

# NĚCO O NOVÉM SLOVENSKÉM STAVEBNÍM PRÁVU

**Josef Staša**

*V roce 2022 byla ve Slovenské republice přijata nová úprava veřejného stavebního práva. Na rozdíl od dosavadního stavu sestává ze dvou zákonů – ze zákona o územním plánování a ze zákona o výstavbě, který se týká stavebního řádu. Účinnosti mají oba zákony nabýt 1. dubna 2024. Článek je věnován vybraným institutům obou zákonů. Stručně se zabývá veřejnou správou na úsecích územního plánování a stavebního řádu, informačním systémem územního plánování a výstavby, územně plánovací dokumentací, závazným stanoviskem orgánu územního plánování, postupem při povolování staveb, státním stavebním dohledem a osudem tzv. černých (= protiprávně postavených) staveb. V současnosti lze vyjádřit pouze první dojmy z nové právní úpravy. Do budoucna bude zajímavé, a pro teorii i praxi užitečné, srovnání s novou českou úpravou přijatou v roce 2021, která již byla v letošním roce, prakticky před nabytím účinnosti, rozsáhle novelizována.*

## Úvodem

Základem veřejného stavebního práva ve Slovenské republice je dodnes „zděděný“ federální československý stavební zákon z roku 1976.<sup>1)</sup> Novelizován byl

po 1. lednu 1993 dosud 45krát. Před 20 lety přibyla „samostatná“ úprava státní správy na úsecích územního plánování a stavebního řádu.<sup>2)</sup> Vážným, ale nezdařeným pokusem o novou právní úpravu se stal vládní návrh stavebního zákona

z roku 2015.<sup>3)</sup> Schválen toho roku byl pouze společně se stavebním zákonem připravovaný zákon o vyvlastnění.<sup>4)</sup>

Nová etapa vývoje byla předznamenána v roce 2022 přijetím zákona o územním

- 
- 1) Zákon č. 50/1976 Zb., o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon); dále jen „StavZ“.
  - 2) Zákon č. 608/2003 Z. z., o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb., o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
  - 3) Vládný návrh zákona o územnom plánovaní a výstavbe a o zmene a doplnení niektorých zákonov (stavebný zákon); tisk Národnej rady Slovenskej republiky č. 1573, VI. volební období. Návrh byl vzat zpět po druhém čtení, v němž bylo uplatněno 365 pozměňovacích („pozměňujících/doplňujících“) návrhů.
  - 4) Zákon č. 282/2015 Z. z., o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Kuriozitou bylo, že v důsledku zpětvzetí současně projednávaného návrhu nového stavebního zákona nebyla zrušena ustanovení o vyvlastnění v dosavadním stavebním zákoně.
-

plánování<sup>5)</sup> a zákona o výstavbě.<sup>6)</sup> Datum nabytí účinnosti obou zákonů je stanoveno na 1. dubna 2024.<sup>7)</sup> Oba zákony jsou vcelku stručné a zmocňují k vydání několika prováděcích právních předpisů, které se teprve připravují.<sup>8)</sup>

Navenek nejvýraznějším rysem je rozdvojení zákonné úpravy. Lze připomenout, že podobný stav existoval v Československu do 30. září 1976.<sup>9)</sup> Rozlišení předmětu úpravy není přesné, neboť některá ustanovení z úpravy územního plánování jsou společná (uplatňují se i ve vztahu k úpravě výstavby).<sup>10)</sup>

Následující text je věnován popisu vybraných institutů obou zákonů. Jeho smyslem je pouze přinést první informace o novém slovenském stavebním právu.

