý nemožno stavbu dokončiť,
- d) stavby, zmeny stavby alebo stavebnej úpravy zhotovenej nepovolenými stavebnými prácami,
- e) stavby postavenej v ochrannom pásme alebo v bezpečnostnom pásme energetického zariadenia bez súhlasu alebo v rozpore s podmienkami určenými prevádzkovateľom energetického zariadenia.

(9) Ak vlastník stavby alebo jej prevádzkovateľ neodstráni stavbu v lehote určenej stavebným inšpektorátom, uskutoční 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 poskytne stavebný inšpektorát, ktoré následne vymáha od vlastníka odstránenej stavby.

Oprávnenia stavebných inšpektorov **§ 75**

(1) Oprávnenie stavebného inšpektora na výkon štátneho stavebného dohľadu na stavbe a na stavenisku sa preukazuje preukazom vydaným úradom alebo špeciálnym stavebným úradom.

(2) Stavebný inšpektor je oprávnený s upovedomením vlastníka pozemku vstupovať na pozemok a s upovedomením stavbyvedúceho na stavbu a na stavenisko, ak plní úlohu štátneho stavebného dohľadu. V sprievode stavebného inšpektora môžu vstupovať na pozemok, na stavbu a na stavenisko aj znalci a iné prizvané osoby, ktorých účasť je nevyhnutná na splnenie úlohy štátneho stavebného dohľadu.

(3) Na miestnu obhliadku môžu na pozemok, stavbu a na stavenisko vstupovať v prítomnosti stavbyvedúceho a v sprievode stavebného inšpektora aj osoby predvolané na ústne pojednávanie a miestnu obhliadku, najmä účastníci v prebiehajúcom konaní, zúčastnené

osoby a zamestnanci dotknutých orgánov. Tieto osoby preukazujú oprávnenie na vstup predvolaním.

(4) Vlastník pozemku a stavbyvedúci sú povinní umožniť osobám uvedeným v odsekoch 1 až 3 vstup na pozemok, stavbu a na stavenisko, nazerať do dokumentácie stavby a utvoriť podmienky umožňujúce splnenie účelu vstupu.

(5) Ak sú ohrozené životy alebo zdravie ľudí alebo zvierat, alebo hrozí poškodenie životného prostredia, môžu osoby uvedené v odsekoch 1 a 2 v nevyhnutnom rozsahu a na nevyhnutný čas vstúpiť na pozemok, stavbu alebo na stavenisko aj bez upovedomenia vlastníka pozemku alebo stavbyvedúceho na účel záchrany ohrozených ľudí alebo zvierat alebo na odstránenie bezprostredne hroziacej škody na majetku alebo na životnom prostredí. O tom musia bezodkladne upovedomiť vlastníka pozemku a stavbyvedúceho dodatočne.

(6) Osoby oprávnené na vstup na pozemok, stavbu alebo na stavenisko sú povinné počínať si tak, aby neohrozili svoj život a zdravie, ani životy a zdravie iných osôb a aby nespôsobili škodu na pozemku alebo na stavbe. Ak došlo k poškodeniu pozemku alebo stavby, orgán štátneho stavebného dohľadu uloží povinnosť uviesť ich do pôvodného stavu alebo nahradiť škodu.

(7) Odseky 1 až 6 sa vzťahujú aj na povereného zamestnanca špeciálneho stavebného úradu.

§ 76

(1) Ak sa pri výkone štátneho stavebného dohľadu zistí, že na stavbe sa uskutočňujú nepovolené stavebné práce stavebný inšpektorát vyzve podľa povahy veci vlastníka, stavebníka, stavbyvedúceho alebo osobu oprávnenú na výkon stavebného dozoru alebo inú dotknutú osobu, aby v určenej primeranej lehote uviedli stavbu do súladu s overeným projektom.

(2) Ak vyzvaná osoba nereaguje na výzvu stavebného inšpektorátu, nariadi odstránenie nepovolených stavebných prác.

(3) Ak sa pri výkone štátneho stavebného dohľadu zistí neodstrániteľná konštrukčná chyba na nosnej konštrukcii stavby, ktorá vznikla pri uskutočňovaní stavby, stavebný inšpektorát nariadi prerušiť ďalšie stavebné práce, určí opatrenia na ochranu stavby a staveniska a uloží stavebníkovi, aby v určenej primeranej lehote zabezpečil zmenu projektu stavby; inak nariadi stavbu alebo jej časť odstrániť.

(4) Ak sa pri výkone štátneho stavebného dohľadu zistia nepovolené stavebné práce uskutočňované bez overeného projektu stavby, stavebný inšpektorát vyzve stavebníka a zhotoviteľa stavby, aby bezodkladne zastavil ďalšie uskutočňovanie nepovolených stavebných prác a začne konanie o odstránení stavby.

(5) Ak stavebník alebo vlastník stavby napriek vykonateľnosti rozhodnutia o odstránení stavby pokračuje v uskutočňovaní nepovolených stavebných prác, stavebný inšpektorát oznámi vec orgánu činnému v trestnom konaní.

(6) Ak je pri výkone štátneho stavebného dohľadu podozrenie z použitia nevhodného stavebného výrobku alebo zo zabudovania stavebného výrobku do stavby spôsobom, ktorý je v rozpore s návodom výrobcu stavebných výrobkov alebo so zaužívanými technologickými postupmi, stavebný inšpektorát zabezpečí odobratie vzorky na vykonanie kontrolnej skúšky alebo na vyhotovenie znaleckého posudku. Náklady na tieto opatrenia je povinný uhradiť ten, kto použil nevhodný stavebný výrobok alebo kto stavebný výrobok zabudoval do stavby nevhodným spôsobom.

§ 77

Poriadkové opatrenia

(1) Stavebný inšpektor je pri výkone štátneho stavebného dohľadu na stavbe oprávnený uložiť poriadkovú pokutu do 1000 eur stavebníkovi, ktorý uskutočňuje stavebné práce svojpomocou, vlastníkovi pozemku, ak nie je stavebníkom alebo stavbyvedúcemu, ak sa stavba uskutočňuje dodávateľsky, ak

- a) neumožní bez vážneho dôvodu vstup na pozemok, na stavbu alebo na stavenisko na uskutočnenie kontrolného úkonu alebo ho neoprávnenne vykáže zo staveniska,
- b) nesprístupní projekt stavby, stavebný denník alebo inú súčasť dokumentácie stavby, ktorá musí byť na stavbe alebo na stavenisku alebo
- c) nemá alebo nesprístupní doklad o
 1. vhodnosti stavebného výrobku na zamýšľané použitie,
 2. nadobudnutí stavebného výrobku,
 3. oprávnení osoby vykonávajúcej na stavbe stavebné práce alebo inej odbornej činnosti, alebo
 4. oprávnení vykonávať stavebný dozor.

(2) Ak poriadková pokuta podľa odseku 1 neviedla k náprave a nedostatok pretrváva aj po uplynutí určenej lehoty, možno uložiť poriadkovú pokutu aj opakovane až do splnenia povinnosti.

(3) Ten, kto poriadkovú pokutu uložil, ju môže znížiť alebo odpustiť, ak došlo k okamžitej náprave alebo k inej poľahčujúcej okolnosti.

(4) Popri poriadkovej pokute môže stavebný inšpektor zadržať a odovzdať stavebnému inšpektorátu doklad o kvalifikácii alebo o oprávnení, ak je to nevyhnutné na zabránenie pokračovania v činnosti, ktorá ohrozuje bezpečnosť ľudí, alebo na riadne uskutočňovanie stavebných prác. Stavebný inšpektorát bezodkladne upovedomí o zadržaní dokladu orgán, ktorý ho vydal, spolu s oznámením dôvodu zadržania.

(5) Poriadkové pokuty sú príjmom štátneho rozpočtu.

§ 78

Nariadenie stavebných prác

(1) Nariadením stavebných prác stavebný inšpektorát nariaďuje vlastníkovi stavby

- a) uskutočniť údržbu stavby, nevyhnutné úpravy alebo zabezpečovacie stavebné práce na stavbe (ďalej len „neodkladné práce“),
- b) vypratať stavbu,
- c) odstrániť stavbu.

(2) Účastníkom konania je vlastník stavby a vlastník stavebného pozemku, ak nie je vlastníkom stavby. Vlastníci susedných pozemkov a vlastníci susedných stavieb sú účastníkmi konania, ak sa ich nariadenie stavebných prác podľa odseku 1 priamo týka, najmä ak ich uskutočnenie ohrozuje stabilitu alebo požiarne bezpečnosť ich stavieb.

(3) Užívatelia jednotlivých bytov a nebytových priestorov sú účastníkmi konania len vtedy, ak ich užívacie práva k bytu alebo k nebytovému priestoru môžu byť priamo dotknuté opatreniami, ktoré má v konaní podľa odseku 1 správny orgán nariadiť.

(4) Stavebný inšpektorát v nariadení stavebných prác určí stavebného inšpektora, ktorý bude osobne dohliadať na vykonanie obsahu nariadenia stavebných prác.

(5) Nariadenie neodkladných prác, vypratania stavby alebo odstránenia stavby alebo zmeny stavby sa oznamuje vlastníkovi stavby zhotovenej nepovolenými stavebnými prácami doručením do vlastných rúk a zároveň sa zverejní na úradnej tabuli a na webovom sídle správneho orgánu. Ak ide o stavbu, ktorej vlastník je neznámy, nariadenie odstrániť stavbu sa doručuje verejnou vyhláškou, zverejnením na úradnej tabuli a na webovom sídle správneho orgánu.

§ 79

Nariadenie neodkladných prác

(1) V nariadení neodkladných prác stavebný inšpektorát určí rozsah požadovaných stavebných úprav, spôsob ich uskutočnenia a lehotu na ich uskutočnenie. Lehota musí byť primeraná závažnosti nedostatkov, ktoré je potrebné nariadením odstrániť, musí zohľadniť najmä reálne možnosti uskutočnenia stavebných prác.

(2) Stavebný inšpektorát môže na zabezpečenie neodkladných prác nariadiť vlastníkovi stavby obstaráť kontrolnú statickú prehliadku nosných konštrukcií stavby, ak je podozrenie na statickú nestabilitu stavby, alebo ak je viditeľné opotrebenie nosných konštrukcií stavby, alebo nariadiť vypratať stavbu.

(3) Ak je na nariadenie neodkladných prác potrebná projektová dokumentácia, alebo iné podklady, stavebný inšpektorát v nariadení neodkladných prác uloží vlastníkovi stavby povinnosť ich obstaráť v určenom rozsahu a lehote. Ak je vlastník stavby neznámy alebo nie je zo zdravotného dôvodu alebo z dôvodu vysokého veku schopný splniť uloženú povinnosť a uskutočnenie neodkladných prác je z bezpečnostných dôvodov nutné, stavebný inšpektorát môže obstaráť projektovú dokumentáciu alebo iné potrebné podklady na náklady povinného sám.

(4) Ak sa na uskutočnenie neodkladných prác nevyžaduje projektová dokumentácia ani iné podklady, stavebný inšpektorát nariadi vlastníkovi stavby alebo vlastníkovi pozemku

povinnosť uskutočniť neodkladné práce a určí ich rozsah, spôsob uskutočnenia, podmienky na ich uskutočnenie v primeranej lehote nie kratšej ako 90 dní.

(5) Odseky 1 až 4 sa použijú, ak sa neodkladné práce nariaďujú aj na terénne úpravy a na zmenu využívania územia.

§ 80 **Vypratanie stavby**

(1) V nariadení vypratania stavby stavebný inšpektorát vlastníkovi stavby určí lehotu na vypratanie stavby; ak ide o stavbu, ktorá je obydľím, vlastník stavby zabezpečí užívateľom ohrozenej stavby bytovú náhradu.

(2) Za obydlie sa na účely tohto zákona považuje budova podľa § 3 ods. 4 skolaudovaná na tento účel. Za obydlie nie je možné na účely tohto zákona považovať iné stavby a budovy bez ohľadu na ich skutočné využitie.

(3) Nariadenie vypratania stavby môže pri bezprostrednom ohrození zrútenia stavby oznámiť stavebný inšpektor aj ústne; písomné vyhotovenie nariadenia sa musí bezodkladne doručiť. Odvolanie nemá odkladný účinok.

§ 81 **Nariadenie odstránenia stavby**

- (1) V nariadení odstránenia stavby stavebný inšpektorát vlastníkovi stavby určí
- a) lehotu na odstránenie stavby alebo zmeny stavby zhotovenej nepovolenými stavebnými prácami,
 - b) podmienky, ktoré je potrebné dodržať pri odstraňovaní výsledku nepovolených stavebných prác, najmä vzhľadom na okolité stavby a verejný priestor, odvoz odpadu z odstraňovanej stavby a uvedenie miesta stavby do pôvodného stavu,
 - c) výšku zábezpeky ako predbežné náklady potrebné na odstránenie stavby pre prípad náhradného plnenia podľa § 79 ods. 2 správneho poriadku v rámci výkonu rozhodnutia.

(2) Vlastník stavby je povinný stavbu alebo zmenu stavby v rozsahu nariadenia podľa odseku 1 odstrániť na vlastné náklady v lehote určenej v nariadení odstrániť stavbu. Ak stavebník v lehote určenej v nariadení neodstránil stavbu alebo zmenu stavby, stavebný inšpektorát uskutoční výkon rozhodnutia podľa správneho poriadku.

(3) Ak je nariadenie odstránenia stavby neznámeho vlastníka 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.

(4) Odseky 1 až 3 sa vzťahujú aj na vypratanie stavby.

Druhá hlava **Priestupky a iné správne delikty**

§ 82 **Priestupky**

(1) Priestupku sa dopustí ten, kto

- a) uskutočňuje stavebné úpravy alebo drobné stavby na ohlásenie bez overeného projektu alebo v rozpore s ním,
- b) uskutočňuje stavbu svojpomocou pre seba bez osoby oprávnenej na výkon stavebného dozoru,
- c) nezabezpečí, aby počas uskutočňovania stavebných prác svojpomocou bola na stavbe požadovaná dokumentácia stavby, najmä overený projekt stavby, rozhodnutie o stavebnom zámere a stavebný denník,
- d) neodstráni v primeranej lehote nedostatky na stavbe na výzvu stavebného inšpektorátu,
- e) nezabezpečí stavenisko stavby a jeho zariadenia podľa tohto zákona,
- f) nezabezpečí vytýčenie a súlad priestorovej polohy novej stavby alebo zmeny stavby s projektom stavby,
- g) neodstráni na výzvu stavebného inšpektorátu stavbu zhotovenú nepovolenými stavebnými prácami,
- h) neoznačí viditeľne informačnú konštrukciu svojím menom alebo názvom, logom alebo iným označením umožňujúcim identifikáciu vlastníka alebo
- i) neoznami stavebnému úradu zmenu v osobe stavebníka.

(2) Priestupku sa dopustí ten, kto

- a) prevádzkuje alebo umožní prevádzkovať inému stavbu na iný účel než je uvedené v kolaudačnom osvedčení,
- b) prevádzkuje alebo umožní prevádzkovať stavbu inému pred vydaním kolaudačného osvedčenia,
- c) odstráni stavbu bez rozhodnutia o stavebnom zámere; to neplatí, ak ide o stavbu zhotovenú nepovolenými stavebnými prácami,
- d) nepredloží v určenej lehote stavebný zámer nevyhnutných stavebných úprav na prerokovanie alebo návrh na začatie konania na stavebnom úrade,
- e) nevykoná neodkladné práce nariadené stavebným inšpektorátom,
- f) nevykoná údržbu stavby napriek výzve stavebného inšpektorátu,
- g) neodstráni v určenej lehote stavbu, ktorej odstránenie nariadil stavebný inšpektorát,
- h) nepredložil energetický certifikát nebytovej budovy stavebnému úradu v lehote určenej v kolaudácii alebo
- i) neobstará dokumentáciu skutočného zhotovenia stavby, ak jej obstaranie nariadil stavebný úrad.

(3) Priestupku sa dopustí ten, kto

- a) uskutočňuje stavbu bez rozhodnutia o stavebnom zámere, bez overeného projektu stavby alebo v rozpore s ním,

- b) nevykoná na stavbe alebo na pozemku opatrenie uložené pri štátnom stavebnom dohl'ade,
- c) prevádzkuje alebo umožní inému prevádzkovať stavbu bez kolaudačného osvedčenia alebo v rozpore s ním,
- d) nezabezpečí, aby dodávateľom stavebných prác bola osoba s príslušným oprávnením, ak sa vyžaduje alebo
- e) nerešpektuje nariadený zákaz pokračovať v uskutočňovaní stavebných prác alebo v odstraňovaní stavby.

(4) Priestupku sa dopustí ten, kto

- a) neudržiava stavbu napriek výzve stavebného inšpektorátu v súlade so základnými požiadavkami na stavby a jej stav ohrozuje zdravie jej obyvateľov alebo návštevníkov, bezpečnosť v okolí stavby alebo životné prostredie,
- b) zmení účel stavby alebo prevádzku stavby alebo odstráni stavbu bez projektu stavby na základe rozhodnutia stavebného úradu alebo v rozpore s ním,
- c) uskutočňuje stavebné práce podľa projektu stavby, ktorý nie je overený, hoci overený mal byť,
- d) neuskutoční v určenej lehote zabezpečovacie práce na stavbe alebo vypratanie stavby nariadené stavebným inšpektorátom alebo
- e) predlžuje bez vážneho dôvodu napriek výzve stavebného inšpektorátu dokončenie vyhradenej stavby v lehote určenej v rozhodnutí stavebného úradu.

(5) Priestupku sa dopustí ten, kto

- a) 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,
- b) nevykoná pri uskutočňovaní stavebných prác svojpomocou neodkladné práce, statické zabezpečenie alebo iné opatrenie uložené pri štátnom stavebnom dohl'ade, ak stav stavby bez ich vykonania ohrozuje život alebo zdravie ľudí alebo zvierat, alebo poškodzuje životné prostredie alebo
- c) nerešpektuje nariadený príkaz prerušiť alebo zastaviť uskutočňovanie stavebných prác.

(6) Priestupku sa dopustí ten, kto prevádzkuje alebo užíva stavbu, ktorá nebola skolaudovaná podľa predpisov platných do 31. marca 2025 a v určenej lehote nepodal žiadosť o preskúmanie podmienok užívania stavby podľa § 87.

(7) Za priestupok podľa odseku 1 možno uložiť pokutu do 1 000 eur, za priestupok podľa odseku 2 možno uložiť pokutu do 5 000 eur, za priestupok podľa odseku 3 možno uložiť pokutu do 20 000 eur, za priestupok podľa odseku 4 možno uložiť pokutu do 50 000 eur, za priestupok podľa odseku 5 pokutu do 200 000 eur a za priestupok podľa odseku 6 možno uložiť pokutu do 100 000 eur.

(8) Ak napriek právoplatne uloženej pokute páchatel' priestupku pokračuje v konaní, ktoré je priestupkom podľa odsekov 2 až 5, 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.

(9) Príslušným správnym orgánom na prerokovanie priestupku je stavebný inšpektorát miestne príslušný podľa miesta stavby.

(10) V blokovom konaní môže stavebný inšpektor uložiť za niektorý z priestupkov podľa odsekov 1 a 2 pokutu do 500 eur. V blokovom konaní môže pokutu za priestupky podľa odseku 1 okrem stavebného inšpektora uložiť aj obecná polícia a Policajný zbor. Priestupky podľa odsekov 3 až 6 nemožno prerokovať v blokovom konaní. Na prerokovanie priestupkov sa nepoužije rozkazné konanie.

(11) Na priestupky a ich prerokovanie sa vzťahuje všeobecný predpis o priestupkoch.

§ 83 Iné správne delikty

(1) Stavebný inšpektorát uloží pokutu od 300 eur do 1 500 eur stavebníkovi-právnickej osobe alebo zhotoviteľovi stavby, ak

- a) uskutoční stavebné úpravy alebo drobnú stavbu na ohlásenie bez overeného projektu alebo v rozpore s ním,
- b) umiestni alebo zhotoví informačnú konštrukciu alebo zmontovaný výrobok na verejnom priestranstve bez rozhodnutia o stavebnom zámere alebo v rozpore s ním,
- c) nepredloží stavebnému úradu energetický certifikát nebytovej budovy v lehote určenej pri kolaudácii,
- d) nezabezpečí na vedenie stavby stavbyvedúceho s oprávnením,
- e) nezabezpečí geodetické činnosti na stavbe geodetom s oprávnením,
- f) nezabezpečí osobné ochranné prostriedky zamestnancom na základe výzvy koordinátora bezpečnosti práce alebo stavbyvedúceho,
- g) nesplní výzvu alebo neurobí opatrenie na stavbe nariadené stavebným inšpektorom, alebo orgánom odborného dozoru nad vyhradenými technickými zariadeniami,
- h) umožní vstup cudzej osoby na stavenisko alebo na stavbu, maloletým osobám a zvieratám, alebo takéto osoby, ako aj osoby pod vplyvom alkoholu alebo inej návykovej látky bezodkladne nevykáže zo staveniska a zo stavby,
- i) neudržiava na stavenisku poriadok a čistotu, najmä nezabezpečí správne uloženie stavebných výrobkov a stavebných mechanizmov a odvoz alebo inú likvidáciu odpadu zo staveniska, ak to má vplyv na bezpečnosť práce alebo na okolie stavby,
- j) nerešpektuje pokyny stavbyvedúceho týkajúce sa organizácie, koordinácie a harmonogramu uskutočňovania stavebných prác,
- k) nezabezpečí, aby na stavenisku bola po celý čas uskutočňovania stavby dokumentácia stavby,
- l) neoznačí informačnú konštrukciu alebo zmontovaný výrobok na verejnom priestranstve menom alebo názvom, logom alebo iným viditeľným označením, ktorý umožňuje jeho verejnú identifikáciu alebo
- m) neudržiava stavbu alebo pozemok, najmä neuskutoční potrebnú údržbu stavby alebo vonkajšie úpravy.

(2) Stavebný inšpektorát uloží pokutu od 3 000 eur do 30 000 eur stavebníkovi-právnickej osobe alebo zhotoviteľovi stavby, ak

- a) uskutočňuje stavbu bez overeného projektu stavby alebo v rozpore s ním,
- b) uskutočňuje stavbu bez oprávnenia alebo mimo rozsah svojho oprávnenia,
- c) nevykoná údržbu stavby napriek výzve stavebného inšpektorátu, orgánu štátneho dozoru alebo odborného dozoru nad vyhradenými zariadeniami v súlade so základnými požiadavkami na stavbu, s určeným spôsobom prevádzky podľa kolaudačného osvedčenia alebo podľa prevádzkovej dokumentácie,
- d) odstráni stavbu bez rozhodnutia o stavebnom zámere alebo v rozpore s ním; to neplatí, ak ide o nepovolenú stavbu,
- e) neodstráni stavbu na základe nariadenia stavebného inšpektorátu alebo dočasnú stavbu po uplynutí času, na ktorú bola povolená alebo určená vrátane zariadenia staveniska,
- f) neoznámí alebo nezabezpečí oznámenie niektorého štádia uskutočňovania stavebných prác stavebnému inšpektorátu, alebo nevyčká na kontrolnú prehliadku a pokračuje v stavebných prácach,
- g) nezhotovuje stavbu podľa technických predpisov a technologických postupov, ktoré sa vzťahujú na stavebné práce,
- h) použije stavebný výrobok, ktorý nie je vhodný na zamýšľané použitie, alebo zabuduje alebo inak použije stavebný výrobok v rozpore s návodom výrobcu, ak tým ohrozí niektorú základnú požiadavku na stavbu,
- i) umožní, aby stavebné práce alebo iné odborné činnosti vo výstavbe uskutočňovali osoby, ktoré nemajú potrebnú odbornú spôsobilosť, zdravotnú spôsobilosť na prácu alebo oprávnenie, ak to môže mať vplyv na bezpečnosť alebo zdravie iných osôb alebo na niektorú základnú požiadavku na stavby,
- j) predlžuje lehotu výstavby bez vážneho dôvodu, ak tým zhoršuje životné prostredie alebo ohrozuje, obťažuje alebo obmedzuje okolie stavby, najmä susedné stavby, alebo
- k) neodstráni dočasné stavby zariadenia staveniska a stavebný odpad po skončení výstavby.

(3) Stavebný inšpektorát uloží pokutu od 10 000 eur do 1 500 000 eur stavebníkovi - právnickej osobe alebo zhotoviteľovi stavby, ak

- a) uskutočňuje stavbu bez rozhodnutia o stavebnom zámere,
- b) napriek výzve nevykonáva údržbu stavby do takej miery, že stavba ohrozuje životy alebo zdravie ľudí zrútením stavebnej konštrukcie alebo emisiami z jej prevádzky,
- c) užíva stavbu bez kolaudačného osvedčenia alebo v rozpore s ním, alebo ako vlastník umožní takéto užívanie,
- d) neuskutoční bez vážneho dôvodu nariadené neodkladné práce, nariadené vypratanie stavby alebo odstránenie stavby hroziacej zrútením.

(4) Stavebný inšpektorát uloží pokutu od 300 eur do 1 000 eur osobe poverenej výkonom stavebného dozoru, ktorá

- a) pripustí, aby postup stavebných prác bol v nesúlade s overeným projektom stavby alebo s technickými predpismi alebo so zaužívanými postupmi stavebných prác,
- b) neskontrolovala inštaláciu a prevádzku technických zariadení na stavbe, ak sa to negatívne prejavuje na prevádzke stavby na určený účel,

c) neskontrolovala vhodnosť stavebných výrobkov na zabudovanie do stavby, ak tým došlo, k použitiu nevhodných stavebných výrobkov, alebo k zámene stavebných výrobkov.

(5) Stavebný inšpektorát uloží pokutu od 1 000 eur do 5 000 eur osobe poverenej výkonom stavebného dozoru na vyhradenej stavbe alebo na stavbe zhotovovanej svojpomocou, ktorá

- a) neskontrolovala odborné uloženie stavebných výrobkov a stavebných mechanizmov na stavenisku a vhodnosť ich používania na stavebné práce, ak tým vznikla škoda alebo pracovný úraz,
- b) neskontrolovala, či je zaručená bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci, ak to malo za následok pracovný úraz,
- c) neprerokovala bezodkladne zistené nezhody a iné nedostatky v zhotovovaní stavby podľa ich druhu s projektantom alebo netrvala na ich odstránení podľa pokynu projektanta, ak tým vznikla škoda alebo stavebné práce navyše,
- d) nenariadila okamžité prerušenie stavebných prác, ak zistila, že sa uskutočňujú v rozpore s overeným projektom stavby, s podmienkami rozhodnutia o stavebnom zámere, s bezpečnostnými predpismi alebo technickými predpismi, s návodmi výrobcov stavebných výrobkov alebo so zaužívanými technologickými postupmi a bezprostredne hrozí vznik škody alebo je ohrozené zdravie ľudí alebo zvierat, alebo ak prerušenie stavebných prác bezodkladne neoznámil stavebnému inšpektorátu alebo nezaznamenal v stavebnom denníku,
- e) odsúhlasila zmeny na stavbe, ktoré zhoršujú parametre podstatných vlastností stavby, alebo zmeny, ktoré vyžadujú zmenu overeného projektu stavby alebo nové rozhodnutie stavebného úradu, alebo odsúhlasené zmeny nezaznamenal v stavebnom denníku,
- f) neskontrolovala inštaláciu a prevádzku technických zariadení a prevádzkových zariadení na stavbe, ak to má za následok vznik škody, stavebných prác navyše, nefunkčnosť inštalovaných zariadení alebo ohrozenie bezpečnosti ľudí,
- g) nezúčastnila sa bez vážneho dôvodu na kontrolnej prehliadke uskutočnenej na základe podmienok rozhodnutia o stavebnom zámere alebo zvolanej stavebným inšpektorátom v rámci výkonu štátneho stavebného dohľadu alebo sa nepodiel'ala na vyhotovení zápisnice pre dokumentáciu stavby,
- h) neskontrolovala, či je zaručená bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci, alebo nespolupracovala s koordinátorom bezpečnosti pri práci, ak tým došlo ku škode alebo k úrazu, alebo
- i) neskontrolovala, či všetky zmeny overeného projektu stavby navrhnuté zhotoviteľom stavby alebo stavebníkom, boli odsúhlasené projektantom ešte pred ich uskutočnením, ak tým došlo k prácam navyše, ku škode, k úrazu, k znehodnoteniu nálezu, k prerušeniu stavebných prác pri výkone štátneho stavebného dohľadu alebo k inej ujme stavebníka.

