

STANOVISKO REPUBLIKOVEJ ÚNIE ZAMESTNÁVATEĽOV

Návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

<https://www.slov-lex.sk/elegislativa/legislativne-procesy/SK/LP/2026/51>

Materiál v pripomienkovom konaní do 03.03.2026

Stručný popis podstaty materiálu najmä jeho relevancie z pohľadu RÚZ

Materiál bol predložený do medzirezortného pripomienkového konania Ministerstvom dopravy SR ako iniciatívny materiál

Cieľom a obsahom materiálu je najmä:

Cieľom návrhu zákona je zjednotenie a uľahčenie jeho aplikácie, pričom reflektuje skúsenosti a poznatky získané z praxe pri aplikácii Stavebného zákona, účinného od 1. apríla 2025. Stavebný zákon zahájil veľkú reformu v oblasti výstavby na Slovensku s cieľom akcelerovania prípravných a povoľovacích procesov. Uplatňovanie Stavebného zákona v období od účinnosti v praxi kladie zvýšené nároky na všetky dotknuté subjekty vzhľadom na skutočnosť, že zmeny, ktoré Stavebný zákon priniesol sa týkajú inštitucionálnych a organizačných zmien, procesných postupov, ako aj zavedenia elektronizácie a digitalizácie stavebnej agendy.

Návrh zákona má nadobudnúť účinnosť dňa 01.07.2026

Postoj RÚZ k materiálu

Cieľom návrhu zákona je zjednotenie a uľahčenie jeho aplikácie, pričom reflektuje skúsenosti a poznatky získané z praxe pri aplikácii Stavebného zákona, účinného od 1. apríla 2025. RÚZ k návrhu zákona predkladá nižšie uvedené zásadné pripomienky.

Pripomienky RÚZ k predkladanému materiálu

1. Všeobecná zásadná pripomienka k čl. I.

Navrhujeme do novely doplniť body, ktorými sa do stavebného zákona doplnia ustanovenia o povinnom výkone konaní stavebných úradov elektronicky v informačnom systéme výstavby (vrátane komunikácie so stavebníkmi a inými subjektami), a to aj s povinnosťou stavebných úradov konvertovať všetky listinné podania do systému tak, aby konania prebiehali v celosti elektronicky a oprávnené osoby mali ku dokumentácii prístup.

Odôvodnenie:

V praxi stavebné úrady vedú konanie a komunikujú rôznymi formami aj mimo IS.

2. Všeobecná zásadná pripomienka k čl. I.

Bolo by vhodné zadefinovať, čo sú drobné stavebné práce (článok 9 ods. 1. a 2. nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2024/1309 z 29. apríla 2024 o opatreniach na zníženie nákladov na zavedenie gigabitových elektronických komunikačných sietí, ktorým sa mení nariadenie (EÚ) 2015/2120 a zrušuje smernica 2014/61/EÚ („GIA“)), ktoré majú obmedzený rozsah, napríklad z hľadiska hodnoty, veľkosti, vplyvu alebo trvania, potrebné na zavedenie vysokokapacitných sietí. Pri drobných stavebných prácach by bola potom výnimka z povoľovania a oslobodenie od povinnosti zverejňovať informácie o nich v JIM. do stavebného zákona (nie do ZEKU) a odkázať na príslušné ustanovenie GIA

3. Všeobecná zásadná pripomienka k čl. I.

K prípadom podľa § 29 ods. 2 písm. d) Stavebného zákona bolo vydané usmernenie MDV SR k výstavbe inžinierskych sietí ako líniových stavieb. Niektoré stavebné úrady dnes odmietajú aplikovať toto usmernenie nakoľko

tvrdia, že už je neaplikovateľné, lebo bolo vydávané k v súčasnosti neplatnému stavebnému zákonu. Bolo by vhodné toto usmernenie znovu vydať, aby aplikácia tohto ustanovenia bola akceptovaná jednotne na stavebných úradoch v celej SR, keďže najmä sleduje uľahčenie výstavby sietí pod cestami a chodníkmi.

4. Všeobecná zásadná pripomienka k čl. I.

V nadväznosti na § 49 ods. 4 ako aj § 61 ods. 4 Stavebného zákona, právny nástupca podľa občianskeho práva je pri FO dedič a pri PO právnická osoba, na ktorú prešli práva a povinnosti. Nie nový vlastník. Aj keď to asi je zámer, bolo by vhodné vyjasniť, že sa umožňuje ďalej konať aj novému nadobúdateľovi, ktorý ako nadobúdateľ vstúpil do vzťahov k nehnuteľnosti.

5. Všeobecná zásadná pripomienka k čl. I.

V praxi vzniká otázka k tomu, aké hmotnoprávne predpisy platia pri realizácii stavieb naďalej povoloovaných podľa starého stavebného zákona – ak stavba napr. Spĺňa definíciu vyhradenej stavby podľa aktuálne platného zákona, ale povoľuje sa podľa starého, je povinný vykonávací projekt? Aké práva a povinnosti má stavebník/zhotoviteľ/stavbyvedúci atď. pri realizácii takej stavby? Prechodné predpisy riešia len to, že na stavby s územným rozhodnutím alebo nadväzujúcim povolením podľa starého zákona sa dopovoľujú podľa starého zákona avšak hmotnoprávne ustanovenia starého zákona o právach a povinnostiach osôb vo výstavbe v podstate už nie sú účinné.

6. Všeobecná zásadná pripomienka k čl. I.

„Navrhujeme vydať Metodické usmernenie, aby sa zjednotila prax Stavebných úradov k aplikácii §29 ods. 1 písmeno a). Súčasný legislatívny znenie §29 ods. 1 písmeno a) ostáva bezo zmeny, nakoľko ho považujeme za vhodné formulované považujeme však za potrebné zjednotiť prax stavebných úradov.“

Odôvodnenie:

V praxi dochádzalo k rôznemu výkladu. Navrhujeme možnosť vydania Metodického usmernenia pre Stavebné úrady, aby bolo vo všetkých prípadoch zrejmé, že právo na užívanie pozemku alebo stavby je aj právom na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene a pod., z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.

7. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

Navrhujeme vložiť do návrhu nový bod v znení:

Novelou sa v § 2 ods. 4 písm. e) sa za slovo „sieti“ vkladá čiarka a slová „teplovodná prípojka“. Navrhujeme okrem doplnenia pojmu „teplovodná prípojka“ doplniť aj pojmy „horúcovodná prípojka, parná prípojka a prípojka na zásobovanie studenou vodou na účely chladenia“.

Celé znenie písm. e) by teda znelo:

e) elektrická prípojka pre pripojenie odberného elektrického zariadenia do sústavy podľa osobitného predpisu, telekomunikačná prípojka k elektronickej komunikačnej sieti, teplovodná prípojka, horúcovodná prípojka, parná prípojka a prípojka na zásobovanie studenou vodou na účely chladenia, pripojovací plynovod pre pripojenie odberného plynového zariadenia k distribučnej sieti, vodovodná prípojka alebo kanalizačná prípojka a jej zaústenie do verejnej kanalizácie,

Odôvodnenie:

Predmetné prípojky medzi kategóriu drobných stavieb žiadame doplniť s ohľadom na aplikačnú prax, pretože predmetné prípojky aktuálne v dotknutom výpočte drobných stavieb nie sú zaradené, avšak svojim charakterom ide o podobné stavby ako stavby, ktoré už v predmetnom výpočte včlenené sú, a preto by predmetné ustanovenie malo pre zmienené prípojky ustanovovať rovnaký právny režim.

8. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

Za pôvodný novelizačný bod 9 navrhujeme vložiť nový novelizačný bod v nasledovnom znení:

V § 2 ods. 6 sa vkladajú nové písmená j) a k), ktoré znejú:

„j) nové nadzemné a podzemné vedenia elektronických komunikačných sietí, ktoré nie sú telekomunikačnými prípojkami a ktorých dĺžka nepresiahne 25 metrov,

k) antény, vrátane ich nosných konštrukcií a súvisiacich telekomunikačných zariadení, fyzickej infraštruktúry a pridružených prostriedkov do celkovej výšky 8 metrov, ktoré sú umiestňované samostatne na pozemku alebo inej stavbe.“

Odôvodnenie:

Navrhujeme rozšíriť definíciu drobnej stavby o

- a) líniové stavby EKS malého rozsahu, pri ktorých nie je technický dôvod, aby boli posudzované inak ako telekomunikačné prípojky, ktoré sú drobnými stavbami,
- b) stavby mobilných sietí malého rozsahu (do 8 m), ktoré by takto mohli byť povoľované v zjednodušenom režime, čo je v súlade s nariadením GfA a zabráni sa nejednotnosti praxe stavebných úradov. Napr. v ČR sa takéto stavby nepodliehajú povoľovaniu vôbec.

9. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 6

Navrhujeme neobmedzovať striktné výšku aspoň pri oploteniach z ľahkých priehľadných materiálov, resp. ak, tak stanoviť väčšiu hodnotu - napr. 3,0 m.

Odôvodnenie:

Obmedzenie zbytočne spôsobí zaradenie oplotení s bezpečnostnými prvkami – napr. nadstavce bežných oplotení (žiletkové dróty a pod.), alebo oplotení v nerovinatom teréne a pod. do kategórie stavieb, s príslušným konaním, čo zbytočne skomplikuje proces ich povoľovania.

10. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 6

Navrhujeme neobmedzovať striktné výšku ani pri oploteniach z nepriehľadných materiálov v prípade industriálnych areálov v extraviláne, resp. ak, tak stanoviť väčšiu hodnotu - napr. 3,0 m.

Odôvodnenie:

Obmedzenie zbytočne spôsobí zaradenie oplotení industriálnych areálov v extraviláne, vrátane oplotení v nerovinatom teréne a pod. do kategórie stavieb, s príslušným konaním, čo zbytočne skomplikuje proces ich povoľovania.

11. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 9

Navrhujeme vypustiť slová „s celkovým výkonom do 22 kW vrátane“. Za slovami „v exteriéri“ doplniť slová exteriéri na vlastnom pozemku a na koniec textu v písm h) doplniť ak nie sú dotknuté vlastnícke vzťahy tretích osôb

Odôvodnenie:

Zákon č. 555/2005 Z. z. stanovuje prísne termíny pre vybavovanie budov nabíjacími bodmi. Nebytové budovy s viac ako 20 parkovacími miestami musia mať inštalované nabíjacie body už k 1. januáru 2027. Ponechanie limitu 22 kW v Stavebnom zákone by znamenalo, že pre väčšinu výkonnejších nabíjacích bodov (DC nabíjačky alebo skupiny AC nabíjačiek) by bolo potrebné zdĺhavé stavebné povolenie, čím by sa proces inštalácie predĺžil natoľko, že termín konca roka 2026/začiatku 2027 by sa objektívne nedal stihnúť.

12. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

Navrhujeme zaradenie Anténnych a iných stožiarov medzi drobné stavby, s vymedzením špecifickej hodnoty výšky – napr. 10 m

Odôvodnenie:

V prípade stožiarov sa spravidla jedná o veľmi jednoduchú stavebnú konštrukciu a výška 5 m je limitom, ktorý je v porovnaní s podstatne zložitejšími stavbami pozemného staviteľstva s rovnakým výškovým obmedzením neopodstatnený. Obmedzenie teda zbytočne skomplikuje proces ich povoľovania.

13. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

Navrhujeme doplniť stavby na individuálnu rekreáciu medzi drobné stavby.

Odôvodnenie:

Budovy na individuálnu rekreáciu, spĺňajúce stavebnotechnické parametre drobnej stavby, by mohli byť v aplikačnej praxi stavebných úradov subsumované pod jednoduché stavby, čo by zbytočne skomplikovalo proces ich povoľovania.

14. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

Navrhujeme doplniť všeobecné spresnenie pre drobné stavby - Bleskozvodové zberače, resp. zachytávacie zariadenia, samotné antény a pod. sa nezapočítavajú do celkovej výšky akejkoľvek drobnej stavby.

Odôvodnenie:

Bleskozvodové zberače by mohli byť v aplikačnej praxi stavebných úradov vykladané ako súčasť stavby, započítanej do jej výšky, čo zbytočne skomplikuje proces ich povoľovania.

15. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

Navrhujeme spresniť parameter vyhradených stavieb o maximálne možné konzolovité vysadenie podlažia, resp. podlaží a iných konštrukcií budov. Uvedený parameter môže definovať stavebnotechnicky mimoriadne zložitú konštrukciu.

16. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

Navrhujeme ustanovenie o stavebných úpravách (doterajší §2 odsek 9) predefinovať tak, aby stavebné úpravy neboli obmedzené iba na budovy. Ustanovenie zbytočne skomplikuje proces povoľovania stavebných úprav v prípade iných pozemných a inžinierskych stavieb.

17. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 10

Navrhujeme spresniť pojem „budovy určené na užívanie verejnosťou“, resp. neuvádzať toto obmedzenie.

