

UNIVERZITA MATEJA BELA V BANSKEJ BYSTRICI
PRÁVNICKÁ FAKULTA

PREDMET ROZHODOVANIA V STAVEBNOM A ÚZEMNOM
KONANÍ

Bakalárska práca

66382a09-4206-4202-9fc8-6d90db65140c

Študijný program: Právo
Študijný odbor: 3.4.1 Právo
Pracovisko: Katedra verejného práva
Oddelenie správneho práva
Vedúci bakalárskej práce: JUDr. Andrea Barancová

Banská Bystrica, 2014

Dominika BIELA

POĎAKOVANIE

Touto cestou chcem vyjadriť svoje poďakovanie JUDr. Andrei Barancovej za cenné rady a ochotu pomôcť pri vypracovaní mojej bakalárskej práce.

ABSTRAKT

BIELA, Dominika: Predmet rozhodovania v stavebnom a územnom konaní (Bakalárska práca). Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici. Právnická fakulta. Katedra verejného práva. Oddelenie správneho práva. Vedúci bakalárskej práce: JUDr. Andrea Barancová. Stupeň odbornej kvalifikácie: bakalár (v skratke „Bc“.). Banská Bystrica, 2014. Rozsah práce: 39 strán.

Práca sa zameriava na dva osobitné druhy správneho konania v súčasných podmienkach Slovenskej republiky– územné a stavebné konanie.

V prvej časti autorka približuje tieto dva druhy konaní, od vymedzenia ich právnej úpravy, cez dôležité pojmy, ktoré sa k nim viažu, až po subjekty, ktoré v týchto konaniach vystupujú. Druhá časť sa zameriava na územné konanie a jeho priebeh až po vydanie rozhodnutia a jeho jednotlivé druhy. V tretej časti sa zaoberá priebehom stavebného konania, od jeho začatia až po vydanie stavebného povolenia.

Cieľom práce je objasniť problematiku územného a stavebného konania nielen odborníkom v tejto oblasti ale aj širšej verejnosti a to pomocou analytickej a následne syntetickej metódy.

Kľúčové slová: Územné konanie. Stavebné konanie. Stavba. Stavebný zákon. Stavebný úrad. Územné rozhodnutie. Stavebné povolenie.

ABSTRACT

BIELA, Dominika: Subject of Decision in Construction management and Area management (Bachelor work). Matej Bel University in Banská Bystrica. Faculty of Law. Department of Public law. Section of Administrative law. Thesis Supervisor: JUDr. Andrea Barancová. Qualification level: Bachelor (abbreviated as „Bc“.). Banská Bystrica, 2014. Number of pages: 39.

The work is aimed to two specific types of Administrative proceeding in current conditions of Slovak republic- Construction and Area management.

In the first part the author approximates these two types of proceedings, by determination of their legal definition through important terms associated with them to the subjects acting in these proceedings. The second part focuses on Area management and its course until the issuance of the Decision and its different types. In the third part the Author deals with the Course of Construction management from the beginning until the Zoning decision.

The Aim of the work is to clarify the Problem of Construction and Area management not just for the Specialist in this area but also for the wider public by using the analytical and synthetic methods.

Keywords: Area management. Construction management. Construction. Construction Law. Construction office. Zoning decision. Construction permit.

OBSAH

ÚVOD	6
1 ÚZEMNÉ A STAVEBNÉ KONANIE VŠEOBECNE	7
1.1 Stavebné a územné konanie ako osobitný druh správneho konania	7
1.2 Pojem a predmet rozhodovania v stavebnom a územnom konaní	8
1.3 Právna úprava	11
1.4 Vymedzenie pojmov	15
1.4.1 Pozemok, stavebný pozemok a stavenisko	15
1.4.2 Stavba a členenie stavieb	16
1.5 Subjekty územného a stavebného konania	18
2 PRIEBEH ÚZEMNÉHO KONANIA	22
2.1 Začatie konania a podklady rozhodnutia	22
2.2 Rozhodnutie a jeho druhy	24
2.3 Zmena rozhodnutia a spôsob jeho oznámenia	28
3 PRIEBEH STAVEBNÉHO KONANIA	30
3.1 Povoľovanie stavieb	30
3.2 Pribeh konania	31
3.3 Stavebné povolenie	33
ZÁVER	36
ZOZNAM BIBLIOGRAFICKÝCH ODKAZOV	38

ÚVOD

Správne právo spolu s občianskym právom patria k tým odvetviam práva, s ktorými sa človek najčastejšie stretáva v bežnom živote v tých najrôznejších situáciách. Využívaním právnych inštitútov z týchto odvetví naplňa mnohé svoje potreby, okrem iného aj potrebu bývania. Práve táto skutočnosť bola dôvodom výberu témy mojej práce – jej praktická využiteľnosť daná obsahom práce.

Keďže obe spomínané konania v praxi často nie sú najjednoduchšou záležitosťou, cieľom práce je predovšetkým objasniť podstatu oboch konaní ako aj práva a povinnosti účastníkov konania v ich priebehu.

Vo svojej práci som vychádzala najmä zo zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v platnom znení ako aj inej dostupnej literatúry, ktorej je síce dostatok, ale v mnohých smeroch len parafrázuje spomínaný zákon.

Pri písaní práce som najskôr čo možno najvýstižnejšie vymedzila pojem a predmet stavebného konania vrátane pojmov, ktoré sa s nimi spájajú a subjektov, ktoré v nich vystupujú a následne sa venovala priebehu konaní tak, aby boli čitateľovi čo najpresnejšie objasnené. Pri tomto postupe som využívala metódy analýzy a následnej syntézy.

Tomu zodpovedá aj členenie práce na tri základné časti. V prvej kapitole sa venujem stavebnému a územnému konaniu vo všeobecnosti, oboznamujem čitateľa s obsahom pojmu týchto konaní a ich predmetom. Pre lepšie pochopenie problematiky vymedzujem pojmy týkajúce sa oboch konaní ako aj subjekty, ktoré v nich vystupujú. V druhej kapitole sa bližšie zaoberám územným konaním a jeho priebehom, až po vydanie konečného rozhodnutia a jeho jednotlivých druhov. V poslednej, tretej kapitole približujem stavebné konanie od jeho začatia až po jeho výslednú fázu, ktorým je buď vydanie stavebného povolenia alebo zamietnutie žiadosti o vydanie povolenia.

Hlavným prínosom tejto práce je poskytnutie uceleného obrazu na tému predmet rozhodovania v stavebnom a územnom konaní.

1 ÚZEMNÉ A STAVEBNÉ KONANIE VŠEOBECNE

1.1 Stavebné a územné konanie ako osobitný druh správneho konania

Územné a stavebné konanie sú jednými z osobitných druhov správneho konania. Preto je potrebné už v úvode vymedziť pojem správne konanie. Správny poriadok uvádza: „Tento zákon sa vzťahuje na konanie, v ktorom v oblasti verejnej správy správne orgány rozhodujú o právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach fyzických osôb a právnických osôb, ak osobitný zákon neustanovuje inak.“¹ Z uvedeného vyplýva, že v týchto konaniach bude rozhodovať správny orgán, pričom predmetom jeho rozhodovania bude vždy administratívno-právny vzťah daný právnymi normami správneho práva. To znamená, že právne vzťahy, zakladané inými právnymi odvetviami budú z preskúmavania vylúčené a ich ochrana bude priznaná inému orgánu. Takýmto spôsobom bude na úseku stavebného konania rozhodovať stavebný úrad, pričom predmetom jeho rozhodovania bude rozhodnutie o udelení alebo neudelení stavebného povolenia na základe podkladov stavebného konania v súlade so zákonom.

Východiskom činnosti správnych orgánov je čl.2 Ústavy SR, ktorý znie: „*Štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon.*“² Ústava tu definuje vzťah spravovaného subjektu– účastníka konania a správneho orgánu, t.j. stavebného úradu, ktorý hoci je organizačne zaradený do samosprávy (v prvom stupni), je vykonávateľom preneseného výkonu štátnej správy a teda sa na neho plne vzťahuje zásada uvedená v čl.2 Ústavy.³

Správne konanie je vybudované na určitých právnych postulátoch, ktoré sú označované ako procesné zásady. Správny poriadok ich uvádza hlavne v §3 a §4. Týmto zásadami sa správne konanie odlišuje jednak od ostatných procesov prebiehajúcich v oblasti verejnej správy, ako aj od procesných zásad uplatňovaných inými orgánmi štátnej moci, najmä súdmi. Uvedenými procesnými zásadami sa spravuje celé správne konanie, vo všetkých jeho štádiách. Zohrávajú dôležitú úlohu v rámci celého konania, správne orgány

¹ Pozri §1 Z. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní.

² Pozri čl.2 Z. č. 460/1992 Zb.

³ Dostupné na internete : <http://www.pravnydom.sk/news/predmet-stavebného-konania-a-vybrane-suvisiace-otazky/> [cit. 2013-10-30]

ich uplatňujú v procese výkladu i uplatňovania právnych predpisov v praxi tak, aby boli čo najefektívnejšie napĺňané ciele územného a stavebného konania.

1.2 Pojem a predmet rozhodovania v stavebnom a územnom konaní

Stavebné aj územné konanie sú špecifickými konaniami v rámci správneho konania, ktoré sa riadi mnohými princípmi. „Na rozdiel od súdneho konania, správne konanie je najčastejšie aplikované vo veciach, v ktorých sa adresátom správy priznávajú určité práva, resp. realizujú sa ich právom chránené záujmy– nie sú žiadnou ojedinelosťou ani správne procesy, ktoré smerujú k uloženiu povinnosti.“⁴ Rozhodovanie o právach, právom chránených záujmoch a povinnostiach účastníkov konania je teda hlavným predmetom rozhodovania správneho orgánu.

Hlavným cieľom územného a stavebného konania je presadzovanie a ochrana verejného záujmu pri uskutočňovaní stavieb a iných činností.

„Predmet dokazovania v konaní podľa stavebného zákona je možné rozčleniť do troch základných skupín.

- Vlastnícke právo, resp. iné právo k veci (súkromný záujem).
- Technické požiadavky, súlad s osobitnou legislatívou a súlad s osobitným záujmom (verejný záujem).
- Súlad s územným plánom (verejný záujem).