(6) Stavebný inšpektorát uloží pokutu od 300 eur do 3 000 eur stavbyvedúcemu, ktorý

- a) neurčil poradie stavebných prác a súvisiacich odborných činností na stavbe a neskoordinoval stavebné práce zhotoviteľ'a stavby a jeho zmluvných dodávateľ'ov, ak tým

- vznikli časové prestojе, nesúlаd v nаdväznosti stavebných prác alebo nedodržanie harmonogramu uskutočňovania stavebných prác,
- b) nevydal pokyny týkajúce sa času a spôsobu uskutočňovania stavebných prác v závislosti od poveternostných podmienok, zásobovania stavebnými výrobkami a rozvrhom práce zamestnancov zhotoviteľa stavby a jeho zmluvných dodávateľov,
 - c) nekoordinoval dodávky stavebných výrobkov na stavenisko a odvoz odpadu zo stavby a zo staveniska,
 - d) nepreberá dodávky stavebných výrobkov alebo nekontroluje alebo neuchováva doklady o ich vhodnosti na zamýšľané použitie,
 - e) nevedie stavebný denník alebo ho vedie tak, že dôjde k jeho odcudzeniu, poškodeniu, znehodnoteniu alebo neoprávneným zápisom, alebo nevykonáva v ňom potrebné zápisy alebo neumožní zápis oprávneným osobám,
 - f) nevykázal zo staveniska alebo zo stavby osobu, ktorá nie je účastná na zhotovovaní stavby, na výkone iných odborných činností vo výstavbe, štátneho stavebného dohľadu, štátneho dozoru alebo odborného dozoru nad vyhradenými technickými zariadeniami, alebo
 - g) nevykázal zo staveniska alebo zo stavby osobu, ktorá je pod vplyvom alkoholu alebo inej návykovej látky.

(7) Stavebný inšpektorát uloží pokutu od 1 000 eur do 3 000 eur stavbyvedúcemu, ktorý

- a) neurčil miesto a spôsob uloženia stavebných výrobkov a stavebných mechanizmov na stavenisku a umiestnenie a pripojenie zariadení staveniska na inžinierske siete, ak to spôsobí neporiadok na stavenisku ohrozujúci bezpečnosť práce alebo plynulosť stavebných prác,
- b) neorganizuje pohyb osôb, stavebných mechanizmov a dopravných prostriedkov po stavenisku a príjazd k stavbe, ak to spôsobuje prestojе a práce navyše,
- c) nenariadil okamžité prerušenie stavebných prác alebo iných činností, ak sa na stavenisku alebo na stavbe našla munícia alebo kostrové pozostatky alebo neoznámil nález polícii, alebo zistil archeologický nález alebo vec, ktorá má pamiatkovú hodnotu a neoznámil ho stavebnému úradu, alebo nespravoval sa pokynmi polície, stavebného inšpektora alebo pamiatkového úradu alebo
- d) nezabezpečil spojenie s integrovaným záchranným systémom na zabezpečenie rýchlej zdravotnej služby a hasičského zásahu.

(8) Stavebný inšpektorát uloží pokutu od 500 eur do 3 000 eur tomu, kto uskutočňuje vyhradené činnosti vo výstavbe bez oprávnenia, s neplatným oprávnením, alebo po tom, čo mu oprávnenie odňal orgán, ktorý ho vydal, alebo zadržal stavebný inšpektor, inšpektorát práce alebo orgán Policajného zboru.

(9) Stavebný inšpektorát uloží pokutu od 1 000 eur do 5 000 eur vlastníkovi stavby dopravnej infraštruktúry alebo vlastníkovi stavby inžinierskej siete, ktorý nevedie dokumentáciu podľa § 42 ods. 3, alebo nespoupracuje s projektantom na vypracovaní

(10) Stavebný inšpektorát uloží pokutu do 200 000 eur vlastníkovi stavby, ktorým je právnická osoba alebo fyzická osoba-podnikateľ, ak prevádzkuje stavbu bez kolaudačného

rozhodnutia podľa predpisov účinných do 31. marca 2024 a v určenej lehote nepodal žiadosť o preskúmanie spôsobilosti nepovolenej stavby na prevádzku podľa § 87.

(11) V konaní o uloženie pokuty stavebný inšpektorát prihliadne na dĺžku protiprávneho stavu a na závažnosť následkov porušenia povinnosti, ako aj na ochotu napraviť zistené porušenie a odstrániť jeho následky. Pri uložení pokuty je 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.

(12) Ak sa neodstránil protiprávny stav alebo ak nedošlo k náprave ani po vykonateľnosti rozhodnutia o uložení pokuty, alebo ak došlo k opakovanému porušeniu povinnosti do troch rokov od uloženia skoršej pokuty, možno uložiť pokutu do výšky dvojnásobku sumy.

(13) Pokutu možno uložiť do troch rokov odo dňa, keď došlo k porušeniu povinnosti.

(14) Pokuty sú príjmom štátneho rozpočtu.

ŠIESTA ČASŤ ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

§ 84 Spoločné ustanovenia

(1) Ak sa v osobitných predpisoch používa pojem „uskutočňovanie stavby“ rozumie sa tým „zhotovovanie stavby“ podľa tohto zákona.

(2) Ak sa v tomto zákone používa pojem „vlastník pozemku alebo vlastník stavby“, rozumie sa ním aj vlastník bytu a nebytového priestoru, správca majetku štátu, správca majetku vyššieho územného celku alebo správca majetku obce.

(3) Úrad zapíše do registra výstavby na účely § 64 ods. 3 záujmové združenie vlastníkov informačných zariadení, ktoré je registrované podľa § 20i ods. 2 Občianskeho zákonníka najmenej päť rokov a jeho členovia vlastnia najmenej 9 000 informačných zariadení s veľkosťou informačnej plochy väčšou ako 3 m².

§ 85 Vzťah k správne mu poriadku

- (1) Správny poriadok sa nevzťahuje na
- a) určenie príslušnosti stavebného úradu na konanie, ak sa stavba uskutočňuje vo viacerých stavebných obvodoch,
 - b) overovanie projektu stavby,
 - c) overenie dokumentácie skutočného zhotovenia stavby,
 - d) poskytovanie údajov a informácií dotknutých orgánov projektantovi na vypracovanie stavebného zámeru,

- e) vydávanie doložiek súladu,
- f) výkon štátneho stavebného dohľadu,
- g) ohlasovanie.

(2) V konaniach podľa tohto zákona nemožno podať žiadosť a odvolanie ústne do zápisnice.

§ 86 **Splnomocňovacie ustanovenia**

Úrad ustanoví všeobecne záväzným právnym predpisom

- a) podrobnosti o členení stavieb, o druhoch a obsahu podaní, o kolaudačného osvedčenia, overovacej doložky a doložky súladu,
- b) druhy, obsah a formu dokumentácie stavby,
- c) stavebnotechnické požiadavky na výstavbu,
- d) stavebnotechnické požiadavky na bezbariérové užívanie stavieb,
- e) obsah a rozsah odborného vzdelávania zamestnancov v stavebnom úrade, v regionálnom úrade a spôsob jeho zabezpečenia a postup pri overovaní osobitného kvalifikačného predpokladu zamestnancov v stavebnom úrade a v regionálnom úrade,
- f) v spolupráci s Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky podrobnosti o postavení a činnosti geodeta pri príprave a zhotovovaní stavby a o výkone geodetických a kartografických činností vo výstavbe.

§ 87 **Prechodné ustanovenia účinné od 1. apríla 2025**

(1) Právne vzťahy a z nich vyplývajúce práva a povinnosti založené rozhodnutiami správnych orgánov vo výstavbe podľa doterajších predpisov zostávajú zachované.

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

(3) Konanie začaté na stavebnom úrade podľa doterajších predpisov, ktoré sa právoplatne neskončilo rozhodnutím vo veci do 31. marca 2025, dokončí stavebný úrad podľa doterajších predpisov.

(4) Ohlásenie, ktoré bolo podané stavebnému úradu do 31. marca 2025 podľa doterajších predpisov, vybaví stavebný úrad podľa doterajších predpisov.

(5) Stavbu a zmenu stavby povolenej podľa doterajších predpisov, ktorá nebola skolaudovaná do 31. marca 2025, skolauduje podľa tohto zákona stavebný úrad príslušný podľa doterajších predpisov.

(6) Konanie začaté na stavebnom úrade podľa doterajších predpisov, ktoré nebolo právoplatne skončené rozhodnutím vo veci do 31. marca 2025 a týka sa nariadovania opatrení na stavbách vo verejnom záujme, prerokovania priestupkov vo výstavbe, ukladania pokút za správne delikty vo výstavbe a výkonu rozhodnutí stavebných úradov, vrátane odstraňovania

stavieb dokončí podľa doterajších predpisov stavebný úrad príslušný podľa doterajších predpisov.

(7) Druhostupňovým správnym orgánom príslušným rozhodnúť o opravných prostriedkoch proti rozhodnutiu obce vydanom podľa odsekov 3 až 5 je regionálny úrad.

(8) Platné územné rozhodnutie vydané podľa doterajších predpisov sa považuje za rozhodnutie o stavebnom zámere podľa tohto zákona.

(9) Konania Slovenskej stavebnej inšpekcie podľa doterajších právnych predpisov, ktoré neboli právoplatne skončené rozhodnutím vo veci do 31. marca 2025, dokončí úrad podľa doterajších predpisov. Právne účinky úkonov, ktoré v konaní podľa prvej vety nastali pred 1. aprílom 2025, zostávajú zachované.

(10) Fyzická osoba a právnická osoba môže vykonať akýkoľvek procesný úkon podľa tohto zákona aj listinnou formou do 31. marca 2027.

(11) Do účinnosti zápisu do zoznamu reprezentatívnych združení vlastníkov informačných zariadení sa reprezentatívnym združením vlastníkov informačných konštrukcií rozumie záujmové združenie vlastníkov reklamných stavieb registrované podľa § 129a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 294/2014 Z. z.

(12) Konania vo vzťahu k stavbám jadrových zariadení a stavbám súvisiacich s jadrovým zariadením v areáli jadrového zariadenia, ktoré sa nachádzajú k 31. marcu 2025 v etape výstavby,¹⁵⁾ uvádzania do prevádzky,¹⁶⁾ prevádzke,¹⁷⁾ alebo vo vyradovaní¹⁸⁾ začaté na Úrade jadrového dozoru Slovenskej republiky a právoplatne neskončené do 31. marca 2032 sa dokončia na Úrade jadrového dozoru Slovenskej republiky podľa doterajších predpisov. Na konania vo vzťahu k stavbám jadrových zariadení a stavbám súvisiacich s jadrovým zariadením v areáli jadrového zariadenia, ktoré sa nachádzajú k 31. marcu 2025 v etape výstavby,¹⁵⁾ uvádzania do prevádzky,¹⁶⁾ prevádzke,¹⁷⁾ alebo vo vyradovaní¹⁸⁾ začaté na Úrade jadrového dozoru Slovenskej republiky a právoplatne neskončené do 31. marca 2032 sa vzťahuje zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov účinný do 31. marca 2025.

(13) Na umiestnenie stavby jadrového zariadenia a stavby súvisiacej s jadrovým zariadením, pre ktorú bolo do 31. marca 2025 na Úrade jadrového dozoru Slovenskej republiky vydané rozhodnutie o povolení podľa osobitného predpisu,¹⁸⁾ sa vzťahuje zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v znení účinnom do 31. marca 2025. Návrh na vydanie územného rozhodnutia podľa predchádzajúcej vety možno podať do 31. marca 2027. Dokumentácia k návrhu na vydanie

¹⁵⁾ § 17 atómového zákona.

¹⁶⁾ § 18 zákona č. 541/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov.

¹⁷⁾ § 20 zákona č. 541/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov.

¹⁸⁾ § 17a zákona č. 541/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov.

územného rozhodnutia pre stavbu jadrového zariadenia a stavieb súvisiacich s jadrovým zariadením sa vypracuje podľa osobitného predpisu¹⁹⁾ účinného do 31. marca 2025.

§ 88 **Preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie**

(1) Stavebný úrad na žiadosť vlastníka stavby preskúma spôsobilosť stavby na užívanie, ak ide o stavbu zhotovenú a užívanú bez povolenia stavebného úradu alebo v rozpore s ním od 1. januára 1990 do 31. marca 2025 a vlastník stavby preukáže, že

- a) stavba svojím stavebnotechnickým stavom a vybavením zodpovedá základným požiadavkám na stavby a účelu, na ktorý ju vlastník nepretržite bez nedostatkov užíva a stavebný úrad v konaní zistí, že stavba neohrozuje život,
- b) je vlastníkom pozemku alebo má iné právo k pozemku a došlo k usporiadaniu pozemku podľa osobitných predpisov,
- c) stavba nebola postavená v rozpore so záväznými regulatívmi funkčného využívania územia podľa záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie alebo záujmami chránenými podľa osobitných zákonov²⁰⁾ účinných v čase zhotovenia alebo v čase preskúmania podľa toho, ktorá skutočnosť je pre vlastníka priaznivejšia,
- d) stavba sa nenachádza pod elektrickým vedením alebo v jeho ochrannom pásme, alebo v inundačnom území, alebo v ochrannom pásme, alebo bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia, alebo že prevádzkovateľ dopravnej infraštruktúry alebo technickej infraštruktúry, v ktorej ochrannom pásme alebo bezpečnostnom pásme sa stavba nachádza, s jej umiestnením v ochrannom pásme alebo bezpečnostnom pásme súhlasí,
- e) k stavbe je vypracovaná dokumentácia skutkového stavu existujúcej stavby na účely kolaudácie, ak si vypracovanie takejto dokumentácie stavebný úrad vyžiada.

(2) Ak sa stavba nachádza v priestorovo separovanej lokalite, ktorá vytvára koncentrovanú a generačne reprodukovanosť chudobu, podmienky podľa odseku 1 sa neuplatnia a stavebný úrad na žiadosť vlastníka stavby zhotovenej a užíwanej bez povolenia stavebného úradu alebo v rozpore s ním od 1. januára 1990 do 31. marca 2025 preskúma spôsobilosť stavby na užívanie, ak vlastník preukáže, že

- a) je vlastníkom pozemku alebo má iné právo k pozemku a došlo k usporiadaniu pozemku podľa osobitných predpisov,
- b) stavbu používa na bývanie pre vlastnú potrebu a potrebu členov svojej rodiny,
- c) na základe obhliadky vykonanej stavebným úradom, stavba neohrozuje život a stavba sa nenachádza pod elektrickým vedením alebo v jeho ochrannom pásme, alebo v ochrannom pásme, alebo bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia, alebo že prevádzkovateľ dopravnej infraštruktúry alebo technickej infraštruktúry, v ktorej ochrannom pásme alebo bezpečnostnom pásme sa stavba nachádza, s jej umiestnením v ochrannom pásme alebo bezpečnostnom pásme súhlasí.

¹⁹⁾ Vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona v znení neskorších predpisov.

²⁰⁾ Napríklad vodný zákon, zákon č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami v znení neskorších predpisov.

(3) Vlastník stavby môže podať žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie podľa odsekov 1 a 2 do 31. marca 2029. Žiadosť o preskúmanie nie je možné podať, ak sa začalo konanie o nariadení odstránenia stavby.

(4) Prílohou žiadosti o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie je dokumentácia potvrdzujúca skutočnosti podľa odseku 1 alebo odseku 2 vrátane záväzných stanovísk dotknutých orgánov. Stavebný úrad môže určiť, že pre posúdenie spôsobilosti stavby na užívanie postačuje dokumentácia stavby v rozsahu podľa vykonávacieho predpisu.

(5) Ak vlastník stavby preukáže splnenie podmienok podľa odseku 1 alebo odseku 2, stavebný úrad vydá rozhodnutie, ktorým potvrdí spôsobilosť stavby na užívanie. Na konanie o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie sa primerane vzťahujú ustanovenia o kolaudácii stavieb. Rozhodnutie o spôsobilosti stavby na užívanie má účinky kolaudačného osvedčenia.

(6) Ak stavebný úrad v konaní o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie zistí na stavbe závady brániace jej užívaniu, preruší konanie, nariadi vykonanie neodkladných prác v primeranej lehote.

(7) Ak vlastník stavby nepreukáže splnenie podmienok podľa odseku 1 alebo odseku 2, alebo stavebník v určenej lehote nevykoná neodkladné práce, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby.

(8) Konanie o spôsobilosti stavby na užívanie vykonáva stavebný úrad, ktorý by bol príslušný vydať pre stavbu kolaudačné osvedčenie, a ak ide o stavbu, pre ktorú sa nevyžaduje kolaudácia, orgán, ktorý by bol príslušný na povolenie stavby.

(9) Odseky 1 až 8 sa nevzťahujú na informačné zariadenia.

§ 89

Zrušenie Slovenskej stavebnej inšpekcie

(1) Zrušuje sa Slovenská stavebná inšpekcia, zriadená zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

(2) Pôsobnosť Slovenskej stavebnej inšpekcie v oblasti štátneho stavebného dohľadu podľa doterajších predpisov je pôsobnosťou regionálneho úradu vykonávať štátny stavebný dohľad podľa tohto zákona.

(3) Ak sa v doterajších predpisoch používa pre oblasť podľa odseku 2 pojem „Slovenská stavebná inšpekcia“ vo všetkých tvaroch, rozumie sa tým „stavebný inšpektorát“ v príslušnom tvare.

(4) 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 úrad.

(5) Majetok štátu, pohľadávky a záväzky, ktoré mala v správe Slovenská stavebná inšpekcia k 31. marcu 2025, prechádzajú do správy úradu. Podrobnosti o prechode týchto práv a povinností a o prechode správy majetku štátu určí úrad ako orgán, ktorý vo vzťahu k Slovenskej stavebnej inšpekcie vykonáva funkciu zriaďovateľa.

§ 90

Certifikácia zhotoviteľov vyhradených stavieb

(1) Zhotovovanie vyhradenej stavby realizuje generálny zhotoviteľ stavby, ktorý je držiteľom platného certifikátu systému manažérstva kvality, platného certifikátu systému environmentálneho manažérstva platného certifikátu systému riadenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a preukáže, že pre realizáciu vyhradenej stavby disponuje dostatočnými personálnymi kapacitami, technologickým zázemím a strojným vybavením. Splnenie týchto požiadaviek môže osvedčiť certifikáciou systému manažérstva zhotovovania vyhradených stavieb generálnym zhotoviteľom, ktorú vykonáva na základe výsledku preverenia spôsobilosti generálneho zhotoviteľa vyhradenej stavby certifikačný orgán akreditovaný podľa predpisov o akreditácii orgánov posudzovania zhody.

(2) Certifikáciou zhotoviteľov vyhradených stavieb je overenie, či zhotoviteľ vyhradenej stavby spĺňa kvalifikačné požiadavky pre získanie certifikátu zhotoviteľa vyhradenej stavby. Certifikáciu vykonáva certifikačný orgán akreditovaný Slovenskou národnou akreditačnou službou podľa „Národného dokumentu: Požiadavky na orgány vykonávajúce audit a certifikáciu systému manažérstva zhotoviteľa vyhradených stavieb. Požiadavky na systém manažérstva“.

(3) Na účely preukázania certifikácie zhotoviteľa vyhradenej stavby sa akceptujú aj rovnocenné osvedčenia vydané certifikačnými orgánmi iných členských štátov Európskej únie.

§ 91

Zrušovacie ustanovenia

Zrušujú sa:

1. zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb., zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 136/1995 Z. z., zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 199/1995 Z. z., nález Ústavného súdu Slovenskej republiky č. 286/1996 Z. z., zákona č. 229/1997 Z. z., zákona č. 175/1999 Z. z., zákona č. 237/2000 Z. z., zákona č. 416/2001 Z. z., zákona č. 553/2001 Z. z., nález Ústavného súdu Slovenskej republiky č. 217/2002 Z. z., zákona č. 103/2003 Z. z., zákona č. 245/2003 Z. z., zákona č. 417/2003 Z. z., zákona č. 608/2003 Z. z., zákona č. 541/2004 Z. z., zákona č. 290/2005 Z. z., zákona č. 479/2005 Z. z., zákona č. 24/2006 Z. z., zákona č. 218/2007 Z. z., zákona č. 540/2008 Z. z., zákona č. 66/2009 Z. z., zákona č. 513/2009 Z. z., zákona č. 118/2010 Z. z., zákona č. 145/2010 Z. z., zákona č. 547/2010 Z. z., zákona č. 408/2011 Z. z., zákona č. 300/2012 Z. z., zákona č. 180/2013 Z. z., zákona č. 219/2013 Z. z., zákona č. 368/2013 Z. z., zákona č. 293/2014 Z. z., zákona č. 314/2014 Z. z., zákona č. 154/2015 Z. z., zákona č. 247/2015 Z. z., zákona č. 254/2015 Z. z., zákona č. 177/2018 Z. z., zákona č. 312/2018 Z. z., zákona č. 93/2019 Z. z., zákona č. 279/2019 Z. z., zákona č. 90/2020 Z. z., zákona č. 145/2021 Z. z., zákona č. 149/2021 Z. z., zákona č. 172/2022 Z. z., zákona č. 69/2023 Z. z., zákona č. 195/2023 Z. z. a zákona č. 46/2024 Z. z.,

2. zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 136/1995 Z. z. o odbornej spôsobilosti na vybrané činnosti vo výstavbe a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov,
3. zákon č. 201/2022 Z. z. o výstavbe v znení zákona č. 205/2023 Z. z., zákona č. 272/2023 Z. z., a zákona č. 46/2024 Z. z.,
4. vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona,
5. vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie,
6. vyhláška Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 547/2003 Z. z. o obsahu a rozsahu odbornej prípravy a postupe pri overovaní a osvedčovaní osobitného kvalifikačného predpokladu na zabezpečenie činnosti stavebného úradu.

§ 92 Účinnosť

Tento zákon nadobúda účinnosť 1. apríla 2025.

Dôvodová správa všeobecná **DÔVODOVÁ SPRÁVA**

A. Všeobecná časť

I.

Na základe Programového vyhlásenia vlády Slovenskej republiky na roky 2023 - 2027, časť Doprava a výstavba, Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo“) predkladá návrh nového stavebného zákona, s cieľom akcelerovania prípravných a povoľovacích procesov, čo považuje za kľúčový faktor umožňujúci podporiť výstavbu v rámci Slovenskej republiky.

Skúsenosti a poznatky získané z praxe pri aplikácii zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v priebehu obdobia od roku 1992 až do roku 2024, ako aj riziká legislatívnej úpravy zákona č. 201/2022 o výstavbe v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o výstavbe“) v spojení s nedostatočnou prípravou pre jeho aplikáciu, vytvorili potrebu prijatia novej právnej úpravy na úseku stavebného práva.

Zákon o výstavbe prijatý v roku 2022 sa nachádza v stave inštitucionálnej nepripravenosti a k dátumu účinnosti 01. apríla 2025 je nevykonateľný. Nadobudnutie účinnosti predmetného zákona by viedlo k značným ťažkostiam pri príprave a povoľovaní stavieb. Aplikácia tejto legislatívy je nereálna, a to nielen z hľadiska technickej a organizačnej, ale aj z pohľadu nadväzujúcej legislatívy.

Účelom navrhovaného 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. Navrhovaný stavebný zákon ako aj jeho vykonávacie právne predpisy ovplyvnia viaceré ekonomické i spoločenské procesy vytvárajúce predpoklady na úspešný ďalší rozvoj Slovenskej republiky.

Nové stavebné predpisy nahradia v súčasnosti platný a účinný stavebný zákon, ako aj platný zákon o výstavbe s odloženou účinnosťou od 01. apríla 2025.

II.

Navrhovaným stavebným zákonom sa odstránia nedostatky, ktoré má súčasná legislatíva na úseku stavebného práva, pričom

- je koncepčne usporiadaný podľa súčasných požiadaviek na vnútorné usporiadanie zákonov; v súlade so zákonom č. 400/2015 Z. z. o tvorbe právnych predpisov a o Zbierke zákonov Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov;
- v oblasti odbornej terminológie sa preberá historicky osvedčená a všeobecne zaužívaná terminológia, zároveň sa preberá nová terminológia z odborných medzinárodných dokumentov, z právne záväzných aktov Európskej únie a z Medzinárodnej štatistickej klasifikácie stavieb;
- posilňuje postavenie vlastníkov pozemkov a stavieb a ich práva k stavbe, pretože zhotoviť stavbu na pozemku je súčasťou ústavou chráneného práva užívať majetok vo svojom vlastníctve;
- obnovuje pôvodný účel orgánov štátnej stavebnej správy ako čisto odborných stavebnotechnických štátnych orgánov zbavených povinnosti sledovať netechnické činnosti (napríklad, účelnosť, užívacie vzťahy, susedské spory, riešenie hnutelných vecí, a podobne);
- výrazne zjednodušuje proces prípravy výstavby tým, že opúšťa terajšie dvojzložkové rozhodovanie (územné rozhodovanie a stavebné povolenie) a zavádza len jedno konanie – konanie o stavebnom zámere, ktorým stavebný úrad vyjadruje súhlas s navrhovanou stavebnou činnosťou;
- ponecháva agendu stavebného úradu ako preneseného výkonu štátnej správy na úseku stavebného práva na obci, pričom obce môžu zriaďovať stavebné obvody obdobne ako sú súčasné spoločné obecné úrady.
- sleduje sprísnenie odbornej prípravy zamestnancov pracujúcich v štátnej správe na úseku stavebného práva,;
- upravuje ochranu umeleckých diel v stavbách a na verejných priestranstvách pred poškodením alebo zničením stavebnou činnosťou; ide o požiadavky vyplývajúce z medzinárodných právnych dokumentov (z Dohovoru o ochrane architektonického dedičstva Európy, z Dohovoru o ochrane archeologického dedičstva a z Dohovoru o hodnote kultúrneho dedičstva pre spoločnosť);
- precizuje správne konanie a procesné práva a povinnosti účastníkov a dotknutých osôb a obsah výstupných rozhodnutí;

- ustanovuje dodatočný postup vo vzťahu k nepovoleným stavbám zhotoveným do účinnosti navrhovaného stavebného zákona, aby sa do určitého času buď takéto stavby dodatočne osvedčili, alebo odstránili; sleduje sa tým, aby tieto stavby nefigurovali ako trvalo nepovolené, neskolaudované, ale roky bezproblémovo užívané;
- precizuje priestupky a iné správne delikty a rozširuje okruh sankcionovaných osôb aj na ďalšie osoby vo výstavbe (na zhotoviteľov stavieb, na osoby vykonávajúce stavebný dozor), pretože pri prevažujúcom dodávateľskom spôsobe výstavby stavebník je len objednávateľom služby (výstavby) a osobne neriadi výstavbu; podľa občianskeho práva za porušenia zákona a za škody spôsobené poskytnutím služby má zodpovedať ten, kto ich spôsobil (zhotoviteľ), a nie objednávateľ služby (stavebník); zvyrazňuje dôležitosť účasti oprávnených osôb vo výstavbe, najmä precizuje oprávnenia a zodpovednosť projektanta, stavbyvedúceho, zhotoviteľa stavby, osoby vykonávajúcej stavebný dozor, geodeta a statika v príprave výstavby a pri zhotovovaní stavby.

III.

Návrh zákona nemá vplyv na rozpočet verejnej správy, vplyv na životné prostredie, na podnikateľské prostredie, na informatizáciu spoločnosti, vplyv na služby verejnej správy pre občana, vplyv na manželstvo, rodičovstvo a rodinu a taktiež nebude mať žiadne sociálne vplyvy.

Návrh zákona je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky, ústavnými zákonmi a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, medzinárodnými zmluvami a inými medzinárodnými dokumentmi, ktorými je Slovenská republika viazaná, ako aj s právom Európskej únie.

Dôvodová správa osobitná **B. Osobitná časť**

K § 1

Navrhovaný 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. Iné zákony upravujúce výstavbu, najmä výstavbu inžinierskych stavieb, sú vo vzťahu k navrhovanému zákonu v právnom postavení osobitných právnych úprav, ktoré majú prednosť pred navrhovaným zákonom v duchu právnej zásady *lex specialis derogat legi generali*.

Napriek deklarovanej komplexnosti právnej úpravy navrhovaný zákon nemá ambíciu preberať špeciálne úpravy nad terajší rozsah. 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 (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov navrhovaný stavebný zákon upravuje podrobne aj postavenie všetkých osôb, ktoré sa zúčastňujú na výstavbe, a ich práva a povinnosti.

K § 2

Termín „stavba“ je základným prvkom navrhovanej úpravy, a preto je potrebné vymedziť jeho obsah už na začiatku právnej úpravy. Trvalou úpravou podkladu sa rozumejú

najmä výkopové práce, zarovnávanie terénu, spevňovanie povrchov. Prípojky stavby na inžinierske siete sú na účely tohto zákona súčasťou stavby z dôvodu, že bez pripojenia na tieto siete nemôže stavba plniť svoj účel. Osobitné právne predpisy môžu upravovať právny režim prípojky odlišne.

Súborom stavieb sa rozumejú viaceré stavby, ktoré sú zhotovované a užívané ako funkčný celok. Účel stavby je určený hlavnou stavbou.

Vymedzenie jednoduchých stavieb a drobných stavieb je prevzaté z terajšieho stavebného zákona a má význam pre určenie spôsobu ich povolenia, projektovania a zhotovovania.

V odseku 8 je zadefinované, čo sa bude pre ďalšie potreby zákona považovať za vyhradené stavby, a to 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 sprievodnej správe (§ 21 ods. 1) uviesť, že ide o vyhradenú stavbu. Výpočet stavieb, ktoré sú vyhradenými stavbami upraví vykonávacia vyhláška.

V odsekoch 9 až 12 je prevzaté z terajšieho stavebného zákona vymedzenie stavieb na obranu štátu a bezpečnosť štátu, a stavby Zboru väzenskej a justičnej stráže. V odseku 12 je prevzaté vymedzenie stavieb v povrchových lomoch, pieskovniach a štrkoviskách, ktoré sú povoľované špeciálnymi stavebnými úradmi.

