

Poláček &
Partners



Stavebné predpisy **od 1.4.2025** a zmeny v konaní EIA

Ako budeme povoľovať stavby od 1.4.2025 a ako sa to dotkne inžinierskych a líniových stavieb?

Aké sú zmeny v konaní EIA?

Slovenský plynárenský a naftový zväz, 24. marec 2025



Poláček & Partners

**Ľudsky, k veci,
plní energie.**

Sme tím advokátov a právnikov s medzinárodnými skúsenosťami so sídlom na Slovensku. Naším klientom ponúkame odborné riešenia nad rámec očakávaní.



Tím, ktorý prináša riešenia



Pavol Poláček
RIADIACI PARTNER



Jozef Hudák
PARTNER



Juraj Ondrejka
PARTNER



Šimon Hudák
PARTNER



Jakub Žák
SENIORNÝ ADVOKÁT



Nikoleta Kakusová
SENIORNÁ ADVOKÁTKA



Tomáš Siskovič
SENIORNÝ ADVOKÁT



Patrik Repka
ADVOKÁT



Hieu Trung Nguyen
ADVOKÁT



Andrea Puková
ADVOKÁTKA



Nina Ševčková
ADVOKÁTKA



Roland Hogh
ADVOKÁTSKY KONCIPIENT



Lucia Józsayová
ADVOKÁTSKA KONCIPIENTKA



Melisa Prečuchová
ADVOKÁTSKA KONCIPIENTKA



Monika Danišková
PRÁVNA ASISTENTKA



Matej Mraffko
PRÁVNY ASISTENT



Matúš Hanušovský
PRÁVNY ASISTENT



Barbora Augustínová
PRÁVNA ASISTENTKA



Nicol Kršková
PRÁVNA ASISTENTKA

Právne oblasti, v ktorých sme experti.



Energetika



Nehnutelnosti
a stavebníctvo



Súdne spory
a arbitráže



Obchodné
spoločnosti a M&A



Životné prostredie a
odpady



Pracovnoprávne
vzťahy



Verejné
obstarávanie



Duševné
vlastníctvo a IT

**Už niekoľko rokov sa umiestňujeme
na popredných miestach v domácich
i medzinárodných rebríčkoch.**

Chambers
AND PARTNERS

The
LEGAL
500

IFLR
1000

THE
SLOVAK SPECTATOR

WWL



**Sme členom medzinárodnej siete Interlaw,
ktorá združuje popredné nezávislé advokátske
kancelárie s viac ako 8000 právnikmi vo viac
ako 150 mestách po celom svete.**



Témy

1. Časť

- Stavebné úrady
- Čo a ako sa povoľuje (od drobnej stavby až po vyhradenú stavbu), líniové stavby a banské činnosti
- Proces povoľovania stavieb
- Osoby zúčastnené na výstavbe

2. Časť

- Územné plánovanie a nový stavebný zákon
- Novinky v zákone EIA a vzťah k povoľovaniu stavieb
- Čo s rozbehnutými konaniami (prechodné ustanovenia)
- Informácie o vyhláškach k stavebnému zákonu

3. Časť

- Otázky a diskusia

I. ČASŤ

1. Štátne orgány vo výstavbe

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu

- Odvolací orgán pre regionálny stavebný úrad
- Určuje príslušnosť regionálneho úradu pri stavbe, ktorá sa má uskutočniť vo viacerých krajoch
- Rieši rozpory medzi dotknutými orgánmi
- Vybavuje sťažnosti proti regionálnemu úradu
- Spravuje a prevádzkuje informačný systém
- Určuje príslušnosť iného stavebného úradu:
 - pri nečinnosti SÚ aspoň 90 dní - určuje obec v sídle regiónu, ktorá súhlasí;
 - pri nedostatočnom zabezpečení odborných pracovníkov SÚ aspoň 1 rok - určuje obec, alebo RÚ

Regionálne úrady

- Odvolací orgán pre obec
- Určuje príslušnosť stavebného úradu pri stavbe uskutočňovanej v dvoch/viacerých obvodoch
- Na návrh obce (ktorá je navrhovateľom/stavebníkom/vlastníkom) určuje iný stavebný úrad na konania o stavbe - najviac na 24 mesiacov
- Stavebným úradom vo veciach:
 - nájomného bývania
 - významných investícií podľa zákona č. 371/2021 Z.z. o významných investíciách (okrem výstavby banských diel)
 - terénnych úprav pri dobývaní ložiska nevyhradeného nerastu
- Môže si vyhradiť pôsobnosť stavebného úradu - technicky náročné a neobvyklé stavby
- Stavebný inšpektorát

Obec

- „Stavebný úrad” (prenesený výkon štátnej správy)
- Možnosť obcí vytvoriť spoločný obecný úrad (iba v rámci obvodu regionálneho úradu)
- Výkon - aspoň dvaja zamestnanci s odbornou kvalifikáciou
- Činnosti - **iba návrhové konania** (nie stavebný dohľad, ex offo konania a priestupky):
 - Stavebný zámer
 - Ohlásenie
 - Overovanie projektu stavby
 - Kolaudácia
 - Predčasné/dočasné užívanie stavby
 - Spôsobilosť stavby na užívanie

Špeciálne a iné stavebné úrady

- Objekty:
 - Ministerstvo obrany
 - Ministerstvo vnútra
 - Ministerstvo spravodlivosti
 - Úrad jadrového dozoru
- Špeciálne stavebné úrady podľa osobitných predpisov (stavby dráh, pozemných komunikácií, letísk, vodných stavieb, stavby v IPKZ, geologické diela, banské stavby a pod.) - **§ 16**

2. Kategórie stavieb a spôsob ich povoľovania

2.1 Všeobecně

Kategórie stavieb

- Drobná stavba
- Jednoduchá stavba
- Vyhradená stavba
- Inžinierska stavba
- Líniová stavba
- **Všeobecné pravidlo povolenia:**

*„Na každú stavbu, jej zmenu, odstránenie, stavebné úpravy je **potrebné rozhodnutie** o stavebnom zámere, **ak zákon neustanoví inak.**“ (§ 18 ods. 2)*

Drobná stavba

Stavba, ktorá nemôže podstatne ovplyvniť svoje okolie (**§ 2 ods. 4**) („najmä“)