V kontexte jednotlivých konaní sú viac alebo menej zvýrazňované niektoré skupiny. Osobitnou skupinou dokazovania v stavebnom konaní je ochrana práv a právom chránených záujmov tretích osôb, najmä účastníkov konania- susedov.“⁵ Na základe toho možno povedať, že predmet rozhodnutia, teda to, o čom sa rozhoduje v rámci určitého konania je určený predmetom jednotlivých konaní.

⁴ POTÁŠCH, P., HAŠANOVÁ, J. *Vybrané správne procesy (teoretické a praktické aspekty)*. Bratislava: Eurokódex, 2013. s. 15.

⁵ Dostupné na internete : <http://www.pravnydom.sk/news/predmet-stavebneho-konania-a-vybrane-suvisiace-otazky/> [cit. 2013-11-30]

Stavebný zákon ustanovuje požiadavku, aby boli činnosti pri využívaní pozemkov, resp. pri zmenách využívania pozemkov alebo ostatných nehnuteľností posudzované komplexne. To znamená, že má byť zabezpečený súlad všetkých prírodných, kultúrnych a civilizačných hodnôt s ohľadom na ich dopad na životné prostredie. Nástrojom na ovplyvňovanie územného rozvoja je územné plánovanie. Predstavuje akýsi predstupeň územného a stavebného konania, ktoré sú jeho výsledkom výrazne ovplyvnené, rozhodnutia spomínaných konaní musia byť v súlade so základnými nástrojmi územného plánovania. Týmto sú územnoplánovacie podklady, územnoplánovacia dokumentácia a územné rozhodnutie.

Územné konanie je upravené v §32-42 Stavebného zákona. Je nástrojom, pomocou ktorého rozhoduje stavebný úrad o optimalizácii využitia určitej časti územia a predstavuje špecifický druh správneho konania, v ktorom sa vydáva územné rozhodnutie ako výsledok územného konania. Jeho predmet vymedzuje §39 Stavebného zákona. Dá sa vyjadriť nasledovne: „Územnými rozhodnutiami vydávanými na základe územného konania sa umiestňujú stavby na pozemkoch, mení využitie územia alebo sa chránia niektoré dôležité záujmy na území.“⁶ Počas tohto konania stavebný úrad či iný orgán štátnej správy podľa osobitného zákona v spolupráci s dotknutými orgánmi zabezpečuje posúdenie navrhovanej stavby alebo činnosti z hľadiska jej prípustnosti.

„Územné konanie predstavuje špecifický rozhodovací postup správneho orgánu, ktorého výsledkom je autoritatívne rozhodnutie o konkrétnom opatrení, ktoré sa má uskutočniť v danom území, resp. rozhodnutie o konkrétnom využití pozemku na daný účel“⁷ Stavebný úrad v územnom rozhodnutí vymedzí územie na navrhovaný účel a zároveň určí podmienky, na základe ktorých sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, medzi ktoré patrí najmä zabezpečenie súladu s cieľmi a zámermi územného plánovania, časová a vecná koordinácia jednotlivých stavieb a ďalších opatrení v území a hlavne starostlivosť o životné prostredie vrátane urbanistických a architektonických hodnôt v území. V rozhodnutí rozhodne aj o námietkach účastníkov konania.⁸

⁶ JANKŮ, M., LUKEŠ, B. *Byty, stavby, nemovitosti, právní problémy a jak je vyřešit*. Praha : Computer Press, 2002. s. 90

⁷ CEPEK, B. *Průručka na semináře z vybraných oblastí veřejnej správy*. Bratislava : Univerzita Komenského v Bratislave, Právnická fakulta, 2011. s. 101

⁸ ŠTEĚPÁNKOVÁ, R., HEINISCHOVÁ, M. *Urbanizmus a územné plánovanie*. Nitra : Slovenská poľnohospodárska univerzita v Nitre, 2009. s.171

Stavebné konanie upravuje Stavebný zákon vo svojej druhej časti nazvanej „Stavebný poriadok“. Čo sa týka samotného stavebného konania, ako osobitného druhu správneho konania, dá sa vymedziť ako postup od začatia stavby až po jej ukončenie a zápis do katastra nehnuteľností. Je konaním, v ktorom správne orgány v oblasti verejnej správy rozhodujú o právach, právom chránených záujmoch a povinnostiach fyzických alebo právnických osôb.

Predstavuje postup v tej časti stavebného poriadku, v ktorej stavebný úrad rozhoduje o stavebnom povolení na stavbu stavebníka, zmenu stavby a udržiavacie práce na nej. Zriaďovať stavby na nehnuteľnostiach, vykonávať na nich zmeny či udržiavacie práce je možné len na základe ohlásenia stavebnému úradu. Stavebné povolenie sa vyžaduje, pokiaľ Stavebný zákon a vykonávacie predpisy neustanovia inak, u stavieb všetkého druhu a to bez ohľadu na ich stavebno-technické prevedenie, účel ako aj dobu trvania.⁹ Stavebný zákon určuje prípady, kedy namiesto žiadosti o stavebné povolenie postačí len ohlásenie stavebnému úradu. Vo všeobecnosti sa dá povedať, že rozdiel medzi stavebným povolením a ohlášením stavebnému úradu spočíva v charaktere stavby, príp. charaktere prác, ktoré sa majú vykonávať. Stavby, pre stavbu ktorých nepostačuje ohlásenie, podliehajú stavebnému konaniu. Výsledkom stavebného konania je stavebné povolenie.

V stavebnom konaní je predmet konania vymedzený v §62 ods.1, ktorý uvádza: „V stavebnom konaní stavebný úrad preskúma najmä:

- a) či dokumentácia spĺňa zastavovacie podmienky určené územným plánom zóny alebo podmienky územného rozhodnutia,
- b) či dokumentácia spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí, a či zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným týmto zákonom a osobitnými predpismi,
- c) či je zabezpečená komplexnosť a plynulosť výstavby, či je zabezpečené včasné vybudovanie technického, občianskeho alebo iného vybavenia potrebného na riadne užívanie,

⁹ JANKŮ, M., LUKEŠ, B. *Byty, stavby, nemovitosti, právní problémy a jak je vyřešit*. Praha : Computer Press, 2002. s. 95

d) či bude stavbu uskutočňovať osoba oprávnená na uskutočňovanie stavieb, alebo ak stavbu bude uskutočňovať stavebník svojpomocou, či je zabezpečené vedenie uskutočňovania stavby stavebným dozorom alebo kvalifikovanou osobou; ak zhotoviteľ stavby bude určený vo výberovom konaní, stavebník oznámi zhotoviteľa stavby stavebnému úradu do pätnástich dní po skončení výberového konania,

e) či nová budova alebo významne obnovovaná existujúca budova je v rámci technických, funkčných a ekonomických podmienok stavby navrhnutá s využitím vhodných stavebných konštrukcií, vysokoúčinných alternatívnych energetických systémov založených na obnoviteľných zdrojoch energie a automatizovaných riadiacich, regulačných a monitorovacích systémov.¹⁰

Predmetom stavebného konania je teda, ako z vyššie uvedeného vyplýva, jednoznačne stavba a jej umiestnenie v reálnom prostredí, jej technické riešenie a súlad tohto umiestnenia jednak so súkromným záujmom (vlastnícke právo, resp. iné právo k veci), jednak s verejným záujmom daným osobitnými zákonmi v závislosti od umiestnenia stavby, najmä však ochranou života, životného prostredia, pamiatkovej starostlivosti a pod. Čo sa však týka predmetu stavebného procesu (konania), je potrebné vykladať ho aj v kontexte právomocí a kompetencií stavebného úradu ako správneho orgánu.¹¹

1.3 Právna úprava

„Povoľovanie stavieb upravujú mnohé predpisy. Niektoré z nich stanovujú pre stavby rôzne konkrétne podmienky (napríklad podmienky ochrany ovzdušia, vôd, technické vlastnosti stavby, podmienky umiestnenia stavby v území...). Takéto predpisy sú tzv. hmotnoprávne predpisy. Ďalšie predpisy zase upravujú proces povoľovania.“¹² Zatiaľ čo predmetom hmotnoprávnych predpisov je teda úprava požiadaviek, ktoré má konkrétna stavba spĺňať, priebeh konania upravujú procesné predpisy. Výsledkom je rozhodnutie stavebného úradu, ktorým je územné rozhodnutie alebo stavebné povolenie, pričom

¹⁰ Pozri §62 Z. č. 50/1976 Zb. o územnom konaní a stavebnom poriadku

¹¹ Dostupné na internete : <http://www.pravnydom.sk/news/predmet-stavebneho-konania-a-vybrane-suvisiace-otazky/> [cit. 2013-11-05]

¹² Dostupné na internete : http://www.viaiuris.sk/stranka_data/subory/vzory/investicne_konania/ast-obcanov-v-uzemnom-a-stavebnom-konani.pdf [cit. 2013-10-22]

všeobecným procesným právnym predpisom pre celý priebeh konaní je zákon č.71/1967 Zb. o správnom konaní.

Správny poriadok má voči Stavebnému zákonu postavenie všeobecného zákona. To znamená, že v zmysle zásady *Lex specialis derogat legi generali* sa na problematiku neupravenú Zákonom o územnom plánovaní a stavebnom poriadku primerane použijú ustanovenia Správneho poriadku (vrátane jeho zásad) a tento právny predpis sa teda použije vždy vtedy, keď neexistuje osobitná právna úprava.

„Problematiku územného plánovania a stavebného konania pomerne komplexne upravuje zákon č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) spolu s nadväzujúcimi právnymi predpismi.“¹³ Tento zákon je do určitej miery všeobecným právnym predpisom, obsahuje tak otázky súkromného ako aj verejného práva, na základe čoho môžeme stavebné právo rozdeliť na súkromné a verejné stavebné právo.

