

Dôvodová správa k predkladanému materiálu

Dodatok č.3 k Zmluve o zriadení Spoločného obecného úradu zo dňa 10.12.2019

Národná rada SR schválila nový Stavebný zákon (zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon), s účinnosťou 01.04.2025, ktorý nahrádza pôvodný stavebný zákon (zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku). Nový stavebný zákon prináša viaceré zásadné zmeny za účelom znižovania administratívnej záťaže, pričom jeho hlavným cieľom je zjednodušiť celý proces výstavby od návrhu stavebného zámeru až po kolaudáciu.

Najzásadnejšie zmeny, ktoré nový stavebný zákon priniesol sú:

Konanie o stavebnom zámere

Asi najzásadnejšou zmenou je zrušenie dvojzložkového územného a stavebného konania a zavedenie jedného integrovaného konania, ktorým bude konanie o stavebnom zámere. Práve zlúčením týchto konaní do jedného celku, chce zákonodarca predísť zbytočným prieťahom v konaní.

Ešte pred samotným začatím konania je potrebná tzv. „prípravná fáza.“ Jej súčasťou je sprístupnenie projektovej dokumentácie, žiadosť o vydanie záväzného stanoviska orgánu pre územné plánovanie, vydanie záväzných stanovísk dotknutých orgánov a správa o prerokovaní stavebného zámeru, ktorá bude výsledkom prerokovania stavebného zámeru projektanta. Správa o prerokovaní stavebného zámeru je potom spolu so stavebným zámerom podkladom na konanie o stavebnom zámere.

Fikcia súhlasu s vydaním záväzného stanoviska

V prípade, že nie je vydané záväzné stanovisko príslušným orgánom v zákonnej lehote, sa predpokladá, že orgán nemá žiadne pripomienky ku žiadosti o vydanie záväzného stanoviska a stavbou súhlasí (**fikcia súhlasu**). Zákonná lehota na vydanie záväzného stanoviska je **30 dní** a pri zložitých stavbách **60 dní**.

Na konanie o stavebnom zámere v prípade stavby pozostávajúcej z viacerých stavieb alebo súboru stavieb, bude príslušný stavebný úrad, ktorý rozhoduje o stavebnom zámere hlavnej stavby. Významnou zmenou v konaní bude aj elektronizácia konania v komunikácii so stavebníkom alebo ním povereným projektantom. Komunikácia bude prebiehať zatiaľ do roku 2029 aj prostredníctvom elektronických prostriedkov aj bežnou korešpondenciou, a to nielen počas fázy prerokovania stavebného zámeru, ale aj počas konania o stavebnom zámere. Fungovanie stavebného úradu bude do roku 2029 v oboch zákonoch duálne. Preferuje sa elektronické podanie žiadosti.

Stavebné úrady a účastníci konania

Nový stavebný zákon prináša niekoľko dôležitých organizačných zmien, ktoré sa týkajú príslušnosti stavebných orgánov a tiež zmien, ktoré významne ovplyvnia účastníkov konania. Prvostupňovým stavebným úradom naďalej zostáva **obec**, pričom odvolacím orgánom, pre rozhodnutia stavebného úradu, bude **regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu**. Ostatným ústredným orgánom štátnej správy na úseku výstavby a stavebného dohľadu bude Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR.

Zmeny nastanú aj v oblasti výkonu štátneho stavebného dohľadu. Ten už nebude v kompetencii Slovenskej štátnej inšpekcie. Slovenská štátna inšpekcia sa zrušuje a veci z jej pôsobnosti preberie stavebný inšpektorát, ktorým bude regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu. V tomto smere je dôležité poznamenať, že konania, začaté Slovenskou stavebnou inšpekciou, ktoré neboli právoplatne ukončené do 31. marca 2025, bude dokončovať Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR podľa doterajších predpisov. Všetky právne účinky úkonov, ktoré boli vykonané pred 1. aprílom 2025 zostanú zachované. Stavebný úrad bude poskytovať v zmysle § 15 ods. 5, písm. g) stavebnému inšpektorátu súčinnosť pri vybavovaní ŠSD. Obciam ako stavebným úradom sa táto kompetencia prijatím nového stavebného zákona odobrala na vykonanie ŠSD.

Nová právna úprava sa priamo dotkne aj účastníkov konania. Podľa nového stavebného zákona je okruh účastníkov vymedzený § 49 stavebného zákona a dokonca rozširuje okruh účastníkov v prípade, že v konaní vzniká právo účastníka konania na základe osobitného právneho predpisu a to napr. Zákon č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Tiež sa presne vymedzuje „veľký počet“ účastníkov konania, pričom ak počet účastníkov konania presiahne 20, musí byť oznámenie o začatí konania zverejnené verejnou vyhláškou, čím sa má zabezpečiť širšia informovanosť verejnosti.

Zmeny v kategorizácii stavieb

Definícia pojmu stavby sa nezmenila, avšak nový stavebný zákon mení znenie niektorých ustanovení pri kategorizácii stavieb a zároveň ho rozširuje o ďalšie pojmy, akým je napríklad vyhradená stavba. Za **drobné stavby** sa považujú stavby, ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť svoje okolie s maximálnou zastavanou plochou do 50 m² a výškou do 5 metrov. Pre stavby do 25 m² bude stavebné konanie zjednodušené a rýchlejšie ak pôjde o stavby, kedy nie je potrebné (pri drobných stavbách) záväzné stanovisko orgánu pre územné plánovanie. Príkladmi drobných stavieb sú letné kuchyne, kôlne, garáže, prístrešky alebo stavby na chov drobných zvierat. Tieto stavby nemusia byť vždy ohlásené, pokiaľ sú splnené určité podmienky, ako napríklad ak sa stavba nachádza mimo verejného priestranstva alebo sa nenachádza v pamiatkovom území.. a min odstupe 2m od spoločnej hranice pozemku. Zároveň sa rozširuje katalóg drobných stavieb o informačné konštrukcie s informačnou plochou do 20 m², ktoré slúžia na reklamné, športové, informačné, či kultúrne účely a zariadenie na výrobu elektriny, tepla a chladu z obnoviteľných zdrojov s celkovým inštalovaným výkonom do 100 kW (vrátane).

Stavby so zastavanou plochou v rozmedzí od 25 m² do 50 m² sa podľa nového stavebného zákona budú povoľovať o niečo zložitejšie ako stavby do 25 m². Napríklad bude potrebná príslušná projektová dokumentácia k stavbe pre ohlásenie drobnej stavby, záväzné stanovisko orgánu pre územné plánovanie a výstavbu, a pod.

Zákon definuje **jednoduché stavby** ako stavby alebo stavebné konštrukcie, ktoré nemajú výrazný vplyv na svoje okolie, sem patria napríklad rodinné domy alebo bytové budovy, ktoré majú najviac tri byty. Rozširuje výpočet jednoduchých stavieb napríklad o trafostanice alebo prízemné stavby, ktorých zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a výšku 15 m s tým, že je určená na užívanie maximálne 30 osôb a ďalšie.

Hlavné zmeny:

- **Digitalizácia:** Povinnosť elektronického podávania žiadostí a archivácie projektovej dokumentácie cez nový informačný systém + listinná podoba do roku 2029
- **Zjednodušené konania:** Pre drobné a jednoduché stavby sa zjednodušujú povolovacie konania.
- **Nové definície stavieb:** Rozdelenie stavieb na drobné, jednoduché a ostatné podľa ich vplyvu na okolie.
- **Skrátenie lehôt:** Cieľom je skrátiť priemernú dĺžku pôvodne územného a stavebného konania, po novom konania o stavebnom zámere.
- **Legalizácia čiernych stavieb:** Vlastníci čiernych stavieb majú možnosť do 31. marca 2029 požiadať o legalizáciu v prípade, že uvedená stavba bola dokončená do 31.3.2025.

Drobné a jednoduché stavby:

- **Drobné stavby:**

Stavby s malým vplyvom na okolie (zastavaná plocha do 50 m², výška do 5 m).

- **Jednoduché stavby:**

Stavby s menej náročnou technickou stránkou (rodinné domy, bytové budovy s malým počtom bytov).

Ciele nového zákona:

Zníženie administratívnej záťaže pre všetkých účastníkov, Zlepšenie efektivity a transparentnosti procesov, Zjednodušenie stavebného konania.

Všetky vyššie uvedené zmeny, predovšetkým však zákonom záväzne stanovená lehota na vydanie záväzného stanoviska pod podmienkou vrátenia 50% výšky správneho poplatku stavebníka do štátnej pokladnice v prípade jej nedodržania ako aj nová kategorizácia stavieb – dotýkajúca sa hlavne drobných stavieb a nárokov na ich odborné posúdenie formou vydania overovacej doložky spoločným stavebným úradom vytvára v podmienkach SOÚ Senec nevyhnutnosť jeho personálneho doplnenia, nakoľko pri aktuálnom stave v počte odborných zamestnancov SOÚ nebude schopný kapacitne stíhať všetky svoje nové povinnosti a to najmä v zákonom stanovenej lehote, ktorá sa skrátila na 30 dní od úplnosti podania (žiadosť s prílohami).

Z uvedeného dôvodu bol na základe predpokladaných budúcich nákladov na personálne doplnenie úradu vrátane materiálno-technického vybavenia pracovných staníc nových zamestnancov spracovaný prepočet koeficientu pre následný výpočet doplatku jednotlivých členov SOÚ na zabezpečenie chodu spoločného stavebného úradu na 2 polrok 2025.

(pre prehľadnosť, akým spôsobom sme sa dostali sú nasledovné:

Mzdy: 1x pracovný pomer pre obdobie: júl – december;

2x pracovný pomer pre obdobie: august – december

1 x 50% pracovný úväzok na špecializovaný stavebný úrad: máj – december

Spolu: **35 200 €**

Odvody k týmto PP spolu: **12 748 €**

Ostatné náklady (ako tvorba SF; príspevok na stravovanie, odborné školenia, kancelárske vybavenie)

Spolu: **4 570 €**

Vybavenie výpočtovou technikou pre nových zamestnancov :(PC, tlačiareň;) Spolu: **3 900€**

Spolu nárast nákladov

56 418 €

Počet obyvateľov za všetkých členov v SOÚ (podľa stavu k 1.1.2025)

28 902 obyv.

*t.j. k stanoveniu koeficientu pre výpočet doplatku na vykrytie nákladov na 2 polrok 2025 sme dospeli **56 418 € : 28 902 obyv. = 1,95 €/1 obyv.***