

STANOVISKO REPUBLIKOVEJ ÚNIE ZAMESTNÁVATEĽOV

Návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony

<https://www.slov-lex.sk/elegislativa/legislativne-procesy/SK/LP/2026/137>

Materiál v pripomienkovom konaní do 13.04.2026.

Stručný popis podstaty materiálu najmä jeho relevancie z pohľadu RÚZ

Materiál predkladá do skráteného medzirezortného pripomienkového konania Ministerstvo dopravy SR ako iniciatívny návrh

Cieľom a obsahom materiálu je najmä:

Navrhovaná právna úprava súvisí s aplikáciou zákona o územnom plánovaní jednak orgánmi územného plánovania pri obstaraní územnoplánovacej dokumentácie, spracovateľmi, ako aj dotknutými orgánmi a orgánmi územného plánovania a stavebníkmi, ktorí žiadajú o záväzné stanoviská. Navrhovaná právna úprava reflektuje tiež na aplikáciu zákona o územnom plánovaní pri vydávaní záväzných stanovísk.

Návrh zákona má nadobudnúť účinnosť dňa 01.01.2027

Postoj RÚZ k materiálu

Navrhovaná právna úprava súvisí s aplikáciou zákona o územnom plánovaní jednak orgánmi územného plánovania pri obstaraní územnoplánovacej dokumentácie, spracovateľmi, ako aj dotknutými orgánmi a orgánmi územného plánovania a stavebníkmi, ktorí žiadajú o záväzné stanoviská. RÚZ k návrhu predkladá nižšie uvedené zásadné pripomienky.

Pripomienky RÚZ k predkladanému materiálu

1. Všeobecná zásadná pripomienka k návrhu ako celku

Odporúčame zladit' znenie zákona o vyvlastňovaní so zákonom o územnom plánovaní v nadväznosti na zavedenie pojmu stavby vo verejnom záujme. Zákon o vyvlastňovaní používa stále pojem verejnoprospešná stavba.

Odôvodnenie:

Zákon o vyvlastňovaní používa stále pojem verejnoprospešná stavba, avšak zákon o územnom plánovaní len „stavba vo verejnom záujme“.

2. Zásadná pripomienka k Čl. I., novelizačný bod 4 a 6

Nesúhlasíme s navrhovaným znením §5 písm. u) a navrhujeme novelizačný bod 4 upraviť nasledovne:sa za slovo „dokumentáciou“ vkladajú slová „prostredníctvom regulatívu priestorového usporiadania územia, funkčného využívania územia a stavby vo verejnom záujme“. Text: „alebo opatrením vo verejnom záujme“ žiadame vypustiť.

Nesúhlasíme s novým novelizačným bodom č. 6 a žiadame ho vypustiť v plnom znení.

Odôvodnenie:

Pojem „opatrenie“ vo vzťahu k určovaniu verejného záujmu v dokumentáciách územného plánovania považujeme za neadekvátne. Opatrenie je pojem viacerých významov, všeobecne využívaný najmä v trestnom práve, alebo ako nástroj na operatívne riešenie konkrétnych situácií. Schválená územnoplánovacia dokumentácia na základe VZN je podzákonný právny predpis a opatrenie predstavuje určenie konkrétnych povinností alebo úloh, čo nie je predmetom územnoplánovacích dokumentácií, ktoré určuje zásady a pravidlá súvisiace s rozvojom územia. Územnoplánovacie

dokumentácie sú nástrojom regulácie a rozvoja v intenciách udržateľnosti a nie sú nástrojom na určovanie konkrétnych povinností alebo úloh.

Pojem „opatrenie vo verejnom záujme“ je vágne a neurčité. Takto formulovaná definícia vytvára významný priestor pre rozdielny výklad a aplikačnú neistotu.

3. Pripomienka k Čl. I., novelizačný bod 10

Navrhujeme doplniť nové písm.

„) vedie register stavebných uzáver“

Odôvodnenie:

V kontexte navrhovaného doplnenia § 30 ods. 7 považujeme za vhodné centralizovať register území, pre ktoré platí stavebná uzáver. Pri líniových inžinierskych stavbách a ich plánovaní je najvyšš vhodné mať prehľad území, pre ktoré v rámci prípravy stavby nie je možné získať záväzné stanovisko orgánu územného plánovania.

4. Zásadná pripomienka k Čl. I., novelizačný bod 23

Navrhujeme formulovať nasledovne:

„23. V § 15 ods. 3 sa vypúšťajú slová „vrátane jej zmien a doplnkov“.

Odôvodnenie:

Ide o nadbytočnú úpravu a zároveň by to mohlo vyvolať nejasnosti vo vzťahu k § 28 ods. 5. Z pohľadu dotknutej PO, je potrebné zachovať možnosť na úhradu nákladov podľa § 28 ods. 5. Zároveň nadbytočnosť doplnenia bezodplatnosti do § 15 ods. 3 je daná tým, že dotknuté PO si za samotné vyjadrenie aj tak nemajú ako žiadať odplatu, vzhľadom na § 31 ods. 6 a z neho vyplývajúcu fikciu súhlasu.