Z otázkami súkromného stavebného práva sa môžeme stretnúť najmä pri zmluvných vzťahoch, upravujúcich predovšetkým vlastnícke a záväzkové otázky, ktoré sú upravené hlavne ustanoveniami zákona č.40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) a aj ustanoveniami zákona č.513/1991 Zb. (Obchodný zákonník), v prípade ak ide o vzťahy vznikajúce medzi podnikateľmi. V rámci realizácie je verejné stavebné právo úzko späté s výkonom verejnej správy na úseku územného plánovania a stavebného poriadku.

Právna úprava územného plánovania a stavebného poriadku sa zameriava predovšetkým na:

- reguláciu využívania územia a zabezpečovania potrebných podkladov, pričom ide o vedomú, plánovanú reguláciu
- určovanie využívania jednotlivých pozemkov, vrátane podmienok zastavania územia, jeho ochrany, prípadne vylúčenia stavebnej činnosti na určitom území
- rozhodovaciu činnosť – rozhodovanie o povoľovaní, užívaní, údržbe a odstraňovaní stavieb ako aj ďalších zásahov štátnej správy do tejto sféry, vrátane inšpekčnej a sankčnej činnosti
- úpravu technických požiadaviek

¹³ ŠKULTÉTY, P. *Správne právo hmotné – Osobitná časť*. Šamorín : Heuréka, 2010. s. 170

- úpravu verejnoprávnych požiadaviek na subjekty príslušných konaní
- kompetencie orgánov štátnej správy a samosprávy pôsobiacich na tomto úseku a ich organizačnú štruktúru¹⁴

„Stavebný zákon relatívne komplexne upravuje niektoré právne nástroje rozvoja územných celkov, sídel a ich častí, cez konkrétne umiestňovanie a povoľovanie stavieb, požiadavky pri výstavbe a následne ich kolaudovanie až po osobitný druh konania, t.j. vyvlastnenie. Právna úprava územného plánovania a stavebného konania je založená na verejnom záujme.“¹⁵ Zákon sa zameriava najmä na otázky plánovanej výstavby a to tak, aby výstavba bola v súlade s predpismi upravujúcimi technické, územnoplánovacie, bezpečnostné a mnohé ďalšie požiadavky sledujúce verejný záujem.

V nadväznosti na to môžeme skonštatovať, že Stavebný zákon upravuje tieto druhy konaní:

- Územné plánovanie
- Územné konanie
- Stavebné konanie
- Kolaudačné konanie
- Vyvlastňovacie konanie
- V určitých prípadoch možno vydať dodatočné povolenie stavby, alebo rozhodnúť o odstránení stavby.¹⁶

Z uvedeného je zrejmé, že stavebné konanie ako také je zložitým procesom, pozostávajúcim z niekoľkých etáp upravených mnohými zákonmi a podzákonnými právnymi predpismi, v rozsahu potrebnom na vymedzenie práv a povinností účastníkov konania z dôvodu predchádzania sporov medzi nimi, prípadne ich následného riešenia.

¹⁴ KOREC, Š., PRÁZNOVSKÝ, A. *Stavebný zákon a stavebné právo v praxi*. Bratislava : Nová práca, 2001. s.5

¹⁵ ŠKULTÉTY, P. *Správne právo hmotné – Osobitná časť*. Šamorín : Heuréka, 2010. s. 170

¹⁶ Dostupné na internete : http://www.viaiuris.sk/stranka_data/subory/vzory/investicne_konania/ast-obcanov-v-uzemnom-a-stavebnom-konani.pdf [cit. 2012-10-22]

Stavebné právo je potrebné chápať v širšom kontexte najmä v súvislosti s inými právnymi predpismi. Sú to predovšetkým otázky súvisiace so zákonom o pozemných komunikáciách č.135/1961 Zb., Zákonom o vodách a o zmene a doplnení niektorých zákonov č.184/2002 Z. z., Zákonom o cestnej doprave č.56/2012 Z. z. a Zákonom o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov č.513/2009 Z. z.

Ďalšími právnymi predpismi, upravujúcimi správu na úseku stavebného konania sú:

- Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR č.453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia Stavebného zákona
- Vyhláška Ministerstva vnútra SR č.532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany
- Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR č.532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- 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 v znení neskorších predpisov
- Zákon č.133/2013 Z. z. o stavebných výrobkoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č.416/2001 Z. z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky
- Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR č.55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii
- Zákon č.24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov

1.4 Vymedzenie pojmov

1.4.1 Pozemok, stavebný pozemok a stavenisko

Definícia pozemku vychádza z Katastrálneho zákona. Podľa §3 ods.1 tohto zákona sa pozemkom rozumie časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku.¹⁷ Ako predmet právnych vzťahov je pozemok spravidla určený ako pozemková parcela, t.j. pozemok, ktorý je geometricky a polohovo určený a zobrazený v Katastrálnej mape, v mape určeného operátu alebo v geometrickom pláne s vyznačením jeho parcelného čísla. Pozemok je avšak predovšetkým vecou, ktorá vzhľadom k tomu, že slovenský právny poriadok nepozná *res nullius*, musí byť v niekoho vlastníctve. Ako predmet majetkových vzťahov môže byť teda vymedzený len vlastníckou hranicou, ktorá môže byť sčasti totožná aj s hranicou katastrálneho územia, či inými hranicami.

Susedným pozemkom a stavbami na ňom sú také pozemky, ktoré majú spoločnú hranicu s pozemkom, ktorý je predmetom správneho konania a stavby na takomto pozemku.

„Stavebným pozemkom sa rozumie časť územia určená územným plánom obce alebo územným plánom zóny, alebo územným rozhodnutím na zastavanie a pozemok zastavaný stavbou.“¹⁸ To, či je pozemok naozaj stavebným pozemkom, bude potrebné zistiť z územných plánov alebo územných rozhodnutí.

„Stavenisko je priestor, ktorý je počas uskutočňovania stavby určený na vykonávanie stavebných prác na stavbe, na uskladňovanie stavebných výrobkov a dopravných a iných zariadení potrebných na uskutočňovanie stavby a na umiestnenie zariadenia staveniska; zahŕňa stavebný pozemok, prípadne v určenom rozsahu aj iné

¹⁷ Pozri Z. č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)

¹⁸ Pozri §43h Z. č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)

pozemky alebo ich časti.“¹⁹ Čo musí stavenisko spĺňať, je tiež určené v §43i ods.3 písm. a až h Stavebného zákona.

1.4.2 Stavba a členenie stavieb

Jedným z dôležitých pojmov konania je pojem stavba. Podľa Stavebného zákona je stavbou taká stavebná konštrukcia, ktorá je postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov a je pevne spojená so zemou, alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Zákon v §43 upresňuje rôzne spôsoby pevného spojenia stavby so zemou. Takéto vymedzenie predstavuje výlučne administratívno-právne vymedzenie na účely stavebného zákona a jeho vykonávacích predpisov. Stavbou sa na účely Stavebného zákona rozumie aj jej časť. Susednou stavbou sa rozumie aj stavba na takom pozemku, ktorý síce nemá s pozemkom, o ktorý v konaní ide spoločnú hranicu, ale jej užívanie môže byť navrhovanou stavbou dotknuté.

Inú definíciu tohto pojmu nájdeme v judikatúre, ktorá uvádza, že pri posudzovaní vzniku stavby ako veci je rozhodujúci čas, v ktorom je stavba vybudovaná aspoň do takého štádia, od ktorého všetky ďalšie stavebné práce smerujú už k dokončeniu takejto veci, ktorá je druhovo i individuálne určená. „Týmto okamihom je u nadzemných stavieb stav, kedy je už jednoznačne a nezameniteľným spôsobom zjavné aspoň dispozičné riešenie prvého nadzemného podlažia.“²⁰

Stavby možno členiť podľa rôznych hľadísk. Na základe stavebno-technického vyhotovenia a účelu sa členia na:

Pozemné stavby– sú to priestorovo sústredené zastrešené budovy, vrátane podzemných priestorov, ktoré sú stavebnotechnicky vhodné a určené na ochranu ľudí, zvierat alebo vecí, ktoré nemusia mať steny, ale musia mať strechu. Tieto sa delia na bytové a nebytové budovy.

¹⁹ Pozri §43i Z. č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)

²⁰ Z judikatúry: „Pre posúdenie okamihu vzniku stavby ako veci je rozhodujúci okamih, v ktorom je stavba vybudovaná minimálne do takého štádia, počínajúc od ktorého všetky ďalšie stavebné práce smerujú už k dokončeniu takto druhovo i individuálne určenej veci.“ Nejv. s. ČR. Cdo 2534/2000.

Inžinierske stavby– sú taxatívne vymedzené §43a, ods.3 Stavebného zákona. Patria medzi ne napr. diaľnice, prístavy a pod.

Bytové budovy v §43b Stavebný zákon vymedzuje ako stavby, ktorých najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie. Patria k nim bytové domy, rodinné domy a ostatné budovy na bývanie- napr. detské a študentské domovy, domovy dôchodcov a útulky pre bezdomovcov. Nebytové budovy označuje ako stavby, v ktorých je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na nebytové účely. V zákone sú taxatívne vymedzené a patria k nim napríklad hotely, kultúrne pamiatky a pod. V prípade, že sú budovy určené na rôzne účely, rozlišujú sa podľa ich hlavného účelu, teda toho, na ktorý pripadá najväčšia časť využiteľnej podlahovej plochy. Požiadavky na bytové budovy sa vzťahujú aj na časť nebytovej budovy, ak slúži na bývanie.

Ďalšie druhy stavieb, s ktorými sa v Stavebnom zákone stretávame, sú:

- Jednoduchá stavba
- Drobná stavba
- Líniová stavba

Pojem jednoduchá stavba je vymedzený v §139b, ods.1 Stavebného zákona. Za splnenia zákonnej podmienky k nim patria:

- bytové budovy, ktorých zastavaná plocha nepresahuje 300m², majú jedno nadzemné podlažie, môžu mať aj jedno podzemné podlažie a podkrovie,
- stavby na individuálnu rekreáciu,
- prízemné stavby a stavby zariadenia staveniska, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300m² a výšku 15m,
- oporné múry
- podzemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300m² a hĺbka 6m.

