**Dôvodová správa**

1. **Všeobecná časť**

Návrh zákona o výstavbe predkladajú do medzirezortného pripomienkového konania podpredseda vlády Slovenskej republiky Štefan Holý a minister dopravy a výstavby Slovenskej republiky Andrej Doležal na základe Programového vyhlásenia vlády Slovenskej republiky na roky 2021 - 2024.

Cieľom novej právnej úpravy v oblasti výstavby je profesionalizácia štátnej správy vo výstavbe, znižovanie administratívnej záťaže pri činnostiach súvisiacich s výstavbou, zjednodušenie stavebného povoľovania, predovšetkým jeho elektronizácia a digitalizácia dát slúžiacich ako vstupy súvisiace s územným plánovaním a výstavbou.

Novou právnou úpravou sa mení rozhodovacia právomoc pri povoľovaní stavieb. Centrálne bude povoľovanie stavieb riadiť novozriadený ostatný ústredný orgán štátnej správy. Právomoc doterajších stavebných úradov (obcí) prejde na stavebné úrady, ktoré budú pracoviskami novozriadeného úradu s vymedzenou územnou pôsobnosťou. Kompetencie doterajších špeciálnych stavebných úradov zostávajú zachované, okrem špecializovaných stavebných úradov na úseku výstavby diaľnic, dráh a letísk.

Proces povoľovania stavieb sa výrazne zjednoduší – prispieť k tomu má jednak zjednodušenie samotných procesných postupov, na druhej strane však jeho výrazná elektronizácia, ktorá bude založená na postupnej digitalizácii údajov o území.

Procesný postup povoľovania stavieb sa bude uskutočňovať prostredníctvom informačného systému zriadeného na účely územného plánovania a výstavby a prostredníctvom odborne spôsobilých osôb, ktoré budú procesne zabezpečovať povoľovanie stavieb pre stavebníka. Jednoduchosť alebo zložitosť procesných postupov bude závisieť od kategórie stavby. Možnosť ohlásenia, a teda zjednodušeného povoľovania výstavby pre určité kategórie stavieb, zostáva zachovaná.

Všeobecne bude povoľovanie stavieb založené na vydaní rozhodnutia o stavebnom zámere, ktoré bude vydávať stavebný úrad (konkrétne pracovisko úradu). Samotnému vydaniu rozhodnutia bude predchádzať prerokovanie návrhu stavebného zámeru so všetkými dotknutými orgánmi štátnej správy, dotknutými právnickými osobami a obcou, v ktorej území sa má stavať a vlastníkmi susedných pozemkov. V prosenom postupe v tomto štádiu dôjde k integrácii procesov s orgánom posudzovania vplyvov na životné prostredie pri prerokovaní návrhu stavebného zámeru a jeho vplyvu na životné prostredie. Prerokovanie a pripomienkové konanie k návrhu stavebného zámeru všetkých dotknutých subjektov bude pre stavebníka zabezpečovať odborne spôsobilá osoba – projektant. Jeho úlohou bude pre stavebníka zabezpečiť celú procesnú stránku schvaľovania návrhu stavebného zámeru. Prerokovanie a pripomienkovanie návrhu stavebného zámeru bude prebiehať na úrovni projektanta, iba ak by boli stanoviská dotknutých orgánov rozporné (či už vzájomne alebo rozporné s názorom projektanta), presunie sa prerokovanie na pracovisko stavebného úradu. Ak sa rozpor nepodarí odstrániť na úrovni stavebného úradu, rozhodujúce stanovisko pri odstránení rozporu k návrhu stavebného zámeru bude mať úrad. Návrh stavebného zámeru spolu so správou z jeho prerokovania je podkladom pre rozhodnutie o stavebnom zámere. Pre vypracovanie projektu stavby bude potrebné rozhodnutie o stavebnom zámere a schválený stavebný zámer. Návrh projektu stavby bude projektant povinný prerokovať s dotknutými subjektami, z prerokovania návrhu projektu stavby je projektant povinný vypracovať správu a spolu s návrhom projektu stavby ich následne doručí stavebnému úradu na účely overenia projektu stavby. Stavebný úrad posúdi súlad textovej časti a grafickej časti projektu stavby s obsahom rozhodnutia stavebného úradu o stavebnom zámere a projekt stavby overí elektronickou overovacou doložkou. Dokončená stavby bude podliehať kolaudácii. Kolaudačným osvedčením stavby stavebný úrad osvedčí spôsobilosť stavby na projektovaný účel.

Pre jednoduché stavby v zmysle zákonnej definície bude platiť zjednodušený procesný postup s tým, že bude ukončený rozhodnutím o stavebnom zámere za predpokladu, že stavebný zámer bude vypracovaný s podrobnosťou projektu stavby. Rozhodnutie o stavebnom zámere bude zároveň overením projektu stavby.

Ohláseniu budú podliehať drobné stavby alebo drobné stavebné práce. Pôjde o jednoduchý procesný postup, kde bude musieť stavebník dodržať zastavovanie podmienky umiestnenia stavby a stavebný úrad na účely ohlásenia vydá stavebníkovi potvrdenie o ohlásení stavby. Proces bude plne elektronický.

Nový zákon o výstavbe si kladie za cieľ riešiť aj aktuálny celospoločenský problém zníženej úrovne disciplíny vo výstavbe. Doterajšia koncepcia ucelenej komplexnej právnej úpravy v oblasti územného plánovania a verejného stavebného práva sa mení na úpravu dvoch samostatných právnych predpisov.

Vo všeobecnosti účelom navrhovaného stavebného zákona je odstránenie nedostatkov terajšej úpravy, ale zároveň zachovanie a prehĺbenie osvedčených právnych inštitútov, ktoré boli vnesené do zákona jeho novelami po roku 1990 a doplnenie o právne inštitúty známe zo zahraničia.

Termín „stavebný poriadok“ sa nahrádza termínom „výstavba“ a návrh zákona je koncepčne usporiadaný podľa súčasných požiadaviek na vnútorné usporiadanie zákonov. „Stavebné povolenie“ nahradí „rozhodnutie o stavebnom zámere“. Upúšťa sa od doterajších postupov a procesov posudzovania stavebných zámerov v dvojstupňových správnych konaniach, t. j. v územnom konaní a v stavebnom konaní, kedy v mnohých prípadoch sa dotknuté orgány a účastníci konania vyjadrovali k predmetu veci duplicitne, čím sa zjednoduší a skráti schvaľovací proces stavieb.

Stavby postavené nepovolenými stavebnými prácami nebude možné po účinnosti nového zákona dodatočne povoliť. Návrh zákona zároveň precizuje postup stavebného úradu pri nepovolených stavebných prácach a ich odstraňovaní, najmä presným definovaním nepovolených stavebných prác, podmienok a postupov odstraňovania, zohľadnením účasti zhotoviteľa nepovolenej stavby na porušení zákona a pod. Zároveň sa rozširuje okruh sankcionovaných osôb v prípade porušenia zákona aj na ďalšie osoby vo výstavbe (na zhotoviteľov stavieb, na osoby poverené výkonom stavebného dozoru, na stavbyvedúcich), pretože pri prevažujúcom dodávateľskom spôsobe výstavby stavebník je len objednávateľom výstavby a osobne neriadi výstavbu.

Návrh zákona má pozitívny aj negatívny vplyv na rozpočet verejnej správy,  na podnikateľské prostredie, a sociálne vplyvy, pozitívny vplyv na informatizáciu a na služby verejnej správy pre občana. Návrh zákona nemá žiadny vplyv na životné prostredie, ani na manželstvo, rodičovstvo a rodinu.

Navrhovaná právna úprava je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky a s medzinárodnými zmluvami, ktorými je Slovenská republika viazaná.

Návrh zákona nie je predmetom vnútrokomunitárneho pripomienkového konania.

Navrhované nadobudnutie účinnosti zohľadňuje legisvakačnú lehotu návrhu zákona. Účinnosť sa navrhuje 1. januára 2023 s tým, že platnosť návrhu zákona sa predpokladá po zohľadnení dĺžky štandardného legislatívneho procesu koncom roka 2021.

**B. Osobitná časť**

**K § 1 Predmet úpravy**

Navrhovaný zákon komplexne upravuje cyklus výstavby od stavebného zámeru stavebníka, cez zhotovovanie, kolaudáciu až po trvalé užívanie stavieb počas ich ekonomickej životnosti. V tomto smere je základnou právnou úpravou v oblasti výstavby. Iné zákony upravujúce výstavbu, najmä výstavbu inžinierskych stavieb, sú vo vzťahu k navrhovanému zákonu v právnom postavení osobitných právnych úprav, ktoré majú prednosť pred navrhovaným zákonom v duchu právnej zásady lex specialis derogat legi generali.

Napriek deklarovanej komplexnosti právnej úpravy navrhovaný zákon nemá ambíciu preberať špeciálne úpravy nad terajší rozsah. Vo vzťahu k budovám je v zásade úplnou úpravou, ale vo vzťahu k inžinierskym stavbám upravuje spravidla len spoločný základ. Nevyhnutné nadväzujúce úpravy inžinierskych stavieb v osobitných zákonoch sú upravené v samostatných článkoch.

Na rozdiel od doterajšej všeobecnej úpravy v zákone č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) navrhovaný zákon upravuje podrobne aj postavenie všetkých osôb zúčastnených na výstavbe a ich práva a povinnosti v porovnateľnom rozsahu a obsahu s postavením takýchto osôb v zahraničných úpravách.

Odsek 2 upravuje existujúce konštrukcie, ktoré definične nie sú stavbami, ale na ktoré sa navrhovaný zákon niektorými ustanoveniami vzťahuje, hoci s viacerými odchýlkami od všeobecného režimu stavieb. Ide o prevzatie terajšieho stavu (§ 39b, § 43 ods. 2 a 3 a § 71 stavebného zákona). Dôvodom je, že vecne (konštrukčne a funkčne) nepatria do nijakého iného existujúceho zákona. Vzhľadom na ich konštrukčnú jednoduchosť sa bude na nich vzťahovať spravidla zjednodušený režim a ohlasovanie. Veľké terénne úpravy a významné zmeny využívania pozemkov však už budú v režime ostatných stavieb.

V odseku 3 sa navrhuje upraviť negatívne vymedzenie návrhu zákona o výstavbe. Tento zákon sa nebude vzťahovať výrobky, konštrukcie a iné predmety, ktoré nemajú plniť účel stavby, bez ohľadu na spôsob osadenia alebo upevnenia a na druh použitého materiálu a tiež na výrobky, konštrukcie a predmety, ktorých význam, účel, umiestnenie a osadenie upravujú osobitné predpisy. Pôjde predovšetkým o rôzne druhy označení prevádzkární, budov, dopravné značenie a podobne. Zoznam je uvedený v prílohe č. 1.

**K § 2 Vymedzenie pojmov**

Pojem „stavba“ je základným prvkom navrhovanej úpravy, a preto je potrebné vymedziť jeho obsah už na začiatku právnej úpravy. Zrušením smernice Rady 89/106/EHS, ktorá obsahovala definíciu stavby, sa stratila celoeurópska jednotná definícia stavby. Ani Občiansky zákonník nemá definíciu stavby, a tak navrhovaný odsek 1 je formulačne novou definíciou. Prípojky stavby na inžinierske siete sú na účely tohto zákona súčasťou stavby z dôvodu, že bez pripojenia na tieto siete nemôže stavba plniť svoj účel. Osobitné právne predpisy môžu upravovať pojem prípojka odlišne.

Členenie stavieb na trvalé stavby a na dočasné stavby je aj teraz a má význam pre procesy vo výstavbe a pre spôsob prevádzky stavieb. Dočasnosť môže byť z funkcie stavby (napríklad zo sezónnosti prevádzky), alebo môže byť projektovaná a „úradne“ založená časovou obmedzenosťou podľa rozhodnutia orgánu štátnej stavebnej správy.

Ďalej sa navrhuje zadefinovať, čo sa považuje za vyhradené stavby a to najmä z dôvodu potreby vypracovania vykonávacieho projektu, kontrolných statických posudkov, vedenia stavieb a nárokov na zhotoviteľa stavby. Vyhradené stavby nie sú ale kategóriou stavieb, ktoré by si vyžadovali osobitné úpravy pre ich povoľovanie, projektant však musí v správe o výsledku prerokovania stavebného zámeru uviesť, že sa jedná o vyhradenú stavbu, ktorá si vyžaduje vypracovanie vykonávacieho projektu.

Definičným základom v odseku 1 je terajšia definícia budovy v § 43a ods. 2 stavebného zákona, ktorá má pôvod ešte v smernici Rady 89/106/EHS. Požiadavkou na spojenie so zemou pevným základom sa navrhovaný zákon zosúlaďuje s občianskym zákonníkom. Spojením so zemou pevným základom sa zabezpečuje potrebná trvalosť stavby. Trvalosť budovy zakladá aj následné občianskoprávne prvky, napríklad byty a nebytové priestory (§ 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka).

Iné zastrešené konštrukcie, ktoré nie sú spojené so zemou pevným základom, nie sú na účely navrhovaného zákona považované za budovy. Podľa základnej konštrukcie a spôsobu spojenia so zemou sú prenosnými zariadeniami (hnuteľnosťami podľa Občianskeho zákonníka), ak nemajú žiadnu formu spojenia so zemou alebo s inou stavbou, alebo sú upevnenými zmontovanými výrobkami. Pôjde najmä o dočasné stavby (napríklad, zariadenia staveniska, sezónne kryté terasy, predajné stánky, prístrešky v cestnej doprave, kôlne, skleníky, a podobne).

Navrhované členenie budov má pôvod v Medzinárodnej klasifikácii stavieb (vyhl. č. 323/2010 Z. z.). Navrhované členenie má aj teraz platný stavebný zákon v § 43a ods. 2. Členenie podľa konštrukcie a spôsobu prevádzky má vplyv na parametre a režim budovy od projektovania, cez zhotovovanie až po trvalú prevádzku. Požiadavky na konštrukciu a prevádzkové parametre budovy sú upravené najmä osobitnými predpismi upravujúcimi požiarnu bezpečnosť, energetickú hospodárnosť, hygienu užívania, technické vybavenie, a podobne a súvisiacimi technickými normami.

Kritériom členenia budov na bytové a nebytové je rozsah celkovej podlahovej plochy budovy na prevádzku. To je aj terajší stav (§ 43b ods. 1 stavebného zákona) a vychádza z Medzinárodnej klasifikácie stavieb. Do výpočtu podlahovej plochy bytovej časti sa započítajú len tie časti budovy, ktoré sú stavebnotechnicky a prevádzkovo spôsobilé na trvalé bývanie. Význam členenia na bytové a nebytové budovy je v stavebnotechnických požiadavkách a v energetických nárokoch na vnútorné prostredie ako vyplývajú z technických, požiarnych, hygienických a energetických predpisov a z technických noriem.

Za jednotku trvalého bývania sa vo všeobecnosti považuje byt. Čo je bytom upravuje § 2 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z.