Odôvodnenie:

Vyvoláva otázku, či sú napr. rôzne prístrešky, fajčiarske miesta a pod., situované v industriálnych areáloch, resp. v ich tesnej blízkosti, ktoré plnia doplnkovú funkciu v rámci ich širšej infraštruktúry, budovami užívanými verejnosťou. V prípade rôznych budov, spĺňajúcich stavebnotechnické parametre drobnej stavby, situovaných na verejných priestranstvách, ustanovenie zbytočne skomplikuje proces ich povoľovania.

18. Pripomienka k čl. I., novelizačný bod 10

Navrhujeme formulovať nasledovne:

V § 2 ods. 7 sa za slová „nepovažujú“ vkladajú slová „budovy určené na užívanie verejnosťou“.

Odôvodnenie

Podľa dôvodovej správy v ods. 7 ide o precizovanie textu v zmysle, že budova obchodu a služieb nemôže byť drobnou stavbou ani v prípade, že spĺňa parametre drobnej stavby (zastavaná plocha a pod.). Pravdepodobne v dôsledku chyby v písaní je návrh gramaticky nesprávny a nezrozumiteľný.

19. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 13

Navrhujeme vypustiť slová „s celkovým výkonom nad 22 kW vrátane“ na konci tohto písm. doplniť slová „pokiaľ k nabíjacím staniciam nie je vybudovaná infraštruktúra alebo sú realizované na pozemku, ku ktorému nemá stavebník vlastnícke právo“

Odôvodnenie:

Podľa § 8b ods. 6 zákona č. 555/2005 Z. z. musia byť nové nabíjacie body schopné inteligentného nabíjania a v určených prípadoch aj obojsmerného nabíjania. Tieto technológie často vyžadujú vyššie inštalované výkony než pôvodných 22 kW. Odstránenie tohto limitu zo Stavebného zákona umožní realizovať tieto pokročilé systémy v zjednodušenom režime, čo priamo podporuje cieľ zákona optimalizovať využívanie energie v budovách.

Vlastníci nebytových budov sú povinní inštalovať najmenej jeden nabíjací bod na každých päť parkovacích miest. Pri väčších administratívnych budovách celkový inštalovaný výkon nabíjacích bodov vysoko prekračuje 22 kW. Ak by zákon č. 25/2025 Z. z. naďalej vyžadoval pre tieto inštalácie rozhodnutie o stavebnom zámere, administratívna záťaž by pôsobila ako bariéra proti rozvoju udržateľnej mobility, čo je v rozpore s povinnosťou ministerstva zjednodušovať zavádzanie nabíjacích bodov.

Navrhované ponechanie pôvodnej úpravy (povinnosť konania o stavebnom zámere) pre prípady, kedy sa nabíjacie stanice realizujú na pozemku, ku ktorému stavebník nemá vlastnícke právo, zabezpečuje primeranú ochranu tretích strán a susedských práv. Pri vlastnej infraštruktúre (napr. parkoviská bytových domov alebo firiem) je však prioritou rýchlosť, ktorú zabezpečí presun týchto inštalácií do voľnejšieho režimu bez limitu 22 kW.

20. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

RÚZ navrhuje vložiť do návrhu novely nový novelizačný bod ktorým sa v § 2 odsek 8 písmeno k), na konci doplnia slová „a nad 300 kW v prípade, ak je zariadenie umiestnené na streche existujúcej budovy.“

Odôvodnenie:

Nové znenie zákona č. 555/2005 Z. z. zavádza termíny pre inštaláciu technických systémov a zariadení na využívanie slnečnej energie. Podľa § 8c písm. c) je vlastník povinný zabezpečiť inštaláciu zariadení na využívanie slnečnej energie v existujúcich nebytových budovách s plochou nad 500 m² už do 31. decembra 2027. Navrhované navýšenie limitu na 300 kW v Stavebnom zákone je nevyhnutným procesným predpokladom na to, aby vlastníci budov dokázali splniť túto zákonnú povinnosť v stanovenom krátkom časovom rámci. Pre nebytové budovy s väčšou plochou strechy je ekonomicky efektívnejšie realizovať zariadenia s vyšším výkonom. Pri realizácii na strechách jestvujúcich objektov nie sú dotknuté cudzie vlastnícke vzťahy a teda má zmysel zjednodušiť povoľovací proces. Ponechanie limitu na úrovni 100 kW by pri väčších inštaláciách vyžadovalo zdĺhavé vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere. Vzhľadom na priemernú dĺžku povoľovacích procesov by reálne hrozilo, že termíny stanovené v § 8c zákona č. 555/2005 Z. z. (koniec roka 2027) nebudú zo strany subjektov splniteľné z objektívnych príčin na strane štátu. Zákon č. 555/2005 Z. z. v § 8c podmieňuje povinnosť inštalácie slnečných zariadení tým, či je to „technicky, ekonomicky a funkčne uskutočniteľné“.

21. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

RÚZ navrhuje vložiť do návrhu novely nový novelizačný bod ktorým sa v § 2 odsek 11 doplní písmeno e) v znení „e) uskutočňuje zmena užívania stavby“

22. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 19

V § 2 ods. 11 písm. d) sa slová „40 m²“ nahrádza slovami „50 m²“, vypúšťajú sa v závere slová „rozvodné siete a kanalizáciu“ a nahrádzajú sa slovami „siete technického vybavenia“ tak, že konsolidovaný text bude znieť:

d) upravuje pozemok v súvislosti so zmenou spôsobu jeho využívania na iný účel, v súvislosti s osadením a prevádzkou zmontovaného výrobku na pozemku, zriadením vjazdov, spevnených plôch do 50 m², pripojenie drobných stavieb na siete technického vybavenia hlavnej stavby (ďalej len "vonkajšia úprava")

Odôvodnenie:

Návrh zmenu a doplnenie je odôvodnený neexistenciou definície rozvodných sietí a kanalizácie, definovaný je pojem siete technického vybavenia.

23. Pripomienka k čl. I., novelizačný bod 20

V § 2 ods. 12 sa slovo „a“ za slovom „konštrukcie“ nahrádza slovom „alebo“, vypúšťajú sa slová „alebo vonkajšieho zväzku“ a za slovo „vnútorného“ sa vložila slová „a vonkajšieho“ tak, že konsolidované znenie bude znieť:

(12) Údržbou stavby sú stavebné práce potrebné na udržanie funkčného stavebno-technického stavu a prevádzky stavby počas jej životnosti bez zásahu do nosnej konštrukcie alebo bez zmeny spôsobu užívania, najmä bežná údržba, úprava, oprava a výmena vnútorného a vonkajšieho vybavenia.

Odôvodnenie: Návrh doplnenia § 2 odsek (12) jednoznačnejšie zahŕňa do významu aj inžinierske stavby, nakoľko aktuálne znenie ustanovenia je nastavené predovšetkým pre budovy a abscentuje dostatočné a jednoznačné zadefinovanie úpravy konštrukcií existujúcich stavieb pre inžinierske stavby.

24. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 21

Znenie novelizačného bodu navrhujeme upraviť nasledovne:

V § 2 ods. 18 sa za prvú vetu vkladá nová druhá veta, ktorá znie: „Predĺžiť čas trvania dočasnej stavby alebo zmeniť stavbu na trvalú možno rozhodnutím o zmene v užívaní stavby.“ a bodka na konci sa nahrádza bodkočiarkou a pripájajú sa tieto slová: „čas trvania ani po predĺžení nesmie presiahnuť desať rokov.“

Odôvodnenie:

Navrhujeme formuláciu upresniť, aby sa odstránili aplikačné pochybnosti ako zmeniť dočasnú stavbu na trvalú.

25. Pripomienka k čl. I., novelizačný bod 22 až 26

Namietame, že nie je zrejmý dôvod ani účel nového návrhu členenia stavieb. Obávame sa, že návrh vyvolá zmeny vyhláškového aparátu (č. 59/2025 Z. z. a č. 60/2025 Z. z.) Navrhujeme ostať pri pôvodnom členení a prípadne upraviť definíciu budovy a formulovať osobitnú kategóriu inžinierskych stavieb, ak sa to javí ako nevyhnutné.

26. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 26

Navrhujeme precizovať, znenie nasledovne.

„(6) Ostatná pozemná stavba je pozemná stavba, ktorá nie je budovou a inžinierskou stavbou“

27. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 27

Navrhujeme upraviť novelizačný bod 27 tak, že namiesto slov „pobyt osôb“ navrhujeme slovo „bývanie“

Odôvodnenie:

Pobyt osôb sa javí ako zavádzajúca formulácia, nakoľko aj v/na inžinierskej stavbe, či už je budovou alebo nie sa vykonáva činnosť ľudskou prácou a pobyt osôb za týmto účelom je žiadaný. V zákone sa viackrát spomína pobyt osôb uskutočňujúcich stavebné práce, preto v tomto kontexte by znenie mohlo byť výkladovo zabraňujúce akémukoľvek pobytu osôb. Prítom sa javí, že úmyslom bolo výkladovo oddeliť bývanie od pobytu a nami navrhované znenie to spĺňa.

28. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 31

Navrhujeme formulovať nasledovne:

31. § 5 sa dopĺňa odsekom 6, ktorý znie:

„(6) Za zmenu líniovej stavby sa považuje zmena jej trasy alebo zmena jej prevádzkových parametrov alebo technických parametrov, ktorá má za následok zväčšenie jej ochranného pásma. Za zmenu inžinierskej stavby, ktorá nie je líniovou stavbou sa považuje podstatná zmena jej prevádzkových parametrov alebo technických parametrov.“

Odôvodnenie:

Navrhujeme do SZ doplniť aj definíciu zmeny inžinierskej stavby, ktorá nie je líniovou stavbou.

29. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 31

Navrhujeme reagovať na tento nový odstavec efektívnou formou uvádzania líniovej stavby do prevádzky po zrealizovaní jej zmeny - napr. pri zmene trasy. Uvedený mechanizmus sa môže vzťahovať aj pre iné druhy zmien stavieb (seizmické z odolnenie budov spojené so zmenou pôdorysných rozmerov, resp. bez zmeny pôdorysných rozmerov budovy a stavby, ktorých účel neumožňuje efektívne prerušenie ich prevádzky, budovy a stavby s významnou bezpečnostnou funkciou a pod.). Ustanovenie správne definuje zmenu trasy (alebo inú zmenu líniovej stavby) ako zmenu dokončenej stavby. Vzhľadom na charakter týchto stavieb (spravidla infraštruktúrny charakter pre dané územia), je nutné ich bezodkladné uvedenie do prevádzky po vykonaní zmeny.

V ďalších prípadoch sa jedná o potrebu riešenia okamžitého uvedenia stavieb do prevádzky, resp. faktického neprerušenia ich prevádzky. Riešenie je možné napr. umožnením takéhoto postupu v rámci podmienok pre realizáciu stavby v rozhodnutí o stavebnom zámere so záväzkom stavebníka bezodkladne podať návrh na vydanie kolaudačného osvedčenia po ukončení prác v rozsahu, ktorý umožní jeho vydanie.

30. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

Navrhujeme vložiť do návrhu novely nový bod, ktorým sa v §6 odsek 3, písmeno b) zjednotí označenia staveniska s inými predpismi. Nie je jednotné s napr. § 3 ods. 4 Nariadenie vlády č. 396/2006 Z. z. Zároveň navrhujeme doplniť určenie, kto má túto povinnosť - stavebník alebo zhotoviteľ stavby?

31. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

Navrhujeme vložiť nový novelizačný bod v nasledovnom znení:

V§6 odsek 4 navrhujeme doplniť vetu: „Pre stavby na základe ohlásenia a stavby, ktoré nevyžadujú ani ohlásenie sa ods. 3 použije v rozsahu nevyhnutnom na ochranu života a zdravia ľudí.“

Odôvodnenie: Doposiaľ, pri neriešení primeraného použitia ustanovení o povinnostiach vzťahujúcich sa k stavenisku, neboli zohľadnené faktory drobných stavieb, prípadne stavieb vedení EKS, ktoré sa vykonávajú zariadeniami s kompletnými funkciami (od výkopu po úpravu povrchu v jednom kroku), kde sú pravidlá pre stavenisko príliš prísne nastavené. Preto navrhujeme doplniť ustanovenie. Nakoľko overenie projektu je samostatný dokument nie je dôvod, aby nemohlo zúženie povinností na stavenisku obsahovať.

32. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

Nadpis § 7 znie: „§ 7 Stavebný pozemok, susedný pozemok, susedná stavba a verejné priestranstvo“

V § 7 sa za odsek 3 vkladá nový odsek 4, ktorý znie:

„(4) Verejným priestranstvom sa na účely tohto zákona rozumie vonkajšie verejne prístupné priestranstvo v zastavanom území, ktoré slúži všeobecnému využívaniu a ktoré je prístupné každému, najmä námestia, ulice, nábrežia, verejné parky, detské ihriská a voľné priestranstvá vytvorené kompaktnou zástavbou alebo rozvoľnenou zástavbou.“

Odôvodnenie:

Bolo by vhodné pre účely Stavebného zákona zadefinovať, čo sa rozumie pod verejným priestranstvom, nakoľko mnohé líniové stavby sa realizujú v extraviláne na poliach a bolo by potrebné jasne uviesť, že napriek tomu, že ide o otvorené priestranstvá, nejde o verejné priestranstvá. Pozemky na poliach sú spravidla v konkrétnom súkromnom vlastníctve.