## Veřejná správa na úsecích územního plánování a stavebního řádu

Byl zřízen Úřad pro územní plánování a výstavbu coby ústřední orgán státní správy pro územní plánování, výstavbu a vyvlastnění.<sup>11)</sup> V jeho rámci (jako rela-

tivně samostatné součásti jeho organizace) má být zřízeno osm stálých regionálních úřadů, jejichž seznam a vymezení územních obvodů působnosti obsahuje příloha zákona.<sup>12)</sup> Nadto mohou být zřízena jejich územně specializovaná pracoviště.<sup>13)</sup> Stálé regionální úřady plní jednak [spolu s (↑) ústředním orgánem] funkci orgánů územního plánování, jednak funkci „zbytkových“ (= obecných, kromě speciálních) stavebních úřadů.<sup>14)</sup> Na centrální úrovni je poradním orgánem Rada územního plánování.<sup>15)</sup>

Stanovené činnosti orgánu územního plánování přísluší Ministerstvu životního prostředí a orgánům státní správy v jeho působnosti (jemu podřízeným; může jít o okresní úřady v sídle kraje, o okresní úřady nebo o Slovenskou inspekci životního prostředí).<sup>16)</sup> Činnost orgánu územního plánování na území vojenských újezdů zabezpečuje Ministerstvo obrany.<sup>17)</sup>

Funkci speciálních stavebních úřadů plní Ministerstvo obrany, Ministerstvo vnitra, Ministerstvo spravedlnosti, Úřad jaderného dozoru, orgány v působnosti Ministerstva životního prostředí a obvodní báňské úřady.<sup>18)</sup>

O povolení některých staveb nerozhoduje stavební úřad, ale orgán posuzování vlivů na životní prostředí.<sup>19)</sup>

Působnost ve věcech územního plánování se nevyčerpává výkonem státní správy. Orgány územního plánování jsou i orgány územní samosprávy, a to samosprávný kraj a obec.<sup>20)</sup> Jejich činnost na tomto úseku není přeneseným výkonem státní správy (řečeno terminologií českého práva, jde o samostatnou působnost).<sup>21)</sup>

## Informační systém územního plánování a výstavby

Je zřízen nadrezortní informační systém veřejné správy určený jak pro plnění úkolů podle zákona o územním plánování, tak pro plnění úkolů podle zákona o výstavbě.<sup>22)</sup> Činnost jeho správce a provozovatele zabezpečuje a udaje z jeho veřejné části zpřístupňuje Úřad pro územní plánování a výstavbu.<sup>23)</sup>

Zásadně prostřednictvím tohoto informačního systému se bude elektronicky

5) Zákon č. 200/2022 Z. z., o územním plánování; dále jen „ZÚzPl“.

6) Zákon č. 201/2022 Z. z., o výstavbě; dále jen „ZVýst“.

7) Podle vládního návrhu to mělo být již 1. ledna 2023.

8) I když má ZÚzPl pouze 43 paragrafů a ZVýst pouze 66 paragrafů, představuje celkový rozsah textu zhruba 2/3 nové české úpravy. Prováděcími předpisy mají být vyhláška o územnoplánovacích podkladech a o územnoplánovací dokumentácii, vyhláška, kterou sa upravujú podrobnosti o všeobecných požiadavkách na obsah a formu žiadosti o zápis do registra odborne spôsobilých osôb a o spôsobe overenia odbornej spôsobilosti, vyhláška o spôsobe výpočtu a výšky náhrady za obmedzenie vlastníckeho práva pri stavebnej uzávere, vyhláška, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o podobe štruktúrovaných údajov evidovaných v informačnom systéme územného plánovania a výstavby, vyhláška o forme a náležitostiach jednotlivých druhov podaní a rozhodnutí stavebného úradu a náležitostiach kolaudačného osvedčenia stavby, vyhláška, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o členení stavieb, vyhláška, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o druhoch, obsahu a forme dokumentácie stavby, vyhláška o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a požiadavky na bezbariérové užívanie stavieb a vyhláška o výkone geografických a kartografických činností vo výstavbe.

9) Zákon č. 84/1958 Zb., o územnom plánovaní, zákon č. 87/1958 Zb., o stavebnom poriadku. Nahrazen zmíněným StavZ.

10) Prínejmenším jde o část úpravy organizace státní správy a o základ specifického informačního systému veřejné správy.

11) První věta § 7 odst. 1 ZÚzPl. Dále viz platné znění § 22 odst. 5 a 6, § 23 a § 34a zákona č. 525/2001 Z. z., o organizácii činnosti vlády a organizácii ústrednej štátnej správy; dále jen „OrgZ“.

12) Druhá věta § 7 odst. 1 a příloha č. 1 ZÚzPl.

13) Třetí věta § 7 odst. 1 ZÚzPl.

