

Sankcie podľa návrhu nového stavebného zákona

Author: SF / Zuzana Chudáčková | Published: 23.04.2009

Zastavenie stavebných prác

V zmysle dôvodovej správy k NSZ sa navrhuje v § 147 a § 162 NSZ upraviť sprísnený režim nepovolených stavieb, najmä zavedením postupov na zabezpečenie zastavenia stavebných prác. Zámerom týchto nových kvalifikácií skutkových podstát je účinne zabrániť nepovolenému uskutočňovaniu stavieb.

Podľa § 147 NSZ nariadi stavebný úrad rozhodnutím zastavenie prác na stavbe uskutočňovanej bez rozhodnutia alebo bez súhlasu stavebného úradu vyžadovaného NSZ alebo v rozpore s ním. Odvolanie proti rozhodnutiu o zastavení prác na stavbe nemá odkladný účinok. Stavebník môže pokračovať v prácach na stavbe len na základe následného rozhodnutia stavebného úradu. Stavebníkovi alebo vlastníkovi stavby, ktorý uskutočňuje stavbu alebo jej zmenu bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, môže byť uložená pokuta od 33-tisíc do 170-tisíc eur.

Sankcionovaný v takomto prípade však môže byť nielen stavebník resp. vlastník stavby, ale aj jej zhotoviteľ či prevádzkovateľ distribučnej sústavy alebo siete (dodávatelia elektriny, plynu a vody) na základe taktiež osobitne upravených skutkových podstát správnych deliktov. Tým sa prenáša časť zodpovednosti za dodržiavanie ustanovení NSZ na zmluvných partnerov stavebníka, ktorým budú hroziť sankcie. Predpokladá sa, že tieto subjekty budú „tlačiť“ stavebníka k dodržiavaniu NSZ a povinností uložených stavebným povolením.

Sankcie proti zhotoviteľovi

Stavebný úrad alebo inšpekcia v zmysle § 163 NSZ uložia pokutu od tisíc do 170-tisíc eur podnikateľovi, ktorý ako zhotoviteľ uskutočňuje napríklad stavbu, jej zmenu alebo terénne úpravy bez stavebného súhlasu alebo bez stavebného povolenia alebo v rozpore s nimi, resp. odstraňuje stavbu bez povolenia stavebného úradu alebo v rozpore s ním.

Ustanovenie je formulované tak, že po zistení porušenia určitej povinnosti je stavebný úrad nútený pokutu uložiť. Stavebný úrad alebo inšpekcia pri ukladaní pokuty za správny delikt určia jej výšku podľa závažnosti správneho deliktu s prihliadnutím najmä na spôsob jeho spáchania, jeho následky, okolnosti, za ktorých bol spáchaný, mieru zavinenia, pohnútky a k osobu páchatela.

Nerešpektovanie rozhodnutia stavebného úradu o zastavení prác na nepovolenej stavbe zhotoviteľom sa považuje za osobitne závažné porušenie NSZ. Vzhľadom na jeho závažnosť možno teda očakávať výšku pokuty, ktorá sa blíži k hornej hranici. Stavebný úrad môže v takom prípade po opakovanom zistení porušenia podať tiež podnet na zrušenie živnostenského oprávnenia zhotoviteľa.

Sankcie proti dodávateľom energií

Súčasne s rozhodnutím o zastavení prác vydá stavebný úrad písomné opatrenie, ktorým vyzve dodávateľa vody a elektrickej energie na okamžité zastavenie dodávok. Stavebný úrad zastavenie uskutočňovania nepovolenej stavby oznámi aj na prenosnej úradnej tabuli umiestnenej na nepovolenej stavbe a spíše zápisnicu, v ktorej podrobne zdokumentuje stav rozostavanosti stavby a podľa potreby doplní obrazovú dokumentáciu.

Pokutu od 3 300 do 170-tisíc eur uložia stavebný úrad alebo inšpekcia prevádzkovateľovi rozvodnej siete,

ak nerešpektuje výzvu príslušného úradu na zastavenie dodávok elektrickej energie, vody alebo iných médií na účely uskutočňovania stavby bez stavebného súhlasu alebo bez stavebného povolenia.

Poriadkové opatrenia

Iným nástrojom, ktorý má zabezpečiť dodržiavanie povinností v súvislosti s výstavbou, sú poriadkové opatrenia podľa § 167 NSZ. Stavebný úrad alebo inšpekcia uložia poriadkovú pokutu do 3 300 eur tomu, kto bráni vykonaniu kontrolnej prehliadky stavby počas jej uskutočňovania alebo výkonu štátneho stavebného dohľadu tým, že neposkytne nevyhnutnú súčinnosť.