Navrhujeme použiť rovnakú definíciu ako používa zákon č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní, v znení neskorších predpisov pre pojem verejný priestor.

33. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 32

V § 9 ods. 1 sa za posledným slovom prvej vety „stavby“ sa slová: „Stupňami projektovej dokumentácie sú“ nahrádzajú slovami „, ktorými sú“, za slovom „ohlásenie“ sa vypúšťa „a“ vkladá sa čiarka, za slová „vykonávací projekt“ sa vkladajú slová „a projekt udržiavacích prác a stavebných úprav“.

Konsolidované znenie tohto ustanovenia bude znieť:

„(1) Projektovou dokumentáciou je súbor dokumentov o projektovej príprave stavby, ktorými sú stavebný zámer, projekt stavby, projekt stavby na ohlásenie, vykonávací projekt a projekt udržiavacích prác a stavebných úprav.“

Odôvodnenie:

Návrh doplnenia § 9 odsek (1) o projekt udržiavacích prác/stavebných úprav vyplýva z potreby zabezpečenia nevyhnutných činností pred začiatkom realizácie udržiavacích prác/stavebných úprav pre pozemné komunikácie, stavby dráh a stavby na dráhe. Projekt „jednoduchého rozsahu“ je potrebný pre vydanie rozkopávkové povolenia, povolenia na zvláštne užívanie komunikácií a verejného priestranstva, POD a pod. Podrobnosti projektu

udržiavacích prác/stavebných úprav je potrebné doriešiť v novelizácii Vyhlášky č. 60/2025, pričom by sa malo jednať o obsahovo jednoduchší projekt ako v podrobnosti projektu na ohlásenie stavby

34. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 33

Znenie novelizačného bodu navrhujeme upraviť nasledovne:

V § 9 ods. 4 sa za prvú vetu vkladá nová druhá veta, ktorá znie: „Ak ide o drobnú stavbu, ktorá nie je budovou, o stavebné úpravy, ktorými sa nezasahuje do nosnej konštrukcie pozemnej stavby a o vonkajšie úpravy, postačí zjednodušené grafické znázornenie, prípadne montážna dokumentácia výrobcu zmontovaného výrobku.“

Odôvodnenie:

Navrhujeme, aby sa zjednodušené grafické znázornenie týkalo aj stavebných úprav inžinierskych stavieb, ktorými sa zasahuje do nosnej konštrukcie. V týchto prípadoch totiž spravidla ide o unifikované riešenia, pre ktoré stačí zjednodušené znázornenie (napr. pri výmenách podperných stĺpov vedení).

35. Pripomienka k čl. I. – vloženie novelizačného bodu

Navrhujeme vložiť nový novelizačný bod v nasledovnom znení:

V § 11 vložiť nový ods. 1, ktorý bude znieť:

(1) Dokument, ktorý opisuje spôsob užívania stavby počas jej prevádzky a údržbu stavby a jej vnútorného vybavenia schválený projektantom predkladá stavebníkovi zhotoviteľ stavby.

Odôvodnenie:

V stavebnej praxi sa bežne stretávame so skutočnosťou, že subjektom pôsobiacim v oblasti stavebníctva nie je zo súčasného znenia stavebného zákona jednoznačne zrejmé, ktorý subjekt je povinný stavebníkovi dodať vypracovaný dokument o spôsobe užívania stavby počas jej prevádzky a o údržbe stavby a jej vnútorného vybavenia.

36. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 36

S novelizačným bodom vo vyššie uvedenom znením zásadne nesúhlasíme.

Novelizačný bod č.36 požadujeme upraviť v troch možných alternatívach uvedených nižšie:

ALT. 1 : vynechať novelizačný bod 36 a ponechať písmo i) v §13 bez zmeny.

ALT. 2: § 13 písmeno i) znie: §13, písm. i) sa nahrádza novým znením: „na podnet stavebníka určuje, ktorý stavebný úrad je príslušný na vykonanie úkonov namiesto stavebného úradu, ktorý je nečinný najmenej 90 dní; za príslušný stavebný úrad určí iba obec, ktorá patrí do územného obvodu toho istého regionálneho úradu, a je sídlom spoločného obecného úradu a s určením súhlasí; to neplatí pre určenie príslušnosti špeciálneho stavebného úradu,“

ALT. 3: po zrušení § 13 písmeno i) doplniť v §14, ods. 1 písm. i), nasledovne: (regionálny úrad)“na podnet stavebníka preberá pôsobnosť stavebného úradu, ak miestne príslušný stavebný úrad prekročil pri svojej činnosti zákonom stanovenú lehotu o 30 dní“.

Odôvodnenie:

Vynechaním tohto ustanovenia by sa malo postupovať podľa §50 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok).

Ten bol uplatňovaný aj v minulosti pri predchádzajúcom stavebnom zákone č. 50/1976 Z.z. a znie: „ Ak to dovoľuje povaha veci a ak nápravu nemožno dosiahnuť inak, správny orgán, ktorý by bol inak oprávnený rozhodnúť o odvolaní, sám vo veci rozhodne, pokiaľ správny orgán príslušný na rozhodnutie nezačal konanie, hoci je na to povinný alebo pokiaľ nerozhodol v lehote ustanovenej v § 49 ods. 2.“

Problémom sú ale skúsenosti z minulosti, kedy sa nadriadený orgán pravidelne z kapacitných dôvodov usiloval (v zmysle správneho poriadku) riešiť nečinnosť tak, že opakovať upozorňoval príslušný stavebný úrad aby konal a sám vo veci rozhodoval až keď všetko ostatné po dlhšej dobe zlyhalo. Zaužívalo sa pravidlo, že nadriadený orgán konal až po dvoch upozorneniach prokurátora. Podľa aktuálnych informácií Úrad nemá na výkon takejto činnosti rozpočtované žiadne zdroje a postupoval by obdobne ako odvolacie orgány v minulosti.

Napriek deklarovaným vyhláseniam o tom, že nový stavebný zákon má zrýchliť konania a eliminovať obštrukcie, návrh vypustiť v § 13 písmeno i) znamená odstránenie aspoň nejakého opatrenia voči nečinnosti stavebných úradov a návrat k nefunkčnému modelu, ktorý bol jedným z hlavných dôvodov vzniku novej stavebnej legislatívy.

Špecificky k navrhovanej Alternatíve č.2

Zdôvodnenie: Táto úprava zjednodušuje súčasný stav, kedy sa vypúšťa podmienku súhlasu a zároveň oznámením stavebníka rieši informovanie Úradu o vzniku reálnej potreby presunu konania. Navrhovaná úprava výrazne zlepšuje aplikovateľnosť navrhovaného opatrenia voči nečinnosti stavebného úradu.

Špecificky k navrhovanej Alternatíve č.3

Zdôvodnenie: Navrhovaná úprava jasne rieši nečinnosť stavebného úradu a eliminuje reálne pretoje ktoré vznikajú aplikáciou správneho poriadku. Táto alternatíva je ale možná len pri súčasnom zabezpečení dostatočných zdrojov a personálnych kapacít na regionálnych úradoch.

37. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

Navrhujeme vložiť nový novelizačný bod v nasledovnom znení:

V § 14 ods. 1 písm. e) sa za slovo pôsobnosť sa dopĺňa: „; zabezpečuje výkon pôsobnosti stavebného úradu v prípade nečinnosti stavebného úradu, ak nápravu nemožno zabezpečiť inak“

Odôvodnenie:

S ohľadom na bod 36 je potrebné precizovať ustanovenie, prípadne obdobné znenie doplniť do ods. 3, v opačnom prípade zo zákona priamo nevyplýva táto právomoc regionálneho úradu.

38. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 44

Navrhujeme novelizačný bod vypustiť a ponechať doterajšie znenie

Odôvodnenie:

§84 ods. 8, na ktorý sa odvoláva DS pri vypustení tejto právomoci rieši príslušnosť a nie právomoc.

39. Pripomienka k čl. I., novelizačný bod 44

V § 15 ods. (5) sa nahrádza písm. i), textom:

„i) v rozhodnutí o stavebnom zámere uvedie, že sa jedná o vyhradenú stavbu“

Odôvodnenie:

Z textu stavebného zákona by malo celkom jednoznačne vyplývať, kto zdefiniuje, že sa jedná o vyhradenú stavbu

40. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 47

V § 17 ods. 1 a 3 pred slová štátny stavebný dohľad navrhujeme doplniť slová „stavebné konanie alebo“

Odôvodnenie:

ustanovenie rieši v rámci regionálneho úradu len odborného zamestnanca- stavebného inšpektora, pričom zákon nerieši odbornú spôsobilosť osôb, ktoré na regionálnom úrade vykonávajú buď priamo pôsobnosť stavebného úradu alebo odvolacieho orgánu. Aj títo zamestnanci by mali byť do ustanovenia doplnení a spĺňať kvalifikačné predpoklady.

41. Pripomienka k čl. I., novelizačný bod 50 až 55

Navrhujeme zosúladiť procesov, postupov, rozhodnutí na konkrétne stavby a ich úpravy podľa zámeru zákonodarcu, nakoľko prax identifikovala nezrozumiteľnosť a systematický rozpor v aktuálnom znení predmetných ustanovení.

Podľa § 18 ods. 2 sa vyžaduje rozhodnutie o stavebnom zámere na všetky stavebné zámery, ak zákon neustanovuje inak. § 18 ods. 3 síce ustanovuje prípady, v ktorých pri stavebných úpravách postačuje ohlásenie, avšak taxatívny výpočet v písmenách a) až i) nezahŕňa stavebné úpravy podľa § 2 ods. 9 písm. a), ktoré boli podľa doterajšej právnej úpravy realizovateľné na základe ohlásenia. Z uvedeného vyplýva neodôvodnená zmena povoľovacieho režimu, ktorá nie je výslovne deklarovaná ani vecne odôvodnená. § 18 ods. 4 je vo vzťahu k ods. 3 normatívne nadbytočný, neustanovuje samostatný regulačný obsah a jeho vzťah k ods. 3 nie je zrozumiteľný, čím znižuje právnu istotu a podporuje rozdielnu aplikačnú prax.

Udržiavacie práce sú vymedzené v § 2 ods. 10 ako práce, ktoré sú svojou povahou nepodstatné z hľadiska povoľovacieho procesu a nemajú vplyv na základné parametre stavby ani na verejné záujmy. Z tejto definície vyplýva, že udržiavacie práce ako celok nepredstavujú stavebný zámer, ktorý by si vyžadoval individuálne posudzovanie stavebným orgánom. Napriek tomu § 18 ods. 5 písm. a) zavádza ďalšie členenie udržiavacích prác a viaže absenciu povinnosti povolenia alebo ohlásenia len na niektoré z nich. Takáto úprava je v rozpore s vlastnou zákonnou definíciou udržiavacích prác a vytvára dojem, že časť udržiavacích prác podlieha povoľovaciemu alebo ohlasovaciemu režimu, hoci to z ich povahy nevyplýva. Na všetky udržiavacie práce v zmysle § 2 ods. 10 nemá byť potrebné ani povolenie, ani ohlásenie, bez potreby ich ďalšieho rozlišovania.

42. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 50

Navrhujeme formulovať nasledovne:

„§18 odsek 2 znie:

(2) Ak tento zákon neustanovuje inak, pre každú stavbu, zmenu dokončenej stavby, odstraňovanie stavby a stavebné úpravy na stavbe alebo na pozemku sa vyžaduje rozhodnutie o stavebnom zámere. Rozhodnutie o stavebnom zámere a overenie projektu pre ohlásenie je záväzná aj pre právnych nástupcov stavebníka a ostatných účastníkov konania. „

Odôvodnenie:

Navrhujeme nedopĺňať „alebo ohlásenie správnomu orgánu“, je to nadbytočné, jednoznačnejšie bolo predchádzajúce znenie. Malo by platiť všeobecné výkladové pravidlo, že ak stavebný zákon neustanovuje inak, tak je potrebné rozhodnutie o stavebnom zámere.

Nový stavebný zákon mal zjednodušiť a zrýchliť možnosti výstavby aj výstavbu samotnú, uvoľniť výstavbu drobných stavieb a nezavádzať zbytočnú administratívu. Máme za to, že údržba stavby nemusí byť dozorovaná predchádzajúcim konaním a tento doplnok môže viesť k zbytočným výkladovým problémom, pretože ohlásenie sa vyžaduje na konkrétnu údržbu podľa ods. 4 písm. d) Tiež by sa ustanovenie preformulovalo tak, aby týmto ustanovením neboli postihnuté stavby, ktoré nevyžadujú ani stavebný zámer ani ohlásenie.

43. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

Navrhujeme doplniť dočasné stavby pre krátkodobé podujatia, resp. dočasné riešenia - napr. kratšie ako 12 mesiacoch, medzi ohlasované stavby - napr. veľkoplošné stany pre kultúrne podujatia, výdaj stravy a konzumáciu stravy, ďalej napr. klziská a pod., ako aj objekty zariadenia staveniska - pre prípady, kedy splňajú charakter stavby v zmysle § 2. Uvedené ustanovenie jednoznačne upraví spôsob povoľovania takýchto typov dočasných, resp. provizórnych stavieb.

44. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 52

Navrhujeme upraviť novelizačný bod 52 tak, že sa doplnia za slovo pozemku slová „a vlastníka susedného pozemku nedá ku stavbe písomný súhlas“

Odôvodnenie:

Z hľadiska doplnkovej funkcie drobných stavieb a nie nevyhnutnej intervencie stavebných úradov pri drobných stavbách z hľadiska odstránenia zbytočnej byrokracie, by bolo vhodné umožniť v prípade súhlasu susedov drobné stavby, ktoré inak nepotrebnú ani ohlásenie, ak sú umiestnené vo väčšej vzdialenosti od hraníc pozemku. Z opatrnosti navrhujeme súhlas písomný.

45. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

Navrhujeme formulovať nasledovne:

V § 18 ods. 3 písm. a) sa za slová „na verejnom priestranstve“ vkladá bodkočiarka a text: „to neplatí v prípade stavebných úprav technického vybavenia územia,“

Odôvodnenie:

Za stavebnú úpravu technického vybavenia územia sa (po zohľadnení navrhovanej zmeny) považujú stavebné práce, ktorými sa upravuje, vymieňa alebo dopĺňa elektrické vedenie, elektroenergetické zariadenie, vedenie elektronickej komunikačnej siete, telekomunikačné zariadenie, plynárenské zariadenie a siete verejného vodovodu a verejnej kanalizácie alebo tieto vedenia alebo zariadenia dopĺňa o nové vedenia alebo o technologické prvky, ak úprava, výmena, alebo doplnenie stavby plní účel pôvodnej stavby alebo je jej súčasťou a ak sa nemení jej trasa.

V praxi pôjde aj o výmeny vedení a zariadení, ktoré sa uskutočňujú na základe štandardizovaných technologických a montážnych postupov a pri použití štandardizovaných materiálov. Ak sa nemení trasa, ani účel pôvodnej stavby, je zrejmé, že stavba nebude mať vplyv na okolie, vzhľad a využitie verejného priestranstva a nie je preto dôvod, aby tieto stavebné úpravy podliehali ohláseniu.

Pripúšťame, že účelom zákonodarcu bolo chrániť verejné priestranstvo a zabezpečiť vplyv na vzhľad verejného priestranstva. Aj v takom prípade mali byť z ohlásenia vylúčené také stavebné práce / stavebné úpravy / drobné stavby, ktoré zo svojej povahy nemôžu mať vplyv na vzhľad verejného priestranstva, napr. výmena vedenia.

46. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

Navrhujeme vložiť nový novelizačný bod v nasledovnom znení:

V §18 ods. 3 písm. d) sa za slovo „zhotoviť“ sa dopĺňa slovo „bytová“

Odôvodnenie:

Oproti politikmi deklarovanému zjednodušeniu výstavby drobných stavieb na vlastnom pozemku formuláciou písm. b) a d) sa zamedzilo stavať aj garáže, náradovne, letné kuchyne, a iné stavby, ktoré sú budovami, pritom tvoria len doplnkovú funkciu a často ide o montované výrobky bez intervencie stavebného úradu. V mnohých krajinách je výstavba týchto drobných stavieb do určitých rozmerov úplne voľná a nezaťažuje ani stavebníka ani úrady. Neexistuje ani žiaden záujem štátu na dôslednom regulovaní takýchto doplnkových stavieb.

47. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

Navrhujeme vložiť nový novelizačný bod ktorým sa vypustí §18 ods. 3 písm. e) SZ.

Odôvodnenie: drobné stavby aj v pod zemou nemôžu zasiahnuť o nič viac do okolia ako nadzemné stavby, nie je dôvod, aby pivnica na záhrade musela prejsť ohlasovacím konaním a to aj v prípade výrobku uloženého v zemi.

48. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

Navrhujeme vložiť nový novelizačný bod v nasledovnom znení:

V §18 ods. 3 písm. g) sa za slovo území sa dopĺňajú slová: „a sú v bezprostrednej blízkosti kultúrnej pamiatky, alebo by na kultúrnu pamiatku mohli mať negatívny dopad“

Odôvodnenie:

Pamiatkové územia a zóny sú nastavené príliš široko, napr. na celé Staré mesto v Bratislave, stredné mesto v Košiciach, centrá a to aj širšie starých miest, pričom stavebné práce a drobné stavby v záhradách s doplňujúcou funkciou, ploty, prípojky...ak nie sú v bezprostrednej blízkosti samotných kultúrnych pamiatok, nemôžu negatívne

ovplyvniť ich ochranu. Je len zbytočnou byrokraciou ďalšie povoľovacie konanie, keď sa aj tak v zmysle pamiatkového zákona k takejto stavbe viaže rozhodnutie pamiatkového úradu.

49. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

Navrhujeme vložiť nový novelizačný bod, v ktorom navrhujeme vypustiť, § 18 ods. 4 písm. d) v prípade neakceptovania navrhujeme preformulovať a slová „negatívne ovplyvniť jej vzhľad vo verejnom priestore“ nahradiť slovami „mať na kultúrnu pamiatku negatívny dopad“.

Odôvodnenie:

Pamiatkové zóny sú príliš rozsiahle, nie je dôvod posudzovať údržbu stavieb, ktoré sú od kultúrnych pamiatok vzdialené tak, že na nich neovplyvňujú. Pokiaľ sa trvá na posudzovaní, tak by malo ísť okrem samotných pamiatok len o údržbu stavieb bezprostredne susediacich, aby nedošlo k znehodnoteniu pamiatky. Pôvodná navrhovaná formulácia prináša výkladové problémy.

50. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

Navrhujeme vložiť nový novelizačný bod v nasledovnom znení:

V § 18 ods. 4 písm. a) sa na konci pripájajú tieto slová: „ ak nejde o drobnú stavbu,“

Odôvodnenie:

Navrhujeme upresnenie § 18 ods. 4 písm. a), aby bolo zrejmé, že aj stavby vedené EKS, ktoré sú drobnými stavbami sa posudzujú v režime drobných stavieb.

51. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

V §18, odsek 5, písmeno a) navrhujeme vložiť nový bod 8 v znení: „8. údržba a opravy technického, energetického alebo technologického vybavenia stavby, ako aj výmena jeho súčastí, najmä výmena klimatizačného zariadenia, výťahu, vykurovacích kotlov a telies, vnútorných rozvodov, a zariadení na výrobu tepla a chladu z obnoviteľných zdrojov“

Odôvodnenie

Navrhovaná úprava vychádza z prechádzajúcej úpravy zákona č. 50/1976 Zb. ust. § 139b ods. (16) písm. c), v ktorom sa konkretizovali udržiavacie práce, pri ktorých nie je potrebné ani ohlásenie / (bežné udržiavacie práce), sú najmä: „c)údržba a opravy technického, energetického alebo technologického vybavenia stavby, ako aj výmena jeho súčastí, ak sa tým zásadne nemení jeho napojenie na verejné vybavenie územia ani nezhorší vplyv stavby na okolie alebo na životné prostredie, najmä výmena klimatizačného zariadenia, výťahu, vykurovacích kotlov a telies a vnútorných rozvodov“

Výmena jestvujúcich energeticky neefektívnych zariadení bez nutnosti získania povolení urýchli prechod k energeticky účinnejším zariadeniam a rozvodom s nižšími tepelnými stratami a bude mať pozitívny účinok na dosiahnutie stanovených cieľov pri ochrane životného prostredia

52. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 58

Navrhujeme formulovať nasledovne:

V § 18 ods. 5 písm. l) znie: „ostatné stavebné úpravy, údržby a drobné stavby neuvedené v odsekoch 3, 4 a 5.“

Odôvodnenie:

Existujúca právna úprava § 18 ods. 3 v spojení s § 18 ods. 5 písm. k) (podľa návrhu písm. l) nie je zrozumiteľnou a môžu vznikáť pochybnosti, ktoré ustanovenie má prednosť. Navrhované znenie obsiahne len prípady stavebných úprav, prác na údržbu stavby, drobných stavieb, ktoré nie sú osobitne upravené v iných častiach SZ.

53. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

Navrhujeme vložiť nový novelizačný bod v nasledovnom znení:

V § 18 ods. 5 sa vkladajú nové písmená l) a m), ktoré znejú:

„l) drobné stavby uvedené v § 2 ods. 5 písm. j) a k) a prízemné stavby elektronických komunikácií, ktorých zastavaná plocha nepresiahne 1,5 m² a výšku 2 m, ak má stavebník vlastnícke právo alebo iné právo k nehnuteľnosti,
m) stavebné úpravy stavieb elektronických komunikácií, ktoré spočívajú v dopĺňaní telekomunikačných zariadení vysokokapacitnej siete, ak sa nemení ochranné pásmo,“

Odôvodnenie:

Navrhujeme rozšíriť okruh stavieb EKS, pre ktoré sa nebude vyžadovať rozhodnutie o stavebnom zámere a ani ohlásenie. V navrhovanom písmene l) sú v nadväznosti na navrhovanú zmenu § 2 ods. 6 uvedené drobné telekomunikačné stavby, pre ktoré nie je dôvod, aby na ne neplatil iný režim ako pre podzemné prípojky do 100 m (§ 21 ods. 15 ZEK + čl. 9 nariadenia GIA). A v písmene m) navrhujeme s poukazom na čl. 9 nariadenia GIA vyňať z potreby povolenia stavebné úpravy, ktoré spočívajú len v dopĺňaní telekomunikačných zariadení vysokokapacitných sietí.

54. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 59 a 60

Body 59 a 60 navrhujeme formulovať nasledovne

59. § 20 ods. 2 znie:

„(2) Na účel podľa odseku 1 stavebník alebo ním poverený projektant sprístupní projektovú dokumentáciu stavebného zámeru rozpracovanú v podrobnosti stavebného zámeru alebo projektu stavby podľa § 57 ods. 3.“

Bod 60. sa vypúšťa.

Odôvodnenie:

Z dôvodu jednoznačnosti navrhujeme doplniť „podľa § 57 ods. 3“.

55. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 59

Stavebný zákon dovoľuje v § 20 ods. 2 písm. b) a 65 ods. 2 Stavebného zákona spojené konanie ale vyhláška č. 60/2025 Z.z. neobsahuje takýto formulár; obsahuje len samostatný formulár žiadosti na vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere (príloha č. 2 vyhlášky) a samostatný formulár žiadosti o overenie projektu stavby (príloha č. 5 vyhlášky).

Navrhujeme zaviesť jeden správny poplatok a tiež jeden formulár na žiadosť o spojené konanie.

56. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

Navrhujeme vložiť nový novelizačný bod v nasledovnom znení:

V § 21 ods. 8 sa za slovo „žiadateľa“ vkladajú slová „elektronicky prostredníctvom informačného systému“.

V § 21 ods. 9 na konci pripája táto veta: „V prípade, keď stavebník podal žiadosť o vydanie záväzného stanoviska listinne, dotknutý orgán je povinný potvrdiť márne uplynutie lehoty na vydanie záväzného stanoviska do 7 dní od výzvy stavebného úradu.“

Pokiaľ bude tento navrhovaný text prijatý, v § 65 ods. 3 poslednú vetu navrhujeme vymazať z dôvodu duplicity.

Odôvodnenie:

Domnienky súhlasu zatiaľ v praxi dobre nefungujú. Aj keď pri elektronickom podaní žiadosti o záväzné stanovisko je pre stavebný úrad preukázateľné, kedy bola žiadosť doručená dotknutému orgánu, stavebný úrad už nemá možnosť si overiť, že nedošlo k prerušeniu plynutia lehoty na jeho vydanie, z dôvodu požiadavky dotknutého orgánu doplniť resp. spresniť žiadosť. Ešte väčší problém táto okolnosť predstavuje pri listinných žiadostiach. Navrhujeme preto zaviesť mechanizmus, na základe ktorého sa stavebný úrad bude môcť efektívne oboznámiť s tým, či došlo k zo strany dotknutého orgánu k výzve na spresnenie a tým pádom k prerušeniu plynutia lehoty na vydanie stanoviska a teda či došlo k fikcii a k akému dátumu. Pri elektronických žiadostiach preto navrhujeme povinnosť dotknutého

orgánu doručiť výzvu na spresnenie prostredníctvom informačného systému, aby stavebný úrad mal elektronickú stopu o výzve a po podaní návrhu na konanie si ju vedel spätne overiť. V prípade listinných žiadostí navrhujeme mechanizmus už obsiahnutý v § 65 ods. 3 posledná veta zaviesť pre všetky žiadosti avšak zaviesť aj lehotu na poskytnutie potvrdenia o márnom uplynutí lehoty. Obdobné riešenie navrhujeme aj pre fikciu pri záväzných vyjadreniach právnických osôb.

57. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

Navrhujeme vložiť nový novelizačný bod v nasledovnom znení:

V § 21 ods. 9 druhá veta znie:

„Ak dotknutý orgán nevydá záväzné stanovisko podľa prvej vety, predpokladá sa, že nemá pripomienky ani požiadavky na obsah stavebného zámeru, ak osobitný predpis neustanovuje inak; to neplatí, ak nedošlo k podaniu žiadosti o záväzné stanovisko orgánu územného plánovania a záväzné stanovisko dotknutého orgánu v informačnom systéme.“

Odôvodnenie:

SZ predpokladá, že konania sa budú viesť elektronicky. Existuje však niekoľko výnimiek:

A. Akákoľvek osoba môže vykonať akýkoľvek procesný úkon podľa tohto zákona aj v listinnej podobe do 31. marca 2029; fyzická osoba môže vykonať akýkoľvek procesný úkon podľa tohto zákona aj v listinnej podobe aj po tomto dátume;

B. Informačný systém je mimo prevádzky alebo jeho prevádzka je obmedzená.

Ustanovenia SZ, ktoré zavádzajú fikciu súhlasu (automatického súhlasu orgánu /dotknutej právnickej osoby, ak nevydá stanovisko / vyjadrenie v zákonom určenej lehote) však nerozlišujú, či sa žiadosť podá elektronicky alebo listinne. Bez ohľadu na to, či bola žiadosť o záväzné vyjadrenie podaná elektronicky alebo poštou, platia tie isté lehoty a ak sa v zákonnej lehote stanovisko / vyjadrenie nevydá, platí tiež predpoklad, že dotknutý orgán / dotknutá právnická osoba nemá pripomienky ani žiadne oprávnené požiadavky na zapracovanie do projektu stavby. Je zrejmé, že preukázanie skutočnosti, že nebolo vydané stanovisko / vyjadrenie v lehote je pri listinnom doručení žiadosti omnoho náročnejšie až nemožné. Reálne môže žiadateľ preukázať, že stanovisko / vyjadrenie neexistuje, iba tak, že si od dotknutého orgánu / dotknutej právnickej osoby vyžiada vyjadrenie, že záväzné vyjadrenie nevydala. Povinnosť vydať takéto potvrdenie však dotknutému orgánu / dotknutej právnickej osobe nikto neukladá. Preukázanie existencie fikcie tak nemožno preukázať.

58. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

Navrhujeme vložiť nový novelizačný bod v nasledovnom znení:

V § 22 ods. 3 za slovo „stavby“ sa dopĺňajú slová „a podmienky pre stavbu v ochrannom území siete“

Odôvodnenie:

Tým, že zákon predpokladá na rozdiel od záväzných stanovísk len požiadavky na projekt, došlo k nerovnováhe a stratila sa zákonná možnosť určovania podmienok pre výstavbu a to najmä z hľadiska ochrany sietí, ktoré môžu byť dotknuté výstavbou. Tiež projekt pre stavebný zámer nemusí byť v podrobnostiach tak konkrétny, že by v ňom boli podmienky čitateľné a často je nevyhnutná aj prítomnosť zástupcu vlastníka siete pri samotnej výstavbe, čo sa za požiadavku na projekt nedá považovať.

59. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

Navrhujeme vložiť nový novelizačný bod v nasledovnom znení:

V § 22 ods. 3 sa na koniec prvej vety dopĺňajú slová „alebo podmienky pre stavbu v ochrannom alebo bezpečnostnom pásme siete“ a na koniec odseku sa dopĺňa nasledovná veta „Dotknutá právnická osoba je oprávnená stanoviť dobu platnosti svojho záväzného stanoviska, ktorá nemôže byť kratšia ako 6 mesiacov. V prípade, ak počas doby platnosti záväzného vyjadrenia nezačne konanie o stavebnom zámere alebo nedôjde k

ohláseniu stavebnému úradu, stavebník alebo ním poverený projektant je povinný požiadať o nové záväzné vyjadrenie.“

Odôvodnenie:

Pre riadne posúdenie, či nedôjde k možnosti ohrozenia sietí je potrebné zo strany dotknutých osôb posúdiť, či sa projekt pre overenie vo svojej podrobnosti oproti projektu pre stavebný zámer nedostal do konfliktu s ochranou sietí. Nie vždy musí ísť o požiadavky na projekt, stačia aj podmienky pre stavebné práce v blízkosti sietí. Malo by byť na DPO aby posúdila, v ktorých prípadoch potrebuje projekt na overenie skontrolovať, či už nedôjde k ohrozeniu sietí. Navrhujeme, aby dotknutá právnická osoba mohla obmedziť platnosť svojho záväzného vyjadrenia. Stanovenie minimálnej doby platnosti na 6 mesiacov je zároveň ochranou stavebníka

60. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

Navrhujeme vložiť nový novelizačný bod v nasledovnom znení:

V §22 ods. 5 navrhujeme doplniť za slová požiadavky potrebné na vydanie záväzného vyjadrenia slová „alebo nebola uhradená náhrada podľa ods. 2“

Odôvodnenie:

Niektorí stavebníci sa snažia vyhýbať uhradeniu poplatkov za informácie k projektu tým, že žiadajú priamo záväzné vyjadrenie. DPO však bez toho, aby v záujmovom území vyhodnotila existenciu sietí a možnosti výstavby nie je bez tohto prvotného zisťovania schopná vydať záväzné vyjadrenie. Keďže sú s tým spojené činnosti, ktoré vyžadujú náklady DPO a systémy niektorých DPO neumožňujú ani vydanie informácie bez úhrady, je nevyhnutné ku podkladovým požiadavkám pridať aj úhradu nákladov, ktorá oddialí vydanie záväzného vyjadrenia.

61. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

Navrhujeme vložiť nový novelizačný bod v nasledovnom znení:

V § 22 ods. 5 posledná veta znie:

„Ak dotknutá právnická osoba nevydá záväzné vyjadrenie v lehote podľa prvej vety, predpokladá sa, že nemá pripomienky ani žiadne oprávnené požiadavky na zapracovanie do projektu stavby; to neplatí, ak nedošlo k podaniu žiadosti o vydanie záväzného vyjadrenia v informačnom systéme.“

Odôvodnenie:

SZ predpokladá, že konania sa budú viesť elektronicky. Existuje však niekoľko výnimiek:

A. Akákoľvek osoba môže vykonať akýkoľvek procesný úkon podľa tohto zákona aj v listinnej podobe do 31. marca 2029; fyzická osoba môže vykonať akýkoľvek procesný úkon podľa tohto zákona aj v listinnej podobe aj po tomto dátume.

B. Informačný systém je mimo prevádzky alebo jeho prevádzka je obmedzená.

Ustanovenia SZ, ktoré zavádzajú fikciu súhlasu (automatického súhlasu orgánu /dotknutej právnickej osoby, ak nevydá stanovisko / vyjadrenie v zákonom určenej lehote) však nerozlišujú, či sa žiadosť podá elektronicky alebo listinne. Bez ohľadu na to, či bola žiadosť o záväzné vyjadrenie podaná elektronicky alebo poštou, platia tie isté lehoty a ak sa v zákonnej lehote stanovisko / vyjadrenie nevydá, platí tiež predpoklad, že dotknutý orgán / dotknutá právnická osoba nemá pripomienky ani žiadne oprávnené požiadavky na zapracovanie do projektu stavby. Je zrejmé, že preukázanie skutočnosti, že nebolo vydané stanovisko / vyjadrenie v lehote je pri listinnom doručení žiadosti omnoho náročnejšie až nemožné. Reálne môže žiadateľ preukázať, že stanovisko / vyjadrenie neexistuje, iba tak, že si od dotknutého orgánu / dotknutej právnickej osoby vyžiada vyjadrenie, že záväzné vyjadrenie nevydala. Povinnosť vydať takéto potvrdenie však dotknutému orgánu / dotknutej právnickej osobe nikto neukladá. Preukázanie existencie fikcie tak nemožno preukázať.

62. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

Navrhujeme vložiť nový novelizačný bod v nasledovnom znení:

V §26 ods. 3 navrhujeme nahradiť druhú vetu vetou : Odborné vedenie si pri jednoduchých a drobných stavbách musí zabezpečiť stavebník, v prípade stavby svojpomocne, v oblastiach, v ktorých neovláda príslušné remeselné zručnosti a postupy. Stavebník, ktorý vykoná stavbu svojpomocne zodpovedá za jej prevedenie tak, ako by bol oprávneným zhotoviteľom.

Odôvodnenie:

Vzhľadom na schopnosti, skúsenosti a zručnosti mnohých obyvateľov sa javí zbytočne prísne, ak vezmeme do úvahy hobby a schopnosti, zručnosť a skúsenosti množstva obyvateľov a fakt, že stavbu aj tak musí dozorovať stavebný dozor oprávnenou osobou.

63. Pripomienka k čl. I., novelizačný bod 64

Na rôznych návrhu zákona miestach sa vyskytuje pojem „projekt stavby“ a „projekt stavby na ohlásenie“, a niekde len „projekt stavby“ (v § 27 ods. 2 prvá veta, § 28, § 73 ods. 1 písm. b), ods. 4). takže sa dá tomu rozumieť tak, že projekt stavby zahŕňa aj projekt stavby na ohlásenie. Navrhujeme text precizovať, aby v praxi nevznikli výkladové problémy.

64. Zásadná pripomienka k čl. I., - vloženie nového novelizačného bodu

V § 29 ods. 1 sa za písmeno d) vkladá písmeno e), ktoré znie:

„e) dohoda o budúcej zmluve uvedenej v písmene a).“

Odôvodnenie:

Navrhujeme možnosť preukázania práva aj prostredníctvom zmluvy o budúcej zmluve

65. Pripomienka k čl. I., novelizačný bod 66

V ustanovení navrhovaného legislatívneho textu a ani v dôvodovej správe nie je uvedené, akým spôsobom sa budú riešiť povinnosti správcu majetku štátu podľa zákona o správe majetku štátu alebo zákona o štátnom podniku. Navrhujeme precizovať.

Odôvodnenie:

Skutočnosť, že sa zavádza domnienka preukázania existencie práva stavebníka – správcu majetku štátu k majetku iného správcu majetku štátu alebo právnickej osoby, ktorej 100 % vlastníkom je správca majetku štátu bude vyvolávať množstvo otázok vo vzťahu k právam a povinnostiam správcov majetku štátu alebo majetku v správe právnickej osoby, ktorej 100 % vlastníkom je správca majetku štátu.

Zároveň to má potenciál vytvoriť nejasnosti ktorý subjekt vykonáva práva správcu a/alebo vlastníka takéhoto majetku štátu.

66. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

V §34 ods. 4 písm. a) navrhujeme vypustiť slová: „stavebných úprav a drobných stavieb“

Odôvodnenie:

Za vyhradenú činnosť sa nemá považovať žiadna z činností na ohlásenie, nakoľko sa potom stráca charakter vyhranenej stavby, pre ktorý sa za vyhradenú stavbu považuje

67. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 69

Ustanovenie navrhujeme formulovať nasledovne:

69. V § 34 sa za odsek 5 vkladá nový odsek 6, ktorý znie:

„(6) Požiadavka podľa odseku 5 sa nevyžaduje na vypracovanie projektu stavby na ohlásenie drobnej stavby, ktorá nie je budovou a na stavebné úpravy, ktorými sa nezasahuje do nosnej konštrukcie pozemnej stavby a na vonkajšie úpravy.“

Odôvodnenie:

Navrhujeme, aby sa úľava podľa odseku 5 týkala aj stavebných úprav inžinierskych stavieb, ktorými sa zasahuje do nosnej konštrukcie. V týchto prípadoch totiž spravidla ide o unifikované riešenia, pre ktoré stačia nižšie nároky na osoby, ktoré budú oprávnené vykonávať vyhradenú činnosť podľa odseku 5 (napr. pri výmenách podperných stĺpov vedení).

68. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 75

Znenie novelizačného bodu navrhujeme upraviť nasledovne:

75. V § 42 odsek 1 znie:

„(1) Zhotovovať novú stavbu alebo prístavbu a uskutočňovať terénne úpravy možno až po ich vytýčení geodetom v teréne; to neplatí, ak ide o drobnú stavbu alebo terénnu úpravu, na ktorú sa nevyžaduje rozhodnutie o stavebnom zámere.“

Odôvodnenie:

Navrhujeme formuláciu upresniť, aby nebolo pochybné, že vytýčenie geodetom nie je potrebné ani v prípadoch, kedy sa nevyžaduje na práce ani ohlásenie.

69. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 76

Znenie novelizačného bodu navrhujeme upraviť nasledovne:

76. V § 43 ods. 2 sa za slovo „právnických osôb“ vkladajú slová „a nie sú dotknuté práva vlastníka pozemku alebo vlastníka stavby, ak nie je stavebníkom, vo väčšom rozsahu, ako vyplýva z rozhodnutia o stavebnom zámere, alebo ak vlastník pozemku alebo stavby s odchýlkami súhlasí.“

Odôvodnenie:

Navrhujeme znenie upraviť tak, aby postup bol možný aj v prípade, ak vlastník pozemku alebo stavby, ktorý nie je stavebníkom, s odchýlkami súhlasí.

70. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

Navrhujeme vložiť nový novelizačný bod v nasledovnom znení:

V § 43 ods. 2 sa za slová „zvolať mimoriadnu kontrolnú prehliadku stavby.“ vkladajú slová „tým, že o termíne konania mimoriadnej kontrolnej prehliadky upovedomí a na prehliadku pozve stavebný úrad, stavbyvedúceho, projektanta a osobu poverenú výkonom stavebného dozoru.“

Odôvodnenie:

V zmysle § 43 ods. 1 Stavebného zákona sa pozývajú na kontrolnú prehliadku stavby aj dotknuté orgány. Podľa § 43 ods. 2 Stavebného zákona pri mimoriadnej prehliadke sa to už neuvádza, ale ani nie je uvedené kto sa povinne pozýva. Podľa § 43 ods. 3 Stavebného zákona sa uvádza, že ak sa stavebný úrad nezúčastní, čiže z toho nepriamo vyplýva, že sa má stavebný úrad pozvať aj na mimoriadnu kontrolnú prehliadku. To vyvoláva dojem, že sa aj na mimoriadnu kontrolnú prehliadku pozýva okruh účastníkov podľa § 43 ods. 1 Stavebného zákona. Z tohto dôvodu navrhujeme vyjasniť okruh účastníkov mimoriadnej kontrolnej prehliadky.

71. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

Navrhujeme vložiť nový novelizačný bod v nasledovnom znení:

V § 43 ods. 3 sa za slovo „v systéme.“ vkladá nová veta: „Ak sa stavebný úrad v lehote podľa prvej vety k zápisnici nevyjadrí, predpokladá sa, že zápisnicu odsúhlasil. Odchýlka uvedená v odsúhlasenej zápisnici sa považuje za odsúhlasenú zmenu overeného projektu stavby.“

V § 43 ods. 3 sa na konci vkladá nová veta: „Bez odsúhlasenej zápisnice stavebným úradom nie je stavebník oprávnený uskutočniť stavebné práce vedúce k odchýlke od overeného projektu stavby.“

Odôvodnenie:

V § 43 ods. 3 Stavebného zákona navrhujeme upraviť prezumpciu súhlasu, aby sa stavebným úradom zjednodušilo schvaľovanie drobnejších zmien a tiež vyjasniť, že bez súhlasu stavebného úradu nie je stavebník oprávnený zmeny realizovať a aj to, že ak stavebný úrad súhlas dá, tak sa taká zmena považuje za odsúhlasenú zmenu overeného projektu stavby, keďže stavebník má povinnosť realizovať stavby len v súlade s overeným projektom stavby. Domnienka je v tomto prípade dôležitá pre plynulý priebeh výstavby a zabránenie zbytočným prieťahom.

72. Zásadná pripomienka k čl. I. novelizačný bod 78

Navrhujeme precizovať nasledovne „alebo ochrannou známkou, alebo logom alebo iným viditeľným symbolom, ktorý umožňuje jeho verejnú identifikáciu“, nakoľko uvedené by mohlo evokovať, že okrem mena a priezviska môže byť uvedený názov, ochranná známka, logo, avšak len kumulatívne.

73. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

Navrhujeme vložiť nový novelizačný bod v nasledovnom znení:

V § 53 ods. 3 sa na koniec pripájajú tieto slová: „Správny orgán je však oprávnený posudzovať len stavby alebo stavebné práce, ktoré sú predmetom stavebného zámeru.“

Odôvodnenie:

Navrhujeme upresniť rozsah posudzovania, nakoľko v praxi sa stáva, že stavebný úrad má tendenciu posudzovať aj iné skutočnosti nad rámec stavebného zámeru (napr. legálnosť skôr postavenej stavby, na ktorú nová stavba len nadväzuje).

74. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

Navrhujeme vložiť nový novelizačný bod v nasledovnom znení:

V § 54 ods. 1 sa za slová „dotknutých orgánov k stavebnému zámeru“ vkladá čiarka a slová „záväznými vyjadreniami dotknutých právnických osôb“.

Odôvodnenie:

Navrhujeme upresnenie, nakoľko záväzné vyjadrenia majú aj dotknuté právnické osoby a aj medzi nimi a inými stanoviskami môžu byť rozpory, ktoré musí stavebný úrad riešiť.

75. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

Navrhujeme vložiť nový novelizačný bod v nasledovnom znení:

V § 54 ods. 2 sa za slová „Ak sú záväzné stanoviská“ vkladajú slová „alebo vyjadrenia“, za slová „vedie dotknuté orgány“ sa vkladajú slová „a dotknuté právnické osoby“ a za slová „ak dotknutý orgán“ sa vkladajú slová „alebo dotknutá právnická osoba“.

Odôvodnenie:

Navrhujeme upresnenie, nakoľko záväzné vyjadrenia majú aj dotknuté právnické osoby a aj medzi ich stanoviskami môžu byť rozpory, ktoré musí stavebný úrad riešiť.

76. Zásadná pripomienka k čl. I. novelizačný bod 87

Navrhujeme doplniť, že takto overená dokumentácia sa považuje za overenie projektu stavby.

77. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

Navrhujeme vložiť nový novelizačný bod v nasledovnom znení:

V § 59 ods. 1 písm. e) sa vypúšťajú slová „z verejnej komunikácie“.

Odôvodnenie:

Podľa § 59 ods. 1 písm. e) Stavebného zákona platí, že ak nie je k stavbe možný prístup z verejnej komunikácie, návrh sa zmietne. Je množstvo stavieb, ktoré medzi verejnou komunikáciou a stavbou majú zabezpečený prejazd

súkromnými pozemkami vecným bremenom alebo môžu byť prístupné cez iné verejne prístupné priestranstvá. Navrhujeme aj tieto považovať za zabezpečený prístup rovnako ako prístup z verejnej komunikácie.

78. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

Navrhujeme vložiť nový novelizačný bod v nasledovnom znení:

V § 60 ods. 1 písm. f) za slovami „a požiadavky“ navrhujeme doplniť slová „alebo podmienky“

Odôvodnenie:

precizovanie ustanovenia vzhľadom na návrhy k § 22 a možné výkladové problémy

79. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

K § 61 Stavebného zákona by bolo vhodné jasnejšie upraviť platnosť povolení vo vzťahu k jednotlivým povoleným objektom, ak sa realizuje stavba v etapách, aby sa nerealizované etapy mohli samostatne predĺžovať.

80. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

Bolo by vhodné umožniť, aby stavebník rozhodnutie o stavebnom zámere vrátil alebo zrušil aj napríklad vo vzťahu len k niektorým samostatným objektom alebo aj len na niektorých pozemkoch, aby sa umožnilo flexibilnejšie nakladanie s väčšími projektmi, ktoré môžu blokovat' väčšie celky.

81. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

Navrhujeme doplniť v §62 ustanovenie, že ak dôjde k právnomu nástupníctvu stavebníka, nebude správny orgán rozhodovať o zmene rozhodnutia, ale pokračuje s jeho právnym nástupcom.

82. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

Navrhujeme vložiť nový novelizačný bod v nasledovnom znení:

V § 63 ods. 2 sa za slová „prílohou ohlásenia je projekt stavby na ohlásenie,“ vkladajú slová „a ak nejde o drobnú stavbu alebo stavebnú úpravu aj“.

Odôvodnenie:

Navrhujeme zjednodušiť náležitosti ohlásenia drobných stavieb a stavebných úprav. Povinnosť predkladať stanoviská dotknutých orgánov je v tomto prípade neprimeraná aj s poukazom na ustanovenia § 63 ods. 9.

83. Pripomienka k čl. I., novelizačný bod 90 až 92

V dôvodovej správe sa uvádza zdôvodnenie odlišné od normatívneho textu. Navrhujeme precizovať.

Odôvodnenie:

Zdôvodnenie k zmene § 62 ods. 2 uvádza, aké listiny si má stavebný úrad požadovať pre účely preukázania právneho nástupníctva za stavebníka.

Navrhujeme upraviť zdôvodnenie podľa normatívneho textu, ktorý uvedené vôbec nerieši.

Návrh taktiež nerieši čo v prípade zmeny v osobe stavebníka po overení projektu stavby.

Navrhujeme dopracovať normatívny text i dôvodovú správu.

84. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 93

Znenie novelizačného bodu navrhujeme upraviť nasledovne:

93. V § 63 odsek 5 znie nasledovne:

„(5) Ak správny orgán na základe predložených podkladov zistí, že vykonaním stavebných prác majú byť dotknuté práva tretích osôb alebo je potrebné určiť podmienky pre uskutočnenie stavby, môže oznámiť stavebníkovi s uvedením dôvodov, že ohlásené stavebné práce možno uskutočniť len na základe rozhodnutia o stavebnom

zámere a overenia projektu stavby a vyzve ho na doplnenie podania, ak predložené podklady nepostačujú pre posúdenie navrhovanej stavby v konaní o stavebnom zámere, inak pokračuje v konaní podľa § 51 zákona; právo tretej osoby sa nepovažuje za dotknuté, ak zásah do jej práva vyplýva z osobitného predpisu.

Odôvodnenie:

Ak stavebný úrad po podaní ohlásenia stavebníkovi oznámi, že stavbu je nutné uskutočniť na základe stavebného zámeru, z navrhovaného znenia nie je zrejmé: (i) či je nutné prerábať dokumentáciu pre účely správneho konania o stavebnom zámere; (ii) či je nutné žiadať dotknuté orgány a dotknuté právnické osoby o nové záväzné vyjadrenia do správneho konania; (iii) okrem toho zo znenia nie je zrejmé, o určenie akých podmienok pre uskutočnenie stavby má ísť.

Bolo by potrebné vyjasniť, že podľa charakteru podmienok, ktoré je treba určiť, môže do konania o stavebnom zámere pokračovať na základe projektu na ohlásenie a so stanoviskami k nemu už vydanými. Rovnako by bolo vhodné, aby stavebný úrad pokračoval v konaní automaticky a nemusel stavebník podávať nové podanie.

Navrhujeme upraviť § 63 ods. 5 tak, aby sa upresnilo, v ktorých prípadoch sa môže podľa tohto ustanovenia postupovať a zároveň aby mal stavebný úrad možnosť úvahy, či bude postupovať podľa odseku 5.

Taktiež z pôvodne navrhovaného znenia nie je zrejmé:

- Či je nutné prerábať dokumentáciu pre účely správneho konania o stavebnom zámere.
- Či je nutné žiadať dotknuté orgány a dotknuté právnické osoby o nové záväzné vyjadrenia do správneho konania.
- Okrem toho zo znenia nie je zrejmé, o určenie akých podmienok pre uskutočnenie stavby má ísť.

Navrhovanou zmenou by sa docielilo, že by stavebný úrad automaticky „posunul“ podanie (ohlásenie) do konania o stavebnom zámere a identifikoval by, ktoré doklady je nutné v konaní predložiť. V opačnom prípade nie je stavebníkovi zrejmé, ako má konať a čo má do správneho konania o stavebnom zámere predložiť, vyvíja sa na neho potreba ďalšej aktivity na iniciovanie začatia správneho konania, prepracovávanie už existujúcich podkladov a opakované žiadanie a predkladanie podkladov (najmä záväzných vyjadrení), ktoré boli vydané na účely ohlásenia, do tohto nového správneho konania.

85. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 94

Znenie novelizačného bodu navrhujeme upraviť nasledovne:

„94. V § 63 ods. 7 sa za slovo „obsahuje“ vkladajú slová „úradnú pečať správneho orgánu“, a na konci sa pripájajú tieto slová: „a projekt stavby na ohlásenie evidovaný v informačnom systéme doplní o overovaciu doložku, a to do 7 dní odo dňa uplynutia lehoty podľa odseku 6“.

Odôvodnenie:

V § 63 ods. 7 navrhujeme stanoviť lehotu, v ktorej je stavebný úrad povinný vyznačiť v IS zaznamenať overenie projektu.

86. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 95

Znenie novelizačného bodu navrhujeme upraviť nasledovne:

95. V § 63 odsek 8 znie:

„(8) Proti vráteniu ohlásenia alebo postupu podľa odseku 5 môže žiadateľ podať podnet na preskúmanie postupu správneho orgánu; podnet predkladá odvolaciemu orgánu do 10 pracovných dní odo dňa doručenia vráteného ohlásenia alebo oznámenia podľa odseku 5. K podnetu je žiadateľ povinný predložiť ohlásenie v rozsahu, v akom bolo predložené správne orgánu. Odvolací orgán preskúma v lehote 30 dní odo dňa doručenia podnetu postup správneho orgánu a ak zistí nesprávny postup, vráti s pokynom na vybavenie ohlásenie správne orgánu. Ak odvolací orgán nezistí nesprávny postup správneho orgánu, podnet zamietne a vráti podnet žiadateľovi.“

Odôvodnenie:

Nesúhlasíme s tým, aby sa podnet podával na stavebný úrad, predpokladáme výrazné zdržanie, keďže stavebný úrad by mal následne (do 5 pracovných dní) poslať podnet a spis odvolaciemu orgánu. Z tohto dôvodu navrhujeme vymazať v prvej vete slovo „správne“ a doplniť „odvolaciemu“ a zároveň navrhujeme vymazať vetu „Správny orgán podnet spolu so spisovým materiálom predloží odvolaciemu orgánu do piatich pracovných dní odo dňa doručenia podnetu.“

Navrhujeme, aby stavebník bol oprávnený požiadať aj o preskúmanie správnosti postupu podľa odseku 5. Zároveň navrhujeme predĺžiť lehotu, v ktorej je stavebník oprávnený požiadať o preskúmanie tak, aby mal viac času na posúdenie či považuje postup správneho orgánu za oprávnený.