14) Viz jednak § 6 odst. 1 a odst. 2 písm. a) ZÚzPl, jednak § 5 odst. 2 ZVýst. V případě stavebních úřadů jde o markantní změnu, neboť podle dosavadní právní úpravy (platné znění § 117 odst. 1 StavZ) jsou jimi obce (= přenesený výkon státní správy); k přechodnému období (do 31. března 2026) viz § 65 odst. 7 ZVýst.

15) Ust. § 7 odst. 3 ZÚzPl.

16) Ust. § 6 odst. 4 ZÚzPl. Dále viz platné znění zákona č. 525/2003 Z. z., o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Ministerstvo životního prostředí je ústředním orgánem státní správy pro ekologické aspekty územního plánování [platné znění § 16 písm. d) OrgZ]. Tyto orgány (kromě jiného) participují na řešení rozporů a vykonávají dohled ve věcech územního plánování.

17) Ust. § 6 odst. 3 ZÚzPl.

18) Ust. § 6 ZVýst.

19) Viz § 38 odst. 1 věta druhá ZVýst.

20) Ust. § 6 odst. 2 písm. b) ZÚzPl.

21) Arg. platným zněním § 4 odst. 4 zákona č. 369/1990 Zb., o obecnom zriadení.

22) Ust. § 25 odst. 1 ZÚzPl. Dále viz platné znění zákona č. 95/2019 Z. z., o informačných technológiách vo verejnej správe a o zmene a doplnení niektorých zákonov. K obsahu informačního systému územního plánování a výstavby a k některým souvislostem viz § 25 odst. 2 až 12 ZÚzPl a § 3 odst. 1 ZVýst.

23) Ust. § 9 odst. 1 písm. k) ZÚzPl.

uskutečňovat proces územního plánování.<sup>24)</sup> Zásadně v něm budou vedena řízení ve věcech výstavby.<sup>25)</sup>

S informačním systémem územního plánování a výstavby budou komunikovat orgány územního plánování, stavební úřady, stavební inspektoři (↓), dotčené orgány státní správy, dotčené orgány územní samosprávy, dotčené právnické osoby, projektanti, stavebníci, zhotovitelé staveb a vlastníci staveb, jakož i dotčená veřejnost.

## Územně plánovací dokumentace

Z nástrojů územního plánování je třeba zmínit především územně plánovací dokumentaci. Jejimi stupni podle nové úpravy budou Koncepce územního rozvoje Slovenska, Koncepce územního rozvoje regionu (pro územní obvod samosprávného kraje), územní plán mikroregionu (ten zahrnuje prostorově a funkčně ucelenou část území regionu nebo více regionů při společných hranicích, která vychází z potřeb územního rozvoje více obcí nebo jiného specifického území a současně splňuje předpoklady pro udržitelný územní rozvoj a tvorbu krajiny), územní plán obce (ten je povinna mít každá obec s výjimkou obcí, jejichž celé území je zahrnuto do územního plánu mikroregionu) a územní plán zóny (tou je prostorově a funkčně ucelená část území obce).<sup>26)</sup>

Orgán územního plánování rozhodne o pořízení územně plánovací dokumentace (jejich změn/doplňků) na základě zprávy o stavu územně plánovací dokumentace, z důvodu potřeby uvedení do

souladu se závaznou částí územně plánovací dokumentace vyššího stupně nebo v případě, že došlo k zásadním změnám v území působením přírodních změn.<sup>27)</sup>

Pořizování územně plánovací dokumentace zahrne tyto etapy:

- pořízení a zpracování územně plánovacích podkladů,<sup>28)</sup>
- přípravné práce, pořízení a zpracování zadání a jeho předložení ke schválení,<sup>29)</sup>
- pořízení a zpracování návrhu územně plánovací dokumentace,<sup>30)</sup>
- projednání a schválení návrhu územně plánovací dokumentace.<sup>31)</sup>

Proces pořizování na úrovni samosprávného kraje a na úrovni obce je agendou územní samosprávy (počeštěně = samostatné působnosti).