Rozdelenie stavieb na trvalé stavby a na dočasné stavby je aj teraz a má význam pre procesy vo výstavbe a pre spôsob prevádzky stavieb. Dočasnosť môže byť z funkcie stavby (napríklad zo sezónnosti prevádzky), alebo môže byť projektovaná alebo založená časovou obmedzenosťou podľa rozhodnutia stavebného úradu.

K § 3:

V záujme odstránenia existujúcich nejasností obsahu termínu „zmena stavby“ sa zavádza vymedzenie znakov vymedzujúcich zmenu stavby, ktorá určuje začatie právneho postupu.

Za zmenu stavby sa považuje len prístavba, nadstavba a zmena účelu stavby. Je to dôležité preto, lebo režim prípravy zmeny stavby je rovnaký, ako pri novej stavbe. Vyžaduje sa stavebný zámer, zabezpečenie podkladov pre konanie, správa o prerokovaní stavebného zámeru, rozhodnutie stavebného úradu o stavebnom zámere a overenie projektu stavby.

Odsekom 4 sa upravuje, že za zmenu účelu stavby sa nepovažuje zmena užívania jednotlivých priestorov stavby (prevádzka), pretože podlieha povoľovaniu orgánom verejného zdravotníctva podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia. Ide o takú zmenu, kde sa mení len prevádzka, napríklad v nebytových priestoroch bytových domov, ktorými nedochádza k zmene prevažujúceho užívania stavby a zmena prevádzky je v súlade s povoleným účelom užívania stavby, napríklad, ak sa mení obchodná prevádzka na inú obchodnú prevádzku.

Za zmenu stavby sa považujú aj stavebné práce na účel uzatvorenia skládky odpadu v tom prípade, keď neboli povolené podľa tejto alebo predchádzajúcej právnej úpravy (ods. 5).

Stavebné úpravy podľa odseku 6 sú 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.

Odsekom 7 je vymedzená údržba stavby obdobne ako v predchádzajúcej právnej úprave. Ide o bežné udržiavacie práce, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o stavebnom zámere ani ohlásenie stavebnému úradu. Podrobnosti upraví vykonávacia vyhláška

K § 4:

Členenie stavieb je prevzaté z medzinárodnej Štatistickej klasifikácie stavieb.

Členenie podľa konštrukcie a spôsobu prevádzky má vplyv na parametre a režim budovy od projektovania, cez zhotovovanie až po trvalú prevádzku. Požiadavky na konštrukciu a prevádzkové parametre budovy sú upravené najmä osobitnými predpismi upravujúcimi požiarne bezpečnosť, energetickú hospodárnosť, hygienu užívania, technické vybavenie, a podobne a súvisiacimi technickými normami.

Kritériom členenia budov na bytové a nebytové je rozsah celkovej podlahovej plochy budovy na prevádzku. To je aj terajší stav (§ 43b ods. 1 stavebného zákona) a vychádza z Medzinárodnej klasifikácie stavieb. Do výpočtu podlahovej plochy bytovej časti sa započítajú len tie časti budovy, ktoré sú stavebnotechnicky a prevádzkovo spôsobilé na trvalé bývanie v bytoch. Význam členenia na bytové a nebytové budovy je v stavebnotechnických požiadavkách a v energetických nárokoch na vnútorné prostredie ako vyplývajú z technických, požiarne, hygienických a energetických predpisov a z technických noriem.

Pre navrhovaný zákon má prioritu budova, lebo ide o jediný komplexný zákon upravujúci budovy z hľadiska ich výstavby a stavebnotechnickej konštrukcie. Iné zákony upravujú len niektorú zložku konštrukcie alebo prevádzky budov, napríklad energetickú hospodárnosť budov (zákon č. 555/2005 Z. z.), použitie stavebných výrobkov (nariadenie EP a Rady č. 305/2011 a zák. č. 133/2013 Z. z.), požiarne ochranu, zásobovanie vodou.

Iné zastrešené konštrukcie, ktoré nie sú spojené so zemou pevným základom, v zásade nie sú na účely navrhovaného zákona považované za budovy. Ak nemajú žiadnu formu spojenia so zemou alebo s inou stavbou, sú prenosnými zariadeniami (hnutelnosťami podľa Občianskeho zákonníka), alebo sú upevnenými zmontovanými výrobkami. Pôjde najmä o dočasné stavby (napríklad zariadenie staveniska, sezónne kryté terasy, predajné stánky, prístrešky v cestnej doprave, kôlne, skleníky, a podobne).

K § 5:

Inžinierskymi stavbami sú všetky stavby, ktoré nie sú budovami. Historicky jednotlivé skupiny inžinierskych stavieb upravujú predovšetkým osobitné predpisy, napríklad predpisy o cestách, o vodných stavbách, o leteckých stavbách, o elektronických komunikáciách, o banských stavbách, o energetických stavbách, atď. Tento stav zostáva navrhovaným zákonom zachovaný; základné členenie inžinierskych stavieb upravuje vykonávacia vyhláška.

V odseku 2 je všeobecná definícia líniovej stavby, pretože líniová stavba má odchylný režim prípravy, projektovania, zhotovovania a prevádzky, ako aj konania o nej. Definícia je platí nielen pre navrhovaný zákon, ale aj pre osobitné úpravy. Prípojky jednotlivých stavieb na rozvod plynu a elektriny, na elektronické siete a na verejný vodovod a na verejnú kanalizáciu sú tak, ako teraz súčasťou stavby, ktorú zásobujú, v celej dĺžke až po pripojenie na hlavný rozvod. Zmeny, výmeny a úpravy prípojok sú údržbou stavby alebo zmenou stavby v závislosti od rozsahu stavebných prác a technického obsahu stavebných prác. Iné potrubné rozvody, plynovody, teplovody, vodovodné rady a iné inžinierske siete nie sú prípojkami, ale sú líniovými stavbami. Podrobné členenie a ich režim upravujú osobitné predpisy.

V odseku 3 sú zaradené stavby, ktoré podliehajú režimu navrhovaného zákona, ale nie sú nikde inde upravené. Aby mohli byť predmetom stavebného zámeru a následného postupu stavebného úradu a stavebnej inšpekcie musia byť zákonne vymedzené.

K § 6:

Ustanovenia o stavenisku sú s drobnými formulačnými úpravami prevzaté z terajšej právnej úpravy (§ 43h a 43i stavebného zákona), pretože nie je objektívny dôvod na inú právnu úpravu. Podrobnosti o stavenisku upravuje § 38, vykonávacia vyhláška a nariadenie vlády č. 396/2006 Z. z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko.

K § 7:

Navrhuje sa presne vymedziť termíny „susedný pozemok“ a „susedná stavba“, pretože v praxi sa stále vyskytujú problémy v konaniach pri určovaní okruhu účastníkov konania. Navrhovaná hmotnoprávna úprava 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.

K § 8

Dokumentácia stavby je súhrnné označenie pre všetky listinné a elektronické dokumenty vzťahujúce sa na stavbu a na uskutočňovanie stavebných prác od prípravy stavby až po jej dokončenie a kolaudáciu. Podstatná časť dokumentácie stavby by mala byť počas stavebných prác prístupná na stavenisku u stavbyvedúceho a po kolaudácii u vlastníka stavby počas prevádzky stavby; s prevodom vlastníctva stavby by mala prejsť na nového vlastníka.

Predpokladá sa, že dokumentácia stavby sa bude viesť v elektronickej podobe a v informačnom systéme zriadenom § 25 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní. Vedenie dokumentácie v informačnom systéme znamená, že informačný systém je úložiskom projektovej dokumentácie. Zatiaľ, kým nie je zabezpečená plná elektronizácia verejnej správy, najmä na malých obciach, dokumentáciu stavby bude možné viesť aj v listinnej podobe s následnou konverziou. O spôsobe vedenia dokumentácie stavby pri jednotlivých druhoch inžinierskych stavieb je rozhodujúca osobitná úprava, ktorá upravuje podmienky ich výstavby.

K § 9

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

Návratom k stupňom projektovej dokumentácie (odsek 1) sa sleduje sprehl'adniť proces prípravy stavieb a odstrániť neúčelnú duplicitu projektových podkladov pre dve následné konania podľa doterajšieho stavebného zákona..

Stavebný zámer (odsek 2) je prvým stupňom pre stavby, na ktoré bude potrebné rozhodnutie o stavebnom zámere. Stavebným zámerom začína stavebník proces výstavby, ktorý má byť zavŕšený kolaudačným osvedčením novej stavby (zmeny stavby), alebo odstránením existujúcej stavby.

Stavebný zámer má poskytovať základnú informáciu o úmysle stavebníka uskutočniť stavebné práce a údaje o budúcom výsledku navrhovaných stavebných prác v rozsahu, ktorý je potrebný a dostačujúci na to, aby boli zrejmé všetky podstatné okolnosti a parametre budúcej stavby a aby všetkým zúčastneným osobám v procese zabezpečovania podkladov pre konanie boli zrejmé predstavy a požiadavky stavebníka.

Podrobnosti o obsahu stavebného zámeru pre skupiny a druhy stavieb upravuje vykonávacia vyhláška.

Ak procesu výstavby predchádza posúdenie vplyvov na životné prostredie podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné, stavebný zámer je v ustanovenom rozsahu už prílohou žiadosti o posudzovanie vplyvov na životné prostredie. Predmetom týchto konaní je čo sa obsahu týka ten istý zámer, preto nie je potrebné opätovné zabezpečenie stanovísk tých dotknutých orgánov, ktoré už stavebný zámer posudzovali. To neplatí, ak si dotknutý orgán v procese posudzovania vplyvov vyhradil opätovné posúdenie dokumentácie stavebného zámeru v prerokovaní podľa navrhovaného zákona.

Pojem stavebný zámer používa na svoje účely aj zákon č. 254/1998 Z. z. o verejných prácach, avšak v tomto zákone ide iba o legislatívnu skratku stavebného zámeru verejnej práce, nie o stavebný zámer ako stupeň projektovej dokumentácie.

Projekt stavby (odsek 3) je podrobné textové a grafické znázornenie budúcej stavby, zmeny stavby alebo odstránenia stavby slúžiace na uskutočňovanie stavebných prác (a pre prípadný vykonávací projekt) a je rozpracovaním stavebného zámeru po rozhodnutí stavebného úradu. Projekty stavby sa budú odlišovať podľa druhu a zložitosti stavieb. Pri jednoduchých konštrukciách pôjde o jednoduchý náčrt a zákres do katastrálnej mapy, alebo len návod výrobcu na montáž s nákresom (pri zmontovaných výrobkoch), ale pri veľkých stavbách pôjde o rozsiahlejšiu a podrobnejšiu projektovú dokumentáciu. Podrobnosti o projekte stavby upravuje vykonávacia vyhláška.

K § 10:

Realizačnou dokumentáciou sa rozumejú všetky dokumenty súvisiace s uskutočňovaním stavebných prác od začatia výstavby až po kolaudáciu stavby (zmeny stavby). Okrem toho, že slúžia na uskutočňovanie stavebných prác, sú aj dokumentáciou o uskutočnených stavebných prácach, o ich čase a personálnom a materiálom zabezpečení. Umožňujú aj spätné vysledovanie pôvodu a financovania stavebných výrobkov a stavebných prác, napríklad, na účely reklamácie alebo na účely finančnej kontroly.

Stavebný denník (odsek 2) je aj teraz dôležitým dokumentom o priebehu stavebných prác. Záznamy v ňom majú dokumentárnu hodnotu pre účastníkov výstavby i pre stavebný úrad na účely kolaudácie a na prípadné vyvodzovanie právnej zodpovednosti pri zistených nedostatkoch. Stavebný denník možno viesť tak v listinnej podobe, ako aj v elektronickej podobe. Podrobnosti upravuje vykonávacia vyhláška.

Záverečné stanovisko projektanta (odsek 3) má význam pri kolaudácii, pre ktorú je určené, ale i pri odovzdaní a prevzatí stavby stavebníkom alebo budúcim prevádzkovateľom. Jeho účelom je osvedčiť priamo od projektanta, že stavba (zmena stavby) zodpovedá jeho projektu stavby a že nedošlo k nedovoleným odchýlkam od projektu stavby.

Dokumentácia skutočného zhotovenia stavby (odsek 4) bude trvalým dokumentom vlastníka (prevádzkovateľa) stavby a bude potrebná na prípadné konanie o zmene stavby, stavebných úpravách i na účely údržby stavby počas jej prevádzky.

K § 11:

Prevádzková dokumentácia (odsek 1) je evidenciou 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).

Účelom úpravy v navrhovanom zákone 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.

V odseku 2 sa zavádza definícia prevádzky stavby, ktorou sa požaduje súlad stavebnotechnického vyhotovenia a prevádzkových parametrov stavby so základnými požiadavkami na stavby podľa prílohy I nariadenia EP a Rady č. 305/2011 v platnom znení.

Termín „technický systém budovy“ je prevzatý zo smernice EP a Rady (EÚ) 2018/844 (článok 2 tretí bod) a je transponovaný do zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov v znení neskorších predpisov (§ 2 ods. 1 písm. b) štvrtý bod).

Odsek 3 upravuje prípad, keď sa dokumentácia stavby nezachovala, ale je potrebná na právne úkony alebo na stavebné práce. Tento inštitút je právnym prostriedkom, ktorý umožňuje nahradiť chýbajúce doklady (napríklad kolaudačné rozhodnutie, projektovú dokumentáciu), umožňuje odstrániť nejasnosti pri užívaní stavby na určitý účel a pritom sa vychádza predovšetkým zo stavebnotechnického usporiadania stavby. Ak však na základe neho nemožno

dospieť k jednoznačnému záveru, vychádza sa z účelu, na ktorý sa stavba užíva bez technických a právnych chýb.

Odsek 4 upravuje prípad, keď sa doklady, najmä projektová dokumentácia stavby nezachovali, ale sú potrebné. Tento inštitút je jediným právnym prostriedkom, ktorý umožňuje úradne nahradiť chýbajúce doklady (napríklad kolaudačné rozhodnutie, dokumentáciu stavby). Obsah zjednodušenej dokumentácie tzv. pasport stavby je podrobnejšie upravený vo vykonávacom predpise. Na jej spracovanie sa nevyžaduje oprávnenie na projektovú činnosť. Úplnosť a vecnú správnosť pasportu overuje stavebný úrad, pričom overenie nie je správnym rozhodnutím, ale opatrením.

K § 12:

Ako tzv. ostatným ústredným orgánom štátnej správy v oblasti výstavby bude 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. Nedotknuté zostávajú špeciálne stavebné úrady (upravené teraz v § 120 a 121 stavebného zákona).

K § 13

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky spracúva základné koncepčné materiály v oblasti štátnej stavebnej správy a zabezpečuje metodické riadenie. V nadväznosti na to zabezpečuje spoluprácu so susednými štátmi, medzinárodnými organizáciami a s orgánmi Európskej únie, najmä s výbormi Európskej komisie pre vnútorný trh na úseku uznávania odborných kvalifikácií v oblasti projektovania stavieb (výkon povolania architekt a stavebný inžinier) ako aj vybraných činností vo výstavbe. 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.

K § 14:

Regionálny úrad je najbližším inštančne vyšším orgánom stavebným úradom v jeho územnom obvode (kraji) a je odvolacím orgánom podľa správneho poriadku. Pôsobnosť a činnosti regionálneho úradu v princípe kopírujú pôsobnosť podľa zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení stavebného zákona.

Doplňa sa pôsobnosť na prejednávanie sťažností na vybavenie sťažnosti stavebným úradom. Pôjde o prípady, kedy stavebný úrad nevybavuje podanie rozhodnutím, ale iným opatrením (ohlásenie, overenie, resp. neoverenie projektu stavby), proti ktorého vybaveniu bude na stavebnom úrade podaná sťažnosť. Nespokojnosť s vybavením sťažnosti bude môcť podať stavebník resp. iná osoba na regionálny úrad.

K § 15:

Uvedeným ustanovením sa zriadili stavebné úrady, ktorými sú tak ako doteraz obce. Obce môžu na základe zmluvy zriaďovať stavebné obvody obdobne, ako sú spoločné obecné úrady a určiť ich sídla. Rozdiel je v tom, že takto zmluvne vytvorený stavebný obvod musí mať najmenej 20 000 obyvateľov združených obcí. Je to racionalizačný prvok smerujúci k tomu, aby sa znížil počet stavebných úradov, pretože odvolacím orgánom je regionálny úrad

s obvodom kraja. Menší počet stavebných úradov vytvorí možnosť vyššieho počtu úradníkov a možno aj vyššej kvalifikácie.

Organizačne a personálne je stavebný úrad organizačnou zložkou obce, ktorá je sídlom stavebného obvodu. Obec, ktorá nie je v stavebnom obvode s inými obcami, tvorí tiež samostatný stavebný obvod, ak má aspoň základný počet obyvateľov, t.j. 20 000.

Obec, ktorá je sídlom stavebného obvodu, určí vedúceho stavebného úradu. Vedúceho stavebného úradu môže starosta poveriť rozhodovaním aj vo všetkých veciach podľa navrhovaného zákona.

Navrhuje sa aj ďalšia zmena v porovnaní s terajším právnym stavom, aby

- obce, ktoré budú sídlom stavebného obvodu, budú vykonávať len agendu návrhových konaní stavebného úradu pre územie celého stavebného obvodu, teda aj pre územie ostatných obcí, ktorých územie tvorí stavebný obvod;

- stavebný úrad nebude mať v agende výkon štátneho stavebného dohľadu a následné ex offo konania a výkon ich rozhodnutí, rovnako ako aj prejednávanie priestupkov (okrem blokového konania) a iných správnych deliktov – to bude vyhradené regionálnemu úradu ako stavebnému inšpektorátu,

- stavebný úrad bude súčasťou obecného, resp. mestského úradu a zamestnanci v ňom budú zamestnancami obce, resp. mesta,

- na čele stavebného úradu bude vedúci, ktorý môže byť starostom, resp. primátorom poverený podpisovať výstupy z činnosti stavebného úradu, najmä rozhodnutia o stavebnom zámere a kolaudačné osvedčenia,

- vedúcim stavebného úradu a zamestnancami na stavebnom úrade, ktorí sa podieľajú na koncepcnej činnosti, budú môcť byť len tí, ktorí majú osvedčenie o osobitnej odbornej spôsobilosti,

- činnosť stavebného úradu zostáva preneseným výkonom štátnej správy.

K § 16

Pôsobnosť špeciálnych stavebných úradov upravujú osobitné predpisy. Osobitné zákony upravujúce výstavbu inžinierskych stavieb upravia okruh jednotlivých druhov inžinierskych stavieb, ktoré budú vyžadovať rozhodnutie špeciálneho stavebného úradu a či budú existovať špeciálne stavby, pri ktorých bude postačovať ohlásenie špeciálnemu stavebnému úradu. Vo veciach výkonu štátneho stavebného dohľadu, prejednávaní priestupkov, ukladania pokút za správne delikty, kontroly prevádzky stavieb a nariadovania stavebných prác na stavbách má špeciálny stavebný úrad postavenie stavebného inšpektorátu.

V prípade pochybností o príslušnosti na konanie medzi stavebným úradom a špeciálnym stavebným úradom rozhoduje špeciálny stavebný úrad. Doterajšia právna úprava tento prípad rieši len nepriamo.

K § 17

Zamestnanci stavebných úradov, regionálnych úradov a stavební inšpektori musia spĺňať zákonnú požiadavku odbornej spôsobilosti na výkon práce tak, ako doteraz. V nastavení postupu vydávania osvedčenia sa nenavrhuje podstatnejšie zmeny. Režim osobitnej odbornej spôsobilosti bol požiadavkou už od začatia účinnosti terajšieho stavebného zákona.

V navádzujúcich odsekoch je členenie zamestnancov stavebných úradov a inšpektorov vyjadrené rôznym požadovaným vzdelaním. Kým pre koncepčných pracovníkov (úradníkov)

je potrebné najmä právnické vzdelanie, pre terénnych inšpektorov je rozhodujúce technické vzdelanie (stavebné, elektrotechnické, strojárске alebo architektonické).

Zavádza sa systém kontinuálneho vzdelávania.

Taktiež je riešené získavanie osobitného kvalifikačného predpokladu a jeho strata v prípade závažných pochybení pri činnostiach vyplývajúcich zo zákona.

Osvedčenia získané pred účinnosťou navrhovaného zákona zostávajú v platnosti.

K § 18

Všeobecné povinnosti vo výstavbe sú koncipované ako základné zásady a zároveň ako výkladové pravidlá pre celý proces výstavby.

Odsekom 1 sa vyjadruje závislosť umiestňovania výstavby na územnom plánovaní. Funkcia územia a zásady a regulatívy jej realizácie sú základným limitom pre výstavbu ako celok, ale aj pre jednotlivé druhy stavieb vo vzťahu ku konkrétnym stavebným pozemkom. Povinnosť obcí dbať o poriadok v oblasti výstavby na vlastnom území je tradičnou povinnosťou už z čias Rakúska-Uhorska (tzv. plány polohy) a má základ v tom, že určovanie zastavovacích podmienok a správa územia je dôležitým prejavom územnej samosprávy.

Definícia stavebného pozemku je prevzatá z terajšej právnej úpravy.

Odsek 3 sa opiera o základné požiadavky na stavby (príloha I nariadenia EÚ č. 305/2011) a o požiadavky na navrhovanie a zhotovovanie stavieb. Ich spojením sa zakladá dôležitá zásada platná pre akúkoľvek výstavbu.

Odseky 4 a 5 sú vyjadrením základného princípu výstavby, že každý stavebný zámer musí posúdiť stavebný úrad. Rovnaký proces ako pri zhotovovaní stavby (zmeny stavby) sa navrhuje zaviesť aj pri odstraňovaní stavby na základe záujmu jej vlastníka. To znamená začať so stavebným zámerom, zabezpečením stanovísk dotknutých orgánov a vyjadrení vlastníkov stavieb dopravnej infraštruktúry a inžinierskych sietí, vypracovaním sprievodnej správy a končiac rozhodnutím stavebného úradu.

Odseky 6 a 7 ustanovujú, v ktorých prípadoch je stavebník povinný zamýšľané stavebné práce stavebnému úradu ohlásiť. Navrhuje sa ohlasovanie ponechať len pri stavebných úpravách a drobných stavbách, ktoré je vzhľadom na ich umiestnenie potrebné posúdiť z hľadiska ochrany verejných záujmov, a to aj na predchádzanie nezrovnalostí a nedorozumení vo vzťahu k vlastníkom susedných nehnuteľností.

Odsek 8 obsahuje demonštratívny výpočet bežných udržiavacích prác, stavieb a konštrukcií, ktoré nevyžadujú rozhodnutie o stavebnom zámere ani ohlásenie stavebnému úradu.

K § 19

Stavebnotechnické požiadavky na výstavbu (teraz § 47 až 53 stavebného zákona). Vzhľadom na to, že sú samostatne upravené požiarnebezpečnostné požiadavky na stavby a takisto požiadavky úradov verejného zdravia (hygienické požiadavky), stavebný zákon bude upravovať už len tie požiadavky na výstavbu, ktoré majú stavebnotechnický charakter, čiže riešia technickú (konštrukčnú) stránku stavieb. Stavebnotechnické požiadavky na projektovanie stavieb a na zhotovovanie stavieb a na bezbariérové užívanie stavieb sú podrobne upravené vo vyhláske.

Povinnosť rešpektovať stavebnotechnické požiadavky na výstavbu sa vzťahuje na všetky orgány verejnej moci, stavebníkov, projektantov a zhotoviteľov stavieb a na všetky etapy prípravy, zhotovovania, kolaudácie a prevádzky stavby.

K § 20

Ustanovením sa upravuje povinnosť stavebníka alebo ním povereného projektanta zabezpečiť pred podaním žiadosti o rozhodnutie o stavebnom zámere podklady pre konanie na stavebnom úrade. Obsahové podrobnosti stavebného zámeru upravuje vyhláška.

Odsek 1 vymenúva subjekty, od ktorých musí projektant zabezpečiť záväzné stanoviská a vyjadrenia k stavebnému zámery.

Stavebný zámer je podkladom pre záväzné stanoviská dotknutých orgánov v závislosti od druhu stavby, jej umiestnenia a kompetencií dotknutých orgánov. To isté platí aj o vlastníkoch (správcoch) dopravnej infraštruktúry a inžinierskych sietí. Okruh dotknutých orgánov vyplýva z osobitných predpisov upravujúcich ich pôsobnosť.

S cieľom odbremeniť dotknuté orgány od opakovaných vyjadrení, stanovísk a záväzných stanovísk k tej istej stavbe v rôznych štádiách prípravy, zavádza sa pravidlo, že si budú dotknuté orgány sami určovať a vyhradzovať právomoc sa k ďalším stupňom dokumentácie stavby vyjadrovať, a to v záväznom stanovisku k stavebnému zámery. V praktickej rovine to znamená, že ak sa dotknutý orgán vyjadroval k navrhovanej stavbe (zmene stavby) v rámci procesu EIA a jeho požiadavky k pripravovanej stavbe sú zohľadnené vo výslednom rozhodnutí o vplyve na životné prostredie, už sa nebude musieť znovu zaoberať tou istou stavbou v rámci prerokúvania stavebného zámeru (ak si to nevyhradil). Sleduje sa tým odstrániť duplicitné postupy.

Aj susedia stavebníka majú jedinečnú možnosť vyjadriť sa k stavebnému zámery práve v tomto štádiu prípravy výstavby.

Stavebník alebo ním poverený projektant môže predložiť buď samostatný stavebný zámer alebo stavebný zámer spolu s projektom 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 zámery a vydaní overovacej doložky k projektu stavby nie je potrebné ďalšie dopracovanie a stavebník môže začať so stavebnými prácami.

Povinnosť orgánu územného plánovania vydať záväzné stanovisko (odsek 3) vyplýva z § 24 zákona o územnom plánovaní a je základným predpokladom konania, pretože ide o územie obce, v ktorej má byť umiestnená nová stavba (zmena existujúcej stavby). Obec má účinný nástroj regulácie využívania územia v podobe územného plánu a záväzné stanovisko orgánu územného plánovania je kľúčové pre ďalší postup prípravy výstavby pre stavebníka i pre stavebný úrad. Záväzné stanovisko nie je rozhodnutím podľa správneho poriadku, pretože sa ním nerozhoduje o právach stavebníka, ale úradne deklaruje stav porovnania stavebného zámeru a územného plánu. Záväzné stanovisko konfrontuje územné požiadavky stavebného zámeru s obsahom územnoplánovacej dokumentácie a ak ide o budovu, s konkrétnymi zastavovacími podmienkami určenými pre územie v mieste navrhovanej výstavby.

Návrh v odseku 4 limituje námietky a požiadavky susedov na stavebný zámer na objektívne merateľné obmedzenie prevádzky ich stavieb (napríklad tienenie, predpokladaným hlukom, zápachom, zvýšenou návštevnosťou, a podobne) a užívania pozemkov. Účelom časového a vecného obmedzenia je vylúčiť z procesu výstavby dodatočné zlomyselné obštrukcie, subjektívne vecne nepodložené požiadavky, ktoré zaťažujú stavebný úrad a znepríjemňujú a predražujú výstavbu pre stavebníka. Práve neobmedzené uplatňovanie stále nových subjektívnych požiadaviek a vecne nepodložených námietok výrazne predlžuje terajšie konania na stavebnom úrade.

V odseku 5 sa navrhuje zákonná lehota, ktorá by mala vylúčiť nepodložené predlžovanie lehôt. Zároveň osobitný predpis môže ustanoviť inú lehotu.

K § 21

Vymedzenie dotknutého orgánu a stanoviska dotknutého orgánu v princípoch vychádza z doteraz platnej úpravy zavedenej novelou stavebného zákona v roku 2005. 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, napríklad podľa zákona č. 44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon) v znení neskorších predpisov, zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach a o zmene zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov, zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 298/1999 Z. z. o správe štátnych hraníc v znení zákona č. 515/2003 Z. z., zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení zákona č. 479/2005 Z. z., zákona č. 128/2015 Z. z. o prevencii závažných priemyselných havárií a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 478/2002 Z. z. o ochrane ovzdušia a ktorým sa dopĺňa zákon č. 401/1998 Z. z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia v znení neskorších predpisov (zákon o ovzduší), zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), zákona č. 541/2004 Z. z. o mierovom využívaní jadrovej energie (atómový zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov, zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov, zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve v znení neskorších predpisov, zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, zákona č. 51/1988 Zb. o banskej činnosti, výbušninách a o štátnej banskej správe v znení neskorších predpisov, zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Dotknutý orgán je viazaný rozsahom pôsobnosti, ktorá mu je určená zákonom pri prerokovaní územnoplánovacej dokumentácie a pri konaniach podľa stavebného zákona, ale aj pri plnení povinností osôb obrátiť sa priamo na dotknutý orgán.

Ustanovenie má za cieľ najmä odstrániť, resp. minimalizovať administratívne procedúry, ktoré neprimerane predlžujú proces prípravy výstavby. Preberá z terajšej úpravy efektívnejšie riešenia postupov súčinnosti dotknutých orgánov v povoloňovacom konaní, pričom neovplyvňuje obsah a záväznosť vydávaných stanovísk a nezasahuje do vecných kompetencií dotknutých orgánov.