Keďže nevyhnutná súčinnosť je všeobecný pojem, NSZ uvádza niekoľko príkladov, kedy sa považuje táto povinnosť za porušenú. Ide najmä o neposkytnutie overenej projektovej dokumentácie, stavebného denníka, záznamu o stavbe, stavebného povolenia alebo iného rozhodnutia stavebného úradu, ktoré musia byť na stavbe alebo na stavenisku. To isté platí, ak stavebník alebo zhotoviteľ bráni výkonu rozhodnutia o nariadení opatrenia na susednom pozemku či stavbe alebo o nariadení vypratania stavby.

Správny orgán, ktorý poriadkovú pokutu uložil, ju môže znížiť alebo odpustiť, pokiaľ došlo k okamžitej náprave.

Ukladanie pokút

Konanie o pokute za správny delikt možno začať do dvoch rokov odo dňa, keď sa orgán oprávnený na uloženie pokuty dozvedel o tom, že podnikateľ porušil alebo nesplnil povinnosť. Táto lehota je tzv. subjektívna a začína plynúť až okamihom, keď sa príslušný orgán skutočne dozvedel o porušení povinnosti. Správny orgán môže k takému zisteniu dospieť na základe vykonanej kontroly. Nie je však vylúčené, že sa správny orgán dozvie o porušení na základe oznámenia tretej osoby.

Napriek dvojročnej subjektívnej lehote možno pokutu uložiť najneskôr do troch rokov odo dňa, keď došlo k samotnému porušeniu povinnosti alebo keď povinnosť mala byť splnená. Táto lehota je tzv. objektívna. Po jej uplynutí správny orgán už nemôže uložiť pokutu. Uplynutím troch rokov od porušenia povinnosti prestáva správny orgán plynúť aj dvojročná subjektívna lehota, resp. nemôže mu táto lehota začať plynúť.

Sprísnenie ukladania pokút sa odrazí v možnosti uložiť pokutu vo výške dvojnásobku hornej hranice (2×170 000 eur) za správny delikt opakovaný v priebehu jedného roka od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o uložení pokuty. Stavebný úrad alebo inšpekcia opäť nebudú mať inú možnosť ako pokutu uložiť, pričom jej výška je vopred stanovená § 164 NSZ na dvojnásobok hornej hranice s tým, že na spôsob spáchania, následky alebo okolnosti sa neprihliada.

Prechodné ustanovenia

V neposlednom rade treba venovať pozornosť občas aj právnikmi prehliadaným prechodným ustanoveniam určujúcim, ktorá právna úprava sa použije po účinnosti NSZ. Podľa § 176 sa konania začaté pred 1. júlom 2010 dokončia podľa súčasných predpisov, teda podľa SZ. Uvedené platí rovnako pre konania o uložení pokuty, ako aj napríklad pre konania ohľadom stavebných povolení. Po zverejnení NSZ v zbierke zákonov, keď bude definitívne známy dátum jeho účinnosti, sa v zmysle uvedeného ustanovenia otvára určitý priestor na vyčkávanie, alebo naopak - na urýchléné podanie návrhu či začatie konania.

Stavebný úrad, ktorý získa vedomosť napríklad o uskutočňovaní stavby bez stavebného povolenia (pred uplynutím objektívnej resp. subjektívnej lehoty), môže vyčkať na účinnosť NSZ a až následne začať konanie o uložení pokuty, ktorej výška sa bude riadiť už ustanoveniami NSZ. Naopak, ak sa konanie o uložení pokuty začne ešte pred účinnosťou NSZ, pokuta sa uloží vo výške, ktorú pripúšťa súčasný SZ.

Stavebník bude mať takisto možnosť rozhodnúť sa, či podá žiadosť o stavebné povolenie pred účinnosťou NSZ a dokončí stavebné konanie podľa terajšieho SZ, alebo vyčká na účinnosť NSZ a následne podá žiadosť už podľa NSZ. Uvedené bude mať význam najmä v prípade stavieb, ktoré podľa NSZ už nebudú vyžadovať stavebné povolenie, resp. stavebné ohlásenie.

Autorka je advokátka a partnerka advokátskej kancelárie bnt - Sovova Chudáčková & Partner, s.r.o. (info.sk@bnt.eu). Článok je vypracovaný na základe návrhu stavebného zákona a dôvodovej správy v znení schválenom vládou SR na rokovaní dňa 18. 3. 2009. V súvislosti s návrhom treba predpokladať zmeny, ktoré vyplývajú z ďalších rokovaní a z prerokovania v Národnej rade SR.

Ilustračné foto - Juraj Pokorný

Poznámka redakcie: fotografie uverejnené v tomto článku majú výlučne ilustračný charakter, bez akejkoľvek konkrétnej súvislosti s jeho obsahom.

23.04.2009 09:31, SF / Zuzana Chudáčková