V súlade s Medzinárodnou klasifikáciou stavieb (vyhl. č. 323/2010 Z. z.) inžinierskymi stavbami sú všetky stavby, ktoré nie sú budovami. Nomenklatúra inžinierskych stavieb je podľa prílohy vyhl. č. 323/2010 Z. z. veľmi pestrá, členená z hľadiska stavebnej konštrukcie a z hľadiska účelu, funkcie a spôsobu prevádzky. Historicky jednotlivé skupiny inžinierskych stavieb upravujú osobitné predpisy, napríklad predpisy o pozemných komunikáciách, o vodných stavbách, o leteckých stavbách, o elektronických komunikáciách, o banských stavbách, o energetických stavbách, atď. Tento stav zostáva navrhovaným zákonom zachovaný a základné členenie inžinierskych stavieb je upravené v navrhovanej definícii.

Definícia líniovej stavby zahŕňa skutočnosť, že líniová stavba má odchylný režim prípravy, projektovania, zhotovovania a prevádzky, ako aj konania o nich.

Prípojky jednotlivých stavieb na rozvod plynu a elektriny, na elektronické siete a na verejný vodovod a na verejnú kanalizáciu sú tak, ako teraz súčasťou stavby, ktorú zásobujú, v celej dĺžke až po pripojenie na hlavný rozvod. Zmeny, výmeny a úpravy prípojok sú údržbou stavby alebo zmenou stavby v závislosti od rozsahu stavebných prác a technického obsahu stavebných prác. Iné potrubné rozvody, plynovody, teplovody, vodovodné rady a iné inžinierske siete nie sú prípojkami, ale sú líniovými stavbami. Podrobné členenie a ich režim upravujú osobitné predpisy.

V záujme odstránenia existujúcich nejasností obsahu termínu „zmena stavby“ sa v odseku 1 zavádza vymedzenie znakov vymedzujúcich zmenu stavby, ktorá určuje začatie právneho postupu. Za zmenu stavby sa považuje prístavba, nadstavba alebo zmena účelu stavby. Je to dôležité preto, lebo režim prípravy zmeny stavby je rovnaký, ako pri novej stavbe. Vyžaduje sa stavebný zámer, jeho prerokovanie, správa o výsledku prerokovania stavebného zámeru, rozhodnutie orgánu štátnej stavebnej správy o ňom a overenie projektu .

Naproti tomu, stavebné úpravy sú stavebné práce ktoré sa uskutočňujú na už existujúcej stavbe, teda po kolaudácii a nevyžadujú potrebu predchádzajúceho posúdenia ako pri zmene stavby. Potrebu ohlásiť stavebné úpravy sa vyžaduje na vykonávanie stavebných prác, ktorými sa napríklad zasahuje do nosných konštrukcií, mení sa požiarne zaťaženie a pod.

Navrhuje sa vymedziť, že za zmenu účelu stavby sa nepovažuje zmena užívania jednotlivých priestorov stavby (prevádzka), ktorá podlieha povoľovaniu orgánom verejného zdravotníctva podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Ide o takú zmenu, kde sa mení len prevádzka, napr. v nebytových priestoroch bytových domov, ktorými nedochádza k zmene prevažujúceho užívania stavby a zmena prevádzky je v súlade s povoleným účelom užívania stavby, napr. ak sa mení obchodná prevádzka na inú obchodnú prevádzku.

Dokumentácia stavby je súhrnné označenie pre všetky listinné a elektronické dokumenty vzťahujúce sa na stavbu a na uskutočňovanie stavebných prác od prípravy stavby až po jej dokončenie a kolaudáciu. Podstatná časť dokumentácie stavby by mala byť počas stavebných prác prístupná na stavenisku u stavbyvedúceho a po kolaudácii u vlastníka stavby počas prevádzky stavby; s prevodom vlastníctva stavby by mala prejsť na nového vlastníka.

Dokumentácia stavby sa bude viesť v elektronickej podobe.

Projektová dokumentácia je rozhodujúcim podkladom pre uskutočňovanie stavebných prác, ktorých výsledkom je zhotovenie novej stavby, zmena existujúcej stavby, stavebné úpravy a odstránenie stavby.

Návratom k stupňom projektovej dokumentácie sa sleduje sprehľadniť proces prípravy stavieb a odstrániť neúčelnú duplicitu. Stavebný zámer je povinným prvým stupňom pre všetky stavebné práce. Inšpiráciou pre navrhovanú úpravu stavebného zámeru bola staršia právna úprava o investičnej úlohe (zákon č. 42/1959 Zb.) a o zadaní stavby (vyhláška č. 43/1990 Zb.). Stavebným zámerom začína stavebník proces výstavby, ktorý má byť ukončený kolaudačným osvedčením novej stavby (zmeny stavby) alebo odstránením existujúcej stavby.

Stavebný zámer má poskytovať základnú informáciu o úmysle stavebníka uskutočniť stavebné práce a údaje o budúcom výsledku navrhovaných stavebných prác. Súčasťou stavebného zámeru je projektové vyjadrenie v rozsahu, ktorý je potrebný a dostačujúci na to, aby boli zrejmé všetky podstatné okolnosti a parametre výsledku stavebných prác a aby všetkým účastníkom povinného prerokovania stavebného zámeru boli zrejmé predstavy a požiadavky stavebníka.

Stavebné zámery sa budú odlišovať podľa druhu a zložitosti stavieb. Pri jednoduchých konštrukciách pôjde o jednoduchý náčrt a zákres na katastrálnej mape, alebo len návod výrobcu na montáž s nákresom (pri zmontovaných výrobkoch), pri veľkých stavbách pôjde o rozsiahlejšie a podrobnejšie projektové vyjadrenie zámeru stavebníka. Podrobnosti o obsahu stavebného zámeru pre skupiny a druhy stavieb upraví vykonávacia vyhláška.

Ak procesu výstavby predchádza posúdenie vplyvov na životné prostredie podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, stavebný zámer je v stanovenom rozsahu už prílohou žiadosti o posudzovanie vplyvov na životné prostredie. Predmetom týchto konaní je čo sa obsahu týka ten istý zámer, preto nie je potrebné opätovné prerokovávanie s tými dotknutými orgánmi, ktoré už zámer posudzovali a opätovné predloženie dokumentácie stavebného zámeru (predloženého na konanie o stavebnom zámere na stavebnom úrade) si na posúdenie nevyhradili.

Pojem stavebný zámer používa na svoje účely aj zákon č. 254/1998 Z. z. o verejných prácach v znení neskorších predpisov, avšak ide o legislatívnu skratku stavebného zámeru verejnej práce, nie o stavebný zámer ako stupeň projektovej dokumentácie na účely tohto zákona.

Projekt stavby je už podrobné textové a grafické znázornenie budúcej stavby, zmeny stavby alebo odstránenia stavby slúžiace na uskutočňovanie stavebných prác. Je výsledkom projektovej úpravy stavebného zámeru po jeho prerokovaní a po rozhodnutí orgánu štátnej stavebnej správy o ňom. Podrobnosti o projekte stavby upravuje vykonávacia vyhláška.

Vykonávací projekt je detailným rozpracovaním podstatných častí projektu stavby na účel stavebných prác na zhotovenie vyhradenej stavby. Dôvodom je, že pri zložitých stavbách nie je spravidla možné postihnúť všetky podrobnosti na účel uskutočňovania všetkých druhov stavebných prác a iných odborných činností vo výstavbe. Vykonávací projekt sa pri veľkých stavbách používa aj teraz, hoci platný stavebný zákon ho výslovne neupravuje.

Vykonávací projekt je povinný pri tzv. vyhradených stavbách; pri ostatných stavbách je obstaranie vykonávacieho projektu dobrovoľné na vôli stavebníka a dohody so zhotoviteľom.

Realizačnou dokumentáciou sa rozumejú všetky dokumenty súvisiace s uskutočňovaním stavebných prác od začatia výstavby až po kolaudáciu stavby (zmeny stavby). Okrem toho, že slúžia na uskutočňovanie stavebných prác, sú aj dokumentáciou o uskutočnených stavebných prácach, o ich čase a personálnom a materiálovom zabezpečení. Umožňujú aj spätné dosledovanie pôvodu a financovania stavebných výrobkov a stavebných prác, napríklad, na účely reklamácie alebo na účely finančnej kontroly.

Stavebný denník je aj teraz dôležitým dokumentom o priebehu stavebných prác. Záznamy v ňom majú dokumentárnu hodnotu pre účastníkov výstavby i pre stavebný úrad na účely kolaudácie a na prípadné vyvodzovanie právnej zodpovednosti pri zistených nedostatkoch. Stavebný denník sa bude viesť v elektronickej podobe a bude súčasťou spisu v elektronickom informačnom systéme Urbion.

Dokumentácia skutočného zhotovenia stavby existuje aj v súčasnosti, ale platný stavebný zákon ho podrobnejšie neupravuje. Dokumentácia skutočného zhotovenia stavby bude trvalým dokumentom vlastníka (prevádzkovateľa) stavby a bude potrebná na prípadné konanie o zmene stavby, stavebných úpravách i na účely údržby stavby počas jej prevádzky. Spolu s kolaudačným osvedčením a energetickým certifikátom bude tvoriť základný dokument potrebný na prevádzku stavby počas jej ekonomicky odôvodnenej životnosti ako akýsi „rodný list“ alebo „technický preukaz“.

Prevádzková dokumentácia teraz nie je upravená v platnom stavebnom zákone, hoci zodpovedný vlastník (prevádzkovateľ) stavby spravidla má evidenciu o údržbe stavby a jej technického vybavenia a uschováva si doklady (objednávky, dodacie listy, faktúry, záručné listy, revízne správy, energetický certifikát, a podobne) o jednotlivých opravách, revíziách a výmenách zariadení počas prevádzky stavby. Účelom úpravy v navrhovanom zákone je dosiahnuť, aby sa pre vlastníkov (prevádzkovateľov) stavieb stalo samozrejmosťou mať systém prevádzkovej dokumentácie ako súčasť prevádzky stavby. S prevodom stavby na nového vlastníka (prevádzkovateľa) by mala na neho prejsť aj prevádzková dokumentácia, pretože je trvalo spojená s prevádzkou stavby počas celej ekonomicky opodstatnenej životnosti stavby. Obdobne ako technický preukaz pri prepise motorového vozidla na iného prevádzkovateľa.

Definícia  staveniska zodpovedá s drobnými formulačnými úpravami prevzatej terajšej právnej úprave (§ 43i stavebného zákona). Súvisiace povinnosti týkajúce sa stanoviska sú upravené v povinnostiach stavbyvedúceho. Súvisiace podrobnosti o stavenisku upravuje vykonávacia vyhláška a nariadenie vlády č. 396/2006 Z. z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko.

Na rozdiel od súčasnej úpravy, sa navrhuje sa samostatne vymedziť pojmy „susedný pozemok“ a „susedná stavba“, pretože v praxi sa vyskytujú problémy v konaniach pri ustaľovaní okruhu účastníkov. Základom navrhovanej úpravy je terajší § 59 ods. 1 písm. b) stavebného zákona, ktorý však je len procesným ustanovením na účely len stavebného konania.

**K § 3 a 4 Základné ustanovenia a Úrad pre územné plánovanie a výstavbu**

Definujú sa orgány štátnej správy vo výstavbe. Na úrovni ostatného ústredného orgánu štátnej správy bude pôsobiť novozriadený Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR s celoštátnou pôsobnosťou. Definuje sa tiež základné postavenie obcí pri plnení úloh vo výstavbe. Úrad si bude v rámci svojej pôsobnosti zriaďovať pracoviská, ktorých hlavnou úlohou bude vykonávať pôsobnosť doterajších stavebných úradov. Na výkon dohľadu si bude úrad zriaďovať pracoviská, ktoré budú vo výstavbe plniť funkciu kontrolnú a dozornú. Zoznam pracovísk je ustanovený vykonávacím predpisom.

Navrhuje sa ďalej vymedzenie kompetencií úradu v rámci ktorých bude úrad vykonávať aj pôsobnosť špeciálneho stavebného úradu.

**K § 5 Špeciálne stavebné úrady**

Navrhuje sa právna úprava postavenia špeciálnych stavebných úradov. Postavenie špeciálnych stavebných úradov majú: ministerstvo obrany, ministerstvo vnútra, ministerstvo spravodlivosti, úrad jadrového dozoru, ministerstvo životného prostredia, krajské pamiatkové úrady a banské úrady. Pôsobnosť je vymedzená osobitnými predpismi pre stavby pre obranu štátu, stavby pre bezpečnosť štátu, stavby ZVJS SR, stavby jadrových zariadení, stavby vyžadujúce posúdenie vplyvu na životné prostredie a stavby v režime IPKZ, stavby, ktoré sú národnými kultúrnymi pamiatkami a stavby v pamiatkovej rezervácii a pre banské stavby.

**K § 6 Všeobecné zásady výstavby**

Všeobecné povinnosti vo výstavbe sú koncipované ako základné zásady a zároveň ako výkladové pravidlá pre celý proces výstavby.

Odsekom 1 sa vyjadruje 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. Povinnosť obcí dbať o poriadok v oblasti výstavby na vlastnom území je tradičnou povinnosťou už z čias Rakúsko-Uhorska (tzv. plány polohy) a má základ v tom, že určovanie zastavovacích podmienok a správa územia je dôležitým prejavom územnej samosprávy.

Odsek 2 sa opiera o základné požiadavky na stavby (príloha I nariadenia EÚ č. 305/2011), a o požiadavky na navrhovanie a zhotovovanie stavieb. Ich spojením sa zakladá dôležitá zásada platná pre akúkoľvek výstavbu.

Odsek 3 je vyjadrením základného princípu výstavby, že každý stavebný zámer musí posúdiť stavebný úrad.

Ustanovuje sa nová povinnosť pre stavebníka, ktorým je orgán verejnej moci zabezpečiť, aby súčasťou stavby, ktorá je financovaná  z verejných zdrojov, bolo umiestnenie umeleckého diela, ktoré je stavebník povinný umiestniť  na verejnom priestranstve alebo na verejne prístupnom mieste. Takto umiestené umelecké dielo je stavebník povinný uskutočniť verejnú súťaž v súlade s podmienkami ustanovenými všeobecným predpisom o verejnom obstarávaní. Podmienkou ustanovenou zákonom o verejnom obstarávaní bude pre stavbu s predpokladanou hodnotou zákazky vyššou ako 100 000 eur povinnosť stavebníka uskutočniť verejnú súťaž návrhu.

**K § 7 Všeobecné technické požiadavky na výstavbu**

Všeobecné technické požiadavky na výstavbu (teraz § 47 až 53 stavebného zákona) riešia technickú stránku stavieb. Všeobecné technické požiadavky na projektovanie stavieb, na zhotovovanie stavieb a na bezbariérové užívanie stavieb sú podrobne upravené vo podzákonnom predpise.

Povinnosť rešpektovať všeobecné technické požiadavky na výstavbu sa vzťahuje na všetky orgány verejnej moci, stavebníkov, projektantov a zhotoviteľov stavieb a na všetky etapy prípravy, zhotovovania, kolaudácie a prevádzky stavby.