5. Zásadná pripomienka k Čl. I., novelizačný bod 23

Nesúhlasíme s doplnením slova „bezodplatne“ do § 15 ods. 3 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony (ďalej ako „zákon“) a navrhujeme toto slovo z navrhovaného znenia vypustiť:

„Dotknutou právnickou osobou pri prerokúvaní návrhu územnoplánovacej dokumentácie je právnická osoba alebo fyzická osoba, ktorá sa vyjadruje z hľadiska vzťahu k.“

Odôvodnenie:

Ustanovenie § 15 zákona systematicky obsahuje definíciu dotknutej právnickej osoby a nie sú v ňom zakotvené práva a povinnosti dotknutej právnickej osoby.

Doplnenie slova „bezodplatne“ do definície by neznamenal, že správca siete nebude môcť za poskytnutie informácií požadovať odplatu, len by sa pre účely zákona nepovažoval za dotknutú právnickú osobu, keďže by informácie neposkytol bezodplatne.

V dôsledku toho by subjekt, ktorý požaduje úhradu nákladov za vyjadrenie (napríklad na základe osobitných predpisov alebo zmluvných dojednaní), prestal spĺňať zákonnú definíciu dotknutej právnickej osoby. Orgán územného plánovania by tak formálne nemohol takýto subjekt považovať za dotknutú právnickú osobu a postupovať voči nemu podľa § 15 ods. 3, čo je v rozpore s účelom územného plánovania – zabezpečiť kvalifikované zapojenie vlastníkov, správcov a prevádzkovateľov dopravnej a technickej infraštruktúry.

Bez ohľadu na vyššie uvedené však platí, že poskytovanie informácií je spojené s nákladmi, ktoré s ich poskytnutím vzniknú a od podnikateľských subjektov nie je možné požadovať, aby takéto náklady znášali. Poskytovanie informácií za úhradu primeraných nákladov vyplýva napríklad aj z ustanovenia § 22 ods. 2 zákona č. 25/2025 Z.z. (Stavebný zákon) a úhradu nevyhnutných nákladov spojených s poskytnutím informácií dokonca predpokladá aj zákon č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám (pozn. § 21).

6. Pripomienka k čl. I., novelizačný bod 26

Navrhujeme odôvodniť v dôvodovej správe precizovanie požiadavky na „schválené“ podklady definovaného druhu, pričom podklady podľa poslednej vety sú naďalej postačujúce na úrovni „schválenia“.

7. Pripomienka k Čl. I., novelizačný bod 31

Vypustiť predposlednú vetu.

Odôvodnenie:

Spracovanie a vyhodnotenie pripomienok patria do procesu schvaľovania územnoplánovacej dokumentácie, resp. jej zmien a doplnkov. Z návrhu ods. 9 nie je zrejmé aký účel vo vyvlastňovacom konaní má plniť uvedenie týchto pripomienok v záväznom stanovisku vydanom pre účely vyvlastňovacieho konania.

8. Zásadná pripomienka k Čl. I., novelizačný bod 32 a nasledujúce

Navrhujeme v §24a ods. (1) písm. a) doplniť nový bod:

2. zmene stavebného zámeru alebo jeho časti a zmene stavby alebo jej časti pred dokončením, ak sa vo vzťahu k regulatívom územnoplánovacej dokumentácie menia funkčné alebo priestorové hodnoty stavby;
Pôvodné body 2 až 4 navrhujeme označiť ako body 3 až 5.

Odôvodnenie:

Na základe výsledkov rozporového konania v rámci MPK k návrhu zákona, ktorým sa mení Stavebný zákon č. 25/2025 Z.z. (LP/2026/51) majú byť do Stavebného zákona doplnené inštitúty (konania) zmeny stavby/časti stavby pred dokončením.

9. Zásadná pripomienka k Čl. I., novelizačný bod 36

Navrhujeme doplniť „... s určením chýbajúcich podkladov alebo údajov na doplnenie v lehote ...“

10. Zásadná pripomienka k Čl. I., novelizačný bod 37

V nadväznosti na navrhované zmeny v §24a, žiadame do znenia ustanovenia v ods. (5) doplniť na koniec predposlednej vety text „alebo odo dňa doplnenia žiadosti o vydanie záväzného stanoviska“.

Navrhované znenie ods. (5): Orgán územného plánovania je povinný vydať záväzné stanovisko dotknutého orgánu v lehote 30 dní pre stavby, ktoré sa ohlasujú, a pre jednoduché stavby, v lehote 90 dní pre vyhradené stavby a v lehote 60 dní pre ostatné stavby; lehota sa počíta odo dňa doručenia úplnej žiadosti o vydanie záväzného stanoviska, alebo odo dňa doplnenia žiadosti do dňa vydania záväzného stanoviska. Orgán územného plánovania je povinný odoslať záväzné stanovisko bezodkladne po jeho vydaní.

Odôvodnenie:

Navrhujeme precizovať znenie vo vzťahu k lehotám pre vydanie záväzného stanoviska na základe doplnených alebo neúplných podkladov.

11. Zásadná pripomienka k Čl. I., novelizačný bod 38

V §24a ods. 7 navrhujeme upraviť navrhované doplnenie ustanovenia prvej vety tak, aby spĺňalo zamýšľaný význam

Odôvodnenie:

Znenie novely pre elektronické doručenie smeruje k žiadosti a nie stanovisku, preto je potrebné upresnenie.

12. Zásadná pripomienka k Čl. I., novelizačný bod 38

Navrhované znenie novej poslednej vety navrhujeme vypustiť.