K § 22

Ustanovenie v upravenom obsahu preberá terajší § 140b stavebného zákona. Záväzným stanoviskom dotknuté orgány vyjadrujú zákonné požiadavky pre spracovanie ďalších stupňov projektovej dokumentácie a ďalších fáz výstavby. Základným zámerom je dosiahnuť, aby dotknutý orgán v určenej lehote vydal kvalifikované záväzné stanovisko, na ktorého uplatnenie je kompetentný a ktoré obsahuje stavebnotechnické alebo prevádzkové požiadavky podložené osobitným zákonom. Zároveň je zachované právo dotknutého orgánu vydávať samostatné rozhodnutia podľa osobitných predpisov.

Rovnako dôležité je aj stanovisko vlastníkov stavieb dopravnej a technickej infraštruktúry. Preto sa im priznáva rovnaké postavenie ako dotknutým orgánom verejnej správy.

Odsekom 7 sa priznáva záväznosť záväzných stanovísk, aby boli skutočne právne záväzné, ako keby išlo o rozhodnutia podľa správneho poriadku. Záväzné stanoviská je možné preskúmať postupom podľa zákona o prokuratúre; v konaniach podľa tohto zákona len v rámci odvolacieho konania proti rozhodnutiu vo veci.

K § 23

Zavádza sa nový dôležitý dokument správa o prerokovaní stavebného zámeru, ktorá by mala racionalizovať postup výstavby.

Dôvodom navrhovaného riešenia je, že mnohé požiadavky dotknutých orgánov, susedov a vlastníkov infraštruktúry dokáže stavebník akceptovať a projektant zapracovať do projektu stavby bez toho, aby do toho musel vstupovať stavebný úrad, pretože často ide o špeciálne technické požiadavky podložené zákonom alebo technickými predpismi.

Navrhovaná 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. Nepochybne veľká časť uplatnených pripomienok a požiadaviek je akceptovateľná, ale časť nie. To by malo byť v tejto správe 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 upravuje vykonávacia vyhláška.

Správa o prerokovaní stavebného zámeru bude spolu so stavebným zámerom základnou náležitosťou žiadosti stavebníka o rozhodnutie stavebného úradu. Procesná stránka ich prerokovania na stavebnom úrade od podania žiadosti do vydania rozhodnutia vo veci je upravená v prvej hlave štvrtej časti.

K § 24

Projekt stavby je konečným textovým a grafickým podkladom pre uskutočňovanie stavebných prác. Svojím účelom, prevažným obsahom a podrobnosťou zodpovedá terajšej projektovej dokumentácii určenej na stavebné povolenie.

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 skráti 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.

Ak bol stavebný zámer prerokovaný spolu s projektom stavby (§ 20 ods. 2), je zjednodušenie v tom, že nadobudnutím právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere stavebný úrad overí projekt stavby a stavebník môže začať so stavebnými prácami.

Zrýchleniu konania pomôže aj to, že stavebný úrad nebude po začatí konania obstarávať nové podklady ani ukladať stavebníkovi povinnosť ich obstarat'. Musí však skontrolovať

- právny vzťah stavebníka k pozemku (stavbe), na ktorom sa majú uskutočniť stavebné práce,
- kompletnosť správy o prerokovaní stavebného zámeru, najmä či naozaj boli oslovené všetky dotknuté orgány, všetci susedia a orgán územného plánovania a ako sa naložilo s uplatnenými záväznými stanoviskami, vyjadreniami a požiadavkami,

- ako je zohľadnený obsah záväzného stanoviska orgánu územného plánovania vo vzťahu k navrhovanému umiestneniu stavby a
- či stavebný zámer a správu o prerokovaní stavebného zámeru vypracoval projektant.

Základným účelom konania na stavebnom úrade je odstrániť rozpory vyplývajúce zo správy o prerokovaní stavebného zámeru, ktoré sa nepodarilo odstrániť stavebníkovi a projektantovi, a rozhodnúť o nich. Obsah rozhodnutia o stavebnom zámere zohľadní projektant v projekte stavby.

Ak sa stavebníkovi a projektantovi podarilo odstrániť všetky rozpory a protichodné stanoviská, tak stavebný úrad nemusí zvolať ústne pojednávanie a môže vydať rozhodnutie o stavebnom zámere tzv. od stola.

Odsek 2 rieši postup projektanta po vypracovaní projektu stavby. Dôležitým novým prvkom je tzv. doložka súladu, ktorá bude slúžiť na to, aby dotknutý orgán skontroloval zapracovanie svojich požiadaviek do projektu stavby.

K § 25

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.

K § 26:

Účelom odseku 1 je vymedziť termín „zhotovovanie stavby“, ktorý teraz nie je definovaný a jeho obsah nie je ustálený. Zahŕňa projektom stavby predpokladané stavebné práce, použitie stavebných výrobkov, technológiu výstavby, technické a technologické vybavenie stavby a vyvolané úpravy, najmä preložky komunikácií a inžinierskych sietí, ochranné konštrukcie a podobne.

Odseky 2 až 4 určujú podmienky a oprávnenia na zhotovovanie stavby a požiadavky pre zhotovovanie stavby svojpomocou.

Zmena stavby je taký dôležitý zásah do existujúcej stavby, ktorý rozhoduje o jej stabilite a bezpečnosti, o jej vzhľade, o prevádzkových parametroch a o technologickom vybavení, že je oprávnené prirovnať ju k novej stavbe. Preto sa v odseku 5 ustanovuje, že zmena stavby predpokladá rovnaký postup stavebníka, projektanta a ostatných zúčastnených osôb vo výstavbe, ako keby išlo o novú stavbu.

Teraz platný stavebný zákon vychádza z osoby stavebníka, ako niekoho, kto po celý čas výstavby je prítomný pri stavebných prácach a má ako jediný rozhodovacie právo a ako jediný znáša sankcie. Taký stav v realite výstavby neexistuje. 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 (§ 651 Občianskeho zákonníka) prenáša práva a povinnosti aj možné následky počas zhotovovania stavby na zhotoviteľa stavby alebo na iné osoby (projektanta, stavbyvedúceho, geodeta). Navrhovaný zákon preto vychádza zo zodpovednosti jednotlivých osôb vo výstavbe založený 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).

Zachováva sa možnosť uskutočňovať stavebné práce svojpomocou stavebníka, ako to bolo všeobecne rozšírené pred rokom 1989. Táto možnosť sa obmedzuje na jednoduché stavby, drobné stavby a na udržiavacie práce a konštrukcie, ktoré možno uskutočňovať na základe ohlásenia alebo bez súčinnosti stavebného úradu. V zásade ide o prevzatie obsahu terajších § 55 až 57 stavebného zákona.

K § 27:

Stavebné práce sú kľúčovou činnosťou v stavebníctve, a preto je náležité ich vymedziť, a to aj na účel posudzovania nepovolených stavebných prác (§ 28).

Význam odseku 2 je v zavedení všeobecnej zákonnej požiadavky na spôsob uskutočňovanie stavebných prác, najmä na posudzovanie ich kvality, čo môže byť praktické pri vyvodzovaní zodpovednosti za zistené stavebné nedostatky stavby. Takáto zákonná požiadavka dáva podporu stavbyvedúcemu, stavebnému dozoru, aj inšpekcii práce a stavebnému inšpektorátu pri kontrolnej prehliadke stavby. Má nadväznosť aj v navrhnutých požiadavkách na stavebníka (§ 29 a 30) a na zhotoviteľa stavby (§ 31 a 32).

V odseku 3 je v generálna požiadavka na odbornú spôsobilosť osôb (odborné vzdelanie a prax), na profesijnú kvalifikáciu (autorizácia, odborná majstrovská skúška), na zdravotnú schopnosť vykonávať stavebné práce rôzneho druhu (zraková schopnosť, sluchová schopnosť, fyzická zdatnosť), na preukaz alebo iné úradné osvedčenie (zváračský preukaz, preukaz žeriavníka, vodičský preukaz určených skupín) osôb vo výstavbe podľa druhu stavebných prác. Ak zákon vyžaduje na stavebné práce ich predpokladateľnú kvalitu (§ 26 ods. 2), tak je prirodzené, že musí požadovať, že ich budú uskutočňovať odborníci.

K § 28:

Terminologické vymedzenie nepovolených stavebných prác sa navrhuje z dôvodu, aby sa už v priebehu zhotovovania stavby dalo porovnaním s projektom stavby identifikovať, že stavebnými prácami už vzniká tzv. čierna stavba. Stavebný úrad 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) stavebného zákona a nie k obsahu projektovej dokumentácie. Okrem toho, stavebný zákon umožňoval aj dodatočné povolenie nepovolenej stavby v (§ 88a), ktoré bolo zavedené do stavebného zákona v roku 1997 (zák. č. 229/1997 Z. z.). 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). V dôsledku toho zostávajú na území Slovenska stovky nepovolených stavieb alebo zmien stavieb, s ktorými sa po uplynutí zákonných prekluzívnych lehôt na postih nedá legálne nič urobiť.

Odsekom 2 sa navrhuje ochrana dobromyseľného 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).

K § 29

Stavebník je kľúčovou osobou výstavby. Ustanovením sa navrhuje definovať stavebníka dvomi znakmi – prejavom vôle uskutočňovať stavebné práce a požadovaným právnym vzťahom k pozemku (stavbe), na ktorom sa majú stavebné práce uskutočňovať.

Prvý znak má jednak hmotnoprávny obsah v podobe práv a povinností vo vzťahu k stavebnému úradu, projektantovi, zhotoviteľovi stavby a jednak procesný obsah ako účastníka (navrhovateľa) postupov smerujúcich k legálnemu uskutočňovaniu stavebných prác až po kolaudáciu a zároveň ako adresáta možných sankcií.

Druhý znak sa opiera o ústavnú ochranu vlastníckeho práva (článok 20 ústavy) stavebníka k pozemku (stavbe). Vlastník pozemku (stavby) je prvým možným užívateľom pozemku na účely výstavby. To sa vzťahuje na všetky druhy stavieb, na ktoré sa vzťahuje navrhovaný zákon.

Podľa písmena b) zmluvou s vlastníkom pozemku môže byť napríklad nájomná zmluva, zmluva o budúcej kúpne zmluve, koncesná zmluva. Po ukončení stavby je povinnosťou vlastníka stavby a vlastníka pozemku usporiadať vlastnícke vzťahy k pozemku alebo stavbe.

Odsek 2 sa týka len uzatvorenia skládky odpadu podľa zákona č. 39/2013 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia. Preukazovanie vzťahu k pozemku je nadbytočné, keď o skládke už rozhoduje stavebný úrad.

Odsek 3 rieši situáciu, ak pozemok alebo stavbu možno vyvlastniť, pretože sú splnené zákonné podmienky pre vyvlastnenie. Vtedy k podaniu žiadosti postačuje preukázanie splnenia podmienok pre vyvlastnenie, čiže sa preukazuje účel vyvlastnenia podľa zákona č. 282/2015 Z. z. o vyvlastňovaní.

Potreba odseku 4 je účelná pri sankcionovaní stavebníka pre nepovolené stavebné práce, pretože „čierny“ stavebník by nemohol byť sankcionovaný ako stavebník.

K § 30

Ide o súhrnné ustanovenie o povinnostiach stavebníka od začiatku do konca výstavby (uskutočňovania stavebných prác). Povinnosti stavebníka nezahŕňajú všetky činnosti, ale len tie, ktoré majú vzťah k ustanoveniam navrhovaného zákona. Jeho zmluvná voľnosť je neobmedzená. Na druhej strane sa navrhuje, aby nemal generálnu zodpovednosť za všetky nedostatky súvisiace so stavbou, ako je to v terajšej právnej úprave, pretože je v postavení objednávateľa služby.

Základnou povinnosťou stavebníka je objednať vypracovanie projektovej dokumentácie u projektanta a zabezpečiť podklady na jej vypracovanie (odseky 1 a 2). Projektovanie je odborná činnosť zákonom vyhradená oprávneným osobám, ktoré majú štátom uznaný status dôveryhodných osôb s oprávnením používať pečiatku so štátnym znakom (autorizovaným architektom a autorizovaným stavebným inžinierom podľa zákona SNR č. 138/1992 Zb.).

V odseku 3 sú špecifikované povinnosti stavebníka pri dodávateľskom zabezpečení výstavby. Povinnosti vyplývajú z obvyklého vzťahu so zhotoviteľom a aplikačnej praxe, často sú aj teraz pravidelným obsahom zmluvy o zhotovení stavby medzi stavebníkom a zhotoviteľom stavby.

Odsek 4 upravuje ďalšie povinnosti stavebníka, ktoré môžu byť predmetom zmluvného vzťahu s projektantom.

Odsek 5 upravuje povinnosti stavebníka pri svojpomocnej výstavbe. Teraz také ustanovenie chýba a existuje v podstate len povinnosť zabezpečiť stavebný dozor oprávnenou osobou.

Odsek 6 upravuje povinnosť stavebníka u určitých stavieb vyčleniť finančné prostriedky na obstaranie a umiestnenie umeleckého diela. Takáto požiadavka je obvyklá aj v iných štátoch, napríklad v Holandsku je na tento účel zriadená štátna agentúra. Umiestňovanie umeleckých diel v stavbách bolo obvyklé na našom území už od čias Uhorského kráľovstva, po celú prvú Československú republiku, vojnový Slovenský štát i povojnové Československo až do roku 1989. Nielen sochy na voľnom priestranstve, ale aj sochy a reliéfy na fasádach budov, vitráže v kultúrnych domoch a verejne prístupných budovách, (napr. v bankových budovách,) a v inžinierskych stavbách (napríklad, portály tunelov, sochy na mostoch) možno vidieť na

historickej architektúre. Po roku 1989 sa však záujem o umelecké diela v stavbe vytratil, najmä investori a dodávatelia stavieb sa bránia financovať a umiestňovať umelecké diela v stavbe.

K § 31

Zhotoviteľ stavby je ďalšia podstatná osoba vo výstavbe, ktorá rozhoduje o konečnej podobe, kvalite a funkčnosti zhotovenej stavby alebo zmeny stavby. Terajší zákon nemá samostatné ustanovenia o zhotoviteľoch stavby, ani neupravuje nijaké požiadavky na jeho odbornú spôsobilosť, technické vybavenie a personálne zabezpečenie. V čase prijatia teraz platného stavebného zákona stavebnými firmami boli len tzv. socialistické organizácie riadené ministerstvami alebo národnými výbormi. Na obsah ich činnosti nebol potrebný zákon.

Na rozdiel od aktuálneho stavu sa navrhuje, aby zhotoviteľ stavby musel byť podnikateľ na základe viazanej živnosti (odseky 2 a 3). Doteraz je to voľná ohlasovaná živnosť, na ktorú nie je potrebné nijaké odborné vzdelanie ani prax, postačuje mať viac ako 18 rokov.

V odseku 3 je požiadavka, ktorú musí splniť právnická osoba, aby mohla byť zhotoviteľom (zápis do príslušného registra a zároveň zamestnávanie osôb s oprávnením podľa § 31 ods. 2 písm. b) alebo c). Ak ide o stavebníka, ktorý zhotovuje drobné stavebné práce podliehajúce ohláseniu svojpomocou, musí zabezpečiť aspoň osobu s kvalifikáciou podľa § 31 ods. 4. Malo by ísť o samozrejmosť (a to aj na ochranu zhotoviteľa stavby), ale prax taká nie je. Preto je vhodné zaviesť to ako zákonnú povinnosť, aby sa čo najviac zabezpečil súlad stavby so základnými požiadavkami na stavby, najmä požiadavka stability stavby a bezpečnosti pri prevádzkovaní stavieb.

V odseku 4 sa zavádza termín „generálny zhotoviteľ stavby“ pre osobu, ktorá je zmluvne zabezpečená na dodávku celej stavby alebo jej rozhodujúcej časti (stavebnej alebo technologickej). Napriek tomu, že platný stavebný zákon takýto termín nepozná, prax stále používa historický výraz „generálny dodávateľ“. Je na stavebníkovi, či zmluvne zabezpečí generálneho zhotoviteľa stavby (tzv. stavbu na kľúč), alebo viacerých čiastkových zhotoviteľov na jednotlivé časti stavby alebo na jednotlivé stavebné práce.

Vzhľadom na to, že navrhovaný zákon požaduje odbornú spôsobilosť na každé jednotlivé stavebné práce a oprávnenie na vyhradené činnosti, je reálny predpoklad, že ani generálny zhotoviteľ nemusí mať odbornú spôsobilosť a kapacity na všetky stavebné práce a iné odborné činnosti vo výstavbe. Z tohto dôvodu sa navrhuje (odsek 4), že na komplexné zhotovenie stavby musí zmluvne zabezpečiť iných zhotoviteľov na uskutočnenie stavebných prác, na ktoré sám nemá živnostenské oprávnenie, odbornú spôsobilosť, technické vybavenie alebo personálne zabezpečenie odborne spôsobilými zamestnancami. V podstate ide len o zákonnú úpravu reálneho stavu v praxi.

V záujme bezpečnosti a kvality stavieb sa v odseku 4 požaduje, aby aj zmluvní dodávatelia museli byť kvalifikovanými zhotoviteľmi stavieb. Aby sa už neopakovali situácie, keď si oprávnený zhotoviteľ zabezpečil na subdodávku osoby bez potrebnej kvalifikácie a odborného personálu. Za činnosť subdodávateľa bude vždy zodpovedať stavebníkovi generálny zhotoviteľ stavby. To nebráni regresnému uspokojovaniu náhrady škody.

K § 32

V tomto paragrafe sú koncentrované všetky základné a v praxi obvyklé práva a povinnosti spoločné v zásade pre všetkých zhotoviteľov stavieb. Detailné povinnosti vyplývajú zo zmlúv medzi stavebníkom a zhotoviteľom stavby. Rozdiel je v tom, že zmluvné povinnosti sú v režime len zmluvného vzťahu, kým zákonné povinnosti sú sankcionované aj verejnoprávne (ako správne delikty a v extrémnom prípade aj ako trestné činy).

Obsah povinností zhotoviteľa zahŕňa vybrané obvyklé povinnosti, ktorých neplnenie sa v praxi vyskytuje najčastejšie a ktoré môžu mať vplyv na súlad zhotovenej stavby so základnými požiadavkami na stavby a so stavebnotechnickými požiadavkami na výstavbu.

K § 33

Odsek 1 je vymedzenie termínu „činnosti vo výstavbe“, ktorý sa používa v druhej časti navrhovaného zákona. Jadrom činností vo výstavbe sú stavebné práce (§ 27).

Význam odseku 2 je v generálnej požiadavke na odbornú spôsobilosť osôb (odborné vzdelanie a prax), na profesijnú kvalifikáciu (autorizácia, odborná majstrovská skúška), na zdravotnú spôsobilosť vykonávať stavebné práce rôzneho druhu (zraková schopnosť, sluchová schopnosť, fyzická zdatnosť), na preukaz alebo iné úradné osvedčenie (zváračský preukaz, preukaz žeriavnika, vodičský preukaz určených skupín) osôb vo výstavbe podľa druhu stavebných prác. Ak zákon vyžaduje na stavebné práce ich predpokladateľnú kvalitu, tak je prirodzené, že musí požadovať, že ich budú uskutočňovať odborníci.

V odseku 3 je všeobecná požiadavka pre právnické osoby, aby činnosti vo výstavbe uskutočňovali prostredníctvom odborníkov najmä svojich zamestnancov alebo zmluvne zabezpečených odborníkov (napríklad živnostníkov).

K § 34

Ustanovenie odseku 1 preberá myšlienku vyhradených činností z terajšej právnej úpravy, ktorá sa osvedčila a významne prispela k skvalitneniu technického stavu stavieb. Pre vymedzený okruh povolání a pre určené stavebné práce a iné činnosti vo výstavbe (§ 33) sa vyžaduje okrem základnej kvalifikácie školského vzdelania aj osobitná odborná príprava zakončená skúškou (tzv. autorizácia) obdobne, ako je napríklad v zdravotníckych povolaniach atestácia a v právnických povolaniach advokátska, prokurátorská, sudcovská alebo notárska skúška.

Základom vyhradených odborných činností sú právom regulované povolania a regulované činnosti podľa smernice Európskeho parlamentu a Rady 2005/36/ES o uznávaní odborných kvalifikácií v platnom znení, ktorá bola transponovaná do slovenského práva viacerými zákonmi; pre oblasť výstavby sú to najmä zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch v znení neskorších predpisov a živnostenský zákon pre remeselné práce a ďalšie odborné činnosti vo výstavbe (príloha II skupina 213 Stavebníctvo).

V odseku 2 sú uvedené regulované činnosti, ako vyplývajú z právnych predpisov o regulovaných povolaniach architekt, stavebný inžinier a geodet. Obsah týchto regulovaných činností je vymedzený v zákonoch upravujúcich ich postavenie a oprávnenia.

Historickým pozostatkom je úprava v odseku 3, ktorou sa ponecháva v zákone oprávnenie na výstavbu aj pre osoby, ktoré nespĺňajú požiadavky podľa odseku 1. Ide spravidla o okruh stavebných prác (jednoduchých a drobných stavieb), pri ktorých môže činnosti podľa odseku 2 uskutočňovať aj osoba, ktorá nemá požadovanú autorizáciu. Musia však mať splnenú aspoň základnú požiadavku vzdelania; podľa terajšieho stavebného zákona sa označujú ako kvalifikované osoby (§ 44 ods. 2 stavebného zákona). Zákon ustanovuje, v ktorých prípadoch uvedený princíp neplatí.

Podľa doterajších poznatkov a platí to aj do budúcnosti sa to bude týkať jednak absolventov vysokej školy pred autorizáciou a jednak bývalých autorizovaných architektov a stavebných inžinierov, ktorí sa dali vyčiarknuť zo zoznamu autorizovaných osôb spravidla pre dôchodkový vek alebo pre kolíziu s inou činnosťou.

Odsekom 5 sa umožňuje činnosti podľa odseku 2 zabezpečovať aj právnickým osobám, ktoré zamestnávajú osoby oprávnené podľa odseku 1.

K § 35

Návrh zákona v porovnaní s terajšou právnou úpravou posilňuje postavenie projektanta na úroveň, ktorá sa už približuje postaveniu projektantov (spravidla architektov a časti

stavebných inžinierov) v západných štátoch a v súlade s reguláciou povolania Architekt podľa smernice EP a Rady 2005/36/ES. S rozsahom oprávnení sa prehlbujú aj ich povinnosti vo výstavbe, a tým aj ich osobná zodpovednosť za spôsobené škody (najmä škody spôsobené projektovou chybou).

Väčšina práv a povinností projektantov uvedených v tomto paragrafe sa v praxi už využíva, takže obsahovo nejde o úplne nové práva a povinnosti. K tomuto vývoju prispela postupná zmena postavenia stavebníka, k akej došlo v priebehu vývoja spoločnosti od prijatia teraz platného stavebného zákona (1976). Teraz platný stavebný zákon je stále v zásade založený na všeobecnej povinnosti a zodpovednosti stavebníka za všetku činnosť spojenú so stavebnými prácami. Stavebník v súčasnosti však nemá právnu ani reálnu možnosť zasahovať do odborných činností a je v postavení objednávateľa výstavby. Zadaním úlohy je jej plnenie už plne v obsahu regulovanej činnosti projektanta.

V odseku 1 je rozhodujúca činnosť projektanta, ktorá je mu zákonmi 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.

Odseky 2 a 3 reagujú na stav, že nie každý projektant má autorizáciu na všetky činnosti vo výstavbe. Je všeobecný záujem zabezpečiť, aby stavba ako výsledok komplexnej činnosti spĺňala všetky základné požiadavky na stavby podľa prílohy I nariadenia EP a Rady č. 305/2011. Preto je potrebné zákonom požadovať, aby každý projektant projektoval len tú časť stavebných prác, na ktorú má autorizáciu alebo inú kvalifikáciu (architektonické a stavebnotechnické riešenie, statiku nosných konštrukcií, elektroinštaláciu, plynoinštaláciu a podobne).

Stavebník môže objednať vyhotovenie všetkých stupňov projektovej dokumentácie a súvisiacich odborných činností u jedného projektanta, alebo postupne a čiastkovo u rôznych projektantov. V prvom prípade sa takýto projektant označuje ako generálny projektant (odseky 4 a 5), ktorý sám projektuje v rozsahu svojho oprávnenia a čiastkové projekty zadáva projektantom špecialistom a ich činnosť koordinuje až do výsledného projektu. To je najlacnejšie a najrýchlejšie a spravidla aj najkvalitnejšie riešenie. Vyhľadávanie postupne rôznych projektantov na čiastkové riešenia je spravidla dlhšie trvajúce, vo výsledku drahšie a nie je zaručený súlad (koordinácia) všetkých zložiek projektu.

V odsekoch 6 a 7 sú sústredené 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 hocijaké 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, nemala by však smerovať k vylúčeniu povinností podľa odsekov 6 a 7, pretože ide o zákonné povinnosti zaväzujúce oboch účastníkov zmluvy.

Odsek 8 je 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.

Odsek 9 sa týka zodpovednosti projektanta pri zabezpečovaní podkladov pre konanie o stavebnom zámere.

Odsek 10 sa týka oprávnenia projektanta pri zhotovovaní stavby. Autorovi architektonického diela vyplýva zo zákona č. 185/2015 Z. z. Autorský zákon oprávnenie vykonávať autorský dohľad.

Odsek 11 sa týka povinnosti projektanta zúčastniť sa kontrolnej prehliadky stavby, aby bol zabezpečený dohľad projektanta v prípade potreby zmeny overeného projektu stavby.

Odsekom 12 sa vyjadruje, že pri stavbe svojpomocou úlohy tohto paragrafu sa vzťahujú aj na kvalifikovanú osobu, ktorá projektovala drobnú stavbu.

K § 36

Stavebný dozor sa navrhuje v zásade podľa terajšieho stavu. Povinným bude na jednoduchej stavbe uskutočňovanej svojpomocou stavebníka a nanovo aj na vyhradenej stavbe.

Pri drobných stavebných prácach postačuje kvalifikovaná osoba. Na všetky ostatné stavebné práce je stavebný dozor vecou záujmu stavebníka. Stavebník sa rozhodne, či chce mať na stavbe aj „svojho“ odborne spôsobilého zástupcu, aby mu postrážil, že stavba sa bude zhotovovať podľa projektu stavby, v dohodnutých lehotách výstavby a za zmluvne dohodnutú cenu.

Navrhované ustanovenia vymedzujú najčastejšie požiadavky na stavebný dozor zo strany stavebníka pri stavbách svojpomocou a na vyhradených stavbách aj ako požiadavky na odbornú kontrolu vo verejnom záujme. Rozsah stavebného dozoru v konkrétnom prípade je už vecou zmluvy medzi stavebníkom a osobou oprávnenou na výkon stavebného dozoru.

K § 37

Stavbyvedúci je rozhodujúcou osobou na stavbe, pretože rozhoduje o konkrétnom postupe výstavby.

Odsek 1 je súhrnným vyjadrením všetkej činnosti stavbyvedúceho vo vzťahu k stavebným prácam, pri správe staveniska a pri vedení dokumentácie stavby.

Vo vzťahu k stavebným prácam je v odseku 2 vymenovaný okruh zodpovednosti stavbyvedúceho vo vzťahu k stavebníkovi a k verejnému záujmu na zhotovení stavby podľa projektu stavby. Zodpovednosti stavbyvedúceho zodpovedajú sankcie podľa druhej hlavy piatej časti.

V navrhovanom ustanovení odseku 3 sú zhrnuté najčastejšie požiadavky na činnosť stavbyvedúceho na stavbe.

Odsek 4 umožňuje vymenovať hlavého stavbyvedúceho, ktorý koordinuje ostatné osoby na stavenisku, vrátane pomocných stavbyvedúcich.

K § 38

V odseku 1 sú v zásade prevzaté povinnosti stavbyvedúceho na stavenisku z platného stavebného zákona a z vykonávacej vyhlášky doplnené o požiadavky, ktoré vyplynuli z potrieb praxe. Rozsah oprávnení a povinností stavbyvedúceho na stavenisku vyplýva zo zásady, že je jediným vedúcim, ktorý má rozhodujúce postavenie na stavenisku.

V súlade s požiadavkou bezpečnosti na stavenisku sa v odseku 2 navrhuje okruh osôb, ktoré majú mať prístup na stavenisko na plnenie úloh, na ktoré sú oprávnení a ktoré súvisia so stavebnými prácami. Aj tieto osoby musia vstupovať na stavenisko len s upovedomením stavbyvedúceho, aby nedošlo k ohrozeniu ich zdravia úrazom ani k náhlemu prerušeniu priebehu stavebných prác nevhodným pohybom po stavenisku. Zhotoviteľom a stavebníkom sa podľa odseku 2 rozumejú aj ich oprávnení zástupcovia.

Vstup iných osôb nad výpočet v odseku 2 sa ustanovuje v odseku 3 (pred bodkočiarkou). Tu sa navrhuje, aby takéto osoby museli mať výslovný súhlas stavbyvedúceho, pretože ich účasť nie je nevyhnutná na priebeh stavebných prác, lebo priamo neplnia nijakú úlohu na zabezpečenie výstavby. Ich vstup na stavenisko je len na rozhodnutí stavbyvedúceho a len v čase, keď to priebeh stavebných práce bezpečne umožňuje. Voľný pohyb takýchto osôb po stavenisku nie je žiaduci z bezpečnostných dôvodov.