**K § 8 Všeobecné podmienky zhotovovania stavieb**

Jednoznačne sa vyjadruje všeobecnú zásadu, že stavbu je možné uskutočňovať až po overení projektu stavby. Význam odseku 1 je v tom, že ide o všeobecnú zásadu požadujúcu súlad výstavby s projektom stavby, ktorý prešiel od stavebného zámeru, rozhodovania stavebného úradu a overenia projektu stavby procesom schvaľovania všetkých zúčastnených osôb od obce, susedov, dotknuté orgány až po rozhodnutie stavebného úradu. Táto zásada má význam aj pre posúdenie nepovolených stavebných prác (tzv. čiernej stavby), a to už v štádiu uskutočňovania stavebných prác, ideálne už pri prípravných prácach.

Účelom odseku 2 je vymedziť termín „zhotovovanie stavby“, ktorý teraz nie je definovaný a jeho obsah nie je ustálený. Zahŕňa projektom stavby predpokladané stavebné práce, použitie stavebných výrobkov, technológiu výstavby, technické a technologické vybavenie stavby a vyvolané úpravy, najmä preložky komunikácií a inžinierskych sietí, ochranné konštrukcie a podobne. Ďalej sa určujú podmienky a oprávnenia na zhotovovanie stavby a požiadavky pre zhotovovanie stavby svojpomocou.

Zmena stavby je taký dôležitý zásah do existujúcej stavby, ktorý rozhoduje o jej stabilite a bezpečnosti, o jej vzhľade, o prevádzkových parametroch a o technologickom vybavení, že je oprávnené prirovnať ju k novej stavbe. Preto sa v odseku 6 ustanovuje, že zmena stavby predpokladá rovnaký postup stavebníka, projektanta a ostatných zúčastnených osôb vo výstavbe, ako keby išlo o novú stavbu.

**K § 9 Stavebné práce**

Stavebné práce sú kľúčovou činnosťou v stavebníctve, a preto je náležité ich vymedziť, a to aj na účel posudzovania nepovolených stavebných prác.

Význam je v zavedení všeobecnej zákonnej požiadavky na spôsob uskutočňovanie stavebných prác, najmä na posudzovanie ich kvality, čo môže byť praktické pri vyvodzovaní zodpovednosti za zistené stavebné nedostatky stavby. Takáto zákonná požiadavka dáva podporu stavbyvedúcemu, stavebnému dozoru, aj inšpekcii práce a orgánu štátneho stavebného dohľadu pri kontrolnej prehliadke stavby. Má nadväznosť aj v navrhnutých požiadavkách na stavebníka a na zhotoviteľa stavby.

Upravuje sa generálna požiadavka na odbornú spôsobilosť osôb (odborné vzdelanie a prax), na profesijnú kvalifikáciu (autorizácia, odborná majstrovská skúška), na zdravotnú schopnosť vykonávať stavebné práce rôzneho druhu (zraková schopnosť, sluchová schopnosť, fyzická zdatnosť), na preukaz alebo iné „úradné“ osvedčenie (zváračský preukaz, preukaz žeriavnika, vodičský preukaz určených skupín) osôb vo výstavbe podľa druhu stavebných prác. Ak zákon vyžaduje na stavebné práce ich predpokladateľnú kvalitu (§ 23 ods. 2), tak je prirodzené, že musí požadovať, že ich budú uskutočňovať odborníci.

**K § 10 Nepovolené stavebné práce**

Terminologické vymedzenie nepovolených stavebných prác sa navrhuje z dôvodu, aby sa už v priebehu zhotovovania stavby dalo porovnaním s projektom stavby identifikovať, že stavebnými prácami už vzniká tzv. čierna stavba. Stavebný úrad tak môže reagovať už pri podozrení s prípravou stavby, teda ešte skôr než je stavba dokončená alebo vo vysokom štádiu dokončovania. Zároveň sa navrhuje ustanoviť, v akých prípadoch sa stavebné práce nebudú považovať za nepovolené.

Teraz používaný termín „nepovolená stavba“ sa posudzoval vo vzťahu k obsahu stavebného povolenia (ak existovalo) podľa § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona a nie k obsahu projektovej dokumentácie. Okrem toho, stavebný zákon umožňoval aj dodatočné povolenie nepovolenej stavby (§ 88a), ktoré bolo zavedené do stavebného zákona v roku 1997 (zák. č. 229/1997 Z. z.). Možnosť dodatočného povolenia nepovolenej stavby časovo oddialila povinnú a okamžitú aktivitu stavebného úradu zasiahnuť proti nepovolenej stavbe. Tak stavebník spravidla stihol dokončiť stavbu, lebo stavebné úrady už nestačili včas reagovať ešte pred dokončením stavby (uložením pokuty a nariadením zastavenia stavby). V dôsledku toho zostávajú na území Slovenska stovky nepovolených stavieb alebo zmien stavieb, s ktorými sa po uplynutí zákonných prekluzívnych lehôt na postih nedá legálne nič urobiť.

**K § 11 Začatie stavby**

Začatie stavby je dôležitý časový moment, ktorý má význam napríklad na platnosť rozhodnutia o stavebnom zámere, na začatie vedenia stavebného denníka a na plynutie lehoty výstavby. Terajšia právna úprava nemá jednoznačné vymedzenie momentu, od kedy sa činnosť stavebníka alebo zhotoviteľa stavby považuje za začatia stavby. Odsek 1 umožňuje považovať za začatie stavby jednu alebo niekoľko súvisiacich prác smerujúcich k začatiu uskutočňovania stavebných prác. zabezpečuje poriadok vo výstavbe, aby sa nezačalo s výstavbou skôr než sú uskutočnené všetky potrebné právne úkony. Význam tohto ustanovenia je v tom, aby sa už nestávalo, že s prípravnými prácami sa začalo ešte pred právoplatnosťou stavebného povolenia, ktorá nakoniec z nejakého dôvodu ani nemusela nastať. A aby miesto navrhovanej stavby na pozemku nezostalo aj roky znehodnotené (odstránením porastov, terénnymi zásahmi, oplotením), ktoré už nikto neuviedol do pôvodného stavu.

**K § 12 Vytýčenie stavby**

Vytýčenie priestorovej polohy stavby je dôležitý geodetický úkon, ktorý presne určuje miesto, kde bude umiestnená stavba a v akom priestorovom usporiadaní vo vzťahu k okoliu a k svetovým stranám. Význam vytýčenia stavby je v tom, že zlé vytýčenie trvalej stavby (terénnych úprav), na ktoré sa nepríde ihneď, napríklad v priebehu prípravných prác, je v priebehu stavebných prác spravidla už nekorigovateľné.

**K § 13 Ochrana kultúrneho dedičstva** **a osobitne chránených častí prírody**

Od prijatia platného zákona nadobudla spoločenská požiadavka na ochranu kultúrneho dedičstva, rovnako aj prírody, na význame aj v medzinárodnom aj vnútroštátnom meradle. Preto sa navrhuje priamo v stavebnom zákone upraviť aspoň základnú požiadavku na ochranu nálezov a chránených častí prírody. Povinnosť zabezpečiť nález sa ukladá stavbyvedúcemu, lebo je jediným vedúcim staveniska a má priamu možnosť okamžite zareagovať na uchránenie nálezu a chránených častí prírody a na sprostredkovanie ich prieskumu odbornou osobou a odvozu zo staveniska.

**K § 14 Činnosti vo výstavbe**

Odsek 1 je vymedzuje pojem a zároveň ustanovuje generálnu požiadavku na odbornú spôsobilosť osôb (odborné vzdelanie a prax), na profesijnú kvalifikáciu (autorizácia, odborná majstrovská skúška), na zdravotnú spôsobilosť vykonávať stavebné práce rôzneho druhu (zraková schopnosť, sluchová schopnosť, fyzická zdatnosť), na preukaz alebo iné „úradné“ osvedčenie (zváračský preukaz, preukaz žeriavnika, vodičský preukaz určených skupín) osôb vo výstavbe podľa druhu stavebných prác. Ak zákon vyžaduje na stavebné práce ich predpokladateľnú kvalitu, tak je prirodzené, že musí požadovať, že ich budú uskutočňovať odborníci. V odseku 3 je všeobecná požiadavka pre právnické osoby, aby činnosti vo výstavbe uskutočňovali prostredníctvom odborníkov najmä svojich zamestnancov alebo zmluvne zabezpečených odborníkov (napríklad živnostníkov).

**K § 15 Vyhradené činnosti vo výstavbe**

Ustanovenie odseku 1 preberá myšlienku vyhradených činností z terajšej právnej úpravy, ktorá sa osvedčila a významne prispela k skvalitneniu technického stavu stavieb. Pre vymedzený okruh povolaní a pre určené stavebné práce a iné činnosti vo výstavbe sa vyžaduje okrem základnej kvalifikácie školského vzdelania aj osobitná odborná príprava zakončená skúškou (tzv. autorizácia) obdobne, ako je napríklad v zdravotníckych povolaniach atestácia a v právnických povolaniach advokátska, prokurátorská, sudcovská alebo notárska skúška.

**K § 16 Opatrenia na susednom pozemku alebo na susednej stavbe**

Ustanovenia tohto paragrafu sú prevzatím § 135 stavebného zákona. Ide o krajné opatrenie na dosiahnutie nariadeného účelu, keď zlyhala možnosť dohody vlastníkov susediacich pozemkov alebo susediacich stavieb. V uvedenom prípade sa nejedná o vecné bremeno. Na náhradu škody sa vzťahuje občiansky zákonník.

**K § 17 Úľavy pri mimoriadnych udalostiach**

Ustanovenia vychádzajú z terajšej úpravy v § 127a stavebného zákona. Účelom je dosiahnuť čo najrýchlejšiu obnovu stavu po živelnej pohrome, havárii alebo mimoriadnej udalosti, ktorá mala deštrukčný vplyv na existujúce stavby. Praktické je to najmä pri povodniach, a to už počas vyhlásenia najvyššieho stupňa povodňovej aktivity v dôsledku prívalovej vlny po topení snehu a ľadu alebo po prívalových dažďoch. Úľavy sú použiteľné aj pri priemyselnej havárii, rozsiahlom požiari, následok dopravnej nehody, následok havárie technického zariadenia a inej udalosti s účinkami na stavby. Pod živelnými pohromami, haváriami a inými mimoriadnymi udalosťami treba rozumieť napríklad požiar, povodeň, zemetrasenie, prepadnutie podlažia stavby na poddolovanom území, zasiahnutie stavby bleskom alebo pádom stromu, lietadla, meteoritu, zával stavby, výbuch trhaviny, plynu, silnú búrku a pod. Rozsah úľav nepresahuje terajší rámec, ide len o podrobnejšiu úpravu.

**K § 18, 19 a 20 Stavebník**

Stavebník je kľúčovou osobou výstavby. Ustanovením sa navrhuje definovať stavebníka dvomi znakmi – prejavom vôle uskutočňovať stavebné práce a požadovaným právnym vzťahom k pozemku (stavbe), na ktorom sa majú stavebné práce uskutočňovať. Prvý znak má jednak hmotnoprávny obsah v podobe práv a povinností vo vzťahu k stavebnému úradu, projektantovi, zhotoviteľovi stavby a jednak procesný obsah ako účastníka (navrhovateľa) postupov smerujúcich k legálnemu uskutočňovaniu stavebných prác až po kolaudáciu a zároveň ako adresáta možných sankcií. Druhý znak sa opiera o ústavnú ochranu vlastníckeho práva (článok 20 ústavy) stavebníka k pozemku (stavbe). Vlastník pozemku (stavby) je prvým možným využívateľom pozemku na účely výstavby. To sa vzťahuje na všetky druhy stavieb, na ktoré sa vzťahuje navrhovaný zákon. Zmluvou s vlastníkom pozemku môže byť napr. nájomná zmluva, zmluva o budúcej kúpne zmluve, koncesná zmluva. Po ukončení stavby je povinnosťou vlastníka stavby a vlastníka pozemku usporiadať vlastnícke vzťahy k pozemku alebo stavbe. Na účely tohto ustanovenia ide o právne predpisy, napríklad zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v znení neskorších predpisov, zákon č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákon č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov. Ďalej sa ustanovuje, že nie je potrebné preukazovať právo k pozemku, ak ide o uzatvorenie skládky v zmysle zákona č. 39/2013 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Navrhuje sa ďalej riešiť situáciu, ak je možné práva k pozemku alebo stavbe vyvlastniť, vtedy k podania žiadosti postačuje preukázanie splnenia podmienok pre vyvlastnenie, čiže sa preukazuje účel vyvlastnenia, Potreba odseku 4 je účelná pri sankcionovaní stavebníka pre nepovolené stavebné práce, pretože „čierny“ stavebník by nemohol byť sankcionovaný ako stavebník.

V § 19 ide o súhrnné ustanovenie o právach a povinnostiach stavebníka od začiatku do konca výstavby (uskutočňovania stavebných prác). Povinnosti stavebníka nezahŕňajú všetky činnosti, ale len tie, ktoré majú vzťah k ustanoveniam navrhovaného zákona. Jeho zmluvná voľnosť je neobmedzená. Na druhej strane sa navrhuje, aby nemal generálnu zodpovednosť za všetky nedostatky súvisiace so stavbou, ako je to v terajšej právnej úprave, pretože je v postavení objednávateľa služby. Základnou povinnosťou stavebníka je objednať vypracovanie projektovej dokumentácie u projektanta. Projektovanie je odborná činnosť zákonom vyhradená oprávneným osobám, ktoré majú štátom uznaný status dôveryhodných osôb s oprávnením používať pečiatku so štátnym znakom (autorizovaným architektom a autorizovaným stavebným inžinierom podľa zákona SNR č. 138/1992 Zb.). Špecifikujú sa povinnosti stavebníka pri dodávateľskom zabezpečení výstavby. Povinnosti vyplývajú z obvyklého vzťahu so zhotoviteľom a aplikačnej praxe, často sú aj teraz pravidelným obsahom zmluvy o zhotovení stavby medzi stavebníkom a zhotoviteľom stavby.

Ďalej sa upravujú povinnosti stavebníka pri svojpomocnej výstavbe. Teraz také ustanovenie chýba a existuje v podstate len povinnosť zabezpečiť stavebný dozor oprávnenou osobou. Teraz platný stavebný zákon vychádza z osoby stavebníka, ako niekoho, kto po celý čas výstavby je prítomný pri stavebných prácach a má ako jediný rozhodovacie právo a ako jediný znáša sankcie. Taký stav v realite výstavby neexistuje. V súčasnosti je takýto pohľad použiteľný v svojpomocnej výstavbe jednoduchých stavieb zhotovovaných pre vlastnú potrebu. V ostatnej výstavbe je stavebník predovšetkým objednávateľom stavebných prác, ktorý zmluvou o zhotovení stavby (§ 651 Občianskeho zákonníka) prenáša práva a povinnosti aj možné následky počas zhotovovania stavby na zhotoviteľa stavby alebo na iné osoby (projektanta, stavbyvedúceho, geodeta). Navrhovaný zákon preto vychádza zo zodpovednosti jednotlivých osôb vo výstavbe založený na ich odbornej činnosti. Stavebník nemá schopnosť ani reálnu možnosť odborne posudzovať, a tým menej zasahovať do činnosti vyžadujúcej odbornú spôsobilosť (do projektovania, do stavebných prác, do práce stavbyvedúceho alebo geodeta).