Územně plánovací dokumentace bude sestávat ze závazné části a z informativní části.<sup>32)</sup> Předpokladem platnosti závazné části územně plánovací dokumentace bude soulad se závaznou částí územně plánovací dokumentace vyššího stupně.<sup>33)</sup>

Závazná část územně plánovací dokumentace bude mít (jako dosud) formu právního předpisu (nařízení vlády, obecně závazného nařízení samosprávného kraje, obecně závazného nařízení obce). Obecně závazná nařízení podléhají doзору prokurátora (lze je napadnout protestem).<sup>34)</sup> Správní žalobou se lze domáhat vyslovení nesouladu obecně závazných nařízení vydaných ve věcech územní samosprávy se zákonem; žalobcem může být prokurátor, nebo zainteresovaná veřejnost.<sup>35)</sup>

Za účelem zabezpečení budoucího využívání území podle připravované územně plánovací dokumentace může být stanovena nejdéle na 2 roky stavební uzávěra (zákaz/omezení výstavby v řešeném území nebo na jeho části), která bude výsledkem správního řízení; stavební uzávěru lze vyhlásit nejdříve po zveřejnění oznámení o zahájení pořizování a nejpozději před zahájením projednávání návrhu územně plánovací dokumentace nebo její změny/doplňku.<sup>36)</sup>

## Závazné stanovisko orgánu územního plánování

Konkrétním nástrojem územního plánování a institutem propojujícím tento úsek veřejné správy s úsekem výstavby se stane závazné stanovisko orgánu územního plánování vydávané z hlediska souladu stavebního záměru se závaznou částí územně plánovací dokumentace.<sup>37)</sup>

Půjde buď o závazné stanovisko obce, nebo o závazné stanovisko samosprávného kraje.<sup>38)</sup> Závazné stanovisko bude jedním z podkladů rozhodnutí stavebního úřadu o žádosti o povolení stavby.<sup>39)</sup>

Orgánem územního plánování příslušným k vydání tohoto závazného stanoviska je v prvé řadě obec; samosprávný kraj to je v případě, že (a) obec nemá územní plán a pro území obce nebyl zpracován územní plán mikroregionu, (b) se na tom obec, která nemá územní plán a pro jejíž území byl zpracován územní plán mikroregionu, a samosprávný kraj dohodnou, (c) má-li obec územní plán, v části, ve které není její územní plán v souladu se závaznou částí územně plánovací do-

24) Ust. § 26 ZÚzPl.

25) Ust. § 31 odst. 3 ZVýst. K přechodnému období pro písemnou formu úkonů fyzických osob (do 31. března a do 31. prosince 2028) viz § 65 odst. 13 ZVýst.

26) Ust. § 18 odst. 4 ZÚzPl. Dále/blíže viz § 19 až 23 ZÚzPl. Novým stupněm je mikroregion. Územní plán obce, která je městem, se nazývá územní plán města; územní plán hlavního města Slovenské republiky Bratislava a města Košice se nazývá metropolitní územní plán.

27) Ust. § 27 odst. 2 ZÚzPl. Viz též § 32 ZÚzPl.

28) Ust. § 27 odst. 3 písm. a) a § 28 ZÚzPl.

29) Ust. § 27 odst. 3 písm. b) a § 29 ZÚzPl.

30) Ust. § 27 odst. 3 písm. c) a § 31 odst. 1 až 4 ZÚzPl.

31) Ust. § 27 odst. 3 písm. d), § 31 odst. 5 až 28 a § 34 ZÚzPl.

32) Ust. § 18 odst. 7 věta první ZÚzPl.

33) Ust. § 18 odst. 3 ZÚzPl.

34) Platné znění § 27 zákona č. 153/2001 Z. z., o prokurátúre.

35) Platné znění § 357 až 367 zákona č. 162/2015 Z. z., Správny súdny poriadok.

36) Ust. § 30 ZÚzPl. Povolování výjimek se nepředpokládá. Stavební uzávěra se nebude vztahovat na stavební záměry s vydaným závazným stanoviskem orgánu územního plánování.

37) Ust. § 24 odst. 1 a 12 ZÚzPl.

38) Jinak pro hlavní město Slovenské republiky Bratislava a pro město Košice.