Odôvodnenie:

Upravenie spôsobu výpočtu regulatívov na úrovni vyhlášky umožňuje pružne reagovať na aplikačnú prax a potrebu jeho prípadnej úpravy bez nevyhnutnosti meniť zákon. Prenesenie tejto úpravy do zákona preto považujeme za neprimerane rigidné a v zásade zbytočné. Z hľadiska systematiky právneho poriadku považujeme za vhodnejšie ponechať predmetnú úpravu na úrovni podzákonnej právnej normy.

V prípade neakceptovania navrhovanej pripomienky navrhujeme ako alternatívu za ods. (7) § 24a doplnenie nového odseku 8:

„(8) V prípade existencie viacerých stavieb alebo stavebných zámerov v jednej priestorovo-funkčnej ploche, nespĺnenie aktuálne záväzných koeficientov funkčných a priestorových regulatívov existujúcej stavby z dôvodu jej umiestnenia na základe inej územnoplánovacej dokumentácie, alebo z iného dôvodu vyplývajúceho zo zákona alebo osobitných predpisov (napr. Zákon č. 50/1976 Z.z.), nie je dôvodom na nesúlad navrhovaného stavebného zámeru v inej časti priestorovo-funkčnej plochy, uvedené platí, pokiaľ nedošlo k započítaniu zastavanej plochy podľa ods. (7)“.

Odôvodnenie:

V nadväznosti na aplikačnú prax a z dôvodu právnej istoty sa navrhuje preniesť do zákona aj pravidlo pre výpočet funkčných a priestorových hodnôt regulatívov, ktoré vyplývajú z vyhlášky Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky č. 153/2024 Z. z. o štandardoch a metodike spracovania územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov, ktoré súvisí s posudzovaním súladu navrhovaných stavieb vo vzťahu k stavbám, ktoré sa v priestorovo-funkčnom celku už nachádzajú a nespĺňajú aktuálne platné regulatívy.

V praxi sa vyskytujú situácie, keď aj napriek skutočnosti, že existujúca stavba bola v minulosti posudzovaná z hľadiska jej súladu výlučne vo vzťahu k „vlastnému“ pozemku, nie je v časti priestorového-funkčného celku v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou.

Vznik takejto skutočnosti mohol/môže spôsobiť napríklad:

- Legalizácia stavby v dodatočnom povolení konaní
- Vydanie rozhodnutia o prípustnosti stavby v rámci preskúmania spôsobilosti stavby na užívanie
- Povolenie stavby pred schválením územnoplánovacej dokumentácie, ktorá povolenie alebo existenciu stavby nezohľadnila
- Zmena technických noriem (napríklad posudzovanie nadzemných a podzemných podlaží vo vzťahu k príľahlému/upravenému terénu)
- Dohoda uzatvorená v súvislosti s investičnou činnosťou v obci vo veci odchýlky od záväznej časti územného plánu
- Iné

V prípade posudzovania súladu s územným plánom navrhovaného stavebného zámeru na (vlastných) pozemkoch, ktoré v minulosti neboli súčasťou iného stavebného zámeru, tak môže dôjsť k situácii, že by vlastník (stavebník) bol ukrátený na svojich právach z dôvodu existencie takej stavby v priestorovo-funkčnom celku, ktorá je vo vzťahu k „svojmu pozemku“ v rozpore s platným územným plánom.

Z uvedeného by vyplývalo, že vlastník pozemku, na ktorom má záujem umiestniť stavebný zámer by až v procese vydávania záväzného stanoviska zistil, že iná osoba bola zvýhodnená na úkor jeho práv bez právneho titulu k pozemku, alebo že iná osoba v minulosti využila jeho pozemok na výpočet zastavanosti pre iný stavebný zámer.

Zároveň žiadame do zákona v rámci vydávania územnoplánovacej informácie obce (UPI) doplniť povinnosť obce uviesť v UPI skutočnosť, či pozemky, na ktoré sa žiada vydanie územnoplánovacej informácie či pozemky preukázateľne boli, alebo neboli použité v rámci iného stavebného zámeru na výpočet regulatívov zastavanosti, ale aj pre výpočet podlažných plôch a regulatívu minimálnej/maximálnej prípustnosti funkcií v zmiešaných územiach. Vlastník pozemku/stavebník nemá prístup k informáciám, či pozemok bol alebo nebol na vyššie uvedený účel využitý. UPI slúži ako podklad pre informácie o území a slúži pre projekčnú činnosť, alebo ako podklad pri rozhodovaní o kúpe pozemku. Bez možnosti získať overenú informáciu v tejto veci by ustanovenia viedli k zväčšeniu neistoty v práve. Právna neistota je z ústavnoprávneho hľadiska nežiadúca a stavebník má nárok na získanie informácií pre budúce konania v primeranom čase – v prípade plánovanej výstavby nie je žiadúce, aby sa vlastník pozemku dozvedel o obmedzeniach na pozemku až potom, ako pozemok nadobudne s myslou informáciou o jeho budúcom možnom využití, alebo potom, ako uhradil finančné prostriedky za projektovú dokumentáciu pre získanie záväzného stanoviska k stavebnému zámeru.

Navrhujeme úpravu tejto povinnosti doplniť do potrebných ustanovení zákona, napr. §40 ods. 13.

13. Zásadná pripomienka k Čl. I., novelizačný bod 38

Navrhujeme „potvrdený stavebný zámer“ vypustiť, nakoľko potvrdený stavebný zámer nie je, reps. nemôže byť súčasťou záväzného stanoviska (napr. vydanie záväzného stanoviska pri neúplných podkladoch podľa ods. 4.