Zachováva sa možnosť uskutočňovať stavebné práce svojpomocou stavebníka, ako to bolo všeobecne rozšírené pred rokom 1989. Táto možnosť sa obmedzuje na jednoduché stavby podľa prílohy č. 1 a na drobné stavebné práce, ktoré možno uskutočňovať na základe ohlásenia alebo bez súčinnosti stavebného úradu (príloha č. 2). V zásade ide o prevzatie obsahu terajších § 55 až 57 stavebného zákona.

**K § 21, 22 Zhotoviteľ stavby**

Zhotoviteľ stavby je osoba vo výstavbe, ktorá rozhoduje o konečnej podobe, kvalite a funkčnosti zhotovenej stavby alebo zmeny stavby. Terajší zákon nemá samostatné ustanovenia o zhotoviteľoch stavby, ani neupravuje nijaké požiadavky na jeho odbornú spôsobilosť, technické vybavenie a personálne zabezpečenie. V čase prijatia teraz platného stavebného zákona stavebnými firmami boli len tzv. socialistické organizácie riadené ministerstvami alebo národnými výbormi. Na obsah ich činnosti nebol potrebný zákon.

Na rozdiel od aktuálneho stavu sa navrhuje, aby zhotoviteľ stavby musel byť podnikateľ na základe viazanej živnosti. Doteraz je to voľná ohlasovaná živnosť, na ktorú nie je potrebné nijaké odborné vzdelanie ani prax, postačuje mať viac ako 18 rokov.

Ustanovuje sa požiadavka, ktorú musí splniť právnická osoba, aby mohla byť zhotoviteľom. Ak ide o stavebníka, ktorý zhotovuje drobné stavebné práce podliehajúce ohláseniu svojpomocou, musí zabezpečiť aspoň osobu s ustanovenou kvalifikáciou. Malo by ísť o samozrejmosť (a to aj na ochranu zhotoviteľa stavby), ale prax taká nie je. Preto je vhodné zaviesť to ako zákonnú povinnosť, aby sa čo najviac zabezpečil súlad stavby so základnými požiadavkami na stavby, najmä požiadavka stability stavby a bezpečnosti pri prevádzkovaní stavieb.

Návrhom zákona sa ustanovuje „generálny zhotoviteľ stavby“ pre osobu, ktorá je zmluvne zabezpečená na dodávku celej stavby alebo jej rozhodujúcej časti (stavebnej alebo technologickej). Napriek tomu, že platný stavebný zákon takýto termín nepozná, prax stále používa historický výraz „generálny dodávateľ“. Je na stavebníkovi, či zmluvne zabezpečí generálneho zhotoviteľa stavby (tzv. stavbu na kľúč), alebo viacerých čiastkových zhotoviteľov na jednotlivé časti stavby alebo na jednotlivé stavebné práce.

Vzhľadom na to, že navrhovaný zákon požaduje odbornú spôsobilosť na každé jednotlivé stavebné práce a oprávnenie na vyhradené činnosti, je reálny predpoklad, že ani generálny zhotoviteľ nemusí mať odbornú spôsobilosť a kapacity na všetky stavebné práce a iné odborné činnosti vo výstavbe. Z tohto dôvodu sa navrhuje , že na komplexné zhotovenie stavby musí zmluvne zabezpečiť iných zhotoviteľov na uskutočnenie stavebných prác, na ktoré sám nemá živnostenské oprávnenie, odbornú spôsobilosť, technické vybavenie alebo personálne zabezpečenie odborne spôsobilými zamestnancami. V podstate ide len o zákonnú úpravu reálneho stavu v praxi.

V záujme bezpečnosti a kvality stavieb sa navrhuje, aby aj zmluvní dodávatelia museli byť kvalifikovanými zhotoviteľmi stavieb. Aby sa už neopakovali situácie, keď si oprávnený zhotoviteľ zabezpečil na subdodávku osoby bez potrebnej kvalifikácie a odborného personálu. Za činnosť subdodávateľa bude vždy zodpovedať stavebníkovi generálny zhotoviteľ stavby. To nebráni regresnému uspokojovaniu náhrady škody.

V § 22 sú koncentrované všetky základné a v praxi obvyklé práva a povinnosti spoločné v zásade pre všetkých zhotoviteľov stavieb. Detailné povinnosti vyplynú zo zmlúv medzi stavebníkom a zhotoviteľom stavby. Rozdiel je v tom, že zmluvné povinnosti sú v režime len zmluvného vzťahu, kým zákonné povinnosti sú sankcionované aj verejnoprávne (ako správne delikty a v extrémnom prípade aj ako trestné činy). Obsah povinností zhotoviteľa zahŕňa vybrané obvyklé povinnosti, ktorých neplnenie sa v praxi vyskytuje najčastejšie a ktoré môžu mať vplyv na súlad zhotovenej stavby so základnými požiadavkami na stavby a so všeobecnými technickými požiadavkami na výstavbu. Bežne zabezpečuje vypracovanie vykonávacieho projektu stavebník. Existujú však aj prípady, kedy vypracovanie vykonávacieho projektu zabezpečuje zhotoviteľ (napr. PPP projekty, projekty rôznych halových systémov a pod.).

**K § 23 Projektant**

Návrh zákona v porovnaní s doterajšou právnou úpravou posilňuje postavenie projektanta na úroveň, ktorá sa už približuje postaveniu projektantov (spravidla architektov a časti stavebných inžinierov) v západných štátoch a v súlade s reguláciou povolania Architekt podľa smernice EP a Rady 2005/36/ES. S rozsahom oprávnení sa prehlbujú aj ich povinnosti vo výstavbe, a tým aj ich osobná zodpovednosť za spôsobené škody (najmä škody spôsobené projektovou chybou).

Väčšina práv a povinností projektantov uvedených v tomto paragrafe sa v praxi už využíva, takže obsahovo nejde o úplne nové práva a povinnosti. K tomuto vývoju prispela postupná zmena postavenia stavebníka, k akej došlo v priebehu vývoja spoločnosti od prijatia teraz platného stavebného zákona (1976). 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 obdobne, ako pacient vo vzťahu k lekárovi alebo klient vo vzťahu k advokátovi alebo notárovi. Zadaním úlohy je jej plnenie už plne v obsahu regulovanej činnosti projektanta. Ustanovuje sa preto rozhodujúca činnosť projektanta, ktorá je mu zákonmi vyhradená. Všetky stupne projektovej dokumentácie od stavebného zámeru, cez projekt stavby a vykonávací projekt a následne po dokumentáciu skutočného zhotovenia stavby a prevádzkovú dokumentáciu sú plne v jedných rukách, aby sa zabezpečila kontinuita zhotovovania stavby od základnej predstavy stavebníka po prevzatie stavby stavebníkom a jej užívanie. Navrhované ustanovenia reagujú na stav, že nie každý projektant má autorizáciu na všetky činnosti vo výstavbe. Je všeobecný záujem zabezpečiť, aby stavba ako výsledok komplexnej činnosti spĺňala všetky základné požiadavky na stavby podľa prílohy I nariadenia EP a Rady č. 305/2011. Preto je potrebné zákonom požadovať, aby každý projektant projektoval len tú časť stavebných prác, na ktorú má autorizáciu alebo inú kvalifikáciu (architektonické a stavebnotechnické riešenie, statiku nosných konštrukcií, elektroinštaláciu, plynoinštaláciu a podobne).

Stavebník môže objednať vyhotovenie všetkých stupňov projektovej dokumentácie a súvisiacich odborných činností u jedného projektanta, alebo postupne a čiastkovo u rôznych projektantov. V prvom prípade sa takýto projektant označuje ako generálny projektant (odseky 4 a 5), ktorý sám projektuje v rozsahu svojho oprávnenia a  čiastkové projekty zadáva projektantom špecialistom a ich činnosť koordinuje až do výsledného projektu. To je najlacnejšie a najrýchlejšie a spravidla aj najkvalitnejšie riešenie. Vyhľadávanie postupne rôznych projektantov na čiastkové riešenia je spravidla dlhšie trvajúce, vo výsledku drahšie a nie je zaručený súlad (koordinácia) všetkých zložiek projektu.

Ďalej sa ustanovujú najčastejšie povinnosti projektantov, ako vyplývajú z praxe a zo zmlúv so stavebníkmi a z požiadaviek osobitných predpisov (napríklad o energetickej hospodárnosti budov, o bezpečnosti pri práci). Stavebník však môže uzatvoriť s projektantom zmluvu aj na hocijaké iné činnosti, napríklad na tzv. inžinierske činnosti, na dohľad nad ekonomikou výstavby, na výber vhodných stavebných výrobkov a účinných technických systémov budov. Zmluvná voľnosť je neobmedzená, nemala by však smerovať k vylúčeniu ustanovených povinností, pretože ide o zákonné povinnosti zaväzujúce oboch účastníkov zmluvy. Ďalej sa upravujú oprávnenia projektanta pri zhotovovaní stavby. Autorovi architektonického diela vyplýva zo zákona 185/2015 Z. z. Autorský zákon oprávnenie vykonávať autorský dohľad. Podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách sú obsiahnuté vo vykonávacom predpise.

Odsek 9 je špeciálne ustanovenie týkajúce sa prvej základnej požiadavky na stavby (mechanická odolnosť a stabilita stavby) pri vyhradených stavbách v záujme zabezpečenia statickej bezpečnosti nosných konštrukcií stavby. Účelom tohto ustanovenia je minimalizovať riziko zrútenia stavieb a pomocných stavebných konštrukcií nedostatočnými statickými výpočtami.

**K § 24 Osoba poverená vykonávať stavebný dozor**

Stavebný dozor sa navrhuje v zásade podľa terajšieho stavu. Povinným bude na jednoduchej stavbe uskutočňovanej svojpomocou stavebníka a nanovo aj na vyhradenej stavbe. Pri drobných stavebných prácach postačuje kvalifikovaná osoba. Na všetky ostatné stavebné práce je stavebný dozor vecou záujmu stavebníka. Stavebník sa rozhodne, či chce mať na stavbe aj „svojho“ odborne spôsobilého zástupcu, aby mu postrážil, že stavba sa bude zhotovovať podľa projektu stavby, v dohodnutých lehotách výstavby a za zmluvne dohodnutú cenu.

Navrhované ustanovenia vymedzujú najčastejšie požiadavky na stavebný dozor zo strany stavebníka pri stavbách svojpomocou a na vyhradených stavbách aj ako požiadavky na odbornú kontrolu vo verejnom záujme. Rozsah stavebného dozoru v konkrétnom prípade je už vecou zmluvy medzi stavebníkom a osobou oprávnenou na výkon stavebného dozoru.

**K § 25, 26, 27 Stavbyvedúci**

Stavbyvedúci je rozhodujúcou osobou na stavbe, pretože rozhoduje o konkrétnom postupe výstavby. Odsek 1 je súhrnným vyjadrením všetkej činnosti stavbyvedúceho – vo vzťahu k stavebným prácam, pri správe staveniska a pri vedení dokumentácie stavby.

Vo vzťahu k stavebným prácam je vymenovaný okruh zodpovednosti stavbyvedúceho vo vzťahu k stavebníkovi a k verejnému záujmu na zhotovení stavby podľa projektu stavby. Zodpovednosti stavbyvedúceho zodpovedajú ustanovené sankcie .

Navrhuje sa upraviť najčastejšie požiadavky na činnosť stavbyvedúceho na stavbe a možnosť vymenovať hlavého stavbyvedúceho, ktorý koordinuje ostatné osoby na stavenisku, vrátane pomocných stavbyvedúcich.

V § 26 sú v zásade prevzaté povinnosti stavbyvedúceho na stavenisku z platného stavebného zákona a z vykonávacej vyhlášky doplnené o požiadavky, ktoré vyplynuli z potrieb praxe. Rozsah oprávnení a povinností stavbyvedúceho na stavenisku vyplýva zo zásady, že je jediným vedúcim, ktorý má rozhodujúce postavenie na stavenisku.

V súlade s požiadavkou bezpečnosti na stavenisku sa navrhuje upraviť okruh osôb, ktoré majú mať prístup na stavenisko na plnenie úloh, na ktoré sú oprávnení a ktoré súvisia so stavebnými prácami. Aj tieto osoby musia vstupovať na stavenisko len s upovedomením stavbyvedúceho, aby nedošlo k ohrozeniu ich zdravia úrazom ani k náhlemu prerušeniu priebehu stavebných prác nevhodným pohybom po stavenisku. Zhotoviteľom a stavebníkom sa v zmysle odseku rozumejú aj ich oprávnení zástupcovia.

Navrhuje sa tiež upraviť vstup iných osôb nad ustanovený výpočet. Tu sa navrhuje, aby takéto osoby museli mať výslovný súhlas stavbyvedúceho, pretože ich účasť nie je nevyhnutná na priebeh stavebných prác, lebo priamo neplnia nijakú úlohu na zabezpečenie výstavby. Ich vstup na stavenisko je len na rozhodnutí stavbyvedúceho a len v čase, keď to priebeh stavebných práce bezpečne umožňuje. Voľný pohyb takýchto osôb po stavenisku nie je žiaduci z bezpečnostných dôvodov.

Osoby uvedené za bodkočiarkou majú nárok na vstup na stavenisko bez súhlasu stavbyvedúceho, ale v záujme ich bezpečnosti vzhľadom na priebeh stavebných prác by mali o svojom vstupe upovedomiť stavbyvedúceho. V praxi to aj tak bude, pretože personálne predmetom ich kontroly je práve stavbyvedúci a výkon jeho činnosti vo vzťahu k stavebným prácami a k dokumentácii stavby.

Dôležitou povinnosťou stavbyvedúceho je vedenie dokumentácie stavby. Základom dokumentácie stavy je projekt stavby, doklady o prísune stavebných výrobkov na stavenisko, rôzne povolenia, zmluvy a podobné dokumenty o prevádzke staveniska a stavebný denník. Tento paragraf upravuje požiadavky na stavbyvedúceho vo vzťahu k stavebnému denníku ako najdôležitejšiemu dokladu o priebehu uskutočňovania stavebných prác a o udalostiach na stavenisku. Odsek 1 je prevzatím terajšej právnej úpravy so zdôraznením, že ido o povinnosť stavbyvedúceho. V odseku 2 sa zdôrazňuje, že stavebný denník, aby splnil svoju funkciu, sa musí viesť priebežne počas celej výstavby. Je to potrebné, aby sa dodatočne nemohlo špekulovať a zastierať nedostatky výstavby zmenou stavebného denníka. Uvedenému má napomôcť aj skutočnosť, že stavebný denník sa bude viesť v elektronickej forme.

V odseku 3 sú vymenované osoby oprávnené na zápis do stavebného denníka. V zásade platí, že zapisovať od stavebného denníka možno len úkony, ktoré bezprostredne súvisia s uskutočňovaním stavebných prác a ich kontrolou a len od oprávnených osôb. Účelom je vylúčiť zo zapisovania nepríslušné a odborne nespôsobilé osoby, čo sa v praxi nátlakom na stavbyvedúceho niekedy stávalo, najmä zo strany účastníkov povoľovacieho konania a zo strany rôznych aktivistov. Taxatívny výpočet je aj ochranou stavbyvedúceho pred nátlakom takýchto osôb.