Od jednoduchých stavieb treba odlišovať drobné stavby. „Drobné stavby sú stavby, ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu (napr. stavbu na bývanie, pre stavbu

občianskeho vybavenia, pre stavbu na výrobu a skladovanie, pre stavbu na individuálnu rekreáciu) a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie.“²¹ Ich výpočet, ako aj vymedzenie stavieb, ktoré sa nepovažujú za jednoduché, ani drobné stavby stanovuje Stavebný zákon v §139b.

Líniovými stavbami sú najmä: ropovody, plynovody, cesty, stavby dráh, vedenia rozvodu elektriny, vodovodné a kanalizačné rady, letiská, prístavy a ďalšie stavby uvedené v §139 ods.3 Stavebného zákona.

1.5 Subjekty územného a stavebného konania

Pojem subjekt konania je širší, zahŕňa jednak účastníkov konania ako aj samotný správny orgán, ktorý rozhoduje o právach, právom chránených záujmoch a povinnostiach účastníkov konania, prípadne aj zúčastnené osoby.

Správnym orgánom na úseku územného a stavebného konania je príslušný stavebný úrad. Pôsobnosť všeobecného stavebného úradu podľa §117 Stavebného zákona vykonáva obec ako výkon delegovanej štátnej správy. Druhostupňovým, odvolacím orgánom je od nadobudnutia účinnosti zákona č.180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov dňa 1.10.2013 okresný úrad v sídle kraja, ktorý nahradil doterajšie krajské stavebné úrady. Miestna príslušnosť sa a rámci územného konania riadi miestom, kde sa predmetné územie nachádza. „Obce majú možnosť v súlade s ustanovením §20a zákona č.369/1990 Zb. v znení neskorších predpisov o obecnom zriadení združovať sa za účelom vytvorenia spoločných obecných úradov zabezpečujúcich odborné podklady pre výkon štátnej správy na úseku územného plánovania a stavebného poriadku.“²² V takomto prípade je obec, ktorá je sídlom spoločného obecného úradu povinná oznámiť okresnému úradu v sídle kraja jeho zriadenie a zoznam obcí, pre ktoré obecný úrad plní úlohy na úseku územného konania a stavebného poriadku. Ministerstvo zoznam spoločných obecných úradov zverejňuje na internete.

V obciach je bez ohľadu na ich vnútorné organizačné usporiadane funkčne príslušný na vydanie rozhodnutia starosta obce, resp. v rozsahu jeho písomného poverenia

²¹ Pozri §139b Z. č. 50/1976 Zb. o územnom konaní a stavebnom poriadku

²² POTÁŠCH, P., HAŠANOVÁ, J. *Výbrané správne procesy (teoretické a praktické aspekty)*. Bratislava : Eurokódex, 2011. s. 410

zamestnanec obce. Zamestnanec obce, ktorý zabezpečuje činnosť stavebného úradu musí spĺňať osobitný kvalifikačný predpoklad, ktorého získanie sa overuje skúškou.

„Štátnu správu na tomto úseku v zmysle zákona č.608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie ďalej vykonáva Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR a v rozsahu stanovenom stavebným zákonom aj Slovenská stavebná inšpekcia. Pôsobnosť stavebných úradov vo veciach územného rozhodovania vykonávajú na území vojenských obvodov orgány ministerstva obrany. Právomoci ostatných kategórií, t.j. „špeciálnych“ a „iných“ stavebných úradov, sa na územné konanie nevzťahujú.²³

V rámci stavebného konania zákon priznáva právomoci namiesto obci aj iným, špeciálnym stavebným úradom. Sú nimi vodohospodárske orgány, orgány verejnej správy vo veciach dráh, letecké úrady, pre miestne a účelové komunikácie sú nimi obce, pre cesty II. a III. triedy okresné úrady dopravy, pre cesty I. triedy okresný úrad v sídle kraja, pre diaľnice a cesty pre motorové vozidlá je ním Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja a pre integrované povoľovanie prevádzok Slovenská inšpekcia životného prostredia. Inými stavebnými úradmi sú Ministerstvo obrany, Ministerstvo vnútra, Ministerstvo spravodlivosti, Ministerstvo hospodárstva a Úrad jadrového dozoru.

V konaniach chránia záujmy štátu aj Dotknuté orgány štátnej správy (DOŠS). Tieto sa v jednotlivých konaniach môžu líšiť. „DOŠS sa v územnom alebo stavebnom konaní spravidla vyjadrujú, ale v niektorých prípadoch môže mať ich vyjadrenie aj podobu posudku alebo rozhodnutia, ktoré sú výsledkom samostatného správneho konania (napríklad súhlas orgánu ochrany prírody a krajiny).“²⁴

V rámci konaní stavebný úrad rozhoduje aj o tom, kto má v konaní postavenie účastníka. Účastníci územného a stavebného konania sú zákonom vymedzení odlišne. Zákon obsahuje aj negatívne vymedzenie – kto nie je účastníkom týchto konaní. Do tejto skupiny patria nájomcovia bytov a nebytových priestorov.

V §34 Stavebný zákon vymedzuje účastníkov územného konania. Sú vymedzení odlišne od Správneho poriadku, resp. konkretizovaní. Toto postavenie patrí:

²³ CEPEK, B. *Príručka na semináre z vybraných oblastí verejnej správy*. Bratislava : Univerzita Komenského v Bratislave, Právnická fakulta, 2011. s. 102

²⁴ Dostupné na internete : http://www.viaiuris.sk/stranka_data/subory/vzory/investicne_konania/ast-obcanov-v-uzemnom-a-stavebnom-konani.pdf [cit. 2013-1-3]

- navrhovateľovi
- obci, ak nie je príslušným stavebným úradom, ktorý vydáva územné rozhodnutie
- tomu, komu to vyplýva z osobitného predpisu

S výnimkou konania o chránenom území, sú právnické a fyzické osoby účastníkmi konania aj vtedy, ak rozhodnutím môžu byť ich vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj susedným pozemkom alebo stavbám priamo dotknuté.

Okruh účastníkov stavebného konania vymedzuje zákon odlišne. „Účastníkmi stavebného konania sú:

- stavebník,
- osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté,
- ďalšie osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu,
- stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba,
- projektant v časti, ktorá sa týka projektu stavby“²⁵

Stavebníkom sa v stavebnom konaní nazýva navrhovateľ. Definíciu stavebníka v zákone nenájde, vo všeobecnosti sa zaňho považuje osoba, ktorá má k pozemku preukázateľné vlastnícke alebo iné právo a toto právo ho podľa §139 ods.1 Stavebného zákona oprávňuje k zriadeniu stavby. Môže ním byť fyzická aj právnická osoba. V prípade, že sa jedná o stavebnú úpravu, nadstavbu alebo udržiavacie práce na stavbe, môže byť stavebníkom aj nájomca stavby. Vtedy však o tomto musí predložiť písomnú dohodu s vlastníkom stavby. „Stavebník podzemných stavieb podliehajúcich stavebnému zákonu nepreukazuje vlastníctvo alebo iné právo k pozemku alebo stavbám na ňom, ak ide o stavby spĺňajúce kritériá stavebného zákona.“²⁶

²⁵ Pozri §59 ods. 1 Z. č. 50/1976 Zb. o územnom konaní a stavebnom poriadku

²⁶ POTÁŠCH, P., HAŠANOVÁ, J. *Vybrané správne procesy (teoretické a praktické aspekty)*. Bratislava: Eurokódex, 2011. s. 424.

Ďalšiu skupinu účastníkov tvoria tie fyzické a právnické osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich za podmienky, že stavebným povolením môžu byť ich práva priamo dotknuté. Sem patria aj osoby, ktoré majú takéto práva k susediacim pozemkom a stavbám. To, či tomu tak je a teda aj či je takáto osoba účastníkom konania posudzuje stavebný úrad. Môže tu ísť pri tom o rôzne zásahy do vlastníckych a iných práv vymedzené v §127 ods.1 OZ. Patrí sem napr. obťažovanie hlukom či odpadmi, ale môže ísť aj o situáciu, keď stavba zasahuje na susedný pozemok. Ak sa existencia vlastníckeho alebo iného práva nepreukáže, stavebný úrad rozhodnutím takéhoto účastníka vylúči. Rovnako vylúči aj účastníka, ktorý tvrdí, že rozhodnutím môžu byť jej práva, právom chránené záujmy a povinnosti priamo dotknuté a táto skutočnosť sa v konaní nepreukáže. Dovtedy majú postavenie účastníkov konania.

Účastníkmi konania sú aj tie osoby, ktorým to vyplýva z osobitného predpisu. Týmto je zákon č.24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

Projektant, keďže je nositeľom verejnoprávných práv a povinností, má tiež postavenie účastníka, ale len v tej časti konania, ktorá sa týka projektu stavby.

2 PRIEBEH ÚZEMNÉHO KONANIA

2.1 Začatie konania a podklady rozhodnutia

Územné konanie sa začína na návrh účastníka konania alebo z podnetu stavebného úradu, prípadne iného orgánu štátnej správy. V prvom prípade ide o dispozičnú zásadu, v prípade druhom o zásadu oficiality. Návrh na začatie konania musí byť písomný a dokladá sa potrebnou dokumentáciou, ktorú spracováva oprávnená osoba a ďalšími dokladmi podľa osobitných predpisov. Uvedie sa v ňom zoznam účastníkov konania, ktorí sú navrhovateľovi známy. V prípade, že predložený návrh neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie umiestnenia navrhovanej stavby alebo iného opatrenia v území, stavebný úrad vyzve navrhovateľa, aby ho v primeranej lehote doplnil a spravidla rozhodnutím preruší konanie. Ak táto povinnosť nebola v lehote splnená, stavebný úrad zastaví konanie. Ak navrhovateľ vezme svoj návrh späť, stavebný úrad konanie zastaví aj bez súhlasu ostatných účastníkov konania.

