

Nový stavebný zákon - katalyzátor povoloňovacieho konania



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 13.03.2009

Už o niečo menej zhovievavosti prejavilo Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR k povinnosti vypracovať vlastný územný plán. Kým doteraz sa vzťahovala na obce nad 2 000 obyvateľov, nový stavebný zákon ju zavádza aj pre 562 obcí s počtom obyvateľov tisíc až dvetisíc, z ktorých malo územnoplánovaciú dokumentáciu koncom minulého roka 432. Z toho jasne vyplýva, že do roku 2015 si ju bude musieť na vlastné náklady zabezpečiť 130 obcí, inak im zjednodušenie územného konania tak skoro nehrozí.

Zníženie administratívnej náročnosti

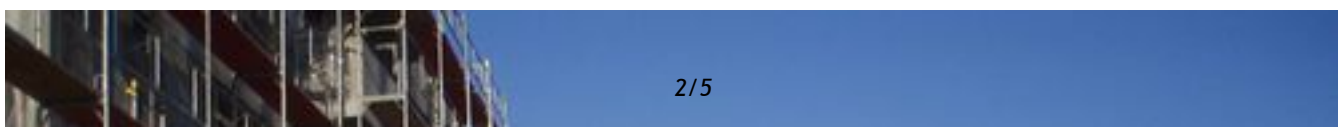
Príprava nového stavebného zákona, ktorý má - s výnimkou inštitútu vyvlastnenia - nahradiť dosiaľ platný z roku 1976, trvá aj s pauzami plus-mínus už bezmála deväť rokov a sprevádza ju zdĺhavý proces pripomienkovania. Šéf predkladajúceho rezortu Marian Janušek ho označil za „jeden z najt'ažších zákonov, aký sa v tomto období pripravuje“ a jeho účinnosť (vzhľadom na asi 30 súvisiacich vyhlášok a vykonávacích predpisov) navrhol presunúť z 1. júla 2009 na 1. júla 2010.

Navrhovaná podoba stavebného zákona vnáša do platnej legislatívy výrazné zmeny, ktoré si vynútila zložitosť doby i praxe stavebného konania. Medzi hlavné dôsledky jeho pôsobnosti patrí, že:

1. komplexne upravuje problematiku územného plánovania, stavebného poriadku, štátneho stavebného dohľadu a sankcií za porušenie stavebnej disciplíny,
2. znižuje administratívnu náročnosť povoloňovacích konaní podľa novej diferenciacie stavieb s ohľadom na ich stavebno-technickú náročnosť
3. zjednodušuje a skrakuje priebeh celého procesu stavebného povolenia.

Čo tieto zmeny v praxi konkrétne prinesú? Napríklad u stavieb s povolením postačí už len ohlasovacia povinnosť a u stavieb s ohlasovacou povinnosťou nebude treba ohlasovať nič. Naproti tomu horný strop sankcií za čierne stavby či za flagrantné porušenie stavebného zákona (stavba bez stavebného povolenia, v chránenom území alebo v ochrannom pásme) sa zvyšuje až na 350-tisíc eur. Pokiaľ sa tieto delikty počas roka zopakujú, sankcia sa zvýši na dvojnásobok hornej sadzby. Kvalifikovanie čiernej stavby ako trestného činu a ešte tvrdšie postihy však legislatívna rada vlády zamietla. Ministerstvo sa preto nevzdáva zákona o stavebnej inšpekcii, ktorá by mohla zohrávať rolu akejsi „polície v stavebníctve“.

Stavebné fórum.sk



Audítor zastreší spektrum odborných činností

Novinkou v našich pomeroch má byť novozavedený inštitút audítora stavby. Pôjde o fyzickú osobu - znalca v odbore stavebníctvo, ktorý bude svoju činnosť vykonávať na základe zmluvy so stavebníkom alebo so stavebným úradom a na ich náklady.

Stavebný audítor musí podľa návrhu:

- byť zapísaný v zozname stavebných audítorov ministerstva výstavby (zápis bude platiť 10 rokov),
- mať vysokoškolské vzdelanie 2. stupňa stavebného alebo architektonického zamerania,
- mať najmenej 10-ročnú prax v oblasti projektovania alebo odborného vedenia realizácie stavby alebo
- byť zamestnanec technickej univerzity, výskumného pracoviska, vedeckého ústavu alebo stavebného úradu,
- absolvovať odbornú prípravu a zložiť skúšky z odbornej spôsobilosti,
- mať živnosť podľa osobitného predpisu,
- mať štátny certifikát vydaný príslušným ministerstvom.