**K § 28 Geodet stavby**

Geodet stavby je dôležitou osobou vo výstavbe, pretože zle vytýčená stavba sa spravidla už nedá dodatočne napraviť. Terajšia právna úprava nemá o geodetovi dostatočnú úpravu. Preto sa navrhuje aspoň základné oprávnenia a povinnosti geodeta vo vzťahu k stavbe uviesť enumeráciou priamo v zákone. Zavádza sa pozícia „hlavný geodet“, ako osoba, ktorá koordinuje prácu všetkých geodetov na stavbe.

**K § 29 Povinnosti vlastníka stavby**

Vlastnícke právo je ústavným právom každej osoby. Pritom podľa článku 20 ods. 3 ústavy výkon vlastníckeho práva nesmie poškodzovať ľudské zdravie, prírodu, kultúrne pamiatky a životné prostredie nad zákonnú mieru. Na vykonanie tejto ústavnej požiadavky sa pre oblasť výstavby ustanovujú zákonné povinnosti vlastníka každej stavby udržiavať ju po celý čas jej životného cyklu v dobrom stavebnotechnickom a prevádzkovom stave nielen vo vlastnom záujme, ale aj vo verejnom záujme.

Povinnosti uvedené v odseku 2 obsahovo vychádzajú zo základných požiadaviek na stavby (príloha I nariadenia EP a Rady č. 305/2011) a z požiadaviek na energetickú hospodárnosť budov (zákon č. 555/2005 Z .z. v znení neskorších predpisov).

Odsek 3 až 5 sú potrebné na prevádzkovanie stavieb. Bez náležitej evidencie pozemných komunikácií a inžinierskych sietí a bez súčinnosti ich vlastníkov (správcov, prevádzkovateľov) nie je možné zabezpečiť bezproblémovú výstavbu, najmä bezporuchový proces od projektovej dokumentácie, postupov projektantov a stavebných úradov až po prevádzku zhotovených stavieb. Povinnosť správy, evidencie a údržby stavieb dopravnej infraštruktúry a stavieb inžinierskych sietí upravujú osobitné predpisy.

Ustanovuje sa povinnosť vlastníkov informačných konštrukcií označiť ich viditeľným spôsobom (teraz § 86 ods. 4 stavebného zákona) a preberá sa terajší stav ustanovený v § 104 stavebného zákona, ktorý nie je dôvod meniť.

**K § 30 Základné ustanovenia**

V rámci všeobecných ustanovení sa definujú základné pravidlá pre povoľovanie stavieb. Stavbu možno uskutočňovať iba na základe rozhodnutia o stavebnom zámere alebo ohlásenia stavebnému úradu.

Povoľovanie stavieb sa bude uskutočňovať výhradne elektronicky prostredníctvom informačného systému Urbion. V rozsahu právomocí úradu, ako orgánu verejnej moci sa na úkony podľa tohto zákona vzťahuje zákon č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v znení neskorších predpisov. Pre niektoré drobné úkony osôb, ktoré nedisponujú prostriedkami elektronickej komunikácie sa navrhuje, aby pre drobné stavby a drobné stavebné práce, pri ktorých sa vyžaduje úkon podľa tohto zákona v elektronickej podobe, mohla táto osoba vykonať prostredníctvom integrovaného obslužného miesta.

Ďalej sa v rámci všeobecných ustanovení navrhuje ustanoviť pravidlá pre doručovanie, ktoré sa vo výstavbe uskutočňuje výhradne elektronickou formou prostredníctvom informačného systému Urbion, pričom sa navrhuje ustanoviť aj alternatívne formy doručovania.

Navrhuje sa ďalej ustanoviť pravidlá pre príslušnosť staveného úradu a pravidlá rozhodovania stavebného úradu, vymedzenie dotknutého orgánu a dotknutej právnickej osoby.

**K § 31 Vypracovanie návrhu stavebného zámeru**

Každá stavba alebo vyhradená stavba sa môže uskutočniť iba na základe rozhodnutia o stavebnom zámere. Navrhuje sa, aby pre stavebníka realizoval proces povolenia stavby projektant podľa pokynov stavebníka a základe ustanoveného právneho titulu. Ustanovuje sa tiež, že pri vypracovaní návrhu stavebného zámeru je projektant viazaný schváleným územným plánom obce alebo územným plánom zóny. Vzhľadom na to, že proces povoľovania stavieb sa navrhuje plne elektronizovať, relevantné údaje je potrebné vždy zaznamenať v informačnom systéme Urbion.

**K § 32 Prerokovanie návrhu stavebného zámeru orgánom posudzovania zhody**

Následne sa navrhuje, aby vypracovaný návrh stavebného zámeru spolu s oznámením o strategickom dokumente projektant zaslal prostredníctvom Urbionu orgánu posudzovania vplyvov na účely prerokovania s dotknutými orgánmi a určenie rozsahu hodnotenia navrhovanej činnosti. Orgán posudzovania vplyvov písomne oznámi vypracovanie návrhu stavebného zámeru a prostredníctvom Urbionu zašle dotknutému orgánu oznámenie o prerokovaní návrhu stavebného zámeru. V tejto súvislosti sa ďalej navrhujú opatrenia stavebného úradu a obce týkajúce sa prerokovania návrhu stavebného zámeru.

**K § 33 Prerokovanie návrhu stavebného zámeru dotknutými orgánmi štátnej správy a dotknutými právnickými osobami**

Ustanovením sa upravuje prerokovanie stavebného zámeru. Obsahové podrobnosti stavebného zámeru upravuje vyhláška. Jedným z účelov stavebného zámeru je dať na známosť pripravovanú výstavbu. Preto sa navrhuje jeho povinné prerokovanie s uvedenými osobami. Odsek 1 vymenúva osoby, s ktorými musí projektant povinne prerokovať stavebný zámer. Prerokovanie sa bude realizovať elektronicky prostredníctvom Urbionu. Povinnosť prerokovať stavebný zámer s obcou je základom prerokúvania, pretože ide o územie obce, v ktorej má byť umiestnená nová stavba (zmena existujúcej stavby). Obec má účinný nástroj regulácie využívania územia v podobe územného plánu a  územné stanovisko obce je podľa zákona o územnom plánovaní kľúčové pre ďalší postup prípravy výstavby pre stavebníka i pre stavebný úrad.

Stavebný zámer je podkladom pre záväzné stanoviská dotknutých orgánov v závislosti od druhu stavby, jej umiestnenia a kompetencií dotknutých orgánov. To isté platí aj o vlastníkoch (správcoch) dopravnej infraštruktúry a inžinierskych sietí. Okruh dotknutých orgánov vyplýva z osobitných predpisov upravujúcich ich pôsobnosť. S cieľom odbremeniť dotknuté orgány od opakovaných vyjadrení, stanovísk a záväzných stanovísk k tej istej stavbe v rôznych štádiách prípravy, zavádza sa pravidlo, že si budú dotknuté orgány sami určovať a vyhradzovať právomoc sa k ďalším stupňom dokumentácie stavby vyjadrovať a to v záväznom stanovisku k stavebnému zámeru. V praktickej rovine to znamená, že ak sa dotknutý orgán vyjadroval k navrhovanej stavbe (zmene stavby) v rámci procesu EIA a jeho požiadavky k pripravovanej stavbe sú zohľadnené vo výslednom rozhodnutí o vplyve na životné prostredie, už sa nebude musieť znovu zaoberať tou istou stavbou v rámci prerokúvania stavebného zámeru (ak si to nevyhradil). Sleduje sa tým odstrániť duplicitné postupy.

Pri jednoduchých stavbách je zjednodušenie v tom, že stavebný zámer sa prerokuje spolu s projektom stavby, takže nadobudnutím právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere nie je potrebné ďalšie dopracovanie a stavebník môže začať so stavebnými prácami.

Vymedzenie dotknutého orgánu a stanoviska dotknutého orgánu v princípoch vychádza z doteraz platnej úpravy zavedenej novelou stavebného zákona v roku 2005. Okruh dotknutých orgánov je vždy určený individuálne, podľa predmetu prerokovania a podľa toho akých verejných záujmov upravených zákonom sa bude týkať, ku ktorému bude vydané stanovisko podľa osobitného predpisu, napríklad podľa zákona č. 44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon) v znení neskorších predpisov, zákona č. 164/1996 Z. z. o dráhach a o zmene zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov, zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 298/1999 Z. z. o správe štátnych hraníc v znení zákona č. 515/2003 Z. z., zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení zákona č. 479/2005 Z. z., zákona č. 261/2002 Z. z. o prevencii závažných priemyselných havárií a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 478/2002 Z. z. o ochrane ovzdušia a ktorým sa dopĺňa zákon č. 401/1998 Z. z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia v znení neskorších predpisov (zákon o ovzduší), zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov., zákona č. 364/2004 Z. z. . o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), zákona č. 541/2004 Z. z. o mierovom využívaní jadrovej energie (atómový zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 656/2004 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 657/2004 Z .z. o tepelnej energetike v znení zákona č. 99/2007 Z. z., zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov, zákona č. 470/2005 Z. z. o pohrebníctve a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov, zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona 140/2008 Z. z., zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, zákona č. 51/1988 Zb. o banskej činnosti, výbušninách a o štátnej banskej správe v znení neskorších predpisov, zákona č. 164/1996 Z. z. o dráhach a o zmene zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov, zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Dotknutý orgán je viazaný rozsahom pôsobnosti, ktorá mu je určená zákonom na pri prerokúvaní územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov a pri konaniach podľa stavebného zákona ale aj pri plnení povinností osôb obrátiť sa priamo na dotknutý orgán. Ustanovenie má za cieľ je najmä odstrániť, resp. minimalizovať administratívne procedúry, ktoré neprimerane predlžujú proces prípravy výstavby. Preberá z terajšej úpravy efektívnejšie riešenia postupov súčinnosti dotknutých orgánov v povoľovacích konaniach, pričom neovplyvňuje obsah a záväznosť vydávaných stanovísk a nezasahuje do vecných kompetencií dotknutých orgánov.

Ustanovenie ďalej v upravenom obsahu preberá terajší § 140b stavebného zákona. Záväzným stanoviskom dotknuté orgány vyjadrujú zákonné požiadavky pre spracovanie ďalších stupňov projektovej dokumentácie a ďalších fáz výstavby. Základným zámerom je dosiahnuť, aby dotknutý orgán v určenej alebo dohodnutej dlhšej lehote vydal kvalifikované záväzné stanovisko, na ktorého uplatnenie je kompetentný a ktoré obsahuje stavebnotechnické alebo prevádzkové požiadavky podložené osobitným zákonom. Zároveň je zachované právo dotknutého orgánu vydávať samostatné rozhodnutia podľa osobitných predpisov.

Rovnako dôležité je aj stanovisko vlastníkov stavieb dopravnej a technickej infraštruktúry. Preto sa im priznáva rovnaké postavenie ako dotknutým orgánom verejnej správy.

Zavádza sa nový dôležitý dokument správa o výsledku prerokovania stavebného zámeru, ktorá by mala racionalizovať postup výstavby a odbremeniť stavebný úrad od zabezpečovania všetkých podkladov rozhodnutia, ako to teraz požaduje § 62 ods. 3 stavebného zákona. V praxi aj teraz stále častejšie niektoré podklady obstarávajú iniciatívne stavebníci na zrýchlenie konania, čo však nezbavuje stavebný úrad zákonnej povinnosti sa nimi aj tak zaoberať. Dôvodom navrhovaného riešenia je, že mnohé požiadavky dotknutých orgánov, susedov a vlastníkov infraštruktúry dokáže stavebník akceptovať a projektant zapracovať do projektu stavby bez toho, aby do toho musel mocensky vstupovať stavebný úrad. Často ide o čisto špeciálne technické požiadavky, ktoré stavebný úrad niekedy ani nevie kvalifikovane posúdiť a rozhodnúť o nich. Navrhovaná správa o výsledku prerokovania stavebného zámeru má podať stavebnému úradu plastický obraz o tom, kto sa zúčastnil prerokovania stavebného zámeru, aké požiadavky a námietky vzniesol a stanovisko stavebníka a projektanta k nim. Nepochybne veľká časť uplatnených pripomienok a požiadaviek je akceptovateľná, ale časť nie. To by malo byť v tejto správe podrobne uvedené, aby sa nemuselo konať o akceptovaných požiadavkách a zostal čas a kapacita stavebného úradu na odstraňovanie rozporov, ktoré sa nepodarilo stavebníkovi a projektantovi v prerokovaní stavebného zámeru odstrániť. Náležitosti správy o výsledku prerokovania stavebného zámeru upraví vyhláška. Zavádza sa aj povinnosť, aby projektant zhodnotil, či sa jedná o vyhradenú stavbu alebo či je potrebné aj na inú stavbu vypracovať vykonávací projekt. Správa o výsledku prerokovania stavebného zámeru bude spolu so stavebným zámerom základnou náležitosťou žiadosti stavebníka o rozhodnutie stavebného úradu.

**K § 34 Rozhodnutie o stavebnom zámere**

Základným účelom konania na stavebnom úrade je odstrániť rozpory z prerokovania stavebného zámeru, ktoré sa nepodarilo odstrániť stavebníkovi a projektantovi, a rozhodnúť o nich. Ak sa stavebníkovi a projektantovi podarilo odstrániť všetky rozpory a protichodné stanoviská, tak stavebný úrad môže vydať rozhodnutie o stavebnom zámere. Rozhodnutie stavebného úradu o žiadosti stavebníka označuje jednotne ako rozhodnutie o stavebnom zámere. Termín „stavebný zámer“ sa zvolil preto, že obsahovo už nejde o vrchnostenské povoľovanie niečoho, na čo vlastník pozemku nemá právo, ale ide o verejnoprávny súhlas s využitím pozemku ako súčasti vlastníckeho práva (právo užívať pozemok aj zastavaním). V staršej odbornej literatúre sa často používal termín „stavebný konsenzus“. Tento termín najlepšie vystihuje aj súčasné ústavnoprávne postavenie vlastníka pozemku (stavby) nakladať so svojím majetkom, keď jediným obmedzujúcim faktorom je zákonmi ustanovená ochrana verejného záujmu (ochrana práv iných osôb, bezpečnosť, ochrana životného prostredia, a podobne), čo je zásadne úlohou štátu. Výsledný stav by mal byť taký, že rozhodnutie o stavebnom zámere sa musí vydať, ak sa nezistí zákonná prekážka verejného záujmu, pre ktorú rozhodnutie o stavebnom zámere vydať nemožno.

Rozhodnutie o stavebnom zámere je rozhodnutím vo veci. Posudzujú sa všetky vplyvy na okolie a verejné záujmy. Vydaním rozhodnutia sa potvrdzuje súlad s týmito záujmami. Po vydaní rozhodnutia by nemala existovať administratívna prekážka pre realizáciu stavebného zámeru. Toto rozhodnutie je podkladom pre spracovanie stavebnotechnickej dokumentácie, podľa ktorej sa môžu realizovať stavebné práce. Rozhodnutiu o stavebnom zámere nebudú podliehať drobné stavby, pre ktoré bude postačovať ohlásenie.

