



Sotac

NOVÝ STAVEBNÝ ZÁKON A NOVÁ STAVEBNÁ LEGISLATÍVA PRE OBCE

(čo musí urobiť a vedieť každý starosta obce bez ohľadu
na existenciu spoločnej stavebnej úradovne)

© Doc. JUDr. Jozef Sotolár, PhD.

Celý tento dokument, jeho obsah, forma a to vrátane grafickej úpravy je chránený autorským právom. Jeho akékoľvek upravovanie, kopírovanie, zverejňovanie a akékoľvek šírenie (reprodukovanie, zapožičanie, darovanie, prenajatie a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu spoločnosti SOTAC, s.r.o. Košice nie je povolené. Vydavateľ si vyhradzuje právo na rozmnožovanie, šírenie a reprodukovanie akýchkoľvek častí textu. Žiadna časť tohto diela nesmie byť akoukoľvek formou /najmä tlačou, elektronicky alebo iným spôsobom/ bez predchádzajúceho písomného súhlasu vydavateľa a reprodukovaná alebo ukladaná s použitím elektronických médií do pamäte, následne spracovávaná, resp. ďalej šírená.

Je zakázané použitie tohto odborného dokumentu neoprávnenými osobami. K akémukoľvek komerčnému použitiu a využitiu je potrebné písomné povolenie a súhlas obchodnej spoločnosti SOTAC, s.r.o. Košice. Spoločnosť dáva týmto súhlas legálnemu držiteľovi tejto kópie na využívanie tu obsiahnutých informácií a údajov výlučne pre vlastnú potrebu. Produkt nesmie využívať a používať tretia osoba.

Klient sa zaväzuje, že neposkytne a neumožní poskytnutie tohto súboru neoprávneným osobám, vrátane iných obcí a miest.



MOTTO:

„Zriadením (vstupom do) spoločného stavebného úradu sa starosta obce nezbavuje zodpovednosti za výkon danej agendy“

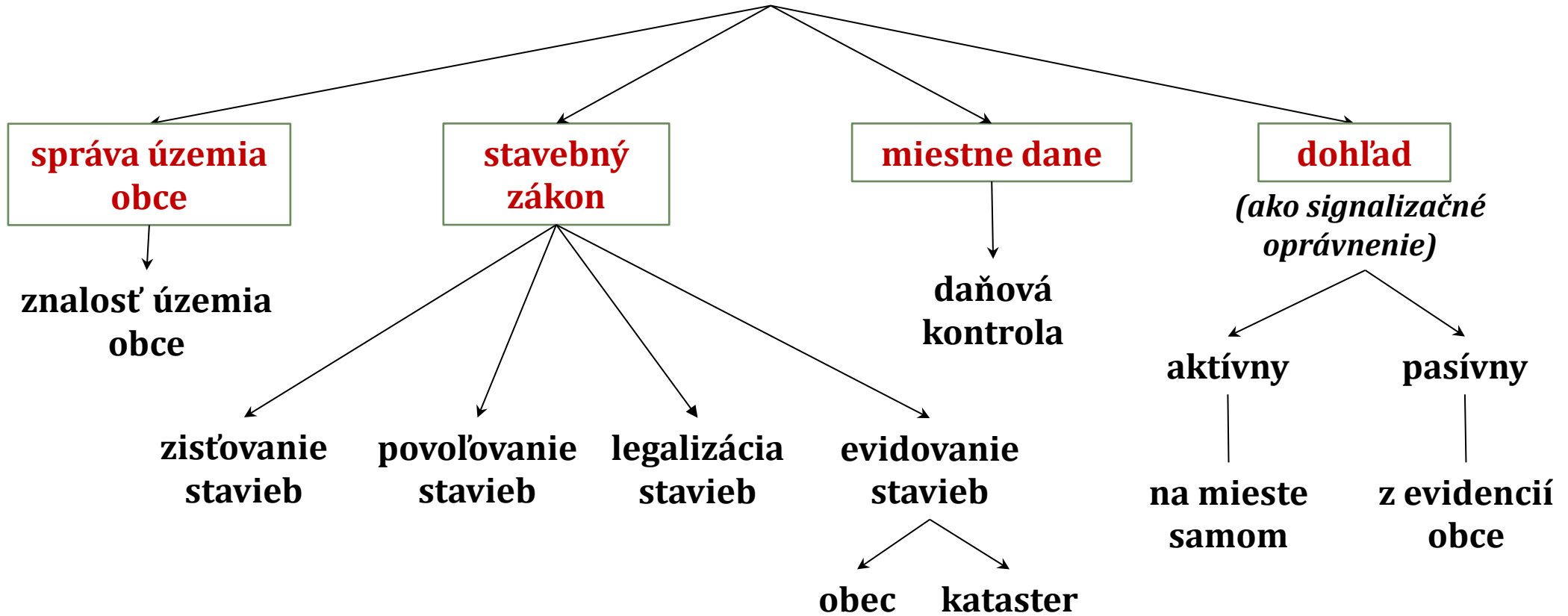
(Sotolár)

„Štátnym orgánom Slovenskej republiky (a teda v tomto kontexte aj obciam) zákony upravujúce ich postavenie a právomoci neumožňujú, aby samostatne rozhodovali v konaní nad rámec zákona, t. j. mimo rozsah zákonom ustanovených právomocí.