14. Pripomienka k Čl. I., novelizačný bod 39

Navrhujeme poslednú vetu doplniť o nasledujúci text: „.....a poučí ho, že na nedostatky a takéto požiadavky nemusí prihliadať. Požiadavky nad rámec záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie nie sú predmetom preskúmania podľa ods. (10).“

Odôvodnenie:

Navrhujeme precizovať znenie vo vzťahu k použitiu vydaného záväzného stanoviska ako podkladu pre rozhodovanie v nasl. konaní podľa Stavebného zákona. Aj záväzné stanovisko s formálnymi nedostatkami, obsahujúce požiadavky nad rámec zákona je podkladom pre následné konanie a nie je potrebné ho meniť.

15. Zásadná pripomienka k Čl. I., novelizačný bod 40 a 41

Novelizačné body 40 a 41 navrhujeme vypustiť.

Odôvodnenie:

Navrhované znenie novelizačných bodov 40 a 41, ktorým sa rozširuje možnosť preskúmavania záväzných stanovísk aj mimo odvolacieho konania a bez námietky účastníka, predstavuje neprimeraný zásah do princípu právnej istoty a legitímnych očakávaní účastníkov konania. Záväzné stanovisko je kľúčovým podkladom pre ďalšie povoľovacie procesy a jeho dodatočné preskúmavanie bez procesnej iniciatívy účastníka vytvára stav právnej neistoty, keď aj stabilizované právne situácie môžu byť spätne spochybnené. Takýto prístup je obzvlášť problematický v oblasti investičnej činnosti, kde je stabilita rozhodnutí nevyhnutným predpokladom pre realizáciu projektov. Navrhovaná úprava zároveň neprimerane posilňuje diskrečnú právomoc orgánov verejnej správy bez dostatočných procesných záruk, čo zvyšuje riziko svojvoľných zásahov do práv účastníkov konania. Bez preukázania závažných aplikačných problémov, ktoré by takýto zásah odôvodňovali, ide o neprimerané a systémovo nevhodné rozšírenie právomocí verejnej správy.

16. Zásadná pripomienka k Čl. I., novelizačný bod 42

Navrhujeme vypustiť celé ustanovenie § 24b. Ak návrh nebude akceptovaný, navrhujeme doplniť ods. 1 o dôvody, limitované účelom tohto posúdenia a doložky ako napríklad: pri odchýlkach oproti stavebnému zámeru, ktoré územnoplánovací orgán nemohol posúdiť a majú vplyv na ním chránený záujem.

Odôvodnenie

Projekt stavby pre overenie je len rozpracovaný projekt stavby pre stavebný zámer do podrobností, preto sa javí doložka súladu pre tento druh stanoviska už nadbytočnou. V tejto časti stavebného konania už orgán územného plánovania nemôže mať iné požiadavky aké mal k stavebnému zámeru, súlad stavebného zámeru a projektu posudzuje stavebný úrad, v tomto posudzovaní sa posudzuje aj súlad s podmienkami a požiadavkami územných orgánov a v praxi neexistujú možné rozdiely, ktoré by bolo potrebné z tohto hľadiska po stavebnom zámere posúdiť. Ide len o nadbytočnú administratívnu aj finančnú záťaž a predĺženie procesu stavebného konania, kde prijatie nových právnych predpisov bolo odôvodňované aj potrebou skrátenia konaní. Podľa pôvodného starého stavebného zákona podmienky súladu s územným plánom vyhodnocoval priamo stavebný úrad v konaní a nebolo potrebné osobitné záväzné stanovisko. Je pochopiteľné, že pribudlo, ale bolo to v čase, keď zákon o výstavbe stavebné konanie zveril priamo štátnym orgánom. Nakoľko prenesená právomoc pre obce ostala po prijatí nového stavebného zákona, javí sa záväzné stanovisko minimálne ako dostatočné pre stavebný zámer, ak aj to nie je nadbytočné, keďže stále by súlad s územnoplánovacou dokumentáciou mohol posúdiť aj stavebný úrad., ktorým je obec.

17. Zásadná pripomienka k Čl. I., novelizačný bod 51

Znenie nového odseku 7 navrhujeme nahradiť nasledovným znením: „Počas stavebnej uzávery orgán územného plánovania v území vyhlásenej stavebnej uzávery nie je povinný vydať záväzné stanovisko dotknutého orgánu podľa Stavebného zákona, ak ide o prípad hodný osobitného zreteľa. V takomto prípade orgán územného plánovania doručенú žiadosť vráti a bezodkladne o tejto skutočnosti informuje žiadateľa spolu s uvedením dôvodov.“

Odôvodnenie:

Navrhovaná úprava reaguje na potrebu zachovať účel stavebnej uzávery ako nástroja ochrany územia, zároveň však predchádza jej absolútnej aplikácii bez možnosti zohľadnenia konkrétnych okolností prípadu.