- Prízemné stavby (ZP 50m² a výška 5m); podzemné stavby (ZP 25m² a výška 3m) – garáže, pivnice, retenčné nádrže
- zariadenie na výrobu elektriny, tepla a chladu z obnoviteľných zdrojov s celkovým inštalovaným výkonom do 100 kW vrátane
- Pripojovací plynovod pre pripojenie odberného plynového zariadenia k distribučnej sieti (§ 4 písm. e) – **plynová prípojka**
- Drobnou stavbou **nie sú** stavby čerpacích staníc kvapalných palív, skvapalnených plynov alebo stlačených plynov pre pohon motorových vozidiel, stavby prečerpávacích staníc horľavých kvapalín, horľavých plynov alebo horenie podporujúcich plynov a stavby plniarní tlakových nádob horľavým plynom alebo horenie podporujúcim plynom

Drobná stavba - povolenie

- **Povinné ohlásenie iba** v prípadoch § 2 ods. 4 písm. a) až c)
 - Prízemná stavba
 - Podzemná stavba
 - Stavba na lesných pozemkoch (pre účely lesnej výroby/poľovníctva)
- Pri ostatných drobných stavbách a stavebných úpravách **nie je ohlásenie potrebné iba ak** (§ 18 ods. 3):
 - Stavebné práce na verejnom priestranstve
 - Stavba/úpravy sa umiestňujú menej ako 2m od hranice susediaceho pozemku
 - Stavebnými prácami sa odstraňuje stavba so súpisným číslom
 - Zhotovuje sa podzemná stavba
 - Zhotovuje sa budova spojená pevným základom
 - Stavebné práce na kultúrnej pamiatke/ v pamiatkovom území
 - Práce môžu negatívne ovplyvniť zdravie ľudí, životné prostredie, požiarna bezpečnosť
- Povinné ohlásenie všeobecne (mimo drobných stavieb) - § 18 ods. 4

Jednoduchá stavba

Stavba alebo stavebná konštrukcia, ktorá nemá výrazný vplyv na svoje okolie (**§ 2 ods. 6)** (*presný výpočet v zákone*)

- Bytové budovy - max. tri byty, zastavaná plocha do 300 m², najviac dve nadzemné podlažia (jedno podzemné podlažie a podkrovie alebo ustúpené podlažie)
- Zariadenie na výrobu elektriny, tepla a chladu z obnoviteľných zdrojov s celkovým inštalovaným výkonom nad 100 kW
- Podzemné / nadzemné **plynárenské zariadenia** vrátane súčasti siete podľa osobitného predpisu (§ 2 ods. 6 písm. h) a i)
 - § 2 písm. c), bod 20 Zákona o energetike – **plynárenské zariadenie**: zariadenie určené na prepravu plynu, distribúciu plynu, uskladňovanie plynu, skvapalňovanie plynu vrátane zariadenia potrebného na poskytovanie podporných služieb, zariadenia potrebného na zabezpečenie prístupu a prevádzkovania siete vrátane hlavného uzáveru plynu a priamy plynovod,

Jednoduchá stavba - povoľovanie

- § 18 ods. 2
- Rozhodnutie o stavebnom zámere - povoľovacie konanie

Vyhradená stavba

Budova / inžinierska stavba, ktorá je technologicky náročná / konštrukčne neobvyklá, ktorá z hľadiska rozsahu stavebných prác, technológie stavebných prác a použitých stavebných výrobkov kladie zvýšené nároky na organizovanie a koordináciu činností vo výstavbe a na potrebné technické vybavenie zhotoviteľa stavby (**§ 2 ods. 8**) (*výpočet v zákone*)

- Jednopodlažná budova, možnosť medzipodlažia, rozpon strešnej konštrukcie viac ako 30 m
- Diaľnice, mosty, nové úseky ciest I. triedy, tunely
- Čistiarne odpadových vôd, skládky nebezpečných odpadov, elektrické vedenia veľmi vysokého/zvlášť vysokého napätia
- **Nádrže a silá** s výškou/rozponom viac ako 12 m a nádrže/silá **na uskladnenie horľavých hmôt, vrátane plynov**

Vyhradená stavba - povoľovanie

- § 18 ods. 2
- Rozhodnutie o stavebnom zámere - povoľovacie konanie

Ohlásenie ani rozhodnutie o stavebnom zámere sa nevyžaduje

- § 18 ods. 5
- **Oprava vedení plynárenskej siete**, verejného vodovodu a verejnej kanalizácie (ak sa nemení trasovanie a ochranné pásmo)
- Zariadenie na výrobu elektriny, tepla a chladu z obnoviteľných zdrojov s celkovým inštalovaným výkonom do 50 kW vrátane
- Opravy fasády, výmena krytiny, oprava oplotenia (ak sa nemení trasa ani veľkosť)
- Oprava a výmena nepodstatných stavebných konštrukcií
- Ostatné stavebné úpravy a drobné stavby neuvedené v § 18 ods. 3 (toto bude problémové ustanovenie)

2.2 Inžinierske a líniove stavby

Inžinierske, líniové stavby a prípojky

- Inžinierska stavba - stavba, ktorá nie je budovou (o. i. banské stavby, líniové stavby, vodné stavby)
- Líniová stavba – inžinierska stavba, ktorá tvorí súvislú stavebno-technicky a prevádzkovo neprerušovanú líniu.
- **Prípojky stavieb** na rozvod plynu a elektriny, na elektronické siete a na verejný vodovod a na verejnú kanalizáciu **nie sú líniovými stavbami, ale sú súčasťou stavby**, ktorú zásobujú v celej dĺžke až po pripojenie na hlavný rozvod.
- **Siete technického vybavenia územia** - systémy nadzemných a podzemných rozvodov a zariadení vody, elektriny, plynu, kanalizácie a elektronické komunikačné siete
- Potrubné rozvody, plynovody, teplovody, vodovodné rady a iné siete technického vybavenia územia (primárne a sekundárne rozvody) **nie sú prípojkami, ale sú líniovými stavbami.**

Povoľovanie

- Inžinierska stavba a líniová stavba – **rozhodnutie o stavebnom zámere** (povoľovacie konanie)
- Prípojky (samostatne) - **ohlásenie drobnej stavby**
- Prípojky spolu so stavbou – **rozhodnutie o stavebnom zámere** (povoľuje sa podľa hlavnej stavby); § 48 ods. 2 Stavebného zákona
- Držiteľ povolenia môže **umiestňovať tieto stavby na cudzích pozemkoch (i)** po právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere, **(ii)** dňom ohlásenia stavby, alebo **(iii)** začatím uskutočňovania prác (§ 11 ods. 17 Zákona o energetike).
 - odklon od Stavebného zákona - s umiestňovaním (zhotovovaním) stavby sa spravidla čaká na overovaciu doložku
- Oprava vedení plynárenskej siete, verejného vodovodu a verejnej kanalizácie (ak sa nemení trasovanie a ochranné pásmo) – **bez potreby ohlásenia a rozhodnutia**

