

Nový zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku

Ing.arch. Miloslava Pašková
Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja

Zásadné koncepčné zmeny novej právnej úpravy problematiky územného plánovania a povoľovania výstavby, sú obsiahnuté v Koncepcii komplexnej úpravy v oblasti stavebného práva, ktorá bola prerokovaná vo vláde Slovenskej republiky. Koncepcia je základným dokumentom pre tvorbu nových právnych predpisov na úseku územného plánovania, stavebného poriadku a vyvlastnenia, ktoré sú podľa platného práva obsahom stavebného zákona v kódexovej úprave. V intenciách uznesenia vlády SR č. 89 zo 16. 2. 2000 k návrhu koncepcie bol ďalej vypracovaný návrh Legislatívneho zámeru zákona o územnom plánovaní a návrh Legislatívneho zámeru zákona o stavebnom poriadku.

V r. 2000 nadobudla účinnosť rozsiahla novela platného stavebného zákona, do ktorej sa premietli nové postupy z pripravovanej novej právnej úpravy a implementujúca najmä v časti stavebný poriadok príslušné predpisy platné v EÚ, najmä smernicu Rady 89/106/EEC z 21.12.1988 o aproximácii zákonov, iných právnych predpisov a správnych opatrení členských štátov vzťahujúcich sa na stavebné výrobky v platnom znení. So zreteľom na to sa súčasná právna úprava stala kompatibilnou s právom EÚ. Urýchľovanie prípravy úplne novej legislatívy upravujúcej uvedené odborne náročné oblasti verejnej správy stratilo opodstatnenie a návrh legislatívneho zámeru so súhlasom vlády nebol predložený na jej rokovanie podľa plánu legislatívnych úloh v r. 2000 a nebol do tohto plánu zaradený ani na ďalšie roky.

V priebehu rokov 2001 až 2004 boli priebežne zabezpečované podklady pre novú právnu úpravu problematiky územného plánovania a stavebného poriadku. V r. 2001 sa uskutočnilo III. Kolokvium o územnom plánovaní a stavebnom poriadku k otázkam novej legislatívy za účasti širokej odbornej verejnosti. Po prechode pôsobností na tomto úseku verejnej správy na Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR bol Legislatívny zámer zákona o územnom plánovaní a Legislatívny zámer zákona o stavebnom poriadku zverejnený na webovej stránke MVRR SR s výzvou na verejnú diskusiu, ktorá bola priebežne sledovaná, vyhodnocovaná, uplatnené pripomienky boli do nich zapracované a tvorili základ pre návrh zákona.

Príprava novej právnej úpravy územného plánovania a stavebného poriadku, zahŕňajúceho právnu úpravu preventívneho aj represívneho dohľadu, resp. dozoru štátu pri výstavbe pokračovala na základe rozhodnutia ministra výstavby a regionálneho rozvoja zo dňa 11. februára 2005 k Návrhu spôsobu zabezpečenia a harmonogramu prípravy nových zákonov o územnom plánovaní, stavebnom poriadku a vyvlastnení.

Bola vytvorená poradná skupina expertov pre územné plánovanie a pre stavebný poriadok, ktorá na svojich rokovaníach diskutovala o jednotlivých pracovných verziách zákona. Podklady pre prípravu novej právnej úpravy, vypracované na základe výsledkov z týchto rokovaní boli zverejňované na

internetovej stránke ministerstva na verejnú diskusiu. Reakcie na podklady boli zaslané len členmi poradnej skupiny.

Nová právna úprava územného plánovania vychádza z tradícií územného plánovania, jeho postupnej modifikácie v deväťdesiatych rokoch a zo skúsenosti, že zmeny uskutočňované v území vždy ovplyvňujú širšie okolie, môžu výrazným spôsobom ovplyvniť jeho kvalitu a spätne kvalita prostredia vplýva na zmeny v území. Územné plánovanie vyjadruje potrebu spoločnosti usmerňovať využívanie územia a chrániť pri tom verejné záujmy. Územné plánovanie má nezastupiteľnú úlohu v koordinácii zámerov a záujmov v konkrétnom území a čase, poskytuje verejnej správe nástroj pre vytváranie predpokladov pre trvalo udržateľný rozvoj. Úspešnosť koordinačnej úlohy orgánov územného plánovania pri hľadaní súladu verejných záujmov nie je možná bez dohody o oprávnenosti, prospešnosti a postupnosti zmien v území a o ochrane hodnôt územia medzi orgánmi štátnej správy, ktoré chránia osobitné verejné záujmy a územnými samosprávami, ktoré sú zodpovedné za rozvoj územia.

Medzi základné koncepčné princípy novej právnej úpravy územného plánovania je zachovanie súčasnej štruktúry územnoplánovacej dokumentácie, výrazný posun územnoplánovacích podkladov v ich účele byť východiskom pre spracovanie územnoplánovacej dokumentácie a prístup k rozhodovaniu v území podľa stavu pripravenosti územia v územnoplánovacej dokumentácii.

Hlavné princípy návrhu novej právnej úpravy územného plánovania:

- zabezpečuje sa prístup verejnosti k informáciám o území a naplňajú sa požiadavky Aarhurského dohovoru o prístupe k informáciám, účasti verejnosti na rozhodovaní a prístupu k právnej ochrane v otázkach životného prostredia,
- prevzala sa súčasná úprava kvalifikačných predpokladov pre územnoplánovaciu činnosť, ktorá bola upravovaná v novele stavebného zákona účinnéj od 1.11. t.r.,
- prevzal sa koncepčne nový prístup k uplatňovaniu smernice 2001/42/ES Európskeho parlamentu a Rady z 27. júna 2001 o posudzovaní účinkov určitých plánov a programov na životné prostredie, ktorý bol uplatnený v návrhu nového zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie,
- Dohovor o krajine, dokument Rady Európy, je implementovaný prostredníctvom územného plánovania,
- Koncepcia územného rozvoja Slovenska vyjadruje politiku štátu v územnom rozvoji v celoštátnych a medzinárodných súvislostiach,
- územný plán regiónu koordinuje rozvoj a usporiadanie samosprávnych krajov a územnoplánovaciu činnosť obcí v regionálnych a nadmiestnych súvislostiach,
- územný plán obce určuje základné funkčné využitie jednotlivých plôch a priestorové usporiadania obce a plochy pre zastavanie,
- územný plán zóny je skupinovým územným rozhodnutím, o jeho obstaranie môže požiadať ktokoľvek, kto má záujem o realizáciu svojho zámeru,
- územnotechnické podklady poskytujú sústavne aktualizované informácie o stave územia a sú nevyhnutné pre kvalitné a hospodárne obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie a pre územné rozhodovanie,
- umiestňovať stavby a ich zmeny, meniť ich účel a vplyv na využitie územia, meniť využitie územia a chrániť dôležité záujmy v území je možné, pokiaľ nie je schválený územný plán zóny, na základe územného rozhodnutia a aj na základe nového inštitútu územného súhlasu, ktorý je vyjadrením súhlasu príslušného stavebného úradu s oznámeným zámerom v území a nahrádza územné rozhodnutie,

- zavádzajú sa nové opatrenia smerujúce k uľahčeniu realizácie schváleného územného plánu,
- preberá sa koncepčná zmena v riešení spolupráce dotknutých orgánov, uplatňujúcich záujmy podľa osobitných predpisov, z poslednej novely stavebného zákona a uplatňuje sa aj v obstarávaní územnoplánovacej dokumentácie a podkladov,
- ukladá sa obciam povinnosť mať územný plán s určením prechodných období.

Nová právna úprava stavebného poriadku úzko súvisí s novou právnou úpravou územného plánovania. Povoľovanie stavieb, upravené v stavebnom poriadku, závisí priamo od dobrej územnoplánovacej prípravy upravenej v časti územné plánovanie. Nástroje územného plánovania – územnoplánovacia dokumentácia, územnoplánovacie podklady a územné rozhodnutia, určujúce priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia a ich regulatívy, sú záväznými podkladmi pre povoľovacie konania. Pritom vykonávanie jedného z nástrojov územného plánovania – územné rozhodnutie, patrí do pôsobnosti stavebného úradu, ktorý je aj povoľujúcim orgánom. Počas aplikácie stavebného zákona, účinného od 1. októbra 1976 až doteraz, sa nepreukázali žiadne negatíva komplexnej úpravy problematiky územného plánovania a stavebného poriadku v jednom zákone. Na základe pripomienok predložených vo verejnej diskusii najmä zástupcami odbornej verejnosti možno konštatovať, že jednoznačne prevláda názor podporujúci zachovanie kódexovej úpravy problematiky územného plánovania a problematiky stavebného poriadku, zahŕňajúceho komplexne všetky procesy povoľovania stavieb až po ich užívanie a tiež výkon dohľadu štátu na uskutočňovanie stavieb a opatrenia, ktoré je potrebné ukladať z úradnej moci pri výkone prenesenej štátnej správy na tomto úseku, sankcií, ako aj problematiky vybraných činností vo výstavbe a oprávnení na uskutočňovanie stavieb.

Nové navrhované riešenia, vychádzajúce z koncepcie komplexnej úpravy v oblasti stavebného poriadku a z Legislatívneho zámeru zákona o stavebnom poriadku, zavádzajú zásadné zmeny najmä s cieľom racionalizácie a zefektívnenia preventívnej kontroly štátu pri výstavbe zamerané na

- zníženie administratívnej náročnosti povoľovacích konaní a s tým súvisiacu
- novú diferenciáciu stavieb vo väzbe na nové povoľovacie postupy a
- vytvorenie inštitútu audítora stavby, t. zn. čiastočný posun výkonu verejnej správy do súkromnoprávnej sféry,
- prehĺbenie technickej oblasti v právnej úprave stavebného poriadku,
- posilnenie nástrojov kontroly sledujúcej uskutočňovanie stavby a odstránenie zistených nedostatkov.

Podľa princípu zjednodušovania povoľovania stavieb sa oproti súčasnému stavu výrazne rozšírila kategória stavieb nevyžadujúcich povolenie ani ohlásenie stavebnému úradu, aj kategória stavieb, ktoré vyžadujú iba ohlásenie stavebnému úradu. Nová kategorizácia stavieb je predpokladom výrazného zjednodušenia administratívneho postupu a predstavuje jeden z pilierov nového poňatia stavebného poriadku. Uplatnenie inštitútu audítora stavby v procese povoľovania a užívania vybraných druhov stavieb a ich uplatnenie pri výkone niektorých činností stavebného úradu je novum v právnej úprave stavebného poriadku. Vytvára základné predpoklady pre posun vykonávania činností podmieňujúcich uskutočňovanie a užívanie stavieb aj do súkromnoprávnej sféry. Do novej právnej úpravy boli prevzaté v celom rozsahu aj nástroje zefektívnenia a racionalizácie procesných povoľovacích postupov, zavedené už ostatnou novelizáciou platného stavebného zákona s účinnosťou od 1. novembra 2005, a to už v súlade s koncepčnými zámermi nového zákona; týka sa to nových princípov súčinnosti s dotknutými orgánmi podľa osobitných predpisov.

Pri tvorbe novej legislatívy na úseku územného plánovania a stavebného poriadku sa zohľadnili zásadné kompetenčné zmeny, ktoré nastali pri výkone pôsobnosti stavebného úradu od 1. januára 2003, ako aj veľký rozsah kompetencií verejnej správy delegovanej na samosprávny kraj a obec. Navrhované kreovanie sídiel stavebných úradov v právomoci obcí a nové opatrenia v právomoci starostu zohľadňujú časovo a odborne náročný výkon tejto pôsobnosti vo verejnom záujme so zreteľom na to, že na zabezpečenie činnosti stavebného úradu zákon predpisuje získanie osobitného kvalifikačného predpokladu. Táto podmienka sa vzťahuje na zamestnancov obce zabezpečujúcich činnosť stavebného úradu ako správneho orgánu a títo zamestnanci sú preto za výkon tejto činnosti aj zodpovední.

V podmienkach SR je územné plánovanie priamo previazané so stavebným poriadkom. Tejto skutočnosti zodpovedá aj súčasná kódexová právna úprava v oblasti stavebného práva verejného. Z dôvodu zachovania kontinuity právnej úpravy predkladáme návrh nového zákona o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, ktorý zachováva právnu úpravu územného plánovania a stavebného poriadku v jednom zákone.

Osobitným okruhom mimo stavebného poriadku je problematika vyvlastnenia, ktorá je na základe záverov koncepcie právnej úpravy v oblasti stavebného práva riešená samostatným zákonom o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb. Obe problematiky sú legislatívne riešené súčasne s rovnakým termínom účinnosti oboch zákonov.

Návrh nového zákona o územnom plánovaní a stavebnom poriadku bol medzirezortne prerokovaný prvýkrát v decembri 2005 – januári 2006. Vzhľadom na veľké množstvo pripomienok predložených k návrhu zákona uskutočnilo sa rozsiahle vyhodnotenie a vysporiadanie, pri ktorom sa opodstatneným zásadným pripomienkam vyhovel a zohľadnili sa v úprave textu návrhu zákona, resp. na prerokovaní s pripomienkujúcimi subjektami bol dohodnutý spôsob ich akceptácie. Na základe záverov z týchto rokovaní, vzhľadom na odlišnosti akceptovaných zásadných pripomienok v rámci jednotlivých rezortov, bol návrh zákona predložený na nové medzirezortné pripomienkové konanie; okrem povinne pripomienkujúcich subjektov boli oslovení Združenie miest a obcí Slovenska, Únia miest SR, krajské stavebné úrady, vyššie územné celky, odborné profesijné združenia – Slovenská komora architektov, Slovenská komora stavebných inžinierov, Zväz stavebných podnikateľov Slovenska a ostatné subjekty z radov odbornej verejnosti, ako aj vysokých škôl stavebného a architektonického zamerania.

V rámci medzirezortného pripomienkového konania k predloženému návrhu zákona bolo uplatnených cca 1600 pripomienok, z toho bolo 201 zásadných.

Zásadné pripomienky povinne pripomienkujúcich subjektov boli prerokované na rozporových rokovaniach na úrovni generálnych riaditeľov sekcií s Ministerstvom dopravy, pôšt a telekomunikácií SR, Ministerstvom vnútra SR, Ministerstvom hospodárstva SR, Ministerstvom obrany SR, Ministerstvom zdravotníctva SR, Ministerstvom pôdohospodárstva SR, Ministerstvom životného prostredia SR, Ministerstvom kultúry SR, Úradom jadrového dozoru SR, Ministerstvom financií SR, ZMOS a Úniou miest Slovenska, odbornými profesijnými združeniami a Hlavným mestom SR Bratislavou, a na úrovni ministrov s Ministerstvom životného prostredia SR.

Rozporové rokovanie na úrovni ministra výstavby a regionálneho rozvoja a ministra životného prostredia sa uskutočnilo za účelom odstránenia rozporov vzniknutých v rámci medzirezortného pripomienkového konania k predmetnému návrhu zákona, ktoré sa týkali problematiky súvisiacej so zákonom o krajinnom plánovaní. Na základe výsledku rokovania ministrov sa predmetné rozpory odstránili, došlo k úprave znenia zákona v dvoch ustanoveniach. Zároveň na základe spôsobu zapracovania problematiky krajinného plánovania do príslušných ustanovení v návrhu stavebného zákona (napr. § 7 pojem krajina,

§ 68 krajinná štúdia, § 174 pôsobnosť KÚŽP, tvorba krajiny je riešená v každom stupni územnoplánovacej dokumentácie), sa MVRR SR a MŽP SR dohodlo, že MVRR SR v návrhu uznesenia vlády k návrhu stavebného zákona zruší úlohu z uznesenia vlády SR č. 482 z 11. júna 2003 bod B.1 „predložiť na rokovanie vlády SR návrh zákona o krajinnom plánovaní“.

Zásadné rozpory boli odstránené v celom rozsahu.

Návrh zákona bol predložený na Ministerstvo financií SR na vyjadrenie stanoviska podľa § 33 zákona NR SR č. 523/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy v znení neskorších predpisov. MF SR listom č. MF/26785/2006-81 zo dňa 26. marca 2007 predložilo k prepracovanej finančnej doložke stanovisko so zásadnými pripomienkami, ktoré boli akceptované v celom rozsahu a zapracované do návrhu zákona.

Návrh zákona bol v marci 2007 predložený na rokovanie vlády, Legislatívnej rady vlády, a na rokovanie Hospodárskej a sociálnej rady Slovenskej republiky. Zatiaľ bol návrh zákona prerokovaný Hospodárskou a sociálnou radou Slovenskej republiky, ktorá ho zobrala na vedomie a odporučila ho predložiť na rokovanie vlády. Rokovanie v Legislatívnej rade vlády bolo prerušené z dôvodu zapracovania jej pripomienok do návrhu zákona. Upravené znenie návrhu zákona sa predkladá na rokovanie Legislatívnej rady vlády SR.

Príprava novej právnej úpravy územného plánovania a stavebného poriadku v SR

Ako iste viete v súčasnosti platná právna úprava stavebného zákona - zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku - vychádzala z koncepcie navrhutej v polovici 70 rokov. Po novembri 1989 sa uskutočnili viaceré novely stavebného zákona, ktoré riešili nesúlad zákona s novými ústavnými a spoločenskými pomermi a tiež účelovo riešili existujúce spoločenské potreby. Takéto množstvo legislatívnych úprav narušilo pôvodnú systematiku stavebného zákona.

Skúsenosti a poznatky získané z aplikácií stavebného zákona v rokoch 1992 až 2005 ukázali potrebu formulovať novú koncepciu úpravy stavebného zákona a pritom využiť a zachovať tie koncepčné zásady, ktoré sa v posledných desaťročiach osvedčili v súčasnej právnej úprave.

Navrhovaný zákon nahradí v súčasnosti platný zákon č. 50/1976 Zb. s výnimkou inštitútu vyvlastnenia, ktorý bude upravený samostatným zákonom s rovnakou účinnosťou ako je navrhovaná pre nový stavebný zákon.

Návrh zákona je koncipovaný ako ucelená komplexná právna úprava v oblasti územného plánovania a verejného stavebného práva, ktorá zahŕňa hmotnoprávne ustanovenia, ako aj procesy obstarávania a schvaľovania územných plánov, umiestňovania, ohlasovania a povoľovania stavieb vrátane kolaudácie, odstraňovania stavieb, osobitných oprávnení stavebného úradu (nariadenia), štátneho stavebného dohľadu a sankcií.

Návrh nového zákona o územnom plánovaní a stavebnom poriadku bol medzirezortne prerokovaný prvýkrát v decembri 2005 – januári 2006. Vzhľadom na

veľké množstvo pripomienok predložených k návrhu zákona uskutočnilo sa rozsiahle vyhodnotenie a riešenie rozporov, pri ktorom sa opodstatneným zásadným pripomienkam vyhovel a zohľadnili sa v úprave textu návrhu zákona, resp. na prerokovaní s pripomienkujúcimi subjektmi bol dohodnutý spôsob ich akceptácie. Na základe záverov z týchto rokovaní, vzhľadom na odlišnosti akceptovaných zásadných pripomienok v rámci jednotlivých rezortov, bol návrh zákona v decembri 2006 predložený na nové medzirezortné pripomienkové konanie; okrem povinne pripomienkujúcich subjektov boli oslovení Združenie miest a obcí Slovenska, Únia miest SR, krajské stavebné úrady, vyššie územné celky, odborné profesijné združenia – Slovenská komora architektov, Slovenská komora stavebných inžinierov, Zväz stavebných podnikateľov Slovenska a ostatné subjekty z radov odbornej verejnosti, ako aj vysokých škôl stavebného a architektonického zamerania.

V rámci tohto medzirezortného pripomienkového konania k predloženému návrhu zákona bolo uplatnených cca 1600 pripomienok, z toho bolo cca 200 zásadných. Zásadné rozpory boli odstránené v plnom rozsahu s výnimkou rozporu so Združením miest a obcí Slovenska; tento rozpor pretrváva vzhľadom na to, že ZMOS zásadne nesúhlasí so znížením počtu stavebných úradov.

Návrh zákona bol predložený na rokovanie Legislatívnej rady vlády, Hospodárskej a sociálnej rady Slovenskej republiky a Rady vlády pre verejnú správu. Zatiaľ bol návrh zákona prerokovaný Hospodárskou a sociálnou radou Slovenskej republiky, ktorá ho zobrala na vedomie a odporučila ho predložiť na rokovanie vlády. Rokovanie v Legislatívnej rade vlády a v Rade vlády pre verejnú správu bolo prerušené z dôvodu zapracovania jej pripomienok do návrhu zákona. V súčasnosti ministerstvo upravuje návrh zákona v zmysle akceptovaných pripomienok.

Do novej právnej úpravy boli prevzaté v celom rozsahu nástroje zefektívnenia a racionalizácie procesných povolovacích postupov, zavedené už ostatnou novelizáciou platného stavebného zákona s účinnosťou od 1. novembra 2005, a to už v súlade s koncepčnými zámermi nového zákona; týka sa to nových princípov súčinnosti s dotknutými orgánmi podľa osobitných predpisov so zameraním najmä na skrátenie konaní a zníženie ich administratívnej náročnosti.

Zjednodušenie povoloacieho procesu je podmienené prenesením ťažiska povoľovania stavieb do územnoplánovacieho procesu za predpokladu, že umiestňovacie podmienky stavby sú jednoznačne vyriešené regulatívami územného plánu zóny a územným rozhodnutím alebo územným súhlasom.

Nóvum v právnej úprave stavebného poriadku, inšpirované najmä anglickým príkladom, je **uplatnenie inštitútu audítora stavby** v procese povoľovania a užívania vybraných druhov stavieb a pri výkone niektorých činností stavebného úradu. Vytvára základné predpoklady pre posun vykonávania činností podmieňujúcich uskutočňovanie a užívanie stavieb aj do súkromnoprávnej sféry.