Stavebný úrad má oznamovaciu povinnosť voči všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom. Spolu s oznámením o začatí konania zároveň spravidla nariadi aj ústne pojednávanie; v tomto prípade sa uplatní zásada koncentrácie, čo znamená, že najneskôr na ústnom pojednávaní musia byť uplatnené námietky a pripomienky účastníkov, inak sa na ne neprihliadne, o čom ich upovedomí. Oznámenie sa posiela do vlastných rúk najneskôr do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o územné rozhodnutie úplná. Ak stavebný úrad upustí od ústneho pojednávania (môže tak urobiť, ak je pre dané územie spracovaná územnoplánovacia dokumentácia, na základe ktorej možno posúdiť návrh na územné rozhodnutie) určí v oznámení lehotu, v rámci ktorej môžu účastníci uplatniť svoje námietky a dotknuté orgány štátnej správy svoje stanoviská. Tá nesmie byť kratšia ako 7 pracovných dní. Ak príslušný orgán v určenej lehote nevyjadrí svoje stanovisko, alebo ho nepodá v rámci predĺženej lehoty, o ktorú môže pred uplynutím riadnej požiadať, platí prezumpcia súhlasu- predpokladá sa, že orgán s návrhom z hľadiska ním posudzovaných záujmov súhlasí.

V prípadoch, keď sa územné konanie týka líniových stavieb, zvlášť rozsiahlych stavieb, stavieb s veľkým počtom účastníkov, konania o využití územia, stavebnej

uzávere, o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia a konania, v ktorom nie sú účastníci konania alebo pobyt účastníkov konania známi, stavebný úrad oznámi účastníkom začatie konania verejnou vyhláškou.

Predmetom územného rozhodovania je sledovanie verejných záujmov, vymedzených v §37 ods.2 Stavebného zákona. Na základe tohto ustanovenia stavebný úrad v konaní posudzuje návrh najmä z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území ako aj jeho dôsledkov. Preskúmava návrh a jeho súlad s podkladmi pre vydanie územného rozhodnutia, ktorými sú územné plány obcí a zón. Ak pre dané územie nebol spracovaný územný plán obce alebo zóny, podkladom sú územnoplánovacie podklady podľa §3 a ostatné existujúce podklady podľa §7a Stavebného zákona, prípadne aj iné podklady, ktoré v potrebnom rozsahu obstará stavebný úrad.

Pokiaľ o tom nerozhodujú iné orgány, stavebný úrad preskúmava tiež súlad návrhu s predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posudzuje, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecným technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne a dopravné podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu a pod.

V rámci konania stavebný úrad zabezpečuje stanoviská dotknutých orgánov a ich vzájomný súlad a posudzuje vyjadrenia a námietky účastníkov konania. Pokiaľ sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou, zamietne ich. Stavebný úrad návrh ako celok zamietne, ak zistí jeho rozpor s územnoplánovacou dokumentáciou, územnoplánovacími podkladmi alebo inými uvedenými predpismi.

Stavebný úrad v rámci konania dbá tiež na ochranu vlastníckych práv garantovaných čl.20 Ústavy SR. Konkretizáciu ústavného článku v rámci Stavebného zákona môžeme nájsť v §38, ktorý znie: „Ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo, možno bez súhlasu vlastníka územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využití územia vydať len vtedy, ak možno na navrhovaný účel pozemok vyvlastniť.“²⁷

²⁷ Pozri §38 Z. č. 50/1976 Zb. o územnom konaní a stavebnom poriadku

2.2 Rozhodnutie a jeho druhy

„Rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.“²⁸ Ďalej musí obsahovať náležitosti podľa §47 Správneho poriadku.

To, čo je predmetom územného rozhodnutia a teda aj samotného územného konania je definované v §39 Stavebného zákona, ktorý znie: „V územnom rozhodnutí vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie včítane architektonických a urbanistických hodnôt v území a rozhodne o námietkach účastníkov konania. V rozhodnutí o umiestnení stavby si v odôvodnených prípadoch stavebný úrad môže vyhradiť predloženie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti; podľa nich môže dodatočne určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia.“²⁹

Stavebný zákon rozlišuje 4 druhy územných rozhodnutí: rozhodnutie o umiestnení stavby, o využití územia, o chránenom území alebo o ochrannom pásme a rozhodnutie o stavebnej uzávere.

Všetky druhy územných rozhodnutí sú záväzné tak pre právnych nástupcov navrhovateľa, ako aj ostatných účastníkov územného konania.

V rozhodnutí o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok a umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas jeho platnosti. „Obsah rozhodnutia o umiestnení stavby je určený demonštratívne; podľa charakteru stavby alebo zložitosti územia stavebný úrad môže jeho obsah rozšíriť. Účelom územného rozhodnutia je v správnom konaní na základe poznania územia, platnej územnoplánovacej dokumentácie, územnoplánovacích podkladov

²⁸ Pozri §38 Z. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní

²⁹ Pozri §39 Z. č. 50/1976 Zb. o územnom konaní a stavebnom poriadku

alebo iných podkladov určiť stavebný pozemok, umiestnenie stavby na ňom a určiť podmienky na spracovanie projektovej dokumentácie stavby pre stavebné povolenie.“³⁰ V podmienkach na umiestnenie stavby sa určia požiadavky podľa §39a Stavebného zákona.

Zákon vymedzuje druhy stavieb, pri ktorých sa nevyžaduje vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby. Pri tomto konaní je Stavebný úrad oprávnený spojiť tento postup so stavebným konaním, ak sa rozhoduje o jednoduchej stavbe, jej prístavbe alebo nadstavbe, alebo ak sú podmienky umiestnenia vzhľadom na pomery v území jednoznačné a pri ostatných stavbách vtedy, keď podmienky na ich umiestnenie vyplývajú z územného plánu zóny.

Rozhodnutím o umiestnení stavby sa ešte stavba priamo nerealizuje. Vyplýva to aj určenia platnosti tohto rozhodnutia na dva roky od nadobudnutia jeho právoplatnosti, pokiaľ sa jedná o líniové stavby, tri roky. V odôvodnených prípadoch môže stavebný úrad určiť dlhšiu lehotu platnosti a tiež ju môže na žiadosť navrhovateľa, podanú pred uplynutím platnosti predĺžiť. Na územie, ktoré je predmetom daného územného rozhodnutia však nesmie byť schválený územný plán zóny. Rozhodnutie nestráca platnosť, ak bola v určenej lehote podaná žiadosť o stavebné povolenie, povolenie na terénne práce a úpravy, práce a zariadenia alebo ak sa začalo s využitím územia na účel určený v rozhodnutí.

„**Rozhodnutím o využívaní územia** sa povoľuje nové využívanie územia oproti pôvodnému účelu a spôsobu využitia územia, určujú sa jeho podmienky a čas jeho platnosti, a tiež sa povoľujú opatrenia, ktoré nemajú charakter stavby (napr. terénne úpravy).“³¹ Vydáva sa teda vtedy, keď je pre nové zmenené využitie územia potrebné určiť podmienky a spôsob jeho úpravy. „Pri určovaní podmienok sú dôležité stanoviská dotknutých orgánov štátnej správy a vlastné zistenia stavebného úradu. Z toho vyplýva, že obsahom takéhoto rozhodnutia je predovšetkým plošné riešenie územia.“³²

Tieto podmienky demonštratívne vypočítava Stavebný zákon. Určia sa v nich najmä spôsoby, akými sa má územie upraviť, usporiadať, zalesniť, odvodniť, pripojiť na

³⁰ CEPEK, B. *Príručka na semináre z vybraných oblastí verejnej správy*. Bratislava : Univerzita Komenského v Bratislave, Právnická fakulta, 2011. s. 104

³¹ Dostupné na internete : <http://www.uzemneplany.sk/zakon/metodicke-usmernenie-pre-stavebne-urady-a-krajske-stavebne-urady> [cit. 2012-10-22]

³² CEPEK, B. *Príručka na semináre z vybraných oblastí verejnej správy*. Bratislava : Univerzita Komenského v Bratislave, Právnická fakulta, 2011. s. 113

pozemné komunikácie, na siete a zariadenia technického vybavenia územia, spôsob zabezpečenia požiadaviek vyplývajúcich z blízkosti chránených častí krajiny a zo stanovísk dotknutých orgánov a určenia požiadaviek na ochranu existujúcich stavieb a zelene. Môže sa nimi určiť aj kapacitná únosnosť využívania územia a ubytovacie kapacity. Zákon v ustanoveniach §39b ods.3 stanovuje prípady, kedy sa vyžaduje takéto rozhodnutie.

„Z uvedených ustanovení vyplýva, že keď stavebný úrad rozhoduje v územnom konaní o povolení nového využívania územia – o terénnych úpravách, ktorými sa podstatne menia odtokové pomery v území, nenasleduje v ďalšom postupe stavebné konanie (keďže nejde o stavbu v zmysle definície uvedenej v §43 stavebného zákona), pričom stavebný úrad môže od ďalšieho povoľovania terénnych úprav aj upustiť v zmysle §39b ods.4 stavebného zákona.“³³ V takýchto rozhodnutiach môže stavebný úrad a prípade, že sa na pozemku, ktorého sa rozhodnutie týka má uskutočniť stavba, uplatniť zásadu hospodárnosti a efektívnosti konania a zlúčiť rozhodnutie o využívaní územia s rozhodnutím o umiestnení stavby. Toto rozhodnutie platí dva roky odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, ak v odôvodnených prípadoch neurčil stavebný úrad dlhšiu lehotu, pričom na žiadosť navrhovateľa možno lehotu predĺžiť. Žiadosť je potrebné podať pred jej uplynutím. Rozhodnutie platnosť nestratí, ak sa v lehote začalo s využitím územia na určený účel, prípadne bola podaná žiadosť o stavebné povolenie alebo povolenie na terénne úpravy. Platnosť nemožno predĺžiť, ak bol pre to istú územie schválený územný plán zóny. Ani pri tomto rozhodnutí nemusí mať navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo, možno ho ale vydať iba vtedy, ak je pozemok možné vyvlastniť na navrhovaný účel.