Požiadavky na zhotovovanie

- Zhotoviteľ - osoba oprávnená dodávateľsky zhotovovať stavbu - podnikateľ na základe viazanej živnosti
 - osoba oprávnená na vyhradené činnosti (stavebný dozor / vedenie uskutočňovania stavebných prác) a
 - vysokoškolské vzdelanie 2. stupňa (architektúra a urbanizmus alebo stavebníctvo) **alebo** vysokoškolské vzdelanie 1. stupňa (architektúra a urbanizmus alebo stavebníctvo) a 3 roky praxe, **alebo** úplné stredné odborné vzdelanie stavebnícke, elektrotechnické, strojárské + 5 rokov praxe
- **Pre inžinierske (líniové) stavby je požiadavka** - vysokoškolské vzdelanie 2. stupňa (stavebníctvo, strojárstvo, elektrotechnika) a 3 roky praxe **alebo** úplné stredné odborné vzdelanie (stavebníctvo, strojárstvo, elektrotechnika) a 5 rokov praxe

2.3 Banské a ťažobné diela

Banské diela

- Inžinierske stavby (§ 4)
- **Špeciálny stavebný úrad** - Obvodný banský úrad (OBÚ) povoľuje výstavbu
 - banských diela a banských stavieb **pod povrchom** vrátane stavieb **na povrchu** bezprostredne slúžiacich ich prevádzke, stavby **v povrchových lomoch**, pieskovniach, štrkoviskách a pri určení druhu a rozmerov ich **ochranných pásiem a spôsobu ich ochrany**
- Banské diela bude povoľovať špeciálny stavebný úrad **aj keby išlo o významnú investíciu** (zákon č. 371/2021 Z.z. o významných investíciách)
- Rovnaké požiadavky na zhotovovanie ako pre inžinierske stavby

Povoľovanie banskej činnosti a banských diel

- Výkon **banskej činnosti** (ložiskový geologický prieskum, príprava, otvárka, dobývanie, zásahy do zemskej kôry) - povoľuje OBÚ
- Výstavbu **banských diel** pre ložiská **vyhradených** nerastov - povoľuje OBÚ (§ 41 ods. 2 písm. b) Zákona o banskej činnosti)
- Výstavbu **banských diel** pre ložiská **nevyhradených** nerastov - povoľuje OBÚ (§ 41 ods. 2 písm. e) Zákona o banskej činnosti)
- Nebanské stavby v CHLÚ - **povoľuje príslušný stavebný úrad (obec)** - OBÚ je dotknutým orgánom (§ 19 Banského zákona)
 - Problémy pri záväzných stanoviskách OBÚ – k čomu sa majú vyjadrovať? K stavebno-technickému zhotoveniu a umiestneniu navrhovanej stavby a jej bezpečnosti vo vzťahu k ložisku a jeho dobývaniu.

Určenie prieskumného územia

- Vybrané geologické práce možno vykonávať iba v určenom prieskumnom území (PÚ)
- Rozhodnutie o určení PÚ - **nie je** rozhodnutím o stavebnom zámere (§ 21 ods. 1)
- PÚ určuje Ministerstvo životného prostredia SR
- **Problém v konaní o určení PÚ** (týka sa aj geologického prieskumu na ropu, horľavý zemný plyn)
 - Povinnosť doložiť k návrhu na určenie PÚ vyjadrenie Okresného úradu, odbor ochrany ŽP ku geologickému zámeru (**pred začatím konania**)
 - Povinnosť Ministerstva (**po začatí konania**) opätovne získať záväzné stanovisko Okresného úradu k návrhu
 - Nepreskúmateľnosť záväzného stanoviska (žiaden spôsob kontroly)
 - Nesúhlasné záväzné stanovisko - zamietnutie návrhu
 - O návrhu nerozhoduje Ministerstvo, ale Okresný úrad

3. Povolovací proces

(Rozhodnutie o stavebnom zámere)

Povoľovací proces dnes a jeho ťažkosti

- 0. EIA
- 1. Územné konanie
 - Potenciálne 2. stupňové konanie
 - Komplikácie pri zbere vyjadrení a záväzných stanovísk dotknutých orgánov, určovaní
 - Okruh a námietky účastníkov konania (proti stavebníkovi a záväzným stanoviskám)
 - Riešenie námietok proti záväzným stanoviskám
 - Absencia jasne stanovených lehôt
- 2. Stavebné konanie
 - Potenciálne 2. stupňové konanie
 - Obdobné problémy
- 3. Kolaudačné konanie
 - Potenciálne 2. stupňové konanie
 - Obdobné problémy

Povolenie stavby po novom

- 1. EIA (ak je potrebná)
- 2. **Konanie o stavebnom zámere (územné konanie procesne odpadá)**
- 3. Kolaudačné konanie (ak je potrebné)



NOVINKY:

- Povoľovanie v Informačnom systéme
- Fikcie súhlasu
- Nové pravidlá zberu a vyhodnotenia záväzných stanovísk a vyjadrení

1. Prerokovanie stavebného zámeru

- Stavebník / projektant sprístupnia v IS stavebný zámer (+ projekt stavby)
- K zámeru **vydávajú** záväzné stanoviská v lehotách 30/60 dní:
 - Orgán územného plánovania: ak sa nevyjadrí, je nečinný a uplatní sa **fikcia súhlasu, ALE** stavebný úrad môže tento fiktívny súhlas dať preskúmať Úradu - ten môže vydať záväzné stanovisko namiesto obce; podnet môžu dať aj účastníci konania pri odvolaní (Zákon o územnom plánovaní)
 - Osobitosti vydávania pri **stavbách technickej infraštruktúry naprieč obcami/krajmi** (SA kraj a Úrad)
 - Dotknutý orgán: ak nevydá v lehote, uplatní sa **fikcia súhlasu**
 - Dotknutá právnická osoba: ak nevydá v lehote, **nie je** tu fikcia súhlasu
- Stavebník môže **v konaní** namietat' záväzné stanovisko:
 - dotknutého orgánu u nadriadeného dotknutého orgánu v lehote 15 dní od doručenia
 - orgánu územného plánovania na Úrade (Zákon o územnom plánovaní)
- Iný účastník konania môže namietat' záväzné stanovisko **až pri odvolaní**.