Sprísnením postupu stavebného úradu pri nepovolených stavbách, najmä zavedením nových mechanizmov na zabezpečenie zastavenia stavebných prác voči stavebníkovi a zhotoviteľovi, a tiež podrobnejšou a presnejšou úpravou výkonu štátneho stavebného dohľadu aj s využitím kontrolných prehliadok stavieb, ktoré je oprávnený vykonať aj audítor stavby ako aj zavedením poriadkových opatrení a

sankcií viazaných na výkon štátneho stavebného dohľadu, ktoré teraz v zákone chýbajú, sa posilneňujú nástroje **kontroly sledujúcej uskutočňovanie stavby** a odstránenie zistených nedostatkov.

Na základe výsledkov analýzy podkladov a poznatkov ministerstva z fungovania **stavebných úradov** po 1. januári 2003, t.j. po prenesení činnosti stavebného úradu na obce, sa v novom stavebnom zákone navrhuje nové riešenie kreovania stavebných úradov, ktoré zachováva pôsobnosť výkonu činnosti stavebného úradu na obciach s tým, že sa navrhuje znížiť počet stavebných úradov na celkový počet 112 - navrhuje sa integrovať územné obvody stavebných úradov do väčších celkov a výkon činnosti zabezpečiť v sídlach miest a väčších obcí - tak, aby bol výkon činnosti stavebného úradu zabezpečený kvalitným aparátom odborne zdatných zamestnancov s dlhodobejšou praxou a tiež zabezpečená kontinuita a permanencia výkonu činnosti stavebného úradu.

Povoľovanie stavieb v novej právnej úprave SR

V súčasnosti platná právna úprava stavebného zákona (zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov) na Slovensku vychádzala z koncepcie navrhnutej v polovici 70 rokov. Po novembri 1989 sa uskutočnili viaceré novely stavebného zákona. Novely v rokoch 1990, 1992, 1995, 1997, 2000 až 2005 riešili nesúlad zákona s novými ústavnými a spoločenskými pomermi a v niektorých účelovo riešil existujúce spoločenské potreby. Takéto množstvo legislatívnych úprav narušilo pôvodnú systematiku stavebného zákona.

Skúsenosti a poznatky získané z aplikácií stavebného zákona v rokoch 1992 až 2005 ukázali potrebu formulovať novú koncepciu úpravy stavebného zákona a pritom využiť a zachovať tie koncepčné zásady, ktoré sa v posledných desaťročiach osvedčili v súčasnej právnej úprave.

Navrhovaný zákon nahradí v súčasnosti platný zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov s výnimkou inštitútu vyvlastnenia, ktorý bude upravený samostatným zákonom s rovnakou účinnosťou ako je navrhovaná pre nový stavebný zákon. Návrh zákona je koncipovaný ako ucelená komplexná právna úprava v oblasti územného plánovania a verejného stavebného práva, ktorá zahŕňa hmotnoprávne ustanovenia, ako aj procesy obstarávania a schvaľovania územných plánov, umiestňovania, ohlasovania a povoľovania stavieb vrátane kolaudácie, odstraňovania stavieb, osobitných oprávnení stavebného úradu (nariadenia), štátneho stavebného dohľadu a sankcií.

Nadväznosť na platnú úpravu stavebného zákona:

Do novej právnej úpravy boli prevzaté v celom rozsahu nástroje zefektívnenia a racionalizácie procesných povoľovacích postupov, zavedené už ostatnou novelizáciou platného stavebného zákona s účinnosťou od 1. novembra 2005, a to už v súlade s koncepčnými zámermi nového zákona; týka sa to **nových princípov**

súčinnosti s dotknutými orgánmi podľa osobitných predpisov (zameranie najmä na skrátenie konaní).

Územné plánovanie – navrhovaná úprava:

Medzi základné koncepčné princípy novej právnej úpravy územného plánovania je zachovanie súčasnej štruktúry územnoplánovacej dokumentácie, výrazný posun územnoplánovacích podkladov v ich účele byť východiskom pre spracovanie územnoplánovacej dokumentácie a prístup k rozhodovaniu v území podľa stavu pripravenosti územia v územnoplánovacej dokumentácii s využitím zjednodušeného územného konania a nového inštitútu územného súhlasu v prípade schváleného územného plánu obce. Nová právna úprava prevzala riešenie z novely stavebného zákona z r. 2000, podľa ktorej rozhodnutie o umiestnení stavby sa nevyžaduje pre stavby, ktorých podmienky umiestnenia rieši územný plán zóny.

Hlavné princípy návrhu novej právnej úpravy územného plánovania vychádzajúce z koncepcie komplexnej úpravy v oblasti stavebného poriadku a z Legislatívneho zámeru zákona o územnom plánovaní:

- zabezpečuje sa prístup verejnosti k informáciám o území a naplňajú sa požiadavky Aarhurského dohovoru o prístupe k informáciám, účasti verejnosti na rozhodovaní a prístupu k právnej ochrane v otázkach životného prostredia,
- prevzal sa koncepčne nový prístup k uplatňovaniu smernice 2001/42/ES Európskeho parlamentu a Rady z 27. júna 2001 o posudzovaní účinkov určitých plánov a programov na životné prostredie, ktorý bol uplatnený v návrhu nového zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, t.j. proces posudzovania vplyvu územného plánu ako strategického dokumentu na životné prostredie (SEA) je súčasťou postupu prípravy územného plánu v etape konceptu;
- Dohovor o krajine, dokument Rady Európy, je implementovaný prostredníctvom územného plánovania, tak, aby ochrana a tvorba krajiny boli súčasťou návrhu rozvoja územia na úrovni regionálnej i miestnej
- územný plán zóny je skupinovým územným rozhodnutím, o jeho obstaranie môže požiadať ktokoľvek, kto má záujem o realizáciu svojho zámeru,
- územnotechnické podklady sú nanovo formulované ako sústavne aktualizované informácie o stave územia a ako nevyhnutný dokument pre kvalitné a hospodárne obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie a pre územné rozhodovanie; ukladá sa povinnosť orgánov verejnej správy a vlastníkov infraštruktúry poskytovať pre ne dáta o území,
- umiestňovať stavby a ich zmeny, meniť ich účel a vplyv na využitie územia, meniť využitie územia a chrániť dôležité záujmy v území je možné, pokiaľ nie je schválený územný plán zóny, na základe územného rozhodnutia a aj na základe nového inštitútu územného súhlasu, ktorý je vyjadrením súhlasu príslušného stavebného úradu s oznámeným zámerom v území a nahrádza územné rozhodnutie,
- zavádzajú sa nové opatrenie – predkupné právo obce smerujúce k uľahčeniu realizácie schváleného územného plánu,
- navrhuje sa rozšírenie povinnosti obcí povinnosť mať územný plán pre obce väčšie ako 1000 obyvateľov s určením prechodných období. V obciach, v ktorých zákon ukladá povinnosť mať územný plán, je tento nevyhnutným podkladom pre územné rozhodovanie.

Stavebný poriadok – navrhovaná úprava :

Nové navrhované riešenia, vychádzajúce z koncepcie komplexnej úpravy v oblasti stavebného poriadku a z Legislatívneho zámeru zákona o stavebnom poriadku zavádzajú zásadné zmeny s cieľom racionalizácie a zefektívnenia povoľovacích konaní zamerané najmä na zníženie administratívnej náročnosti a s tým súvisiacu

- novú diferenciáciu stavieb vo väzbe na nové povoľovacie postupy,
- vytvorenie inštitútu audítora stavby, t. zn. čiastočný posun výkonu verejnej správy do súkromnoprávnej sféry,
- novú úpravu povinností osôb zúčastnených na výstavbe,
- posilnenie nástrojov kontroly sledujúcej uskutočňovanie stavby a odstránenie zistených nedostatkov (preventívna kontrola štátu pri výstavbe),
- prehĺbenie technickej oblasti – technizácia právneho poriadku, ktorá je legitímny nástroj na zkladanie povinností vyjadrujúcich požiadavky verejného záujmu na stavby a ich časti v jednotlivých oblastiach výstavby.

Zjednodušenie povoľovacieho procesu je podmienené prenesením ťažiska povoľovania stavieb do územnoplánovacieho procesu za predpokladu, že umiestňovacie podmienky stavby sú jednoznačne vyriešené regulatívami územného plánu zóny a územným rozhodnutím alebo územným súhlasom.

Podľa princípu zjednodušovania povoľovania stavieb sa oproti súčasnému stavu výrazne **rozšírila kategória stavieb nevyžadujúcich povolenie ani ohlásenie stavebnému úradu, aj kategória stavieb, ktoré vyžadujú iba ohlásenie stavebnému úradu.** Nová kategorizácia stavieb je predpokladom výrazného zjednodušenia administratívneho postupu a predstavuje jeden z pilierov nového poňatia stavebného poriadku.

Návrh zákona zavádza nové členenie stavieb na

- a) stavby, ich zmeny, terénne úpravy a údržbu stavby, ktoré **nevyžadujú ohlásenie stavebnému úradu alebo stavebné povolenie,**
- b) stavby, ich zmeny, terénne úpravy a údržbu stavby, ktoré **vyžadujú ohlásenie stavebnému úradu,**
- c) stavby, ich zmeny a terénne úpravy, ktoré **vyžadujú stavebné povolenie,**
- d) stavby ich zmeny a terénne úpravy, ktoré **vyžadujú stavebné povolenie so sprísneným režimom povolenia.**

Zavádza sa nový inštitút **predbežného stavebného povolenia** pre urýchlenie výstavby vybraných druhov stavieb. Umožní vykonať prípravné práce a stavebné práce potrebné na uskutočňovanie stavby v rozsahu, ktorý nie je medzi účastníkmi konania a dotknutými orgánmi sporný, ak sa tým nezmarí alebo podstatne nestiaží povolenie stavby a podľa predloženej projektovej dokumentácie.

Upresňuje sa inštitúcia kolaudácie s možnosťou **predčasného užívania stavby**, komplexného preskúšania a skúšobnej prevádzky stavby ešte pred kolaudáciou a tiež s možnosťou úplného upustenia od kolaudačného konania.

Nóvvum v právnej úprave stavebného poriadku je **uplatnenie inštitútu audítora stavby** v procese povoľovania a užívania vybraných druhov stavieb a pri výkone niektorých činností stavebného úradu. Vytvára základné predpoklady pre posun vykonávania činností podmieňujúcich uskutočňovanie a užívanie stavieb aj do súkromnoprávnej sféry.

Audítor stavby vstupuje do povoľovacieho procesu v rámci **zjednodušeného stavebného konania**, v ktorom osvedčením potvrdzuje splnenie podmienok pre toto konanie. Zároveň sa mu priznáva oprávnenie vydávať **záverečné kolaudačné osvedčenie** pre stavby uskutočnené na základe stavebného súhlasu alebo stavebného povolenia vydaného **v zjednodušenom stavebnom konaní**. V takom prípade stavebný úrad už nevydáva kolaudačné rozhodnutie ale kolaudačné osvedčenie, na ktoré sa nevzťahuje všeobecný predpis o správnom konaní (bez konania – skrátenie času).

Novou úpravou **povinností osôb zúčastnených na výstavbe** sa

- presnejšie vymedzujú postavenia a zodpovednosti vlastníka stavby, stavebníka, projektanta, zhotoviteľa stavby, stavbyvedúceho a stavebného dozoru a
- zjednocujú a upresňujú povinnosti každého vlastníka stavby bez ohľadu na druh vlastníctva, osobu vlastníka a druh stavby, vrátane povinnosti udržiavať stavbu, vykonávať včas udržiavacie práce a stavebné úpravy na zachovanie úžitkových vlastností stavby a jej stability a bezpečnosti pri užívaní až po povinnosť odstrániť stavbu po jej životnosti.

Posilnenie nástrojov **kontroly sledujúcej uskutočňovanie stavby** a odstránenie zistených nedostatkov spočíva v

- sprísnení postupu stavebného úradu pri nepovolených stavbách, najmä zavedením nových mechanizmov na zabezpečenie zastavenia stavebných prác voči stavebníkovi a zhotoviteľovi,
- spresnení vyjadrenia fáz uskutočňovania stavby, najmä prípravných prác, vytyčovania stavieb, zariadenia staveniska s možnosťou ich predčasného vykonávania na základe predbežného stavebného povolenia,
- podrobnejšej a presnejšej úprave výkonu štátneho stavebného dohľadu aj s využitím kontrolných prehliadok stavieb, ktoré je oprávnený vykonať aj audítor stavby,
- novom vymedzení priestupkov a iných správnych deliktov, pričom sa skutkové podstaty adresnejšie spájajú so zodpovednosťou jednotlivých účastníkov výstavby a nie iba so stavebníkom ale najmä zavedením nových mechanizmov na zabezpečenie zastavenia stavebných prác voči stavebníkovi a zhotoviteľovi a tiež prevádzkovateľovi rozvodných sietí (za nerešpektovanie výzvy na zastavenie dodávok energií pri nepovolených stavbách),
- zavedení poriadkových opatrení ako sankcií viazaných na výkon štátneho stavebného dohľadu, ktoré teraz v zákone chýbajú.

Prehĺbenie technickej oblasti - navrhuje sa:

- nová úprava pojmu stavba v zásade v súlade s terajším stavom po úprave z roku 2000, keď sa prevzala definícia stavby zo smernice Rady 89/106/EHS,
- vymedzenie pojmu a obsahu stavebných prác zhodne so smernicou Rady 89/106/EHS a úprava povinnosti vykonať stavebné práce v súlade nielen so všeobecne záväznými právnymi predpismi, ale aj s existujúcimi technickými normami, návodmi výrobcov a zaužívanými postupmi, čím sa zlepši východisková základňa pre posudzovanie kvality stavieb a pre zisťovanie zodpovednosti za škodu a jej vymáhanie,
- nanovo upravená požiadavka používať v stavbe stavebné výrobky, ktorých vlastnosti zaručujú, z hľadiska spôsobilosti stavby na navrhovaný účel, že sú vhodné na použitie v stavbe vo väzbe na šesť základných požiadaviek na stavby, ako vyplývajú zo smernice Rady 89/106/EHS a v súlade s predpisom o stavebných výrobkoch, ktorý upravuje preukazovanie zhody stavebných výrobkov s technickými špecifikáciami a režim vyhlásení a certifikátov zhody,
- v technickej oblasti sa aktuálne doplnili požiadavky na zabezpečenie energetickej hospodárnosti budov (väzba na zákon č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov),
- upresnenie požiadaviek na stavenisko a na vedenie a obsah stavebného denníka.

Záverom ku genéze:

Návrh nového zákona o územnom plánovaní a stavebnom poriadku bol medzirezortne prerokovaný prvýkrát v decembri 2005 – januári 2006. Vzhľadom na veľké množstvo pripomienok predložených k návrhu zákona uskutočnilo sa rozsiahle vyhodnotenie a vysporiadanie, pri ktorom sa opodstatneným zásadným pripomienkam vyhovel a zohľadnili sa v úprave textu návrhu zákona, resp. na prerokovaní s pripomienkujúcimi subjektami bol dohodnutý spôsob ich akceptácie. Na základe záverov z týchto rokovaní, vzhľadom na odlišnosti akceptovaných zásadných pripomienok v rámci jednotlivých rezortov, bol návrh zákona predložený na nové medzirezortné pripomienkové konanie; okrem povinne pripomienkujúcich subjektov boli oslovení Združenie miest a obcí Slovenska, Únia miest SR, krajské stavebné úrady, vyššie územné celky, odborné profesijné združenia – Slovenská komora architektov, Slovenská komora stavebných inžinierov, Zväz stavebných podnikateľov Slovenska a ostatné subjekty z radov odbornej verejnosti, ako aj vysokých škôl stavebného a architektonického zamerania.

V rámci medzirezortného pripomienkového konania k predloženému návrhu zákona bolo uplatnených cca 1600 pripomienok, z toho bolo 201 zásadných. Zásadné rozpory boli odstránené v celom rozsahu.

Návrh zákona bol v marci 2007 predložený na rokovanie vlády, Legislatívnej rady vlády, a na rokovanie Hospodárskej a sociálnej rady Slovenskej republiky. Zatiaľ bol návrh zákona prerokovaný Hospodárskou a sociálnou radou Slovenskej republiky, ktorá ho zobrala na vedomie a odporučila ho predložiť na rokovanie vlády. Rokovanie v Legislatívnej rade vlády bolo prerušené z dôvodu zapracovania jej pripomienok do návrhu zákona. Upravené znenie návrhu zákona sa v súčasnosti predkladá na rokovanie Legislatívnej rady vlády SR.

Dôvodová správa

A. Všeobecná časť

V súčasnosti platná právna úprava zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vychádzala z koncepcie navrhutej v polovici 70 rokov. Po novembri 1989 sa uskutočnili viaceré novely stavebného zákona. Novely v rokoch 1990, 1992, 1995, 1997, 2000 až 2005 riešili nesúlady zákona s novými ústavnými a spoločenskými pomermi a niektoré účelovo riešili existujúce spoločenské potreby. Takéto množstvo legislatívnych úprav narušilo pôvodnú systematiku stavebného zákona.

Skúsenosti a poznatky získané z aplikácií stavebného zákona v rokoch 1992 až 2005 ukázali potrebu formulovať novú koncepciu úpravy stavebného zákona a pritom využiť a zachovať tie koncepčné zásady, ktoré sa v posledných desaťročiach osvedčili v súčasnej právnej úprave.

Navrhovaný zákon nahradí v súčasnosti platný zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov s výnimkou inštitútu vyvlastnenia, ktorý bude upravený samostatným zákonom s rovnakou účinnosťou ako je navrhovaná pre nový stavebný zákon. Návrh zákona je koncipovaný ako ucelená komplexná právna úprava v oblasti územného plánovania a verejného stavebného práva, ktorá zahŕňa hmotnoprávne ustanovenia, ako aj procesy obstarávania a schvaľovania územných plánov, umiestňovania, ohlasovania a povoľovania stavieb vrátane kolaudácie, odstraňovania stavieb, osobitných oprávnení stavebného úradu (nariadenia), štátneho stavebného dohľadu a sankcií.

Základnými okruhmi navrhovaného zákona v oblasti územného plánovania sú:

- zvýraznenie zabezpečenia sústavného a komplexného utvárania predpokladov na zabezpečenie trvalého súladu všetkých prírodných, civilizačných a kultúrnych hodnôt v území,
- nová štruktúra územnoplánovacích podkladov,
- racionalizácia obstarávania územnoplánovacej dokumentácie s tým, že sa využívajú územnotechnické podklady, ktoré poskytujú sústavne aktualizované informácie o stave územia, ukladá sa povinnosť obstarávať územnotechnické podklady,
- novo zavedená povinnosť poskytovať podklady spracované orgánmi verejnej správy a vlastníckymi infraštruktúry pre územnotechnické podklady,
- implementácia Dohovoru o krajine, dokument Rady Európy, prostredníctvom územného plánovania,
- implementácia Aarhurského dohovoru o prístupe k informáciám, účasti verejnosti na rozhodovaní a prístupu k právnej ochrane v otázkach životného prostredia zabezpečením prístupu verejnosti k informáciám o území,
- Koncepcia územného rozvoja Slovenska vyjadruje politiku štátu v územnom rozvoji v celoštátnych a medzinárodných súvislostiach,
- územný plán regiónu koordinuje rozvoj a usporiadanie samosprávnych krajov a územnoplánovacie činnosti obcí v regionálnych a nadmiestnych súvislostiach,
- územný plán obce určuje základné funkčné využitie jednotlivých plôch a priestorové usporiadania obce a plochy pre zastavanie,
- územný plán zóny je skupinovým územným rozhodnutím, o jeho obstaraní môže požiadať ktokoľvek, kto má záujem o realizáciu svojho zámeru,
- záväzná časť schválenej územnoplánovacej dokumentácie sa bude vykonávať všeobecne záväzným nariadením,
- úprava kvalifikačných predpokladov pre územnoplánovacie činnosti,
- uplatnenie smernice Európskeho parlamentu a Rady o posudzovaní vplyvov niektorých plánov a programov na životné prostredie (SEA) v územnoplánovacích činnostiach,

- schválená územnoplánovacia dokumentácia je v určenom rozsahu záväzným podkladom pre vypracovanie a schvaľovanie ďalších stupňov územnoplánovacej dokumentácie, pre územné rozhodovanie a pre vypracovanie projektov stavieb
- umiestňovanie stavieb a ich zmien, zmena ich účelu a vplyvu na využitie územia, zmena využitia územia a ochrana dôležitých záujmov v území je na základe územného plánu zóny; pokiaľ nie je schválený územný plán zóny, na základe územného rozhodnutia a aj na základe nového inštitútu územného súhlasu,
- zjednodušené postupy pri územnom konaní v prípade, ak obec má územný plán zóny,
- zavedenie predkupného práva obce na určité pozemky
- preberá sa koncepčná zmena v riešení spolupráce dotknutých orgánov uplatňujúcich záujmy podľa osobitných predpisov, z poslednej novely stavebného zákona a uplatňuje sa aj v obstarávaní územnoplánovacej dokumentácie a podkladov,
- uloženie obciam povinnosť mať územný plán s určením prechodných období.

Hlavným cieľom je uplatňovanie princípov trvalo udržateľného rozvoja a zabezpečenie vyváženého a harmonického ekonomického rozvoja, sociálnej súdržnosti a ochrany životného prostredia.

Tradičné a už všeobecne akceptované hodnoty nášho terajšieho územného plánovania boli premietnuté do novej právnej úpravy. Sú to najmä princípy komplexnosti, koordinácie kontinuity, ktoré sa uplatňujú pri sledovaní stavu a možností prostredia, ako aj pri navrhovaní doplnkov a zmien a pri vytváraní podmienok pre ich uskutočňovanie. V právnych predpisoch štátov Európskej únie týmto prístupom zodpovedajú v zásade rovnaké, praxou overené základné nástroje priestorového a územného plánovania, akými sú:

- priestorové (strategické) plány regiónov,
- územné (štrukturálne, rozvojové) plány využitia plôch územia jednotlivých obcí,
- územné (regulačné, zonálne, zastavovacie) plány vymedzených častí obce, ktoré za určitých podmienok nahrádzajú územné rozhodnutie,
- územné rozhodovanie o umiestnení konkrétnych stavieb v území.

Snahou novej právnej úpravy je preto vytvorenie štandardných podmienok (z pohľadu rozvinutých krajín Európskej únie) pre uskutočňovanie zmien v prostredí, umožňujúci vstup potencionálnych investorov a súčasne vytvárať podmienky pre právnu istotu pri realizácii ich aktivít, porovnateľnú s podmienkami v ostatných členských štátoch Európskej únie.

Základnými okruhmi novej právnej úpravy v oblasti stavebného poriadku, t.j. prípravy, povoľovania, užívania stavieb, ich zmien a ich odstraňovania sú:

- definície pojmov používaných v stavebnom zákone,
- zakotvenie záväznosti všeobecných technických podmienok na navrhovanie a uskutočňovanie stavieb, ktoré sú podrobnejšie upravené v technických, bezpečnostných a hygienických predpisoch a v technických normách,
- nové členenie stavieb na účely ich povoľovania, a to na
 - a) stavby, ich zmeny, terénne úpravy, údržba stavby, ktoré nevyžadujú ohlásenie stavebnému úradu alebo stavebné povolenie (príloha č. 3),
 - b) stavby, ich zmeny, terénne úpravy a údržba stavby, ktoré vyžadujú ohlásenie stavebnému úradu (príloha č. 4),
 - c) stavby, ich zmeny, terénne úpravy a údržba stavby, ktoré vyžadujú stavebné povolenie,
 - d) stavby ich zmeny, terénne úpravy a údržba stavby, ktoré vyžadujú stavebné povolenie so sprísneným režimom (príloha č. 5).
- zavedenie nového inštitútu – audítora stavby, ako subjektu s audítorskými a kontrolnými oprávneniami, ktorého činnosť by mohla výrazne zrýchliť povoľovacie procesy a zefektívniť výkon štátneho stavebného dohľadu,

- vymedzenie vybraných činností vo výstavbe a základného obsahu projektovej dokumentácie v súlade s pravidlami regulácie povolání, čím sa v porovnaní s terajším stavom presnejšie a komplexnejšie upravuje táto problematika,
- presnejšie vymedzenie kompetencií a postavenia geodeta stavby,
- nová úprava pojmu stavba v zásade v súlade s terajším stavom po úprave z roku 2000, keď sa prevzala definícia stavby zo smernice Rady 89/106/EHS,
- vymedzenie pojmu a obsahu stavebných prác zhodne so smernicou Rady 89/106/EHS a úprava povinnosti vykonať stavebné práce v súlade nielen so všeobecne záväznými právnymi predpismi, ale aj s existujúcimi technickými normami, návodmi výrobcov a zaužívanými postupmi, čím sa zlepší východisková základňa pre posudzovanie kvality stavieb a pre zisťovanie zodpovednosti za škodu a jej vymáhanie,
- požiadavka používať v stavbe stavebné výrobky, ktorých vlastnosti zaručujú, z hľadiska spôsobilosti stavby na navrhovaný účel, že sú vhodné na použitie v stavbe vo väzbe na šesť základných požiadaviek na stavby, ako vyplývajú zo smernice Rady 89/106/EHS a v súlade s predpisom o stavebných výrobkoch, ktorý upravuje preukazovanie zhody stavebných výrobkov s technickými špecifikáciami a režim vyhlásení a certifikátov zhody,
- sprísnenie režimu nepovolených stavieb, najmä zavedením nových mechanizmov na zabezpečenie zastavenia stavebných prác voči stavebníkovi a zhotoviteľovi,
- spresnené vyjadrenie fáz uskutočňovania stavby, najmä prípravných prác, vytyčovania stavieb, zariadenia staveniska s možnosťou ich predčasného vykonávania na základe predbežného stavebného povolenia,
- presnejšie vyjadrenie postavenia a zodpovednosti zhotoviteľa stavby,
- presnejšie vyjadrenie postavenia a oprávnení stavbyvedúceho,
- upresnenie požiadaviek na stavenisko a na vedenie a obsah stavebného denníka a záznamu o stavbe,
- upresnenie inštitúcie kolaudácie s možnosťou predčasného užívania stavby, komplexného preskúšania a skúšobnej prevádzky stavby ešte pred kolaudáciou,
- zjednotenie a upresnenie povinností každého vlastníka stavby bez ohľadu na druh vlastníctva, osobu vlastníka a druh stavby, vrátane povinností udržiavať stavbu, vykonávať včas udržiavacie práce a stavebné úpravy na zachovanie úžitkových vlastností stavby a jej stability a bezpečnosti pri užívaní až po povinnosť odstrániť stavbu po jej životnosti,
- upresnenie režimu zmien v užívaní stavby, nevyhnutných úprav stavieb, vypratania stavby a odstraňovania stavieb,
- presnejšie sa vyjadruje pojem stavebník ako základný pojem,
- upravuje sa postavenie a oprávnenia dotknutých orgánov a obsahu a právnej sily záväzných stanovísk v nadväznosti na novelu stavebného zákona z októbra 2005,
- podrobne sa upravuje začatie a priebeh konaní, obsah podaní a výsledných aktov stavebného úradu – ohlasovanie, stavebný súhlas, stavebné povolenie a kolaudačné rozhodnutie,
- podrobnejšie a presnejšie sa upravuje výkon štátneho stavebného dohľadu aj s využitím kontrolných prehliadok stavieb zo strany audítora stavby,
- v časti sankcií sa po novom vymedzujú priestupky a iné správne delikty, pričom sa skutkové podstaty adresnejšie spájajú so zodpovednosťou jednotlivých účastníkov výstavby a nie iba so stavebníkom,
- zavádzajú sa poriadkové opatrenia ako sankcie viazané na výkon štátneho stavebného dohľadu, ktoré teraz v zákone chýbajú.

Uvedené okruhy úpravy v navrhovanom zákone sú ako celok vyváženou a vzájomne prepojenou úpravou, hoci nie všetky uvedené okruhy sú úplne nové. Teraz platný zákon z roku 1976 bol viackrát novelizovaný v jednotlivých okruhoch, čím sa riešili najmä aktuálne problémy povoľovania stavieb. Novelou stavebného zákona z roku 2000 boli vykonané úpravy vo väzbe na vtedajšiu povinnosť aproximácie so smernicami platnými v EÚ a práve tieto časti z teraz platného zákona boli prevzaté aj do navrhovaného znenia.

V samostatnej časti sa upravuje verejná správa, a to kompetencie orgánov verejnej správy v oblasti územného plánovania a stavebného poriadku vrátane vymedzenia stavebných úradov, špeciálnych stavebných úradov a Slovenskej stavebnej inšpekcie.

Návrh obsahuje nové vymedzenie stavebných úradov so zachovaním zásady, že stavebným úradom je obec a pôsobnosť stavebného úradu je preneseným výkonom štátnej správy aj vo väzbe na uznesenie vlády Slovenskej republiky č. 764/2004 k materiálu „Správa o činnosti obcí a vyšších územných celkov v oblasti preneseného výkonu štátnej správy za rok 2003“, ktorým bolo uložené aj ministrovi výstavby a regionálneho rozvoja v spolupráci s predsedom Združenia miest a obcí Slovenska prehodnotiť pripravenosť najmä malých obcí na zabezpečovanie preneseného výkonu štátnej správy a navrhnúť príslušné opatrenia. Ministerstvo v priebehu II. polroku 2004 a v roku 2005 vykonalo zisťovania v záujme plnenia tejto úlohy a zabezpečenia kvalitného odborného výkonu pôsobnosti stavebného úradu obcami. Problematiku pripravenosti malých obcí na zabezpečovanie preneseného výkonu štátnej správy prerokovalo na pracovných stretnutiach so zástupcami ZMOS-u v dňoch 16. septembra 2004 a 3. novembra 2004, z ktorých vyplynula požiadavka na mestá a obce, aby sa na realizáciu preneseného výkonu štátnej správy združovali v prirodzených spádových oblastiach a zmluvne vytvárali spoločné obecné úrady s cieľom skvalitňovania ich odbornej činnosti, financovania a zachovania zmluvnej stability. Ministerstvo následne prerokovalo uvedenú problematiku na pracovnom stretnutí so zástupcami krajských stavebných úradov dňa 14. decembra 2004, z ktorého vyplynula úloha

- preveriť v spolupráci s krajskými stavebnými úradmi (ďalej len „KSÚ“) pripravenosť malých obcí na prenesený výkon štátnej stavebnej správy a
- vyhodnotiť výkon delegovanej štátnej správy na úseku územného rozhodovania, stavebného poriadku a vyvlastnenia, t.j. činnosť obcí ako stavebných úradov s cieľom navrhnúť príslušné opatrenia.

Následne krajské stavebné úrady spracovali rozbor činnosti obcí zabezpečujúcich výkon štátnej správy na úseku územného rozhodovania, stavebného poriadku a vyvlastnenia zameraný najmä na vyhodnotenie činnosti malých obcí, pričom vychádzali z podkladov a poznatkov z metodického riadenia stavebných úradov, výkonu kontroly prenesenej štátnej správy ako aj z poznatkov na úseku preskúmavania prvostupňových rozhodnutí stavebných úradov. Výsledky rozboru MVRR SR spracovalo do materiálu „Rozbor činnosti stavebných úradov za rok 2004“, ktorý poskytlo ZMOS-u a ktorý bol podkladom aj pre MV SR k „Správe o činnosti obcí a vyšších územných celkov v oblasti preneseného výkonu štátnej správy za rok 2004“. Výsledky rozboru ministerstvo prerokovalo na pracovnom stretnutí so zástupcami krajských stavebných úradov dňa 22. septembra 2005. Zo záverov rozboru a správy vyplývalo, že

- kvalita vykonávanej činnosti stavebných úradov sa po prenesení výkonu štátnej správy na obce vo všeobecnosti nezlepšila,
- obce poukazujú na nedostatočné finančné a materiálno-technické vybavenie úradov spôsobené aj ich roztrieštenosťou do malých úradov,
- počet 391 úradov (t.j. samostatné stavebné úrady + spoločné obecné úrady zabezpečujúce činnosť stavebného úradu; stav k 1. marcu 2005) zabezpečujúcich činnosť stavebných úradov na obciach na celom Slovensku je neúmerne vysoký a neumožňuje primerané finančné zabezpečenie, účinné metodické riadenie a kontrolnú činnosť,
- nerešpektoval sa metodický pokyn ministerstva č. 2164/584/2002 z 12. júna 2002 v časti týkajúcej sa organizačnej štruktúry stavebných úradov.

Pri vyhodnotení problematiky reformy verejnej správy ministerstvo čerpalo poznatky aj z informatívneho materiálu z rokovania vlády SR „Informácia o návrhu komunálnej reformy“ v júni 2004, ktorý vláda vzala na vedomie. V predloženom materiáli sa uvádza, že pôvodná koncepcia decentralizácie verejnej správy odporúčala riešiť zabezpečovanie samosprávnej aj prenesenej pôsobnosti obcí dobrovoľnou formou medzi obecnej spolupráce, ale poznatky a závery z analýzy miestnej samosprávy, ako aj porovnania riešení prijatých v iných postkomunistických štátoch, ukazujú na potrebu zásadnej zmeny súčasného stavu. V materiáli sa konštatuje, že pri presune rozsiahlych kompetencií na obce existujú problémy ich

zabezpečovania malými obcami, pričom ako príčiny sa uvádzajú: veľký počet malých obcí na Slovensku, vysoký podiel výdavkov malých obcí na správu, problémy s kvalifikáciou štatutárov malých obcí na všetky samosprávne a prenesené kompetencie.

Problematika výkonu prenesených kompetencií na malých obciach bola otvorená aj zo strany poslancov Národnej rady SR ešte v septembri 2005; bol predložený pozmeňujúci poslanecký návrh v tom čase poslancom Vážnym, k vládnomu návrhu novely stavebného zákona, ktorý riešil posun pôsobnosti stavebného úradu na orgány štátnej správy – novo navrhované obvodné stavebné úrady, a to pre obce s počtom obyvateľov nižším ako 2000. V odôvodnení pozmeňovacieho návrhu sa uvádzalo, že vzhľadom na odbornú a ekonomickú náročnosť činnosti stavebných úradov, nie je v silách jednotlivých malých obcí zabezpečovať túto činnosť na príslušnej úrovni samostatne, najmä

- malé obce nemajú požadované odborné zázemie čo sa prejavuje na odbornom výkone činnosti, napr. nekonajú v problematických veciach,
- rozhodovanie je ovplyvňované príbuzenskými alebo inými vzťahmi,
- spoločné obecné úrady zabezpečujúce činnosť stavebného úradu nemajú právnu subjektivitu s čím súvisia problémy s hmotno-právnou zodpovednosťou za ich činnosť a problémy s riadením a výkonom kontroly ich činnosti,
- nerovnomerné združovanie obcí do spoločných obecných úradov a nestabilita ich sídla.

Na základe vyššie uvedených podkladov a poznatkov doterajšieho fungovania stavebných úradov sa navrhuje nové riešenie kreovania stavebných úradov, ktoré zachováva prechod pôsobnosti stavebného úradu v celom rozsahu na obce a ponecháva jeho výkon obciam v rámci prenesenej štátnej správy s tým, že navrhuje stavebné úrady **v celkovom počte 112** a určuje ich územné obvody tak, aby bola zabezpečená kvalita, odbornosť a permanencia tejto pôsobnosti, vykonávanej stavebnými úradmi v správnom konaní, a to v súlade s právnou istotou a ochranou práv a právom chránených záujmov fyzických a právnických osôb, ktoré sú predmetom rozhodovania. Navrhované riešenie umožňuje zabezpečenie nevyhnutného personálneho a materiálno-technického vybavenia odborného aparátu stavebného úradu v intenciách reálnych potrieb pôsobnosti stavebného úradu na obci a odstraňuje nedostatky súčasnej praxe.

B. Osobitná časť:

K § 1: V predmete úpravy sú uvedené obsahové medze základných okruhov navrhovaného zákona v oblasti územného plánovania a stavebného poriadku.

K § 2 : Uvádzajú sa definície základných pojmov nového zákona, pričom pojmy územného plánovania v písmenách a) až d) sú prevažne prevzaté z doterajšej právnej úpravy po novele z roku 2000.

Zavádza sa nový pojem krajina, ktorý je prevzatý z Európskeho dohovoru o krajine, ktorý pre Slovensko nadobudol platnosť 1. decembra 2005 (oznámenie MZV SR č. 515/2005 Z. z. čiastka 210, kde je zadefinovaný v čl. 1 v základných pojmoch. Európsky dohovor o krajine vyžaduje od zmluvných strán, okrem iných opatrení, zabezpečiť právne uznať krajinu v právnych prepisoch a integrovať krajinu do územnoplánovacieho procesu.

Pojem „chránené územie“ je zadefinovaný v zmysle čl. 2 Dohovoru o biologickej diverzite (Oznámenie MZV SR č. 34/1996 Z. z.) Pre účely tohoto zákona sú pod pojmom chránené územia zahrnuté všetky typy chránených území vyhlásených podľa osobitných predpisov (napr. zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách, zákon č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu., zákon č. 135/1961 Zb. o pozemkových komunikáciách, zákon č. 44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva v znení neskorších predpisov). T.j. pod ochranou chránených území sa rozumie zabezpečenie opatrení pre chránené územia napr. z hľadiska ochrany

prírody a krajiny, ochrany vôd, technickej infraštruktúry, ochrany pamiatkového fondu, ochrany zdravia ľudí a pod.

Zavádza sa termín „infraštruktúra“ namiesto doterajšieho viacslovného spojenia „verejné dopravné a technické vybavenie územia“, ktoré sa ukázalo v praxi ako nepraktické. Termín „infraštruktúra“ používajú aj právne akty Európskych spoločenstiev a preklad viacslovného vyjadrenie do zaužívaného termínu bol pochybný a vyžadoval znalosť prekladateľa, čo sa vždy nedalo zabezpečiť. Reaguje sa na členenie infraštruktúry v dokumentoch Európskej únie. Dopravná infraštruktúra je definovaná v zmysle Rozhodnutia Európskeho parlamentu a Rady č.1692/96/EHS z 23.7.1996 o základných usmerneniach spoločenstva pre rozvoj transeurópskej dopravnej siete. Obe skupiny majú spoločné znaky (napr. sú líniovými stavbami) i rozlišujúce znaky (podzemné a nadzemné stavby).

Pojem zastavané územie je prevzatý z doterajšej právnej úpravy; jeho definícia je jednoznačnejšia a viaže sa na hranicu intravilánu t.j. zastavaného územia, ktorá je premietnutá do katastrálnych máp a na územie vymedzené ako zastavané v územnom pláne.

Definuje sa verejnoprospešná stavba a verejnoprospešný pozemok, úpravou a doplnením súčasnej právnej úpravy.

Pojem stavebný pozemok je prevzatý z doterajšej úpravy.

Zavádza sa pojem nezastavateľný pozemok za účelom jednoznačného výkladu pojmu.

Základné pojmy v **oblasti stavebného poriadku** vychádzajú z doterajšej právnej úpravy po novele z roku 2000 a dotýkajú sa definícií používaných v stavebnom práve. Definícia stavby je upravená vzhľadom na jej aplikovanie predovšetkým pre povoloňacie konania. Zodpovedá definícii stavby podľa smernice Rady 89/106/EHS, deklaruje pojem „stavba“ ako legislatívnu skratku pre jednotlivé časti stavby, ako sú napr. podlažie, byt, miestnosti a zmenu dokončenej stavby, t.j. nadstavbu, prístavbu a stavebné úpravy. Úplne nové je vymedzenie stavby ako výrobku, ktorý nevzniká stavebnou činnosťou na stavenisku, ale plní funkciu stavby a je umiestňovaný na pozemok. Ide napríklad o montované stavby, niektoré záhradkárské stavby a podobné prefabrikované stavby.

S drobnými upresneniami sa obsahovo preberá vymedzenie zmeny **dokončenej** stavby podľa terajšieho právneho stavu. Ustanovenie vymedzuje údržbu stavby ako stavebné práce, ktorými sa zabezpečí čo najdlhšia životnosť stavby. Definícia terénnych úprav nebola v doterajšom znení zákona vymedzená, potreba vymedzenia pojmu vzišla z potreby jednotného výkladu.

Vymedzujú sa pojmy susedný pozemok a susedná stavba, pričom susednou môže byť aj stavba, ktorá neleží na pozemku, ktorý zodpovedá vymedzeniu susedného pozemku.

Pojem **líniové stavby** sa pre účely tohto zákona zavádza z dôvodu taxatívneho vymedzenia stavieb, pre ktoré sa doručovanie v konaniach podľa tohto zákona uskutočňuje verejnou vyhláškou.

Definícia záväzného stanoviska v princípoch vychádza z doteraz platnej úpravy zavedenej novelou stavebného zákona v roku 2005.

Pojem „iné právo“ k pozemku alebo stavbe je definovaný ako vecné právo k pozemku alebo stavbe (právo záložné, podzáložné, vecné bremeno) a tiež právo založené zmluvou na uskutočnenie stavby.

K § 3 : Ustanovením sa vymedzujú orgány, ktoré vykonávajú verejnú správu na úseku územného plánovania a stavebného poriadku.

K § 4 : Ustanovenie špecifikuje kompetencie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR ako ústredného orgánu územného plánovania a ústredného orgánu štátnej správy na úseku stavebného poriadku. Upravuje úlohy koncepčného charakteru, prípravy právnych predpisov, úlohy metodické, kontrolné a výkonu štátnej správy. Zákon upravuje pôsobnosť ministerstva metodicky podporovať činnosti samosprávnych orgánov na úseku územného plánovania čo znamená aj uplatňovanie nových poznatkov nevyhnutných pre územnoplánovacie činnosti. Z tohto dôvodu je v odseku 2 uvedená právomoc ministerstva zriaďovať organizáciu, ktorú poverí riešením koncepčných otázok územného plánovania a urbanizmu.

K § 5 : Ustanovenie preberá doterajšie kompetencie ministerstva obrany.

K § 6: Krajský stavebný úrad je orgánom územného plánovania, posudzuje návrhy územných plánov obcí a súvisiacich všeobecne záväzných nariadení obce vo vzťahu k ich súlade s platnými právnymi predpismi, je metodickým riadiacim orgánom vo vzťahu k obciam ako orgánom územného plánovania a druhostupňovým správnym orgánom k stavebným úradom. Uvedené sú jeho základné oprávnenia a povinnosti vyplývajúce z jeho postavenia.

K § 7 : Výkon činnosti stavebného úradu zostáva v kompetencii obcí, ktoré spolu s ich územným obvodom určuje príloha č. 1. Pôsobnosť stavebného úradu je naďalej preneseným výkonom štátnej správy.

Navrhuje sa ustanoviť obce respektíve mestské časti, ktoré budú oprávnené na výkon činnosti stavebného úradu v určených územných obvodoch. Činnosť stavebného úradu je vysokokvalifikovaná zložitá práca s nárokmi na odborné vzdelanie predovšetkým stavebného tiež architektonického zamerania s tým, že pre jeho úplné personálne vybavenie sa vyžaduje aj právnické vzdelanie. Permanentná činnosť úradu, ktorý zásadne koná o právach a právom chránených záujmoch účastníkov konania (navrhovatelia, stavebníci, ďalšie osoby), musí byť bez pochybností a nepredvídateľných zmien v čase zabezpečená výkonom pôsobnosti stavebného úradu ako správneho orgánu samostatným odborným útvarom vybaveným nielen personálne ale aj materiálno-technicky. Dobrovoľné združovanie obcí v intenciách zákona o obecnom zriadení tieto záruky neposkytovalo a ani nezjednodušovalo procesné postupy a najmä úkony súvisiace s výkonom pôsobnosti stavebného úradu založené v zákone.