Podkladom pre rozhodnutie o stavebnom zámere budú návrh staveného zámeru spolu so správou o výsledku prerokovania návrhu stavebného zámeru. Zároveň sa navrhuje ustanoviť povinné náležitosti rozhodnutia o stavebnom zámere.

**K § 35 Zmena a zrušenie rozhodnutia o stavebnom zámere**

Navrhuje sa ustanoviť podmienky pre smenu rozhodnutia o stavebnom zámere a to na žiadosť stavebníka, ak dôjde k zmene stavebníka ak ide o predĺženie platnosti rozhodnutia alebo zmene lehoty výstavby.

**K § 36 Preskúmanie rozhodnutia o stavebnom zámere**

Navrhuje sa ustanoviť možnosť preskúmania vydaného rozhodnutia o stavebnom zámere. Rozhodnutie o stavebnom zámere, ktoré je právoplatné, môže úrad z podnetu stavebníka preskúmať. Podnet na preskúmanie rozhodnutia o stavebnom zámere bude môcť podať stavebník prostredníctvom projektanta elektronicky stavebnému úradu, ktorý toto rozhodnutie vydal do 15 dní od doručenia rozhodnutia o stavebnom zámere. Navrhuje sa, aby rozhodnutie o stavebnom zámere mohlo byť preskúmané do uplynutia lehoty na podanie správnej žaloby podľa Správneho súdneho poriadku, teda v lehote dvoch mesiacov. Ak sa pri preskúmaní rozhodnutia o stavebnom zámere zistí, že preskúmavané rozhodnutie bolo vydané v rozpore s týmto zákonom, úrad môže rozhodnutie zmeniť. Úrad bude povinný o napadnutom rozhodnutí rozhodnúť do 15 dní.

**K § 37 Projekt stavby**

Projekt stavby je konečným textovým a grafickým podkladom pre uskutočňovanie stavebných prác. Rozdiel v porovnaní s terajším povoľovaním stavieb je v tom, že stavebný úrad rozhodne na základe stavebného zámeru a správy o výsledku prerokovania stavebného zámeru. Nebude sa však zaoberať projektom stavby, ktorý nevyhnutne obsahuje aj podrobnosti, ktoré nemajú vplyv na okolie a sú dôležité len pre proces výstavby, najmä vnútorné konštrukcie a zariadenie stavieb. Tým sa skráti konanie na stavebnom úrade, pretože stavebný úrad sa nemusí zaoberať stavebnými detailmi ani pripomienkami a návrhmi, ktoré boli súhlasne vybavené v prerokovaní stavebného zámeru a sú deklarované v správe o výsledku prerokovania stavebného zámeru. Pri jednoduchých stavbách je zjednodušenie v tom, že stavebný zámer je už v podrobnosti projektu stavby, takže nadobudnutím právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere nie je potrebné ďalšie dopracovanie a stavebník môže začať so stavebnými prácami.

Zrýchleniu konania pomôže aj to, že stavebný úrad nebude po začatí konania obstarávať nové podklady ani ukladať stavebníkovi povinnosť ich obstarať. Musí však skontrolovať

* právny vzťah stavebníka k pozemku (stavbe), na ktorom sa majú uskutočniť stavebné práce,
* kompletnosť správy o výsledku prerokovania stavebného zámeru, najmä či naozaj boli oslovené všetky dotknuté orgány, všetci susedia a obec a ako sa naložilo s uplatnenými záväznými stanoviskami, vyjadreniami a požiadavkami,
* ako je zohľadnený obsah územného stanoviska obce vo vzťahu k navrhovanému umiestneniu stavby a
* či stavebný zámer a správu o výsledku stavebného zámeru vypracoval projektant.

Obsah rozhodnutia zohľadní projektant v projekte stavby.

**K § 38 Overovanie projektu stavby**

Iniciátorom overenia projektu stavby je projektant, ktorý zodpovedá zmluvne stavebníkovi za celý projekt stavby a vo všeobecnosti aj verejnosti. Z tohto dôvodu má záujem na tom, aby jeho projekt stavby neviedol k ohrozeniu stability stavby. Overenie projektu stavby je prínosné aj pre stavebníka, aby mal istotu, že jeho budúca stavba bude bez stavebnotechnických problémov. Overený projekt zároveň oprávňuje zahájiť stavebné práce pre zhotovenie stavby. Obsahom overenia projektu stavby (odsek 1) je odborné posúdenie projektu stavby a kontrola zapracovania požiadaviek rozhodnutia o stavebnom zámere. Upravuje formu osvedčovacej doložky, ktorá bude elektronická vzhľadom na to, že projektová dokumentácia sa vedie v elektronickej podobe.

**K § 39 Kolaudácia stavby**

Navrhuje sa, aby kolaudácii podliehali všetky stavby alebo zmeny stavby, na ktoré bolo potrebné rozhodnutie o stavebnom zámere. Od kolaudácie zmeny stavby môže stavebný úrad v rozhodnutí o stavebnom zámere upustiť, ak z projektu zmeny stavby vyplýva, že ide o stavebné práce malého rozsahu alebo že sa nimi nezasahuje do staticky dôležitých častí stavby. Ak ide o jednoduchú stavbu, okrem bytovej budovy, stavebný úrad namiesto kolaudácie poverí stavebného inšpektora uskutočniť kolaudačnú prehliadku a vydať záverečné stanovisko stavebného inšpektora, ktorá je pre stavebný úrad podkladom pre vydanie kolaudačného osvedčenia stavby.

**K § 40 Priebeh kolaudácie stavby**

Navrhuje sa postup pre zabezpečenie kolaudácie stavby. Podkladom ku kolaudácii stavby je projekt skutočného vyhotovenia stavby a elektronický stavebný denník stavby. Projektant vypracuje projekt skutočného vyhotovenia stavby a elektronicky ho zaznamená do Urbionu na účel jeho prerokovania s dotknutým orgánom štátnej správy a s dotknutou právnickou osobou, ktorých sa prevádzka stavby týka a s obcou, v ktorej územnom obvode sa nachádza stavba. Súčasťou projektu skutočného vyhotovenia stavby je aj rozhodnutie o stavebnom zámere a overený projekt stavby, ak bol vypracovaný. Na podávanie stanovísk a vyjadrení projektant určí v oznámení o priebehu kolaudácie lehotu, ktorá nesmie byť kratšia ako 14 dní od doručenia oznámenia o priebehu kolaudácie. Navrhujú sa ďalšie povinností a pre subjekty dotknuté kolaudáciou stavby a projektanta či stavebný úrad alebo stavebného inšpektora a povinnosti pri odstraňovaní kolaudačných nedostatkov stavby.

**K § 41 Kolaudačné osvedčenie stavby**

Navrhuje sa ustanoviť právny titul osvedčujúci priebeh kolaudácie a stavebnotechnickú spôsobilosť stavby na projektovaný účel a zároveň ďalšie právne skutočnosti týkajúce sa kolaudácie: možnosť podať opravný prostriedok, podklad pre zápis do katastra nehnuteľností apod.

**K § 42 Vypracovanie návrhu stavebného zámeru jednoduchej stavby**

Ustanovuje sa zjednodušený postup pre povoľovanie jednoduchej stavby. Jednoduchá stavba sa môže uskutočniť iba na základe rozhodnutia o stavebnom zámere. Navrhuje sa, aby pre stavebníka realizoval proces povolenia stavby projektant podľa pokynov stavebníka a základe ustanoveného právneho titulu. Ustanovuje sa tiež, že pri vypracovaní návrhu stavebného zámeru je projektant viazaný schváleným územným plánom obce alebo územným plánom zóny. Vzhľadom na to, že proces povoľovania stavieb sa navrhuje plne elektronizovať, relevantné údaje je potrebné vždy zaznamenať v informačnom systéme Urbion.

**K § 43 Prerokovanie návrhu stavebného zámeru jednoduchej stavby**

Ustanovením sa upravuje prerokovanie stavebného zámeru. Obsahové podrobnosti stavebného zámeru upravuje vyhláška. Jedným z účelov stavebného zámeru je dať na známosť pripravovanú výstavbu. Preto sa navrhuje jeho povinné prerokovanie s uvedenými osobami. Odsek 1 vymenúva osoby, s ktorými musí projektant povinne prerokovať stavebný zámer. Prerokovanie sa bude realizovať elektronicky prostredníctvom Urbionu. Povinnosť prerokovať stavebný zámer s obcou je základom prerokúvania, pretože ide o územie obce, v ktorej má byť umiestnená nová stavba (zmena existujúcej stavby). Obec má účinný nástroj regulácie využívania územia v podobe územného plánu a  územné stanovisko obce je podľa zákona o územnom plánovaní kľúčové pre ďalší postup prípravy výstavby pre stavebníka i pre stavebný úrad.

Stavebný zámer je podkladom pre záväzné stanoviská dotknutých orgánov v závislosti od druhu stavby, jej umiestnenia a kompetencií dotknutých orgánov. To isté platí aj o vlastníkoch (správcoch) dopravnej infraštruktúry a inžinierskych sietí. Okruh dotknutých orgánov vyplýva z osobitných predpisov upravujúcich ich pôsobnosť. S cieľom odbremeniť dotknuté orgány od opakovaných vyjadrení, stanovísk a záväzných stanovísk k tej istej stavbe v rôznych štádiách prípravy, zavádza sa pravidlo, že si budú dotknuté orgány sami určovať a vyhradzovať právomoc sa k ďalším stupňom dokumentácie stavby vyjadrovať a to v záväznom stanovisku k stavebnému zámeru.

Pri jednoduchých stavbách je zjednodušenie v tom, že stavebný zámer sa prerokuje spolu s projektom stavby, takže nadobudnutím právoplatnosti stavebného súhlasu nie je potrebné ďalšie dopracovanie a stavebník môže začať so stavebnými prácami.

Dotknutý orgán je viazaný rozsahom pôsobnosti, ktorá mu je určená zákonom na pri prerokúvaní územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov a pri konaniach podľa stavebného zákona ale aj pri plnení povinností osôb obrátiť sa priamo na dotknutý orgán. Ustanovenie má za cieľ je najmä odstrániť, resp. minimalizovať administratívne procedúry, ktoré neprimerane predlžujú proces prípravy výstavby. Preberá z terajšej úpravy efektívnejšie riešenia postupov súčinnosti dotknutých orgánov v povoľovacích konaniach, pričom neovplyvňuje obsah a záväznosť vydávaných stanovísk a nezasahuje do vecných kompetencií dotknutých orgánov.

**K § 44 Pripomienkovanie a správa o výsledku prerokovania návrhu stavebného zámeru jednoduchej stavby**

Ustanovenie ďalej v upravenom obsahu preberá terajší § 140b stavebného zákona. Záväzným stanoviskom dotknuté orgány vyjadrujú zákonné požiadavky pre spracovanie ďalších stupňov projektovej dokumentácie a ďalších fáz výstavby. Základným zámerom je dosiahnuť, aby dotknutý orgán v určenej alebo dohodnutej dlhšej lehote vydal kvalifikované záväzné stanovisko, na ktorého uplatnenie je kompetentný a ktoré obsahuje stavebnotechnické alebo prevádzkové požiadavky podložené osobitným zákonom. Zároveň je zachované právo dotknutého orgánu vydávať samostatné rozhodnutia podľa osobitných predpisov.

Rovnako dôležité je aj stanovisko vlastníkov stavieb dopravnej a technickej infraštruktúry. Preto sa im priznáva rovnaké postavenie ako dotknutým orgánom verejnej správy.

Zavádza sa nový dôležitý dokument správa o výsledku prerokovania stavebného zámeru, ktorá by mala racionalizovať postup výstavby a odbremeniť stavebný úrad od zabezpečovania všetkých podkladov rozhodnutia, ako to teraz požaduje § 62 ods. 3 stavebného zákona. V praxi aj teraz stále častejšie niektoré podklady obstarávajú iniciatívne stavebníci na zrýchlenie konania, čo však nezbavuje stavebný úrad zákonnej povinnosti sa nimi aj tak zaoberať. Dôvodom navrhovaného riešenia je, že mnohé požiadavky dotknutých orgánov, susedov a vlastníkov infraštruktúry dokáže stavebník akceptovať a projektant zapracovať do projektu stavby bez toho, aby do toho musel mocensky vstupovať stavebný úrad. Často ide o čisto špeciálne technické požiadavky, ktoré stavebný úrad niekedy ani nevie kvalifikovane posúdiť a rozhodnúť o nich. Navrhovaná správa o výsledku prerokovania stavebného zámeru má podať stavebnému úradu plastický obraz o tom, kto sa zúčastnil prerokovania stavebného zámeru, aké požiadavky a námietky vzniesol a stanovisko stavebníka a projektanta k nim. Nepochybne veľká časť uplatnených pripomienok a požiadaviek je akceptovateľná, ale časť nie. To by malo byť v tejto správe podrobne uvedené, aby sa nemuselo konať o akceptovaných požiadavkách a zostal čas a kapacita stavebného úradu na odstraňovanie rozporov, ktoré sa nepodarilo stavebníkovi a projektantovi v prerokovaní stavebného zámeru odstrániť. Náležitosti správy o výsledku prerokovania stavebného zámeru upraví vyhláška. Zavádza sa aj povinnosť, aby projektant zhodnotil, či sa jedná o vyhradenú stavbu alebo či je potrebné aj na inú stavbu vypracovať vykonávací projekt. Správa o výsledku prerokovania stavebného zámeru bude spolu so stavebným zámerom základnou náležitosťou žiadosti stavebníka o rozhodnutie stavebného úradu.

**K § 45 Rozhodnutie o stavebnom zámere jednoduchej stavby**

Rozhodnutie o stavebnom zámere je rozhodnutím vo veci. Posudzujú sa všetky vplyvy na okolie a verejné záujmy. Vydaním rozhodnutia sa potvrdzuje súlad s týmito záujmami. Po vydaní rozhodnutia by nemala existovať administratívna prekážka pre realizáciu stavebného zámeru. Toto rozhodnutie je podkladom pre spracovanie stavebnotechnickej dokumentácie, podľa ktorej sa môžu realizovať stavebné práce. Rozhodnutiu o stavebnom zámere nebudú podliehať drobné stavby, pre ktoré bude postačovať ohlásenie.

Podkladom pre rozhodnutie o stavebnom zámere budú návrh staveného zámeru spolu so správou o výsledku prerokovania návrhu stavebného zámeru. Zároveň sa navrhuje ustanoviť povinné náležitosti rozhodnutia o stavebnom zámere.

**K § 46 Ohlásenie**

Navrhované ustanovenie ustanovuje, aký druh stavieb bude podliehať ohláseniu stavebnému úradu.

**K § 47 Ohlásenie drobných stavieb alebo drobných stavebných prác**

Ohlasovanie je právny inštitút známy z terajšieho stavebného zákona (§ 55 ods. 2 a § 57), ktorý sa teraz používa pre okruh stavieb spravidla jednoduchšej stavebnej konštrukcie a s minimálnym zásahom do životného prostredia. Forma ohlásenia bude jednoduchá a to vyplnením elektronického formulára v Urbione. Spracovanie projektu stavby sa nevyžaduje.

**K § 48 Ohlásenie odstránenia nepovolenej informačnej konštrukcie**

Navrhuje sa upraviť postup pri ohlasovaní odstránenia nepovolenej informačnej konštrukcie inou osobou, ako je jej vlastník. Vlastník takejto konštrukcie vykonáva jej odstránenie bez akéhokoľvek potrebného povolenia alebo rozhodnutia. Ohlásenie sa navrhuje elektronické prostredníctvom Urbionu. Vymedzuje sa okruh subjektov, ktorí budú môcť takéto ohlásenie vykonať, povinné náležitosti ohlásenia, a povinnosti subjektov a stavebného úradu pri ohlasovaní odstránenia.

Ustanovenie vychádza z § 88 ods. 7 a 8 stavebného zákona. Novým je, že rovnaký skrátený režim sa navrhuje vztiahnuť aj na nepovolené zmontované výrobky, ktoré sú rovnako dočasné jednoduché konštrukcie, a aj na konštrukcie, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie stavebného úradu, za podmienky, že sú umiestnené na verejnom priestranstve v obci bez súhlasu obce alebo na pozemku bez súhlasu (alebo nájomnej zmluvy) jeho vlastníka. Na odstránenie sa nebude vyžadovať rozhodnutie vydané v správnom konaní, ale bude postačovať tak, ako doteraz - zjednodušený režim ohlásenia stavebnému úradu a vydanie súhlasu stavebného úradu na odstránenie. Takýto procesný režim sa v praxi osvedčil a umožnil znížiť počet nelegálnych (tzv. čiernych) konštrukcií (billboardov) v mestách a na diaľniciach a cestách I. triedy. Aj v tomto režime sa tak, ako doteraz požaduje náhrada vynaložených nákladov na odstránenie, odvoz a uskladnenie odstránenej konštrukcie od vlastníka nepovolenej konštrukcie alebo zmontovaného výrobku. Obrazovým záznamom je obrazové zachytenie predmetu na akomkoľvek nosiči v zmysle štandardov pre informačné systémy alebo pre bežný administratívny styk.

**K § 49 Spoločné ustanovenia k postupu pri schvaľovaní stavebného zámeru**

Navrhované ustanovenie upravuje podmienky pre späťvzatia návrhu v procese povoľovania stavby a zastavenie procesu povoľovania stavby.

**K § 50 Povolenie skúšobnej prevádzky**

Skúšobná prevádzka je pri niektorých stavbách nevyhnutnou požiadavkou na preverenie jej funkčnosti a prevádzkovej bezpečnosti. Väčšinou je skúšobná prevádzka spojená s fyzikálnymi meraniami jednotlivých zložiek technického vybavenia alebo správania sa stavby pri najvyššej projektovanej záťaži. Pre určité skupiny inžinierskych stavieb sú výsledky skúšobnej prevádzky a namerané hodnoty podmienkou na úspešné kolaudovanie stavby.

Povolenie dočasného užívania stavby na skúšobnú prevádzku a povolenie na predčasné užívanie stavby, sú správnymi rozhodnutiami s obmedzeným okruhom účastníkov.

Skúšobná prevádzka sa vykonáva na návrh stavebníka, čo je v súlade s praxou a požiadavkami obchodného zákonníka.

Skúšobná prevádzka môže trvať najviac dva roky, pričom do trvania sa zarátava prerušovaná skúšobná prevádzka (opakovane vydané rozhodnutie), ako aj kontinuálna skúšobná prevádzka (predlžované povolenie na dočasné užívanie).

Ak má skúšobná prevádzka plynulo prejsť do trvalého užívania stavby, kolaudačné osvedčenie je potrebné získať pred ukončením dočasného užívania na skúšobnú prevádzku. O vydanie kolaudačného osvedčenia je teda potrebné požiadať v dostatočnom časovom predstihu pred uplynutím doby na ktorú je povolené dočasné užívanie na skúšobnú prevádzku, nakoľko po uplynutí lehoty nemôže stavebník stavbu ďalej užívať; inak by sa dopúšťal priestupku, resp. správneho deliktu. Pri skúšobnej prevádzke, ktorá plynulo prechádza do trvalého užívania, je v uvedených lehotách potrebné uskutočniť aj vyhodnotenie skúšobnej prevádzky. Protokol o vyhodnotení skúšobnej prevádzky je podkladom pre vydanie záväzných stanovísk dotknutých orgánov ku kolaudácii stavby. Náležitosti návrhu upraví vykonávací predpis. K návrhu sa prikladá dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby a návrh prevádzkovej dokumentácie.

**K § 51 Povolenie predčasného užívania stavby**

Povolením predčasného užívania stavby sa umožňuje stavebníkovi alebo budúcemu prevádzkovateľovi stavby užívať stavbu alebo jej samostatne funkčnú časť ešte pred celkovou kolaudáciou celej stavby. Predčasná prevádzka stavby umožňuje plnenie účelu zhotovenia stavby alebo zmeny stavby a zároveň plní aspoň čiastočne aj úlohu skúšobnej prevádzky, pretože počas predčasnej prevádzky sa môžu zistiť nedostatky stavebnotechnického charakteru alebo technickoprevádzkového charakteru, ktoré možno ešte odstrániť do kolaudácie celej stavby. Uvádzané povolenia sú správnymi rozhodnutiami.

Na preskúšanie technických systémov budovy sa nevyžaduje povolenie predčasného užívania stavby.

Predčasné užívanie môže trvať najviac tri roky, pričom do trvania sa zarátava opakované povolenie predčasného užívania (opakovane vydané rozhodnutie), ako aj kontinuálne (predlžované) povolenie predčasného užívania.

O vydanie kolaudačného osvedčenia je potrebné požiadať v dostatočnom predstihu pred uplynutím doby na ktorú je povolené predčasné užívanie, nakoľko po uplynutí lehoty nemôže stavebník stavbu ďalej užívať; inak by sa dopúšťal priestupku, resp. správneho deliktu.

Náležitosti návrhu upraví vykonávací predpis. K návrhu sa prikladá dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby.

**K § 52 Všeobecné ustanovenia pri nariaďovaní stavebných prác**

Nariaďovanie je správnym konaním začatým z vlastného podnetu správneho orgánu. V odseku 1 sa uvádzajú tri druhy nariaďovania stavebníkovi niečo vykonať pod hrozbou sankcie. Účelom nariadenia je v prvom rade ochrana života, zdravia a majetku vlastníka stavby ale aj iných osôb. Účelom nariadenia odstránenia stavby, ktorá bola zhotovená nepovolenými stavebnými prácami je aj sankcionovanie nedodržiavania podmienok za ktorých je možné realizovať stavebné práce, a to návratom do pôvodného stavu, teda úplným odstránením stavby alebo zmeny stavby, ktoré boli zhotovené nepovolenými stavebnými prácami.

V odseku 2 je uvedená miestna príslušnosť podľa miesta stavby (locus rei sitae). Vecne príslušným správnym orgánom je orgán štátneho stavebného dohľadu podľa druhu stavby. Podkladom pre rozhodnutie správneho orgánu sú zistenia z vykonaného štátneho stavebného dohľadu.

Z hľadiska účastníkov konania je rozhodujúcim vlastník stavby, pretože jemu sa ukladá niečo vykonať. Z obsahu uložených povinností vyplynie, či sa nariadené práce objektívne vzťahujú aj na inú osobu. Môže ísť o suseda, ak prichádza do úvahy nariadenie prác, ktoré možno uskutočniť len zo susedného pozemku alebo stavby, alebo ak vykonané práce môžu ohrozovať majetok alebo zdravie, napríklad odstránením stavby sa môže narušiť stabilita susednej stavby.

Navrhuje sa, aby uskutočňovanie nariadených stavebných prác bolo pod stálym odborným dohľadom. Preto sa navrhuje pre každý prípad určiť odborne spôsobilého zamestnanca, ktorý by dohliadal na plnenie uloženej povinnosti priebežnou osobnou kontrolou na mieste. Mal by sledovať, aby nedošlo k prieťahom a aby uskutočnené stavebné práce boli reálne uskutočnené. Zámerom je zrýchliť nápravu stavebných chýb existujúcich stavieb a zvýšiť ich kvalitu.

**K § 53 Nariadenie neodkladných prác**

Nariaďovanie neodkladných stavebných prác je prvou zo skupín nariaďovania v rámci výkonu štátneho stavebného dohľadu. Použije sa na odstraňovanie akútnych stavebných porúch na existujúcich stavbách vynútením zanedbanej údržby stavby, ktorá ohrozuje okolie stavby. Pôjde najmä o opravy fasády, o výmenu odkvapových žľabov a odtokových zvodov, o opravu komína, o zabezpečenie prístupu k stavbe, o odvodnenie stavebného pozemku, a podobne. Lehota by mala byť vždy primeraná reálnej možnosti a naliehavosti nápravy.

Stavebné nedostatky na konštrukcii stavby patria k najzávažnejším, pretože ohrozujú stabilitu stavby a sú hrozbou pre bezpečnosť užívateľov. Preto je potrebné utvoriť v zákone priestor na nápravu aj formou nariadenia. Vypratanie stavby je krajným riešením na uskutočnenie opráv nosných konštrukcií, ak je reálne nebezpečenstvo zrútenia stavby alebo jej niektorej časti alebo ak opravy nemožno uskutočniť počas bežnej prevádzky stavby.

Upravuje sa postup, ak je na uskutočnenie neodkladných stavebných prác potrebná projektová dokumentácia. Reálne to bude v prípade, keď neodkladné stavebné práce vyžadujú väčší odborný zásah, ale nie sú natoľko akútne, že je čas vypracovať projekt stavby a prerokovať ho s osobami, ktorých sa týka (napríklad so susedmi) a s dotknutými orgánmi, ktorých sa to týka.

Zároveň sa rieši situácia, keď vlastník stavby nie je spôsobilý postarať sa o projektovú dokumentáciu a musí nastúpiť náhradný výkon. Prípadov starších ľudí vo veku nad 80 rokov a ľudí s ťažkým zdravotným postihnutím je dosť a verejným záujmom je, aby aj ich stavby spĺňali základné požiadavky na stavby.

**K § 54 Nariadenie odstrániť stavbu**

Odstránenie stavby je koniec životného cyklu stavby. Odstrániť stavbu možno na žiadosť jej vlastníka so súhlasom stavebného úradu, alebo nariadením orgánu štátneho stavebného dohľadu z dôvodu verejného záujmu. Ustanovujú sa dôvody odstránenia stavby.

V navrhovanom ustanovení sa ustanovuje procesná stránka nariaďovania. Ustanovuje sa základný obsah nariadenia odstrániť stavbu alebo jej nepovolenú zmenu – lehota, podmienky a zábezpeka. Zábezpeka je novonavrhovaným opatrením na finančné krytie náhradného plnenia, ak vlastník stavby nekoná.

Ak ide o stavebníka, uplatní sa elektronické doručenie do elektronickej schránky a doručenie verejnou vyhláškou, ak je vlastník opustenej a zdevastovanej stavby neznámy alebo je na neznámom mieste .

Náklady na odstránenie stavby znáša vždy vlastník stavby, lebo ide o jeho majetok bez ohľadu na stavebnotechnický a prevádzkový stav stavby. Oznámenie orgánu činnému v trestnom konaní má zmysel na prípadný trestnoprávny postih za nerešpektovanie nariadenia.

Umožňuje štandardne realizovať výkon rozhodnutia, obdobne ako je tomu v iných prípadoch podľa správneho poriadku, aby bola zabezpečená realizácia neodkladných opatrení aj v prípade, keď povinná osoba nekoná. Naliehavým sa môže stať aj vypratanie stavby ako základný predpoklad pre odstránenie stavby. Pri bezprostrednom ohrození zrútenia stavby je náležité aj okamžité vypratanie stavebným inšpektorom na základe jeho ústneho prejavu. Vylúčenie odkladného účinku v prípade odvolania je logickým dôsledkom naliehavosti situácie.

**K § 55 Preskúmanie spôsobilosti nepovolenej stavby na prevádzku**

Zrušením možnosti dodatočnej legalizácie stavieb, ktoré bolo vložené do stavebného zákona v roku 1997, zostávajú nevyriešené tzv. čierne stavby. Vzhľadom na uplynulý čas a zmeškanie lehôt na právne riešenie zo strany obcí (stavebných úradov) už nie je možné uplatniť priamy právny postih (priestupky a správne delikty) ani súdne riešenie. Preto sa navrhuje preskúmať stavebnotechnickú spôsobilosť existujúcich neskolaudovaných stavieb na žiadosť ich vlastníkov. Kritériom budú základné požiadavky na stavby a súvisiace technické predpisy a technické normy. Nebudú sa riešiť vlastnícke ani užívacie vzťahy, tie možno riešiť súdne.

V odseku 1 je vymedzené vecne a časovo, ktorých stavieb sa preskúmanie týka. Netýka sa to stavieb zhotovených pred 1. septembrom 1997, ani stavieb, ktoré sa dlhodobo bez závad prevádzkujú alebo užívajú. O týchto stavbách sa predpokladá, že vyhovujú technickým požiadavkám na prevádzku a užívanie a že formálny nedostatok úradného rozhodnutia nemôže prebiť dlhodobo bezproblémovú prevádzku. Ak je vydržacia doba 10 rokov pre legálne nadobudnutie vlastníctva k pozemku, nemôže byť viac ako 30 ročné riadne užívanie prekážkou pre uznanie technickej spôsobilosti stavby.

Iniciatíva a dôkazné bremeno je na strane vlastníka stavby. Ten by sa mal uchádzať podaním žiadosti o preskúmanie spôsobilosti stavby na prevádzku o vydanie osvedčenia .

Preskúmaním technického stavu stavby voči nej možno postupovať ako pri iných stavbách, ak vykazuje vážne nedostatky stavebnotechnického charakteru, a to nariadením neodkladných prác. Ak sa však zistí, že je umiestnená v rozpore s územnoplánovacou dokumentáciou alebo že je v nespôsobilom a neopraviteľnom technickom stave, nariadi sa vypratanie a odstránenie stavby. Účel povinného preskúmania nie je sankčný (sankčné zákonné lehoty už spravidla uplynuli) ale čisto technický – preverenie spôsobilosti podľa základných požiadaviek na stavby a technických (napríklad, hygienických, požiarnych) predpisov a technických noriem.

Preskúmavanie spôsobilosti bude konanie stavebného inšpektorátu, ktorý bude môcť použiť v rámci dokazovania aj miestnu obhliadku či inštitút znaleckého posudku. Pri posúdení súladu s územnoplánovacou dokumentáciou sa bude posudzovať súlad s takou dokumentáciou, ktorá je pre vlastníka stavby výhodnejšia. Teda v prípade, že územný plán v čase výstavby povoľoval danú výstavbu ale aktuálny v čase preskúmavania spôsobilosti, už nie, použije sa pre účely posúdenia súladu už neplatný územný plán. Ak danú stavbu už neplatný územný plán nepovoľoval ale je v súlade s platným územným plánom, tak sa pre účely súladu posúdi s novým územným plánom platným v čase preskúmavania.