2. Správa o prerokovaní stavebného zámeru

- Stavebník / projektant vyhodnotia námietky, vyjadrenia a pripomienky
- Prehľad o pripomienkach, ich akceptácií / neakceptácii
 - Mnohé z pripomienok vie stavebník zapracovať do zámeru bez pomoci stavebného úradu
- Vyhotoví sa **správa o prerokovaní SZ**
- Povinná **príloha k žiadosti o vydanie rozhodnutia** o stavebnom zámere

3. Doložka súladu (odbočka)

- **Dotknutý orgán / dotknutá právnická** osoba si ju **môže** vyžiadať záväznom stanovisku
- Dôvod: opätovné posúdenie alebo dopracovanie projektu stavby podľa ich požiadaviek
- Stavebník / projektant požiada dotknutý orgán o doložku
- Lehota na vydanie je 30/60 dní. Ak sa nevyjadrí, uplatní sa **fikcia súhlasu**
- **Dôležitá pri overení projektu stavbu** (bez doložky súladu sa nevydá overovacia doložka a stavebník nebude môcť začať s realizáciou stavby)

4. Konanie – žiadosť o vydanie rozhodnutia

- Prvý kontakt stavebníka so stavebným úradom
- Podáva sa elektronicky cez formulár
- Povinné prílohy:
 - Projektová dokumentácia
 - Správa o prerokovaní
- Žiadosť musí byť úplná (15 dní na jej doplnenie, inak sa konanie zastaví)

4. Konanie – stavebný úrad

- SÚ je viazaný predmetom konania podľa žiadosti a správy o prerokovaní
- Stavebný úrad koná o stavebnom zámere, všetkých stavebných prácach aj o kolaudácii
- **Zrýchlenie:** Ak ide o výstavbu **súboru stavieb**, o ktorých by konalo viac stavebných úradov – koná ten, ktorý je príslušný na konanie **o hlavnej stavbe**.
- Ostatné stavebné úrady sú dotknuté orgány
- V konaní sa vyriešia aj preložky sietí, **preložky sietí technického vybavenia**

4. Konanie – účastníci konania

- Osobitná právna úprava – správny poriadok sa neuplatní
- Účastníkmi konania sú:
 - stavebník
 - vlastník stavby/pozemku a ten, kto má k tejto stavbe / pozemku iné práva a nie je stavebník
 - vlastník susednej stavby / susedného pozemku (ak ich práva môžu byť dotknuté)
 - účastníci konania podľa zákona EIA
 - Projektant (v časti stavebného zámeru a správy o prerokovaní)

5. Konanie – oznámenie o začatí

- Konanie sa oznámi účastníkom konania, dotknutým orgánom, dotknutým právnickým osobám do 7 dní od úplnosti žiadosti
- Ústne pojednávane – **iba** ak bol vyslovený nesúladi so zámerom; nemusí sa ak je stavebnému úradu vec známa
- **Koncentračná zásada:** pripomienky a vyjadrenia je možné uplatniť iba do momentu ústneho pojednávania
- Doručovanie verejnou vyhláškou:
 - Viac ako 20 účastníkov
 - Prebehla EIA
 - Pobyt účastníkov je neznámy

5. Konanie – priebeh

▪ **Dokazovanie:**

- Čo je verejné v IS sa považuje za všeobecne známe
- Predchádzajúce rozhodnutia a informácie na úradnej tabuli a webovom sídle sa považujú za známe
- **neprihliada sa na neopodstatnené námietky**, námietky spôsobujúce prietahy a obštrukcie, už rozhodnuté námietky, opakované námietky, anonymné podania (§ 52 ods. 5 a 6)

▪ **Riešenie rozporov medzi záväznými stanoviskami:**

- Rieši SÚ na ústnom pojednávaní - vedie ich k dohode
- Ak nevyrieši, vyžiada si stanoviská nadriadených orgánov (30 dní)
- Ak sa to nevyrieši / nie je nadriadený orgán, rozhodne Úrad (do 30 dní)

▪ **Občianskoprávne námietky**

6. Rozhodnutie o stavebnom zámere

- Rozhoduje od 30 dní (ak nie je potrebné ústne pojednávanie /miestna obhliadka), inak do 60 dní
- **Pri líniových stavbách je lehota 90 dní**
- **Do lehoty sa nezapočítava:**
 - doba doručovania oznámenia o začatí
 - doba do ústneho pojednávania
- Platnosť (od právoplatnosti):
 - 2 roky
 - **líniové a vyhradené stavby 3 roky**
 - reklamné stavby 1 rok
- Nestráca platnosť, ak bolo v týchto lehotách požiadané o overenie projektu. Stráca platnosť dňom straty platnosti overovacej doložky.

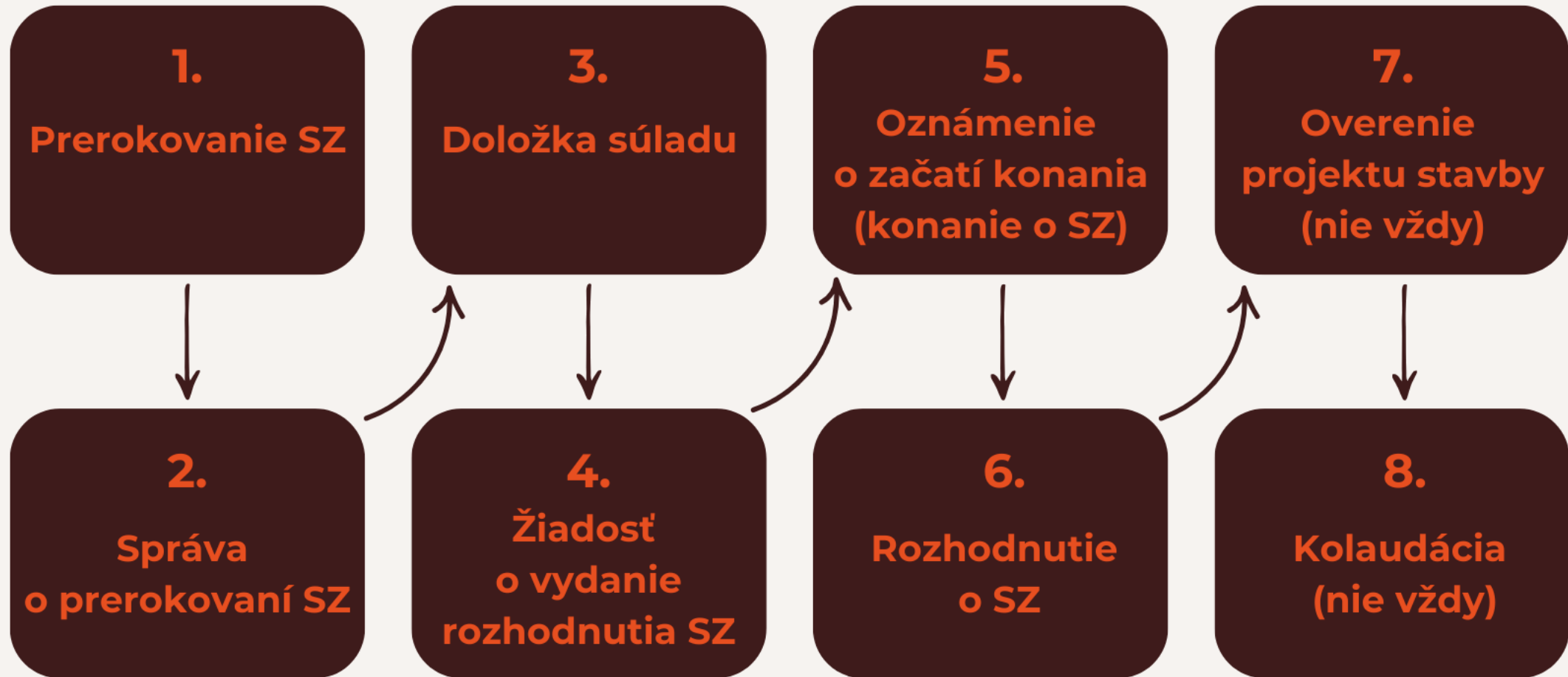
7. Overenie projektu stavby (overovacia doložka)

