

Popis povoľovania stavieb podľa nového stavebného zákona č. 25/2025 Z.z.
(informatívny popis - môže sa zmeniť po vydaní usmernení a novej vyhlášky
k stavebnému zákonu a v závislosti na funkčnosti Portálu výstavby - IS)

Medzi jeho hlavné novinky patrí povoľovanie v informačnom systéme - Portál výstavby (IS) <https://uupv.sk/portaly-uupv-sr>. Zavádzajú sa aj fikcie súhlasu, čo znamená, že ak sa príslušný orgán nevyjadrí v lehote, chápe sa to ako súhlasné stanovisko. Nové sú aj pravidlá zberu a vyhodnotenia záväzných stanovísk a vyjadrení. Povolenie stavby po novom zahŕňa proces EIA, ak je potrebná. Veľmi dôležitou novinkou je, že odpadá územné konanie, čiže konanie o stavebnom zámere v sebe „konzumuje“ aj územné konanie. Ak zákon nehovorí niečo iné, potrebné je aj kolaudačné konanie.

Prerokovanie stavebného zámeru

Prvým krokom je prerokovanie stavebného zámeru. Po zazmluvnení projektanta svojho zámeru, ktorý vypracuje príslušný stupeň projektovej dokumentácie, stavebník a projektant vložia stavebný zámer s projektom stavby do IS. Následne sa v IS vykoná vyžiadanie záväzných stanovísk a vyjadrení, ktoré musia byť dodané v lehotách 30 alebo 60 dní. Tieto stanoviská dodáva orgán územného plánovania (obec alebo kraj). Toto je moment, keď sa nahrádza územné konanie. Jeho podstatou bolo, že sa niekto vyjadroval, že stavba je v súlade s územným plánom. Túto záležitosť bude po novom riešiť obec, ale iba záväzným stanoviskom, či stavba je alebo nie je v súlade so zákonom. Ak obec nedodá stanovisko v požadovanej lehote, má sa za to, že je nečinná a platí fikcia súhlasu so zámerom stavebníka. Ale stavebný úrad môže tento fiktívny súhlas dať preskúmať Úradu pre územné plánovanie a výstavbu, ktorý môže vydať záväzné stanovisko namiesto obce. Podnet môžu dať aj účastníci konania pri odvolaní (na základe Zákona o územnom plánovaní). Po obci je druhým orgánom vydávajúcim záväzné stanovisko v patričných lehotách dotknutý orgán. Ak ho nevydá, opäť sa uplatňuje fikcia súhlasu. Tretím orgánom je dotknutá právnická osoba (vlastníci, prevádzkovatelia infraštruktúry). V tomto prípade, ak nevydá stanovisko v lehote, neuplatňuje sa fikcia súhlasu. V tomto momente, hoci sa všetko robí v IS, ešte neprebíha konanie na stavebnom úrade, ide len o komunikáciu s príslušnými orgánmi. Stavebník môže v konaní namietat záväzné stanovisko dotknutého orgánu u nadriadeného dotknutého orgánu v lehote 15 dní od doručenia, ako aj stanovisko orgánu územného plánovania na Úrade pre územné plánovanie a výstavbu (Zákon o územnom plánovaní). Zaujímavou novinkou je, že Iní účastníci konania nemôžu namietat záväzné stanovisko v priebehu konania. Musia počkať na vydanie rozhodnutia a napadnúť záväzné stanoviská až pri odvolaní. Doteraz tak mohli robiť už v priebehu konania.

Správa o prerokovaní stavebného zámeru

V druhom kroku stavebník/projektant záväzné stanoviská prijmu a vyhodnotia námietky, vyjadrenia a pripomienky vrátane nesúhlasných a konfliktných. Úlohou projektanta je vyhodnotiť ich v správe o prerokovaní stavebného zámeru. Niektoré môže vyhodnotiť ako dôvodné, ale niektoré môžu zostať naďalej konfliktné. Stavebník potom zvažuje, či začne konanie pred stavebným zámerom alebo sa bude snažiť zapracovať pripomienky zo záväzných stanovísk do svojho stavebného zámeru. Správa o prerokovaní je povinnou prílohou k žiadosti o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere.