V ďalšom z rozhodnutí – **rozhodnutí o chránenej časti krajiny**, je hlavným predmetom konania správneho orgánu na úseku územného konania ochrana verejného záujmu. Zákon tu výslovne hovorí, že rozhodnutím o chránenej časti krajiny sa ustanovujú jej hranice a zakazujú alebo obmedzujú určité činnosti z dôvodov ochrany verejného záujmu (napr. z dôvodu ochrany prírody, letísk a pod.). Tiež sa v ňom určujú aj podmienky jej ochrany, najmä to, ktoré činnosti v danom území nemožno vykonávať a ktoré možno vykonávať len pri splnení určených podmienok, zabezpečujúcich ochranu územia. „Spôsob ochrany musí byť uvedený v podmienkach rozhodnutia, najmä zákaz alebo obmedzenie

³³ Dostupné na internete : <http://www.uzemneplany.sk/zakon/metodicke-usmernenie-pre-stavebne-urady-a-krajske-stavebne-urady> [cit. 2012-11-22]

stavebnej činnosti, terénnych úprav, ťažobných prác, pôdohospodárskej činnosti, prevádzky vysokofrekvenčných strojov a pod. Zo zákazu alebo obmedzení sa môže udeliť výnimka postupom podľa §41 stavebného zákona.³⁴ Toto rozhodnutie sa nevydáva, ak sa niektorá z chránených častí krajiny vymedzí všeobecne záväzným právnym predpisom. Ak územie, o ktorom sa rozhoduje, rieši aj schválený územný plán zóny, stavebný úrad rozhodnutie zruší. Spraví tak tiež vtedy, ak zanikne účel, na ktorý bolo vydané. Stavebný úrad v týchto prípadoch zrušuje rozhodnutie ex offo, a teda je povinný sledovať existenciu účelu, za ktorým bolo vydané. Čas platnosti týchto druhov rozhodnutí určí stavebný úrad, spravidla však nie je vydávaný na časovo obmedzené obdobie ale je viazané na zánik účelu, za ktorým bolo vzdané. Z toho vyplýva, že jeho zrušenie je ponechané len na správnej úvahe príslušného orgánu. Ak ním bolo v katastri nehnuteľností zriadené vecné bremeno, podá po zrušení rozhodnutia alebo uplynutím času platnosti návrh na jeho výmaz.

Posledným z rozhodnutí vydávaných v územnom konaní je **rozhodnutie o stavebnej uzávere**. Je to časovo obmedzené, dočasné rozhodnutie, prostredníctvom ktorého sa zabezpečuje ochrana využívania územia z hľadiska verejného záujmu. Vydáva sa vtedy, ak by sa stavebnou činnosťou mohlo využívanie územia v budúcnosti sťažiť alebo znemožniť, alebo ak by sa mohla ohroziť jeho organizácia podľa pripravovaného územného plánu, pričom stavebnú uzáveru možno určiť iba na nevyhnutne potrebný čas, najviac 5 rokov od právoplatnosti rozhodnutia. Zákon uvádza, že na jeho vydanie sa nevyžaduje samotná stavebná činnosť, ale že postačuje len skutočnosť, ktorá nasvedčuje znemožnenie budúceho využívania územia. Päťročné časové obmedzenie je potrebné chápať len ako doplňujúcu podmienku a maximálnu dobu platnosti, t.j. rozhodnutie sa zruší okamihom, keď stavebná uzávera už nie je nevyhnutná a v prípade, ak ku takejto skutočnosti nedôjde, uplynutím doby piatich rokov. Rozhodnutie sa teda zruší pominutím dôvodov, pre ktoré bolo vydané alebo aj vtedy, keď to isté územie rieši schválený územný plán zóny. Vtedy stavebný úrad rozhodne ex offo o zrušení rozhodnutia a ak ním bolo zriadené vecné bremeno zapísané v katastri nehnuteľností, podá návrh na jeho výmaz. Tento druh rozhodnutia výrazne obmedzuje jedno zo základných vlastníckych práv – dispozičné právo a zhoršuje tak postavenie vlastníka pozemku. V zmysle Ústavy SR sa všetkým vlastníkom zaručuje rovnaký obsah a ochrana ich vlastníckeho práva. To je však

³⁴ CEPEK, B. *Príručka na semináre z vybraných oblastí verejnej správy*. Bratislava : Univerzita Komenského v Bratislave, Právnická fakulta, 2011. s. 114

z hľadiska čl.20 ods.4 Ústavy možné z hľadiska verejného záujmu možné obmedziť a to len za podmienok stanovených týmto článkom– okrem podmienky, že ide o verejný záujem sa musí obmedzenie vykonať len v nevyhnutnej miere, na základe zákona a za primeranú náhradu, pričom sa vyžaduje ich kumulatívne naplnenie. Ústavný súd SR vo svojom náleze tiež vyslovil názor, že stavebná uzávera musí byť aj súlade so Stavebným poriadkom³⁵. Stavebnou uzáverou nemôže byť dotknutý výkon udržiavacích prác, nemožno ním ich zakázať či obmedziť. „Stavebný úrad môže po dohode s dotknutými orgánmi štátnej správy v odôvodnených prípadoch povoliť výnimku z tohto rozhodnutia.“³⁶ Pojem udržiavacie práce vymedzuje ods.15 §139b Stavebného zákona.

2.3 Zmena rozhodnutia a spôsob jeho oznámenia

Ak osoba, v ktorej prospech bolo vydané územné rozhodnutie, ktoré už nadobudlo právoplatnosť a teda nie je možné sa voči nemu odvolať, chce zmeniť podmienky, za ktorých má byť vykonávaná stavebná činnosť, prípadne iná činnosť na konkrétnom pozemku (parcele), musí tak urobiť formálne, žiadosťou o zmenu územného rozhodnutia. „Zmena územného rozhodnutia spočíva v nahradení pôvodného rozhodnutia novým rozhodnutím. Dôvody pre takúto zmenu môžu byť variabilné“³⁷

Môžu sa najčastejšie môžu týkať nasledujúcich zmien:

- Zmeny vecného charakteru – napr. zmena územnoplánovacej dokumentácie,
- Zmena časovej platnosti územného rozhodnutia,
- Zmena osoby navrhovateľa³⁸

³⁵ Z judikatúry : „Stavebná uzávera, ako výsledok územného konania, môže byť právne relevantným spôsobom vyhlásená len vtedy, ak sú splnené všetky náležitosti ustanovené zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom konaní (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.“ Úst. s. SR. I. ÚS 60/96

³⁶ CEPEK, B. *Príručka na semináre z vybraných oblastí verejnej správy*. Bratislava : Univerzita Komenského v Bratislave, Právnická fakulta, 2011. s. 115

³⁷ KOREC, Š., PRÁZNOVSKÝ, A. *Stavebný zákon a stavebné právo v praxi*. Bratislava: Nová práca, 2001. s.37

³⁸ JANKŮ, M., LUKEŠ, B. *Byty, stavby, nemovitosti, právní problémy a jak je vyřešit*. Praha : Computer Press, 2002. s. 94

Takáto zmena sa vzťahuje na všetky druhy rozhodnutí a je prípustná len ak to umožňuje územnoplánovacia dokumentácia alebo iné podklady pre územné rozhodnutie alebo podmienky v území. Je možná z podnetu navrhovateľa, ale stavebný úrad môže nahradiť aj rozhodnutie vydané na jeho vlastný podnet. Z rozhodnutia o chránenom území, o ochrannom pásme a o stavebnej uzávere môže stavebný úrad povoliť výnimku zo zákazu alebo obmedzenia určitých činností, avšak len v odôvodnených prípadoch a po dohode s dotknutými orgánmi. Každé podanie žiadosti o zmenu rozhodnutia má podobnú štruktúru ako návrh na vydanie pôvodného rozhodnutia, s tým rozdielom, že tu je nutné popísať a odôvodniť požadovanú zmenu rozhodnutia, presne citovať pôvodné rozhodnutia a priložiť písomnú dokumentáciu s vyznačením zamýšľaných zmien.

Rozhodnutia vydané v rámci územného konania sa doručujú účastníkom v písomnom vyhotovení. Územné rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby, v odôvodnených prípadoch o umiestnení zvlášť rozsiahlej stavby a stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj rozhodnutie o využití územia a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia sa oznámi verejnou vyhláškou. Verejnou vyhláškou sa doručuje aj rozhodnutie o umiestnení stavby jadrového zariadenia alebo objektov osobitnej dôležitosti a ďalších dôležitých objektov. V takejto situácii sa rozhodnutie vyvesí na dobu 15 dní spôsobom v mieste obvyklým. Za deň doručenia sa považuje posledný deň tejto lehoty. „Odkladný účinok odvolania proti rozhodnutiu nemožno vylúčiť“³⁹ Stavebný úrad má povinnosť v oznámení o začatí konania upozorniť účastníkov, že na námietky, ktoré bolo možné podať v určenej lehote v prvostupňovom konaní, sa v rámci odvolacieho konanie neprihliadne.

³⁹ Pozri §42 ods. 4 Z. č. 50/1976 Zb. o územnom konaní a stavebnom poriadku

3 PRIEBEH STAVEBNÉHO KONANIA

3.1 Povoľovanie stavieb

Stavebný zákon vyjadruje základnú požiadavku, že všetky stavby, ich zmeny a udržiavacie práce na nich si vyžadujú stavebné povolenie alebo ohlásenie stavebnému úradu a súčasne povinnosť uskutočňovať ich v súlade so stavebným povolením, resp. odsúhlaseným ohlášením. „Stavebné povolenie sa vyžaduje s výnimkami ustanovenými v stavebnom alebo inom zákone pri stavbách každého druhu bez zreteľa na ich stavebno-technické vyhotovenie, účel a čas trvania; stavebné povolenie sa vyžaduje aj pri zmene stavieb, najmä pri prístavbe, nadstavbe a stavebných úpravách.“⁴⁰ Stavebné konanie sa vzťahuje len na uskutočňovanie tých stavieb, na ktoré sa podľa Stavebného zákona vyžaduje vydanie stavebného povolenia. Z tohto hľadiska je dôležité členenie stavieb.