K § 8: Kompetencie špeciálnych úradov zostávajú zachované a sú v súlade s príslušnými osobitnými predpismi, ktoré túto kompetenciu vymedzujú.

K § 9 : Pôsobnosti vojenských a iných stavebných úradov zostávajú v pôvodnom rozsahu. Uvádza tiež postavenie stavebného úradu v stavebných konaniach vedených týmito úradmi a riešenie pochybností o kompetencii. Definovanie stavby na obranu štátu, stavbu pre bezpečnosť štátu, stavbu Zboru väzenskej a justičnej stráže, stavbu uránového priemyslu, stavbu v povrchových lomoch a skrývkach je dôležité pre určenie pôsobnosti vojenských a iných stavebných úradov, ktoré sú príslušné pre ich povoľovanie.

K § 10: Ustanovenie o Slovenskej stavebnej inšpekcii zostáva v zásade zachované tak, ako bolo upravené ostatnou novelou stavebného zákona v r. 2005.

Inšpekcia je rozpočtová organizácia zapojená finančnými vzťahmi na rozpočet ministerstva. Inšpekciu tvorí riaditeľstvo inšpekcie so sídlom v Bratislave a stavebné inšpektoráty, ktoré sú preddavkovými organizáciami zapojenými na rozpočet riaditeľstva inšpekcie. Podrobnosti o organizácii inšpekcie ustanoví štatút, ktorý vydá minister výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „minister“).

Riaditeľstvo inšpekcie je služobným úradom štátnych zamestnancov, ktorí v inšpekcii vykonávajú štátnu službu a zamestnávateľom zamestnancov, ktorí v ňom vykonávajú práce vo verejnom záujme. Na čele riaditeľstva inšpekcie je riaditeľ inšpekcie, ktorého vymenúva a odvoláva minister. Riaditeľ inšpekcie je vedúcim služobného úradu. Na čele stavebných inšpektorátov sú riaditelia inšpektorátov, ktorých vymenúva a odvoláva riaditeľ inšpekcie.

K §11: Ustanovenie o úlohách inšpekcie v iných rezortoch zostáva v zásade zachované tak, ako bolo upravené ostatnou novelou stavebného zákona v r. 2005.

K § 12: Kompetencia samosprávneho kraja v oblasti územnoplánovacích činností týkajúcich sa územného plánu regiónu a súvisiacich územnoplánovacích podkladov je prevzatá z platnej úpravy. Novou kompetenciou je schvaľovanie smernice pre spracovanie návrhu územného plánu regiónu, povinnosť raz za štyri roky obstarávať správu o stave územného plánu a povinnosť vydávať územnoplánovacie informácie.

K § 13 : V ustanoveniach sa upravuje kompetencia obce v oblasti územného plánovania, ktorá je originálnou kompetenciou obecnej samosprávy. V podstate ide o terajší stav. Novou kompetenciou je schvaľovanie smernice pre spracovanie návrhu územného plánu obce, povinnosť raz za štyri roky obstarávať správu o stave územného plánu (odsek 1) a povinnosť vydávať územnoplánovacie informácie.

V polohe samosprávnej pôsobnosti obce na svojom území disponujú oprávneniami navrhovanými v odseku 2, podľa ktorých popri sledovaní stavebnej činnosti a dozieraní na stav existujúcich stavieb, je ich dôležitou právomocou zabezpečovanie odstraňovania zistených nedostatkov.

K § 14: Ustanovenie vyjadruje spoločný účel územného plánovania pre nástroje územného plánovania na každom stupni, ktorým je vytváranie predpokladov pre trvalo udržateľný rozvoj územia. Územné plánovanie v súlade s trvalo udržateľným rozvojom usmerňuje zmeny v území, koordinuje a zosúladzuje požiadavky na kvalitné životné prostredie, ekonomické aktivity a sociálne potreby ľudí. Vytvára predpoklady pre účelné a hospodárne umiestňovanie verejnej infraštruktúry. Územné plánovanie sústavne koordinuje verejný záujem na využití územia, ktorý sa sústreďuje na racionálne využívanie v súčasnosti zastavaného územia i územia navrhovaného na zastavanie a na ochranu územia nezastavaného a neurčeného na zastavanie. Pri navrhovaní zmien vo využívaní územia je potrebné vychádzať z možností územia, jeho únosnosti a z ochrany hodnôt územia. Podmienky pre zmeny sa stanovujú prostredníctvom jednotlivých nástrojov územného plánovania.

Ustanovenie vymedzuje úlohy územného plánovania ako samostatnej účelovej činnosti, nástroje územného plánovania, prostredníctvom ktorých sa úlohy a ciele realizujú, a orgány územného plánovania. Úlohy územného plánovania majú zásadný význam pre určovanie obsahu nástrojov územného plánovania a osobitne pre formulovanie smernej a záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie. Úlohy sa premietajú v príslušnej podrobnosti zodpovedajúcej jednotlivým stupňom územnoplánovacej dokumentácie, jednotlivým územnoplánovacím podkladom a územným rozhodnutiam. Obsah ustanovenia musí byť zohľadnený v každom nástroji územného plánovania v závislosti od podrobnosti a rozsahu riešenia.

Regulatívy sú najdôležitejším praktickým výstupom územného plánovania a tvoria záväznú časť územnoplánovacej dokumentácie. Osobitné úlohy sú zamerané na zisťovanie stavu a hodnôt územia, vrátane hodnotenia vplyvov na životné prostredie. Územné plánovanie má významnú úlohu pri umiestňovaní stavieb a stanovení urbanistických a architektonických požiadaviek na ich riešenie. Je úlohou územného plánovania vytvárať zodpovedajúce podmienky v území s cieľom znižovať dôsledky možných ekologických a prírodných katastrof uplatňovaním preventívneho princípu; rovnako ako pri predchádzaní následkov náhlych ekonomických zmien.

K § 15: Ustanovenie vymedzuje orgány územného plánovania a ich príslušnosť pre obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov. Základnou úlohou orgánov územného plánovania je obstarávanie a schvaľovanie územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov a prostredníctvom nich koordinovanie verejných záujmov a súkromných zámerov rozvoja územia.

K § 16: V ustanovení ide o všeobecné povinnosti platné v aplikácii pre celú problematiku územného plánovania.

V odseku 1 je základné pravidlo správania sa orgánov verejnej správy v rozhodovaní o území. Nejde len o rozhodovanie podľa navrhovaného zákona, ale o každú koncepčnú programovú i individuálno-rozhodovaciu činnosť orgánov verejnej správy vo všetkých oblastiach spoločenského života a vo všetkých odvetviach a úsekoch štátnej správy.

V odseku 2 ide o základné pravidlo určené každému a netýka sa len bezprostredne stavebnej činnosti, ale akejkolvek aktivity, ktorá ovplyvňuje územie.

V odseku 3 sa ukladá, že umiestňovať stavbu alebo meniť využitie územia alebo zabezpečovať ochranu územia možno len prostredníctvom územného plánu zóny, územného súhlasu alebo územného rozhodnutia. Výnimky z tohto všeobecného pravidla sú pozemkové úpravy (schválený projekt pozemkových úprav nahrádza územné rozhodnutie) a rozhodnutia podľa banského zákona.

K § 17: Ustanovenie všeobecne upravuje podklady, ktoré sa využívajú v územnoplánovacej činnosti, či už ide o mapové podklady alebo o koncepcie, plány, programy iných orgánov verejnej správy. Vymedzuje sa charakter územnoplánovacej dokumentácie ako verejnej listiny, na ktorú sa nevzťahuje autorské právo. Definuje sa spracovateľ územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov a dokumentácie územného zámeru, ktorý je autorizovaný architekt alebo autorizovaný inžinier.

V odseku 5 sa uvádza, že územnoplánovacia činnosť sa neriadi podľa zákona o správnom konaní.

K § 18: Územnoplánovacia informácia je novým inštitútom v zákone, ale v praxi sa používa. Tvorí odbornú pomoc orgánov územného plánovania a stavebného úradu verejnosti napr. vlastníkom nehnuteľností, investorom, projektantom, o možnostiach zmien v území na základe odborných znalostí o obmedzeniach a hodnotách územia. Územnoplánovacia informácia sa vydáva na základe územnoplánovacej dokumentácie a z územnotechnických podkladov. Podmienkou pre vydanie kvalitnej informácie je žiadosť, v ktorej musia byť uvedené konkrétne požiadavky a súvislosti s konkrétnym zámerom na využitie územia.

K § 19: Informačný systém územného plánovania preberá jeho súčasnú úpravu. Novou je zákonná povinnosť jeho sprístupňovania na internete a povinnosť sprístupňovať aj všeobecne záväzné nariadenia, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie, a aj celú územnoplánovacia dokumentáciu po jej schválení ak je spracovaná metódou umožňujúcou zverejnenie na internete.

K § 20: Návrh ustanovenia vychádza zo súčasnej právnej úpravy, ktorá zaviedla do procesu obstarávania územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie obcí a samosprávnych krajov povinnú účasť odborne spôsobilých osôb na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie, a ktorá sa v praxi osvedčila. Odborne spôsobilé osoby zabezpečujú, aby proces obstarávania územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie bol kvalitný a v súlade s právnymi predpismi. Odbornú spôsobilosť možno získať na základe vzdelania, požadovanej odbornej praxe, bezúhonnosti a zloženia skúšky. Odborne spôsobilé osoby sú zapísané v zozname vedenom Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR, ktoré im vydáva preukaz. Nie je rozhodujúce, či takéto osoby sú v postavení zamestnanca v pracovnom pomere, alebo si ich objednávajú na inú zmluvu.

K § 21: Ustanovenie upravuje základné postupy pri vydávaní stanovísk pri prerokovaní územnoplánovacej dokumentácie. V procese obstarávania územnoplánovacej dokumentácie je dôležité z hľadiska racionálnosti procesu, aby stanoviská dotknutých orgánov v jednotlivých etapách prerokovania boli vzájomne previazané a aby jeden orgán nevydával obsahovo rôzne stanoviská v jednotlivých etapách prerokovania územnoplánovacej dokumentácie.

K § 22: Ustanovenie preberá súčasnú právnu úpravu úhrady nákladov na obstaranie územnoplánovacej dokumentácie, prehlbuje a upresňuje terajšiu možnosť prispieť na obstarávanie územného plánu. Výhradná potreba orgánov verejnej správy alebo fyzických a právnických osôb, ktorá vyvolala obstaranie územnoplánovacej dokumentácie znamená, že iniciátorom obstarávania boli tieto orgány a osoby (obstaranie územného plánu na žiadosť) a obstarávateľ súhlasil, že navrhovaný zámer je v záujme obce resp. samosprávneho kraja, alebo ide o chybu orgánu verejnej správy v stanovisku v prerokovaní územnoplánovacej dokumentácie, ktorú je potrebné napraviť aktualizáciou územnoplánovacej dokumentácie.

K § 23: Vymedzujú sa nástroje územného plánovania, do ktorých sa premietajú účely a úlohy územného plánovania v závislosti od podrobnosti a rozsahu riešeného územia.

K § 24: Územnoplánovacia dokumentácia je hlavným nástrojom územného plánovania a tvoria ju štyri stupne – Koncepcia územného rozvoja Slovenska a tri stupne územných plánov – regiónu, obce a zóny. Zákon zachováva súčasnú sústavu územnoplánovacích dokumentov.

Podrobne sa upravujú procesné práva a povinnosti obstarávateľa v rámci obstarávania územnoplánovacej dokumentácie. Všeobecne sa ustanovujú dôvody rozhodnutia o obstarávaní územnoplánovacej dokumentácie. Obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie je viacetapový proces trvajúci mesiace až roky zahŕňajúci mnoho úkonov. V odseku 4 sa uvádzajú jeho hlavné etapy.

V postupe obstarávateľov (odseky 5 až 8) sa nenavrhujú zásadné zmeny v porovnaní s aktuálnym stavom.

K § 25: Územnotechnické podklady sú základným podkladom pre obstaranie územnoplánovacej dokumentácie. Zákon v prechodných ustanoveniach ukladá obstaranie územnotechnických podkladov do lehoty 31. decembra 2010. Pokiaľ nie sú územnotechnické podklady obstarané, podľa prechodných ustanovení je potrebné obstarat' ako prvú etapu obstarávania územnoplánovacej dokumentácie prieskumy a rozboru v rozsahu územnotechnických podkladov.

K § 26: Ustanovenie upravuje spôsob a kompetencie schvaľovania aktualizácie záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie a postup a kompetencie pri úprave smernej časti územnoplánovacej dokumentácie.

K § 27: Koncepcia územného rozvoja Slovenska je najvyšším stupňom hierarchie územnoplánovacej dokumentácie a je politikou štátu v oblasti územného rozvoja. Ako „celoštátna územnoplánovacia dokumentácia“ rieši celé územie Slovenska s podrobnosťou vymedzenou v odseku 2. Zosúladzuje rezortné a odvetvové koncepcie a zámery a formuluje politiku štátu v oblasti územného rozvoja vo vnútroštátnych a medzinárodných súvislostiach. Z koncepcie priestorového usporiadania formuluje záväzné výstupy a požiadavky na spracovanie nižších stupňov územných plánov najmä pre územný plán regiónu.

K § 28: Ustanovuje sa postup obstarávania Koncepcie územného rozvoja Slovenska, lehôt prerokovania, uplatňovania stanovísk a pripomienok a povinnosť oznámiť prerokovanie aj susediacim štátom. Oproti súčasnému stavu ide o skrátenie procesu obstarávania, pretože sa nebude vypracúvať koncept, ale priamo návrh. V porovnaní s terajším stavom sa navrhuje vyššia miera zverejňovania (odseky 3 až 5).

K § 29: Ustanovuje sa povinnosť ministerstva predkladať vláde správu o stave koncepcie územného rozvoja Slovenska a na jej základe vláda rozhoduje o potrebe aktualizovať koncepciu alebo o obstaraní nového celoštátneho dokumentu. Upravuje sa postup pri aktualizácii Koncepcie územného rozvoja Slovenska.

K § 30: Ustanovuje sa obsah územného plánu regiónu. Územný plán regiónu je nástrojom samosprávneho kraja s významnou funkciou smerujúcou k úrovni štátu ako aj funkciou koordinačnou smerujúcou k jednotlivým obciam. Zohľadňuje, spodrobňuje a upresňuje úlohy územného plánovania rámcovo vymedzené na úrovni štátu v Koncepcii územného rozvoja Slovenska a rieši a koordinuje nadmiestne súvislosti a väzby územného rozvoja jednotlivých obcí s podmienkou, že samosprávny kraj nemôže na úseku územného plánovania zasahovať do výhradných pôsobností obce. Územný plán regiónu je nástrojom, prostredníctvom ktorého samosprávny kraj určuje základnú stratégiu rozvoja svojho územia zohľadňujúc podmienky trvalo udržateľného rozvoja a hospodárne využívanie územia. Záväznú časť územného plánu regiónu vyhlasuje zastupiteľstvo samosprávneho kraja všeobecne záväzným nariadením.

Územný plán regiónu stanovuje základné zásady rozvoja regiónu ako celku a základné podmienky pre rozvoj obcí. Pri spracovaní územného plánu regiónu je potrebné vychádzať z cieľov a úloh územného plánovania a z Koncepcie územného rozvoja Slovenska. Územný plán regiónu je koordinačným nástrojom pre územné plány jednotlivých obcí, územné plány zón a pre činnosť orgánov verejnej správy chrániacej verejný záujem v území.

K § 31: Ustanovenie spolu s ďalšími (až po § 38) podrobne upravuje jednotlivé fázy obstarávania a schvaľovania územného plánu regiónu. Ustanovenie upravuje prvú fázu, a to prípravné práce, ktoré nasledujú po rozhodnutí, že je nevyhnutné obstarat' a schváliť nový územný plán alebo jeho

aktualizáciu. V rámci úpravy prerokovania územného plánu regiónu sa upravuje aj prerokovanie vplyvov územného plánu na životné prostredie podľa nového zákona.

V záujme možnosti prispieť údajmi a informáciami o území alebo o pripravovaných činnostiach v území sa ukladá povinnosť zverejňovať začatie obstarávania.

K § 32: Zadanie je východiskovým odborným dokumentom pre obstarávanie konceptu a návrhu územného plánu. V ňom samosprávny kraj vyjadruje zámery, ktoré chce územným plánom riešiť.

Navrhovaná úprava zadania má v porovnaní s terajším stavom rozšírený obsah, a to o strategický zámer rozvoja regiónu a o súhrnný problémový výkres znázorňujúci hlavné strety záujmov a činností v území. V porovnaní so súčasným stavom sa nespracúvajú prieskumy a rozbor, ktoré sú nahradené sústavne aktualizovanými územnotechnickými podkladmi. Pri aktualizácii územného plánu regiónu sa novo upravuje povinnosť schváliť zadanie pre aktualizáciu, ktoré je predkladané spolu so správou o stave uplatňovania územného plánu regiónu.

K § 33: Ustanovenie o prerokovaní konceptu preberá súčasnú právnu úpravu. Súčasťou prerokúvaného konceptu je aj proces hodnotenia vplyvov na životné prostredie.

K § 34: Nová úprava sa týka smernice pre spracovanie návrhu územného plánu regiónu, ktorá nahrádza súčasné súborné stanovisko. Definuje sa obsah smernice a ustanovuje sa jej schválenie zastupiteľstvom. Novo je zavedený obsah odôvodnenia vybranej varianty. Keďže koncept je riešený variantne, a v etape konceptu prebieha aj proces posudzovania vplyvov na životné prostredie (SEA), predmetom odôvodnenia je väzba na vplyv na trvalo udržateľný rozvoj územia, t.j. na jeho tri piliere – ekonomický, ekologický (SEA) a sociálny. Súčasťou hodnotenia vplyvov na trvalo udržateľný rozvoj je výsledok posudzovania vplyvov na životné prostredie a posúdenie vplyvu na európsky významnú lokalitu alebo chránenú vtáčiu oblasť (implementácia Smernice rady č.92/43/EHS z 21.5.1992 o ochrane prirodzených biotopov a voľne žijúcich živočíchov a rastlín).

K § 35: Prerokovanie návrhu územného plánu regiónu je oproti súčasnej právnej úprave doplnené o povinnosť obstarávateľa uskutočniť verejné rokovanie o návrhu územného plánu regiónu so všeobecne zrozumiteľným výkladom. Dôvodom zavedenia tohto postupu je umožniť širokej verejnosti oboznámiť sa s návrhom, čím sa zvýši nielen možnosť informovanosti obyvateľov obcí, ale sa zníži pravdepodobnosť nesúhlasných stanovísk a nátlakových akcií verejnosti po schválení územného plánu. Prerokovanie návrhu sa oznamuje aj orgánom susediacich štátov. Zachováva sa povinnosť obstarávateľa prerokovať pripomienky, ktoré neboli zohľadnené s tými, ktorí ich uplatnili.

K § 36: Ustanovenie o preskúmaní návrhu územného plánu regiónu preberá súčasnú právnu úpravu doplnenú o povinnosť samosprávneho kraja uviesť územný plán predkladaný na schválenie do súladu s právnymi predpismi. Upravuje postup pred schvaľovaním návrhu územného plánu regiónu v zastupiteľstve samosprávneho kraja.

K § 37.: Ustanovenie upravuje postup schvaľovania návrhu samosprávnym krajom po zapracovaní všetkých akceptovaných pripomienok vrátane záverečného stanoviska ministerstva. Aj v tomto ustanovení sa umožňuje schvaľujúcemu zastupiteľstvu rozhodovať s dvomi možnosťami bez možnosti zasahovať do vecných riešení návrhu. Ak zastupiteľstvo neschváli návrh, príprava sa vracia do štádia návrhu. V ďalších odsekoch sa výrazne posilňuje prvok verejnej prístupnosti schváleného územného plánu zverejnenie na internete a na úradnej tabuli s možnosťou aj fyzického nahliadnutia v úradných hodinách v úrade.

Návrh územného plánu regiónu, ktorý sa predkladá zastupiteľstvu samosprávneho kraja na schválenie, je dohodnutý s dotknutými orgánmi, ktoré chránia verejné záujmy podľa osobitných predpisov.

Ak je schválený územný plán regiónu v rozpore s právnymi predpismi alebo s Konceptiou územného rozvoja Slovenska schválenie je v plnom rozsahu neplatné.

K § 38: Závaznú časť územného plánu regiónu vyhlasuje samosprávny kraj všeobecne záväzným nariadením. Schválený územný plán regiónu je v určenom rozsahu záväzným alebo smerným podkladom pre obce, dotknuté orgány pri rozhodovaní súvisiacom s využívaním územia.

K § 39: V súlade s predpismi o archívoch a registratúrach sa ustanovuje spôsob ukladania prvopisu územného plánu a jeho kópií. Registračný list a všeobecne záväzné nariadenie podľa odseku 3 sa posielajú ministerstvu pre informačný systém územného plánovania.

K § 40: Zákon upravuje postup pri aktualizácii odlišne od doterajšej právnej úpravy. Zákon ukladá povinnosť samosprávnemu kraju predkladať správu o stave uplatňovania územného plánu regiónu najmenej raz za štyri roky svojmu zastupiteľstvu. Návrh správy pred predložením zastupiteľstvu sa prerokúva s dotknutými orgánmi a s obcami.

K § 41: Ustanovenie upravuje obsah územného plánu obce. Územný plán obce je základný koncepčný dokument územného plánovania obce slúžiaci pre usmerňovanie územného rozvoja obce. Je záväzný pre spracovanie územných plánov zón a pre rozhodovanie v území. Rovnako ako v predchádzajúcej úprave sa územný plán obce obstaráva pre celé územie obce, pretože je potrebné riešiť celkovú koncepciu rozvoja obce vo vzájomných funkčných väzbách územia obce ako celku a vo väzbe na širšie vzťahy obce. Závazná časť územného plánu obce sa vyhlasuje všeobecne záväzným nariadením obce.