Doložka súladu

Tretím krokom povoľovacieho procesu je doložka súladu. Dotknutý orgán môže v záväznom stanovisku požadovať zmenu projektu a stanoviť podmienku, že chce vidieť prepracovaný projekt. Stavebník potom musí projekt prepracovať, vrátiť ho dotknutému orgánu a vyžiadať si doložku súladu. Lehota na jej vydanie je 30 alebo 60 dní. Ak sa dotknutý orgán nevyjadrí, uplatní sa fikcia súhlasu. Doložku označil za veľmi dôležitú pri overení projektu stavbu (bez doložky súladu sa nevydá overovacia doložka a stavebník nebude môcť začať s realizáciou stavby) a odporúčame stavebníkom, aby si ju vyriešili ešte predtým, ako pôjdu na stavebný úrad.

Žiadosť o vydanie rozhodnutia

Konanie sa začína v štvrtom kroku tým, že je podaná žiadosť v IS. Ide o prvý kontakt stavebníka so stavebným úradom. Žiadosť sa podáva elektronicky cez formulár. Povinnými prílohami sú projektová dokumentácia a správa o prerokovaní s vyriešenými pripomienkami. Žiadosť musí byť úplná. Ak nie je, stavebný úrad poskytne 15 dní na jej doplnenie, inak sa konanie zastaví. Zaujímavosťou je, že stavebný úrad je po novom viazaný vašim návrhom. Zvýšená požiadavka na viazanosť vyplýva aj z toho, že projektant má povinnosť spracovať projektovú dokumentáciu, vie, aký typ stavby ide realizovať. Čo tam dáte, o tom bude stavebný úrad konať. Stavebný úrad koná o stavebnom zámere a všetkých stavbách až do kolaudácie. Zrýchlením má byť to, že keď máte súbor stavieb, bude o ňom konať stavebný úrad príslušný na konanie o hlavnej stavbe. Stavebný zákon nehovorí, kto určí, ktorá stavba je hlavná. Podľa dôvodovej správy by to mal robiť projektant so stavebníkom a stavebný úrad by mal byť návrhom viazaný. Problémy môžu nastať pri nesprávnom určení hlavnej stavby, najmä pokiaľ ide riešenie príslušnosti a postupovanie návrhu. Za zmienku stojí, že v konaní o súbore stavieb sa vyriešia všetky záležitosti (aj preložky sietí technického vybavenia) pred jedným úradom, ktorý bude povoľovať hlavnú stavbu. Pokiaľ ide o účastníkov konania, ide o osobitnú právnu úpravu a správny poriadok sa neuplatní. Účastníkmi konania sú stavebník, vlastník stavby alebo pozemku a ten, kto k nim má iné práva a nie je stavebník, ďalej vlastník susednej stavby alebo pozemku (ak ich práva môžu byť dotknuté), účastníci konania podľa zákona EIA a projektant (v časti stavebného zámeru a správy o prerokovaní).

Oznámenie o začatí konania

Piatym krokom procesu je oznámenie o začatí konania. Podľa nového stavebného zákona sa oznámi účastníkom, dotknutým orgánom a právnickým osobám do 7 dní od **úplnosti žiadosti**. Zaujímavosťou je, že ústne pojednávanie nenariaďuje vždy, ale iba vtedy, ak bol vyslovený nesúlad so zámerom, niektorý dotknutý orgán nesúhlasil, alebo projektant nesúhlasil s niektorou pripomienkou a nezpracoval ju. Od ústneho pojednávania sa môže upustiť, ak je stavebnému úradu vec známa. Upozorňujeme na koncentračnú zásadu, ktorá znamená, že pripomienky a vyjadrenia účastníkov konania je možné uplatniť iba do momentu ústneho pojednávania. Nová je aj úprava spôsobu doručovania verejnou vyhláškou. Doteraz stavebné úrady často doručovali dublicitne, verejnou vyhláškou aj do vlastných rúk, čo potom prokurátori napádali a správne súdy rušili pre nesprávne doručenie účastníkom konania. Teraz sa musí doručovať verejnou vyhláškou, ak bude viac ako 20 účastníkov, ak prebehla EIA a ak je pobyt účastníkov neznámy. Keď ste pred stavebným úradom, mali by sa tam riešiť už len rozpory vášho návrhu a toho, čo hovoria dotknuté orgány. Nie územný plán, námietky rôzneho druhu, ale len sporné záležitosti, čo sa odráža aj v inštitútoch upravujúcich priebeh konania. Za podstatný označil § 52 ods. 5 a 6, ktorý dáva stavebnému úradu možnosť neprihliadať na neopodstatnené námietky účastníkov konania, námietky spôsobujúce prietahy a obštrukcie, už rozhodnuté námietky, opakované námietky či anonymné podania. Stavebný úrad má silný nástroj odignorovať časť námietok a o to viac by sa mal sústrediť na odôvodnenie, prečo tak urobil, aby to nebolo neskôr napádané ako nepreskúmateľné rozhodnutie. Pred SÚ sa budú riešiť aj rozpory medzi záväznými stanoviskami. SÚ ich má riešiť na ústnom pojednávaní a viesť príslušné subjekty k dohode. Ak rozpor nevyrieši, vyžiada si stanoviská nadriadených orgánov, ktoré majú 30 dní na vyriešenie. Ak sa to nepodarí ani im alebo nadriadený orgán nie je, rozhodne Úrad pre územné plánovanie a výstavbu. V neposlednom rade ostáva zachovaný inštitút občianskoprávných námietok pre sporné práva vyplývajúce z občianskeho práva (napr. sporný titul k pozemku).

Rozhodnutie o stavebnom zámere

Šiestym krokom konania je rozhodnutie o stavebnom zámere, ktoré by malo byť vydané do 30 dní, ak nie je potrebné ústne pojednávanie alebo miestna obhliadka, inak do 60 dní, pri líniových stavbách je lehota do 90 dní. Do lehoty sa však nezapočítava doba doručovania oznámenia o začatí konania ani doba do ústneho pojednávania. Čo sa týka platnosti rozhodnutia od právoplatnosti, ide o dôležitú vec. Vo všeobecnosti sú to dva roky, ale pri líniových a vyhradených stavbách tri roky. Platnosť rozhodnutia sa nestráca, ak ste v týchto lehotách požiadali o overenie projektu, že aj pokiaľ bude vydané

rozhodnutie o stavebnom zámere, neznamená to, že je možné automaticky začať s realizáciou projektu. Môžete začať vtedy, keď budete mať overovaciu doložku k projektu stavby. Stavebník môže požiadať, aby mu spolu s rozhodnutím o stavebnom zámere SÚ overil projekt stavby, ktorý je prílohou. Musíte teda mať vyriešené doložky súladu a projekt stavby musí byť súčasťou žiadosti na SÚ, že vtedy je možné žiadať, aby to SÚ urobil naraz na konci. Ak to stavebník neurobí alebo musel počas konania prepracovávať projekt, musí znova požiadať o doložky súladu.

Overenie projektu stavby (overovacia doložka)

Stavebné práce možno začať až po siedmom kroku povoľovania, overení projektu stavby, nie vydaním a právoplatnosťou rozhodnutia o stavebnom zámere. Ak stavebník predloží doložky súladu (od dotknutých orgánov/právnických osôb), môže požiadať aby bol projekt stavby overený spolu s rozhodnutím o stavebnom zámere. Lehota na vydanie doložky je 30 dní a fikcia súhlasu sa v tomto prípade neuplatňuje, čiže doložku je potrebné získať. So stavebnými prácami je potrebné začať do 2 rokov od vydania doložky, ktorá inak stráca platnosť. Ak stráca platnosť doložka, stráca platnosť aj stavebné povolenie. Ak je pre líniové stavby platnosť povolenia tri roky, počas troch rokov je potrebné požiadať o položku, ak ju stavebník nemá. Keď bude vydaná, stavebník má ešte dva roky na začiatok realizácie. Celkovo tak ide o časový priestor až päť rokov.