Orgán štátu, ktorého postavenie a právomoci zákon upravuje, nie je preto oprávnený z vlastného rozhodnutia podľa vlastnej úvahy konať nad rozsah svojich zákonných právomocí, keďže takéto konanie príslušný právny predpis neupravuje.“

(rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 1 Sž-o-NS 134/2004)

ZÁKLADNÉ VÝCHODISKÁ STAVEBNÉHO ZÁKONA



Podľa § 66 ods. 1 a § 68 ods. 1 Stavebného zákona možno **každú dokončenú stavbu užívať len na základe kolaudácie**. **Kolaudačným osvedčením** (§ 67) sa **povoľuje užívanie stavby na určený účel**, a ak je to potrebné, stavebný úrad určí aj podmienky jej užívania.

ZÁKLADNÉ PRÁVNE NÁSTROJE OBCE (všeobecne)



- človek/obec/komunita - **súčasť životného prostredia** (zák. č. 17/1992 Zb.)
- koncepcie a politiky obce – **koncepčné regulovanie**
(funkčné využitie a priestorové usporiadanie územia – tzv. *regulatívy /parametre a limity/*)
- územný plán obce (zóny) – **normatívne regulovanie** (*subsidiarita a minimalizácia zásahov*) – *strategický dokument každej obce - mikroregiónu („povinnosť mať“)* – najneskôr do 31. 03. 2032 (§ 40 ods. 2 – 200/2022 Z.z.)

„Obec je povinná v prípade novej rozsiahlej výstavby mať územný plán obce, ktorý stanoví zásady priestorového usporiadania a funkčného využívania územia obce a až na základe schváleného územného plánu obce je možné vydať územné rozhodnutie na stavbu“ (rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 8 Sžp 17/2012)

- **záväzná stanoviská/vyjadrenia obce – povinnosť súčinnosti**
 - zákon o územnom plánovaní – zák. č. 200/2022 Z.z
 - stavebný zákon } + osobitné zákony
- rozhodovanie obce - **individuálne regulovanie** (územné rozhodnutia, stavebné rozhodnutia a osvedčenia, oznámenia, rozhodnutia o spôsobilosti stavby, rozhodnutia, ...)
- dohľad (všeobecný) a kontrola obce – **signalizačné regulovanie**
- obec ako zástupca obyvateľov – **konanie v mene komunit** (ak nejde o individuálny ale lokálny problém)
„Obec je oprávnená domáhať sa ochrany pred obťažovaním hlukom podľa § 127 ods. 1 Obč. zákonníka, ak sú ním pri užívaní svojich stavieb a pozemkov nad mieru primeranú pomerom obťažovaní jej občania.“ (rozsudok Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 2Cdon 330/97)

- regulatívne oprávnenia obce – VZN obce

0/ Územný plán obce - VZN

1/ VZN obce (§ 81 ods. 7 Stavebného zákona) – obec môže všeobecne záväzným nariadením určiť

- obmedzenie času uskutočňovania stavebných prác na území obce
- v čase nočného pokoja a
- v dňoch pracovného pokoja
- v rozsahu, ktorý neobmedzí pracovné postupy súvisiace s technológiou výstavby

2/ VZN obce (§ 53 ods. 2 zák. č. 39/2007 Z.z. o veterinárnej starostlivosti) – obec môže všeobecne záväzným nariadením ustanoviť podrobnosti o územných podmienkach pre chov a držanie zvierat v obci.

Z dôvodovej správy k návrhu zákona: „Návrh zákona dáva obciam možnosť ustanoviť všeobecne záväzným nariadením podrobnosti o chove zvierat na území obce, avšak iba v oblasti územných podmienok (vzdialenosti chovného zariadenia alebo priestoru od susedných pozemkov resp. od hraničnej čiary ulice a pod.). Obce nemajú oprávnenie vstupovať do úpravy v oblasti zdravia a zvierat a ochrany zvierat, ktoré patria do kompetencie štátu a výkonu orgánov veterinárnej správy, pričom orgán veterinárnej správy musí vždy každý chov pred začatím činnosti zaregistrovať a ten musí byť pod jeho kontrolou.“



- 3/ VZN obce (*§ 4 ods. 5 písm. a/ bod 3 zákona o obecnom zriadení*) – **obec môže všeobecne záväzným nariadením určiť** pravidlá času predaja v obchode a času prevádzky služieb
- 4/ VZN obce (*§ 4 ods. 5 písm. a/ bod 5 zákona o obecnom zriadení*) – **obec môže všeobecne záväzným nariadením** ustanoviť činnosti, ktorých vykonávanie je na území obce zakázané alebo obmedzené
- 5/ VZN obce (*§ 4 ods. 5 písm. a/ bod 6 zákona o obecnom zriadení v spojení s § 36 ods. 7 písm. e/ zák. č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách*) – **obec môže všeobecne záväzným nariadením** upraviť povinnosti prevádzkovateľov žúmp a ich zneškodňovanie
- 6/ VZN obce (*zák. č. 447/2015 Z.z. o miestnom poplatku za rozvoj*) – **obec môže všeobecne záväzným nariadením** ustanoviť miestny poplatok za rozvoj

NOVÝ STAVEBNÝ ZÁKON – zák. č. 25/2025 Z. z.

- **základné vymedzenie** – vyjadruje sa **závislosť umiestňovania výstavby na územnom plánovaní** (*funkcia územia a zásady a regulatívy jej realizácie sú základným limitom pre výstavbu ako celok, ale aj pre jednotlivé druhy stavieb vo vzťahu ku konkrétnym stavebným pozemkom*)
- **uvedomenie si** – nový stavebný zákon je úzko prepojený so zákonom o územnom plánovaní (*a ten nie je predmetom agendy spoločného stavebného úradu*) – každá obec musí vykonávať túto agendu a vydávať rozhodnutia/záväzné stanoviská sama (*vyjadrenia, záväzné vyjadrenia, záväzné stanoviská, doložka súladu k projektu stavby, nečinnosť a dôsledky tohto nekonania obce, ...*)
- **rozsah pôsobnosti spoločného stavebného úradu (čo do kompetencie)** – možnosť / nemožnosť rozdelenia pôsobnosti – podľa metodických výkladov ministerstva (*vybavenie ohlásení, jednoduché stavby, drobné stavby - ak obce zriadili spoločný obecný úrad pre výkon tejto agendy patrí/nepatrí aj vybavenie ohlásenia spoločnému obecnému úradu, ...*)
- **rozsah pôsobnosti spoločného stavebného úradu (čo do rozsahu vykonávania úkonov)** – § 15 zák. č. 25/2025 Z. z.: obce ako stavebné úrady sa **na účely zabezpečenia odborných podkladov** (aj vedenia konania a rozhodovania ?) pre výkon štátnej správy na úseku výstavby môžu združovať a vytvoriť spoločný obecný úrad

- **rozlišovanie** - nevyhnutnosť rozlišovania
 - **potrebných (minimálnych) znalostí každého starostu o stavebnej legislatíve** (*bez ohľadu na veľkosť obce a existenciu spoločného stavebného úradu*) a
 - **odborných znalostí poverených zamestnancov** vykonávajúcich stavebnú agendu (*rozlišovanie odborne spôsobilej osoby v stavebnom práve a starostu obce*)
- **zodpovednosť** - za čo
 - zodpovedá starosta obce ako štatutárny orgán obce a za čo
 - zodpovedá odborný zamestnanec vykonávajúci agendu stavebného úradu (*podľa poslednej judikatúry súdov v tejto oblasti*)
- **riadenie (pracovnoprávne a odborné)** – postavenie starostu obce vo vzťahu k odbornému zamestnancovi obce a zamestnancovi spoločného stavebného úradu (*kto dáva pokyny, povinnosť ich rešpektovať, ...*), špecifiká vzťahu zamestnanec spoločnej úradovne a starosta inej obce združenej v úradovni
- **nezávislosť odborného výkonu** stavebnej agendy podľa najnovšej aktuálnej judikatúry súdov (*posúdenie konfliktu záujmov a zaujatosti – a ich riešenie podľa judikatúry Najvyššieho správneho súdu SR*)

STAVBA

NEOPRÁVNENÁ (§ 135c OZ)

- stavba na cudzom pozemku
- na návrh vlastníka:
 - odstránenie stavby
 - prikázanie stavby do vlastníctva vlastníkovi pozemku
 - zriadenie vecného bremena
 - inak vysporiadať
- spory rieši súd
- rozlišovať status nehnuteľností (§ 135c) alebo hnutelných vecí (§ 126)

NEPOVOLENÁ (Stavebný zákon)

- stavba bez stavebného povolenia
- neplynie „premlčacia lehota“ na legalizáciu

OSTATNÉ (hybridná) 66/2009 Z.z.

zákonné vecné bremeno

verejný záujem
(verejné blaho, verejné dobro)



STAVBY

NEEXISTUJÚCE STAVBY

prechodné ustanovenia - § 84
(do 31.03.2029)

so súpisným
čísлом

bez súpisného
čísła

POTVRDENIE OBCE
(§ 46/8 - veta prvá)

+ listina o súp. čísle

výmaz stavby

POTVRDENIE OBCE
(§ 46/8 - veta druhá)

výmaz stavby

EXISTUJÚCE STAVBY

prechodné ustanovenia - § 84
(do 31.03.2029)

OZNÁMENIE
OBCE

ROZHODNUTIE
O SPÔSOBILOSTI
STAVBY

NOVÉ STAVBY

zák. č. 25/2025 Z. z.
(po 01. 04.2025)

POJEM STAVBA



Stavba - je stavebné dielo zhotovené stavebnými prácami, s vymedzenou účelovou funkciou, ktoré je umiestnené na pozemku, trvalej konštrukcii alebo inej stavbe, ktorá **je samostatne užívania schopná**, bez ohľadu na spôsob osadenia alebo upevnenia a na druh použitého materiálu. Stavbu môže tvoriť viac stavebných objektov. Súčasťou samostatne stojacej stavby sú súvisiace podzemné priestory, nadzemné konštrukcie, prípojky a technické, technologické a prevádzkové vybavenie, bez ktorých by stavba nebola kompletná a spôsobilá prevádzky.

Dočasná stavba - ktorej **čas trvania** je obmedzený jej účelom alebo dobou trvania.

Drobná stavba je stavba, konštrukcia a s nimi súvisiace drobné stavebné práce, alebo jej zmena, ktoré **spravidla** plnia doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe a **nemôžu podstatne ovplyvniť svoje okolie**. Zoznam – je uvedený v prílohe č. 2.

Jednoduchá stavba je stavba alebo stavebná konštrukcia, ktoré ani ako hlavné stavby **nemajú výrazný vplyv na svoje okolie**. Zoznam - je uvedený v prílohe č. 3.

Vyhradená stavba je budova/inžinierska stavba, ktorá je **technologicky náročná alebo konštrukčne neobvyklá** - z hľadiska rozsahu stavebných prác/technológie stavebných prác/použitých stavebných výrobkov kladie zvýšené nároky na organizovanie výstavby, na koordináciu činností vo výstavbe a na potrebné technické vybavenie zhotoviteľa stavby. Zoznam - je uvedený v prílohe č. 4.



NOVÝ STAVEBNÝ ZÁKON

STAVEBNÝ ZÁKON (stavebné konania)

podľa zák. č. 50/1976 Zb. – dokončenie začatých konaní

kde už bolo vydané územné rozhodnutie

aj ďalšie nadväzujúce povolenia podľa 50/1976 Zb. po 31.03.2025
(§ 84 ods. 5) – bez ohľadu na lehotu

kde už bolo vydané stavebné povolenie

aj ďalšie nadväzujúce rozhodnutia podľa 50/1976 Zb. po
31.03.2025 (§ 84 ods. 6) – bez ohľadu na lehotu

podľa zák. č. 25/2025 Z. z. – nové konania

podľa „vykonávacích predpisov“ (do účinnosti nových)

(§ 84 ods. 23) - 453/2000 Z. z.

- 532/2002 Z. z.

- 547/2003 Z. z.



NOVÝ STAVEBNÝ ZÁKON

- 1. stavebná agenda:** neposudzuje sa tu umiestnenie stavby, ale jej posúdenie zo stavebnotechnického hľadiska
(funkčné a priestorové usporiadanie územia je predmetom zákona o územnom plánovaní)
- opúšťa sa **tzv. dvojzložkové rozhodovanie** (územné rozhodovanie a stavebné povolenie) a zavádza len jedno konanie /podľa dôvodovej správy: **rozhodovanie v správnom konaní sa obmedzí na prerokovanie nevyriešených rozporov z prípravnej fázy/**
- rozlišovanie stupňov** v rámci nového stavebného zákona (postavenie obce ako stavebného úradu):
 - A/ možnosť vykonať práce a činnosti bez akéhokoľvek ohlásenia a rozhodnutia (§ 18 ods. 5),
 - B/ povinnosť ohlásiť vykonanie stavebných úprav, drobných stavieb a stavieb,
 - C/ overovanie projektov stavby – doložka súladu (§ 21),
 - D/ jednotlivé konania stavebného úradu (zámer až kolaudačné osvedčenie, resp. predčasné užívanie stavby),
 - E/ preskúmavanie spôsobilosti stavby na užívanie (legalizácia stavby),
 - F/ sledovanie stavebnej činnosti (stavebnotechnického stavu stavieb) na území obce,
 - G/ podnety na vykonanie štátneho stavebného dohľadu na stavebný inšpektorát



4. **režimy povoľovania stavby podľa náročnosti povoľovania** – je nevyhnutná a potrebná znalosť súčasných pomerov v obci k 31. 03. 2025 ako východisko posudzovania
- **nevyhnutnosť zorientovania sa** – *aby bol popísaný súčasný status (stav)*
 - od existujúceho stavu závisí ako budú stavebné úrady ďalej **konať**
5. **spoločný stavebný úrad (úradovňa)**
- vždy je to **zmluva o združení právnických osôb** podľa zákona o obecnom zriadení (aj keď sa to nazýva centrum zdieľaných služieb)
 - **centrum zdieľaných služieb** – problémy s vymedzením kompetencií spoločnej úradovne (*potenciálne konflikty pri poskytovaní služieb, ...*)
 - obce sa združujú za **účelom zabezpečenia odborných podkladov** pre výkon štátnej správy
 - územie obcí, ktoré sa združili musí tvoriť jednotný súvislý celok v území patriacom jednému regionálnemu úradu – **možno sa teda združovať za podmienky**
 - a) súvislého celku združovaných území obcí
 - b) územia patria do pôsobnosti jedného regionálneho úradu
 - **náležitosti a spôsoby riešenia** (*agendový, registratúrny/spisový a kompetenčný prístup, vrátane ochrany osobných údajov*)

6. **stavebná agenda:**

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR - riadi odborne a **metodicky**
/požadovať vždy ak ste na „pochybách písomné metodické usmernenie/

Regionálny úrad

- riadi a kontroluje výkon preneseného výkonu ŠS
- vybavuje sťažnosti proti stavebnému úradu
- eviduje údaje v registri výstavby
- môže si vyhradiť pôsobnosť stavebného úradu
(technicky náročné a neobvyklé stavby, rozsiahly vplyv na ŽP)

obecné zastupiteľstvo

- schválenie územnoplánovacej dokumentácie /územného plánu/
- schválenie VZN obce (§ 81 ods. 7)

starosta obce

- má jednu časť zodpovednosti (štatutárny orgán obce)
- nemôže nariadiť ako rozhodovať a postupovať v konkrétnej veci – odbornosť je naviazaná na odborného zamestnanca

odborne spôsobilá osoba

- má iný druh zodpovednosti (najmä z pohľadu odborného)
- rozsah poverenia na podpisovanie a rozhodovanie
 - vedúci stavebného úradu
 - ostatní odborní zamestnanci úradu



7. **minimálny počet odborných zamestnancov** vykonávajúcich činnosť stavebného úradu je priamo definovaný zákonom - bez ohľadu na existenciu spoločného stavebného úradu
- **minimálne dve osoby** s odbornou spôsobilosťou
(§ 15 ods. 6 - 8 – *vedúci stavebného úradu a zamestnanec*)
 - každá obec je povinná zabezpečiť toto personálne obsadenie - **najneskôr do 01. 01. 2026** (*ak nie - je povinná informovať regionálny úrad*)
 - **rozsah úväzku** odborného zamestnanca – celý úväzok /ministerstvo/ alebo čiastočný úväzok /Zákonník práce/
 - **odborná spôsobilosť** – viazaná zásadne na **právne predpisy** /európske predpisy, európska judikatúra, zákony SR a vykonávacie predpisy, judikatúra SR/ a **procesné predpisy** /stavebný zákon – zákon o správnom konaní – priestupkový zákon/
 - **prevažne právnické vzdelanie** – nie technické /v stavebnom konaní sa odstraňujú rozpory z prípravnej fázy/
8. **odborne spôsobilá osoba a povinnosť obnoviť odbornú prípravu** do 31. 03. 2029 (§ 84 ods. 19) a **právna povinnosť priebežne a systematicky sa vzdelávať** – zákonná podmienka výkonu tejto činnosti
- povinnosť obce prihlásiť zamestnanca na odbornú prípravu
 - povinnosť obce umožniť vzdelávanie – *priebežné a mimoriadne (§ 17)*
 - povinnosť prehľbovať si kvalifikáciu /zamestnanec/



9. **prechodné ustanovenia** zákona o výstavbe: **popri sebe od 01. 04. 2025 budú realizované súčasne**

- tzv. staré stavebné konania (podľa zák. č. 50/1976 Zb.) až do právoplatného skončenia,
- tzv. nové stavebné konania (podľa zák. č. 25/2025 Z. z.) začaté po 01. 04. 2025,
- bude dobiehať štátny stavebný dohľad, priestupky a iné správne delikty a výkon rozhodnutia podľa starého zákona až do právoplatného skončenia vecí,
- ak bolo vydané územné rozhodnutie/stavebné povolenie dokončí sa všetko podľa starého stavebného zákona až do právoplatného skončenia týchto vecí,
- konania a postupy v rámci legalizácie tzv. čiernych stavieb sa budú realizovať podľa ustanovení starého stavebného zákona: aj preskúmanie spôsobilosti stavieb a konanie o dodatočnom povolení stavby

10. **elektronická komunikácia** v stavebnom zákone a výnimky z nej (31. 03. 2029)

- vytvára sa **informačný systém Úradu** - slúži na dokumentáciu stavby (texty, grafy, dokladová časť) v elektronickej podobe (nie prevádzková dokumentácia)
- Úrad zabezpečí migráciu údajov do informačného systému
- informačný systém a jeho obsah sa považuje za všeobecne známe skutočnosti
- osoba môže vykonať akýkoľvek procesný úkon aj v listinnej podobe do 31. 03. 2029 - fyzická osoba aj po tomto termíne (§ 84 ods. 15)

11. zásadné zmeny v prejednávaní susedských sporov

- dôvodová správa k novému stavebnému zákonu:

„obnovuje pôvodný účel orgánov štátnej stavebnej správy ako čisto odborných stavebno-technických štátnych orgánov zbavených povinnosti sledovať netechnické činnosti (napríklad účelnosť, užívacie vzťahy, susedské spory, riešenie hnutel'ných vecí, a podobne“)

12. register výstavby obce

- povinnosť evidovať údaje o stavbe v osobitnej evidencii
- nevyhnutná znalosť pomerov v obci k 31. 03. 2025 ako východisko evidencie stavieb
- povinnosť zasielania rozhodnutí a opatrení katastru nehnuteľností (§ 21 katastrálneho zákona)

obec ako orgán ÚP

obec ako dotknutý orgán

voda, plyn ...