Územný plán obce je základným stupňom sústavy, pretože premieta do územia konkrétnej obce záväznú časť Koncepcie územného rozvoja Slovenska a územného plánu regiónu a zároveň komplexne vo vzájomných súvislostiach rieši celé územie obce, podrobne zastavané územie obce a koncepčne ostatné územie obce ako tzv. voľnú krajinu (odseky 1 a 4).

Navrhne sa znížiť hranicu pre povinnosť obce mať územný plán obce z terajších 2000 obyvateľov na 1000 obyvateľov. Prax totiž preukázala, že obce s územným plánom sa rozvíjajú koncepcijnejšie a lepšie uspokojujú záujem obyvateľov o výstavbu a podnikateľov na umiestnenie prevádzkárňí, lepšie chránia kultúrne a prírodné hodnoty a ich vývoj nie je sústavou pokusov a omylov. Investícia vložená do obstarania územného plánu sa v strednodobom horizonte nepochybne vráti.

Územie obcí s 1 000 obyvateľmi je už natoľko rozsiahle, že je potrebné koncepčne a relatívne trvalo vyriešiť jeho priestorové usporiadanie, určiť funkčné využívanie jednotlivých častí obce a určiť územné regulatívy prípustných a neprípustných činností na jednotlivých plochách. Obce s viac ako 1 000 obyvateľmi sú rozvíjajúcimi sa obcami a je nevyhnutné určiť pravidlá ich dlhodobého rozvoja z hľadiska činností v území a riešenia stretov záujmov.

Odsek 5 preberá terajšiu definíciu, ktorej dôležitosť je určená tým, že je kritériom pre vznik povinnosti obstaráť územný plán v obci, ktorá nemá 1 000 obyvateľov.

K § 42: Ustanovenie preberá súčasnú úpravu úvodnej etapy obstarávania územného plánu obce – prípravné práce.

K § 43: Územný plán obce obstaráva obec na základe podnetu obecného zastupiteľstva, podnetu orgánov verejnej správy, návrhu fyzickej alebo právnickej osoby s vlastníckym alebo obdobným vzťahom k pozemku alebo stavbe na území obce a každý občan obce.

Zákon upravuje obsah návrhu na obstaranie územného plánu. Je úlohou obce ako obstarávateľa posúdiť návrh, či spĺňa predpísané náležitosti. O odmietnutí návrhu rozhoduje obstarávateľ, ak navrhovateľ neodstránil v stanovenej lehote zistené nedostatky. Ak návrh spĺňa požiadavky stanovené týmto zákonom, návrh sa predloží obecnému zastupiteľstvu, ktoré rozhodne o obstaraní územného plánu. Obdobne sa postupuje pri aktualizácii.

K § 44: Zadanie pre spracovanie územného plánu obce má oproti súčasnej právnej úprave rozšírený obsah, a to o strategický zámer rozvoja obce a o súhrnný problémový výkres znázorňujúci hlavné strety záujmov a činností v riešenom území, ktorý je v súčasnosti obsahom prieskumov a rozborov. Podkladom pre spracovanie zadania sú najmä územnotechnické podklady. Nová úprava smeruje proces prerokovania zadania so zámerom, že zadanie je najmä vecou obce, ktorá musí v zadaní vyjadriť hlavné problémy pre riešenie.

K § 45: Ustanovenie o prerokovaní konceptu preberá súčasnú právnu úpravu. Súčasťou prerokovania konceptu je aj proces hodnotenia vplyvov na životné prostredie, pokiaľ sa to predmetnej obce týka.

K § 46: Nová úprava sa týka smernice pre spracovanie návrhu územného plánu obce, ktorá nahrádza súčasné súborné stanovisko. Definuje sa obsah smernice a ustanovuje jej schválenie obecným zastupiteľstvom. Novo je zavedený obsah odôvodnenia vybranej varianty. Keďže koncept je riešený variantne, a v etape konceptu prebieha aj proces posudzovania vplyvov na životné prostredie (SEA), predmetom odôvodnenia je väzba na vplyv na trvalo udržateľný rozvoj územia, t.j. na jeho tri piliere – ekonomický, ekologický (SEA) a sociálny. Súčasťou hodnotenia vplyvov na trvalo udržateľný rozvoj je výsledok posudzovania vplyvov na životné prostredie a posúdenie vplyvu na európsky významnú lokalitu alebo chránenú vtáčiu oblasť (implementácia Smernice rady č.92/43/EHS z 21.5.1992 o ochrane prirodzených biotopov a voľne žijúcich živočíchov a rastlín).

K § 47: Prerokovanie návrhu územného plánu obce je oproti súčasnej právnej úprave doplnené o povinnosť obstarávateľa uskutočniť verejné rokovanie o návrhu územného plánu obce so všeobecne zrozumiteľným výkladom. Zachováva sa povinnosť obstarávateľa prerokovať pripomienky, ktoré neboli zohľadnené s tými, ktorí ich uplatnili.

K § 48: Preskúmanie návrhu územného plánu obce krajským stavebným úradom preberá súčasnú právnu úpravu.

K § 49: Obci, t.j. obecnému zastupiteľstvu, sa predkladá na schválenie návrh územného plánu obce, ktorý bol dohodnutý s dotknutými orgánmi. Zákon ukladá, že dohodu s dotknutými orgánmi možno meniť iba na základe nového prerokovania s dotknutými orgánmi. Vzhľadom na to je v ustanovení uvedené, že v prípade, ak zastupiteľstvo nesúhlasí s predloženým návrhom je potrebné, aby zastupiteľstvo vrátilo návrh územného plánu obce obstarávateľovi s pokynmi na jeho prepracovanie.

K § 50: Záväznú časť územného plánu obce vyhlasuje obec všeobecne záväzným nariadením. Schválený územný plán obce je v určenom rozsahu záväzným alebo smerným podkladom pre územné rozhodnutia a územné súhlasy a pre dotknuté orgány pri rozhodovaní súvisiacom s využívaním územia. Ustanovenie upravuje zverejňovanie VZN, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu obce odlišne od úpravy podľa zákona o obecnom zriadení.

K § 51: V súlade s predpismi o archívoch a registratúrach sa ustanovuje spôsob ukladania prvopisu územného plánu a jeho kópií. Registračný list a všeobecne záväzné nariadenie podľa odseku 4 sa posielajú krajskému stavebnému úradu pre informačný systém územného plánovania. Krajský stavebný úrad po kontrole správnosti zašle podklady pre informačný systém ministerstvu.

Ustanovenie upravuje zverejnenie schváleného územného plánu a jeho prístupnosť pre všetkých záujemcov.

K § 52: Nová právna úprava ukladá obci ako orgánu územného plánovania sledovať a vyhodnocovať uplatňovanie územného plánu. Preberá sa súčasná povinnosť minimálne raz za štyri roky predložiť zastupiteľstvu správu o stave územného plánu z hľadiska jeho aktuálnosti. Ak zastupiteľstvo rozhodne o obstaraní aktualizácie je súčasťou schválenia zadanie pre aktualizáciu. Na obstarávanie aktualizácie územného plánu obce sa primerane použijú ustanovenia o obstarávaní a schvaľovaní návrhu územného plánu. Aktualizácia územného plánu je termín nového zákona pre doterajšie zmeny a doplnky územného plánu.

K § 53: Na území obce, pre ktorú sa obstaráva územný plán obce, je možné v odôvodnených prípadoch vymedziť časť územia obce, ktoré je riešená v podrobnosti územného plánu zóny. Územný plán zóny sa v tomto prípade obstaráva súčasne s územným plánom obce. Účelom tohto ustanovenia je

umožnenie hospodárneho výkonu územnoplánovacej činnosti a skrátenie prípravy územia pre nové využitie.

K § 54: Ustanovenie upravuje obsah územného plánu zóny. Územný plán zóny nahrádza územné rozhodnutie vo vymedzení pozemkov, v stanovení ich využitia a pre stanovenie podmienok pre verejnoprospešné stavby. Územný plán zóny sa obstaráva ako skupinové územné rozhodnutie; jeho obstaranie nahrádza ďalšie územné rozhodnutia v stanovenom rozsahu. Táto právna úprava odstráni potrebu vydania územných rozhodnutí v území riešenom územným plánom zóny.

Podrobne sa riešia konkrétne pozemky v zóne, teda vo vymedzenej časti územia obce (štvrť, bloku, pozemku). Z jeho povahy vyplýva, že musí byť veľmi konkrétny a adresný. Najmä pre stavebníkov sú najdôležitejšie zastavovacie (regulačné) podmienky jednotlivých pozemkov (odsek 3).

Novým je určenie podrobných pravidiel na určovanie pozemkov za stavebné pozemky, upravené v odsekoch 6 a 7. Zmenou pozemku na stavebný pozemok dochádza k významnej zmene aj z právneho hľadiska, aj z obchodného hľadiska. Stavebná parcela sa nemôže použiť hocijako a jej cena je podstatne vyššia aj v prípade predaja na trhu s nehnuteľnosťami, ale aj v prípade vyvlastnenia.

Na území obce, pre ktorú sa obstaráva územný plán obce, je možné v odôvodnených prípadoch vyčlenená časť územia obce, ktorá je riešená v podrobnosti územného plánu zóny. Územný plán zóny sa v tomto prípade obstaráva súčasne s územným plánom obce. Účelom tohto ustanovenia je umožnenie hospodárneho výkonu územnoplánovacej činnosti a skrátenie prípravy územia pre nové využitie.

K § 55: Ustanovenie upravuje postup obstarania územného plánu zóny. Ten sa obstaráva vždy na základe rozhodnutia obecného zastupiteľstva alebo ak je potrebné umiestniť verejnoprospešnú stavbu. Upravuje sa možnosť rozhodnúť o obstaraní nielen na základe vlastného podnetu obce, ale aj na základe podnetu od fyzických a právnických osôb.

K § 56: V rámci prípravných prác sa dôraz kladie na oznámenie začatia obstarávania, aby dotknuté orgány a občania mali možnosť podať návrhy a požiadavky. Nová právna úprava skracuje postup obstarávania územného plánu zóny zjednodušením obstarávania smernice, ktorá sa spracuje, nie je potrebné ju prerokovať a schváli ju obecné zastupiteľstvo.

K § 57: Ustanovujú sa podrobnosti prerokovania návrhu územného plánu zóny, najmä oznamovanie prerokovania jednotlivo a to aj vlastníkom nehnuteľností na území riešenej zóny. Stanovuje sa povinnosť verejného rokovania zodpovedajúceho ústnemu pojednávaniu podľa správneho poriadku.

V rámci prerokovania sa vylučuje opakované podávanie pripomienok a stanovísk, o ktorých už bolo rozhodnuté. Ak je potrebné návrh podstatne upraviť alebo sú uplatnené požiadavky na jeho prepracovanie, verejné prerokovanie sa opakuje. Po posúdení návrhu územného plánu zóny obstarávateľ predkladá návrh obecnému zastupiteľstvu spolu s odôvodnením. Rozhodnutie o pripomienkach je súčasťou odôvodnenia.

K § 58: Vo väzbe na pôvod podnetu na obstarávanie sa umožňuje obecnému zastupiteľstvu, aby rozhodnutie o obstaraní územného plánu na základe podnetu iného ako vlastného mohlo podmieniť požiadavkou na úhradu nákladov na spracovanie územného plánu zóny od tých osôb, ktorých potreba vyvolala obstaranie územného plánu zóny. Obec vždy uhradza náklady spojené s prerokovaním, vrátane nákladov na činnosť odborne spôsobilej osoby, ak nie je jej zamestnancom.

Zákon upravuje obsah návrhu na obstaranie územného plánu. Je úlohou obce ako obstarávateľa posúdiť návrh, či spĺňa predpísané náležitosti. O odmietnutí návrhu rozhoduje obstarávateľ, ak navrhovateľ neodstránil v stanovenej lehote zistené nedostatky. Ak návrh spĺňa požiadavky stanovené týmto zákonom, návrh sa predloží obecnému zastupiteľstvu, ktoré rozhodne o obstaraní územného plánu.

Zákon upravuje postup rozdielny pre obstarávanie územného plánu zóny na základe vlastného podnetu a na základe iného ako vlastného podnetu. Umožňuje navrhovateľovi, aby zabezpečil spracovanie návrhu smernice pre obstaranie územného plánu zóny.

Územný plán zóny nemá charakter koncepcie, ktorú je potrebné posudzovať z hľadiska vplyvov na životné prostredie (SEA).

K § 59: Preskúmanie návrhu územného plánu obce krajským stavebným úradom preberá súčasnú právnu úpravu.

K § 60: Územný plán zóny schvaľuje obecné zastupiteľstvo a vyhlasuje ho všeobecne záväzným nariadením obce. Územný plán zóny nie je možné zmeniť, ale v prípade ak je v rozpore s právnymi predpismi, je potrebné nájsť riešenie po prerokovaní podľa tohto zákona vrátane dohody s dotknutými orgánmi. Vzhľadom na to je v ustanovení uvedené, že v prípade, ak zastupiteľstvo nesúhlasí s predĺženým návrhom je potrebné, aby zastupiteľstvo vrátilo návrh územného plánu zóny obstarávateľovi s pokynmi na jeho prepracovanie.

K § 61: Územný plán zóny po schválení obecným zastupiteľstvom obec vyhlasuje všeobecne záväzným nariadením obce. Ustanovenie upravuje zverejnenie VZN odlišne od zákona o obecnom zriadení.

K § 62: V súlade s predpismi o archívoch a registratúrach sa ustanovuje spôsob ukladania prvopisu územného plánu a jeho kópií. Registračný list a všeobecne záväzné nariadenie sa posielajú krajskému stavebnému úradu pre informačný systém územného plánovania. Krajský stavebný úrad po kontrole správnosti zašle podklady pre informačný systém ministerstvu.

Ustanovenie upravuje zverejnenie schváleného územného plánu a jeho prístupnosť pre všetkých záujemcov.

K § 63: Ustanovuje sa účinnosť územného plánu zóny, čo v súčasnej právnej úprave nie je riešené.

K § 64: Ustanovenie rieši postup pri aktualizácii územného plánu zóny a postup prípravy správy o stave územného plánu zóny.

K § 65: Ide o spoločné ustanovenie pre obsah nasledujúcich ustanovení. V odseku 1 je vyjadrený základný účel, na ktorý sa územnoplánovacie podklady obstarávajú a používajú. Tým, že ide o štúdie možného rozvoja územia, spodrobnejšie riešenie územnoplánovacej dokumentácie, riešenie krajiny alebo jednotlivých funkčných zložiek osídlenia prípadne súbor objektívnych faktov a textových hodnotení a číselných údajov z meraní, štatistík, nie je potrebné ustanovovať ich záväznosť v právnom zmysle (odsek 2).

K § 66: Územnoplánovacia štúdia nahrádza doterajšiu urbanistickú štúdiu a územný generel. V porovnaní so súčasnou právnou úpravou sa redukuje rozsiahle uplatnenie územnoplánovacej štúdie. Územnoplánovacia štúdia je nástroj urbanistickej tvorby na overenie základnej urbanistickej koncepcie pri príprave územného plánu alebo pri aktualizácii územného plánu; používa sa na overenie požiadaviek na ochranu hodnôt v území, zámerov na zmeny využitia územia, na preverenie a posúdenie variantných riešení vybraných problémov v území alebo rozvoj jednotlivých funkčných zložiek osídlenia. Územnoplánovacia štúdia sa neprerokúva ani neschvaľuje; príslušný orgán územného plánovania posudzuje možnosť využitia územnoplánovacej štúdie ako podkladu pre spracovanie, aktualizáciu územnoplánovacej dokumentácie.

Zjednodušuje sa postup obstarávania územnoplánovacej štúdie, ktorá sa obstaráva podľa potreby a na základe rozhodnutia orgánov územného plánovania. Obsah a rozsah územnoplánovacej štúdie sa vymedzí v jej zadaní.

K § 67: Ustanovenie vymedzuje základný obsah a dôvody obstarávania krajinnej štúdie a jej obstarávateľa. Obsah a účel krajinnej štúdie určuje v zadaní obstarávateľ. Je podkladom pre integrované stanovisko štátnej správy na úseku životného prostredia.

K § 68: Územno-technické podklady nahrádzajú doterajšie prieskumy a rozboru územia. Rozdiel je v tom, že budú trvalo získavané a bude priebežne udržiavaná ich aktualizácia bez ohľadu na to, či sa práve pripravuje územný plán alebo jeho aktualizácia, alebo nie. To v konečnom dôsledku udržiava aktuálnosť obsahu, pohotovosť pre prípadné použitie i úsporu, pretože pri prieskumoch a rozboroch bolo často treba preverovať, či sú ešte aktuálne, len v súvislosti s potrebou na aktualizáciu územného plánu raz za štyri roky alebo ešte s väčším časovým odstupom od ich obstarania.

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

Územnotechnické podklady budú predstavovať významný podklad pre spracovanie územných plánov a ich obstarávanie sa výrazným spôsobom zrýchli a zníži sa jeho finančná náročnosť; pre spracovanie dokumentácie pre vydanie územného rozhodnutia, pre rozhodovanie stavebných úradov a pre spracovanie posudzovania vplyvov na životné prostredie.

K § 69: Územnotechnické podklady sa budú obstarávať pre územie obce a pre územie regiónu s rozdielnou podrobnosťou, ktorá vychádza z ich účelu – podklady o stave územia pre územný plán regiónu a pre územný plán obce a pre územné rozhodovanie. Pre spracovanie územnotechnických podkladov sú nevyhnutné údaje o území poskytované orgánmi verejnej správy, právnickými osobami a vlastníkami verejnej dopravnej a technickej infraštruktúry. Rieši sa súčasná situácia, keď nie je právny predpis upravujúci poskytovanie údajov o území, čo spôsobuje ťažkú dostupnosť údajov nevyhnutných pre územnoplánovaciu činnosť, pričom väčšina uvedených údajov je vytváraná z verejných prostriedkov. Toto ustanovenie upravuje pre účel územného plánovania podmienky poskytovania a používania údajov o území a súčinnosť poskytovateľov týchto údajov pre obstarávanie územnotechnických podkladov.

K § 70: Upravuje sa trvalá a sústavná aktualizácia územnotechnických podkladov, ktorá sa bude realizovať v štvorročných cykloch.

K § 71: Nový zákon vychádza z princípu, že umiestnenie stavby, zmena vo využití územia alebo určenie pravidiel ochrany v území z hľadiska verejného záujmu alebo právom chránených záujmov jednotlivcov v území je zásahom do územia, ktorý je možné vykonať podľa schváleného územného plánu zóny, ktorý rieši aj územno-technické regulatívy. Ak obec tento dokument nemá, podmienky pre nové zámery v území je potrebné určiť podľa individuálneho posúdenia územným rozhodnutím a pri zmene stavby na základe súhlasu s územným ohlásením.

Návrh upravuje druhy rozhodnutí a ich obsah. Úlohou jednotlivých druhov územných rozhodnutí je umiestniť stavbu, jej zmenu, meniť doterajšie využitie územia, meniť vplyv stavby na využitie územia a chrániť v súlade s verejnými záujmami.

Ustanovenie za účelom racionalizácie konaní upravuje možnosť zlúčenia územného konania so stavebným konaním a územný súhlas s ohlásením stavby. Jednoznačnosť podmienok v území stanovuje územný plán alebo jednoznačnými podmienkami v území sú podmienky na umiestňovanie novej stavby v prieluke a pod.

K § 72: Základným rozhodnutím je rozhodnutie o umiestnení stavby, ktorým sa určuje stavebný pozemok, umiestnenie stavby na ňom a podmienky pre projektovú prípravu stavby pre stavebné povolenie so zachovaním urbanistických a architektonických podmienok v území, zabezpečí sa ochrana zdravia a životného prostredia a pripojenie na verejné dopravné a ostatné inžinierske siete.

Zákon upravuje pre ktoré stavby sa nevyžaduje územné rozhodnutie ani ohlásenie. Ide predovšetkým o budovy a inžinierske stavby vrátane ich údržby, ktoré

svojou rozlohou, účelom alebo dobou, po ktorú majú byť využívané, nemajú také nároky na územie, ktoré by bolo potrebné určiť v územnom konaní.

K § 73: V zákonom vymedzených prípadoch sa vydáva rozhodnutie o zmene využitia územia. Týka sa to napríklad tých terénnych úprav, ktoré podstatnou mierou menia podmienky v území, ďalej zmien zelene, ktoré sa majú vykonať na výmere väčšej ako 300 m² a neexistuje pre dané územie územný plán zóny alebo iný dokument, zriadenia športovísk, skládok odpadov, cintorínov, delenia alebo sceľovania pozemkov, určenia dobývacích priestorov, a pod. Toto rozhodnutie sa taxatívne spája s rozhodnutím o umiestnení stavby.

K § 74: Rozhodnutie o ochrannom pásme sa vydáva ak je potrebné vo verejnom záujme určiť ochranu pre dané územie alebo stavbu pred vplyvmi okolia alebo naopak chrániť okolie pre účinkami stavby ak podmienky v území neurčuje územný plán zóny. Ak podmienky ochrany vyplývajú z právneho predpisu rozhodnutie sa nevydáva.

K § 75: Rozhodnutie o stavebnej uzávere je výnimočné, možno nim obmedziť alebo zakázať stavebnú činnosť z dôvodu obstarávania územného plánu najviac na päť rokov. Nemožno nim zakázať údržbu existujúcich stavieb a zo zákazu resp. obmedzení možno povoliť výnimku, ak to nebráni v riešení budúceho usporiadania a funkčného využitia územia.

K § 76: Rozhodnutie o zmene stavby a o zmene vplyvu stavby na využitie územia zabezpečuje súlad týchto zmien s podmienkami v území. Zákon vymedzuje podmienky pre vydanie rozhodnutia o zmene stavby jej nadstavbou a prístavbou a aj o zmene v užívaní stavby so stavebnými úpravami alebo aj bez nich, ktorá môže mať dopad na územie alebo územné nároky. Ide o nový druh územného rozhodnutia, ktoré sa vydáva samostatne v osobitných významných prípadoch zmien vplyvu stavby na územie. V iných prípadoch je možné zlúčiť s konaním o zmene v užívaní stavby.