Zákon vymedzuje kategórie stavieb, na ktorých uskutočnenie postačí namiesto stavebného povolenia ohlásenie stavebnému úradu (§55 ods.2) a tiež kategóriu stavieb, ktoré nevyžadujú stavebné povolenie ani ohlásenie (§56). V týchto prípadoch ide len o možnosť stavebného úradu, na ktorú ho treba pri podávaní žiadosti upozorniť. Stavebník sa tu však nezabavuje povinnosti zabezpečiť si na uskutočnenie takýchto stavieb povolenia a iné stanoviská dotknutých orgánov podľa osobitných predpisov. V prípade ohlásenia stavby je možné stavbu uskutočniť len na základe písomného oznámenia stavebného úradu, že proti tomu nemá námietky, nečinnosť úradu teda neznamena fikciu pozitívneho súhlasu. Takéto oznámenia sú vydané v rámci preneseného výkonu štátnej správy a teda nie sú správnymi aktmi. Obsah ohlásenia a jeho príloh je uvedený vo vyhláške č.453/2000 Z. z. Jednou z príloh je aj doklad, ktorým sa preukazuje vlastnícke alebo iné právo stavebníka k stavbe, toto možno nahradiť čestným vyhlásením, ak ide o ohlásenie udržiavacích prác alebo stavebných úprav. K ohláseniu drobnej stavby sa pripája situačný výkres. Ak ide o ohlásenie jednoduchej stavby, jej nadstavby a prístavby, musí stavebník predložiť podklady ako pri stavebnom povolení, teda aj projektovú dokumentáciu. Stavebník je povinný doplniť ohlásenie, ak stavebný úrad určí, že ohlásená drobná stavba, stavebná úprava alebo udržiavacie práce podliehajú stavebnému povoleniu.

⁴⁰ CEPEK, B. *Príručka na semináre z vybraných oblastí verejnej správy*. Bratislava : Univerzita Komenského v Bratislave, Právnická fakulta, 2011. s. 117

3.2 Priebeh konania

Stavebné konanie začína dorúčením žiadosti o stavebné povolenie príslušnému stavebnému úradu. Žiadosť o stavebné povolenie môže podať len stavebník, ktorý je fyzickou alebo právnickou osobou a preukáže, že je vlastníkom stavby alebo že má iné právo, oprávňujúce ho na zriadenie stavby. V prípade, ak tieto práva preukázal už v územnom konaní a nedošlo k ich zmene, túto skutočnosť už preukazovať nemusí. V praxi pôjde najmä a o výpis z listu vlastníctva z katastra nehnuteľností, ale môže ísť aj o prípad nájomcu, ak mu toto právo vzniká z nájomnej zmluvy, avšak tu možno vzhľadom na povahu predmetnej zmluvy povoliť len zriadenie dočasnej stavby. Uplatní sa tu teda dispozičná zásada. Žiadosť musí obsahovať náležitosti ustanovené zákonom a vykonávacím predpisom, ktorým je vyhláška č.453/2000 Z. z. Ak neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, stavebný úrad vyzve stavebníka, aby ju doplnil a v prípade, že tak stavebník neurobí, stavebný úrad konanie zastaví podľa §60 ods.2. Procesná úprava zastavenia konania podľa Stavebného zákona sa líši od procesnej úprave v Správnom poriadku a predstavuje následok nekvalifikovanej žiadosti o stavebné povolenie. Stavebný úrad konanie zastaví, ak nastane ktorýkoľvek z uvedených dôvodov na zastavenie konania. Proti takémuto rozhodnutiu má účastník právo podať odvolanie. Toto právo nemá, pokiaľ bolo konanie zastavené z dôvodu späťvzatia žiadosti ak sa netýka iného účastníka alebo ak s tým všetci ostatní účastníci súhlasia.

„Žiadosť o stavebné povolenie obsahuje:

- Meno a priezvisko (názov) a adresu (sídlo) stavebníka
- Druh, účel a miesto stavby, predpokladaný termín dokončenia stavby a pri dočasnej stavbe dobu jej trvania,
- Parcelné čísla a druhy stavebného pozemku s uvedením vlastníckych alebo iných práv podľa katastra nehnuteľností a parcelné čísla susedných pozemkov, ktoré sa majú použiť ako stavenisko,
- Meno a priezvisko (názov a adresu(sídlo) projektanta,
- Údaj o tom, či sa stavba uskutočňuje zhotoviteľom alebo svojpomocou,

- Základné údaje o stavbe,
- Zoznam účastníkov konania, ktorí sú stavebníkovi známi

K žiadosti sa pripájajú príslušné doklady: list vlastníctva, ak vlastníctvo k pozemku nepreukázal stavebník v územnom konaní, ďalej stanoviská dotknutých orgánov a projekt stavby vypracovaný oprávnenou osobou.⁴¹ Stavebný úrad si pred ukončením konania môže v zmysle zákona o správnom konaní vyžiadať tiež predloženie súhlasu vlastníka susednej nehnuteľnosti s navrhovanou stavbou.

„Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania dotknutým orgánom, všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním. Súčasne ich upozorní, že svoje námietky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny, sa neprihliada. Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o stavebné povolenie úplná.“⁴² Z toho ustanovenia vyplýva, že v konaní sa uplatní zásada ústnosti konania ako aj koncentračná zásada v tom zmysle, že stavebný úrad spravidla nariadi ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním ako aj v tom, že na tie pripomienky a námietky, ktoré boli uplatnené, alebo ich bolo možné uplatniť v rámci územného konania alebo pri prejednávaní územného plánu zóny sa neprihliadne. Je tu vyjadrená aj povinnosť stavebného úradu účastníkov o uplatnení týchto zásad upovedomiť. Stavebný úrad môže od miestneho zisťovania a prípadne aj od ústneho pojednávania upustiť vtedy, ak sú mu dobre známe pomery staveniska a ak žiadosť pre posúdenie navrhovanej stavby poskytuje dostatočný podklad.“Pred oznámením o začatí stavebného konania je nevyhnutné dôsledne individualizovať nielen účastníkov stavebného konania, ale aj okruh dotknutých orgánov štátnej správy, ktorá v stavebnom konaní spolupôsobia podľa osobitných predpisov“⁴³

Zákon stanovuje stavebnému úradu zákonné lehoty na oznámenie začatia stavebného konania. Účastníkom oznámi začatie konania najmenej sedem pracovných dní pred konaním miestneho, prípadne ústneho pojednávania a ak určí, že od ústneho

⁴¹ CEPEK, B. *Príručka na semináre z vybraných oblastí verejnej správy*. Bratislava : Univerzita Komenského v Bratislave, Právnická fakulta, 2011. s. 124

⁴² Pozri §61 ods. 1 Z. č. 50/1976 Zb. o územnom konaní a stavebnom poriadku

⁴³ KOREC, Š., PRÁZNOVSKÝ, A. *Stavebný zákon a stavebné právo v praxi*. Bratislava: Nová práca, 2001. s.56

pojednávania upúšťa, ustanoví lehotu, do ktorej môžu účastníci podávať námietky a upozorní ich, že na neskoršie podané námietky sa prihliadať nebude. Ak ide o líniové stavby, v odôvodnených prípadoch aj zvlášť rozsiahle stavby či stavby s veľkým počtom účastníkov konania, táto lehota sa predlžuje na 15 pracovných dní pred konaním miestneho zisťovania, prípadne ústneho pojednávania, resp. pred uplynutím stavebným úradom určenej lehoty. V týchto prípadoch sa účastníci o začatí konania upovedomujú verejnou vyhláškou. Dotknutým orgánom a obci sa musí začatie konania oznámiť vždy jednotlivo. „Títo sú povinní oznámiť svoje stanovisko v rovnakej lehote ako účastníci konania, ale s tým rozdielom, že môžu požiadať o predĺženie lehoty v prípade, že určená lehota na posúdenie navrhovanej stavby nie je pre nich dostatočná. Neuplatnenie námietky v lehote znamená fikciu súhlasu s povoľovanou stavbou. Námietku musia vzniesť pred uplynutím lehoty, vtedy stavebný úrad ich žiadosť nemôže odmietnuť.“⁴⁴ Predmetom ďalšieho priebehu konania je preskúmanie toho, či stavba spĺňa podmienky ustanovené v §62 Stavebného zákona. „Stavebný úrad zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov, ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenie účastníkov konania a ich námietky.“⁴⁵ Na základe toho stavebný úrad konanie v prvom stupni skončí:

- Zamietnutím žiadosti o vydanie stavebného povolenia, v prípade, ak by sa uskutočnením alebo využívaním stavby mohli ohroziť verejné záujmy chránené zákonom alebo neprimerane obmedziť či ohroziť práva a oprávnené záujmy účastníkov vo väčšom rozsahu, ako sa počítalo v územnom rozhodnutí
- Vydaním stavebného povolenia

3.3 Stavebné povolenie

Stavebné povolenie sa vydáva v stavebnom konaní, ktoré je osobitným druhom správneho konania v prípadoch uskutočňovania stavieb, ak nejde o také stavby, na ktoré sa podľa Stavebného zákona vydanie stavebného povolenia nevyžaduje. Je to individuálny správny akt, ktorým sa vo veci meritórne rozhoduje. Z hľadiska právnych účinkov

⁴⁴ CEPEK, B. *Príručka na semináre z vybraných oblastí verejnej správy*. Bratislava : Univerzita Komenského v Bratislave, Právnická fakulta, 2011. s. 130

⁴⁵ Pozri §62 ods. 3 Z. č. 50/1976 Zb. o územnom konaní a stavebnom poriadku

predstavuje konštitutívny akt s účinkami *ex nunc*. Musí obsahovať všeobecné aj formálne náležitosti podľa Správneho poriadku. Jeho obsahové zameranie je vymedzené tak v Stavebnom zákone ako aj vo vykonávacej vyhláške č.453/2000 Z. z. „V stavebnom povolení určí stavebný úrad záväzné podmienky uskutočnenia a užívania stavby a rozhodne o námietkach účastníkov konania. Stavebný úrad zabezpečí určenými podmienkami najmä ochranu záujmov spoločnosti pri výstavbe a pri užívaní stavby, komplexnosť stavby, dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, prípadne iných predpisov a technických noriem a dodržanie požiadaviek určených dotknutými orgánmi, predovšetkým vylúčenie alebo obmedzenie negatívnych účinkov stavby a jej užívania na životné prostredie.“⁴⁶ V stavebnom povolení stavebný úrad určí aj podmienky na realizáciu, prípadne užívanie stavby, čím zabezpečí aj požiadavky dotknutých orgánov. Takéto podmienky pôsobia *ad rem* a sú záväzné teda nielen pre stavebníka a ďalších účastníkov konania, o ktorých právach a povinnostiach sa v rámci konania rozhoduje, ale aj ich právnych nástupcov. „Pri stavbách s technologickým zariadením, kde je potrebné verifikovať spôsobilosť na bezpečnú prevádzku a užívanie, môže tiež stavebný úrad v stavebnom povolení uložiť realizáciu skúšobnej prevádzky sa stanovenou dobou jej trvania.“⁴⁷