Osoby uvedené za bodkočiarkou v odseku 3 majú nárok na vstup na stavenisko bez súhlasu stavbyvedúceho, ale v záujme ich bezpečnosti vzhľadom na priebeh stavebných prác by mali o svojom vstupe upovedomiť stavbyvedúceho. V praxi to aj tak bude, pretože personálne predmetom ich kontroly je práve stavbyvedúci a výkon jeho činnosti vo vzťahu k stavebným prácami a k dokumentácii stavby.

K § 39

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.

Odsek 1 je prevzatím terajšej právnej úpravy so zdôraznením, že stavebný denník možno viesť v písomnej forme alebo elektronicky (§ 10 ods. 2). Stavebný denník, aby splnil svoju funkciu, sa musí viesť priebežne počas celej výstavby.

V odseku 2 sú vymenované osoby oprávnené na zápis do stavebného denníka. V zásade platí, že zapisovať od stavebného denníka možno len úkony, ktoré bezprostredne súvisia s uskutočňovaním stavebných prác a ich kontrolou a len od oprávnených osôb. Účelom je vylúčiť zo zapisovania nepríslušné a odborne nespôsobilé osoby, čo sa v praxi nátlakom na stavbyvedúceho niekedy stávalo, najmä zo strany účastníkov povoľovacieho konania a zo strany rôznych aktivistov. Taxatívny výpočet je aj ochranou stavbyvedúceho pred nátlakom takýchto osôb.

K § 40

Geodet stavby je dôležitou osobou vo výstavbe, pretože zle vytýčená stavba sa spravidla už nedá dodatočne napraviť. Terajšia právna úprava nemá o geodetovi dostatočnú úpravu. Preto sa navrhuje aspoň základné oprávnenia a povinnosti geodeta vo vzťahu k stavbe uviesť vymenovaním priamo v zákone. Zavádza sa pozícia „hlavný geodet“, ako osoba, ktorá koordinuje prácu všetkých geodetov na stavbe.

K § 41

Začatie stavby je dôležitý časový moment, ktorý má význam napríklad na platnosť rozhodnutia o stavebnom zámere, na začatie vedenia stavebného denníka a na plynutie lehoty výstavby. Terajšia právna úprava nemá jednoznačné vymedzenie momentu, od kedy sa činnosť stavebníka alebo zhotoviteľa stavby považuje za začatie stavby.

Odsek 1 umožňuje považovať za začatie stavby jednu alebo niekoľko súvisiacich prác smerujúcich k začatiu uskutočňovania stavebných prác.

Odsekom 2 sa zabezpečuje poriadok vo výstavbe, aby sa nezačalo s výstavbou skôr než sú uskutočnené všetky potrebné právne úkony. Význam tohto ustanovenia je v tom, aby sa už nestávalo, že s prípravnými prácami sa začalo ešte pred právoplatnosťou stavebného povolenia, resp. rozhodnutia o stavebnom zámere, ktorá nakoniec z nejakého dôvodu ani nemusela nastať. A aby miesto navrhovanej stavby na pozemku nezostalo aj roky znehodnotené (odstránením porastov, terénnymi zásahmi, oplotením), ktoré už nikto neuviedol do pôvodného stavu.

K § 42

Vytýčenie priestorovej polohy stavby je dôležitý geodetický úkon, ktorý presne určuje miesto, kde bude umiestnená stavba a v akom priestorovom usporiadaní vo vzťahu k okoliu a k svetovým stranám. Význam vytýčenia stavby je v tom, že zlé vytýčenie trvalej stavby

(terénnych úprav), na ktoré sa nepríde ihneď, napríklad v priebehu prípravných prác, sa v priebehu stavebných prác spravidla už nedá korigovať.

K § 43

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.

Kontrolné prehliadky stavby sa uskutočnia, ak tak určil stavebný úrad v rozhodnutí o stavebnom zámere, alebo stavebný inšpektorát pri nariadení neodkladných prác (odsek 1). Zodpovednosť za umožnenie kontrolnej prehliadky stavby je na stavbyvedúcom, ktorý je jediným vedúcim na stavenisku a ktorý jediný určuje poradie stavebných prác.

Odsekom 2 sa má zabezpečiť, aby sa mohla uskutočniť aj mimoriadna kontrolná prehliadka stavby, ak je potrebné na stavbe uskutočniť odchýlky od overeného projektu stavby, ktoré ale nepredstavujú takú zmenu projektu, ktorá by bola v rozpore s vydaným rozhodnutím o stavebnom zámere. Cieľom je zaznamenať odchýlky od projektu a ich posúdenie stavebným úradom počas výstavby, aby nedochádzalo k pochybnostiam pri kolaudácii stavby, či išlo o nepovolené stavebné práce.

V odsekoch 3 a 6 je upravený postup zadministrovania kontrolnej prehliadky stavby v podstate obvyklým úradným postupom a zaznamenaním v stavebnom denníku.

Odsek 7 rieši situáciu, keď sa kontrolnou prehliadkou zistí závažná odchýlka od projektu stavby, ktorá má podstatný vplyv na niektorú zo základných požiadaviek na stavby, že ide prakticky už o zmenu stavby.

K § 44

Od prijatia platného zákona nadobudla spoločenská požiadavka na ochranu kultúrneho dedičstva, rovnako aj ochranu prírody, na význame aj v medzinárodnom aj vnútroštátnom meradle. Preto sa navrhuje priamo v stavebnom zákone upraviť aspoň základnú požiadavku na ochranu nálezov a chránených častí prírody.

Povinnosť zabezpečiť nález sa ukladá stavbyvedúcemu, lebo je jediným vedúcim staveniska a má priamu možnosť okamžite zareagovať na uchránenie nálezu a chránených častí prírody a na sprostredkovanie ich prieskumu odbornou osobou a odvozu zo staveniska.

K § 45

Vlastnícke právo je ústavným právom každej osoby. Pritom podľa článku 20 ods. 3 ústavy výkon vlastníckeho práva nesmie poškodzovať ľudské zdravie, prírodu, kultúrne pamiatky a životné prostredie nad zákonnú mieru. Na vykonanie tejto ústavnej požiadavky sa pre oblasť výstavby 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.

Povinnosti uvedené v odseku 2 obsahovo vychádzajú zo základných požiadaviek na stavby (príloha I nariadenia EP a Rady č. 305/2011) a z požiadaviek na energetickú hospodárnosť budov (zákon č. 555/2005 Z. z. v znení neskorších predpisov).

Odsek 3 až 5 sú potrebné na prevádzkovanie stavieb. Bez náležitej evidencie pozemných komunikácií a inžinierskych sietí a bez súčinnosti ich vlastníkov (správcov, prevádzkovateľov) nie je možné zabezpečiť bezproblémovú výstavbu, najmä bezporuchový proces od projektovej dokumentácie, postupov projektantov a stavebných úradov až po prevádzku zhotovených stavieb. Povinnosť správy, evidencie a údržby stavieb dopravnej infraštruktúry a stavieb inžinierskych sietí upravujú osobitné predpisy.

V odseku 4 sa preberá povinnosť vlastníkov informačných konštrukcií označiť ich viditeľným spôsobom (teraz § 86 ods. 4 stavebného zákona).

K § 46

Ustanovenia tohto paragrafu sú prevzatím § 135 stavebného zákona. Ide o krajné opatrenie na dosiahnutie nariadeného účelu, keď zlyhala možnosť dohody vlastníkov susediacich pozemkov alebo susediacich stavieb. V uvedenom prípade nejde o vecné bremeno. Na náhradu škody sa vzťahuje občiansky zákonník.

K § 47

Ustanovenia vychádzajú z terajšej úpravy v § 127a stavebného zákona. Účelom je dosiahnuť čo najrýchlejšiu obnovu stavu po živeľnej pohrome, havárii alebo mimoriadnej udalosti, ktorá mala deštruktívny vplyv na existujúce stavby. Praktické je to najmä pri povodniach, a to už počas vyhlásenia najvyššieho stupňa povodňovej aktivity v dôsledku prívalovej vlny po topení snehu a ľadu alebo po prívalových dažďoch. Úľavy sú použiteľné aj pri priemyselnej havárii, rozsiahlom požiari, následku dopravnej nehody, následku havárie technického zariadenia a inej udalosti s účinkami na stavby. Pod živeľnými pohromami, haváriami a inými mimoriadnymi udalosťami treba rozumieť napríklad požiar, povodeň, zemetrasenie, prepadnutie podlažia stavby na poddolovanom území, zasiahnutie stavby bleskom alebo pádom stromu, lietadla, meteoritu, zával stavby, výbuch trhaviny, plynu, silnú búrku a podobne. Rozsah úľav nepresahuje terajší rámec, ide len o podrobnejšiu úpravu.

K § 48:

Týmto paragrafom začína procesná časť týkajúca sa činnosti stavebného úradu.

Odsek 1 ustanovuje príslušnosť stavebného úradu v súlade s § 7 ods. 1 správneho poriadku a zároveň sa na procesnú časť navrhovaného zákona zavádza termín „správny orgán“, aby bolo aj formálne zrejmé, že ide o procesnú úpravu správneho konania nadväzujúcu na všeobecnú úpravu v správnom poriadku.

Odsekom 2 sa preberá obsah § 58a stavebného zákona. Či žiadosť i výsledné rozhodnutie bude na jednu stavbu, zmenu stavby alebo súbor stavieb, vyplýva už zo stavebného zámeru stavebníka a zo správy o prerokovaní stavebného zámeru, ktorá je prílohou žiadosti.

Vzhľadom na to, že stavebným úradom môže byť obec alebo špeciálny stavebný úrad, vecná príslušnosť sa spravuje podľa hlavnej stavby. V jednom konaní sa podľa hlavnej stavby rozhoduje o celom súbore stavieb, teda aj o tých, na ktoré inak stačí ohlásenie. V prípade pochybností o príslušnosti na konanie rozhodne úrad.

K § 49

Navrhuje sa osobitná úprava o okruhu účastníkov správneho konania odlišne od § 14 ods. 1 správneho poriadku. Osobitnú úpravu má aj teraz platný stavebný zákon (§ 59 stavebného zákona). Dôvodom osobitnej úpravy je poznatok, že do konaní vstupovali aj osoby, ktoré objektívne nemohli byť výsledným rozhodnutím priamo dotknuté na svojich právach. Správny orgán tak musel konať o každom, kto tvrdil, že môže byť dotknutý na svojich právach, a preukazovať, že to tak nie je. To neúčelne zaťažovalo správny orgán, predlžovalo konanie a spôsobovalo stavebníkovi zvýšené náklady.

Vymedzený okruh účastníkov zahŕňa všetky osoby, ktoré objektívne môžu byť zamýšľanými stavebnými prácami dotknuté na svojich užívateľských 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.

Odsek 3 je prebratím § 59 ods. 1 písm. e) stavebného zákona. Projektant je pre konanie dôležitou osobou, pretože on je autorom projektovej dokumentácie a správy o prerokovaní stavebného zámeru, on komunikuje s dotknutými orgánmi a s vlastníkmi dopravnej infraštruktúry a inžinierskych sietí a on bude spracúvať výsledný projekt stavby. Je tak nositeľom priamych zákonných povinností s vlastnou mierou zodpovednosti.

Odsek 4 je ustanovením, ktoré má zabezpečiť kontinuálne pokračovanie správneho konania, keď stavebník zomrel. Je na právnom nástupcovi (napríklad dedičovi), či bude chcieť, aby konanie pokračovalo, alebo žiadosť vezme späť. Dôvodom takejto úpravy je skutočnosť, že sa nerozhoduje o osobe stavebníka, ale o stavebných prácach a o parametroch stavby bez ohľadu na to, kto je stavebníkom. Konanie pokračuje aj vtedy, keď dôjde aj k inej zmene stavebníka, napríklad predajom alebo darovaním pozemku alebo stavby.

K § 50

Preberá sa označenie „žiadosť“ z terajšej právnej úpravy (§ 58 stavebného zákona) označenia návrhu na začatie konania, ktoré sa vžilo a nerobí v praxi problém.

V odseku 1 sa reaguje na pripravovanú elektronizáciu konaní na stavebnom úrade. Zámerom je zaviesť na podávanie žiadostí elektronický formulár, ktorý bude na webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky obdobne, ako je to pri daňových priznaniach. Do úplnej elektronizácie sa zrejme budú ešte dočasne používať tlačivá žiadosti. Elektronickým podávaním žiadostí sa dosiahne, že žiadosť s prílohami bude možné podať z ktoréhokoľvek miesta internetového pripojenia a vylúči sa osobná návšteva podateľne stavebného úradu.

K § 51

V nadväznosti na § 18 ods. 3 správneho poriadku sa ustanovuje jednotná lehota na upovedomenie o začatí konania (odsek 1) a obsah upovedomenia (odsek 2). Dôvodom je dosiahnuť čo najvyššiu jednotnosť formy tohto procesného inštitútu v praxi všetkých stavebných úradov vrátane špeciálnych stavebných úradov.

K § 52

Ustanovenia nadväzujú a dopĺňajú všeobecnú úpravu dokazovania v § 34 správneho poriadku s cieľom prispôsobenia charakteru rozhodovania o stavebných zámeroch.

Odsek 1 sleduje vylúčiť nejasnosti a rozpory medzi účastníkmi týkajúce sa vlastníckych práv a vecných bremien. Správny orgán nepožaduje preukázanie práv k pozemku alebo k stavbe výpisom z katastra nehnuteľností, ale z úradnej povinnosti bude vychádzať z aktuálneho stavu zápisov, ktorý má prístupný elektronicky. Deň podania žiadosti je potrebný na zistenie aktívnej legitímácie stavebníka. Ak napriek tomu dôjde k nejasnostiam, použije sa § 69 o občianskoprávných námietkach.

Odseky 2 a 3 vychádzajú z § 34 ods. 6 správneho poriadku a sú súladné s úpravou v § 32 ods. 2 správneho poriadku po novele účinnej od 1. septembra 2018 (zák. č. 177/2018 Z. z.).

Dôležitou úpravou na ochranu priebehu konania pred šikanóznymi, zlomyseľnými a obdobnými podaniami jednotlivcov, ktorých účelom je len poškodiť stavebníka a sťažiť rozhodovanie správneho orgánu, je odsek 4. Z neho vyplýva, že správny orgán sa bude zaoberať len podaniami účastníkov a zúčastnených osôb. Na podania hocikoho iného neprihliadne.

Ďalej sa navrhuje neprihliadať na návrhy a požiadavky síce oprávnených osôb, ale ktorých akceptovaním by došlo k porušeniu stavebného zákona alebo iného zákona (napríklad zákonov o stavebných výrobkoch, o energetickej hospodárnosti budov, o vodách), k rozporu s územnoplánovacou dokumentáciou, najmä neprípustným umiestnením stavby v obci v rozpore so zásadami a regulatívmi územného plánu, alebo k rozporu s rozhodnutím z procesu EIA.

Napokon správny orgán v konaní neprihliadne ani na opakované podania, o ktorých už bolo rozhodnuté, pretože rozhodnutie vo veci je záväzné pre správny orgán bez ohľadu na to, či ide o jeho vlastné predchádzajúce rozhodnutie, alebo o rozhodnutie iného správneho orgánu (napríklad rozhodnutie z procesu EIA) alebo o súdne rozhodnutie.

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.

Anonymné podania sa z konania vylučujú z dôvodu, že sa z nich nedá zistiť, či ich podáva oprávnená osoba, napríklad účastník konania (sused), dotknutý orgán, zúčastnená osoba.

V odseku 7 sa ustanovuje obvyklé pravidlo pre odvolacie konanie. Cieľom je, aby odvolací orgán nerozširoval konanie nad rozsah prvostupňového konania.

K § 53

Ustanovenie o ústnom pojednávaní reaguje na § 21 správneho poriadku. Na rozdiel od platného stavu (§ 61 ods. 1 stavebného zákona) sa už neukladá povinné ústne pojednávanie. Pri ohlasovaných stavebných prácach to neprichádza z povahy veci do úvahy.

Pri ostatných stavbách dôvodom je skutočnosť, že so žiadosťou podáva stavebník aj sprievodnú správu, 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. O tých nemá význam konať. Čiže podstata terajšieho konania podľa § 62 ods. 3 stavebného zákona je už uskutočnená pred začatím konania. Stavebnému úradu zostane len vyriešenie tých rozporov, ktoré nevyriešil stavebník s projektantom pred konaním na stavebnom úrade. A je na vôli správneho orgánu, či je na to potrebné nariadiť ústne pojednávanie, alebo vec možno vybaviť aj bez neho.

Odsek 2 umožňuje správnemu orgánu vec vybaviť bez ústneho pojednávania za uvedeného predpokladu. Určite to bude pri stavebných prácach na ohlásenie, ale môže to byť aj v iných prípadoch, keď dôjde k súladu medzi stavebníkom a všetkými ostatnými osobami.

Odsek 3 je len upraveným prevzatím § 21 ods. 2 správneho poriadku.

V odseku 4 sa navrhuje pre poriadok a právnu istotu uložiť povinnosť dodržať lehotu na prípravu. Účelom je odstrániť v praxi sa vyskytujúce manipulácie s lehotami.

K § 54

Hlavným účelom konania na správnom orgáne je vyriešiť rozporné stanoviská a požiadavky zo stanovísk a vyjadrení zabezpečených pred konaním, ktoré sa podľa správy o prerokovaní stavebného zámeru nepodarilo odstrániť rokovaním stavebníka alebo projektanta s orgánom územného plánovania, susedmi alebo s dotknutými orgánmi (odsek 1). Správny orgán sa nebude zaoberať tým, čo už bolo podľa sprievodnej správy dohodnuté, že bude v projekte stavby zohľadnené. Tým sa výrazne skrúti správne konanie. Napokon obdobné ustanovenie obsahuje už platný stavebný zákon v § 64 ods. 1.

Spôsob odstraňovania rozporov ukladá správny orgán odsek 2, ak ide o dotknuté orgány, a odsek 3, ak ide o vlastníkov dopravnej infraštruktúry a inžinierskych sietí. Požiadavky na obsah záväzných stanovísk upravuje § 1 (teraz je to v § 140b stavebného zákona).

K § 55

Ustanovením sa v upravenom rozsahu preberá terajší § 137 stavebného zákona. Účelom je, aby správny orgán nemusel riešiť námietky iného ako stavebnotechnického charakteru, pretože takú kompetenciu nemá a ani úradníci nemajú takú odbornosť. Pomôckou k tomu je jednak to, že sa ustanovuje požiadavka akceptovať aktuálny stav katastra nehnuteľností (§ 52 ods. 1), čím sa podstatná časť majetkových nezrovnalostí na účely konania vyrieši. Ďalej správny orgán má možnosť ustanoviť znalca, ak to povaha veci umožňuje (§ 36 správneho poriadku).

Správny orgán môže postupovať, ako pri riešení predbežnej otázky (§ 40 správneho poriadku).

Z dôvodu, že účastníci konania v súčasnosti častokrát žalobu na súd nepodali a stavebné úrady majú neukončené spisy, v odseku 3 sa ustanovuje možnosť správne konanie zastaviť.

K § 56

Ustanovením odseku 1 sa zavádzajú do konania ďalšie dôvody na zastavenie konania nad všeobecnú úpravu v § 30 správneho poriadku. Ide o špecifické dôvody, ktoré sú typické pre konania vo výstavbe a ktoré sú neodstrániteľnou prekážkou konať až do rozhodnutia vo veci. Viaceré z nich sú prevzaté z § 60 ods. 2 stavebného zákona.

Odsekom 2 sa reaguje na výkladový problém § 30 ods. 1 písm. b) správneho poriadku, keď správny orgán vyžadoval súhlas so späťvzatím žiadosti o stavebné povolenie od účastníka, ktorý nebol spolužiadateľom (napríklad od suseda).

K § 57

Odsekom 1 sa sleduje zabezpečiť jednotnosť konania s vylúčením dokazovania námietok a zisťovania okolností, ktoré priamo nesúvisia s predmetom konania. Z praxe sú poznatky, že do konania sa vnášali návrhy, námety a pripomienky účastníkov (najmä susedov), ktoré priamo nesúviseli s predmetom konania a odvádzali správny orgán od podstaty veci. Konanie tak trvalo dlho a zaoberalo sa aj vecami, ktoré nemali nijaký vplyv na umiestnenie stavby ani na jej stavebnotechnické zhotovenie a prevádzkové parametre.

V odseku 2 sú vymenované kritériá posudzovania stavebného zámeru a sprievodnej správy. Výpočet je taxatívny, čiže správny orgán nemôže svojvoľne niektoré kritérium neuplatniť.

Odsek 3 upravuje postup v prípade, keď je so stavebným zámerom zároveň predložený aj projekt stavby. Ide o obdobu súčasného spojeného územného a stavebného konania podľa § 39a ods. 4 stavebného zákona.

Odsek 4 upravuje postup, ak vznikne rozpor medzi záväznými stanoviskami.

K § 58

Pri vyhradených stavbách, líniových stavbách a stavbách s veľkým počtom účastníkov konania sa navrhuje dlhšia lehota na rozhodnutie. Dôvodom je, že konania vo výstavbe sú komplikované vstupom viacerých osôb do rozhodovacích procesov s rôznymi oprávneniami a povinnosťami.

Odsekom 3 sa vyjadruje, že do lehôt sa nezapočítava čas potrebný na doručenie, vzhľadom k tomu, že v aplikačnej praxi dochádzalo k odlišným výkladom.

K § 59

Ustanovením 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).

Konštrukcia ustanovenia predpokladá, že ak správny orgán nezistí dôvod na zamietnutie žiadosti, vydá rozhodnutie o stavebnom zámere, a v rozhodnutí vo veci buď neuvedie nijaké podmienky na zapracovanie do projektu stavby, ak došlo k dohode účastníkov pri zabezpečovaní podkladov so stavebníkom a zo správy o prerokovaní stavebného zámeru vyplýva, že ich projektant zapracuje do projektu stavby, alebo určí podmienky vyplývajúce len z odstraňovania rozporov, ktoré riešil v konaní.

K § 60

Základným rozhodnutím stavebného úradu je rozhodnutie o stavebnom zámere. Z procesných požiadaviek na obsah rozhodnutia sa uplatnia § 47 správneho poriadku doplnený odsekom 1. Rozhodnutie vo veci by malo byť stručné, výstižné a presné. V budúcnosti nemožno vylúčiť používanie jednotného tlačiva alebo formuláru doručovaného do elektronických schránok s predtlačenými bodmi rozhodnutia.

Rozhodnutie by podľa písmena a) malo obsahovať len požiadavky, o ktorých musel stavebný úrad rozhodnúť v konaní, čiže len tie, ktoré sa nepodarilo vyriešiť stavebníkovi a projektantovi v priebehu zabezpečovania podkladov pre konanie. Písmená c) až e) by mali stavebný úrad viesť k jednoznačnej identifikácii staveniska. Písmeno f) je potrebné na účel kontrolných prehliadok stavby a na výkon štátneho stavebného dohľadu.

Odsek 2 by mal prispieť k zvýšeniu bezpečnosti vyhradených stavieb, preto sa v rozhodnutí určujú zvýšené požiadavky na stavbyvedúceho, na zhotoviteľa a na stavebný dozor. Dôvodom je, že ide o osoby, ktorých výkon práce rozhoduje o kvalite a o bezpečnosti stavby.

K § 61

Ustanovenia preberajú v podstate terajší stav (§ 67 a 69 stavebného zákona) s niektorými textovými spresneniami, aj dĺžka lehôt zostáva nezmenená.

Kvôli aplikačným problémom v súčasnej praxi sa ustanovuje, koľko účastníkov sa považuje za veľký počet účastníkov konania. Počet účastníkov na listinné doručovanie je súladný s počtom podľa zákona o integrovanom povoľovaní a kontrole znečisťovania, ktoré vo svojej časti je aj konaním o stavbe.

Pri stavbách, ktorým predchádzalo posudzovanie vplyvov na životné prostredie bude zverejňované na úradnej tabuli a na webovom sídle stavebného úradu oznámenie o začatí konania, rozhodnutie o stavebnom zámere a prípadné rozhodnutie o odvolaní.

K § 62

Zmenou rozhodnutia o stavebnom zámere sa rozumie zmena, ktorá nesúvisí s projektom stavby. Pôjde o zmenu lehoty platnosti alebo lehoty výstavby, teda len o zmenu v podmienkach rozhodnutia o stavebnom zámere. Ďalšou možnou zmenou je zmena v osobe stavebníka.

Predĺžením platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere nedochádza k zmene rozhodnutia ani k zmene projektovej dokumentácie, preto nie je potrebné uskutočniť správne úkony ako v predchádzajúcom konaní. Je však na stavebníkovi, aby stavebnému úradu preukázal opodstatnenosť predĺženia platnosti rozhodnutia.

Odsekom 4 sa zabezpečuje možnosť nepredĺženia platnosti, ak došlo k zásadnej zmene územného plánu v časti týkajúcej sa zastavovacích podmienok. Ak tým došlo k zmene, stavebný úrad nebude môcť predĺžiť platnosť rozhodnutia o stavebnom zámere bez preskúmania vplyvu zmeny územného plánu na umiestnenie a parametre stavby. Výsledkom môže byť zamietnutie žiadosti o predĺženie platnosti rozhodnutia.

Zmena sa netýka postavenia inej osoby, a preto je náležité, aby jediným účastníkom tohto konania bol stavebník.

K § 63:

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.

Odsek 1 ustanovuje, v ktorých prípadoch je stavebník povinný zamýšľané stavebné práce stavebnému úradu ohlásiť.

Odsek 2 ustanovuje, že podkladom pre posúdenie stavebných úprav a drobných stavieb je dokumentácia projektu stavby v rozsahu určenom vykonávacím predpisom. Spracovanie stavebného zámeru sa nevyžaduje. Pre ohlasované drobné stavby nie je potrebné, aby sa k projektu stavby vyjadroval orgán územného plánovania ani vlastníci susedných nehnuteľností, ak by však tieto vyjadrenia boli potrebné, môže stavebný úrad odkázať stavebníka na doplnenie podania alebo určiť, že stavbu je potrebné prerokovať v konaní.

Odsek 3 umožňuje podať ohlásenie aj s prílohami v listinnej forme; stavebný úrad zabezpečí jeho konverziu do informačného systému úradu.

Odsek 4 umožňuje stavebnému úradu odložiť podanie, ak stavebník nedoloží v určenej lehote požadované podklady, príp. na základe predložených podkladov určiť, že ohlásenú stavbu je potrebné prerokovať v konaní a uskutočniť na základe rozhodnutia o stavebnom zámere.

Odsek 5 umožňuje stavebnému úradu určiť, že ohlásenú stavbu možno uskutočniť len na základe rozhodnutia o stavebnom zámere.

Vybavením ohlásenia (odsek 6) je overenie projektu stavby.

Odsek 8 upravuje lehotu, do ktorej je stavebník povinný začať uskutočňovať ohlásené stavebné práce. Lehotu nie je možné predĺžiť.

Podľa odseku 9 na odstránenie ohlásenej stavby bude postačovať tak, ako doteraz ohlásenie stavebnému úradu o lehote odstránenia stavby.

K § 64

Ustanovenie bez väčších zmien preberá terajší § 88 ods. 7 a 8 stavebného zákona. Novým je, že rovnaký skrátený režim sa navrhuje vzťahovať aj na nepovolené zmontované výrobky, ktoré sú rovnako dočasné jednoduché konštrukcie, a aj na konštrukcie, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie stavebného úradu, za podmienky, že sú umiestnené na verejnom priestranstve v obci bez súhlasu obce alebo na pozemku bez súhlasu (alebo nájomnej zmluvy) jeho vlastníka.

Na odstránenie sa nebude vyžadovať rozhodnutie vydané v správnom konaní, ale bude postačovať tak, ako doteraz – zjednodušený režim ohlásenia stavebnému úradu a vydanie súhlasu stavebného úradu na odstránenie. Takýto procesný režim sa v praxi osvedčil a umožnil znížiť počet nelegálnych (tzv. čiernych) konštrukcií (billboardov) v mestách a na diaľniciach a cestách I. triedy.

Aj v tomto režime sa tak, ako doteraz požaduje náhrada vynaložených nákladov na odstránenie, odvoz a uskladnenie odstránenej konštrukcie od vlastníka nepovoleného zariadenia alebo zmontovaného výrobku.

Obrazovým záznamom je obrazové zachytenie predmetu na akomkoľvek nosiči podľa štandardov pre informačné systémy alebo pre bežný administratívny styk.

K § 65:

Iniciátorom overenia projektu stavby je projektant, ktorý zodpovedá zmluvne stavebníkovi za celý projekt stavby a vo všeobecnosti aj verejnosti. Z tohto dôvodu má záujem na tom, aby jeho projekt stavby nevedol k ohrozeniu stability stavby. Overený projekt zároveň oprávňuje zahájiť stavebné práce pre zhotovenie stavby.

Obsahom overenia projektu stavby (odsek 1) je odborné posúdenie projektu stavby a kontrola zapracovania požiadaviek dotknutých orgánov a rozhodnutia o stavebnom zámere (ak nejaké boli).

Odsek 2 časovo reguluje overovanie, aby sa zbytočne nepredlžoval čas na uskutočnenie stavebných prác. Zákonná lehota umožňuje dohodu.

Odsek 4 upravuje formu overovacej doložky, ktorá by mala byť elektronická vzhľadom na to, že projektová dokumentácia sa má viesť v elektronickej forme (§ 8 ods. 3).

K § 66:

Povolenie dočasného užívania stavby na skúšobnú prevádzku a povolenie na predčasné užívanie stavby, sú správnyimi rozhodnutiami s obmedzeným okruhom účastníkov.