K § 77: Návrh zachováva územnú príslušnosť podľa zákona č. 221/1996 Z. z. a vzhľadom na pôsobnosť krajských stavebných úradov kompetencie podľa zákona č. 608/2003 Z. z. o výkone štátnej správy na úseku územného plánovania, stavebného poriadku a bývania. Ustanovuje správny orgán na územné rozhodovanie, ktorým je stavebný úrad.

Pre žiadateľa sa jednoznačne určuje miesto, kde sa má dožadovať určenia územnej príslušnosti na konanie, keď územný zámer presahuje územný obvod úradu územného plánovania alebo územný obvod kraja.

Ak územné konanie je príslušný zo zákona vykonať iný orgán tento je zaviazaný konať po dohode s úradom územného plánovania.

K § 78: Vymedzenie účastníkov konania je upravené tak, aby každý koho sa konanie dotýka mal možnosť hájiť svoje práva a právom chránené záujmy. Tento princíp je v súlade so zásadami správneho konania.

Postavenie účastníka konania možno odňať len rozhodnutím vydaným podľa správneho poriadku.

Nájomcovia bytov a nebytových priestorov nie sú účastníkmi územného konania. Negatívne vymedzenie účastníkov je opodstatnené pretože právne vzťahy účastníkov zmluvy upravené v občianskoprávnom vzťahu nájomnou zmluvou, nie sú územným rozhodovaním dotknuté.

K § 79: Upravuje sa postup pri začatí a zastavení konania. Začatie konania je procesne upravené v intenciách správneho poriadku. Na postup pri oznamovaní začatia územného konania všeobecne nemožno použiť všeobecný predpis o správnom konaní, pretože podľa jeho úpravy sa o správnom konaní upovedomia len účastníci konania. Osobitnou úpravou sa v tomto ustanovení zabezpečuje oznámenie začatia konania aj dotknutým orgánom, čo je pre územné konanie nevyhnutné.

Za deň začatia konania sa považuje deň doručenia návrhu na stavebný úrad, ktorý je príslušný na územné konanie. Určuje lehotu v ktorej úrad územného plánovania je povinný preveriť úplnosť návrhu a podľa výsledku vykonať následné postupy.

Navrhovaná úprava umožňuje územné konanie o ochrannom pásme začať aj z podnetu iného orgánu verejnej správy, ktorý v konaní nemá postavenie účastníka konania ako právnická osoba, ale je dotknutým orgánom ochraňujúcim osobitné záujmy podľa osobitných právnych predpisov. V konaní o ochrannom pásme sa rozhoduje o právach a právom chránených záujmoch a povinnostiach fyzických a právnických osôb, ktorých sa ochranné pásmo bude dotýkať a sú účastníkmi konania.

K § 80: Územné rozhodnutie je nástrojom územného plánovania a v zhode s postupom pri územnoplánovacej činnosti sa aj v územnom konaní posudzuje návrh riešenia umiestnenia stavby v území, využitia územia, ochranné pásmo alebo stavebná uzáva, len s tým rozdielom, že spracovaný návrh územného zámeru predkladá navrhovateľ na individuálne rozhodnutie správneho orgánu.

Zákon upravuje základné obsahové náležitosti návrhu na územné rozhodnutie. Ide o návrh nie o žiadosť z dôvodu, že v konaní sa návrh skúma z hľadiska § 79 ods. 2 a v rozhodnutí môže byť návrh upravený. Návrh má písomnú formu a prikladajú sa k nej predpísané doklady týkajúce sa práv nakladať s pozemkom podľa územného zámeru a stanoviská dotknutých orgánov štátnej správy. Dokumentácia obsahuje textovú a grafickú časť územného zámeru. Podrobnejší obsah návrhu upraví vykonávací predpis.

Dokumentáciu územného zámeru musí vypracovať projektant, ktorý spĺňa požiadavky pre vybrané činnosti vo výstavbe.

K § 81: Ustanovenie rieši základné hľadiská posudzovania návrhu umiestnenia územného zámeru. Vymedzenie základných hľadísk zvyšuje objektivnosť rozhodovania stavebného úradu. Definuje sa územný zámer ako nový pojem používaný v tomto zákone pre účel jednotného výkonu verejnej správy na úseku územného plánovania.

K § 82: Zákon uvádza akými spôsobmi môže byť územné konanie vedené vo väzbe na predchádzajúcu územnoplánovacu prípravu územia. Spôsob konania je podmienený existenciou územného plánu, rozsahom územného zámeru a jeho dopadom na životné prostredie a súhlasnými stanoviskami dotknutých orgánov štátnej správy a účastníkov konania. Podľa týchto kritérií prebieha územné konanie a je príslušne vedené.

K § 83: Územné konanie s verejným prerokovaním sa aplikuje ak územný zámer obec nemá schválený územný plán. Preto územný zámer podlieha obdobnému procesu aký je pri prerokovaní územného plánu obce alebo zóny, t.j. prebehne verejné prerokovanie. Zákon vymedzuje pre tento postup lehoty pre konajúci úrad územného plánovania ako aj pre dotknuté orgány štátnej správy, účastníkov konania a verejnosť.

Dotknuté orgány štátnej správy, ktoré sa vyjadrovali v procese posudzovania vplyvov na životné prostredie podľa zákona č. 24/2005 Z. z. sa v územnom konaní už nevyjadrujú, ak tak uviedli v procese posudzovania a ich stanoviská sa v územnom konaní považujú za stanoviská podľa tohto zákona.

K § 84: Podmienkou pre územné konanie bez verejného prerokovania je pre dané územie existencia schváleného územného plánu obce. Územný zámer je vždy prerokovaný na ústnom pojednávaní spojenom s miestnou obhliadkou. Zákon vymedzuje pre tento postup lehoty pre konajúci úrad územného plánovania ako aj pre dotknuté orgány štátnej správy, účastníkov konania a verejnosť, pričom platí koncentračná zásada.

K § 85: Zjednodušené územné konanie je časovo výhodné pre navrhovateľa a je možné ho aplikovať ak sú splnené podmienky taxatívne určené zákonom.

Stavebný úrad v lehote siedmych pracovných dní odo dňa doručenia posúdi úplnosť návrhu a podľa výsledkov postupuje v konaní. Konanie je začaté podaním návrhu aj keď bude prebiehať podľa § 82 (t.j. územné konanie bez verejného prerokovania).

Ak sú podmienky splnené zverejní stavebný úrad návrh výroku rozhodnutia vo veci územného zámeru, čo je prvým správnym úkonom v zjednodušenom územnom konaní.

Oznámenie sa doručuje v súlade so správnym poriadkom dotknutým orgánom a účastníkom konania individuálne a umožňuje sa im uplatniť voči zjednodušenému konaniu výhrady. Verejnosť môže vznášať námietky pokiaľ by mohla byť ohrozená ochrana verejných záujmov podľa osobitných predpisov. O uplatnených námietkach stavebný úrad rozhodne postupom podľa platným pre územné konanie podľa § 82.

Ak neboli v lehote uplatnené pripomienky, námietky alebo výhrady účastníkov konania rozhodnutie nadobúda právoplatnosť a úrad územného plánovania ho doručí žiadateľovi a obci. Táto osobitná úprava v intenciách § 47 ods. 7 správneho poriadku v záujme racionalizácie umožňuje namiesto písomného vyhotovenia „klasického rozhodnutia“ vydať navrhovateľovi osobitný doklad s obsahom výroku územného rozhodnutia, avšak iba za predpokladu, že sa navrhovateľovi vyhovuje v plnom rozsahu.

K § 86: Na základe výsledkov konania stavebný úrad vydá územné rozhodnutie, ktoré obsahuje všetky formálno-právne náležitosti predpísané zákonom o správnom konaní a vecne bližšie špecifikuje podmienky v území podľa predmetu návrhu a územného zámeru na podklade výsledkov konania. Osobitne sa uvádza ako stavieb

Ustanovenie rieši zmenu alebo zrušenie územného rozhodnutia t.j. nahradenie pôvodného a vydanie zmeneného územného rozhodnutia, na základe podobných podmienok ako podľa súčasnej právnej úpravy, t.j. ak sa zmenila územnoplánovacia dokumentácia, iné podklady pre územné rozhodnutie alebo podmienky v území. Podstatnou zmenou oproti súčasnému stavu je to, že vždy ide len o čiastočnú zmenu pôvodného územného rozhodnutia, teda v žiadnom prípade nepôjde o úplné nahradenie pôvodného rozhodnutia novým rozhodnutím. Prerokovanie návrhu na zmenu územného rozhodnutia sa uskutočňuje v rozsahu navrhovanej zmeny obdobne ako doposiaľ.

K § 87: Upravuje sa zmena územného rozhodnutia. Zmena územného rozhodnutia je možná za obdobných podmienok ako umožňuje doterajšia právna úprava, t.j. ak sa zmenila územnoplánovacia dokumentácia, iné podklady pre územné rozhodnutie alebo podmienky pre v území. Zmenou oproti súčasnej právnej úprave je racionalizácia konania v tom, že zmena územného rozhodnutia je iba čiastkovou zmenou pôvodného územného rozhodnutia. Nepôjde teda o nahradenie pôvodného územného rozhodnutia novým rozhodnutím. Prejednanie návrhu na zmenu rozhodnutia sa uskutočňuje výlučne v rozsahu tejto zmeny. Zmena územného rozhodnutia sa uskutočňuje na žiadosť navrhovateľa, ale podľa odseku 2 rozhodnutie o ochrannom pásme je možné zmeniť alebo zrušiť na základe žiadosti toho, komu z rozhodnutia vyplývajú povinnosti.

Úprava odseku 3 vychádza zo súčasnej úpravy a sleduje racionalizáciu činnosti stavebných úradov. Úpravou sa dosiahne to, že aby sa kvôli zmene navrhovateľa (predaj, dedičstvo a pod.), ktorý je právnym nástupcom pôvodného navrhovateľa, nebola potrebná zmena územného rozhodnutia.

K § 88: Upravuje sa oznámenie územného rozhodnutia verejnou vyhláškou v špecifických prípadoch odlišných od všeobecnej úpravy správneho konania. V pojmoch sa za tým účelom vymedzujú líniové stavby, ďalej aj zvlášť rozsiahla stavba a určuje sa numericky veľký počet účastníkov konania, a to nad 50 osôb (táto úprava používa úpravu pre stanovenie počtu osôb zo zákona č. 245/2003 Z. z. (IPKZ) .

K § 89 - § 90: Osobitnou formou je územný súhlas a pre žiadateľa predstavuje zjednodušenie postupov pri umiestňovaní prístavby alebo nadstavby existujúcej stavby. Územný súhlas sa nevydáva formou rozhodnutia. Má obmedzenú dobu platnosti na jeden rok, a ak v tejto lehote bude žiadateľ podľa neho robiť ďalšie úkony, nestráca platnosť. Ohlásenie územného zámeru má taktiež predpísanú písomnú formu vrátane dokladov a dokumentácie; podrobnejšie ich upraví vykonávací predpis.

Základným kritériom pre použitie územného súhlasu je umiestnenie zámeru v zastavanom území, ak sa pomery v území podstatne nemenia a územný zámer nevyvoláva nové požiadavky na infraštruktúru.

Vydanie územného súhlasu predstavuje odsúhlasenie územného zámeru z hľadiska územného plánovania a predpokladá sa, že pre ďalšiu realizáciu zámeru sú splnené všetky ostatné požiadavky, t. j., že územný zámer je zo všetkých posudzovaných hľadísk bezkonfliktný. Preto obsahuje návrh na vydanie územného súhlasu doklady o vysporiadaných majetkových právach, súhlasné stanoviská

dotknutých orgánov bez stanovenia podmienok, súhlasné stanoviská vlastníkov dopravnej infraštruktúry a vyjadrenia potencionálnych účastníkov konania. Týmto spôsobom sa zabezpečí zjednodušenie postupu stavebníkov na jednej strane a na druhej strane sa zvýšia nároky na doklady k návrhu na vydanie územného súhlasu.

K § 91: Úplne novým inštitútom je zavedenie predkupného práva obce k určitým pozemkom (odsek 4 a 5). Toto ustanovenie nadväzuje na základnú povinnosť obce starať sa o rozvoj územia obce, najmä zlepšovať jej infraštruktúru. Zákon upravuje povinnosť vlastníka pozemku a obce, postup pri výkupe predmetného pozemku a zánik predkupného práva v prípade neuzavretia zmluvy.

K § 92: Zavádza sa možnosť pre obce, ktoré nemajú územný plán, vydať územnotechnické podmienky pre umiestňovanie vybraných stavieb, ktoré nevyžadujú územné rozhodnutie ani územný súhlas.

K § 93 : Zákon uvádza účely, pre ktoré možno vo verejnom záujme vyvlastniť. Podmienky pre vyvlastnenie, náhrady a vyvlastňovacie konanie upraví samostatný zákon o vyvlastnení. Účely pre ktoré možno vyvlastniť sú uvedené aj v ďalších zákonoch, napr. o ochrane pamiatok, o pozemných komunikáciách, vo vodnom zákone a pod..

K § 94: Cieľom tejto úpravy je zabezpečiť pri navrhovaní a povoľovaní stavieb, pri uskutočňovaní stavieb, pri kolaudácii, prípadne odstraňovaní stavieb pre budúcich užívateľov stavieb bezpečné a zdravé životné podmienky a ochranu životného prostredia.

K § 95: Základné požiadavky na stavby sú prevzaté zo smernice Rady 89/106/EHS. Ide o základné sledované okruhy, ktoré musí každá stavba počas svojej ekonomicky zdôvodnenej životnosti spĺňať. Obsah jednotlivých základných požiadaviek na stavby je kritériom pre oblasť navrhovania a projektovania, pre povoľovanie stavieb, kontrolu uskutočňovania stavieb, pre kolaudáciu i pre oblasť spôsobilosti stavby na užívanie počas jej životnosti. Ak v ktoromkoľvek štádiu vzniku a existencie stavby sa dostane stavba do rozporu s nejakou základnou požiadavkou, je dôvod na zásah (nepovolenie, nariadenie neodkladných úprav, zbúranie stavby).

Obsah jednotlivých základných požiadaviek na stavby je rozpracovaný v iných všeobecne záväzných technických predpisoch (napr. o požiarnej bezpečnosti stavieb, o ochrane pred hlukom a vibráciami, atď.) a v technických normách pre oblasť projektovania stavieb i pre oblasť stavebných výrobkov.

K § 96: Všeobecné technické požiadavky na výstavbu vrátane všeobecných technických požiadaviek na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu alebo orientácie sú základné technické zásady, ktoré musia byť dodržané v projektovej dokumentácii stavby a ktoré sú povinné dodržiavať osoby zúčastnené na výstavbe v každej etape výstavby. Podrobne sa upravujú vo vykonávacom predpise k tomuto zákonu, a sú upravené aj v iných zákonoch a všeobecne záväzných technických predpisoch, technických normách, ako aj v návodoch a inštrukciách výrobcov stavebných výrobkov a v ustálených pracovných postupoch.

K § 97: V ustanovení sú uvedené tie všeobecné technické požiadavky, ktoré sa týkajú navrhovania stavby a musia byť premietnuté do projektovej dokumentácie.

K § 98: Úprava sa dotýka požiadaviek, ktoré sa musia dodržiavať pri uskutočňovaní stavby.

K § 99: Členenie stavieb a vymedzenie pojmov „pozemné stavby (budovy)“ a „inžinierske stavby“ je prevzaté z medzinárodnej štatistickej klasifikácie stavieb UNESCO, vypracovanej na báze Európskeho štandardu Classification of Types of Construction - CC (EUROSTAT, august 1997), ktorú rešpektujú aj právne predpisy Európskej únie a technické normy. Členenie stavieb je dôležité pre používanie zákona, pretože rôzne druhy stavieb podliehajú rôznym odchýlkam. Základ členenia

stavieb na budovy a inžinierske konštrukcie je tradičný a zachoval sa v používaní aj právnych aktoch Európskych spoločenstiev, napr. v štatistickom členení stavieb a v samostatnej úprave režimu budov (energetická hospodárnosť budov).; definície sú prevzaté zo smernice Rady 89/106/EHS a z Klasifikácie budov na účely štatistiky.

K § 100: Upravuje sa základné pravidlo zodpovednosti osôb zúčastnených na príprave a uskutočňovaní stavieb v rámci ich pôsobnosti.

K § 101: Stavebníka určuje zákon hlavným subjektom výstavby, vymedzuje jeho konkrétne povinnosti a zodpovednosti spojené s riadnou prípravou stavby, najmä zabezpečenie príslušnej projektovej dokumentácie a bezpečné uskutočňovanie stavby.

Definícia stavebníka je dôležitá pre jeho postavenie v konaniach. Terajšia úprava v tomto smere je nepresná, pretože pojem stavebníka používa aj v hmotnoprávnej časti na situácie, keď neprebíha nijaké konanie, v ktorom by mal postavenie účastníka konania.

Zásadným znakom pojmu stavebník je, že ním môže byť len ten, kto môže byť nositeľom práva založeného rozhodnutím stavebného úradu, to znamená len vlastník stavebného pozemku, ak má ísť o novostavbu alebo vlastník stavby, ak má ísť o zmenu stavby. Okrem toho, môže ako stavebník vystupovať aj ten, kto má právo postaviť stavbu na základe iného vecného práva zapísaného vkladom do katastra alebo zmluvy oprávňujúcej na zriadenie stavby. Rešpektuje sa tým obsah katastra nehnuteľností. Nájomca môže byť stavebníkom len ako osoba, ktorá má právo odvodené od vlastníka budovy, ktorú užíva.

K § 102: Obsahom ustanovenia je určiť mieru zodpovednosti zhotoviteľa stavby za prípadné nedostatky v uskutočňovaní stavby. Je to dôležité pre prípadné uplatňovanie náhrady škody. Zároveň sa obnovuje funkcia generálneho zhotoviteľa stavby, ktorá sa v praxi stále používa.

K § 103: Ustanovenie upravuje postavenie stavbyvedúceho ako osoby zodpovednej za odborné vedenie uskutočňovania stavby v prípade, ak pre stavebníka stavbu stavia zhotoviteľ. Stavbyvedúci musí byť oprávnenou osobou s odbornou spôsobilosťou overenou skúškou. Stavbyvedúci vykonáva odborné, operatívne a strategické činnosti na stavenisku a na stavbe. Zároveň sa upresňujú jeho práva a povinnosti.

K § 104: Ustanovenie sa preberá z aktuálnej právnej úpravy. Špecifikujú sa osoby, ktoré sú oprávnené vykonávať stavebný dozor, ktorý sa ustanovuje výhradne pri svojpomocne uskutočňovaných stavbách.

K § 105: Upravuje sa oprávnenie na uskutočňovanie stavby pričom sa zakladá požiadavka, aby stavebné a montážne práce uskutočňovali zásadne odborne špecializované právnické osoby alebo podnikajúce fyzické osoby, ktoré sú povinné zabezpečiť odborné vedenie stavby oprávneným stavbyvedúcim. Vymedzené druhy stavieb môže stavebník uskutočňovať pre seba sám svojpomocou, ale musí splniť podmienku mať zabezpečený stavebný dozor.

K § 106: Prípravné práce definuje ustanovenie ako predmet činnosti na stavbe. Môžu byť uskutočňované len v rozsahu stavebného povolenia a na ich začatie sa viaže aj začatie uskutočňovania stavby.

K § 107: Definícia stavebných prác je prevzatá zo smernice Rady 89/106/EHS.

Odsek 2 sleduje zabezpečenie odbornosti výkonu stavebných prác a ich súlad s právnymi predpismi, technickými normami, návodmi výrobcov a zaužívanými postupmi. Význam tohto ustanovenia je vo vymedzovaní právnej zodpovednosti za vady na stavbe a za prípadnú škodu.

K § 108: S drobnými upresneniami sa preberá ustanovenie o stavenisku z terajšieho zákona (§ 43i stavebného zákona).

Ustanovenie definuje stavenisko a zariadenie staveniska, ktoré počas výstavby majú vplyv na okolie stavby, najmä na životné prostredie, bezpečnosť a zdravie osôb a požiaru ochranu na stavenisku, ale aj mimo neho.

K § 109: Preberá sa ustanovenie o stavebnom denníku ako o dôležitom zdroji údajov a informácií pre štátny stavebný dohľad, pre kolaudáciu a pre zisťovanie zodpovednosti za vady stavby. Zachováva sa povinnosť stavbyvedúceho viesť stavebný denník ako dokument o priebehu uskutočňovania stavby. Zapisujú sa do neho všetky podstatné udalosti, ktoré sa stali na stavenisku, čo má význam pre účel kontroly priebehu výstavby aj určenie zodpovednosti za škody. Podrobnosti zapisované do stavebného denníka, ktoré sú nevyhnutné pre posúdenie priebehu stavebných prác a zapisovanie upraví vykonávací predpis.

K § 110 až § 115: Ustanovenie je jednou z dôležitejších zmien novej právnej úpravy. Je inšpirované nemeckou a anglickou úpravou ako aj českou právnou úpravou.

Zavádza sa do systému povoľovania uskutočňovania stavby nový inštitút – audítora stavby – ako kvalifikovaná fyzická osoba oprávnená na výkon činností v príprave a povoľovaní stavieb, pri ich uskutočňovaní a prípadne kontrole užívania stavieb. Výsledky jeho práce – osvedčenie o preskúmaní žiadosti a projektovej dokumentácie a záverečný posudok vypracovaný na základe vykonanej kontrolnej prehliadky na stavbe – sú dokladmi osvedčujúcimi skutočnosti, ktoré sú podkladom na konanie stavebného úradu.