Zároveň navrhujeme, aby sa zachoval súčasný stav v tom zmysle, aby sa podnet nepodával na stavebný úrad, predpokladáme výrazné zdržanie, keďže stavebný úrad by mal následne (do 5 pracovných dní) poslať podnet a spis odvolaciemu orgánu.

87. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 96

Znenie novelizačného bodu navrhujeme upraviť nasledovne:

„96. V § 65 ods. 1 sa na konci pripája táto veta: „K žiadosti stavebník priloží projekt stavby a doložky súladu, prípadne preukáže skutočnosti, na základe ktorých sa predpokladá, že doložka súladu bola vydaná podľa § 24 ods. 3.“

Odôvodnenie:

Navrhujeme znenie upresniť tak, aby zohľadňovalo aj vydanie doložky fikciou podľa § 24 ods. 3 SZ.

88. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 99

Navrhujeme doplniť, že takto overená dokumentácia sa považuje za overenie projektu stavby.

89. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

V § 65 ods. 6 sa za slová „do dvoch rokov“ vkladajú slová „a pri líniových stavbách do troch rokov“.

Odôvodnenie:

Rozhodnutie o stavebnom zámere má platnosť 3 roky (pri líniových stavbách). Naproti tomu overovacia doložka (overenie projektu stavby) platí 2 roky (§ 65 ods. 6 Stavebného zákona) a Stavebný zákon nemá úpravu pre jej predĺžovanie (hoci zákon o správnych poplatkoch má aj položku predĺženia overovacej doložky). Navrhujeme preto predĺžiť platnosť overovacej doložky na 3 roky pre líniové stavby, priamo v Stavebnom zákone, prípadne aj umožniť jej predĺženie a stanoviť podmienky za akých sa bude dať predĺžiť tak ako pri rozhodnutí o stavebnom zámere.

90. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 101

Znenie novelizačného bodu navrhujeme upraviť nasledovne:

101. V § 66 ods. 1 sa vypúšťa prvá veta, slová „a terénnu úpravu“ sa nahrádzajú čiarkou a slovami „stavebnú úpravu a údržbu stavby“, slovo „potrebné“ sa nahrádza slovom „vydané“ a posledná veta znie: „Správny orgán môže od kolaudácie upustiť, ak ide o stavbu, stavebné úpravy a údržbu stavby, po ktorých ohlásení správny orgán určil, že ich možno uskutočniť len na základe rozhodnutia o stavebnom zámere.“

Odôvodnenie:

Navrhujeme upraviť znenie tak, aby sa zachoval súčasný stav, kedy stavebný úrad môže upustiť od kolaudácie aj v prípadoch stavieb, ktoré nie sú drobnými stavbami.

91. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 103

V § 66 ods. 2 písm. d) navrhujeme doplniť: „alebo čestné vyhlásenie stavebníka o dokončení stavby svojpomocou a súlade stavby s overeným projektom stavby“

Odôvodnenie:

V prípade jednoduchých a drobných stavieb, ktoré budú podliehať podľa § 63 ods. 5 stavebnému zámeru a kde nebude od kolaudácie upustené, je potrebné počítať aj s nahradením protokolu o odovzdaní a prevzatí stavby vyhlásením stavebníka. Rovnako k tomu môže dôjsť pri odmietnutí protokolu pre predčasné ukončenie zmluvy a pod.

92. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 106

V §66 odsek 8 navrhujeme doplniť do ustanovenia možnosť, aby stavebný úrad určil v rozhodnutí o zastavení kolaudačného konania ďalší postup, s cieľom uviesť kolaudovanú stavbu do stavu, ktorý umožní začatie nového kolaudačného konania. Uvedené rozhodnutie o ďalšom postupe môže urýchliť zabezpečenie stavu súladného so zákonom efektívnym a hospodárnym spôsobom.

93. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 107

Navrhujeme ponechať vlastníka stavby, ak nie je stavebníkom a aj vlastníkom pozemku

94. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 109

Znenie novelizačného bodu navrhujeme upraviť nasledovne:

„Ak sa má stavba užívať na viac účelov, v kolaudačnom osvedčení sa okrem hlavného účelu uvedú aj ostatné účely; pri budovách sa uvedú účely aj s prislúchajúcimi podielmi podlahovej plochy.“

Odôvodnenie:

Podľa navrhovaného § 67 ods. 1 dokončenú stavbu alebo jej časť spôsobilú na samostatné užívanie možno užívať len na účel určený v kolaudačnom osvedčení, ktoré je dokladom o kolaudácii stavby. Obdobná právna úprava platí aj v súčasnosti. Navrhované ustanovenie § 67 ods. 2 však nepočíta s tým, že aj iná stavba ako budova môže byť užívaná na viaceré účely – napr. jeden podperný bod môže slúžiť aj ako nosič pre elektronickú komunikačnú sieť, distribučnú sústavu a prípojky inžinierskych sietí. Vzhľadom k tomu, že dôvodová správa poukazuje na vyhlášku č. 59/2025 Z. z. o členení stavieb, môže byť už v kolaudačnom osvedčení uvedených viac účelov v zmysle členenia stavieb.

95. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 111

Znenie novelizačného bodu navrhujeme upraviť nasledovne:

111. § 68 vrátane nadpisu znie:

„§ 68

Zmena v užívaní stavby

- „(1) Zmenou v užívaní stavby je
- a) zmena účelu stavby alebo jej časti na iný účel,
 - b) zmena technických parametrov prevádzky stavby alebo jej prevádzkového zariadenia, ktorými sa mení pôvodný vplyv stavby na okolie, protipožiarne bezpečnosť a na bezpečnosť jej užívania,
 - c) zmena spôsobu a podstatné rozšírenie výroby alebo činností, ktoré by mohli ohroziť život alebo zdravie ľudí alebo životné prostredie,
 - d) zmena času trvania dočasnej stavby,
 - e) zmena dočasnej stavby na trvalú stavbu.

(2) Zmeny v užívaní stavby podľa odseku 1 vyžadujú rozhodnutie správneho orgánu o zmene v užívaní stavby. V rozhodnutí o zmene v užívaní stavby podľa odseku 1 písm. a) správny orgán uvedie aj nové podiely podlahovej plochy prislúchajúcej na nové účely.

(3) Zmena v spôsobe užívania nebytového priestoru stavby sa nepovažuje za zmenu v užívaní stavby, ak sa zachová jeho pôvodný účel a zmenou spôsobu jeho užívania nedôjde k negatívnemu ovplyvneniu protipožiarnej bezpečnosti stavby. Zmena v spôsobe užívania siete technického vybavenia územia sa nepovažuje za zmenu v užívaní stavby, ak sa zachová jeho pôvodný účel a zmenou spôsobu jeho užívania nedôjde k negatívnemu ovplyvneniu protipožiarnej bezpečnosti stavby

(4) Ak je zmena v užívaní stavby spojená so zmenou dokončenej stavby, prerokuje ju správny orgán v konaní o stavebnom zámere, overí projekt stavby a po jej dokončení vykoná konanie o zmene v užívaní zmeny dokončenej stavby. Zmenu v užívaní stavby, ktorá je spojená so stavebnými úpravami, ktoré vyžadovali ohlásenie, prerokuje správny orgán po ich dokončení v konaní o zmene v užívaní stavby.

(5) Na konanie o zmene v užívaní stavby sa vzťahuje primerane § 66 ods. 1 až 8. Účastníkom konania o zmene v užívaní stavby je stavebník a ten, koho práva a právom chránené záujmy môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté. Ak počet účastníkov konania o zmene v užívaní stavby je väčší ako 20, alebo ak účastník konania alebo pobyt účastníka konania nie je správneho orgánu známy, začatie konania o zmene v užívaní stavby sa doručuje verejnou vyhláškou.

(6) Zmeny účelu užívania stavby správny orgán zamietne, ak sú v rozpore so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie alebo záväzná stanoviská dotknutých orgánov a záväzné vyjadrenia dotknutých právnických osôb k zmene účelu užívania stavby boli nesúhlasné.

(7) Zmenu v užívaní stavby podľa odseku 1 písm. d) môže správny orgán povoliť, ak bola žiadosť podaná pred uplynutím času trvania dočasnej stavby. Ak správny orgán nepredĺži čas trvania dočasnej stavby, rozhodnutie doručí stavebnému inšpektorátu.“

Odôvodnenie:

Navrhujeme upresniť, že zmenou v užívaní stavby sa môže aj zmeniť dočasná stavba na trvalú stavbu.

Taktiež navrhovanou zmenou odseku 3 upozorňujeme na fakt, že niektoré siete technického vybavenia územia slúžia alebo v budúcnosti budú slúžiť na viacero účelov. Vyplýva to napr. aj z platnej právnej úpravy – nariadenia č. 2024/1309 o opatreniach na zníženie nákladov na zavádzanie gigabitových elektronických komunikačných sietí, ktorým sa mení nariadenie (EÚ) 2015/2120 a zrušuje smernica 2014/61/EÚ (akt o gigabitovej infraštruktúre) a zákona č. 452/2021 Z.z. o elektronických komunikáciách, podľa ktorých prevádzkovatelia fyzickej infraštruktúry (predstavuje časť sietí technického vybavenia územia) majú povinnosť sprístupniť túto infraštruktúru na účely umiestnenia vysokokapacitných dátových sietí (elektronickej komunikačnej siete). Aj stavebné predpisy majú toto umiestňovanie uľahčiť. V bode 43 preambuly aktu o gigabitovej infraštruktúre sa okrem iného uvádza: „Postupy udeľovania povolenia by nemali predstavovať neodôvodnené prekážky brániace investíciám ani by nemali poškodzovať vnútorný trh. Členské štáty by preto mali zabezpečiť, aby sa rozhodnutie o udelení alebo neudelení povolenia na zavádzanie prvkov vysokokapacitných sietí alebo pridružených prostriedkov sprístupnilo do štyroch mesiacov od dátumu prijatia žiadosti o povolenie alebo v lehote stanovenej vnútroštátnym právom podľa toho, ktorá lehota je kratšia. Členské štáty sa nabádajú, aby vo svojich vnútroštátnych právnych predpisoch zaviedli ustanovenia pre príslušné orgány, aby udeľovali alebo zamietali povolenia rýchlejšie, ako vyžaduje zákon.“ Ak by sa zmena v spôsobe užívania stavby považovala za zmenu v užívaní stavby a podliehala by osobitnému konaniu podľa SZ, nepochybne by to spôsobilo spomalilo prípravu výstavby vysokokapacitnej siete na fyzickej infraštruktúre.

96. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 111

V časti §68 odsek 1, písmeno b) navrhujeme spresniť ustanovenie o spôsob určenia prípadov, kedy sa zmena v užívaní stavby považuje za „zmenu pôvodného vplyvu stavby na okolie, protipožiarnu bezpečnosť a na bezpečnosť jej užívania“.

Odôvodnenie:

Uvedené doplnenie zjednotí výklad predmetného ustanovenia.

97. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 111

V časti §68 odsek 1, písmeno c) navrhujeme spresniť ustanovenie o spôsob určenia prípadov, kedy sa zmena v užívaní stavby považuje za „zmenu spôsobu a podstatné rozšírenie výroby alebo činností, ktoré by mohli ohroziť život alebo zdravie ľudí alebo životné prostredie“.

Odôvodnenie:

Uvedené doplnenie zjednotí výklad predmetného ustanovenia.

98. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 111

V § 68 navrhujeme doplniť možnosť obrany proti nesúhlasným záväzným stanoviskám dotknutých orgánov v prípade zmeny v užívaní stavby, podobne ako v § 21 ods. 13 a 14.

Odôvodnenie:

Záväzné stanovisko k stavebnému zámeru, ku kolaudácii stavby k ohláseniu stavby a stavebných úprav dotknutý orgán vydáva v zmysle § 21; ak má byť vydané záväzné stanovisko k zmene stavby, je nepostačujúce odkázať len na primerané použitie § 66, alebo odporučili by sme modifikovať § 21 stavebného zákona a príslušných právnych predpisov v jednotlivých osobitných predpisoch.

Za existujúceho znenia § 68 nemá stavebník (žiadateľ o zmenu užívania stavby) možnosť namietať obsah nesúhlasného záväzného stanoviska dotknutého orgánu u vecne príslušného nadriadeného orgánu tohto dotknutého orgánu.

Bude mať ďalší účastník konania o zmene v užívaní stavby „ten koho práva a právom chránené záujmy môžu byť rozhodnutie priamo dotknuté zaručené takéto právo alebo nie.

Podľa existujúceho znenia § 22 nie je možné nesúhlasné záväzné vyjadrenie právnickej osoby žiadnym spôsobom upraviť/zmeniť a preto odporučili by sme modifikovať § 22 stavebného zákona o možnosti napadnúť nesúhlasné záväzné vyjadrenie dotknutej právnickej osoby.