Stavebný úrad k stavebnému povoleniu pripojí tiež overenú projektovú dokumentáciu stavby alebo jej zmeny. V priebehu konania preskúmava splnenie predpísaných požiadaviek žiadosti a priloženej dokumentácie a zohľadňuje a zosúladí vyjadrenia a námietky účastníkov. Zákon v §67 zakotvuje povinnosť stavebného úradu zaslať po vydaní stavebného povolenia jedno overené vyhotovenie projektovej dokumentácie stavebníkovi, obci, v ktorej územnom obvode sa stavba bude uskutočňovať a vlastníkovi stavby, ak nie je stavebníkom. Jedno vyhotovenie si necháva. „Stavebné povolenie stráca platnosť, ak sa so stavbou nezačalo do dvoch rokov, keď nadobudlo právoplatnosť, pokiaľ stavebný úrad v odôvodnených prípadoch neurčil na začatie stavby dlhšiu lehotu. Prax sa väčšinou ustálila na názore, že stavba sa považuje za začatú vykonaním prvých stavebných alebo iných prác na stavenisku, ktoré smerujú k realizácii stavby. Od platnosti stavebného povolenia treba odlíšiť lehotu pre dokončenie stavby,

⁴⁶ Pozri §66 ods. 1 Z. č. 50/1976 Zb. o územnom konaní a stavebnom poriadku

⁴⁷ CEPEK, B. *Príručka na semináre z vybraných oblastí verejnej správy*. Bratislava : Univerzita Komenského v Bratislave, Právnická fakulta, 2011. s. 130

ktorú stavebný úrad určí v stavebnom povolení.“⁴⁸ Je to teda časovo obmedzené rozhodnutie. Oznamuje sa rovnako ako začatie konania a upovedomenie o ústnom pojednávaní, t.j. doručením do vlastných rúk a účastníkom, ktorí boli o začatí konania upovedomení verejnou vyhláškou, sa týmto spôsobom aj doručí. Proti rozhodnutiu je možné sa odvolať v 14-dňovej lehote ustanovenej Správnym poriadkom. V odôvodnených prípadoch môže stavebný úrad na žiadosť stavebníka povoliť zmenu stavby pred jej dokončením. Na toto konanie sa primerane vzťahujú ustanovenia o stavebnom konaní a rozhoduje sa v ňou o tých právach, právom chránených záujmoch a povinnostiach účastníkov konania a dotknutých orgánov, ktorých sa zmena týka. Vydaným rozhodnutím sa buď zmena stavby povolí, pričom sa v prípade potreby určia aj ďalšie záväzné podmienky, alebo sa žiadosť zamietne.

⁴⁸ KOREC, Š., PRÁZNOVSKÝ, A. *Stavebný zákon a stavebné právo v praxi*. Bratislava: Nová práca, 2001. s.60

ZÁVER

Vo svojej práci som sa pokúsila zhrnúť predmet rozhodovania a stavebnom a územnom konaní, ako ho vymedzuje súčasná právna úprava.

V rámci prvej kapitoly ponúkajúcej objasnenie vzťahu týchto konaní ako osobitných druhov správneho konania k Správnemu poriadku a správne konaniu vo všeobecnosti tiež vymedzujem predmet týchto konaní, ktorým je rozhodovanie správneho orgánu o právach, právom chránených záujmoch a povinnostiach účastníkov konania.

Správny orgán rozhoduje tak, aby bola zabezpečená ochrana verejných záujmov pri uskutočňovaní stavebnej či inej činnosti súvisiacej s týmito konaniami ako aj ich súlad s právnymi predpismi. Taktiež dbá na ochranu súkromných práv, najmä vlastníckeho práva či iných práv k veci. Predmetom jeho rozhodovania je tiež skúmanie podmienok, ktoré má stavba spĺňať v súlade so zákonom.

Čo sa týka pojmu územného konania, to sa dá vymedziť ako rozhodovací postup príslušného orgánu, ktoré smeruje k vydaniu rozhodnutia, na základe ktorého sa má v určitom, presne vymedzenom území uskutočniť určité opatrenie alebo sa má určitým spôsobom využívať. Stavebné konanie je taktiež rozhodovací postup stavebného úradu, prebiehajúci od začatia stavby až po jej ukončenie, v rámci ktorého sa rozhoduje o stavebnom povolení na uskutočnenie stavby, jej zmenu alebo udržiavacie práce na nej.

Vzhľadom na to, že obe konania upravuje okrem Stavebného zákona subsidiárne aj Správny poriadok a taktiež aj mnohé ďalšie právne predpisy, v rámci tejto kapitoly sa zaoberám aj právnou úpravou oboch konaní a jej zameranie.

Nevyhnutné je taktiež vymedzenie ústredných pojmov územného a stavebného konania. K jednému z najdôležitejších pojmov patrí pojem pozemok a stavba, keďže existencia či neexistencia stavby, či jej odlíšenie od pozemku robí v praxi mnohokrát problémy. Veľký význam má tiež určenie, na ktoré stavby či pozemky a v akom rozsahu sa zákon vzťahuje a tiež aj delenie stavieb a to najmä z toho hľadiska potreby stavebného povolenia na jej zriadenie.

V tejto kapitole tiež vymedzujem subjekty konania. Sú nimi jednak správne orgány-stavebné úrady, ktorými sú obce a jednak účastníci konania. Obce vykonávajú správu v prvom stupni v rámci delegovaného výkonu štátnej správy, v druhom stupni ako odvolacie orgány rozhodujú okresné úrady v sídle kraja. V stavebnom konaní pôsobia aj ďalšie, špecializované stavebné úrady. Účastníci sú vymedzení pre obe z konaní rozdielne.

V druhej kapitole moje práce sa podrobnejšie zaoberám priebehom územného konania, postupom správneho orgánu a skutočnosťami, ktoré v rámci konania posudzuje a o ktorých rozhoduje. Výsledkom konania je rozhodnutie, pričom zákon rozoznáva štyri druhy územných rozhodnutí, ktoré v práci bližšie rozoberám. To, čo je predmetom posudzovania v rámci vydávania jednotlivých rozhodnutí, definuje zákon. V práci sa venujem aj zmene takýchto rozhodnutí ako aj spôsobu ich oznámenia.

V poslednej kapitole sa zameriavam na stavebné konanie a jeho priebeh. Stavebný zákon odlišuje stavby, na ktoré sa stavebné konanie vzťahuje a stavby, ktoré mu nepodliehajú. Zákon presne vymedzuje okamih začatia stavebného konania, ktorým je doručenie žiadosti. Náležitosti žiadosti, jej prílohy ako aj dôsledky neúplnej žiadosti podrobnejšie uvádzam práve v tejto časti práce, rovnako ako aj spôsob, akým stavebný úrad po doručení žiadosti postupuje. Žiadosť môže zamietnuť, ak však dôvody zamietnutia neexistujú, vydá stavebné povolenie. V rámci nasledujúcej podkapitoly sa zaoberám aj stavebným povolením, ako výsledkom stavebného konania, jeho povahou a náležitosťami.

Územné a stavebné konanie predstavujú dôležitý nástroj, ktorým sa do značnej miery ovplyvňuje vzhľad a využitie celého štátu a preto je potrebné sa nimi vo veľkej miere zaoberať a v rámci verejného záujmu zlepšovať situáciu v tejto oblasti. Rozhodovanie by teda nemalo predstavovať len formalizovaný proces a podľa môjho názoru územné a stavebné konanie, ktoré predstavujú pre účastníkov konania náročný proces, ako z hľadiska časového, tak aj z hľadiska administratívneho si vyžaduje zmeny a to tým smerom, aby sa zákonom stanovené postupy dodržiavali. K zlepšeniu tejto situácie by mala prispieť pripravovaná elektronizácia konaní.

ZOZNAM BIBLIOGRAFICKÝCH ODKAZOV

CEPEK, B. Príručka na semináre z vybraných oblastí verejnej správy. Bratislava : Univerzita Komenského v Bratislave, Právnická fakulta, 2011. 208 s. ISBN 978-80-7160-297-2

<http://www.pravnydom.sk>

<http://www.uzemneplany.sk>

<http://www.viaiuris.sk>

JANKŮ, M., LUKEŠ, B. Byty, stavby, nemovitosti, právní problémy a jak je vyřešit. Praha : Computer Press, 2002. 184 s. ISBN 80-7226-731-0

KOREC, Š., PRÁZNOVSKÝ, A. Stavebný zákon a stavebné právo v praxi. Bratislava : Nová práca, 2001. 357 s. ISBN 80-88929-28-8

Nejv. s. Čr. 22 Cdo 2534/2000.

POTÁŠCH, P., HAŠANOVÁ, J. Vybrané správne procesy (teoretické a praktické aspekty). Bratislava : Eurokódex, 2011. 568 s. ISBN 978-80-89447-38-1

POTÁŠCH, P., HAŠANOVÁ, J. Vybrané správne procesy (teoretické a praktické aspekty). Bratislava: Eurokódex, 2013. 616 s. ISBN 978-80-89447-98-5

ŠKULTÉTY, P. Správne právo hmotné – Osobitná časť. Šamorín : Heuréka, 2010. 314 s. ISBN 978-80-89122-64-6

ŠTEĚPÁNKOVÁ, R., HEINISCHOVÁ, M. Urbanizmus a územné plánovanie. Nitra : Slovenská poľnohospodárska univerzita v Nitre, 2009. 178 s. ISBN 978-80-552-0307-2

Ústavný zákon č. 460/1992 Zb. Ústava Slovenskej republiky

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom konaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov

Zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov