

Novela zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) účinná od 1. apríla 2024

Zavádza a mení tieto najvýznamnejšie inštitúty:

- jedno integrované konanie – hlavná stavba pohltí vedľajšie;
- rozšírenie možnosti spojiť územné konanie so stavebným pre širší okruh stavieb;
- inštitút preskúmania spôsobilosti stavby na užívanie;
- vydanie záväzného stanoviska obce ako orgánu územného plánovania a fikciu súhlasu;
- osobitný postup pre preskúvanie spôsobilosti stavieb na užívanie.

Jedno integrované konanie

Množstvo jednotlivých, na seba nadväzujúcich a vzájomne sa podmieňujúcich rozhodnutí alebo súhlasov sa zlúči do jedného stavebného konania k hlavnej stavbe, ktorá pozostáva z viacerých stavieb alebo súboru stavieb tvoriacich funkčný celok.

V takomto prípade sa identifikuje hlavná stavba a v rámci konania k hlavnej stavbe sa pohltia aj tie vedľajšie. Dnes samostatne vedené konania k vedľajším stavbám budú nahradené stanoviskom dotknutého orgánu, ktorým bude orgán príslušný pre vedľajšiu stavbu.

Odstráni sa tým administratívna záťaž konajúcim orgánom, stavebníkom a v neposlednom rade verejnosti.

Spojenie územného a stavebného konania

Novelou sa rozširuje možnosť spojiť územné konanie so stavebným konaním pre iné ako doteraz určený okruh stavieb, za predpokladu, že podmienky na ich umiestnenie vyplývajú z územného plánu zóny alebo zo záväzného stanoviska orgánu územného plánovania.

Inštitút záväzného stanoviska, ktorého predmetom je vyhodnotenie súladu navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie je upravený v zákone č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní, ktorý je súčasťou pôvodnej veľkej stavebnej reformy.

Fikcia súhlasu

Doposiaľ sme v praxi na záväzné stanovisko obce k povoleniu stavby mohli čakať aj roky.

Teraz bude mať obec lehotu na vydanie stanoviska 60 dní alebo 90 dní v závislosti od charakteru stavby.

Ak sa obec v tejto lehote nevyjadrí, nastúpi fikcia súhlasu – bude sa mať za to, že navrhovaná stavba je v súlade so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie.

Čierne stavby

Na žiadosť vlastníka stavby zhotovenej a užíwanej bez povolenia stavebného úradu alebo v rozpore s ním, ak stavebník preukáže splnenie stanovených podmienok, vydá stavebný úrad rozhodnutie o spôsobilosti stavby na jej užívanie. Takéto rozhodnutie má účinky kolaudačného rozhodnutia.

Novelizovaný Stavebný zákon počíta s režimami dodatočnej kolaudácie čiernych stavieb:

- **stavby postavené pred 1. októbrom 1976** – tie sa dňom 1. apríla 2024 považujú za stavby postavené v súlade s platnými predpismi, pričom § 46 ods. 7 zákona č. 162/1995 Z. z. je naďalej účinný.
- **stavby postavené od 1. októbra 1976 do 31. decembra 1989** – tie sa dňom 1. apríla 2024 považujú za stavby postavené v súlade so zákonom, ak spĺňajú dve podmienky:
 - nepretržite sa využívajú na svoj účel;
 - vlastník stavby je k tomuto dňu vlastníkom pozemku, na ktorom je takáto stavba postavená alebo má iné právo k pozemku alebo má iné právo k pozemku, na ktorom je stavba postavená.
- **stavby, ak ide o stavbu zhotovenú bez stavebného povolenia alebo bez ohlásenia, alebo stavbu užívanú bez kolaudačného rozhodnutia podľa zákona č. 50/1976 Zb., postavené od 1. januára 1990 do 31. marca 2024, za zákonom stanovených podmienok**