Pôvodne navrhované riešenie, ktoré vylučuje vydávanie záväzných stanovísk počas stavebnej uzávery bez výnimky, predstavuje neprimerane rigidný zásah, ktorý môže viesť k neodôvodnenej blokácii zámerov aj v situáciách, keď by ich posúdenie bolo vecne odôvodnené. Navrhované znenie preto zavádza možnosť nevydania záväzného stanoviska len v prípadoch hodných osobitného zreteľa, čím sa zabezpečuje potrebná miera flexibility pri zachovaní ochranného účelu stavebnej uzávery. Zároveň sa zavedením povinnosti bezodkladne informovať žiadateľa spolu s uvedením dôvodov posilňuje transparentnosť postupu orgánu a znižuje sa riziko automatického nerozhodovania. Navrhovaná úprava tak predstavuje primerané a vyvážené riešenie medzi ochranou verejného záujmu a ochranou práv dotknutých subjektov.

18. Zásadná pripomienka k Čl. I., novelizačný bod 67

V §35a odsek 4 ak nedôjde k schválenie zmeny podmienok priestorového usporiadania územia a funkčného využívania územia, tak by obom zmluvným stranám mal zaniknúť záväzok podľa tejto zmluvy. Navrhujeme v tomto smere upraviť.

19. Zásadná pripomienka k Čl. I., novelizačný bod 67

Navrhujeme úpravu novelizačného bodu v nasledovnom znení:

(1) Územnoplánovacia zmluva je verejnoprávna zmluva, medzi orgánom územného plánovania, ktorým je obec alebo vyšší územný celok a osobou, ktorá má vlastnícke alebo iné právo k pozemkom alebo k stavbe v riešenom území ktorej predmetom je úprava práv a povinností zmluvných strán pri príprave zmeny podmienok priestorového usporiadania územia a funkčného využívania územia a pri zabezpečení nákladov vyvolaných touto zmenou; schválená územnoplánovacia zmluva je podkladom pre spracovanie zadania. Ak je zmluvnou stranou územnoplánovacej zmluvy s orgánom územného plánovania štátna rozpočtová organizácia alebo štátna príspevková organizácia alebo právnická osoba s majetkovou účasťou štátu, finančné alebo nefinančné plnenie možno dohodnúť len v rozsahu primeranom nákladom vyvolaným zmenou územnoplánovacej dokumentácie. Plnenia podľa prvej vety sa určujú so zohľadnením povinností podľa osobitného predpisu o miestnom poplatku za rozvoj..

(2) Ak orgán územného plánovania pre jedno riešené územie uzatvára viacero územnoplánovacích zmlúv s osobami, ktoré majú vlastnícke alebo iné právo k pozemkom alebo k stavbe v riešenom území orgán územného plánovania zabezpečí porovnateľnú mieru účasti jednotlivých osôb na plneniach v pomere k rozsahu nimi plánovanej výstavby.

(3) Územnoplánovacia zmluva je neplatná, ak nebola schválená zastupiteľstvom príslušnej samosprávy a zverejnená v registri územnoplánovacích zmlúv podľa § 9 ods. 1 písm. r).

(4) Územnoplánovacia zmluva je záväzná aj pre právneho nástupcu zmluvnej strany. Uzavretie územnoplánovacej zmluvy nezakladá nárok na schválenie zmeny podmienok priestorového usporiadania územia a funkčného využívania územia orgánom územného plánovania.

(5) Podmienky o spôsobe výpočtu primeraného finančného plnenia a primeraného nefinančného plnenia dohodnutého v územnoplánovacej zmluve môže orgán územného plánovania, ktorým je obec alebo vyšší územný celok ustanoviť všeobecne záväzným nariadením..

(6) Obec sa v územnoplánovacej zmluve zaviazá použiť výnos z miestneho poplatku za rozvoj z riešeného územia výlučne v riešenom území a bezprostrednom okolí výlučne na verejné náklady vyvolané touto zmenou územnoplánovacej dokumentácie.

(7) Územnoplánovacia zmluva a jej uzatvorenie je dobrovoľným právnym aktom zmluvných strán a nemôže byť podmienkou pre určenie alebo zmenu podmienok priestorového usporiadania územia a funkčného využívania územia v územnoplánovacej dokumentácii.

Odôvodnenie:

Bod 1 - prvá časť predmet zmluvy – pôvodná definícia nevystihovala jasne predmet zmlúv. Predmetom nie je len „úprava postupu prípravy zmeny podmienok priestorového usporiadania“, ale aj konkrétne záväzky zúčastnených strán ktoré sú vykonateľné primárne až po zmene. Druhá časť - absolútna nemožnosť prispievania štátnych rozpočtových a príspevkových organizácií je diskriminačná voči súkromným subjektom. Nemôže nastať situácie keď nová nemocnica vyvolá v území potrebu riešenia dopravy, ktorú ale budú financovať výlučne súkromné subjekty. Zároveň považujeme za potrebné doplniť poslednú vetu s ohľadom na dôvodovú správu k návrhu zákona.

Bod 2 – pôvodný bod 2 bol zmätočný, navrhujeme transparentnú úpravu.

Bod 6 – Úprava spresňuje použitie výnosu z poplatku za rozvoj výlučne priamo v riešenom území, alebo v území susediacom. Obce argumentujú že nemajú zdroje potrebné na budovanie infraštruktúry v menšom území. Zároveň ale majú zdroje z poplatku za rozvoj z toho istého územia. Je prirodzené (a v súlade s dôvodovou správou), že ak sa súkromný sektor zaviazal zmluvou pomôcť obci budovať infraštruktúru ktorá je zo zákona prevažne v jej kompetencii, očakáva aj efektívne použitie výnosu z poplatku za rozvoj priamo v danom území, resp. v konkrétnych investíciách v okolí vyvolaných zmenou.