Audítora stavby koná za odplatu na základe zmluvy so stavebníkom, alebo so stavebným úradom. Pre stavebníka je výhodné ho mať preto, lebo jeho kladné osvedčenie zjednodušuje stavebné konanie. Pre stavebný úrad môže vykonávať kontrolné prehliadky na stavbách v rámci dohľadu pri uskutočňovaní stavieb a pri ich užívaní (údržbe).

Navrhuje sa, aby audítora stavby bol zapísaný len v jednom verejne prístupnom zozname. Zoznamy bude viesť ministerstvo.

Menovanie audítorov stavby vykonáva ministerstvo, ktoré zabezpečuje odbornú prípravu záujemcov o túto činnosť. Zo súčasného pohľadu na činnosť audítora budú odborne pripravení odborníci z okruhu autorizovaných architektov a autorizovaných stavebných inžinierov, pretože ide o osoby, ktoré sa predmetom činnosti audítora stavby zaoberajú ako spracovatelia projektovej dokumentácie, vykonávatelia autorského dohľadu, stavebného dozoru, vedenia uskutočňovania stavby, posudkovou a znaleckou činnosťou priamo na stavbách a sú v kontakte so stavebnými úradmi. Tieto osoby sú autorizované na základe svojho vzdelania, odbornej praxe a bezúhonnosti podľa medzinárodných pravidiel a sú poistené zo zodpovednosti za prípadné škody. Príprava týchto osôb bude spočívať najmä v spôsobe administratívnych úkonov, vyhotovovania posudkov a osvedčení a v metodike kontrolných prehliadok.

Návrh umožňuje menovať audítorov stavby aj z radov iných odborníkov, ktorí nie sú autorizovanými osobami a to z oblasti vedy a vzdelávania na vysokých školách a osoby s minimálne 10-ročnou praxou na stavebnom úrade.

Ustanovenie § 114 ods. 1 má vylúčiť konflikt záujmov, ktorý by mohol viesť audítora stavby k predpojatosti.

Ministerstvo bude vykonávať v spolupráci s krajskými stavebnými úradmi aj permanentnú kontrolu odbornosti a poctivosti audítorov stavby a ich periodické vzdelávanie, najmä v prípade novely právnych predpisov, technických noriem, nových stavebných výrobkov a metód k jednotlivým druhom projektových dokumentácií.

K § 116 : Ide o základné pravidlo povoľovania stavieb. Podľa neho v zásade každú stavbu treba povoliť v stavebnom konaní. Výpočet stavieb, ktoré nevyžadujú stavebné povolenie je uvedený v prílohe č. 3 a 4 k stavebnému zákonu.

K § 117: Navrhované rozčlenenie stavieb z hľadiska povoľovania vychádza zo základných zásad:

- stavby, ktoré spravidla nemajú vplyv na životné prostredie, sú technicky nenáročné, v objemovom rozsahu malé, umožniť realizovať bez zásahu štátnej správy; niektoré však môžu vyžadovať územný súhlas, alebo územné rozhodnutie,
- **stavby malým spôsobom zasahujúce do životného prostredia a okolia, povoliť na základe ohlásenia,**
- povoľovanie stavieb v prípadoch, keď nie je možné využiť možnosť bez povolenia, alebo možnosť ohlásenia uskutočňovať v maximálnej miere v zjednodušenom konaní. - zjednodušené konanie preniesť na audítorov stavby v plnom rozsahu. Stavebný úrad má povinnosť evidencie a vydania úradného rozhodnutia,
- povoľovanie stavieb bez možnosti využitia predchádzajúcich bodov, uskutočňovať s maximálnym využívaním autorizovaných osôb po odbornej stránke.

Odsek 2 upravuje spôsob povoľovania stavieb v prípade, keď tento obsahuje stavby podliehajúce rôznym režimom povoľovania.

K § 118: V prílohách č. 3 a 4 sú uvedené stavby, na ktoré sa vzťahuje zjednodušený postup. Stavba, ktorá nie je uvedená v nijakej prílohe, podlieha štandardnému povoľovaniu alebo na základe osvedčenia audítora stavby zjednodušenému povoľovaniu. Na väčšinu stavieb uvedených v prílohách 3 a 4 sa vzťahuje zjednodušený postup aj pri umiestňovaní stavieb – územný súhlas.

Navrhovaná kategória stavieb zahŕňa v zásade terajšie kategórie drobných stavieb a jednoduchých stavieb. Účelom rekatégorizácie stavieb je uľahčiť schvaľovacie procesy pri tých stavbách, ktoré majú minimálny vplyv na okolie; pri týchto procese povoľovania v podstate spočíva v kontrole úplnosti podkladov.

K § 119: Ustanovením sa vymedzuje okruh stavieb, ktoré vyžadujú ohlásenie stavebnému úradu a základné náležitosti ohlásenia; zároveň sa upravujú prípady, kedy podanie nie je možné považovať za ohlásenie. Vzhľadom na významné rozšírenie okruhu ohlasovaných stavieb o stavby, ktoré doposiaľ podliehali stavebnému konaniu, upravuje sa obsah a rozsah projektovej dokumentácie rozdielne pre stavby vymedzené v prílohe č. 4 písm. a), pre ktoré bude potrebné vypracovať projektovú dokumentáciu ako pre riadne stavebné povolenie.

K § 120: Upravuje sa činnosť stavebného úradu pri ohlasovaní stavieb. Ohlásenú stavbu, stavebnú úpravu či zariadenie môže stavebník uskutočňovať len na základe súhlasu stavebného úradu. Ohlásenie sa neprerokováva v správnom konaní, nerobí sa konanie s dotknutými orgánmi štátnej správy a tými, ktorí by mali v stavebnom konaní postavenie účastníkov konania a nevydáva sa správne rozhodnutie. Ťažisko spočíva v procese umiestňovania stavieb, pričom stavebný súhlas možno zlúčiť s územným súhlasom (§ 69 ods.7). Lehota platnosti stavebného súhlasu ostáva nezmenená oproti novelizácii stavebného zákona z novembra 2005.

K § 121: Stavby slúžiace akémukoľvek účelu, na ktoré sa nevzťahujú predchádzajúce ustanovenia je možné uskutočniť len na základe stavebného povolenia vydaného formou správneho rozhodnutia po stavebnom konaní, alebo po zjednodušenom stavebnom konaní. Stavebné konanie je základným konaním, ktorým sa povoľuje stavba, resp. jej zmena. Ide o správne konanie, na ktoré sa v plnom rozsahu vzťahuje správny poriadok s uvedenými odchýlkami a doplneniami.

Odsek 2 vymedzuje okruh účastníkov stavebného konania v súlade so súčasne platným znením zákona vrátane negatívneho vymedzenia účastníkov konania v odseku 3.

K § 122: Ustanovenie upravuje náležitosti žiadosti o stavebné povolenie. Podrobnosti upraví vykonávací predpis.

K § 123: V oznámení o začatí stavebného konania sa upravuje postup tak, aby bola zabezpečená možnosť pre dotknuté orgány a účastníkov konania k predmetu konania zaujať stanovisko.

K § 124: Upravuje sa postup stavebného úradu pri preskúmaní žiadosti o stavebné povolenie, postup jeho doplnenia, dôvody zastavenia stavebného konania (ods. 3) a zamietnutia návrhu (ods. 4).

K § 125: Upravujú sa základné pravidlá pre uplatňovanie námietok účastníkov konania.

K § 126: Vymedzuje sa obsah stavebného povolenia, ktoré z hľadiska formálno-právneho má náležitosti podľa správneho poriadku a z hľadiska hmotnoprávneho podľa stavebného zákona. Záväzné podmienky pre uskutočňovanie stavby, ktoré stavebný úrad stanoví vo výrokovej časti rozhodnutia, sa v nadväznosti na zavedenie nového inštitútu kontrolných prehliadok oproti doteraz platnej úprave rozširujú najmä o oznámenie určitého štádia stavby za účelom ich vykonania počas realizácie stavby najmä podľa doporučenia audítora stavby, dotknutého orgánu.

K § 127: Ustanovenie upravuje spôsob doručenia stavebného povolenia. Upravuje sa spôsob oznámenia stavebného povolenia aj rozhodnutia o predĺžení jeho platnosti vrátane oznámenia verejnou vyhláškou.

K § 128: Upravuje lehotu platnosti a záväznosť stavebného povolenia . Upresňuje sa postup pri predlžovaní platnosti povolenia.

K § 129: Na uľahčenie povoľovania stavieb, ktoré nemôžu zásadným spôsobom zasiahnuť do prostredia alebo ohroziť ľudí, sa zavádza možnosť ich povolenia v zjednodušenom stavebnom konaní.

Stavebný úrad sa nebude zaoberať žiadosťou a jej prílohami z hľadiska obsahu, ale skontroluje úplnosť, a to, či k nim vydal audítor stavby kladné osvedčenie a či sú doložené záväzné stanoviská dotknutých orgánov a vyjadrenia účastníkov konania. Ak niektorá z týchto náležitostí chýba, stavebné povolenie v zjednodušenom konaní sa nebude môcť vydať a uskutoční sa riadne stavebné konanie. Takto sa prenáša odborné preskúmanie podkladu na odborníka, ktorého na tento účel ustanoví štát (Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR). Audítor stavby v podstate urobí to, čo by inak musel urobiť stavebný úrad. Týmto sa sleduje odbremeniť stavebné úrady pri zachovaní odborného posúdenia žiadosti a jej príloh.

Ods. 5 upravuje postup pri vydaní stavebného povolenia v zjednodušenom konaní.

Ods. 6 upravuje možnosť, aby sa návrhom a jeho prílohami zaoberal stavebný úrad, ak vznikne pochybnosť alebo problém, ktorý možno vyriešiť len v rámci stavebného konania, odkáže stavebníkov na riadne konanie.

Ustanovenia upravujú pôsobnosť audítora stavby len pre všeobecné stavebné úrady, nevzťahujú sa na stavby povoľované špeciálnymi, vojenskými a inými stavebnými úradmi.

Náležitosti žiadosti o vydanie povolenia vrátane osvedčenia audítora stavby a náležitosti osvedčenia audítora stavby potrebné priložiť k žiadosti o zjednodušené konanie upraví vykonávací predpis..

K § 130: Tieto stavby alebo stavebné činnosti možno vykonať na základe právoplatného stavebného povolenia vydaného príslušným stavebným úradom v sprísnenom režime.

Pri niektorých mimoriadne náročných stavbách z hľadiska základných podmienok pre stavby alebo pri stavbách, v ktorých je umožnené zhromažďovanie veľkého počtu osôb sa predpokladá vypracovanie dokumentácie len autorizovanou osobou a následné vyjadrenie nezávislej poverenej osoby z oblastí mechanická odolnosť a stabilita stavieb. Predpokladá sa aj odborná nezávislá kontrola počas realizácie stavby.

Sprísnené povoľovanie vo väzbe na kategorizáciu takýchto stavieb bude riešené aj sprísnenými požiadavkami na projektovú dokumentáciu, vypracovanú autorizovaným

projektantom pre statiku. Tieto časti overí ďalší projektant statik. Vlastné konanie nie je odlišne upravované.

K § 131: Uvedený nový inštitút bude predchádzať vydaniu riadneho stavebného povolenia. Bude mať charakter dočasného povolenia pre výkon vybraných stavebných prác, ak sa tým nezmarí alebo podstatne nesťaží vydanie stavebného povolenia. Na jeho vydanie sa primerane vzťahujú ustanovenia pre vydanie riadneho stavebného povolenia. Predbežné stavebné povolenie stratí platnosť dňom nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia. Podrobnosti ustanoví vykonávací predpis.

K § 132: Oproti súčasne platnému zneniu sa upravuje možnosť schválenia zmeny stavby pred dokončením, ktorá sa nedotýka práv účastníkov konania aj tak, že stavebný úrad ju schváli pri kontrolnej prehliadke zápisom do stavebného denníka alebo jednoduchého záznamu o stavbe a podľa okolností vyznačí zmenu aj v overenej projektovej dokumentácii. Upravuje sa tiež postup pri zmene ohlásenej stavby.

K § 133: Kolaudácia je záverečný správny úkon pri uskutočňovaní stavieb. Osvedčuje, že je stavba užívania schopná na povolený účel. Hoci sa vychádza z terajšej právnej úpravy, v ustanoveniach týkajúcich sa kolaudácie a užívania stavby sú navrhnuté viaceré zmeny v spôsobe povolenia užívania dokončenej stavby, súvisiace so zmenami v režime povoľovania stavieb a zavedenia inštitútu audítora stavby.

Úprava v odseku 2 umožňuje pri vymedzenom okruhu stavieb upustiť od kolaudácie.

K § 134: Ustanovenie preberá okruh účastníkov z terajšej úpravy.

K § 135: Ustanovenie vymedzuje príslušnosť na kolaudačné konanie a upravuje náležitosti žiadosti.

K § 136: Upravuje sa procesný postup kolaudačného konania. Zároveň sa uvádza odsek, ktorý sa použije na kolaudačné konanie o zmenách stavby.

K § 137: Kolaudačné osvedčenie je novo navrhnutý inštitút, umožňujúci stavebnému úradu povoliť užívanie stavby na základe záverečného osvedčenia audítora stavby. Ustanovenie uvádza, ktoré stavby je možné užívať na základe kolaudačného osvedčenia, upravuje podmienky a podklady na vydanie osvedčenia. Odsek 3 upravuje rozsah činnosti audítora.

Podrobnosti upraví vykonávací právny predpis.

K § 138: Ustanovenie upravuje základný okruh podmienok užívania stavby najmä z hľadiska zabezpečenia verejných záujmov, ochrany práv a oprávnených záujmov účastníkov konania.

K § 139: Určujú sa dôvody, ktoré bránia vydaniu kolaudačného rozhodnutia .

K § 140: Ustanovujú sa podmienky možného upustenia od kolaudačného konania a možný dôvod preverenia obsahu osvedčenia audítora stavby v kolaudačnom konaní.

K § 141: Ustanovenie upravuje podmienky povolenia a dôvody pre prípadné nariadenie skúšobnej prevádzky.

K § 142: Na žiadosť stavebníka môže stavebný úrad vydať časovo obmedzené povolenie na predčasné užívanie stavby. Ustanovenie uvádza podmienky na vydanie tohto povolenia.

K § 143: Ustanovenie upresňuje kedy prichádza do úvahy konanie o zmene v užívaní stavby a kedy to nie je potrebné a kedy vôbec nemožno povoliť zmenu .

K § 144: Ustanovenie je zhrnutím základných povinností vlastníka každej stavby. Najmä pri stavbách náročných a stavbách s väčším mechanickým, chemickým, tepelným resp. iným namáhaním určujú súvisiace právne a technické predpisy intervaly ich kontroly, údržby, prípadne opráv. Sú to napr. samostatne stojace komíny, ktoré podľa STN EN 13084-1 č. 7 musia byť pravidelne kontrolované v intervaloch max. dva roky; písomná správa musí obsahovať odporúčania týkajúce sa údržby a opráv. Stavby vysokých komínov železobetónových treba podľa STN 73 4111 čl. 69 najmenej raz za tri roky podrobne prehliadnúť a zistené nedostatky musia byť ihneď odborne odstránené. Oceľové konštrukcie stavieb treba podľa STN 73 2601 čl. 182 prevádzkovať a udržiavať podľa príslušných predpisov a noriem. Podľa čl. 188 tejto normy ak ohrozujú chyby (poškodenia) na oceľovej konštrukcii bezpečnosť konštrukcie, prevádzky alebo pracovníkov musia byť odborne ihneď odstránené.

Na jednotlivé povinnosti nadväzujú možné nápravné opatrenia i skutkové podstaty sankcií. Plnenie ustanovených povinností bude kontrolovať stavebný úrad v rámci štátneho stavebného dohľadu buď vlastnými zamestnancami, alebo prostredníctvom audítorov stavby.

Význam tohto ustanovenia je vo vymedzovaní právnej zodpovednosti za vady na stavbe a za prípadnú škodu.

Plnenie ustanovených povinností bude kontrolovať v rámci štátneho stavebného dohľadu stavebný úrad alebo slovenská stavebná inšpekcia.

K § 145: Navrhované znenie na rozdiel od doterajšej úpravy umožňuje odstrániť stavbu aj na základe ohlásenia. Vlastník stavby ohlásí svoj zámer stavebnému úradu a pripojí podklady podľa vykonávacieho predpisu. Ak stavebný úrad neoznami vlastníkovi stavby do 30 dní, že na odstránenie stavby je potrebné povolenie, je možné stavbu odstrániť. Súhlas s ohlášením stavby tak bude dávaný aj mlčky (fiktívny súhlas). Pokiaľ je na ohlasovanú stavbu po posúdení stavebným úradom potrebné povolenie, vzťahuje sa na postup stavebného úradu správny poriadok.

Stavby uvedené v prílohe č. 3 aj ohlasované stavby môžu byť odstránené svojpomocou, pokiaľ vlastník zabezpečí stavebný dozor. Tým nie sú dotknuté povinnosti vlastníka upravené osobitnými predpismi.

K § 146: Ustanovenie sa zaoberá problematikou nepovolených stavieb najmä uvedením taxatívnych dôvodov na odstránenie stavby nariadením stavebného úradu. Odstránenie stavby sa nariaďuje vlastníkovi stavby správnym rozhodnutím.

Ustanovenia o nariadení upravujú krajné prípady, keď je bezprostredne ohrozený život ľudí alebo ak treba odstrániť stavbu z iných dôvodov.

Pre prípadné dodatočné povolenie stavby sa určujú prísnejšie podmienky než by boli, keby stavba prešla riadnym povoľovacím procesom. Najmä bude potrebné vždy stavebné povolenie, aj keď ide o stavbu, ktorá by podliehala režimu ohlásenia. Zároveň sa taxatívnym spôsobom a presnejšie ako doteraz ustanovujú podmienky, za ktorých možno stavbu dodatočne povoliť.

K § 147: Ustanovenie upravuje príslušnosť na konanie o odstránení stavby a podmienky rozhodnutia o jej odstránení, ktoré musí vlastník stavby dodržať, upravujú sa procesné pravidlá konania. Aj toto konanie je svojím priebehom, najmä pravidlami ústneho pojednávania a miestnej obhliadky kompatibilné s ostatnými konaniami. Jeho obsah a rýchlosť je daná účelom a spoločenskou naliehavosťou.

K § 148: Upravuje sa postup o odstránení tých stavieb, ku ktorým je potrebný súhlas príslušného dotknutého orgánu v zmysle osobitných predpisov (napr. orgánu ochrany pamiatok)

K § 149: Upravuje sa zjednodušený postup pri odstraňovaní zmien stavieb, terénnych úprav, ťažobných a im podobných alebo s nimi súvisiacich prác.

K § 150: Ustanovením sa upravuje postup stavebného úradu o stavbe, ktorú možno na základe zákonom predpísaných dôvodov dodatočne povoliť. Ťarcha preukazovania dôkazov o možnostiach dodatočného povolenia stavby spočíva na vlastníčkovi stavby. Jednoznačnou prekážkou je skutočnosť, ak vlastník stavby nie je aj vlastníkom pozemku, respektíve nemôže preukázať iné právo oprávňujúce ho na pozemku stavať.

Stavebný úrad spojí konanie o dodatočnom povolení s konaním o užívaní stavby, ak je stavba stavebno-technicky ukončená a určí podmienky pre užívanie stavby.

Ods. 5 vymedzuje stavby, ktoré nemožno dodatočne povoliť za žiadnych okolností.

K § 151 : Osobitne sa upravuje procesný postup pri stavbách uskutočňovaných podľa právoplatného stavebného povolenia, ktoré ale bolo zrušené na základe mimoriadnych opravných prostriedkov. V takom prípade sa stavba prejedná v novom stavebnom konaní ukončenom stavebným povolením, ak bude môcť byť znovu povolená, nepodlieha režimu dodatočného povolenia.

K § 152: Upresňuje sa povinnosť vlastníka znášať náklady na odstránenie stavby a tiež náklady na zabezpečovacie práce, ktoré treba súbežne urobiť pre závadný stav susednej stavby.

K § 153 : Doterajší inštitút štátneho stavebného dohľadu koncipovaný ako oprávnenie poverených fyzických osôb nie je efektívny. Orgány štátneho stavebného dohľadu nemôžu jednat' dostatočne operatívne a zjednať bez zbytočného oneskorenia odstránenie zistených závad, pretože ich výzva sa nedá priamo vymáhať a navyše musí nasledovať zásah stavebného úradu. Výkon sústavného dohľadu sa preto zveruje priamo stavebnému úradu, resp. inšpekcii. Rešpektuje sa **prítom** právo ďalších orgánov štátnej správy vydávať rozhodnutia podľa osobitných predpisov o náprave závad stavby; ak je však na nápravu potrebný zásah do stavebno-technického riešenia stavby, rozhodne o ňom stavebný úrad

Osobitná je úprava ak štátny stavebný dohľad pri uskutočňovaní stavby zistí na stavbe neodstrániteľnú závalu, ktorá bráni pokračovať v prácach na stavbe. V takom prípade môže nastať situácia, že je nevyhnutné zrušiť stavebné povolenie a vydať rozhodnutie o odstránení stavby.

K § 154: V ustanovení sa upravuje účel novo zavedeného kontrolného nástroja –kontrolnej prehliadky stavby a možné spôsoby jeho využitia.

Kontrolné prehliadky slúžia na to, aby stavebný úrad mohol bez zbytočných zdržiavaní a prietáhov zistiť skutočný stav na stavbe či pozemku, aby mohol operatívne a bez zbytočnej byrokratickej záťaže prijímať opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov alebo so znalosťou veci umožniť nepodstatné zmeny stavby oproti povoleniu bez uskutočnenia správneho konania. To, že zhotovovanie stavby bude pod častejším dohľadom, umožňuje upustiť od štandardného pojatia kolaudačného konania a začať užívať stavbu bezprostredne po jej dokončení.