Navrhuje sa odchylná úprava účastníka konania od § 14 správneho poriadku v rozhodnutiach stavebného úradu o skúšobnej prevádzke a o predčasnom užívaní stavby vzhľadom na okruh osôb, ktorých práva a povinnosti sa týka.

K § 67

Skúšobná prevádzka je pri niektorých stavbách nevyhnutnou požiadavkou na preverenie jej funkčnosti a prevádzkovej bezpečnosti. Väčšinou je skúšobná prevádzka spojená s fyzikálnymi meraniami jednotlivých zložiek technického vybavenia alebo správania sa stavby pri najvyššej projektovanej záťaži. Pre určité skupiny inžinierskych stavieb sú výsledky skúšobnej prevádzky a namerané hodnoty podmienkou na úspešné kolaudovanie stavby.

Skúšobná prevádzka sa vykonáva na návrh zhotoviteľa, čo je v súlade s praxou a požiadavkami obchodného zákonníka.

Skúšobná prevádzka môže trvať najviac tri 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. O vydanie kolaudačného osvedčenia je teda potrebné požiadať v dostatočnom časovom predstihu pred uplynutím doby na ktorú je povolené dočasné užívanie na skúšobnú prevádzku, pretože po uplynutí lehoty nemôže stavebník stavbu ďalej užívať; inak by sa dopúšťal priestupku, resp. správneho deliktu. Pri skúšobnej prevádzke, ktorá plynulo prechádza do trvalého užívania, je v uvedených lehotách potrebné uskutočniť aj vyhodnotenie skúšobnej prevádzky.

Protokol o vyhodnotení skúšobnej prevádzky je podkladom pre vydanie záväzných stanovísk dotknutých orgánov ku kolaudácii stavby.

Náležitosti návrhu upraví vykonávací predpis. K návrhu sa príkladá dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby a návrh prevádzkovej dokumentácie.

K § 68:

Povolením predčasného užívania stavby sa umožňuje stavebníkovi alebo budúcemu prevádzkovateľovi stavby užívať stavbu alebo jej samostatne funkčnú časť ešte pred celkovou kolaudáciou celej stavby. Predčasná prevádzka stavby umožňuje plnenie účelu zhotovenia stavby alebo zmeny stavby a zároveň plní aspoň čiastočne aj úlohu skúšobnej prevádzky, pretože počas predčasnej prevádzky sa môžu zistiť nedostatky stavebnotechnického charakteru alebo technickoprevádzkového charakteru, ktoré možno ešte odstrániť do kolaudácie celej stavby. Uvádzané povolenie je správnym rozhodnutím. Ak sú súčasťou stavby vyhradené technické zariadenia alebo určené technické zariadenia podľa vyhlášky č. 508/2009 Z. z. a vyhlášky č. 205/2010 Z. z. je podmienkou povolenia predčasného užívania stavby vykonanie úradných skúšok.

Na preskúšanie technických systémov budovy sa nevyžaduje povolenie predčasného užívania stavby.

Predčasné užívanie môže trvať najviac tri roky, pričom do trvania sa zarátava opakované povolenie predčasného užívania (opakovane vydané rozhodnutie), ako aj kontinuálne (predĺžované) povolenie predčasného užívania.

O vydanie kolaudačného osvedčenia je potrebné požiadať v dostatočnom predstihu pred uplynutím doby na ktorú je povolené predčasné užívanie, pretože po uplynutí lehoty nemôže stavebník stavbu ďalej užívať; inak by sa dopúšťal priestupku, resp. správneho deliktu.

K § 69

Kolaudácia stavby je osobitný proces, v ktorom stavebný úrad a dotknuté orgány overujú stavebnotechnickú spôsobilosť stavby na projektovaný účel, napríklad stavebnú dokončenosť, úplnosť stavby a jej komplexnosť, bezchybnosť, bezpečnosť prevádzky.

Kolaudácia je spojená so zistením úplnosti dokumentov vydaných alebo obstaraných počas výstavby a s prevereníom funkčnosti obhliadkou stavby, najmä projekt stavby s prípadnými vyznačenými zmenami z kontrolných prehliadok stavby počas uskutočňovania

stavebných prác, stavebný denník, energetický certifikát, záverečné stanovisko projektanta, dokumentácia skutočného zhotovenia stavby a ďalšie doklady týkajúce sa vhodnosti stavebných výrobkov, výsledku meraní skúšobnej prevádzky a podobne. Podrobnosti o povinných náležitostiach žiadosti upravuje vykonávacia vyhláška. Predmetom kolaudácie je aj odsúhlasenie - posúdenie dokumentácie skutočného zhotovenia, ktorá sa po preverení úplnosti stáva základom prevádzkovej dokumentácie.

Odsekom 2 sa vymedzuje kolaudácia. Význam kolaudácie je naplnený pri nových stavbách a pri zmenách stavieb, ktoré sa uvádzajú do trvalej prevádzky. Z výsledkov konania o stavebnom zámere môže vyplývať zistenie, že kolaudácia je nadbytočným úkonom, pretože už nie je potrebné kontrolovať finálne zhotovenie stavby ani určovať podmienky pre užívanie stavby, resp. podmienky pre užívanie stavby je možné zahrnúť do rozhodnutia o stavebnom zámere. Ustanovením sa teda umožňuje stavebnému úradu upustiť od kolaudácie.

Odsekom 3 sa umožňuje nekolaudovať nevýznamné terénne úpravy a zmeny v užívaní územia a kolaudovať len tie, o ktorých to určil stavebný úrad v rozhodnutí o stavebnom zámere. Taktiež sa umožňuje nekolaudovať zmontované výrobky a informačné zariadenia a ich zmeny zhotovované na základe ohlásenia; kolaudácia je v týchto prípadoch nadbytočným administratívnym úkonom. Má sa tým na jednej strane zabrániť zbytočnej byrokracii pri úpravách, ktoré neznamenajú výrazný vplyv na okolie a na druhej strane podmieniť ich prevádzku kolaudáciou, ak je z projektu stavby zrejmé, že ide o významný zásah do prostredia a o trvalý vplyv na okolie napríklad aj z dôvodu exponovaného umiestnenia v obci. Význam úprav je rôzny vzhľadom na ich veľkosť, intenzitu zásahu do existujúcich pomerov, vplyvu na obytnú zónu a na chránené územia.

Kolaudačné osvedčenie je osobitným dokladom podľa § 47 ods. 7 správneho poriadku. Náležitosti kolaudačného osvedčenia upravuje vykonávacia vyhláška.

K § 70

Navrhovaný priebeh kolaudácie v podstate vychádza z terajšej právnej úpravy.

Odsek 2 sa týka osôb, ktoré majú byť pri kolaudácii. Prizvanými osobami sú generálny projektant a generálny zhotoviteľ, pretože v kolaudácii ide predovšetkým o porovnanie projektovaných parametrov stavby so skutočným zhotovením stavby. Stavebný dozor je prizvaný pri vyhradených stavbách a pri stavbách svojpomocne zhotovovaných stavebníkom.

Ďalej sa príkladom uvádzajú možné osoby, ktoré by mohli prispieť k úspešnému priebehu kolaudácie. O ich predvolaní alebo pripustení rozhodne stavebný úrad. Užitočné to bude pri budúcom prevádzkovateľovi stavby (môže ním byť iná osoba než stavebník), vlastníci a správcovia inžinierskych sietí, na ktoré je stavba pripojená.

Ustanovenie počíta aj s tým, že môže prísť do úvahy overenie vhodnosti stavebných výrobkov meraním vzorky odobratej zo stavby, a tak možno vystačiť len s výsledným posudkom, ale možno aj prizvať oprávnenú osobu (resp. znalca).

V odseku 3 sú sústredené obvyklé a praxou osvedčené kolaudačné kritériá, ktorými sa sleduje zjednotenie pevných pravidiel pri kolaudácii.

Odseky 4 a 5 určujú dôvody a postup stavebného úradu, ak sa vyskytne dôvod, kedy nie je možné konštatovať, že stavba spĺňa kolaudačné kritériá. Taktiež umožňuje stavebnému úradu zastaviť kolaudáciu, ak žiadateľ nedostatky neodstránil v určenej lehote. Zastavenie kolaudácie je správnym rozhodnutím.

Ustanovenia riešia dnešný stav, keď sa kolaudácia de facto nedá zastaviť a prebieha až do skolaudovania stavby.

Kolaudáciou sa zisťuje a potvrdzuje spôsobilosť stavby na projektovaný účel. V porovnaní s terajším právnym stavom používa namiesto označenia „kolaudačné rozhodnutie“ výraz „kolaudačné osvedčenie“, ktorý lepšie objasňuje účel. Správne rozhodnutia

majú meniť alebo potvrdzovať práva a povinnosti osôb, kolaudáciou sa však nemenia práva a povinnosti stavebníka ani iných osôb, len sa osvedčuje spôsobilosť stavby na prevádzku.

K § 71

Kolaudačné osvedčenie je výsledným dokumentom úspešnej kolaudácie stavby (zmeny stavby). Kolaudačné osvedčenie s prílohou dokumentácie skutočného zhotovenia stavby je trvalým dokladom o stavebnotechnickej spôsobilosti stavby na užívanie a malo by byť trvalou súčasťou dokumentácie o stavbe na účely budúcich prípadných zmien stavby a malo by sa odovzdávať novému nadobúdateľovi stavby pri jej prevode alebo prechode na inú osobu. Je obdobou technického preukazu vozidla.

Kolaudačné osvedčenie sa vydá, keď je stavba stavebne i prevádzkovo spôsobilá v momente skončenia kolaudácie. Požiadavky na ďalšiu prevádzku stavby určuje prevádzková dokumentácia a požiadavky na údržbu stavby a jej technického vybavenia podľa technických predpisov, požiarnych predpisov, návodov výrobcov na údržbu technických systémov a podobne.

Odsek 2 je upraveným ustanovením terajšieho § 82 ods. 5 stavebného zákona, aby nedochádzalo k interpretačným konfliktom; napríklad orgán verejného zdravotníctva vydáva povolenie na prevádzku.

Odsek 3 Z dôvodu, že z osobitných predpisov obci vyplývajú evidenčné a registračné povinnosti, zasiela stavebný úrad kolaudačné osvedčenie aj obci.

Kolaudačné osvedčenie je osobitným dokladom podľa § 47 ods. 7 správneho poriadku. Náležitosti kolaudačného osvedčenia ustanovuje vykonávacia vyhláška.

K § 72

Týmto paragrafom začína časť o štátnom stavebnom dohľade a o rozhodnutiach, ktoré sú jeho výsledkom.

Ponecháva sa termín „štátny stavebný dohľad“, ktorý sa v praxi vžil a používal ho už stavebný zákon z roku 1958 a nie je dôvod ho zmeniť.

Štátny stavebný dohľad bude vykonávať regionálny úrad ako stavebný inšpektorát a špeciálne stavebné úrady.

K § 73:

V tomto paragrafe je sústredený zoznam všetkých predmetov kontroly v rámci štátneho stavebného dohľadu. Zoznam vychádza z ustanovení navrhovaného zákona, ktorými sa ukladajú stavebníkom a ďalším účastníkom výstavby požiadavky na uskutočňovanie stavebných prác a na údržbu stavby počas jej prevádzky.

Účelom takéhoto taxatívneho zoznamu je dosiahnuť jednotnosť výkonu štátneho stavebného dohľadu na celom území Slovenska a zabezpečiť objektivnosť kontrolných zistení na účel nápravných opatrení a sankcionovania.

Metodikou štátneho stavebného dohľadu podľa jednotlivých ustanovení zabezpečí Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky vrátane elektronického vstupu nariadených opatrení a sankcií do registrov výstavby informačného systému vo výstavbe.

V zásade ide o obdobu terajšieho § 98 ods. 2 stavebného zákona.

Štátnym stavebným dohľadom sa kontroluje stavebnotechnický stav stavieb a činnosť osôb vo výstavbe pri zhotovovaní stavby a nie je to kontrolou preneseného výkonu štátnej správy.

K § 74:

Ustanoveniami sa preberajú oprávnenia orgánov štátneho stavebného dohľadu zo všetkých doterajších úprav výstavby.

V odseku 1 sú uvedené všetky druhy ochranných oprávnení stavebného inšpektorátu uskutočňovaných formou nariadenia. Nariadenie je rozhodnutím podľa správneho poriadku začaté z vlastného podnetu (§ 18 ods. 1 a 2 správneho poriadku) bezprostredne po zistení podkladu po vykonaní štátneho stavebného dohľadu.

Kritériom posudzovania podkladu pre uplatnenie právomoci stavebného inšpektorátu je konfrontácia predmetu kontroly podľa § 73 ods. 1 vo vzťahu k základným požiadavkám na stavby. Vyžadované nápravné opatrenia sú vždy na náklady stavebníka zhotovovanej stavby, resp. vlastníka prevádzkovanej stavby. Je to tak tradične vo všetkých doterajších stavebných zákonoch a dôvodom je, že stavebný inšpektorát nariaďuje uskutočniť stavebné práce, ktoré mal uskutočniť stavebník podľa projektu stavby, resp. vlastníka stavby podľa prevádzkovej dokumentácie.

V odsekoch 3 až 5 ide o obsahové prevzatie terajších ustanovení § 94, 96 a 102 stavebného zákona so spresneniami a so skoncentrovaním do jedného paragrafu.

Náhradný výkon nariadenia bude preddavkovo financovať stavebný inšpektorát s následným vymáhaním nákladov od vlastníka stavby.

K § 75

Ustanovenia odsekov 1 až 6 vychádzajú z terajšej úpravy v § 99 a 100 stavebného zákona vo vzťahu k osobám oprávneným vykonávať štátny stavebný dohľad na stavbách a na staveniskách. Úprava je podrobnejšia a sústredená do jediného paragrafu.

Predvolaním sa rozumie predvolanie podľa § 41 správneho poriadku v začatom správnom konaní.

Dokumentáciou stavby (odsek 4) sa rozumie najmä overený projekt stavby a stavebný denník.

K § 76

Vzhľadom na vylúčenie zásad kontroly v štátnej správe (§ 73 ods. 2) sa podrobne ustanovuje priebeh výkonu štátneho stavebného dohľadu na stavenisku a na stavbe a použitie nápravných opatrení.

Výzva na okamžitú nápravu podľa odseku 1 je najjednoduchšie nápravné opatrenie, ktoré stavebníka (vlastníka stavby) nepoškodzuje a podľa poznatkov z praxe vo väčšine prípadov postačuje na nápravu. Je založené na dobrovoľnom plnení. Účelom je dosiahnuť nápravu rýchlo, bez zbytočnej administratívy. Spôsob, akým môže stavebný inšpektorát vyzvať na urobenie nápravy, je podľa povahy veci rôzny; môže to urobiť zapísaním do stavebného denníka alebo do jednoduchého záznamu o stavbe, samostatným písomným oznámením alebo do protokolu. Súčasťou výzvy je stručný opis zistenej vady a lehota, dokiaľ sa má náprava vykonať.

Zároveň je v odseku riešené aj závažnejšie odchylenie od overeného projektu stavby spojené so sankcionovaním za porušenie.

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

Odsek 3 rieši krajnú situáciu, keď sa zistí, že stavbu nie je možné dokončiť pre neodstrániteľnú konštrukčnú chybu na nosnej konštrukcii zhotovovanej stavby (zmeny stavby), ktorá môže viesť k nestabilite alebo aj k zrúteniu. Ak by sa tak nestalo a stavba sa dokončila, hrozili by väčšie škody na majetku a možno aj na životoch v dôsledku zrútenia prevádzkovej stavby alebo nepoužiteľnosti jej niektorej časti na zamýšľaný účel.

V odseku 4 sa rieši situácia, keď sa zistí uskutočňovanie nepovolených stavebných prác.

Následný odsek 5 je donucovacím prostriedkom na zamedzenie pokračovať v nepovolených stavebných prácach. S dodatočným povolením stavby podľa § 88a, ktoré bolo zavedené do stavebného zákona v roku 1997, sa v novej úprave nepočíta.

Podľa odseku 6 je stavebný inšpektorát oprávnený na náklad stavebníka, resp. vlastníka stavby nariadiť potrebné skúšky stavby, odobratie a preskúšanie vzoriek použitých materiálov. Preskúšanie sa zabezpečuje prostredníctvom autorizovaných skúšobní a znalcov. Takýto postup je odôvodnený predovšetkým vtedy, keď sa na stavbe zistia také skutočnosti, ktoré by mohli mať za následok ohrozenie verejných záujmov.

K § 77

Poriadkové opatrenia sú sankciou v štádiu kontrolnej prehliadky stavby a staveniska, keď kontrolovaný neplní povinnosti podľa § 75 ods. 4. Majú prednostne donucovací účel, aby sa splnil účel výkonu štátneho stavebného dohľadu. Procesne súvisí s § 45 ods. 1 a 3 správneho poriadku.

Súčasťou kontroly môže byť aj preverenie dokladov o odbornej spôsobilosti osôb podieľajúcich sa na uskutočňovaní stavebných prác, najmä osvedčení a preukazov vyžadovaných osobitnými predpismi na výkon odborných činností. Oprávnenie zadržať neplatný, sfaľovaný alebo poškodený preukaz je ochranné opatrenie obdobné, aké majú iné kontrolné orgány (napríklad, zadržanie vodičského preukazu).

K § 78

Nariadovanie je správnym konaním začatým z vlastného podnetu správneho orgánu (§ 18 ods. 1 a 2 správneho poriadku).

V odseku 1 sa uvádzajú tri druhy nariadovania stavebníkovi niečo vykonať pod hrozbou sankcie. Účelom nariadenia je v prvom rade ochrana života, zdravia a majetku vlastníka stavby ale aj iných osôb. Účelom nariadenia odstránenia stavby, ktorá bola zhotovená nepovolenými stavebnými prácami je aj sankcionovanie nedodržiavania 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.

Vecne príslušným správnym orgánom je stavebný inšpektorát. Podkladom pre rozhodnutie správneho orgánu sú zistenia z vykonaného štátneho stavebného dohľadu.

Z hľadiska účastníkov konania je rozhodujúcim vlastník stavby, pretože jemu sa ukladá niečo vykonať (odsek 3). Z obsahu uložených povinností vyplynie, či sa nariadené práce objektívne vzťahujú aj na inú osobu. Môže ísť o suseda, ak prichádza do úvahy nariadenie prác, ktoré možno uskutočniť len zo susedného pozemku alebo stavby, alebo ak vykonané práce

môžu ohrozovať majetok alebo zdravie, napríklad odstránením stavby sa môže narušiť stabilita susednej stavby. Nájomcovia bytov a nebytových priestorov (odsek 4) sú účastníkmi konania len vtedy, keď opatreniami uloženými rozhodnutím stavebného úradu by mohli byť priamo dotknutí na právach vyplývajúcich z nájomného pomeru.

Odsekom 5 sa sleduje, aby uskutočňovanie nariadených stavebných prác bolo pod stálym odborným dohľadom. Preto sa navrhuje pre každý prípad určiť odborne spôsobilého zamestnanca, ktorý by dohliadal na plnenie uloženej povinnosti priebežnou osobnou kontrolou na mieste. Mal by sledovať, aby nedošlo k priet'ahom a aby uskutočnené stavebné práce boli reálne uskutočnené. Zámerom je zrýchliť nápravu stavebných chýb existujúcich stavieb a zvýšiť ich kvalitu.

K § 79

Nariad'ovanie neodkladných stavebných prác je prvou zo skupín nariad'ovania v rámci výkonu štátneho stavebného dohľadu. Použije sa na odstraňovanie akútnych stavebných porúch na existujúcich stavbách vynútením zanedbanej údržby stavby, ktorá ohrozuje okolie stavby. Pôjde najmä o opravy fasády, o výmenu odkvapových žľabov a odtokových zvodov, o opravu komína, o zabezpečenie prístupu k stavbe, o odvodnenie stavebného pozemku, a podobne. Lehota by mala byť vždy primeraná reálnej možnosti a naliehavosti nápravy (odsek 1).

Stavebné nedostatky na konštrukcii stavby patria k najzávažnejším, pretože ohrozujú stabilitu stavby a sú hrozbou pre bezpečnosť užívateľov. Preto je potrebné utvoriť v zákone priestor na nápravu aj formou nariadenia (odsek 2). Vypratanie stavby je krajným riešením ak je reálne nebezpečenstvo zrútenia stavby alebo jej niektorej časti alebo na uskutočnenie opráv nosných konštrukcií, ak opravy nemožno uskutočniť počas bežnej prevádzky stavby.

Odsek 3 upravuje postup, ak je na uskutočnenie neodkladných stavebných prác potrebná projektová dokumentácia. Reálne to bude v prípade, keď neodkladné stavebné práce vyžadujú väčší odborný zásah, ale nie sú natoľko akútne, že je čas vypracovať projekt stavby a prerokovať ho s osobami, ktorých sa týka (napríklad so susedmi) a s dotknutými orgánmi, ktorých sa to týka.

Zároveň sa rieši situácia, keď vlastník stavby nie je spôsobilý postarať sa o projektovú dokumentáciu a musí nastúpiť náhradný výkon (§ 71 a 79 správneho poriadku). Prípadov starších ľudí vo veku nad 80 rokov a ľudí s ťažkým zdravotným postihnutím je dosť a verejným záujmom je, aby aj ich stavby spĺňali základné požiadavky na stavby.

K § 80

Vypratanie stavby, ktorá bezprostredne ohrozuje zdravie a život osôb správny orgán nariadi vlastníkovi stavby. V odseku 1 je uvedený základný obsah nariadenia vypratať stavbu – lehota, podmienky. Pri bezprostrednom ohrození je možné nariadiť vypratanie stavby aj ústne (odsek 3).

Vylúčenie odkladného účinku v prípade odvolania je logickým dôsledkom naliehavosti situácie. Správny orgán nariadi vypratanie stavby, ak je to nevyhnutné pre vykonanie nevyhnutných zabezpečovacích prác, nevyhnutných úprav a údržby, ktoré sám nariadil.

K § 81

Odstrániť stavbu možno na žiadosť jej vlastníka alebo nariadením stavebného inšpektorátu z dôvodu verejného záujmu. Dôvody odstránenia stavby nariadením sú uvedené v § 74.

V navrhovanom ustanovení sa ustanovuje procesná stránka nariadenia. V odseku 1 je uvedený základný obsah nariadenia odstrániť stavbu alebo jej nepovolenú zmenu – lehota, podmienky a zábezpeka. Zábezpeka je novým navrhovaným opatrením na finančné krytie náhradného plnenia, ak vlastník stavby nekoná.

Odsek 2 upravuje doručovanie. Ak ide o stavebníka, uplatní sa elektronické doručenie do elektronickej schránky. Listinné doručenie nariadenia príde do úvahy pri občanovi, ktorý nemá pripojenie na internet, a doručenie verejnou vyhláškou (alebo ustanovením opatrovníka - § 16 ods. 1 správneho poriadku), ak je vlastník opustenej a zdevastovanej stavby neznámy alebo je na neznámom mieste (§ 26 ods. 1 správneho poriadku).

Náklady na odstránenie stavby znáša vždy vlastník stavby, lebo ide o jeho majetok bez ohľadu na stavebnotechnický a prevádzkový stav stavby.

Odsek 4 umožňuje realizovať výkon rozhodnutia náhradným plnením podnikateľom činným vo výstavbe, obdobne ako je tomu v iných prípadoch, aby bola zabezpečená realizácia neodkladných opatrení aj v prípade, keď povinná osoba nekoná.

Naliehavým sa môže stať aj vypratanie stavby (odsek 4) ako základný predpoklad pre odstránenie stavby.

K § 82

Priestupok je tradičnou sankciou v štátnej stavebnej správe (teraz § 105 stavebného zákona). Návrh člení skutkové podstaty priestupkov vo výstavbe do viacerých odsekov podľa ich spoločenskej škodlivosti od najmenej škodlivých (odsek 1) až po najškodlivejšie (odsek 6) a tomu zodpovedajú aj sumy pokút (odseky 7 a 8).

Z ostatných možných sankcií sa navrhuje použiť len možnosť blokového konania pre najmenej spoločensky škodlivé konania (odseky 1 a 2). Ide o porušenia, ktoré sa dajú napraviť zväčša na mieste.

K § 83

Správne delikty sú sankciou pre právnické osoby a podnikateľov vo výstavbe (živnostníkov a autorizované osoby). Teraz ich upravuje § 106 stavebného zákona.

Aj správne delikty sa členia podľa spoločenskej škodlivosti a aj podľa osôb, ktoré sú postihované. V porovnaní s terajším stavom budú postihované aj iné osoby než len stavebník. 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.

K § 84

Spoločnými ustanoveniami sa v odseku 1 zabezpečuje terminologická kontinuita s doterajším právnym stavom, aby nebolo potrebné novelizovať desiatky zákonov a vyhlášok len z dôvodu zmeny terminológie.

V odseku 2 je výkladové pravidlo rovnaké, aké je teraz v § 139 ods. 2 písm. b) stavebného zákona.

V odseku 3 sa preberá terajšie ustanovenie § 129a stavebného zákona z dôvodu potreby zabezpečiť pokračovanie v odstraňovaní čiernych billboardov.

K § 85

Vzťah k základnému procesnému predpisu [k zákonu č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok)] sa navrhuje ponechať podľa doterajšej právnej úpravy z roku 1976, podľa úpravy ešte predchádzajúcej používanej od 1. januára 1968. Postupy, v ktorých sa výsledný akt (v návrhu označený ako rozhodnutie alebo nariadenie) týka právneho postavenia osôb, zostanú v režime správneho konania. Postupy týkajúce sa problematiky, ktorou sa priamo nemení právne postavenie osôb, a postupy, ktoré majú účinok len na vnútro verejnej správy, zostávajú mimo správneho konania.

Odsek 1 obsahuje v súlade s § 1 ods. 1 správneho poriadku len negatívny výpočet postupov, na ktoré sa nepoužije správny poriadok, okrem základných pravidiel konania (§ 3 ods. 7 správneho poriadku). Ostatné, neuvedené postupy sú správnym konaním, predovšetkým rozhodovanie o stavebnom zámere, rozhodovanie o priestupku, rozhodovanie o správnom delikte, rozhodovanie o nariadení neodkladných prác, o vypratání stavby a o nariadení odstránenia stavby, o povolení skúšobnej prevádzky, atď.) a samozrejme súvisiace procesné rozhodnutia (o prerušení konania, o zastavení konania, o postúpení vecí, o predĺžení skúšobnej prevádzky stavby a ďalšie).

V odseku 2 sa sleduje vylúčiť možnosť ústneho podania, ktoré vo všeobecnosti pripúšťa § 19 ods. 1 správneho poriadku. V správnom konaní vedenom elektronicky nie je priestor na ústne podanie. Žiadosti budú ako formuláre na webovom sídle stavebného úradu alebo na príslušnom portáli a projektová dokumentácia sa bude viesť už len v elektronickej podobe.

K § 86

Splnomocňuje sa Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky nahradiť terajšie vykonávacie vyhlášky novými, v ktorých budú upravené podrobnosti o viacerých ustanoveniach navrhovaného zákona, ktoré nie je nevyhnutné upravovať priamo v zákone. Účelom je, aby navrhovaný zákon bol stručný a zrozumiteľný bez podrobností, ktoré možno upraviť vo vykonávacích predpisoch.

K § 87

Účelom prechodných ustanovení je zabezpečiť prechod z doterajšej právnej úpravy do režimu navrhovaného zákona a zaistiť práva osôb, ktoré nadobudli podľa doterajších predpisov.

Odsekom 1 sa zabezpečuje kontinuita nadobudnutých práv a povinností vo výstavbe.

Plynutie lehôt začatých pred účinnosťou navrhovaného zákona sa novým zákonom neprerušuje ani nekončí (odsek 2).

Odsekom 3 sa zabezpečuje dokončenie konaní začatých podľa doterajších predpisov. Neskončené prvostupňové konania dokončia stavebné úrady podľa doterajších predpisov. Rovnako aj ohlásenia nevybavené do účinnosti zákona sa dokončia na stavebnom úrade príslušnom podľa doterajších predpisov (odsek 4).

V odseku 5 sa navrhuje neukončené stavby povolené podľa doterajších predpisov skolaudovať podľa tohto zákona stavebným úradom príslušným podľa doterajších predpisov, t. j. obcou.

Agenda, ktorá sa týka nariad'ovania opatrení, priestupkových konaní, konaní o uložení pokuty za iný správny delikt a výkonu rozhodnutia (exekúcií) (odsek 6), ak ešte neuplynuli zákonné lehoty zodpovednosti (preklúzivne lehoty) sa delimituje na regionálny úrad.

Odvolacie konania dokončí druhostupňový správny orgán, ktorým je regionálny úrad Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky (odsek 7).

Už vydané územné rozhodnutie sa bude považovať za rozhodnutie o stavebnom zámere podľa tohto zákona (odsek 8).

Odsekom 9 sa zabezpečuje dokončenie konaní začatých Slovenskou stavebnou inšpekciou podľa doterajších predpisov. Neskončené prvostupňové konania dokončí regionálny úrad podľa doterajších predpisov.

Odsekom 10 sa umožňuje v prechodnom období podávať podania aj v listinnej podobe.

Odsekom 11 sa zabezpečuje kontinuita oprávnenia podľa § 64 do času vykonania § 84 ods. 3. Sleduje sa tým požiadavka pokračovať v odstraňovaní nelegálnych billboardov a znižovať tak ich nežiaduci nadmerný výskyt v území obcí.

Odsekom 12 sa navrhuje upraviť prechodné ustanovenie vo vzťahu k stavbám jadrových zariadení a ku konaniam na Úrade jadrového dozoru Slovenskej republiky. Stavebné a stavebno-atómové konania k jadrovým zariadeniam (povoľovacie procesy) vykazujú v porovnaní s inými druhmi stavieb viaceré špecifiká, sú poznamenané vysokou mierou jedinečnosti a neopakovateľnosti, majú veľmi individuálny charakter, ku konaniu je použitá rozsiahla technicky zložitá dokumentácia a v neposlednom rade podliehajú zvýšenému záujmu slovenskej, ale najmä zahraničnej verejnosti. Táto verejnosť podľa doterajších skúseností vo významnej miere využíva svoje oprávnenia vyplývajúce najmä z Aarhuského dohovoru, Espoo dohovoru a EIA procesu. Na základe uvedeného je potrebné vytvoriť dlhší časový horizont na predloženie úplne novej právnej úpravy stavebného/stavebno-atómového konania vo vzťahu k jadrovým zariadeniam. Účelom prechodných ustanovení je vyriešiť stret dvoch právnych úprav, zabezpečiť prechod z doterajšej právnej úpravy do režimu navrhovaného zákona a zaistiť práva prevádzkovateľov jadrových zariadení, ktoré nadobudli podľa doterajších predpisov. Zabezpečuje sa kontinuita nadobudnutých práv a povinností vo výstavbe.

Odsekom 13 sa umožní obálkový prístup pre spracovanie dokumentácie pre územné konanie nového jadrového zariadenia a zachováva kontinuitu pracovného rámca a jej nadväznosť na povoloľovacie konanie. Stavby jadrových zariadení a stavby súvisiace s jadrovými zariadeniami sú komplexné stavby, ktoré vyžadujú časovo náročnú prípravu potrebnej dokumentácie. Uvedené ustanovenie zachováva zmenu, ktorá bola v zákone č. 50/1976 spravená zákonom č. 46/2024 Z. z.

K § 88

Navrhuje sa preskúmať stavebnotechnickú spôsobilosť existujúcich stavieb, ktoré boli postavené bez stavebného povolenia pred účinnosťou tohto zákona, na žiadosť ich vlastníkov. Kritériom budú základné požiadavky na stavby a súvisiace technické predpisy a technické normy. Nebudú sa riešiť vlastnícke ani užívacie vzťahy, tie možno riešiť súdne.

V odseku 1 je vymedzené vecne a časovo, ktorých stavieb sa preskúmanie týka a kritériá, ktoré sa v konaní skúmajú.

Iniciatíva a dôkazné bremeno je na strane vlastníka stavby. Ten by sa mal uchádzať podaním žiadosti o preskúmanie spôsobilosti stavby na prevádzku o vydanie osvedčenia (odsek 2).

Preskúmaním technického stavu stavby voči nej možno postupovať ako pri iných stavbách, ak vykazuje vážne nedostatky stavebnotechnického charakteru, a to nariadením neodkladných prác. Ak sa však zistí, že je umiestnená v rozpore s územnoplánovacou dokumentáciou alebo že je v nespôsobilom a neopraviteľnom technickom stave, nariadi sa odstránenie stavby. Účel povinného preskúmania nie je sankčný (sankčné zákonné lehoty už spravidla uplynuli) ale čisto technický – preverenie spôsobilosti podľa základných požiadaviek na stavby a technických (napríklad, hygienických, požiarnych) predpisov a technických noriem.

Preskúmanie spôsobilosti bude konanie stavebného inšpektorátu, ktorý bude môcť použiť v rámci dokazovania aj miestnu obhliadku či inštitút znaleckého posudku. Pri posúdení súladu s územnoplánovacou dokumentáciou sa bude posudzovať súlad s takou dokumentáciou, ktorá je pre vlastníka stavby výhodnejšia. Teda v prípade, že územný plán v čase výstavby povoľoval danú výstavbu ale aktuálny v čase preskúmania spôsobilosti, už nie, použije sa pre účely posúdenia súladu už neplatný územný plán. Ak danú stavbu už neplatný územný plán nepovoľoval ale je v súlade s platným územným plánom, tak sa pre účely súladu posúdi s novým územným plánom platným v čase preskúmania.

Vzhľadom na to, že v prípadoch, kedy preskúmanie spôsobilosti nepovolenej stavby na prevádzku nevedie k vydaniu osvedčenia o spôsobilosti stavby na prevádzku, môže stavebný inšpektorát začať konanie o odstránení stavby a toto odstránenie môže výrazne zasiahnuť do práv konkrétneho jednotlivca alebo táto stavba bola inak účelne využívaná viacerými osobami a na užívaní tejto stavby naďalej má záujem konkrétny orgán verejnej správy, môže tento potvrdiť záujem na užívaní stavby verejnosťou a tým zabrániť jej odstráneniu. Môže ísť o stavby v územiach, kde sa nachádza urbanistická koncentrácia marginalizovaných skupín obyvateľov napríklad do riešenia sociálneho bývania, ale napríklad aj o ponechanie vybudovanej cyklotrasy, či pamätníka.

K § 89

Presunom pôsobnosti Slovenskej stavebnej inšpekcie na regionálny úrad Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR je potrebné Slovenskú stavebnú inšpekciu ako rozpočtovú organizáciu zrušiť.

K § 90

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 obsahuje požiadavky na kompetentnosť, trvalú prevádzku a nestrannosť orgánov, ktoré vykonávajú audit a certifikáciu systému manažérstva zhotoviteľov vyhradených stavieb, ako aj kvalifikačné požiadavky na klientov pre ich splnenie a implementáciu do systému manažérstva pre zhotovovanie vyhradených stavieb. Certifikácia zhotoviteľov vyhradených stavieb je dobrovoľná.

Certifikácia sa spravuje zákonom č. 505/2009 Z. z. o akreditácii orgánov posudzovania zhody a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Dokument „Národný dokument: Požiadavky na orgány vykonávajúce audit a certifikáciu systému manažérstva zhotoviteľa vyhradených stavieb. Požiadavky na systém

manažerstva“ (ďalej len „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 50 000 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.

Návrh národného dokumentu a návrh zmeny národného dokumentu predkladá reprezentatívne združenie zhotoviteľov stavieb Slovenskej národnej akreditačnej služby na posúdenie formálnych náležitostí akreditačných požiadaviek ustanovených v národnom dokumente. Sprístupnenie národného dokumentu zabezpečí úrad vždy v úplnom znení na svojom webovom sídle a v Zbierke zákonov Slovenskej republiky zabezpečí zverejnenie informácie o sprístupnení národného dokumentu a zmeny národného dokumentu, ako aj o mieste sprístupnenia. Národný dokument v znení sprístupnenom podľa predchádzajúcej vety je iným normatívnym dokumentom na účely určenia požiadaviek pre akreditáciu certifikačných orgánov, ktoré vykonávajú certifikáciu systému manažerstva zhotovovania vyhradených stavieb generálnym zhotoviteľom a slúži na účely vykonávania certifikácie systému manažerstva zhotovovania vyhradených stavieb generálnym zhotoviteľom.

K § 91

Zrušujú sa všetky právne predpisy stavebného práva nadväzujúce na stavebný zákon. S prechodným ponechaním niektorého vykonávacieho predpisu v dočasnej platnosti sa nepočíta.

K § 92

Ustanovuje sa predpokladaný dátum nadobudnutia účinnosti zákona.

Vyhláška Tézy

k návrhu vyhlášky Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú stavebno-technické požiadavky na bezbariérové užívanie stavieb

Predmetná vyhláška Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky bude vydaná na základe splnomocnenia § 86 písm. d) stavebného zákona

Predmet a rozsah úpravy

Vyhláška bude upravovať podrobnosti o

- a) všeobecných požiadavkách na bezbariérové užívanie stavieb
- b) špecifické požiadavky na bytové budovy a ostatné budovy na bývanie
- c) špecifické požiadavky na riešenie nebytovej budovy

Príloha k vyhláške č.

VŠEOBECNÉ TECHNICKÉ POŽIADAVKY NA BEZBARIÉROVÉ UŽÍVANIE STAVIEB

1. Komunikácia
2. Parkovanie
3. Bezbariérové užívanie budovy
4. Prvky informačných systémov
5. Medzinárodné symboly prístupnosti

(Návrh)

VYHLÁŠKA

Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky

z 2025,

o výkone geodetických a kartografických činností vo výstavbe

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky podľa § 86 zákona č. ... /2024

Z. z. stavebný zákon (ďalej len „zákon“) ustanovuje:

§ 1

Predmet úpravy

- (1) Táto vyhláška ustanovuje podrobnosti
- a) o úlohách geodeta v pozícii geodeta stavebníka, geodeta projektanta a geodeta zhotoviteľa stavby (súborne „geodet stavby“ ak nie je špecifikované inak), úloha hlavného geodeta stavby na stavbách, na ktorých sa táto pozícia vyžaduje zákonom,
 - b) o úlohách geodeta stavby v pozíciách podľa písmena a) a v jednotlivých fázach prípravy, zhotovovania a prevádzky stavieb,
 - c) o obsahu a náležitostiach dokumentácie pripravovanej geodetom stavby,
 - d) o obsahu a náležitostiach dokumentácie vyhotovovanej pri výkone vybraných geodetických a kartografických činností,²¹⁾ vrátane kvalitatívnych požiadaviek na ich vyhotovenie,
 - e) o podmienkach vzájomnej súčinnosti geodetov stavby pôsobiacich na stavbe v ktorejkoľvek z pozícií a fáz uvedených v písmen a) a b),
 - f) o podmienkach súčinnosti geodeta stavby a hlavného geodeta stavby s ostatnými účastníkmi stavebného procesu.
- (2) Vyhláška ďalej upravuje obsah, náležitosti a kvalitatívne podmienky dokumentácie vyhotovovanej pri výkone geodetických a kartografických činností súvisiacich
- a) s prípravou mapových podkladov a ďalších geodetických podkladov stavby,
 - b) s protokolárnym odovzdaním a prevzatím geodetických podkladov stavby,
 - c) s vypracovaním projektu vytyčovacej siete,
 - d) so zhotovením a kontrolou vytyčovacích výkresov na vytýčenie priestorovej polohy stavby a podrobné vytýčenie stavby,

²¹⁾ § 6 zákona NR SR č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii v znení neskorších predpisov.

- e) s vybudovaním vytyčovacej siete,
- f) s vyznačením priebehu podzemných vedení a inžinierskych sietí na pozemku, na ktorom sa zhotovuje stavba; ak si to charakter stavby vyžaduje aj na susedných pozemkoch,
- g) s kontrolným meraním terénu pred začatím zemných prác,
- h) s vytýčením priestorovej polohy stavby a podrobným vytýčením stavby,
- i) s kontrolou vytýčenia stavby,
- j) s vyhotovením projektu na meranie posunov a pretvorení,
- k) s realizáciou merania posunov a pretvorení,
- l) s vyhotovením podkladov pre technickú účelovú mapu (ak sa vyžaduje napríklad technická mapa mesta, základná mapa diaľnice, jednotná železničná mapa, základná mapa závodu a podobne),
- m) s realizáciou merania skutočného zhotovenia stavby a vyhotovením geodetickej časti dokumentácie skutočného zhotovenia stavby,
- n) s realizáciou meraní za účelom fakturácie stavebných prác a výkonov,
- o) s vyhotovením dokumentácie geodetických činností v stavebnom denníku,
- p) so súborným spracovaním informačného systému stavby,
- q) s vyhotovením dokumentácie a geodetických podkladov ku kolaudácii stavby,
- r) s vyhotovením porealizačnej dokumentácie stavby a podkladov na zápis stavby
- v informačnom systéme katastra nehnuteľností.

§ 2

Výkon geodetických a kartografických činností

(1) Geodetické a kartografické činnosti na stavbe sa uskutočňujú v súlade s overeným projektom stavby, vykonávacím projektom stavby, u jednoduchých stavieb so stavebným zámerom a s technickými predpismi.

(2) Geodet stavby je osoba odborne spôsobilá na výkon geodetických a kartografických činností.²²⁾ Geodet stavby je oprávnený na vyhotovovanie dokumentácie a podkladov súvisiacich s výkonom geodetických a kartografických činností. Každý účastník výstavby môže menovať samostatne geodeta stavby na pozíciu uvedenú v § 1 ods. 1 písm. a) pri menších stavbách je možné, po dohode účastníkov výstavby, pozície kumulovať a vykonávať tak činnosti tou istou osobou, prináležiace rôznym pozíciám.

(3) Vybrané geodetické a kartografické činnosti na stavbe²³⁾ môže vykonávať len geodet s osobitnou odbornou spôsobilosťou (ďalej len „autorizovaný geodet a kartograf“)²⁴⁾ a s oprávnením na výkon vybraných geodetických a kartografických činností.²⁵⁾

(4) Autorizovaný geodet a kartograf overuje správnosť, kvalitu a úplnosť dokumentácie, ktorá je výsledkom vybraných geodetických a kartografických činností. Dokumentáciu, ktorá náležitosťami a presnosťou vyhovuje predpisom opatrí autorizačnou

²²⁾ § 5 zákona NR SR č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii v znení neskorších predpisov.

²³⁾ § 16 ods. 2, písm. d) zákona č. /2022 Z. z. o výstavbe a § 6 písm. d) až j) zákona č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii v znení neskorších predpisov.

²⁴⁾ § 8 zákona č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii v znení neskorších predpisov.

²⁵⁾ § 6 ods. 14 a § 7 ods. 5 zákona č. 487/2021 o Komore geodetov a kartografov.

doložkou a odtlačkom pečiatky autorizovaného geodeta a kartografa.²⁶⁾ Dokumentáciu vyhotovenú v elektronickej podobe opatrí elektronickým podpisom a mandátnym certifikátom.

(5) Zhotoviteľ stavby je povinný zabezpečiť výkon geodetických a kartografických činností na stavbe geodetom stavby [§ 26 ods. 3 písm. a) zákona] a určiť hlavného geodeta stavby. Do pozície hlavného geodeta stavby môže byť ustanovená len osoba s osobitnou odbornou spôsobilosťou a oprávnením podľa odseku 3.

(6) Hlavný geodet stavby najmä

- a) koordinuje činnosť geodetov pôsobiacich na stavbe,
- b) rozhoduje o záväzných a miestnych referenčných systémoch používaných na stavbe,
- c) určuje postupy a metódy na určenie parametrov referenčných systémov na stavbe,
- d) určuje postupy a metódy na určenie parametrov transformácií medzi miestnymi referenčnými systémami používanými na stavbe a medzi referenčnými systémami používanými na stavbe a záväznými referenčnými systémami,²⁷⁾
- e) metodicky usmerňuje výkon činnosti geodetov stavby a určuje postupy na kontrolu výsledkov ich činnosti na stavbe,
- f) metodicky usmerňuje a kontroluje výkon činností na stavbe, ktorých výsledky sú odovzdávané do informačného systému katastra nehnuteľností²⁸⁾, informačného systému pre územné plánovanie a výstavbu²⁹⁾ a ďalších informačných systémov vedených orgánmi štátnej správy, mestom alebo obcou, správcami inžinierskych sietí a podobne,
- g) metodicky usmerňuje a kontroluje vyhotovovanie záznamov v stavebnom denníku,
- h) metodicky usmerňuje a kontroluje vyhotovovanie dokumentácie pri výkone vybraných geodetických a kartografických činností na stavbe.

(7) Geodet stavby a hlavný geodet stavby sú oprávnení vstupovať na stavenisko s upovedomením stavbyvedúceho.

(8) Geodet stavby a hlavný geodet stavby sú oprávnení uskutočniť zápis do stavebného denníka, v rozsahu prístupových práv mu udelených, prístupovať k dokumentácii stavby a upravovať dokumentáciu stavby uloženú v informačnom systéme pre územné plánovanie a výstavbu.³⁰⁾

(9) Geodet stavby a hlavný geodet stavby, ako osoby uskutočňujúce vyhradené činnosti vo výstavbe, sú povinné pri výkone geodetických a kartografických činností na stavbe uplatňovať všeobecné požiadavky na výstavbu pri navrhovaní, umiestňovaní, projektovaní, zhotovovaní, kolaudovaní a prevádzke stavieb a primerane aj pri odstraňovaní stavieb (§ 9 ods. 3 zákona).

²⁶⁾ § 40 ods. 2 a 3 vyhlášky ÚGKK SR č. 300/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii v znení neskorších predpisov v znení vyhlášky ÚGKK SR č. 75/2011 Z. z.

²⁷⁾ § 2 vyhláška ÚGKK SR č. 300/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii v znení neskorších predpisov v znení vyhlášky ÚGKK SR č. 75/2011 Z. z.

²⁸⁾ § nn zákona NR SR č. ... o KN

²⁹⁾ § 25 zákona NR SR č. ...o územnom plánovaní

³⁰⁾ § 25 ods. 4 zákona NR SR č. ...o územnom plánovaní

§ 3

Príprava podkladov a súčinnosť s projektantom

(1) Projektant stavby je povinný použiť na projektovanie podklady, ktoré sú overené geodetom [§ 27 ods. 6 písm. 1) zákona]. Podklady overí geodet projektanta s oprávnením podľa § 2 ods. 3 .

- (2) Predmetom overenia je najmä súlad údajov uvedených v podkladoch
- a) s údajmi a vzťahmi evidovanými v katastri nehnuteľností (§ 7 ods. 1 zákona),
 - b) s údajmi evidovanými v informačných systémoch a databázach o území, a ďalších informačných systémov vedených orgánmi štátnej správy, mestom alebo obcou, správcami inžinierskych sietí a podobne
 - c) s údajmi uvedenými v územnoplánovacej dokumentácii [§ 7 ods. 4 a § 27 ods. 6 písm. b) zákona],
 - d) s aktuálnym stavom v teréne,
 - e) s vyžadovanou kvalitou podkladov vzhľadom na účel a druh stavby.

(3) Ak geodet projektanta zistí pri kontrole nesúlad, vyznačí túto skutočnosť v podkladoch a navrhne projektantovi spôsob jeho odstránenia.

(4) Záväzným dokumentom na umiestnenie stavby v priestore je vytyčovací výkres na vytýčenie priestorovej polohy stavby, ktorý je súčasťou projektovej dokumentácie stavby.³¹⁾ Vytyčovací výkres na vytýčenie priestorovej polohy stavby sa vyhotoví v súčinnosti s projektantom geodet projektanta s oprávnením (§ 2 ods. 3). Vo vytyčovacom výkrese sa vyznačí

- a) umiestnenie stavby v priestore, vyznačením jej charakteristických bodov a charakteristických prvkov,
- b) priebeh hraníc pozemku, na ktorom sa stavba bude zhotovovať,
- c) priebeh hraníc vymedzujúcich priestor na zhotovenie stavby podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie,
- d) stavby na susedných pozemkoch,
- e) priebeh inžinierskych sietí na pozemku,
- f) body referenčných systémov zriadených na účely stavby.

13 Pod pojmom „súradnice bodu“ sa chápe množina parametrov, ktorými je jednoznačne určená poloha bodu v priestore vzhľadom na referenčný systém stavby alebo iný referenčný systém určený hlavným geodetom stavby na používanie na stavbe. Súradnice bodu sa uvádzajú obvykle v podobe (x, y, z) alebo (x, y, H).

14 § 18 zákona

Súčasťou dokumentácie na vytýčenie priestorovej polohy stavby je zoznam súradníc 13 charakteristických bodov základovej konštrukcie stavby a kritériá presnosti vytýčenia stavby v priestore. Obsah, náležitosti a úpravu vytyčovacích výkresov špecifikuje § 5 ods. 6.

(5) Ak je súčasťou projektovej dokumentácie aj súbor vytyčovacích výkresov na podrobné vytýčenie stavby alebo ďalšia geodetická dokumentácia, projektant je povinný

³¹⁾ V praxi sa tento dokument označuje aj ako „Koordinačný výkres“ alebo „Situačný výkres“ alebo „Situačia“.

prizvať k ich vyhotoveniu geodeta s potrebným oprávnením.⁵⁾ Geodet projektanta zabezpečí, aby bola táto dokumentácia vyhotovená oprávnenými osobami, a náležitosťami a presnosťou zodpovedala predpisom.

(6) Pri zhotovovaní stavby je geodet projektanta, na požiadanie projektanta alebo autora architektonického návrhu, súčinný pri výkone projektového dohľadu alebo autorského dohľadu (§ 27 ods. 8 zákona). Za týmto účelom je geodet projektanta oprávnený vykonať kontrolné merania v rozsahu potrebnom na posúdenie súladu stavebných prác s overeným projektom alebo s architektonickým návrhom. Výsledky kontrolných meraní sú predmetom autorizačného overenia podľa § 2 ods. 3.

§ 4

Geodetické a kartografické činnosti pri príprave stavby

(1) S prípravnými prácami možno začať po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere; to neplatí, ak ide o drobnú stavbu. Uskutočňovanie prípravných prác je najmä oplatenie miesta stavby okrem líniových stavieb a zriadenie staveniska, vybavenie staveniska potrebným zariadením a vybavením, zabezpečenie prístupu a prízjazdu na stavenisko, zabezpečenie prívodu vody a elektriny na stavenisko, odstránenie porastov z miesta stavby, vykonanie skrývky humusového horizontu a odvoz odpadu z miesta stavby a označenie stavby.¹⁴⁾

(2) Geodet stavebníka je pri príprave stavby súčinný pri zabezpečení a príprave podkladov, potrebných na vyhotovenie stavebného zámeru, projektovej dokumentácie stavby (§ 3) a zabezpečuje najmä

- a) mapové podklady z územia dotknutého stavbou,
- b) podklady preukazujúce práva k pozemku, na ktorom sa majú uskutočniť stavebné práce a geodetické podklady na úpravu týchto práv; stavebník nepreukazuje práva k pozemku v prípadoch uvedených v § 22 ods. 3 zákona,
- c) geodetické podklady na zabezpečenie návrhu na zmenu územnoplánovacej dokumentácie,¹⁵⁾
- d) zameranie územia dotknutého stavbou pred uskutočnením prípravných prác podľa § 4 ods. 1; výsledný elaborát zo zamerania územia je predmetom autorizačného overenia podľa § 2 ods. 3,
- e) vytýčenie priebehu hranice staveniska a priebehu inžinierskych sietí na stavenisku,
- f) vytýčenie prístupových komunikácií na stavenisko,
- g) vytýčenie hraníc dočasných a trvalých záberov (zariadení, skládok a podobne) súvisiacich s výstavbou,
- h) vybudovanie vytyčovacej siete stavby a určenie parametrov referenčného systému stavby podľa § 6.

15 § 34 zákona NR SR č. ...o územnom plánovaní

16 Pod určením referenčného systému stavby sa rozumie najmä určenie počiatku a orientácie osí súradnicovej sústavy, typ súradnicovej sústavy (napríklad pravouhlý karteziánsky), spôsob určenia referenčnej plochy, prípadne zobrazenia a mierky ak je potrebné. Na rozsiahlych líniových stavbách niekedy vzniká potreba definovať niekoľko referenčných systémov samostatne pre jednotlivé časti (objekty) stavby.

§ 5

Vytyčovací sieť stavby

(1) Vytyčovací sieť stavby je realizáciou (zhmotnením) vybraných parametrov referenčného systému stavby. Vytyčovacia sieť stavby tvoria body trvale stabilizované v priestore staveniska, resp. v jeho okolí. Úlohou vytyčovacej siete stavby je zabezpečiť stabilný referenčný rámec na uskutočnenie stavebných činností spôsobom zabezpečujúcim zhotovenie stavby vo vyžadovanej polohe (umiestnenie v priestore) a kvalite (tvar a rozmer).

(2) Vytyčovací sieť stavby sa vybuduje podľa projektu vytyčovacej siete, ktorý vyhotoví autorizovaný geodet a kartograf⁴⁾ projektanta. Projekt vytyčovacej siete obsahuje

- a) určenie referenčného systému stavby; 16 ako referenčný systém stavby sa môže určiť niektorý zo záväzných referenčných systémov uvedených v osobitnom predpise,⁷⁾
- b) rozmiestnenie (konfiguráciu) bodov vytyčovacej siete v priestore,
- c) označenie, spôsob stabilizácie a ochrany pred poškodením bodov vytyčovacej siete,
- d) požiadavky na kvalitu (presnosť) určenia parametrov bodov vytyčovacej siete vzhľadom na referenčný systém stavby; na účely určenia údajov, potrebných na zápis stavby v registri stavieb (§ 64 zákona) a na zápis údajov o stavbe v informačnom systéme katastra nehnuteľností, prípadne zápis údajov o stavbe v iných informačných systémoch o území sa samostatne určia požiadavky na kvalitu (presnosť) určenia parametrov bodov vytyčovacej siete vzhľadom na záväzné referenčné systémy,
- i) postup a metódy na určenie parametrov bodov vytyčovacej siete a referenčného systému stavby,
- j) ak sú na stavbe určené viaceré referenčné systémy, postupy a metódy na určenie parametrov transformácií medzi referenčnými systémami používanými na stavbe,
- k) postupy a metódy na určenie parametrov transformácií medzi referenčnými systémami používanými na stavbe a záväznými referenčnými systémami používanými na stavbe,
- e) postup a metódy na kontrolu stability bodov vytyčovacej siete a parametrov referenčného systému stavby,
- f) predbežný rozpočet na stabilizáciu a určenie parametrov bodov vytyčovacej siete,
- g) technickú správu.

(3) Projekt vytyčovacej siete je predmetom autorizačného overenia podľa § 2 ods. 3.

(4) Parametre vytyčovacej siete sa určia postupom, metódami a v kvalite uvedenými v projekte (§ 5 ods. 2). Vykonanie merania a určenie parametrov vytyčovacej siete zabezpečí stavebník. Výsledný elaborát z merania a určenia parametrov vytyčovacej siete obsahuje

- a) technickú správu,
- b) grafické znázornenie rozmiestnenia bodov vytyčovacej siete v priestore,
- c) plán merania (observačný plán),
- d) zoznam súradníc bodov vytyčovacej siete a ďalších parametrov referenčného systému stavby,
- e) údaje o kvalite (charakteristiky presnosti) parametrov vytyčovacej siete a referenčného systému stavby; samostatne vzhľadom na záväzné referenčné systémy a vzhľadom na referenčný systém stavby,

f) v prípade, že vytyčovacia sieť je budovaná ako viacetapová, dokladuje sa kvalita určených parametrov vytyčovacej siete a referenčného systému stavby úplnou kovariančnou maticou štruktúry.

(5) Elaborát z merania a určenia parametrov vytyčovacej siete je predmetom autorizačného overenia podľa § 2 ods. 3.

§ 6

Vytyčovanie stavieb

(1) Zhotovovať novú stavbu alebo prístavbu existujúcej stavby a uskutočňovať terénne úpravy a vonkajšie úpravy možno až po ich vytýčení geodetom projektanta v teréne; to neplatí ak ide o stavby Vytýčenie stavby sa musí vykonať v súlade so stavebným zámerom.¹⁷⁾

(2) Podkladom pre vytýčenie stavby alebo jej častí je referenčný systém stavby a súbor vytyčovacích výkresov, ktoré sú obvykle súčasťou projektovej dokumentácie (§ 3 ods. 4 a 5). Ak je súčasťou projektovej dokumentácie len vytyčovací výkres na vytýčenie priestorovej polohy stavby alebo je súbor vytyčovacích výkresov neúplný, vyhotoví chýbajúce vytyčovacie výkresy po vzájomnej dohode geodet zhotoviteľa.

(3) Cieľom vytýčenia priestorovej polohy stavby je umiestnenie stavby v priestore v súlade so stavebným zámerom. Vytýčenie priestorovej polohy stavby sa vykoná vzhľadom na referenčný systém stavby, ktorý je pre účely vytyčovania realizovaný bodmi vytyčovacej siete stavby (§ 5). V prípade jednoduchých stavieb je možné referenčný systém stavby nahradiť číselným a geometrickým určením vzájomného vzťahu stavby (jej charakteristických bodov a prvkov) a objektov nachádzajúcich sa v okolí stavby (napríklad uličná čiara, os komunikácie, okraj komunikácie alebo chodníka, apod.). Vytýčenie priestorovej polohy stavby vykoná geodet stavebníka.

(4) Vytýčenie priestorovej polohy stavby zahŕňa vytýčenie:

- a) hlavnej polohovej čiary alebo hlavnej osi stavby,
- b) hlavných alebo charakteristických bodov stavby,
- c) hlavných výškových bodov.

(5) Predmetom podrobného vytýčenia stavby alebo jej častí (ďalej len „podrobné vytýčenie stavby“) je vyznačenie polohy, tvaru a rozmerov častí stavby. Na podrobné vytýčenie stavby sa využijú na tento účel vyhotovené vytyčovacie výkresy. Podrobné vytýčenie stavby vykoná geodet zhotoviteľa.

(6) Vytyčovací výkres a jeho prílohy obsahujú

- a) znázornenie stavby alebo jej častí v priestore, ktorá je predmetom vytyčovania,
- b) súradnice vytyčovaných bodov v referenčnom systéme stavby,
- c) stavby a objekty nachádzajúce sa na pozemku; stavby a objekty na susedných pozemkoch, ak si to vyžaduje charakter vykonávaných činností,
- d) náležitosti podľa technickej špecifikácie,¹⁸⁾
- e) autorizačnú doložku geodeta projektanta alebo geodeta zhotoviteľa, ak je autorom vytyčovacieho výkresu.