Bod 7 – Definuje sa dobrovoľnosť uzatvárania zmlúv. Uzatváranie „územnoplánovacích zmlúv“ nemôže byť nutným predpokladom rozvoja a územného plánovania. Takýto prístup by bol v evidentnom rozpore s cieľom a účelom územného plánovania ako takého – t.j. udržateľný rozvoj, a systematicky a nepretržite vytvárať podmienky pre kvalitu života obyvateľov. Územnoplánovacie zmluvy sú nástrojom ktorý umožňuje intenzívnejšie využívanie územia a zmeny s výrazne vyššími požiadavkami na verejnú infraštruktúru.

20. Zásadná pripomienka k Čl. I., novelizačný bod 71

Nesúhlasíme s vypustením slov „najmenej raz za 4 roky“ z § 38 ods. 2 zákona a navrhujeme ponechať v ustanovení minimálnu periodicitu aktualizácie dokumentácie v informačnom systéme, a to v znení:

„...vlastník stavieb technickej infraštruktúry, správca stavieb technickej infraštruktúry alebo prevádzkovateľ stavieb technickej infraštruktúry, správca vodných tokov a správca hydromelioračných stavieb ako dotknutá právnická osoba je povinný viesť a pravidelne aktualizovať najmenej raz za štyri roky v informačnom systéme dokumentáciu, ktorá obsahuje priestorovú polohu umiestnenia technickej infraštruktúry a vymedzenia jej ochranných pásiem a bezpečnostných pásiem,“

Odôvodnenie:

Súčasný znenie § 38 ods. 2 ukladá vlastníčkovi, správcovi alebo prevádzkovateľovi stavieb technickej infraštruktúry povinnosť viesť a pravidelne aktualizovať dokumentáciu v informačnom systéme „najmenej raz za 4 roky“.

Ide o jasne definovanú minimálnu periodicitu, ktorá je technicky zvládnuteľná, právne určitá a kontrolovateľná. Navyše koreluje s periodicitou, s akou majú byť v zmysle ustanovení zákona o územnom plánovaní aktualizované územnoplánovacie dokumentácie jednotlivých subjektov.

Minimálna periodicitu „najmenej raz za 4 roky“, predstavuje primeraný kompromis medzi potrebou mať v územnom plánovaní dostatočne aktuálne dáta a technickými a bezpečnostnými limitmi prevádzkovateľov infraštruktúry.

Vypustením tejto lehoty sa povinnosť fakticky mení na povinnosť neustálej „on-line“ aktualizácie údajov tak, aby údaje v informačnom systéme reflektovali každú zmenu infraštruktúry prakticky bez časovej odchýlky.

Takýto krok by vyžadoval umožnenie prístupu priamo do informačného systému každého jednotlivého prevádzkovateľa infraštruktúry, čo predstavuje extrémne vysoké riziko ohrozenia bezpečnosti dát.

Vytvorenie serverovej zálohy, z ktorej by sa dáta sprístupňovali, zas znamená ich, hoci aj krátku, neaktuálnosť, nakoľko prevádzkovateľ siete by dáta aktualizoval primárne vo svojej infraštruktúre a až následne by sa tieto aktualizované dáta stiahli na záložný server, z ktorého by boli sprístupňované.

Požiadavka nepretržite aktuálnych údajov:

- neprimerane zvyšuje technické a finančné nároky na vlastníkov, správcov a prevádzkovateľov technickej infraštruktúry,

- predpokladá trvalú integráciu interných informačných systémov (GIS, technické databázy, prevádzkové evidencie) s informačným systémom orgánov územného plánovania, čo z dôvodu zabezpečenia ochrany a integrity dát týkajúcich sa zariadení tvoriacich napríklad kritickú infraštruktúru, nie je vhodné ani účelné.
- pri akomkoľvek časovom sklze medzi reálnym stavom a údajmi v systéme vytvára formálne riziko porušenia zákonnej povinnosti.

Z uvedených dôvodov žiadame zachovať v § 38 ods. 2 minimálnu lehotu aktualizácie dokumentácie v informačnom systéme, „najmenej raz za 4 roky“.

21. Zásadná pripomienka k Čl. I., novelizačný bod 73

Navrhujeme doplniť:

„Obec vydá odporúčacie vyjadrenie do 7 dní od doručenia žiadosti o vydanie záväzného vyjadrenia.“

Odôvodnenie:

Navrhujeme doplniť lehotu pre vydanie odporúčacieho vyjadrenia, aby proces prípravy stavieb nebol blokový úkonom orgánu územného plánovania, pre ktorý nie je zákonom stanovená lehota, zvlášť pre prípady, kedy toto odporúčacie vyjadrenie iba odkazuje na orgán územného plánovania vyššieho stupňa z dôvodu chýbajúceho územného plánu obce.

22. Pripomienka k Čl. I., novelizačný bod 75

Navrhujeme doplniť lehotu pre uloženie územnoplánovacej dokumentácie do informačného systému.

23. Zásadná pripomienka k Čl. I., novelizačný bod 76

V súlade s pripomienkou č. 5 žiadame precizovať §40 ods. (13) tak, aby bola v rámci vydávania územnoplánovacej informácie obce (UPI) doplnená aj povinnosť obce uviesť v UPI záväznú informáciu, či pozemky, na ktoré sa žiada vydanie územnoplánovacej informácie boli, alebo neboli použité v rámci iného stavebného zámeru na výpočet regulatívov zastavanosti a výpočet podlažných plôch a regulatívu minimálnej/maximálnej prípustnosti funkcií v zmiešaných územiach.

Odôvodnenie:

Vlastník pozemku/stavebník nemá prístup k informáciám, či pozemok bol alebo nebol na vyššie uvedený účel využitý. UPI slúži ako podklad pre informácie o území a slúži pre projekčnú činnosť, alebo ako podklad pri rozhodovaní o kúpe pozemku. Bez možnosti získať overenú informáciu v tejto veci by ustanovenia viedli k zväčšeniu neistoty v práve. Právna neistota je z ústavnoprávneho hľadiska nežiadúca a stavebník má nárok na získanie informácií pre budúce konania v primeranom čase – v prípade plánovanej výstavby nie je žiadúce, aby sa vlastník pozemku dozvedel o obmedzeniach na pozemku až potom, ako pozemok nadobudne s mylnou informáciou o jeho budúcom možnom využití, alebo potom, ako uhradil finančné prostriedky za projektovú dokumentáciu pre získanie záväzného stanoviska k stavebnému zámeru.

24. Zásadná pripomienka k Čl. I., novelizačný bod 79

V odseku 3 navrhujeme doplniť poslednú vetu v znení: „Tým nie je dotknutá možnosť orgánu územného plánovania vychádzať pri posudzovaní súladu stavebných zámerov z preukázateľného faktického stavu územia a dostupných podkladov.“

Odôvodnenie:

Navrhovaná právna fikcia neexistencie územného plánu sleduje cieľ posilnenia právnej istoty, avšak v navrhovanom znení môže viesť k situáciám, keď orgány verejnej správy nebudú mať k dispozícii základný podklad pre posúdenie stavebných zámerov, čo môže mať za následok neprimerané obmedzenie výstavby. Navrhované doplnenie zachováva účel ustanovenia, zároveň však umožňuje orgánom územného plánovania vychádzať z preukázateľného stavu územia a dostupných podkladov, čím sa predchádza nežiaducim aplikačným dôsledkom bez narušenia systematickej právnej úpravy.

25. Zásadná pripomienka k Čl. II., novelizačný bod 4

Navrhujeme bod vypustiť, t.j. ponechať slovo doručovanie a neprijat' navrhovanú zmenu

Odôvodnenie:

Bratislava má nastavené najdlhšie lehoty pre záväzné stanoviská, preto je v záujme verejnom, aby boli dodržiavané nielen formálne. Ak by došlo k navrhovanej zmene, nie je možné dosledovať, či boli zákonné podmienky splnené. Vieme akceptovať, ak informačný systém Bratislavy umožní, aby pri publikovaní stanovísk boli tieto doručované oznámením s linkom na príslušné vydané stanovisko a oznámenie by sa považovalo za deň vydania aj doručenia.

Zmena by vyvolala neistotu stavebníka, predlžovanie konaní v dôsledku neistoty termínu prijatia písomností a ich odoslania. Ustanovenie je navrátením do stavu, ktorý prebiehal pred prijatím reformy stavebnej a územnoplánovacej legislatívy s cieľom posilniť istotu a urýchliť procesy. V minulosti bolo praxou, že záväzné stanovisko malo dátum vydania zásadne odlišný od dátumu kedy bolo reálne expedované žiadateľovi, čím vznikali neodôvodnené prieťahy. Alternatívne môže byť doplnené, že za doručenie sa v tomto prípade považuje dátum zaslania do elektronickej schránky, alebo dátum podania na pošte.

26. Zásadná pripomienka k Čl. III., novelizačný bod 6

Nesúhlasíme s vypustením odkazu na „slovenskú technickú normu“ a navrhujeme ponechať v znení:

„Architekt alebo inžinier odmietne poskytnúť služby,

a) ak pokyny objednávateľa sú v rozpore so zákonom, s inými všeobecne záväznými právnymi predpismi, s predpismi komory alebo so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou, rozhodnutím o stavebnom zámere alebo so slovenskou technickou normou, alebo sú technicky neuskutočniteľné alebo ich vykonanie by ohrozilo životy alebo zdravie občanov alebo dobré mravy a objednávateľ napriek upozorneniu trvá na ich splnení,“

Odôvodnenie:

Predmetná právna úprava je v ustanoveniach zákona č. 138/1992 Zb. zakotvená od 1. augusta 2000, t.j. cca 26 rokov a nie je nám zrejmé, z akého dôvodu by už autorizovaní architekti/stavební inžinieri nemali byť de facto garantmi toho, že nimi navrhované projekty budú v súlade so slovenskými technickými normami.

Prijatím navrhovanej zmeny by sa významne menil rámec profesijnej zodpovednosti architektov a inžinierov: po prijatí zmeny by už z tohto ustanovenia nevyplyvala povinnosť odmietnuť zákazku, ak investor výslovne požaduje riešenie v rozpore so slovenskou technickou normou, pokiaľ nejde zároveň o rozpor s právnym predpisom, predpisom komory, územnoplánovacou dokumentáciou alebo rozhodnutím o stavebnom zámere.