STAVEBNÍK

- projektant
- stavebný dozor
- geodet
- zhotoviteľ

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

časť

- technická
- grafická
- právna (parametre)

STAVEBNÝ ÚRAD (OBEC)

stavebné konanie

- bez
- ohlásenie
- rozhodnutie

INFORMAČNÝ SYSTÉM (register výstavby)

- dokumentácia stavby („rodný list stavby)
- cloudové úložisko
- všeobecne známa skutočnosť

STAVEBNÍK

(§ 29 - 30) - povinnosti



- **je povinný poskytnúť** projektantovi na účel vypracovania projektovej dokumentácie stavby technické zadanie charakterizujúce účel stavby, prevádzku stavby a jej rozsah
- **stavebník** (ak sa nedohodne inak s projektantom)
 - a) zabezpečí výkon geodetických a kartografických činností a geodetické podklady v potrebnom rozsahu geodetom,
 - b) zabezpečí vykonanie inžinierskogeologických, hydrogeologických a iných prieskumných prác posúdenia vplyvu prevádzky stavby na okolie z hľadiska hluku, znečisťovania ovzdušia, povrchových vôd a podzemných vôd, vplyvu na zeleň a zdravie obyvateľstva a iných podkladov potrebných na vypracovanie projektovej dokumentácie stavby,
 - c) poskytne súčinnosť projektantovi pri spracovaní projektovej dokumentácie */zabezpečí generálneho projektanta, ak je na vypracovanie projektovej dokumentácie potrebných viacero projektantov a výsledná projektová dokumentácia je závislá od ich súčinnosti/*,
 - e) zabezpečí vyjadrenia dotknutých právnických osôb.
- **stavebník** je **povinný pred začatím stavebných prác**
 - a) oznámiť stavebnému úradu začatie uskutočňovania povolených stavebných prác a identifikačné údaje o osobe zhotoviteľa stavby,
 - b) odovzdať zhotoviteľovi stavby overený projekt stavby, právoplatné rozhodnutie o stavebnom zámere a pozemky na zriadenie staveniska.

- stavebník (všeobecne) je povinný

- a) zúčastňovať sa na kontrolných prehliadkach stavby,
- b) uskutočniť na výzvu zhotoviteľa stavby prehliadku dokončenej stavby a jej prevzatie od zhotoviteľa,
- c) poskytovať súčinnosť projektantovi pri kontrole súladu stavebných prác s overeným projektom stavby a pri kolaudácii stavby,
- d) zabezpečiť počas zhotovovania stavby vykonávanie projektového dohľadu projektanta nad zhotovovaním stavby,
- e) zabezpečiť na celý čas uskutočňovania stavebných prác výkon geodetických a kartografických činností na stavbe geodetom /zabezpečiť ochranu geodetických bodov geodetických základov nachádzajúcich sa na stavenisku a geodetických bodov vytyčovacej siete vybudovanej na účely realizácie stavby/



- stavebník, ktorý uskutočňuje stavebné práce svojpomocou, je povinný

- a) zabezpečiť na celý čas uskutočňovania stavebných prác osobu oprávnenú na výkon stavebného dozoru a riadiť sa jej pokynmi,
- b) zabezpečiť, aby stavebné práce uskutočňovali fyzické osoby, ktoré spĺňajú požiadavky,
- c) zabezpečiť vytýčenie a súlad priestorovej polohy novej stavby alebo zmeny stavby s overeným projektom stavby,
- d) zabezpečiť, aby do stavby boli zabudované len stavebné výrobky vhodné na zamýšľané použitie a spôsobom určeným výrobcou,
- e) zabezpečiť súlad vybavenia a prevádzky staveniska s týmto zákonom a súvisiacimi predpismi,
- f) zabezpečiť, aby počas zhotovovania stavby sa na stavenisku nachádzala dokumentácia stavby, najmä overený projekt stavby, rozhodnutie o stavebnom zámere a stavebný denník,
- g) viesť stavebný denník a zapisovať do neho podstatné udalosti na stavbe a priebeh uskutočňovania stavebných prác,
- h) bezodkladne prerušiť stavebné práce a zabezpečiť stavbu a stavenisko pred poškodením alebo znehodnotením, ak to prikázala osoba oprávnená na výkon stavebného dozoru alebo orgán štátneho stavebného dohľadu, a to až do odstránenia prekážky.



STAVBA

stavba
(§ 2 ods. 1 - 3)

zhotovovanie stavieb
(§ 25)

stavebné práce
(§ 27 a § 28)

drobná stavba
(§ 2 ods. 4 a 5)

jednoduchá stavba
(§ 2 ods. 6 a 7)

dočasná stavba
(§ 2 ods. 16)

vyhradená stavba
(§ 2 ods. 8)

budova
(§ 3)

inžinierska stavba
(§ 4)

**pozitívne
vymedzenie**

**negatívne
vymedzenie**

**pozitívne
vymedzenie**

**negatívne
vymedzenie**

+ stavebné úpravy
(§ 2 ods. 9)

+ údržba stavby
(§ 2 ods. 10)

**(dôvodová správa len
na existujúcej stavbe)**



ZHOTOVOVANIE STAVBY

(§ 25 a nasl.)

(stavebník **musí** zabezpečiť)



má najmenej úplné stredné odborné vzdelanie a prax

(stavebníctvo, strojárstvo alebo elektrotechniku a najmenej tri roky praxe v tejto činnosti, alebo vysokoškolské vzdelanie - architektúra a urbanizmus, stavebníctvo, strojárstvo alebo elektrotechnika)

STAVBA

(§ 2 ods. 1 - 3)



- stavbu, zmenu dokončenej stavby, odstraňovanie stavby a stavebné úpravy na stavbe alebo na pozemku, **možno zhotoviť len** podľa projektu stavby (*overeného v konaní o stavebnom zámere*) alebo podľa ohlásenia
- je stavebná konštrukcia postavená **stavebnými prácami**, ktorá je **(alternatívne „alebo“)**
 - a) **pevne spojená so zemou** - **pevným spojením** stavby so zemou sa rozumie (§ 2 ods. 1)
 - a) spojenie pevným základom,
 - b) upevnenie strojnými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ v zemi alebo o inú stavbu,
 - c) ukotvenie pilótami, zemnými skrutkami alebo lanami s kotvou v zemi alebo na inej stavbe,
 - d) pripojenie na siete technického vybavenia územia alebo
 - e) umiestnenie pod zemou.
 - b) **ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu** - **úpravou podkladu** (dôvodová správa) rozumie **najmä**
 - zemné práce, ktorými sa vykonávajú výkopové práce, zarovnávanie terénu,
 - spevňovanie povrchov zhutňovaním (definícia: zvýšenie objemovej hmotnosti pôdy) na zlepšenie podložia, na ktorom sa má zhotoviť stavba, *napr. ak sú v podloží stlačiteľné zeminy a málo únosné podložie, musí sa upraviť výmenou vrstvy neúnosnej zeminy vrstvou sypaniny, úpravou vodného režimu drenážnymi rebrami, resp. vertikálnymi drénmi, použitím výstužných geosyntetík a pod.*



STAVBA - je stavebné dielo zhotovené stavebnými prácami, s vymedzenou účelovou funkciou, ktorej je umiestnené na pozemku, trvalej konštrukcii alebo inej stavbe, ktorá je **samostatne užívania schopná**, bez ohľadu na spôsob osadenia alebo upevnenia a na druh použitého materiálu. Stavbu môže tvoriť viac stavebných objektov.

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

DOČASNÁ STAVBA - ktorej **čas trvania** je obmedzený jej účelom, konštrukciou alebo dobou trvania (na základe rozhodnutia správneho orgánu)

/informačné tabule sú dočasné stavby na max. 5 rokov s možnosťou predĺženia/

VYHRADENÁ STAVBA je budova/inžinierska stavba, ktorá je **technologicky náročná alebo konštrukčne neobvyklá** - z hľadiska rozsahu stavebných prác/technológií stavebných prác/použitých stavebných výrobkov kladie zvýšené nároky na organizovanie výstavby, na koordináciu činností vo výstavbe a na potrebné technické vybavenie zhotoviteľa stavby.

DROBNÁ STAVBA

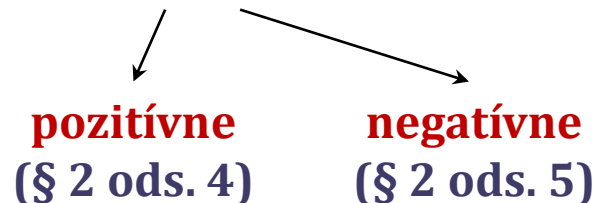
A/ základné zákonné podmienky (musia sa skúmať vždy a kumulatívne !)

/nekonkrétne a značne subjektívne kritériá/

- je stavba, konštrukcia a s nimi súvisiace drobné stavebné práce, alebo jej zmena, ktoré **spravidla** plnia doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe
- je stavba, ktorá nemôže **ovplyvniť** svoje okolie
- je stavba, ktorá nemôže **podstatne** ovplyvniť svoje okolie
- je stavba, ktorá nemôže **podstatne** ovplyvniť svoje **okolie**

B/ doplnkové zákonné podmienky (až následne po splnení zhora uvedených zákonných podmienok)

- sú vymedzené



JEDNODUCHÁ STAVBA

A/ základné zákonné podmienky

(musia sa skúmať vždy a kumulatívne !)

/nekonkrétne a značne subjektívne kritériá/

- je stavba alebo stavebná konštrukcia, ktorá nemá výrazný vplyv na svoje okolie
- je stavba alebo stavebná konštrukcia, ktorá nemá výrazný vplyv na svoje okolie
- je stavba alebo stavebná konštrukcia, ktorá nemá výrazný vplyv na svoje okolie

B/ doplnkové zákonné podmienky

(až následne po splnení zhora uvedených zákonných podmienok)

- sú vymedzené

pozitívne
(§ 2 ods. 6)

negatívne
(§ 2 ods. 7)

OKOLIE - pojem



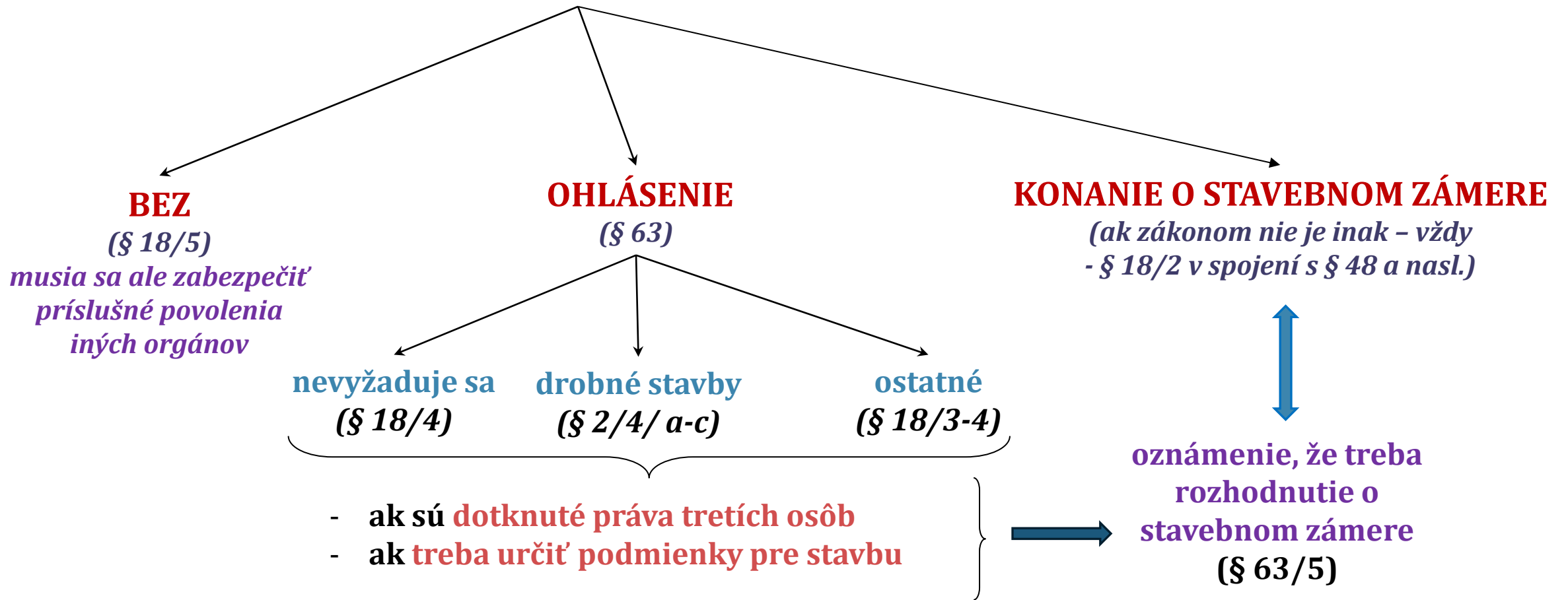
- v právnych predpisoch neexistuje vymedzenie pojmu „okolie“
- ako **synonymum pojmu** okolie sa používa
 - pojem - **(environmentálne) prostredie, susedstvo, pomery, lokalita**
 - je často stotožňovaný s pojmom **životné prostredie** – *k tomu nabáda aj dikcia dôvodovej správy, ktorá uvádza, že tento pojem sa preberá z pôvodného zákona (a ten obsahoval u drobných stavieb právnú konštrukciu „nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie“)*

Životné prostredie ľudí je všetko, čo človeka obklopuje a môže na neho pôsobiť, teda jeho existenčné podmienky v celom súhrne.
 - pojem - **oblasť, priestor okolo niečoho alebo v blízkosti niečoho**
 - pojem - **okolný (okolitý) svet/krajina/lesy /prostredie**
 - **okolie** je jednak
 - bezprostredné (podstatné, relevantné) a
 - vzdialené (nepodstatné, irelevantné).
 - niektoré vstupy z alebo do prostredia/okolia/susedstva podporujú fungovanie systému, iné jeho fungovanie narušujú, vyvolávajú v ňom „chaos“, majú alebo môžu mať deštruktívny charakter

nevyhnutnosť skúmania (obligatórna súčasť dokazovania) - tzv. „environmentálna stopa stavby“

STAVEBNÝ ÚRAD

- základné vstupné odborné posúdenie
(základ postupu)



STAVEBNÝ ÚRAD
(konanie)

- **posúdenie žiadosti (§ 57)** – kompletnosť podania
- **oznámi začatie konania (§ 51)**
- **dokazovanie (§ 52)**
- **súhlasné vyjadrenia / stanoviská** – pokračuje v konaní
- **občianskoprávne námietky**
 - pokus o dohodu/zmier
 - ak nie
 - odkáže na súd (žaloba do 60 dní)
 - nepreukáže – vlastný úsudok
- **rozpory – odstraňovanie**
 - vedie k dohode/zmieru
 - ak nie – preruší konanie
 - + vyžiadanie stanoviska nadriadeného orgánu/úrad
- **ústne pojednávanie (§ 53)**
 - **obligatórne** – ak stavebník neakceptoval pripomienky
 - **fakultatívne** – ak sú mu známe pomery
- **rozhodnutie o stavebnom zámere (§ 60)**



KONANIE

vráti podanie
(ohlásenie)
(§ 63 ods. 4)

↓
**podnet na
preskúmanie
postupu**

prerušenie
(§ 55)

zastavenie
(§ 56)

zamietnutie
(§ 59)

↓
**zákonné
dôvody**

↓
**nepodarilo sa
odstrániť rozpory**

Ďakujeme za pozornosť.



Sotac