Vzhľadom na to, že v prípadoch, kedy preskúmavanie spôsobilosti nepovolenej stavby na prevádzku nevedie k vydaniu osvedčenia o spôsobilosti stavby na prevádzku, môže orgán štátneho stavebného dohľadu začať konanie o odstránení stavby a toto odstránenie môže výrazne zasiahnuť do práv konkrétneho jednotlivca alebo táto stavba bola inak účelne využívaná viacerými osobami a na užívaní tejto stavby naďalej má záujem konkrétny orgán verejnej správy, môže tento potvrdiť záujem na užívaní stavby verejnosťou a tým zabrániť jej odstráneniu. Môže ísť o stavby v územiach, kde sa nachádza urbanistická koncentrácia marginalizovaných skupín obyvateľov napríklad do riešenia sociálneho bývania, ale napríklad aj o ponechanie vybudovanej cyklotrasy, či pamätníka.

**K § 56 Výkon štátneho stavebného dohľadu**

Ponecháva sa termín „štátny stavebný dohľad“, ktorý sa v praxi vžil a používal ho už stavebný zákon z roku 1958 a nie je dôvod ho zmeniť.

V tomto paragrafe je sústredený zoznam všetkých predmetov kontroly v rámci štátneho stavebného dohľadu. Zoznam vychádza z ustanovení navrhovaného zákona, ktorými sa ukladajú stavebníkom a ďalších účastníkom výstavby požiadavky na uskutočňovanie stavebných prác a na údržbu stavby počas jej prevádzky.

Účelom takéhoto taxatívneho zoznamu je dosiahnuť jednotnosť výkonu štátneho stavebného dohľadu na celom území Slovenska, zabrániť špekulatívnym výnimkám a svojvoľnému zneužívaniu voči niektorým stavebníkom a zabezpečiť objektívnosť kontrolných zistení na účel nápravných opatrení a sankcionovania.

Metodiku štátneho stavebného dohľadu podľa navrhovaných ustanovení zabezpečí úrad vrátane elektronického vstupu nariadených opatrení a sankcií do informačného systému. V zásade ide o obdobu terajšieho § 98 ods. 2 stavebného zákona.

Štátnym stavebným dohľadom sa kontroluje stavebnotechnický stav stavieb a činnosť osôb vo výstavbe pri zhotovovaní stavby. Ustanoveniami sa preberajú oprávnenia orgánov štátneho stavebného dohľadu zo všetkých doterajších úprav výstavby. V odseku 1 sú uvedené všetky druhy ochranných oprávnení orgánu štátneho stavebného dohľadu uskutočňovaných formou nariadenia. Nariadenie je správnym rozhodnutím podľa správneho poriadku začaté z vlastného podnetu bezprostredne po zistení podkladu po vykonaní štátneho stavebného dohľadu.

Kritériom posudzovania podkladu pre uplatnenie nariaďovacej právomoci je konfrontácia predmetu kontroly vo vzťahu k základným požiadavkám na stavby. Požadované nápravné povinnosti sú vždy na náklady stavebníka zhotovovanej stavby, resp. vlastníka prevádzkovanej stavby. Je to tak tradične vo všetkých doterajších stavebných zákonoch a dôvodom je, že orgán štátneho stavebného dohľadu nariaďuje uskutočniť stavebné práce, ktoré mal uskutočniť z vlastnej vôle stavebník podľa projektu stavby, resp. vlastník stavby podľa prevádzkovej dokumentácie. Náhradný výkon nariadenia bude preddavkovo financovať orgán štátneho stavebného dohľadu s následným vymáhaním nákladov od vlastníka stavby.

Vzhľadom na vylúčenie zásad kontroly v štátnej správy (§ 58 ods. 3) sa ustanovuje podrobne priebeh výkonu štátneho stavebného dohľadu na stavenisku a na stavbe a použitie nápravných opatrení.

**K § 57, § 58 a 59 Oprávnenia stavebného inšpektora a opatrenia stavebného úradu**

Výzva na okamžitú nápravu je najjednoduchšie nápravné opatrenie, ktoré stavebníka (vlastníka stavby) nepoškodzuje a podľa poznatkov z praxe vo väčšine prípadov postačuje na nápravu. Je založené na dobrovoľnom plnení. Účelom je dosiahnuť nápravu rýchlo, bez zbytočnej administratívy. Zároveň je v odseku riešené aj závažnejšie odchýlenie od overeného projektu stavby spojené so sankcionovaním za porušenie. Ustanovuje sa konanie z úradnej povinnosti, ktorého výsledkom je nariadenie odstránenia nepovolených stavebných prác.

Ustanovenia ďalej riešia krajnú situáciu, keď sa zistí, že stavbu nie je možné dokončiť pre neodstrániteľnú konštrukčnú chybu na nosnej konštrukcii zhotovovanej stavby (zmeny stavby), ktorá môže viesť k nestabilite alebo aj k zrúteniu. Ak by sa tak nestalo a stavba sa dokončila, hrozili by väčšie škody na majetku a možno aj na životoch v dôsledku zrútenia prevádzkovanej stavby alebo nepoužiteľnosti jej niektorej časti na zamýšľaný účel. V odseku 4 sa rieši situácia, keď sa zistí uskutočňovanie nepovolených stavebných prác. Následný odsek 5 je donucovacím prostriedkom na zamedzenie pokračovať v nepovolených stavebných prácach. S dodatočným povolením stavby podľa § 88a, ktoré bolo zavedené do stavebného zákona v roku 1997, sa v novej úprave nepočíta. Odsek 6 je prevzatím podstaty terajšej úpravy v § 101 stavebného zákona.

**K § 59 Kontrolná prehliadka stavby**

Kontrolné prehliadky stavby sú dôležitým nástrojom na priebežnú kontrolu kvality výstavby a harmonogramu výstavby. Význam kontrolných prehliadok stavby je v kontrole stavebných prác, ktorými sa v rozhodujúcej miere určuje konečná kvalita stavby a súlad stavby so základnými požiadavkami na stavby a s overeným projektom stavby.

Kontrolné prehliadky stavby sú povinné pri zhotovovaní vyhradených stavieb; pri ostatných stavbách sa uskutočnia, ak tak určil stavebný úrad v rozhodnutí o stavebnom zámere, alebo orgán štátneho stavebného dozoru pri nariadení neodkladných prác. Zodpovednosť za umožnenie kontrolnej prehliadky stavby je na stavbyvedúcom, ktorý je jediným vedúcim na stavenisku a ktorý jediný určuje poradie stavebných prác.

**K § 60 Poriadkové opatrenia**

Poriadkové opatrenia sú sankciou v štádiu kontrolnej prehliadky stavby a staveniska, keď kontrolovaný neplní ustanovené povinnosti. Majú prednostne donucovací účel, aby sa splnil účel výkonu štátneho stavebného dohľadu. Súčasťou kontroly môže byť aj preverenie dokladov o odbornej spôsobilosti osôb podieľajúcich sa na uskutočňovaní stavebných prác, najmä osvedčení a preukazov vyžadovaných osobitnými predpismi na výkon odborných činností. Oprávnenie zadržať neplatný, sfalšovaný alebo poškodený preukaz je ochranné opatrenie obdobné, aké majú iné kontrolné orgány (napríklad, zadržanie vodičského preukazu).

Navrhuje sa aj uskutočnenie mimoriadnej kontrolnej prehliadky stavby, ak je potrebné na stavbe uskutočniť odchýlky od overeného projektu stavby, ktoré ale nepredstavujú takú zmenu projektu, ktorá by bola v rozpore s vydaným rozhodnutím o stavebnom zámere. Cieľom je zaznamenať odchýlky od projektu a ich posúdenie stavebným úradom počas výstavby, aby nedochádzalo k pochybnostiam pri kolaudácii stavby, či sa jednalo o nepovolené stavebné práce.

Upravuje sa postup zadministrovania kontrolnej prehliadky stavby v podstate obvyklým úradným postupom a zaznamenaním v stavebnom denníku. Ďalej sa rieši situácia, keď sa kontrolnou prehliadkou zistí závažná odchýlka od projektu stavby, ktorá má podstatný vplyv na niektorú zo základných požiadaviek na stavby, že ide prakticky už o zmenu stavby.

**K § 61 Priestupky**

Priestupok je tradičnou sankciou v štátnej stavebnej správe (teraz § 105 stavebného zákona). Návrh člení skutkové podstaty priestupkov vo výstavbe do viacerých odsekov podľa ich spoločenskej škodlivosti od najmenej škodlivých až po najškodlivejšie a tomu zodpovedajú aj sumy pokút. Z ostatných možných sankcií sa navrhuje použiť len možnosť blokového konania pre najmenej spoločensky škodlivé konania. Ide o porušenia, ktoré sa dajú napraviť zväčša na mieste.

**K § 62 Iné správne delikty**

Správne delikty sú sankciou pre právnické osoby a podnikateľov vo výstavbe (živnostníkov a autorizované osoby). Teraz ich upravuje § 106 stavebného zákona. Aj správne delikty sa členia podľa spoločenskej škodlivosti a aj podľa osôb, ktoré sú postihované. V porovnaní s terajším stavom budú postihované aj iné osobe než len stavebník. V súlade s § 6 zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch budú postihovaní aj zamestnanci právnickej osoby, ktorá spáchala správny delikt, ak za ňu konali alebo dali príkaz na konanie, ktoré je správnym deliktom.

**K § 63 Spoločné ustanovenia**

Spoločnými ustanoveniami sa  zabezpečuje terminologická kontinuita s doterajším právnym stavom, aby nebolo potrebné novelizovať desiatky zákonov a vyhlášok len z dôvodu zmeny terminológie. Odsekom 2 sa zabezpečuje kontinuita existencie Slovenskej stavebnej inšpekcie (§ 123a stavebného zákona). V odseku 3 je výkladové pravidlo rovnaké, aké je teraz v § 139 ods. 2 písm. b) stavebného zákona.

**K § 64 Vzťah k správnemu poriadku**

Upravuje sa vzťah navrhovaného právneho predpisu k všeobecnému predpisu o správnom konaní vzhľadom na povahu navrhovaných procesných postupov.

**K § 65 Splnomocňovacie ustanovenia**

Splnomocňuje sa Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky nahradiť terajšie vykonávacie vyhlášky novými, v ktorých budú upravené podrobnosti o viacerých ustanoveniach navrhovaného zákona, ktoré nie je nevyhnutné upravovať priamo v zákone. Účelom je, aby navrhovaný zákona bol stručný a zrozumiteľný bez podrobností, ktoré možno upraviť vo vykonávacích predpisoch.

**K § 66 Prechodné ustanovenia**

Účelom prechodných ustanovení je vyriešiť stret dvoch právnych úprav, zabezpečiť prechod z doterajšej právnej úpravy do režimu navrhovaného zákona a zaistiť práva osôb, ktoré nadobudli podľa doterajších predpisov. Zabezpečuje kontinuita nadobudnutých práv a povinností vo výstavbe. Doterajšie konania bude môcť dokončiť stavebný úrad podľa doterajších predpisov, najneskôr však do 31.decembra 2025. Zabezpečuje sa prechod pôsobnosti stavebných úradov na nové usporiadanie. Cieľom navrhovaných ustanovení je zabezpečiť, aby si obec mohla konanie o vydaní stavebného povolenia zabezpečiť podľa doterajších predpisov, teda podľa stavebného zákona. Ak by stavebník chcel využiť možnosť postupovať pri povoľovaní stavby podľa novej právnej úpravy, nič mu nebráni vziať svoj návrh na vydanie stavebného povolenia na obci späť a povolenie stavby si zabezpečiť postupom podľa novej právnej úpravy. Odsekom 2 sa prolonguje platnosť zákona č. 50/1976 Z. z. i keď novým zákonom o územnom plánovaní zrušeného, na zabezpečenie dokončenia konaní vedených do účinnosti novej právnej úpravy. Vytvárajú sa ďalej podmienky na dokončenie konaní týkajúcich sa nariaďovania opatrení na stavbách vo verejnom záujme, prejednávania priestupkov vo výstavbe, ukladania pokút za správne delikty vo výstavbe a výkonu rozhodnutí stavebných úradov, vrátane odstraňovania stavieb.

Nový zákon sa týka len výstavby, pričom už nepočíta s územným konaním a nepočíta s ním ani nový zákon o územnom plánovaní. Územné konanie tak stratí zákonný základ. Preto územné konania o umiestnenie stavby začaté na stavebných úradoch podľa doterajších predpisov, ktoré neboli skončené právoplatnosťou rozhodnutia do konca roku 2022, dokončí úrad podľa tohto zákona. Dokumentácia podaná na vydanie územného rozhodnutia o umiestnenie stavby nahrádza stavebný zámer a je podkladom na vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere. Platné územné rozhodnutie vydané podľa doterajších predpisov sa na účely konania o stavebnom zámere považuje za rozhodnutie o stavebnom zámere.

Upravujú sa tiež právne vzťahy týkajúce sa zmeny stavieb, kolaudácie a ohlásenia podľa doterajších predpisov. Zhotovené stavby, zmeny stavieb, ktoré boli povolené podľa doterajších predpisov, ale ktoré neboli skolaudované a žiadosť o kolaudáciu sa skolaudujú podľa starej právnej úpravy. Stavby a zmeny stavieb, na ktoré postačovalo ohlásenie, ktoré bolo oznámené do konca roku 2022 sa dokončia podľa doterajších predpisov.

Existujúca dokumentácia pre územné konanie už podaná stavebnému úradu sa použije ako stavebný zámer na vydanie územného stanoviska, aby nebolo potrebné požadovať od stavebníka vypracovanie nového stavebného zámeru. Už vydané územné rozhodnutie bude plniť úlohu územného stanoviska pre potreby prerokovania stavebného zámeru a pre vypracovanie správy o výsledku prerokovania stavebného zámeru. Nakoľko dodatočné povolenie nebude možné, konania o nich sa nebudú uskutočňovať na stavebnej inšpekcii a stavebné úrady ich musia zastaviť. Podľa stupňa dokončenia stavby, stanoví stavebná inšpekcia ďalší postup pre posúdenie spôsobilosti stavby.

**K § 67 Transpozičné ustanovenie**

Právne akty Európskej únie, ktoré sa preberajú týmto zákonom sú uvedené v prílohe č. 5.

**K § 68 Účinnosť**

Ustanovuje sa dátum nadobudnutia účinnosti zákona. Vzhľadom na predpoklad, že navrhovaný zákon nadobudne platnosť koncom roka 2021, vytvára sa dostatočná legisvakačná lehota.

**K prílohe č. 1**

V prílohe je uvedené negatívne vymedzenie pôsobnosti návrhu zákona o výstavbe.

**K prílohe č. 2**

Uvádzajú sa drobné stavby a drobné stavebné práce. V prípade, že nepodliehajú ohláseniu, nevyžadujú nijakú súčinnosť stavebného úradu. To nenahrádza prípadné iné povolenia alebo iné správne úkony iných správnych orgánov podľa osobitných predpisov. V zásade ide o prevzatie terajšieho § 56 stavebného zákona.

**K prílohe č. 3**

Ustanovuje sa prehľad jednoduchých stavieb a ich špecifikácia.

**K prílohe č. 4**

Ustanovuje sa prehľad vyhradených stavieb a ich špecifikácia.

**K prílohe č. 5**

Upravuje zoznam návrhom zákona dotknutej európskej legislatívy.