V oblasti technickej a dopravnej infraštruktúry (vrátane plynárenskej distribučnej siete) predstavujú slovenské technické normy a s nimi súvisiace technické pravidlá základný nástroj zabezpečenia bezpečnosti, spoľahlivosti a interoperability zariadení. Ak projektant nebude povinný odmietnuť pokyny objednávateľa, ktoré sú v rozpore s týmito normami, môže v praxi vzniknúť situácia, že:

- projektová dokumentácia bude formálne zodpovedať minimálnym požiadavkám právnych predpisov, ale nebude v súlade s technickými normami,
- architekt/inžinier bude tlačení investorom k riešeniam, ktoré znižujú úroveň bezpečnosti alebo životnosti stavieb/zariadení,
- zodpovednosť za kontrolu súladu dokumentácie s technickými normami bude v plnej miere fakticky presunutá na investorov/prevádzkovateľov sietí a stavebné úrady.

Prevádzkovateľ distribučnej siete bude aj po prípadnom prijatí navrhovanej zmeny povinný chrániť bezpečnosť prevádzky a dodržanie technických štandardov.

Oslabenie povinnosti projektantov odmietnuť zákazky v rozpore s normami však znamená, že prevádzkovateľ siete bude musieť v oveľa väčšej miere systematicky a detailne kontrolovať súlad projektovej dokumentácie s relevantnými technickými normami, zmluvne a technickými podmienkami vynucovať dodržiavanie konkrétnych noriem a riešiť sporné situácie, keď projektant bude tvrdiť, že osobitný predpis upravujúci jeho činnosť mu neprikazuje slovenské technické normy rešpektovať.

Dôvodová správa k predmetnému bodu neuvádza konkrétne dôvody, pre ktoré je potrebné z ustanovenia § 8 ods. 2 písm. a) vypustiť slovenskú technickú normu, a preto ide o zásah, ktorý objektívne znižuje úroveň preventívnej ochrany bezpečnosti stavieb a infraštruktúry bez náležitého odôvodnenia.

Z formálneho hľadiska si uvedomujeme, že slovenské technické normy nie sú všeobecne záväznými právnymi predpismi, máme však za to, že osobitný predpis týkajúci sa činnosti architektov/stavebných inžinierov má ukladať povinnosť odmietnuť zákazku, ak investor trvá na riešení, ktoré je s týmito normami v rozpore, a to najmä z dôvodu zvýšenia „bezpečnosti“ stavieb a realizovaných stavebných prác.

27. Zásadná pripomienka k Čl. IV

Znenie čl. IV navrhujeme vypustiť bez náhrady.

Odôvodnenie:

Zavedenie poplatku predstavuje neodôvodnené finančné zaťaženie najmä vlastníkov a investorov za prístup k informáciám o území, ktoré majú mať charakter základnej orientácie v právnom režime územia. Územnoplánovacia informácia pritom nepredstavuje rozhodnutie ani záväzné stanovisko, ale len informatívny výstup verejnej správy, a preto spoplatnenie takéhoto úkonu nemá vecné opodstatnenie. Zvýšený dopyt po informáciách o území je prirodzeným dôsledkom zložitej a meniacej sa právnej úpravy a nemôže byť prenášaný na žiadateľov formou finančného zaťaženia. Navrhovaná úprava je zároveň v rozpore s princípom dobrej správy a transparentnosti, keďže obmedzuje prístup k informáciám o regulácii územia, ktoré majú byť v maximálnej miere verejne dostupné bezplatne. Štát by mal podľa nášho názoru vytvárať podmienky pre jednoduchý a bezplatný prístup k týmto informáciám, nie zavádzať ďalšie administratívne a finančné bariéry.

28. Zásadná pripomienka k Čl. V., novelizačný bod 1

Navrhujeme vypustiť navrhované doplnenie

Odôvodnenie:

Vypustenie povinnosti pokusu dohody s vyvlastňovaným z dôvodu, že ide o spoločnú nehnuteľnosť považujeme za protiústavné, keďže za vlastníkov vie konať aj výbor spoločenstva. V prípade potreby je možné precizovanie zákona o pozemkových spoločenstvách a takúto dohodu explicitne výboru zveriť do právomoci v z. 97/2013 Z.z.

29. Zásadná pripomienka k Čl. V., novelizačný bod 2

Slová: „45 dní“ navrhujeme nahradiť slovami: „30 dní“.

Odôvodnenie:

Navrhované predĺženie lehoty na poskytnutie náhrady za vyvlastnenie z 30 na 45 dní zásadne zhoršuje postavenie vyvlastňovaného bez akéhokoľvek presvedčivého odôvodnenia. Vyvlastnenie predstavuje najintenzívnejší zásah do vlastníckeho práva, ktorý je prípustný len výnimočne a za splnenia prísnych podmienok vrátane poskytnutia primeranej náhrady. Primeranosť náhrady pritom zahŕňa nielen jej výšku, ale aj jej časovú dostupnosť. Odklad náhrady znamená, že vlastník je nútený zbavený svojho majetku, no zároveň je nútený znášať ďalšie obdobie bez finančnej kompenzácie. Takýto prístup je neakceptovateľný najmä v situácii, keď ide o nútenú stratu vlastníctva. Ak štát (resp. vyvlastniiteľ) pristupuje k vyvlastneniu, musí byť pripravený poskytnúť náhradu bezodkladne a nie s tým spojené administratívne dôsledky. Považujeme za neprípustné aby dôsledky neefektivity alebo organizačnej nepripravenosti vyvlastniteľa znášal vyvlastňovaný.

Zdroj:

<https://www.slov-lex.sk/elegislativa/legislativne-procesy/SK/LP/2026/137>