39) Viz též § 36 odst. 1 písm. a) a b) ZVýst.

kumentace vyššího stupně a (d) jestliže se liniová stavba dopravní infrastruktury, stavba technické infrastruktury nebo stavba, která je významnou investicí, nachází na území více obcí.<sup>40)</sup> Nečinnost orgánu územního plánování má za následek devoluci.<sup>41)</sup>

Závazné stanovisko orgánu územního plánování je výronem (počeštěně) samostatné působnosti obce nebo samosprávného kraje. Je přezkoumatelné z hlediska zákonnosti Ministerstvem životního prostředí nebo (?) orgánem státní správy v jeho působnosti.<sup>42)</sup> Podnět k přezkoumání může přijít od stavebníka nebo od stavebního úřadu.<sup>43)</sup> V případě zjištění, že přezkoumávané závazné stanovisko je v rozporu se zákonem, následuje upozornění adresované orgánu územního plánování, který je vydal. Ten může (ve lhůtě 21 dnů) vydat nové závazné stanovisko za předpokladu, že podnětu zcela vyhoví. Nestane-li se tak, vydá nové závazné stanovisko orgán, který provedl přezkoumání původního závazného stanoviska. Naposled uvedené závazné stanovisko (= výron státní správy) může obec nebo samosprávný kraj (za účelem ochrany svého práva na samosprávu) napadnout správním žalobou, která má odkladný účinek.

## Postup při povolování staveb

Povolovací režim je (vedle ohlašovacího režimu a volného režimu) jedním z režimů provádění staveb.<sup>44)</sup> Lze jej označit za režim základní.

První etapou postupu při povolování staveb bude vypracování a projednání návrhu stavebního záměru; návrh vypracuje projektant podle pokynů stavebníka

a v souladu se základními požadavky na stavby a obecnými požadavky na výstavbu; vypracovaný návrh se zaznamenává v (↑) informačním systému.<sup>45)</sup>

Povinností stavebníka/projektanta bude doručit návrh prostřednictvím informačního systému:

- obci, nebo samosprávnému kraji za účelem získání (↑) závazného stanoviska orgánu územního plánování; toto stanovisko je předpokladem dalšího postupu,
- dotčeným orgánům státní správy za účelem získání jejich závazných stanovisek,
- dotčeným právníkům osobám za účelem získání jejich závazných vyjádření,
- osobám, které budou účastníky řízení o stavebním záměru za účelem získání jejich vyjádření,
- obci, která nemá schválenou územně plánovací dokumentaci za účelem získání jejího vyjádření, které není závazné a obsahuje doporučení obce k návrhu.<sup>46)</sup>

Stavebník/projektant bude dále povinen projednat neakceptované připomínky a vypracovat zprávu o projednání návrhu stavebního záměru.<sup>47)</sup>

Žádost o vydání rozhodnutí o povolení stavby se zašle stavebnímu úřadu spolu s návrhem stavebního záměru, zprávou o jeho projednání a údaji nebo doklady za účelem prokázání vlastnického/jiné práva k pozemku/stavbě.<sup>48)</sup> Imperfektní žádost bude vrácena k doplnění do 15 dnů od jejího doručení; nebude-li doplněna ve lhůtě stanovené stavebním úřadem, nemůže být řízení o stavebním záměru zahájeno.<sup>49)</sup> Řízení bude zahájeno až doručením úplné žádosti.<sup>50)</sup> Stavební úřad je povinen vydat rozhodnutí o povolení stavby do 15 dnů od doručení

úplné žádosti; jestliže ale ze zprávy o projednání stavebního záměru vyplývají rozpory, je povinen tak učinit do 15 dnů od jejich vyřízení.<sup>51)</sup>

V rozhodnutí o povolení stavby stavební úřad určí:

- požadavky na zpracování projektu stavby a požadavky na zhotovení stavby včetně podmínek vyplývajících ze závazných stanovisek dotčených orgánů,
- pozemky stavenišť,
- požadavky na označení stavenišť a stavby, podrobnosti o ukládaných opatřeních na sousedním (sousední) pozemku (stavbě), povinnost/lehůtu oznámit zhotovitele stavby, popřípadě stavbyvedoucího,
- povinnost vytyčit prostorovou polohu stavby geodetem a vypracovat geodetickou dokumentaci,
- stadia zhotovení stavby, ve kterých bude uskutečněna kontrolní prohlídka stavby a co je k nim zapotřebí,
- potřebu provést zkušební provoz (vyplývá-li ze závazného stanoviska dotčeného orgánu státní správy),
- požadavky na uskutečnění kolaudace, nebo na upuštění od kolaudace,
- požadavky na zabezpečení prováděcího projektu,
- lhůtu výstavby (její prodlužování právníkou osobou nebo podnikající fyzickou osobou je za určitých okolností trestné),
- podmínky pro zpracování a ověření dalších stupňů projektové dokumentace; bude-li vyžadováno vypracování prováděcího projektu, musí být určeny podmínky po jeho zpracování a toto rozhodnutí musí být zvlášť odůvodněno.<sup>52)</sup>

Návrh projektu stavby vypracuje projektant na základě schváleného stavebního záměru a v souladu s rozhodnutím o po-

40) Ust. § 24 odst. 4 a 6 ZÚzPl. Jestliže se liniová stavba dopravní infrastruktury, stavba technické infrastruktury nebo stavba, která je významnou investicí, nachází na území více samosprávných krajů, mají se na příslušnosti k vydání závazného stanoviska jedním z nich dohodnout; nedojde-li k dohodě, určí příslušnost Úřad pro územní plánování a výstavbu.

41) Ust. § 35 ZÚzPl.

42) Ust. § 24 odst. 8 a 9 ZÚzPl. Otazník je namístě, neboť v textu zákona je nepřilíš štastně zavedena legislativní zkratka „ministerstvo“.

43) Viz též § 7 odst. 5 ZVýst. S tím, že do jeho textu se nepromítla změna, k níž došlo schválením jednoho z pozměňovacích návrhů k předloze ZÚzPl.

44) Arg. § 31 odst. 1 ZVýst.

45) Ust. § 35 ZVýst.

46) Bliže viz § 36 odst. 1 až 5 ZVýst. K pojmu „dotčený orgán“ viz § 31 odst. 7, k pojmu „dotčená právníká osoba“ viz § 31 odst. 8.

47) Ust. § 6 odst. 6 a 7 ZVýst.

48) Ust. § 37 odst. 1 ZVýst.

49) Ust. § 37 odst. 2 ZVýst.

50) Ust. § 37 odst. 3 věta třetí ZVýst.

51) Ust. § 38 odst. 3 ZVýst. S negativním rozhodnutím text zákona nepočítá.

52) Ust. § 38 odst. 4 a 6 ZVýst. K trestnosti prodlužování lhůty výstavby viz § 59 odst. 3 písm. i).

volení stavby a zaznamená jej v informačním systému (dáno k připomínkám dotčených orgánů státní správy a dotčených právnických osob); projektant přednáší projekt stavby s dotčenými orgány a dotčenými právnickými osobami, které si vyhradily posouzení projektu stavby. Dotčený orgán a dotčená právnická osoba má povinnost vydat doložku souladu k projektu stavby ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení žádosti nebo ve lhůtě dohodnuté s projektantem.<sup>53)</sup>

V případech, ve kterých bude vyžadováno ověření projektu stavby stavebním úřadem, lze zahájit stavbu a stavební práce uskutečňovat až po tomto ověření; k žádosti o ověření se přikládá projekt stavby, (↑) doložky souladu; lhůta pro ověření projektu stavby činí 30 dní.<sup>54)</sup>

Nečinnost stavebního úřadu má za následek devoluci.<sup>55)</sup>

## Státní stavební dohled

Kontrolní činnost státní správy je označena tradičně jako státní stavební dohled.<sup>56)</sup> Jeho úprava je poměrně robustní a zahrnuje i kontrolní prohlídku stavby.<sup>57)</sup>

Výkon státního stavebního dohledu bude svěřen stavebním inspektorům. Půjde o zaměstnance stavebního úřadu.<sup>58)</sup>

Podrobně jsou rozvedena oprávnění stavebního inspektora jednak ve vztahu ke kontrole provádění stavebních prací,

jednak ve vztahu ke kontrole užívání stavby.<sup>59)</sup> V návaznosti na učiněné zjištění bude stavební inspektor oprávněn/povinen formou faktického pokynu:

- vyzvat k odstranění zjištěného nedostatku, stanovit ke zjednáání nápravy lhůtu a provést opakovanou kontrolu,<sup>60)</sup>
- vyzvat k ukončení nepovolených stavebních prací,<sup>61)</sup>
- nařídit přerušování stavebních prací,<sup>62)</sup>
- zadržet doklad o profesní kvalifikaci, autorizaci nebo o jiném oprávnění provádět vyhrazené činnosti ve výstavbě.<sup>63)</sup>

Stavební inspektoři budou provádět kontrolní prohlídky staveb (určí-li stavební úřad, že kontrolní prohlídka bude provedena před zahájením některého stadia zhotovování/odstraňování stavby nebo před zahájením některých stavebních prací) a mimořádné kontrolní prohlídky staveb (na návrh; jednak v případě, že se na stavbě mají uskutečnit stavební práce, které povedou k odchylce od ověřeného projektu stavby, jednak v případě zjištění nastalé závažné projektové odchylky, která má vliv na základní požadavky na stavby anebo na energetickou hospodárnost budovy a kterou není možné odstranit bez změny projektu stavby; výsledkem může být souhlas s odchylkou, nebo určení potřeby změny a nového ověření projektu).<sup>64)</sup>

Stavební inspektoři budou rovněž moci ukládat pořádkové pokuty.<sup>65)</sup>

Na úkony stavebních inspektorů budou ve stanovených případech navazovat úkony stavebních úřadů.<sup>66)</sup>

Část zákona nazvaná „Státní stavební dohled“ upravuje rovněž skutkové podstaty správních deliktů (přestupků a jiných správních deliktů).<sup>67)</sup>

Mimo uvedenou část zákona jsou upraveny instituty označené jako „opatření stavebního úřadu ve veřejném zájmu“.<sup>68)</sup> Jde o nařízení provést neodkladné stavební práce (= údržba, nezbytné úpravy, zabezpečovací práce), o nařízení odstranit stavbu a o nařízení strpět provádění stavebních prací na sousedním pozemku (sousední stavbě) ze svého pozemku (své stavby).<sup>69)</sup>

## Osud tzv. černých staveb

Ve vztahu k novým tzv. černým stavbám (= stavby zhotovené nepovolenými stavebními pracemi) zákon zaujímá nulovou toleranci: stavební úřad nařídí odstranění stavby (nebo její části, změny stavby, stavební úpravy) a s žádným dodatečným povolením se vůbec nepočítá.<sup>70)</sup>

U staveb zhotovených bez stavebního povolení nebo bez ohlášení stavebnímu úřadu anebo užívaných bez kolaudačního rozhodnutí od 1. ledna 1990 do 31. března 2024 bude umožněna jejich legalizace formou přezkoumání způsobilosti stavby k provozu.<sup>71)</sup> Vlastník stavby musí prokázat splnění zákonem stanovených předpokladů.<sup>72)</sup> Výsledkem je buď

53) Ust. § 40 odst. 1 až 6 ZVýst.

54) Ust. § 41 ZVýst.

55) Ust. § 31 odst. 9 ZVýst.

56) Stejně jako ve StavZ.

57) Ust. § 53 až 57 ZVýst.

58) Jde o „nové“ označení těchto úředních osob. Zařazení stavebních inspektorů do stavebních úřadů nasvědčují formulace v § 27 odst. 2 písm. f) a § 28 odst. 3 písm. e) ZVýst.

59) Ust. § 64 odst. 1 a 2 ZVýst.

60) Ust. § 54 odst. 4 a 5 ZVýst.

61) Ust. § 56 odst. 7 ZVýst. K pojmu „nepovolené stavební práce“ viz jeho § 11.

62) Ust. § 55 odst. 1 ZVýst. Návazný text (v odstavci 4) obsahuje zřejmě chybnou formulaci.

63) Ust. § 57 odst. 4 ZVýst.

64) Ust. § 56 ZVýst.

65) Ust. § 57 odst. 1 až 3 ZVýst.

66) Viz § 55 odst. 5 až 7 ZVýst.

67) Ust. § 58 a 59 ZVýst. Jinými správními delikty jsou podle slovenské úpravy správní delikty právnických osob a podnikajících fyzických osob.