Medzi základné právomoci a povinnosti audítora patrí:

- vydávať osvedčenia na povoľovanie stavieb,
- vyhotovovať zmluvy s investorom stavby,
- vybavovať všetky administratívne náležitosti,
- dohliadať na realizáciu stavby podľa stavebného povolenia,
- vykonávať kontrolné prehliadky vrátane záverečnej kontrolnej prehliadky realizovanej stavby,
- vydávať odborný posudok o možnosti užívať stavbu.

Audítor stavby by nemal byť teda samoučelný post, ale veľmi praktický a nanajvýš potrebný inštitút, ktorý zabezpečí a zastreší celé spektrum odborných činností, doteraz rozpustených medzi viaceré profesie. Keďže u nás nie je dodnes doriešená kontinuita medzi dozorovaním a správcovstvom stavby (a prípadov, keď sa budúci správca podieľa na dozorovaní alebo keď sa developer stáva zároveň správcom, je primálo), od audítora sa očakáva účinnejšia kontrola nad kvalitou práce odvedenej na stavbe. Keďže to, čo sa dosiaľ u nás vydávalo za kvalitu, malo od skutočnej kvality často ďaleko, takto vzniká aspoň nádej, že stavebné firmy začnú konečne dbať viac o to, aby stavali poriadne.

A čo je osobitne zaujímavé a dôležité: zamedzenie konfliktu záujmov. Audítor nebude mať povolené vykonávať audítorskú činnosť na vlastnej stavbe ani na stavbách, pri ktorých je stavebníkom, vlastníkom alebo užívateľom jemu blízka osoba, a takisto ani na tých, ktoré navrhoval či projektoval sám alebo jemu blízke osoby.

Stavebné fórum.sk



Vyvlastnenie len za štyroch podmienok

Pretože prípadov nejasného právneho výkladu verejného záujmu a nedotknuteľnosti vlastníckych práv sa v posledných rokoch nakopilo viac než dost, ministerstvo popri návrhu nového stavebného zákona pripravuje aj osobitný zákon o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb. Ten by mal taxatívne určiť podmienky, postup, dôsledky a poskytnutie náhrady za vyvlastnenie. Vykonalie aktu núteného (nedobrovoľného) obmedzenia alebo až odňatia vlastníckeho práva by bolo prípustné len vtedy, ak sa jeho cieľ nedá získať dohodou. Vyvlastnenie samotné má byť pritom legálne len pri „kumulatívnom splnení štyroch podmienok“: na základe ústavy a zákona, vo verejnom záujme, v nevyhnutnom rozsahu a za primeranú náhradu.

Nanovo má byť stanovená aj kompenzácia za predmet vyvlastnenia, v ktorej musí byť obsiahnutý tak princíp spravodlivosti a morálna hodnota vyvlastňovaného práva, ako aj prípadné vedľajšie finančné náklady, ktoré môžu v dôsledku alebo v súvislosti s vyvlastňovacím konaním vzniknúť (sťahovanie poľnohospodárskych kultúr na iný pozemok). Na zaručenie nepredpojatosti a objektívnosti vyvlastňovacieho konania sa v zákone navrhuje, aby ho viedol orgán verejnej správy - konkrétne krajský stavebný úrad. O vydaní opravného prostriedku proti vyvlastneniu rozhodne súd. Podľa návrhu by mal zákon o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb vstúpiť do platnosti simultánne s novým stavebným zákonom - čiže 1. júla 2010. Zo 121 pripomienok akceptoval jeho predkladateľ údajne 88.

Problematike nového stavebného zákona bude venovaný aj jeden z panelov V. ročníka odbornej medzinárodnej konferencie Stavebného fóra.sk - [Real Estate Market > Slovakia 2009, Veľtrh investičných príležitostí](#), ktorá sa uskutoční 24. marca 2009 v konferenčnej sále bratislavského hotela Radisson SAS Carlton Hotel.

Ilustračné foto - autor

13.03.2009 09:05, SF / Juraj Pokorný