- Stavebné práce možno začať **až po overení projektu stavby**
- Ak stavebník predloží doložky súladu (od dotknutých orgánov/právnických osôb), môže **požiadať aby bol projekt stavby overený spolu s rozhodnutím o stavebnom zámere**
- Priložia sa doložky súladu a projekt stavby
- Kontroluje sa projekt stavby s rozhodnutím o stavebnom zámere a s podmienkami zo záväzných stanovísk
- Lehota na vydanie overovacej doložky: 30 dní (bez fikcie súhlasu)
- So stavebnými prácami je potrebné začať do 2 rokov, inak overovacia doložka stráca platnosť

8. Kolaudácia

- Povinná kolaudácia:
 - nová stavba
 - zmena dokončenej stavby
 - terénne úpravy (s potrebou rozhodnutia o stavebnom zámere)
- Nevyžaduje sa pri ohlásení a stavebných úpravách (ak nedošlo k zmene v užívaní stavby)
- Nariadi sa kolaudačná obhliadka do 30 dní od jej oznámenia
- Ak je stavba v poriadku – vydá sa **kolaudačné osvedčenie** (do 15 dní od kolaudačnej obhliadky)
- Ak stavba nie je v poriadku – spíše sa protokol a nariadi sa vykonať na stavbe nápravu, inak sa konanie zastaví

Povolenie stavby po novom



Zmena a zrušenie rozhodnutia o stavebnom zámere

- Stavebný úrad **môže zmeniť** rozhodnutie o stavebnom zámere v prípade:
 - zmeny stavebníka
 - predĺženia platnosti rozhodnutia
 - zmenu lehoty výstavby / času trvania dočasnej stavby
 - doplnenie zámeru líniovej stavby o podzemné vedenie verejnej elektronickej komunikačnej siete
- Predĺženie platnosti o 2 roky, najviac o 7 rokov (**neplatí pre líniové stavby** a stavby jadrových zariadení – bez obmedzenia)
- Stavebný úrad **môže zrušiť** rozhodnutie o stavebnom zámere v prípade:
 - zistenia vážnej konštrukčnej chyby, pre ktorú nemožno stavbu dokončiť
 - odkrytie nálezu, pre ktorý stavbu nemožno dokončiť
- **Nie je možné sa odvolať**

Zmena stavby pred dokončením?

- Nový stavebný zákon **neráta** so zmenou stavby pre dokončením
- Stanovuje sa **postup riešenia odchýlok od overeného projektu stavby**
- Stavebník **môže** zvolať mimoriadnu kontrolnú prehliadku (**§ 43 ods. 2**)
- **Odchýlka, ktoré nie je v rozpore** s rozhodnutím o stavebnom zámere a záväznými stanoviskami sa vyznačí v projekte stavby, v zápisnici z mimoriadnej kontroly a stavebnom denníku.
- Zápisnica sa posiela stavebnému úradu na odsúhlasenie (3 dni) a vkladá sa do IS.
- Ak stavebný úrad bude odchýlky namietat' – potreba overenia projektu stavby alebo nové konanie o stavebnom zámere.
- Riziko - nepovolené stavebné práce

4. Povolovací proces

(Ohlásenie)

Ohlásenie drobnej stavby / stavebnej úpravy

- Ohlásenie (v IS alebo listinne) obsahuje
 - údaje z katastra (na preverenie vlastníctva k pozemku / stavbe)
 - projekt stavby na ohlásenie
 - záväzná stanoviská dotknutých orgánov
- **do 30 dní** – overením projektu a vydaním overovacej doložky, inak ohlásenie vráti (podnet na preskúmanie na odvolací orgán do 10 dní)
- Ak v lehote nedôjde k overeniu, platí fikcia súhlasu a overenia **s výnimkami (§ 63 ods. 7) – je potrebné vyčkať na overovaciu doložku**
- Stavebný úrad môže rozhodnúť, že stavba/úprava podlieha konaniu o stavebnom zámere
- Ohlásené stavebné práce možno realizovať do 3 rokov od overenia projektu

5. Osoby zúčastnené na výstavbe

Stavebník

- Stavebník je definovaný dvoma znakmi:
 - prejavom vôle uskutočňovať stavebné práce (od zberu podkladov až po kolaudáciu)
 - právnym vzťahom k pozemku (stavbe), na ktorom sa majú stavebné práce uskutočňovať (ochrana vlastníckeho práva)
- Preukázanie titulu k pozemku/stavbe:
 - zmluva na užívanie, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu (napr. nájomná zmluva)
 - zmluva o vecnom bremene
 - právo z iných predpisov
 - právo z koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu
- Titul nie je potrebné preukazovať (§ 29) napr. ak sú tieto práva evidované v katastri
- Práva a povinnosti - § 30; **základná povinnosť** - objednať u projektanta spracovanie projektovej dokumentácie

Zhotoviteľ

- Osoba oprávnená dodávateľsky zhotovovať stavbu - podnikateľ na základe viazanej živnosti:
 - osoba oprávnená na vyhradené činnosti (stavebný dozor / vedenie uskutočňovania stavebných prác) +
 - vysokoškolské vzdelanie 2. stupňa (architektúra a urbanizmus alebo stavebníctvo) **alebo** vysokoškolské vzdelanie 1. stupňa (architektúra a urbanizmus alebo stavebníctvo) a 3 roky praxe, **alebo** úplné stredné odborné vzdelanie stavebnícke + 5 rokov praxe
- **Pre líniové stavby** vysokoškolské vzdelanie 2. stupňa (stavebníctvo, strojárstvo, elektrotechnika) a 3 roky praxe **alebo** úplné stredné odborné vzdelanie (stavebníctvo, strojárstvo, elektrotechnika) a 5 rokov praxe
- **Generálny zhotoviteľ** – jeho zmluvný dodávateľ musí spĺňať rovnaké kritériá ako zhotoviteľ
- Práva a povinnosti v § 32