Účinnosť kontrolnej prehliadky a ochrana verejných záujmov chránených osobitnými predpismi je zabezpečená tiež tým, že na výzvu stavebného úradu sú povinní podľa charakteru veci zúčastniť sa jej okrem stavebníka aj projektant, stavbyvedúci a osoba vykonávajúca stavebný dozor, a ak je to potrebné, môže byť prizvaný tiež audítor stavby alebo dotknuté orgány. O vykonaných kontrolných prehliadkach vedie stavebný úrad jednoduchú evidenciu. Pri vykonávaní kontrolných prehliadok na stavbách bude stavebný úrad vychádzať tiež z dokumentácie na zhotovenie stavby (realizačný projekt), ktorej rozsah a obsah upraví vykonávací právny predpis.

Nástrojom na nápravu zistených nedostatkov je výzva stavebného úradu, a ak nedôjde k náprave, potom rozhodnutie, ktorým vykonanie nápravy nariadi. Umožňuje sa, aby v prípadoch, keď hrozí nebezpečenstvo z omeškania, vydal stavebný úrad rozhodnutie bez predchádzajúcej výzvy.

Na vykonávanie kontrolnej prehliadky sa nevzťahuje zákon č. 10/1996 Z.z. o kontrole v štátnej správe v znení neskorších predpisov, pretože nekorešponduje s účelmi na ktoré má kontrolná prehliadka slúžiť.

K § 155: Upravuje sa príslušnosť inšpekcie na vykonávanie štátneho stavebného dohľadu pri uskutočňovaní, užívaní a odstraňovaní stavieb najmä technicky náročných povoloovaných v stavebnom konaní a osobitne určených stavebným úradom. Ustanovuje sa inšpekčii právomoc vydávať rozhodnutie v správnom konaní. Upravuje sa postup inšpekcie pri zistení nepovolenej stavby.

K § 156: Stavebnému úradu sa dávajú významné nástroje, ktorými vo verejnom záujme môže zasiahnuť do práv fyzických aj právnických osôb. Je to oprávnenie vydať nariadenie neodkladného odstránenia stavby, nariadiť nutné zabezpečovacie práce na stavbe, vykonanie neodkladných zabezpečovacích prác, nariadiť udržiavacie práce, uložiť opatrenie na susednom pozemku alebo stavbe.

K § 157: Nevyhnutné úpravy stavby sú vynútené stavebné práce, ktorých cieľom je udržať bezpečnosť a stabilitu stavby a jej úžitkové vlastnosti. Udržiavať stavbu je povinnosťou vlastníka a pre prípad, že ju neplní, ustanovuje sa mechanizmus vynúteného splnenia tejto povinnosti. Aj v tomto prípade možno reálne očakávať využívanie audítorov stavby na vykonávanie kontrolných prehliadok

K § 158: Ustanovenie upravuje vypratanie stavby, ak stavba bezprostredne ohrozuje život osôb a zvierat. Stavebný úrad nariadi vypratanie stavby ak nie je nutné stavbu odstrániť, alebo pred nariadením odstránenia stavby.

K § 159: Ustanovenie upravuje krajné prípady, keď je bezprostredne ohrozený život ľudí alebo zvierat tým, že hrozí zrútenie stavby. V tomto prípade musí byť vlastník stavby v stanovenej lehote informovaný o dôvode okamžitého odstránenia.

K § 160: Ak na zabezpečenie nápravy nie je nevyhnutné nariadiť okamžité odstránenie stavby, stavebný úrad nariadi vlastníkovi stavby zabezpečovacie práce. Neodkladné zabezpečovacie práce sa robia na náklad vlastníka stavby. V prípade, že zabezpečovacie práce vykoná stavebná firma, uhradí jej náklady stavebný úrad, a tieto následne vymáha od vlastníka stavby.

K § 161: Ustanovenia o opatreniach na susednom pozemku alebo stavbe sú bez podstatnejších zmien prevzaté zo súčasnej právnej úpravy.

K § 162: Ustanovenie špecifikuje podmienky pre účasť v konaniach, ktoré je stavebný úrad oprávnený vykonávať ex offo.

K § 163: Ustanovením sa preberajú ustanovenia z platnej právnej úpravy. Úľavy z administratívnej stránky sú potrebné pre prípad živelných udalostí, keď je spoločensky dôležitejšie urýchlene zachraňovať ľudí, zvieratá a majetok, než dodržanie štandardných postupov. Aktuálne boli pri povodniach na východnom Slovensku. Ale ani tieto činnosti nemôžu byť mimo právnej reglementácie.

K § 164: V zákone sú osobitne vymedzené skutkové podstaty priestupkov fyzických osôb (ďalej len priestupky) a sadzby pokút za tieto priestupky, ktorých rozpätie je ohraničené hornou hranicou a ktorých výška sa oproti zákonu č. 50/1976 Zb. zväčšila.

K § 165: Vymedzuje sa sadzba pokuty za opakovaný priestupok ako dvojnásobok hornej hranice pôvodne uloženej pokuty.

K § 166 : Priestupky prerokováva stavebný úrad alebo inšpekcia z úradnej povinnosti a ministerstvo za nesplnenie niektorých povinností audítora stavby..

Na podmienky zodpovednosti za priestupky a prerokovanie priestupkov sa vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov a subsidiárne sa použije zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (§ 51 zákona o priestupkoch).

K § 167: Zákon osobitne upravuje skutkové podstaty **iných** správnych deliktov, ktoré sa týkajú právnických osôb alebo fyzických osôb oprávnených na podnikanie podľa osobitných predpisov ako aj právnických osôb vo všeobecnosti (ďalej len správne delikty) a sadzby pokút za tieto správne delikty a **ktorých výška sa oproti zákonu č. 50/1976 Zb. zväčšila.**

K § 168 : Osobitne sa upravujú skutkové podstaty správnych deliktov a sadzby pokút za správne delikty, ktorých sa môže dopustiť zhotoviteľ stavby.

K § 169: Osobitne sa upravujú správne delikty ktorých sa môžu dopustiť prevádzkovatelia distribučnej sústavy alebo distribučnej siete (dodávateľia elektriny, plynu a vody). Zámerom týchto nových kvalifikácií skutkových podstat je účinne zabrániť nepovolenému uskutočňovaniu stavieb.

K § 170: **Novo sa** vymedzuje sadzba pokuty za opakovaný správny delikt.

K § 171: Upravujú sa trovy konania spojené s prejednaním správneho deliktu.

K § 172: Novo sa upravujú poriadkové opatrenia. V zásade platí všeobecná úprava v § 45 správneho poriadku, ale v navrhovanom ustanovení sa táto úprava precizuje skutkovými podstatami, pokutami i pravidlami o ich ukladaní.

K § 173: Možnosť uloženia pokuty je obmedzená dvojročnou subjektívnou lehotou (od momentu, kedy sa o správnom delikte príslušný orgán dozvedel) a trojročnou objektívnou lehotou (od spáchania správneho deliktu).

K § 174: Výkon činnosti stavebného úradu popri odbornom vzdelaní je podmienený **splnením** osobitných kvalifikačných predpokladov jeho zamestnancov. **Novo sa špecifikuje potrebné odborné vzdelanie ako vysokoškolské vzdelanie architektonického, stavebného alebo právnického zamerania, alebo úplné stredoškolské vzdelanie stavebného zamerania.**

Odborná príprava zamestnancov stavebného úradu je financovaná zo štátnych prostriedkov. Osvedčenie získané na základe skúšky overujúcej splnenie kvalifikačných predpokladov spolu s odborným vzdelaním sú zárukou odbornosti a kvality výkonu pôsobnosti stavebného úradu, ktorý je správnym orgánom a zakladajú aj zodpovednosť osôb, ktoré túto pôsobnosť zabezpečujú, odbornú činnosť vykonávajú. Je preto opodstatnené požadovať, aby v celom rozsahu zodpovedali za zákonnosť, správnosť a odbornosť výsledkov správneho konania, ktoré vykonávajú.

K § 175: Preberajú sa doterajšie úpravy v oblasti vykonávania vybraných činností vo výstavbe. Ustanovenie vymedzuje vybrané činnosti vo výstavbe, ktoré vyžadujú preukázanie odborných znalostí, pretože pri ich výkone treba brať zreteľ na verejné záujmy. Taxatívne sa vymedzujú činnosti, ktoré sú odborne náročné, patrí sem projektová činnosť, vedenie uskutočňovania stavby a vybrané geodetické a kartografické činnosti. V ustanovení sa podrobnejšie rozvádzajú predmetné činnosti. Rovnako sa uvádzajú činnosti, ktoré nevyžadujú overenie odbornosti absolventa vysokej školy príslušného zamerania či už architektonického alebo stavebného skúškou absolvovanou na príslušnej komore a s tým spojené povinné členstvo v komore.

K § 176: Ustanovenie vychádza z rovnakého princípu postavenia oprávnených osôb, ktoré vykonávajú vybrané činnosti podľa doteraz platnej úpravy a to ich výkon je vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť alebo v mene právnickej osoby ako jej zamestnanec.

Podrobnejšie o získaní, spôsobe a podmienkach oprávnenia na projektovanie a na vedenie uskutočňovania stavieb a ich zániku ustanovuje zákon č. 138/1992 Zb. v znení neskorších predpisov a na geodetické práce zákon č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii v znení neskorších predpisov.

V ustanovení sa zároveň v záujme zvýšenia kvality práce sprísňujú podmienky pre vykonávanie projektovej činnosti projektantom, ktorý nie je členom komory a nemá autorizáciu. Vyžaduje sa, aby mal príslušné vysokoškolské vzdelanie a prax v oblasti projektovania a okruh stavieb je pritom zúžený len na tie, ktoré možno uskutočniť na základe ohlásenia. Títo odborníci preukážu svoju kvalifikáciu na stavebnom úrade dokladom o úspešnom absolvovaní príslušnej školy a dokladom o doterajšej praxi. Takáto úprava platí aj v súčasnosti a z doterajšej praxe nie sú známe negatívne poznatky. Projektanti s úplným stredoškolským vzdelaním môžu projektovať len zúžený okruh stavieb, pri ktorých nie sú nároky na urbanistické a architektonické riešenia.

V zhode s doterajšou právnou úpravou je vymedzené odborné vedenie uskutočňovania stavby a zmeny stavby. Funkcia geodeta stavby sa preberá z platnej úpravy (§ 46c stavebného zákona). Upravujú sa však jeho úlohy vo vzťahu k vytyčovaniu stavby a geodetickej stavebnej dokumentácii.

K § 177: Ustanovením sa vymedzujú a upravujú zodpovednosť a povinnosti projektanta. Výslovne sa uvádza rozsah projektantovej zodpovednosti za chyby projektovej dokumentácie, čo je dôležité pre prípadnú náhradu škody. Projektant je povinný použiť pri navrhovaní nosných konštrukcií stavby výsledky **aktuálneho podrobného inžiniersko-geologického prieskumu; v prípade, že takýto prieskum nebol vykonaný, je povinnosťou projektanta alebo stavebníka takýto prieskum zabezpečiť**. Projektant je zodpovedný za vady ktorejkoľvek časti projektovej dokumentácie, teda aj za výsledok činnosti iných osôb, ktoré sa na nej podieľali. Pri uplatnení náhrady škody má možnosť domáhať sa regresnej náhrady od týchto osôb. **Novo sa zavádza možnosť stavebníka zmluvne si zabezpečiť generálneho projektanta na dodanie dokumentácie komplexného architektonického, technického a ekonomického riešenia stavby a na koordináciu činnosti projektantov jej jednotlivých častí.**

K § 178: V ustanovení sa rešpektujú dôležité aspekty ochrany verejného záujmu premietnuté v osobitných predpisoch a stavebný úrad je povinný v konaniach ich rešpektovať.

Ak sa postup a konanie podľa tohto zákona dotýka záujmov chránených osobitnými predpismi o ochrane zdravia ľudí, o utváraní a ochrane zdravých životných podmienok, vodách, o ochrane prírodných liečebných kúpeľov a prírodných liečivých zdrojov, o ochrane poľnohospodárskej pôdy, o lesoch, o ochrane ovzdušia, o ochrane a využití nerastného bohatstva, ochrane pamiatkového fondu, archeologických nálezov a archeologických nálezísk, o ochrane prírody a krajiny, o ochrane pred požiarimi, o zákaze biologických zbraní, na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, o odpadoch, o veterinárnej starostlivosti, o vplyvoch na životné prostredie, o jadrovej bezpečnosti jadrových zariadení, o prevencii závažných priemyselných havárií, o správe štátnych hraníc, o pozemných komunikáciách, o dráhach, o civilnom letectve, o vnútrozemskej plavbe, o energetike, o tepelnej energetike, o elektronických komunikáciách, o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, o civilnej ochrane, o inšpekcii práce a o štátnej geologickej správe, rozhodne stavebný úrad na základe záväzného stanoviska dotknutého orgánu, ktorý uplatňuje požiadavky podľa osobitných predpisov.

K § 179: Z ustanovenia vyplýva povinnosť zabezpečiť kultúrne cenné nálezy v každom štádiu výstavby.

K § 180: Súhlas orgánov ministerstva obrany a ministerstva vnútra sa udeľuje v rámci územného alebo stavebného konania, nie je samostatným rozhodnutím. Tieto orgány svoje

požiadavky na nevyhnutné úpravy stavieb uplatňujú vždy v rámci konaní, ktoré sa o stavbách vykonávajú. Požiadavky sa premietnu do podmienok rozhodnutia stavebného úradu.

Vlastník stavby má právny nárok na uhradenie nákladov, ktoré musí vynaložiť na nevyhnutné úpravy stavby podľa osobitných požiadaviek uplatnených v záujme obrany štát a bezpečnosti štátu. Ustanovenie zodpovedá platnej úprave v znení poslednej novely.

K § 181: Ustanovenie o dotknutých orgánoch vychádza z princípov doteraz platnej úpravy zavedenej novelou stavebného zákona č. 479/2005 Z. z. (§ 140a stavebného zákona), pričom sa dôsledne uplatňuje právo pre účastníka domáhať sa preveriť vecnú správnosť postupu nadriadeným orgánom ako základné právo účastníka konania vyplývajúce zo správneho poriadku.

Zmenou je zavedenie povinnosti dotknutého orgánu komunikovať aj so stavebníkom, projektantom, stavebným úradom a audítorom stavby, najmä vydať záväzné stanovisko. Dôvodom je to, že pre skrátené formy povoľovania navrhovaný zákon vyžaduje, aby boli záväzné stanoviská vydané ešte pred podaním návrhu, resp. ak sú súhlasné a zohľadnené v návrhu a v projektovej dokumentácii, resp. osvedčené audítorom stavby, aby sa konanie uskutočnilo v minimálnom rozsahu.

K § 182: Ustanovenie upravuje, obdobne ako predchádzajúca úprava, riešenie spolupráce dotknutých orgánov štátnej správy, ktoré chránia verejné záujmy podľa osobitných právnych predpisov so stavebnými úradmi v povoľovacích konaniach podľa tohto zákona. Jeho cieľom je najmä odstránenie, resp. minimalizovanie administratívne procedúry, ktoré neprimerane predlžujú proces prípravy výstavby. Preberá z terajšej úpravy efektívnejšie riešenia postupov súčinnosti dotknutých orgánov v povoľovacích konaniach, pričom neovplyvňuje obsah a záväznosť vydávaných stanovísk a nezasahuje do vecných kompetencií dotknutých orgánov.

K § 183: Ustanovenie o riešení rozporov pri výkone kompetencií stavebných úradov a dotknutých orgánov je vo svojom jadre prevzaté z § 136 stavebného zákona.

K § 184: Ustanovenie o občianskoprávných námietkach je upravené v nadväznosti na správny poriadok.

Občianskoprávne námietky uplatnené v konaní sa posudzujú a vybavujú ako predbežné otázky, ktoré v konaní vzniknú. Preto úprava ustanovenia nadväzuje obsahovo i formulačne na § 40 správneho poriadku. Najčastejšie prípady občianskoprávných námietok sú napr. sporná hranica pozemku, nepovolená stavba na cudzom pozemku, tienenie nezastavaného susedného pozemku a podobne.

Odsek 3 je opatrením, ktoré má zabrániť, aby na stavebnom úrade zostala v patovej situácii nevybavená vec.

K § 185: Pri rešpektovaní vlastníckych práv chránených ústavným poriadkom sa vymedzujú dôvody, pri ktorých môžu vymenované osoby pri plnení úloh podľa stavebného zákona vstupovať na cudzie pozemky a do stavieb; zároveň sa určia podmienky, za ktorých je vstup s vedomím vlastníkov prípustný. Prísnejšie podmienky sú stanovené na vstup do obydlija, ktoré má zvýšenú ústavnú ochranu. V prípadoch ohrozenia života alebo zdravia alebo pri uplatňovaní zvláštnych právomocí stavebných úradov vo verejnom záujme zákon určuje podmienky vstupu odlišne s prihliadnutím k hroziacemu nebezpečenstvu z omeškania. Nové je oprávnenie stavebného úradu nariadiť umožnenie vstupu s vylúčením odkladného účinku odvolania proti rozhodnutiu.

K § 186: Stavebný úrad a obec sa splnomocňujú na vedenie evidencie a ukladanie individuálnych správnych aktov, ktoré sú nástrojom územného plánovania, t.j. územných rozhodnutí a s tým súvisiacich písomností, vrátane vymenovaných rozhodnutí, vydaných podľa osobitných predpisov.

K § 187: Predpisy zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní sa nevzťahujú napr. na postup určovania príslušného stavebného úradu pre líniové stavby

K § 188: Zákon **splnomocňuje** ministerstvo, aby vydalo vykonávacie predpisy na úseku územného plánovania a stavebného poriadku

Ministerstvo vydá vykonávacie predpisy k návrhu tohto zákona upravujúce podrobnosti jednotlivých inštitútov a technických požiadaviek na stavby. Pre stavby prináležiace do pôsobnosti špeciálnych stavebných úradov sa na vydanie všeobecne záväzných technických predpisov upravujúcich technické požiadavky pre tieto stavby splnomocňujú príslušné ústredné orgány štátnej správy.

Obce majú možnosť usmerniť územný rozvoj a určiť na svojom území individuálne územné podmienky pre stavby, ktoré nevyžadujú územné rozhodnutie a vydať všeobecne záväzné nariadenie. **Obec sa tiež splnomocňuje na vydanie všeobecne záväzného nariadenia podľa § 3 ods. 1 písm. e) a g) zákona č. 564/1991 Zb. o obecnej polícii na vykonanie § 13 ods. 1 písm. g) tohto zákona, podľa ktorého je povinnosťou obce sledovať stavebnú činnosť na svojom území a oznamovať zistené nedostatky stavebnému úradu (stavebná polícia).**

K § 189: Novou právnou úpravou sa nezasahuje do právnych vzťahov založených pred jej účinnosťou, vrátane plynutia lehôt. S uvedenými výnimkami sa konania začaté pred účinnosťou zákona dokončia už podľa novej právnej úpravy.

K § 190: Dňom účinnosti navrhovaného zákona sa zrušuje platný stavebný zákon a jeho vykonávacie predpisy.

K článku II: Zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov sa dopĺňa sa ustanovenie, podľa ktorého činnosť audítora nie je živnosťou. **Zároveň sa mení príloha č. 2 por. č. 9 a 12 sa aktuálnosťou podľa tohto zákona.**

K článku III: Úprava zákona o správnych poplatkoch sleduje oslobodenie obcí od poplatkov pri zápise zastavaného územia podľa schváleného územného plánu do katastra a vyplynula z riešenia rozporov s Úradom geodézie, kartografie a katastra SR k úprave povinnosti obce požiadať o zapísanie zmeny hraníc zastavaného územia obce podľa schváleného územného plánu. **Upravujú sa správne poplatky za úkony podľa tohto zákona.**

K článku IV: Zmeny zákona o ochrane prírody a krajiny vyplývajú z novej právnej úpravy územného plánovania a stavebného poriadku a boli dohodnuté na riešení rozporov s Ministerstvom životného prostredia.

K článku V: Zavádza sa nová pôsobnosť krajského úradu životného prostredia ako obstarávateľa krajinnej štúdie, ktorá je územnoplánovacím podkladom podľa zákona o územnom plánovaní a stavebnom poriadku; ten schvaľuje aj zadanie pre krajinnú štúdiu.

K článku VI: V súvislosti s ustanoveniami návrhu zákona, ktorými sa vymedzuje pôsobnosť ministerstva a krajských stavebných úradov, mení sa text zákona o štátnej stavebnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie, tak aby sa zamedzilo duplicitným ustanoveniam.

K článku VII: Úpravou sa zjednocuje význam pojmu „zastavané územie“ tak ako ho v § 2 ods. 1, písm. ch) upravuje zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku. Úprava bola dohodnutá v rámci riešenia rozporov s Ministerstvom pôdohospodárstva SR a Úradom geodézie, kartografie a katastra SR, podľa ktorého pojem zastavané územie ustanoví predkladaný zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku a bude vychádzať z existujúcej hranice zastavaného územia obce, ktorá je upravená v zákone č. 220/2004 Z.z. a ktorá je aj údajom katastra nehnuteľností.

K ČL. VIII: Ustanovuje sa účinnosť zákona tak, aby umožnila súčasnú účinnosť zákona a jeho vykonávacích predpisov ako aj prípravu nových inštitútov zákona.

Navrhovaný termín účinnosti zohľadňuje skutočnosť, že nové inštitúty je potrebné zaviesť do praxe.

K prílohám:

V prílohe č. 1 sú uvedené sídla a územné obvody stavebných úradov.

V prílohe č. 2 sú uvedené sídla a územné obvody stavebných inšpektorátov.

V prílohách č. 3 až 5 je uvedený zoznam konkrétnych stavieb, ktoré možno realizovať bez zásahu štátnej správy, ďalej ktoré vyžadujú ohlásenie a nakoniec tých, ktoré treba osobitne vyhodnotiť pri povoľovaní konaní v sprísnenom režime.