(7) O vytýčení vyhotoví geodet stavby protokol o vytýčení a vyhotoví záznam v stavebnom denníku. Protokol o vytýčení stavby spolu s vytyčovacím výkresom je súčasťou dokumentácie odovzdávanej pri kolaudácii. Protokol o vytýčení obsahuje:

- a) technickú správu, s uvedením postupu použitého na určenie vytyčovacích odchýlok a hodnoty vytyčovacích odchýlok,
- b) zoznam súradníc vytýčených bodov,
- c) záznam o kontrole správnosti vytýčenia s uvedením odchýlok,
- d) grafické znázornenie vytýčených bodov,
- e) podpisy osôb odovzdávajúcich a preberajúcich dokumentáciu a značky vytýčených bodov v teréne, resp. na stavbe,
- f) autorizačnú doložku geodeta stavebníka, projektanta alebo zhotoviteľa; podľa predmetu vytyčovania.

(8) Kontrolu správnosti vytýčenia vykoná geodet, zhotoviteľ vytyčovania. Cieľom kontroly je overiť správnosť polohy¹⁹⁾ vytýčených bodov v teréne alebo na stavbe. O vykonanej kontrole vyhotoví geodet záznam, ktorý je súčasťou protokolu o vytýčení. Kontrola správnosti vytýčenia sa vykoná opakovaným vytýčením, postupom zabezpečujúcim jeho nezávislosť od pôvodného vytýčenia. V zázname uvedie rozdiely medzi polohou bodu po vytýčení a po kontrolnom vytýčení. Ak nie je možné vykonať kontrolu opakovaným vytýčením, vykoná sa iným vhodným spôsobom, napríklad kontrolou vzdialenosti susedných vytýčených bodov alebo kontrolou splnenia geometrických podmienok určených pre množinu vytyčovaných bodov (príslušnosť k priamke, rovine, apod.). Kritériom správnosti vytýčenia je hodnota vytyčovacej odchýlky (určená projektom alebo výpočtom zo stavebnej odchýlky uvedenej v projekte alebo v technickej špecifikácii). Poloha

(9) Kontrolu kvality vytýčenia vykoná geodet poverený objednávateľom vytyčovania; napríklad geodet stavebníka, geodet projektanta alebo hlavný geodet stavby. Cieľom kontroly je overenie skutočnosti, že pri vytyčovaní boli splnené požiadavky na kvalitu vytýčenia. Kontrola sa vykoná nezávislým postupom, ktorý umožňuje kontrolu parametrov (napríklad súradníc) vytýčeného bodu uvedených v projekte. Pri kontrole sa určí rozdiel medzi polohou bodu určenej meraním v teréne a polohou bodu uvedenou v projekte. Podmienka kvality pri vytýčení bodu sa považuje za splnenú ak rozdiel v polohe bodu je menší ako hodnota vytyčovacej odchýlky príslušného bodu určená projektom alebo výpočtom zo stavebnej odchýlky, uvedenej v projekte alebo v technickej špecifikácii. Záznam o kontrole kvality vytýčenia obsahuje číselné vyjadrenie rozdielov a ich porovnanie s vytyčovacou odchýlkou.

(10) Kontrolu kvality môže vykonať len autorizovaný geodet a kartograf.⁴⁾ Záznam o kontrole kvality vytýčenia je predmetom autorizačného overenia podľa § 2 ods. 3 .

18 STN 73 3419 a STN ISO 4463-1.

19 Poloha bodu v priestore je jednoznačne definovaná súradnicami bodu (§ 3 ods. 4), ktoré vymedzujú jeho polohu vzhľadom na použitý referenčný systém. Ak je predmetom vytýčenia len niektorá súradnica (napríklad H) sa uvedú odchýlky v polohe bodu len v smere tejto súradnice vytýčeného bodu sa označí za správnu, ak rozdiel v polohe bodu je menší ako vytyčovacia odchýlka určená pre príslušný bod alebo množinu bodov.

§ 7

Geodetické a kartografické činnosti pri zhotovovaní stavby

(1) Každá nová stavba musí byť umiestnená v súlade s podmienkami územnoplánovacej dokumentácie (§ 7 zákona) a zhotovená v súlade s overenou projektovou dokumentáciou stavby (§ 24 zákona).

(2) Zhotoviteľ stavby je osoba, ktorá je oprávnená dodávateľsky zhotovovať stavby a zabezpečovať na tento účel potrebné stavebné práce (§ 25 zákona). Zhotoviteľ stavby je povinný zabezpečiť výkon geodetických a kartografických činností na stavbe geodetom stavby a určiť hlavného geodeta stavby (§ 26 zákona).

(3) Stavebník, ktorý zabezpečuje zhotovenie jednoduchej stavby svojpomocou, je povinný zabezpečiť na celý čas uskutočňovania stavebných prác osobu oprávnenú na výkon stavebného dozoru a rešpektovať jeho pokyny. Osoba oprávnená vykonávať stavebný dozor pri stavebných prácach na jednoduchej stavbe je povinná zabezpečiť vytýčenie stavby geodetom v súlade s overenou projektovou dokumentáciou stavby (§ 24 zákona).

(4) Osoba poverená stavebníkom vykonávať stavebný dozor na stavbe je oprávnená sledovať výkon geodetických a kartografických činností z hľadiska súladu týchto činností s overenou projektovou dokumentáciou stavby. Ak ide o vyhradenú stavbu, osoba poverená vykonávať stavebný dozor je povinná požadovať od stavebníka zabezpečenie činností geodeta stavby na čas výstavby a koordinovať jeho činnosť (§ 28 zákona).

(5) Pred začiatkom výstavby geodet stavebníka zabezpečí odovzdanie

- a) geodetických podkladov stavby,
 - b) vytyčovacej siete stavby; body vytyčovacej siete vrátane ich parametrov a parametrov referenčného systému stavby určené podľa projektu vytyčovacej siete,
 - c) lomových bodov hranice zariadenia staveniska, ak nie je zariadenie staveniska oplotené,
 - d) povrchových znakov označujúcich prístupové komunikácie na stavenisko,
 - e) povrchových znakov označujúcich priebeh inžinierskych sietí na stavenisku,
 - f) lomových bodov hraníc dočasných a trvalých záberov (zariadení, skládok a podobne) súvisiacich s výstavbou,
 - g) znaky označujúce umiestnenie stavby v priestore (vytýčenie priestorovej polohy stavby)
- geodetovi zhotoviteľa. O odovzdaní sa vyhotoví protokol, ktorý podpíšu obidve strany.

(6) Počas výstavby geodet stavebníka

- a) vykonáva kontrolu činnosti geodeta zhotoviteľa a hlavného geodeta stavby, ak bol pre stavbu určený,
- b) vykonáva kontrolu správnosti geodetických podkladov a výsledkov geodetických meraní, ktoré slúžia ako podklad na vystavenie daňových dokladov (faktúr) zhotoviteľom,
- c) zabezpečuje tvorbu informačného systému stavby, ak je súčasťou stavby podľa projektovej dokumentácie (napríklad pri inžinierskych stavbách).

(5) Geodet zhotoviteľa počas výstavby zabezpečuje

- a) prevzatie geodetických podkladov a dokumentácie podľa § 7 ods. 5 ,

- b) podrobné vytýčenie stavby a jej častí, technologických zariadení vrátane kontroly podkladov a vytyčovacích výkresov na podrobné vytýčenie,
- c) vykonávanie meraní skutočného zhotovenia stavby a jej častí, priebehu inžinierskych sietí pred ich zakrytím, terénnych úprav a vyhotovenie geodetickej časti dokumentácie skutočného zhotovenia stavby,
- d) vykonanie meraní a vyhotovenie geodetických podkladov, ktoré slúžia na vystavenie daňových dokladov (faktúr) zhotoviteľom,
- e) vyhotovenie projektu na meranie posunov a pretvorení, ak si to vyžaduje charakter stavby alebo to ukladá projektová dokumentácia stavby,²⁰⁾
- f) vykonanie merania posunov a pretvorení počas výstavby, ak si to vyžaduje charakter stavby alebo to ukladá projektová dokumentácia stavby,
- g) vykonanie meraní a vyhotovenie technickej účelovej mapy (napríklad základná mapa diaľnice, základná mapa závodu, základná mapa letiska, technická mapa mesta, apod.), ak to vyžaduje stavebník,
- h) archivovanie dokumentácie z geodetických meraní vykonaných na stavbe a dokumentov, ktoré sú súčasťou (prílohou) záznamu v stavebnom denníku o geodetických a kartografických činnostiach vyhotovených na stavbe.

20 Ak projektová dokumentácia ukladá vykonanie zaťažovacej skúšky stavby, vyhotoví sa na tento účel osobitný projekt geodetických meraní počas zaťažovacej skúšky. Po skončení zaťažovacej skúšky sa vykoná základné meranie pre účely dlhodobého merania posunov a pretvorení počas užívania stavby. Výsledky zaťažovacej skúšky a základného merania posunov a pretvorení sú súčasťou dokumentácie predkladanej stavebníkom ku kolaudácii.

§ 8

Geodetické a kartografické činnosti pri kolaudácii stavby

(1) Dokončenú stavbu možno uviesť do trvalého užívania až po kolaudácii stavby, ak sa kolaudácia vyžaduje. Stavebník stavby, od ktorej kolaudácie bolo upustené, môže po dokončení stavebných prác požiadať stavebný úrad o osvedčenie skutočného zhotovenia stavby, ktorého prílohou je porealizačné zameranie stavby (§ 42 zákona).

(2) Kolaudácia začína na podnet stavebníka (§ 45 zákona). Podkladom ku kolaudácii stavby je okrem iného

- a) stavebný denník,
- b) geodetická dokumentácia z vytýčenia priestorovej polohy stavby,
- c) protokol o kontrolnom meraní priestorovej polohy stavby,
- d) geometrický plán na aktualizáciu údajov informačného systému katastra nehnuteľností,

- e) geodetická časť dokumentácie skutočného zhotovenia stavby,
- f) stanovisko projektanta o súlade zhotovenej stavby s overenou projektovou dokumentáciou stavby.

(3) Ak charakter stavby alebo projektová dokumentácia vyžaduje vykonávanie merania posunov počas užívania stavby, vykoná sa základné meranie posunov a pretvorení pred odovzdaním stavby do užívania. Výsledný elaborát zo základného merania posunov a pretvorení je súčasťou dokumentácie archivovanej o stavbe.

(4) Kolaudačným osvedčením stavebný úrad osvedčuje spôsobilosť stavby na projektovaný účel. Kolaudačné osvedčenie stavby a osvedčenie o skutočnom zhotovení stavby, ktorá nepodlieha kolaudácii, je podkladom pre zápis stavby do katastra nehnuteľností (§ 46 zákona).

§ 9

Kontrolné meranie geometrických parametrov

(1) Pod kontrolou geometrických parametrov stavby a jej častí, technologických zariadení²¹) sa rozumie najmä kontrola ich tvaru a rozmerov, kontrola splnenia geometrických podmienok určených v projektovej dokumentácii alebo technickej špecifikácii (napríklad priamočiarosť, rovnobežnosť, kolmosť, zvislosť, konštantný sklon a podobne).

(2) Kontrola geometrických parametrov sa vykonáva na stavbách v procese výstavby aj na existujúcich stavbách počas ich užívania. Povinnosť vykonať kontrolu geometrických parametrov stavby môže byť uvedená v projektovej dokumentácii stavby, v predpise, technickej špecifikácii. Vykonanie kontroly môže stanoviť stavebník, projektant a zhotoviteľ v ktorejkoľvek fáze zhotovenia stavby. Kontrolu geometrických parametrov stavby počas jej prevádzky môže nariadiť stavebník prípadne užívateľ stavby. Harmonogram a početnosť kontrolných meraní stanovuje predpis, technická špecifikácia alebo osoba, ktorá vykonanie kontroly stanovuje.

(3) Cieľom kontroly splnenia geometrických podmienok podľa odseku 1 je preukázanie splnenia

- a) požiadaviek na kvalitu zhotovenia stavby, jej časti alebo montáže technologického zariadenia počas zhotovovania stavby a v procese kolaudácie stavby,
- b) požiadaviek na kvalitu stavby a technologických zariadení pri ich užívaní (kontrola prevádzkových podmienok).

(4) Výsledný elaborát z kontroly geometrických parametrov stavby a technologických zariadení obsahuje

- a) technickú správu, ktorá obsahuje záverečné vyjadrenie zhotoviteľa kontroly o tom, či kontrolovaná stavba alebo technologické zariadenie spĺňa kritériá stanovené krajnými hodnotami uvedenými v projektovej dokumentácii stavby, v predpise a alebo v technickej špecifikácii,
- b) číselné údaje vyjadrujúce hodnoty meraných parametrov a ich porovnanie s kritériami podľa bodu a),
- c) znázornenie meraných parametrov a plnenia kritérií.

21 Ustanovenia sa primerane aplikujú okrem technologických zariadení, ktoré sú súčasťou stavieb (výťahy, technické zariadenia budov) aj na technologické zariadenia priemyselných a výrobných hál (žeriavové dráhy, žeriavy, rotačné pece, valcovacie stolice, reaktory, turbogenerátory apod.), inžinierskych stavieb (zariadenia tunelov, priehrad, železníc apod.) a samostatných výrobných a technologických celkov priemyselných závodov (kolónie, komíny, chladiace veže, apod.).

(5) Elaborát z kontroly geometrických parametrov stavby alebo technologických zariadení na stavbe je predmetom autorizačného overenia podľa § 2 ods. 3 .

§ 10

Meranie posunov a pretvorení stavby

(1) Predmetom merania posunov a pretvorení stavieb, ich častí a technologických zariadení je kvantifikácia zmien v ich polohe a v tvare vplyvom zaťaženia základovej škáry, vplyvom dynamických účinkov vyvolaných prevádzkou alebo ďalšími faktormi pôsobiacimi na stavbu v priestore a v čase. Meranie posunov a pretvorení sa vykoná aj na stavbách a zariadeniach nachádzajúcich sa v blízkosti stavby, za predpokladu, že ich stabilita môže byť ovplyvnená výstavbou. Meranie posunov a pretvorení sa vykonáva počas zhotovenia stavieb a technologických zariadení a u vybraných stavieb aj počas prevádzky. Povinnosť vykonávať meranie posunov a pretvorení môže byť určená právnym predpisom (napríklad vyhláška MŽP SR č.119/2016, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o výkone TBD nad vodnými stavbami a o výkone technicko-bezpečnostného dozoru), projektovou dokumentáciou alebo technickým predpisom (napríklad meranie posunov mostných objektov a iné).

(2) Vykonávanie merania posunov a pretvorení počas prevádzky je určené u stavieb a technologických zariadení, u ktorých si to vyžaduje bezpečnosť a bezporuchovosť prevádzky. Vykonávanie merania posunov a pretvorení je určené aj u stavieb s nestabilným podložím, v dôsledku nepriaznivých geologických podmienok alebo vykonávaním banskej alebo inej činnosti v podzemí.

(3) Rozsah a spôsob vykonania merania posunov a pretvorení sa uvedie v projekte na meranie posunov a pretvorení. Projekt na meranie posunov a pretvorení obsahuje najmä²²⁾

- a) účel a druh meraní,
- b) údaje o geologických, geotechnických a hydrogeologických pomeroch a vlastnostiach základovej pôdy,
- c) opis a údaje o založení stavby, funkciu stavby, postup zaťaženia stavebnej konštrukcie,
- d) hodnoty očakávaných posunov a pretvorení,
- e) vyžadovanú presnosť merania posunov a pretvorení,
- f) počet, rozmiestnenie, spôsob označenia, stabilizácie a ochrany vzťažných a pozorovaných bodov,
- g) metódy na meranie, výpočet a interpretáciu posunov a pretvorení,
- h) harmonogram vybudovania vzťažných a pozorovaných bodov, harmonogram vykonania meraní,
- i) harmonogram a spôsob odovzdávania výsledkov meraní.

(4) Elaborát z merania posunov a pretvorení stavieb a technologických zariadení obsahuje

- a) technickú správu,
- b) rozmiestnenie vzťažných a pozorovaných bodov,
- c) parametre určujúce polohu vzťažných bodov a vyhodnotenie stability vzťažných bodov v aktuálnej epoche,
- d) parametre určujúce polohu pozorovaných bodov v aktuálnej epoche,
- e) charakteristiky presnosti vzťažných a pozorovaných bodov,
- f) posuny a pretvorenia stavby v miestach pozorovaných bodov, vyhodnotenie významnosti posunov a pretvorení (použitím matematicko-štatistických testov),
- g) charakteristiky presnosti posunov a pretvorení stavby,
- h) grafické znázornenie posunov a pretvorení stavby.

(5) Osobitnou skupinou merania posunov a pretvorení sú merania vykonávané pre účely zaťažovacích skúšok stavieb (napríklad mostov). Cieľom zaťažovacej skúšky stavby je overenie statických a dynamických vlastností a kvality zhotovenej stavby. Povinnosť vykonať zaťažovaciu skúšku určí právny predpis, technický predpis alebo projekt stavby.

(6) Osobitosti spôsobu merania posunov a pretvorení, spôsobu spracovania a interpretácie výsledkov pri zaťažovacích skúškach stavieb určujú technické špecifikácie.²³⁾ Vyhotovenie projektu na meranie posunov a pretvorení počas zaťažovacej skúšky stavby zabezpečí hlavný geodet stavby v súčinnosti s vedúcim zaťažovacej skúšky, a s ohľadom na plánovaný priebeh zaťažovacej skúšky (harmonogram, zaťažovacie fázy a polohy). Projekt na meranie posunov a pretvorení počas zaťažovacej skúšky je predmetom autorizačného overenia podľa § 2 ods. 3 .

(7) Elaborát z merania posunov a pretvorení stavieb počas zaťažovacej skúšky obsahuje

- a) technickú správu,
- b) harmonogram meraní s priradenými zaťažovacími fázami a polohami,
- c) zoznam pozorovaných bodov, ktorých parametre sa určia v príslušnej zaťažovacej fáze a polohe,
- d) rozmiestnenie vzťažných a pozorovaných bodov,
- e) parametre určujúce polohu vzťažných bodov a vyhodnotenie stability vzťažných bodov na začiatku a na konci zaťažovacej skúšky, a pri vybraných zaťažovacích fázach a polohách,
- f) parametre určujúce polohu pozorovaných bodov, v každej zaťažovacej fáze a polohe, podľa projektu na meranie posunov a pretvorení alebo podľa pokynov vedúceho zaťažovacej skúšky,
- g) charakteristiky presnosti vzťažných a pozorovaných bodov,
- h) posuny a pretvorenia stavby v miestach pozorovaných bodov, vyhodnotenie významnosti posunov a pretvorení (použitím matematicko-štatistických testov),
- i) charakteristiky presnosti určenia posunov a pretvorení stavby,

- j) grafické znázornenie posunov a pretvorení stavby.
- (8) Výsledky z merania posunov a pretvorení pri zaťažovacích skúškach sa odovzdávajú
 - a) bezodkladne po vykonaní merania; posuny a pretvorenia na vybraných pozorovaných bodoch určených v projekte merania posunov a pretvorení alebo podľa požiadavky vedúceho zaťažovacej skúšky,
 - b) po skončení zaťažovacej skúšky v podobe predbežného elaborátu, obsahujúceho predbežné hodnoty posunov a pretvorení na všetkých pozorovaných bodoch a vo všetkých zaťažovacích fázach a polohách, vrátane znázornenia posunov a pretvorení; termín odovzdania elaborátu sa stanoví po dohode s vedúcim zaťažovacej skúšky (obvykle do siedmych dní po skončení zaťažovacej skúšky);
 - c) po skončení zaťažovacej skúšky v podobe úplného záverečného elaborátu, obsahujúceho všetky údaje podľa ods. 8; termín odovzdania úplného záverečného elaborátu sa stanoví po dohode s vedúcim zaťažovacej skúšky (obvykle do štyroch týždňov po skončení zaťažovacej skúšky).

22 STN 73 0405 Projekt na meranie posunov a pretvorení vyhotovuje geodet projektanta alebo geodet zhotoviteľa v súčinnosti s projektantom. Projekt na meranie posunov a pretvorení je predmetom autorizačného overenia podľa § 2 ods. 3 . Elaborát z merania posunov a pretvorení je predmetom autorizačného overenia podľa § 2 ods. 3 .

23 STN 73 2030 Zaťažovacie skúšky stavebných konštrukcií. Spoločné ustanovenia, STN 73 6209 Zaťažovacie skúšky mostov, STN 73 0405 Meranie posunov stavebných objektov. Elaborát z merania posunov a pretvorení je predmetom autorizačného overenia podľa § 2 ods. 3 .

§ 11

Dokumentácia skutočného zhotovenia stavby

(1) Dokumentácia skutočného zhotovenia stavby je súbor textových a grafických dokumentov dokladujúcich skutočné zhotovenie stavby; je podkladom na kolaudáciu stavby a na stavebné práce počas prevádzky stavby (§ 3 ods. 8 zákona).

(2) Geodetická časť dokumentácie skutočného zhotovenia stavby, ako súčasť súboru dokumentov podľa ods. 1, je podkladom na kolaudáciu stavby a podkladom na vyhotovenie dokumentu potvrdzujúceho uskutočnenie porealizačného zamerania stavby [§ 45 ods. 2 písm. h) a ods. 5 písm. k) zákona].

(3) Geodetická časť dokumentácie skutočného zhotovenia stavby ďalej slúži ako podklad na vykonanie prípadných zmien v projektovej dokumentácii stavby, na projektovanie stavieb s nadväznosťou na zhotovovanú stavbu (napríklad prevádzkovou, dopravnou alebo technickou infraštruktúrou) a stavieb nachádzajúcich sa na susedných pozemkoch, a na vyhotovenie údajov odovzdávaných do informačných systémov alebo údajov využívaných na tvorbu informačných systémov.

(4) Geodetická časť dokumentácie skutočného zhotovenia stavby vzniká priamym meraním na stavbe [§ 7 ods. 7 písm. c)], ktoré vyhotovuje geodet zhotoviteľa v záväznom referenčnom systéme, určenom na stavbe. Priame meranie všetkých prvkov (častí) stavby, ktoré

sú obsahom geodetickej časti dokumentácie skutočného zhotovenia stavby, predpokladá vykonanie merania v čase, kedy je príslušný prvok dostupný (pred jeho zakrytím ďalšou úpravou terénu, stavebných konštrukcií a podobne).

(5) Elaborát z vyhotovenia geodetickej časti dokumentácie skutočného zhotovenia stavby obsahuje

- a) technickú správu,
- b) súbor údajov obsahujúci charakteristické body a prvky stavby, jej častí, technickej a dopravnej infraštruktúry, technologických zariadení, prvky polohopisu a výškopisu terénu v okolí stavby, priebeh hranice pozemku, hranice ochranných pásiem a ďalších prvkov relevantných podľa projektovej a inej dokumentácie stavby,
- c) zoznam súradníc podrobných bodov a ich charakteristík presnosti, určujúcich polohu prvkov podľa písmena b) v priestore,
- d) znázornenie bodov a prvkov podľa ods. b) a c) spôsobom určeným zhotoviteľom stavby a v rozsahu a spôsobom určeným informačným systémom pre územné plánovanie a výstavbu.⁹⁾

Na zber údajov a na vykonanie meraní sa použijú metódy a postupy umožňujúce dosiahnutie charakteristík presnosti podrobných bodov aspoň na úrovni vytyčovacích odchýlok uvedených v protokole o vytyčení (§ 5 ods. 7) príslušného bodu alebo prvku (časti) stavby.

(6) Elaborát z vyhotovenia geodetickej časti dokumentácie skutočného zhotovenia stavby je predmetom autorizačného overenia podľa § 2 ods. 3 .

§ 12

Porealizačná dokumentácia stavby

(1) Porealizačné zameranie stavby je prílohou žiadosti o osvedčenie skutočného zhotovenia stavby. Osvedčenie o skutočnom zhotovení stavby vydá stavebný úrad na základe žiadosti stavebníka stavby, u ktorej bolo upustené od kolaudácie (§ 44 zákona).

(2) Porealizačnú dokumentáciu stavby je povinný zabezpečiť stavebník drobnej stavby, ktorej údaje sú predmetom zápisu do informačného systému katastra nehnuteľností (§ 49 ods. 11 zákona). Ak sa porealizačná dokumentácia stavby využije na zápis údajov o stavbe do informačného systému katastra nehnuteľností, doplní sa o údaje a dokumenty vyžadované osobitným predpisom.⁸⁾

(3) Porealizačná dokumentácia sa vyhotovuje po ukončení výstavby. Vzniká priamym meraním na stavbe, prvkov viditeľných a prístupných v čase merania. Na zber údajov a na vykonanie meraní sa použijú metódy a postupy umožňujúce dosiahnutie charakteristík presnosti podrobných bodov vyžadovaných pri vyhotovovaní technických účelových máp veľkých mierok (napríklad technická mapa mesta, základná mapa závodu a podobne). Merania vyhotovuje geodet zhotoviteľa v záväznom referenčnom systéme, určenom na používanie na stavbe, resp. v záväznom referenčnom systéme vyžadovanom na zápis údajov o stavbe do katastra nehnuteľností a do informačného systému o územnom plánovaní a výstavbe.⁹⁾

(4) Elaborát z vyhotovenia porealizačnej dokumentácie stavby obsahuje

- a) technickú správu,

- b) súbor údajov obsahujúci charakteristické body a prvky stavby, jej častí, technickej a dopravnej infraštruktúry, technologických zariadení, prvky polohopisu a výškopisu terénu v okolí stavby, priebeh hranice pozemku, hranice ochranných pásiem a ďalších prvkov relevantných podľa projektovej a inej dokumentácie stavby,
- c) zoznam súradníc podrobných bodov a ich charakteristík presnosti, určujúcich polohu prvkov podľa písmena b) v priestore,
- d) znázornenie bodov a prvkov podľa odsekov b) a c) spôsobom určeným zhotoviteľom stavby a v rozsahu a spôsobom určeným informačným systémom pre územné plánovanie a výstavbu.⁹⁾

(5) Elaborát z vyhotovenia porealizačnej dokumentácie stavby je predmetom autorizačného overenia podľa § 2 ods. 3 .

§ 13 Účinnosť

Táto vyhláška nadobúda účinnosť 01. apríla 2025.

Tézy

**k návrhu vyhlášky Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky,
ktorou sa ustanovujú podrobnosti o stavebnotechnických požiadavkách na stavby**

Predmetná vyhláška Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky bude vydaná na základe splnomocnenia § 86 písm. c) stavebného zákona

ÚVODNÉ USTANOVENIA

- § 1 Predmet úpravy
- § 2 Požiadavky na prevádzku staveniska

POŽIADAVKY NA STAVEBNÉ KONŠTRUKCIE

- § 3 Zemné práce a výkopy
- § 4 Zakladanie stavby
- § 5 Hydroizolácia stavby
- § 6 Steny a priečky budovy
- § 7 Stropy budovy
- § 8 Strecha budovy
- § 9 Schodiská a šikmé rampy
- § 10 Zábradlia v budove
- § 11 Balkóny a iné predsadené časti budovy
- § 12 Komíny a výduchy na odvod spalín odpadových plynov do ovzdušia

- § 13 Výplne otvorov budovy
- § 14 Povrchy podláh, stien a stropov budovy
- § 15 Výtťahová šachta
- § 16 Vetracia šachta a inštalačná šachta
- § 17 Šachta na domový odpad

POŽIADAVKY NA TECHNICKÉ ZARIADENIA BUDOV

- § 18 Pripojenie stavby na technickú infraštruktúru
- § 19 Vodovodná prípojka a vodovod v budove
- § 20 Kanalizačná prípojka a kanalizácia v budove
- § 21 Elektrická prípojka a vnútorné rozvody
- § 22 Ochrana pred bleskom
- § 23 Plynovodná prípojka a odberné plynové zariadenie
- § 24 Vzduchotechnické zariadenie
- § 25 Vykurovanie
- § 26 Osvetlenie a vetranie
- § 27 Výtťahy

POŽIADAVKY NA ÚDRŽBU A ODSTRAŇOVANIE STAVIEB

- § 28 Údržba stavby
- § 29 Odstraňovanie stavieb

OSOBITNÉ POŽIADAVKY NA FUNKČNÉ A ÚČELOVÉ RIEŠENIE BUDOV

- § 30 Bytové budovy
- § 31 Budovy ubytovacích zariadení pre krátkodobý pobyt
- § 32 Budovy pre obchod a služby
- § 33 Priestor na zhromaždenie väčšieho počtu osôb
- § 34 Priemyselné budovy a sklady
- § 35 Garáže
- § 36 Autoservis a čerpacia stanica pohonných hmôt
- § 37 Školská budova
- § 38 Budovy zdravotníckych zariadení a zariadení sociálnych služieb
- § 39 Poľnohospodárske budovy pre zvieratá
- § 40 Sklady na pozberovú úpravu a skladovanie produktov rastlinnej výroby
- § 41 Sklad minerálnych hnojív a prípravkov na ochranu rastlín

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- § 42 Zrušovacie ustanovenie
- § 43 Účinnosť