Keďže § 68 upravuje zmeny v užívaní stavby, je záver o tom, že zmena sa nepovolí s odkazom na nesúhlasné záväzné vyjadrenie dotknutého orgánu alebo nesúhlasné záväzné vyjadrenie právnickej osoby natoľko závažný, že by si vyžadoval vyššie uvedenú úpravu alebo aspoň vysvetlenie, ako sa voči rozhodnutiu o zamietnutí brániť, prípadne, či je možné v opravným prostriedkom napadnúť aj samotné nesúhlasné záväzné vyjadrenie dotknutého orgánu/nesúhlasné záväzné vyjadrenie dotknutej právnickej osoby.

99. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 112 až 114

Navrhujeme doplniť lehotu na výkon ŠSD buď samostatným odsekom alebo do niektorého z existujúcich a to bezodkladne po podnete, najneskôr do 15 dní, prípadne zväziť jeho aspoň čiastočný výkon stavebnými úradmi a tiež ustanovenia, ktoré by lehoty zaručili.

Odôvodnenie:

Napriek prísľubom, že dôjde ku zrýchleniu konaní v oblasti ŠSD došlo k rapídne spomaleniu jeho výkonu. Kým ho vykonávali aj stavebné úrady, konanie bolo bezodkladné. V súčasnosti sa neraz stáva, že inšpektori dohľad vykonávajú s niekoľkomesačným oneskorením, pričom neexistuje žiadne ustanovenie o nečinnosti. Tiež bez jeho výkonu je problematické zastaviť konanie pre začatie prác, nehovoriac o začatých čiernych stavbách. Zároveň navrhujeme, aby oprávneniam inšpektorov primerane zodpovedali aj ich povinnosti vo vzťahu ku stavebným úradom.

100. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 121

V ustanovení §73 odsek 5 navrhujeme doplniť, aby okrem stavebného inšpektorátu bol informovaný aj vlastník pozemku, ak nie je totožnou osobou s stavebníkom, zhotoviteľom stavby alebo vlastníkom stavby.

101. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

V ustanovení §74 odsek 4 navrhujeme v závere textu doplniť povinnosť informovať vlastníka pozemku, ak nie je totožný s vlastníkom stavby.

102. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 123

V § 75 ods. 4 navrhujeme za slová účastníkom konania doplniť slová“ a zhotoviteľovi, ak je známy“

Odôvodnenie: Zhotoviteľ je povinný postupovať v súlade s rozhodnutím o stavebnom zámere a overeným projektom, stavenisko je opatrené informáciami o ňom a komunikácia medzi ním a stavebníkom nie je vždy bezodkladná. Pokiaľ sú nevyhnutné opatrenia súvisiace s neodkladnosťou, je vhodné aby bol aj zhotoviteľ o nich

priamo inšpektorátom upovedomený, aby sa vedel zariadiť a zbytočne nepokračoval v prácach, ktoré sú opatrením dotknuté, tiež aby sa vedel vyhnúť páchaniu priestupku.

103. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 125

V dôvodovej správe chýba dôvod vypustenia uvedených pís. d) a e). Navrhujeme ponechať a sprecizovať, tj. aby deliktom nebolo užívanie stavby na základe rozhodnutia o predčasnom užívaní / dočasnom užívaní.

104. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

Konštatujeme, že bude potrebné taktiež upraviť znenie §82 odsek 1, písmeno a) vzhľadom na navrhované zmeny v § 13.

105. Zásadná pripomienka k čl. I., novelizačný bod 146

V § 82 ods. 1 písm. f) navrhujeme namiesto vypustenia konkrétneho ustanovenia nahradiť ho ustanoveniami, ktoré sú pre dané konanie použiteľné a vhodné, ako napr. lehoty, zásady...

Odôvodnenie:

Tým, že sa na výkon štátneho stavebného dohľadu nevzťahuje SP, zákon dáva inšpektorom a inšpekcii len oprávnenia a nie povinnosti a to bez lehôt, nevie sa dotknutá osoba, ktorá dáva podnet na výkon domáhať jeho výkonu v zmysle tohto zákona a musí využívať len ochotu inšpektorov- v praxi a bežne lehoty pohybujú v rádoch mesiacov, čím sa stáva ŠSD na rozdiel od doby platnosti starého zákona ťažko použiteľný.

106. Zásadná pripomienka k čl. I. – vloženie nového novelizačného bodu

§ 84 ods. 15 navrhujeme doplniť vetami: Všetky úkony vykonané v listinnej podobe vloží, konvertované do elektronickej podoby, do informačného systému správny orgán najneskôr do vydania rozhodnutia alebo opatrenia vo veci samej. Lehoty podľa tohto zákona plynú dňom uloženia procesného úkonu do informačného systému."

Odôvodnenie:

Povinnosť konvertovať do elektronickej podoby len ohlásenia sa javí ako nedostatočná a je namieste stavebnému úradu uložiť povinnosť postupovať tak so všetkými listinami, ktoré sú mu v konaniach doručené, aby sa postupne elektronizácia citelne dotkla všetkých konaní v stavebnom procese. Navrhujeme zväziť aj povinnosť napĺňania registra stavieb starými stavbami, aj keď len v zúženom rozsahu informácií a zaviesť postupnosť so zahájením pre dokončované stavby podľa starého stavebného zákona, pri zmenách dokončených stavieb a neskôr aj pre ostatné stavby, ktoré má register obsahovať.

Zmena súvisí s navrhovanou úpravou § 21 a 22 a ťažkosťami spôsobenými tým, že stavebné konanie sa môže viesť vo dvoch formách – v listinnej a elektronickej v informačnom systéme, pričom nie je vylúčené, aby sa časť procesu týkajúceho sa jednej stavby viedla v listinnej podobe a časť elektronickej v informačnom systéme. To spôsobuje ťažkosti nielen na strane dotknutých právnických osôb (dvojcestné nastavenie procesov), ale tiež pre stavebníka, pretože niektoré ustanovenia SZ sú ťažko aplikovateľné pri použití listinnej podoby konaní.

107. Zásadná pripomienka - vloženie nového článku

Navrhujeme vložiť do návrhu novely nový Čl. v znení:

„Čl. ...

Zákon č. 447/2015 Z. z. Zákon o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých Zákonov sa mení takto:

1. V § 3 ods. (1) písm. a) sa slová „právoplatnom rozhodnutí o stavebnom zámere,3a),“ nahrádzajú slovami „overenom projekte stavby, 3a),“
2. V § 3 ods. (1) sa písm. b) vypúšťa bez náhrady, v súvislosti s tým sa ostatné písm. preznačia.
3. V § 3 ods. (1) sa písm. c) sa slová „právoplatnom rozhodnutí o spôsobilosti stavby na užívanie, 3b alebo“ nahrádzajú slovami „kolaudačnom rozhodnutí 3b“

4. V § 3 ods. (1) sa písm. d) vypúšťa bez náhrady.
 5. V § 3 ods. (2) sa za slovom „že“ slová „nadväzujúce rozhodnutie o stavebnom zámere“ nahrádzajú slovami „sa so stavebnými prácami podľa overeného projektu stavby začalo do dvoch rokov odo dňa vydania overovacej doložky3ca.“ a zbytok vety sa vypúšťa bez náhrady.
 6. V § 4 ods. (2) sa slová „rozhodnutie o stavebnom zámere“ nahrádzajú slovami „overovacia doložka k projektu stavby stratila platnosť.“ a zbytok vety sa vypúšťa bez náhrady.
 7. V § 4 ods. (3) sa slová „pre stavbu, ktorej projekt sa overuje,“ nahrádzajú slovami „podľa overeného projektu“.
 8. V § 6 ods. (8) sa slová „rozhodnutím o stavebnom zámere“ nahrádzajú slovami „overeným projektom“, slová „ktorá už bola predtým povolená skorším rozhodnutím o stavebnom zámere,“ nahrádzajú slovami „ktorý už bol vydaný“ a slová v závere vety „rozhodnutím o stavebnom zámere“ sa nahrádzajú slovami „overeným projektom stavby.“
 9. V § 6 ods. (9) sa slová „rozhodnutím o stavebnom zámere k stavbe, ktorá už bola predtým povolená skorším rozhodnutím o stavebnom zámere“ nahrádzajú slovami „overeným projektom k stavbe, ku ktorej už bola predtým vydaná overovacia doložka“.
- V súvislosti s tým sa odkazy pod čiarou upravujú nasledovne:
- 3a) § 65 Stavebného zákona.
 - 3b) § 66 Stavebného zákona.

Odôvodnenie:

Nenamietame voči poplatku ako jednému zo zdrojov tam, kde vznikne potreba vybudovania sociálnej a technickej infraštruktúry obce v dôsledku novej výstavby. Do istej miery je tiež pravda, že poplatok má protikorupčný charakter – síce nevylučuje, ale aspoň obmedzuje nátlak samosprávnych orgánov a umelé predlžovanie stavebného konania, kým príslušná obec/mesto ako stavebný úrad nedosiahne „svoje“. Tiež je zrejme, že je vo všeobecnom záujme, verejnom aj podnikateľskom, aby daná oblasť bola právne upravená a aby boli ustanovené základné pravidlá vyberania a platenia miestneho poplatku.

To boli napokon aj hlavné argumenty pre prijatie návrhu poslancov Národnej rady Slovenskej republiky Igora CHOMU a Richarda RAŠIHO na vydanie Zákona o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov v roku 2015 (Parlamentná tlač 1686).

Nastavenie povinnosti poplatku viazané na „právoplatné rozhodnutie o stavebnom zámere“ sa však stalo po nadobudnutí účinnosti Zákon č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon (ďalej len Stavebný zákon) z pohľadu právneho poriadku, uplatňovania zásad výkonu verejnej správy, či rešpektovania základnej slušnosti k účastníkom výstavby neudržateľným. Robí z poplatku za kompenzáciu vplyvu novej výstavby na prostredie obce/mesta poplatok za úmysel (zámer) výstavby.

Ide o to, že „právoplatné rozhodnutie o stavebnom zámere“ podľa nového Stavebného zákona nie je ekvivalentom bývalého stavebného povolenia, a teda nie po „právoplatnom rozhodnutí o stavebnom zámere“, ktorý uvádza zákon o miestnom poplatku, ale až po „overení projektu stavby“ podľa § 65 Stavebného zákona môže stavebník začať s realizáciou predmetnej stavby. A to ešte v prípade „vyhradených stavieb“ je povinnosťou stavebníka obstaráť „vykonávaciu projektovú dokumentáciu“ /Stavebný zákon § 30 Povinnosti stavebníka ods. (5), písm. b)/ v plnom rozsahu v súlade s overeným projektom stavby.

Ak vezmeme do úvahy skutočnosť, že od získania „právoplatného rozhodnutia o stavebnom zámere“ môžu podľa § 61 Stavebného zákona uplynúť dva roky, pri líniových stavbách a pri vyhradených stavbách tri roky, alebo ak správny orgán dokonca neurčil na začatie stavby ešte dlhšiu lehotu po získaní overovacej doložky, ktorá podľa § 65 Stavebného zákona ods. (6) stráca platnosť, ak sa so stavebnými prácami nezačalo po dvoch rokoch odo dňa jej

vydania, je zrejmé, že uplynie mnohoročné obdobie prípravy, kým sa s realizáciou novej stavby začne a kým sa táto reálne dotkne územia obce/mesta.

Navrhované zmeny zákona č. 447/2015 Z. z. reagujú na zmenu procesného režimu zavedenú novým Stavebným zákonom, ktorá presunula rozhodujúci administratívny akt pre možnosť reálnej realizácie stavby z rozhodnutia o stavebnom zámere na inštitút overenia projektu stavby (§ 65). Takéto riešenie zabezpečí, že poplatok bude viazaný na jasný a vykonateľný administratívny akt, po ktorom je reálne možné začať stavebné práce. Tým sa zvýši predvídateľnosť pre účastníkov výstavby, zachová žiaduci kompenzačný vplyv novej výstavby na miestnu infraštruktúru a zvýši právna istota obcí aj domácich a zahraničných investorov.

V prípadoch, keď overenie projektu prebehne súčasne s rozhodnutím o zámere, zostane kontinuita praxe zachovaná tým, že povinnosť vznikne dňom doručenia rozhodnutia, v ktorom bolo overenie vykonané.

108. Pripomienka k Dôvodovej správe

Dôvodová správa často neobsahuje skutočné zdôvodnenie, ale len repetitívnu formuláciu „Ide o precizovanie textu“, čo nemožno považovať za postačujúce. Toto strohé vyhlásenie nezachytáva podstatu navrhovanej zmeny, jej následky; resp. neuvádza, že ide o závery aplikačnej praxe s ich popisom. Z toho dôvodu navrhujeme dopracovanie dôvodovej správy. Dôvodová správa preto neplní svoju úlohu v zmysle Legislatívnych pravidiel.

<https://www.slov-lex.sk/elegislativa/legislativne-procesy/SK/LP/2026/51>