68) Samostatná hlava v části „Řízení ve výstavbě“.

69) Ust. § 51, 52 a 17 ZVýst. V § 52 odst. 7 je poněkud neorganicky upravena pravomoc stavebního inspektora nařídit ústně vyklizení stavby.

70) Ust. § 52 odst. 4 písm. d) ZVýst. Podle § 52 odst. 5 věty druhé stavební úřad rovněž nařídí příslušnému vlastníkovi technické infrastruktury odpojit stavbu od dodávky vody a od přívodu elektřiny.

71) Ust. § 63 ZVýst.

72) Viz § 63 odst. 1 písm. a) až e) ZVýst. Jiné (mírnější) předpoklady jsou v § 63 odst. 2 stanoveny pro stavby nacházejících se v prostorově separovaných lokalitách, které vytvářejí koncentrovanou a generačně reprodukovanou chudobu [podávání žádosti o přezkoumání způsobilosti je u těchto staveb (pouze u nich!) časově limitováno do 1. ledna 2033 (§ 63 odst. věta druhá)]

vydání osvědčení o způsobilosti stavby k provozu, nebo nařízení odstranění stavby; vydání osvědčení může být podmíněno provedením nařízených neodkladných stavebních úprav.<sup>73)</sup>

Pro stavby postavené před 1. říjnem 1976 se vyhláší absolutní stavebněprávní amnestie a pro stavby postavené od 1. října 1976 do 31. prosince se vyhláší relativní stavebněprávní amnestie.<sup>74)</sup>

## Závěrem

První pohled na vybrané instituty nové slovenské úpravy územního plánování a výstavby může pomíjet některé relevantní souvislosti a může být poněkud zkreslený. Předčasné by bylo snažit se na jeho základě novou úpravu hodnotit.

Nová úprava se zdá být v mnohém sympatická, v něčem odvážná. Nutno dodat,

že některá její ustanovení působí skicovitě, což může být jistou daní za stručnost. Vnitřní provázanost úpravy bude zapotřebí zevrubně prověřit. Nějaká upřesnění snad mohou přinést prováděcí právní předpisy. A vzhledem k dlouhé legisvakanci (a k čerstvé české zkušenosti) je otázkou, v jaké podobě nabude nová úprava účinnosti.

*JUDr. Ing. Josef Staša, CSc.  
Katedra správního práva a správní vědy  
Právnická fakulta Univerzity Karlovy  
Česká společnost pro stavební právo*

## ENGLISH ABSTRACT

### Fact about the New Slovak Construction Act, by Josef Staša

In 2022, a new regulation of the public Construction Act was adopted in the Slovak Republic. In contrast to the current state of affairs, it consists of two Acts - the Spatial Planning Act and the Construction Act, which concerns building regulations. Both Acts are to come into force on 1 April 2024. This article focuses on the selected contents of both laws. It briefly deals with public administration in the fields of spatial planning and building regulations, the information system for spatial planning and construction, spatial planning documentation, binding statement of the spatial planning authority, the procedure of issuing building permits, state building supervision and the dealing with the so-called black (= illegally built) structures. At present, only first impressions resulting from the new legislation can be given. In the future, it will be interesting and useful, for both the theory and practice, to compare it with the new Czech Act adopted in 2021, which has already been extensively amended this year, practically before it came into force.

73) Viz § 63 odst. 4 a 5 ZVýst. Zákon pamatuje i na nedokončenou/rozestavěnou stavbu (§ 63 odst. 6 a 8). Nepodání žádosti o přezkoumání způsobilosti k provozu ani na výzvu stavebního úřadu má rovněž za následek nařízení odstranění stavby (§ 63 odst. 7) a její nepodání ve stanovené lhůtě je správním deliktem (§ 56 odst. 6, § 59 odst. 10); povinnost podat žádost jinak není (s výše uvedenou výjimkou) časově omezena.

74) Ust. § 65 odst. 16 ZVýst. Ve druhém případě musí být stavba nepřetržitě využívána ke svému účelu a vlastník stavby musí být vlastníkem pozemku, na kterém je tato stavba postavena, nebo musí mít jiné právo k tomuto pozemku, anebo musí za jeho účasti probíhat řízení o uspořádání vztahu k tomuto pozemku.