Projektant

- Výrazné posilnenie jeho postavenia, prehĺbenie povinností a zodpovednosti
- Z dôvodovej správy:

*„Teraz platný stavebný zákon je stále v zásade založený na všeobecnej povinnosti a zodpovednosti stavebníka za všetku činnosť spojenú so stavebnými prácami. Stavebník v súčasnosti však nemá právnu ani reálnu možnosť zasahovať do odborných činností a je v postavení objednávateľa výstavby. **Zadaním úlohy je jej plnenie už plne v obsahu regulovanej činnosti projektanta.**“*

- **Základná povinnosť** – spracováva všetky stupne projektovej dokumentácie (stavebný zámer, projekt stavby, dokumentácia skutočného zhotovenia stavby, prevádzková dokumentáciu)
- Projektuje len to, na čo ma autorizáciu (zmluva aj na iné činnosti, napr. dohľad nad ekonomikou)
- Generálny projektant a ostatní projektanti
- Práva a povinnosti v § 32

Stavebný dozor a stavbyvedúci

- **Stavebný dozor** – povinný je na jednoduchej stavbe uskutočňovanej svojpomocou stavebníka a na vyhradenej stavbe
- **Stavbyvedúci** – zodpovedá za vedenie stavby, súlad polohy stavby s projektom a dodržiavanie požiadaviek na výstavbu
- Hlavný stavbyvedúci (zodpovedá za stavbu ako celok) a pomocní stavbyvedúci
- V záverečnom stanovisku osvedčí súlad zhotovenej stavby s overeným projektom stavby – podkladu ku kolaudácii
- Vede stavebný denník (spravidla sa vede elektronicky)
- Povinnosti v §§ 37 a 38

Geodet

- Vytyčovanie stavby podľa právoplatného rozhodnutia o stavebnom zámere
- Osoba zapísaná v registri autorizovaných geodetov a kartografov
- Hlavný geodet (koordinuje prácu ostatných) a ostatní geodeti

II. ČASŤ

1. Územné plánovanie a nový Stavebný zákon

Prečo je zákon o územnom plánovaní dôležitý?

- Rieši územné plány a záväzné stanoviská
- Povoľovaná stavba musí byť v súlade s územným plánom obce (ÚP)
- Vzájomne sa dopĺňa s novým Stavebným zákonom
- Nový Stavebný zákon nepozná územné konanie
- **Územné rozhodnutie plne nahradí záväzné stanovisko orgánov územného plánovania**
- Ak stavba:
 - je v súlade s ÚP, orgán je povinný vydať súhlasné záväzné stanovisko
 - nie je v súlade s ÚP, na jej povolenie je potrebná zmena územného plánu

Závazné stanoviská po novom - všeobecne

- Posudzuje sa súlad zámeru so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie najnižšieho dostupného stupňa
- Vydáva orgán územného plánovania:
 - Obec
 - Samosprávny kraj
 - Úrad
- Pre **súbor stavieb** vydáva ten orgán, ktorý je príslušný na vydanie záväzného stanoviska k hlavnej stavbe

Proces vydávania a obsah záväzných stanovísk

- Žiadosť obsahuje identifikačné údaje žiadateľa, stručný opis stavby a **vyhodnotenie súladu s územným plánom**
- V prípade žiadosti k stavebnému zámeru žiadosť musí obsahovať aj stavebný zámer (môže obsahovať aj projekt stavby)
- Vydáva sa v lehote **30 dní** (ohlášky a jednoduché stavby), **60 dní** (ostatné stavby) alebo **90 dní** (vyhradené stavby)
- Ak orgán nevydá záväzné stanovisko v lehote, je nečinný (možnosť nahradenia Úradom)
- Platnosť 2 alebo 5 rokov (pri technickej infraštruktúre, významnej investícií)
- Záväzné stanovisko musí obsahovať opis stavby, vyjadrenie k súladu s ÚP s odôvodnením, prílohy (potvrdený stavebný zámer, iná dokumentácia)

Opravné prostriedky

- Podnet na preskúmanie záväzného stanoviska (žiadateľ)
- Úrad do 7 pracovných dní vyžiada záväznú časť ÚP a vyjadrenie orgánu územného plánovania
- Lehota na preskúmanie záväzného stanoviska je 30 dní
- Úrad buď:
 - vydá nové záväzné stanovisko, alebo
 - informuje o správnosti vydaného záväzného stanoviska
- Orgán územného plánovania môže podať správnu žalobu

Doložka súladu orgánu územného plánovania

- Iba vtedy, ak si to orgán územného plánovania vyhradí v záväznom stanovisku
- Vydáva sa na žiadosť stavebníka
- Vydáva sa v lehote 30 (jednoduché), 60 (ostatné) alebo 90 dní (vyhradené)
- Ak doložku orgán nevydá v stanovenej lehote, je nečinný

2. Zmena územného plánu

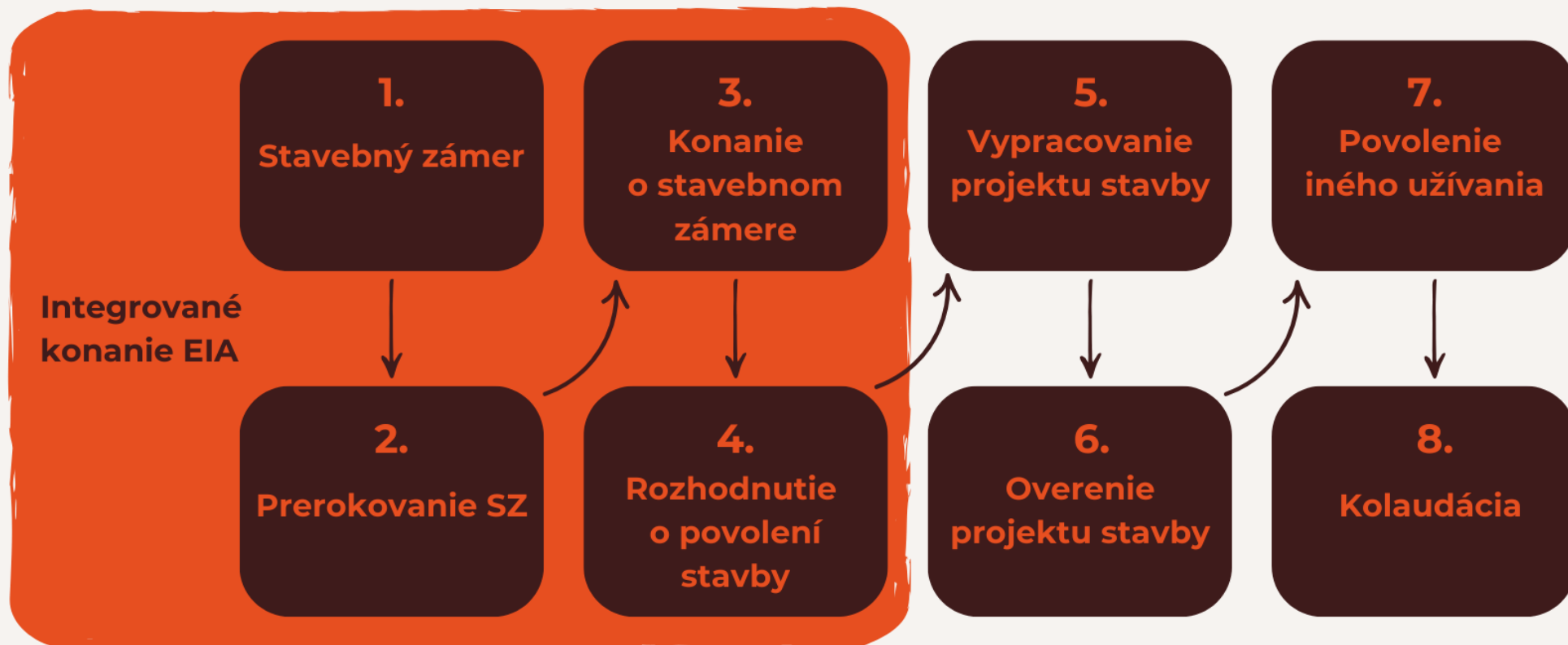
Kedy je potrebná zmena územného plánu?

- Ak stavba nie je v súlade s ÚP, nie je možné ju povoliť
- Orgán územného plánovania je povinný sledovať aktuálnosť ÚP
- Orgán je povinný sa zaoberať každým podnetom FO a PO na zmenu ÚP
- Opodstatnené podnety sú zaradené do evidencie podnetov
- Povinnosť informovať o vybavení podnetu do 30 dní od doručenia
- Opodstatnené podnety sú súčasťou správy o stave územnoplánovacej dokumentácie (každé 4 roky)
- Správa je následne podkladom pre rozhodnutie o obstaraní zmien a doplnkov ÚP

3. Zmeny v zákone EIA

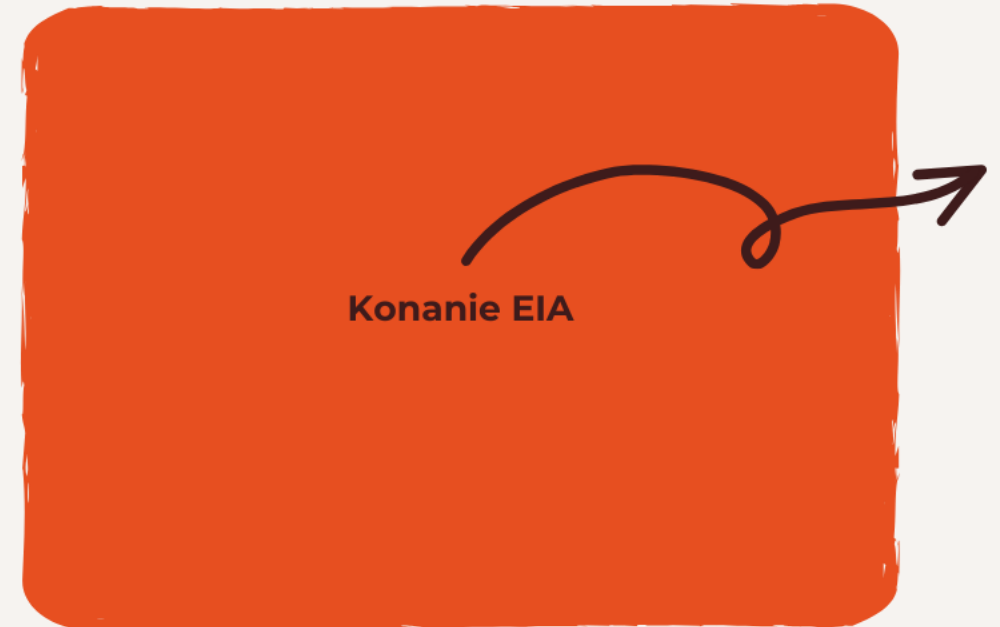
1. Plán - EIA integrovaná do povolenia

- Integrácia konania EIA do konania o povolení stavby
- „Streamlining” – vybavenie vecí na jednom povoluujúcom orgáne



Výsledok

- Separácia stavebného procesu a EIA



2. Zmena prílohy č. 8 zákona EIA

TYP ČINNOSTI	AKTUÁLNY STAV od 1.1.2025	PÔVODNÝ STAV do 31.12.2024
Potrubia na prepravu (tranzit) plynu, ropy alebo chemikálií vrátane zariadení (časť 13, položka 19)	<i>Zisťovacie konanie</i> so svetlosťou od 300 mm do 800 mm alebo dĺžkou od 5 km do 40 km <i>Povinné hodnotenie</i> so svetlosťou od 800 mm vrátane a dĺžkou od 40 km vrátane	<i>Iný názov činnosti:</i> Diaľkové plynovody s potrubím so svetlosťou alebo s tlakom (časť 2, položka 16) <i>Zisťovacie konanie:</i> od 300 mm do 500 mm (svetlosť) od 0,3 MPa do 1 Mpa (tlak) od 5 km do 20 km (dĺžka) <i>Povinné hodnotenie:</i> od 500 mm (svetlosť) od 1 Mpa (tlak) od 20 km (dĺžka) Ropovod (časť 4, položka 13)

3. Vylúčenie verejnosti

- **Vylučuje** sa verejnosť zo zisťovacieho konania.
- **Zisťovacie konanie sa končí záväzným stanoviskom a nie je správnym konaním**
- Verejnosť bude môcť podať tzv. **nevyžiadané stanovisko**, ktoré orgány EIA budú povinné pri rozhodovaní zohľadniť a vysporiadať sa s nimi na konci konania.
- **Obmedzuje** sa účasť verejnosti aj v prvých dvoch fázach povinného hodnotenia (veľká EIA),
- Verejnosť nebude mať možnosť uplatniť svoje pripomienky k **(i)** informácii o navrhovanej činnosti alebo jej zmene (podľa súčasnej právnej úpravy k zámeru); a k **(ii)** určení rozsahu hodnotenia. Vyjadrí sa **až k správe o hodnotení**
- Riziko možného rozporu s medzinárodnými záväzkami a smernicou EÚ