Kolaudácia

Posledným, ôsmym krokom konania je kolaudácia, podľa stavebného zákona povinná, ak ide o novú stavbu, zmenu dokončenej stavby alebo terénne úpravy (s potrebou rozhodnutia o stavebnom zámere). Kolaudácia sa nevyžaduje pri ohlásení a stavebných úpravách, ak nedošlo k zmene v užívaní stavby. Platí povinnosť nariadiť kolaudačnú obhliadku do 30 dní od jej oznámenia. Ak je stavba v poriadku, vydá sa kolaudačné osvedčenie do 15 dní od kolaudačnej obhliadky, čo znamená, že do 45 dní by stavebník mohol mať kolaudačné osvedčenie. Naopak, ak projekt nie je v poriadku, spíše sa protokol a nariadi sa vykonať na stavbe nápravu, inak sa konanie zastaví.

Zmena a zrušenie rozhodnutia o stavebnom zámere

Stavebný zákon predpokladá aj možnosť zmeny alebo zrušenia rozhodnutia o stavebnom zámere. SÚ ho môže zmeniť v prípade zmeny stavebníka, predĺženia platnosti rozhodnutia, zmeny lehoty výstavby alebo času trvania dočasnej stavby, ako aj v prípade doplnenia zámeru líniovej stavby o podzemné vedenie verejnej elektronickej komunikačnej siete. Predĺženie platnosti je možné o 2 roky, najviac o 7 rokov. To však neplatí pre líniové stavby a stavby jadrových zariadení. Tieto stavby môžete predlžovať bez obmedzenia. Čo sa týka zrušenia rozhodnutia o stavebnom zámere, SÚ k nemu môže pristúpiť v prípade zistenia vážnej konštrukčnej chyby, pre ktorú nemožno stavbu dokončiť alebo odkrytia nálezu, pre ktorý stavbu nemožno dokončiť, že proti týmto rozhodnutiam nie je možné sa odvolať.

Zmena stavby pred dokončením

Táto možnosť bola v súčasnom stavebnom zákone využívaná aj zneužívaná. Nový stavebný zákon neráta so zmenou stavby pred dokončením, nová legislatíva stanovuje postup riešenia odchýlok od overeného projektu stavby. Malo by sa to riešiť ešte pred zmenou. Stavebník by mal zvolať mimoriadnu kontrolnú prehliadku na stavbe podľa § 43 ods. 2. Pozve projektanta, stavebný dozor, stavbyvedúceho, ideálne aj SÚ, pretože potom má na mieste všetky kompetentné orgány na riešenie odchýlky. Na prehliadke sa vyhodnocuje, či je plánovaná zmena v rozpore s rozhodnutím o stavebnom zámere a záväznými stanoviskami alebo nie. Odchýlka, ktoré nie je v rozpore s rozhodnutím o stavebnom zámere a záväznými stanoviskami sa vyznačí v projekte stavby, v zápisnici z mimoriadnej kontroly a stavebnom denníku. Ak nebol prítomný SÚ, pošlú mu zápisnicu na odsúhlasenie do 3 dní a vkladajú ju aj do IS. Po odsúhlasení je možné odchýlku realizovať. Ak stavebný úrad bude odchýlky namietat (je vážna alebo v rozpore s vydanými stanoviskami), môže nariadiť overenie projektu stavby v častiach týkajúcich sa odchýlky alebo vo vážnych prípadoch nové konanie o stavebnom zámere. V prípade realizácie odchýlky pred odsúhlasením sa stavebník vystavuje riziku, že vykonáva nepovolené stavebné práce. Ak na to SÚ príde, môže nariadiť ich zastavenie a začať konanie o delikte a pokute.