Zisťovacie konanie – opravné prostriedky

- Opravný prostriedok – **odvolanie** (len navrhovateľ, dotknutá obec a verejnosť)
- Odvolací organ záväzné stanovisko buď potvrdí alebo zruší a vráti
- Možnosť podať **správnu žalobu** proti záväznému stanovisku (dotknutá verejnosť)

Vzťah zákona EIA a nového Stavebného zákona

- Navrhovateľ musí zabezpečiť súlad stavebného zámeru so zákonom EIA (posudzuje sa v konaní o stavebnom zámere)
- Orgán EIA vydáva záväzné stanoviská v konaní o stavebnom zámere a ku kolaudácii
- Ak orgán EIA zistí nesúlad, povolenie konanie sa preruší
- Fikcia súhlasného záväzného stanoviska
- Účastníci konania EIA budú účastníkmi konania podľa Stavebného zákona
- Stavebný úrad neprihliadne na námietky, ktorými by došlo k rozporu so záverečným stanoviskom EIA / záväzným stanoviskom

4. Prechodné ustanovenia

(Čo s rozbehnutými konaniami a vydanými povoleniami?)

Prechodné ustanovenia Stavebného zákona (1)

- **Budú rozhodnutia vydané do 31.3.2025 platiť aj po 1.4.2025?**
 - **Áno.** Právne vzťahy vzniknuté podľa doterajších predpisov ostávajú zachované, lehoty plynú ďalej
- **Podľa akej úpravy sa dokončia konania začaté do 31.3.2025?**
 - Konania začaté do 31.3.2025 na žiadosť stavebníka sa **dokončia podľa súčasnej právnej úpravy** (vrátane vydávania záväzných stanovísk)
- **Ak už bolo vydané platné územné rozhodnutie, podľa akého režimu po 31.3.2025 prebehnú ďalšie povolenacie konania (kolaudácia, skúšobná prevádzka, zmena)?**
 - Ak existuje platné územné rozhodnutie, po 31.3.2025 následné povolenacie konania prebehnú **podľa súčasnej právnej úpravy** (vrátane jeho zmeny)

Prechodné ustanovenia Stavebného zákona (2)

- **Ak už bolo vydané platné stavebné povolenie (pre ktoré sa nevyžadovalo územné rozhodnutie), podľa akého režimu po 31.3.2025 prebehnú ďalšie povoloňacie konania (kolaudácia, skúšobná prevádzka, zmena)?**
 - Ak existuje platné stavebné povolenie (pre ktoré sa nevyžadovalo územné rozhodnutie), po 31.3.2025 následné povoloňacie konania prebehnú **podľa súčasnej právnej úpravy** (vrátane jeho zmeny)
- **Bude možné po 31.3.2025 povoliť čierne stavby? Ak áno, v akom režime?**
 - Na povoloňovanie čiernych stavieb sa použijú **doterajšie predpisy** (s miernymi úpravami)

Prechodné ustanovenia k územným rozhodnutiam

- **Čo v prípade, ak je vydané územné rozhodnutie na stavbu, pre ktorú sa nevyžadovalo stavebné povolenie ani ohlásenie?**
 - Takéto územné rozhodnutie sa **považuje za overený projekt alebo overovaciu doložku k ohláseniu**
- **Je od 1.4.2025 možné umiestniť stavbu aj v obci, ktorá nemá územný plán?**
 - V obci, ktorá nemá schválený územný plán obce alebo mikroregiónu do 31.3.2032 je možné umiestniť stavbu len v zastavanom území obce

Prechodné ustanovenia k záväzným stanoviskám

- **Je možné v konaní o stavebnom zámere použiť záväzné stanovisko orgánu územného plánovania vydané do 31.3.2025?**
 - **Áno.** Ak sa však v konaní o stavebnom zámere použije záväzné stanovisko k územnému konaniu platí, že dotknutý orgán si vyhradil posúdenie projektu stavby
- **Ak sa bude po 1.4.2025 viesť konanie podľa pôvodnej právnej úpravy, podľa akej právnej úpravy sa bude vydávať záväzné stanovisko orgánu územného plánovania?**
 - Pre konania vedené podľa pôvodnej úpravy sa záväzné stanovisko orgánu územného plánovania vydáva **podľa novej právnej úpravy** (podľa zákona o územnom plánovaní)
- **Ak existuje záväzné stanovisko s neobmedzenou platnosťou, je možné ho v konaniach podľa nového Stavebného zákona použiť kedykoľvek?**
 - **Nie.** Záväzné stanovisko vydané do 31.3.2025, ktoré nemá určenú platnosť, **platí do 31.3.2027**

Prechodné ustanovenia k EIA

- **V akom režime sa dokončia konania EIA začaté do 31.12.2024?**
 - Konania EIA začaté do 31.12.2024 sa dokončia **podľa zákona EIA v znení do 31.12.2024**
 - **Výnimka:** Ak bola správa o hodnotení doručená orgánu EIA po 1.1.2025, postupuje sa podľa **aktuálnej právnej úpravy**

5. Příprava vyhlášek k novému Stavebnému zákonu

Vyhlášky k novému Stavebnému zákonu

- Do nadobudnutia účinnosti nových vyhlášok, najneskôr do 31. marca 2027 zostávajú v platnosti a účinnosti:
 - vyhláška, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (č. 453/2000 Z. z.)
 - vyhláška o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu (č. 532/2002 Z. z.)
 - vyhláška k zabezpečeniu činnosti stavebného úradu (č. 547/2003 Z. z.)
- Vyhlášky podľa Stavebného zákona:
 - vyhláška o štruktúre a prevádzke informačného systému a o obsahu podaní a obsahu a rozsahu dokumentácie stavby
 - vyhláška o stavebno-technických požiadavkách na stavby
 - vyhláška o členení stavieb
 - vyhláška o geodetických a kartografických činnostiach vo výstavbe
 - vyhláška o obsahu a rozsahu odborného vzdelávania zamestnancov
 - vyhláška o stavebno-technických požiadavkách na bezbariérové užívanie stavieb

Poláček & Partners



Šimon Hudák

PARTNER



shudak@polacekpartners.sk



+421 903 909 912

POLÁČEK & PARTNERS s. r. o.

Hurbanovo námestie 1
811 06 Bratislava
Slovenská republika

[Prejsť na web](#)



III. ČASŤ - OTÁZKY