



Kancelária Národnej rady Slovenskej republiky
Odbor Parlamentný inštitút

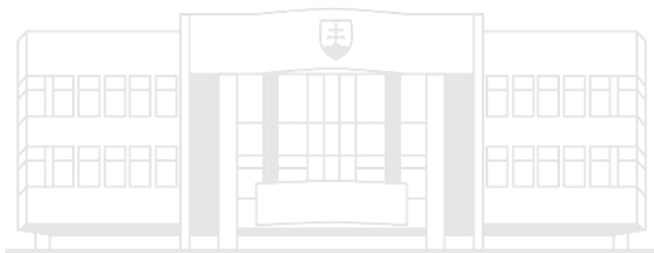
Edícia: Informácie

4/2024

Stavebné konanie a územné plánovanie – legislatívne porovnanie štátov V4

Martina Hogenová

**Bratislava
máj 2024**



Postavenie odboru Parlamentný inštitút definuje § 144 zákona NR SR č. 350/1996 Z. z. o rokovacom poriadku Národnej rady Slovenskej republiky, podľa ktorého Parlamentný inštitút plní informačné, vzdelávacie a dokumentačné úlohy súvisiace s činnosťou NR SR a jej poslancov. Súčasťou odboru je aj oddelenie Parlamentná knižnica a oddelenie Parlamentný archív.

V rámci informačnej činnosti odbor Parlamentný inštitút vydáva spravidla tieto informačno-analytické materiály:



V oblasti vzdelávania Parlamentný inštitút zastrešuje úvodné inštruktážne semináre najmä pre novozvolených poslancov, účasť Kancelárie NR SR na parlamentnej rozvojovej spolupráci určenej pre zahraničné parlamenty, stážový program pre študentov vysokých škôl, ako aj ďalšiu vzdelávaciu, prednáškovú a publikačnú činnosť.



Stavebné konanie a územné plánovanie – legislatívne porovnanie štátov V4

Anotácia

Predložená analýza sa venuje porovnaniu legislatívy stavebného zákona a územného plánovania v krajinách Vyšehradskej skupiny.

Kľúčové slová

stavebný úrad, územné plánovanie, stavebné konanie

Construction procedure and territorial planning – comparison of the legislation in V4 member states

Annotation

Submitted analysis is focused on comparison of the legislation of the construction law and spatial planning in the Visegrad Group countries.

Keywords

building authority, spatial planning, construction procedure

Vypracovala: Ing. Martina Hogenová, odbor Parlamentný inštitút

Schválila: PhDr. Natália Petranská Rolková, PhD., riaditeľka PI

Materiál slúži najmä pre poslancov Národnej rady Slovenskej republiky a zamestnancov Kancelárie NR SR a nemôže v plnej miere nahrádzať právne alebo iné odborné poradenstvo v danej oblasti. Zverejňovanie materiálu je možné iba so súhlasom odboru Parlamentný inštitút a autorov. Údaje, použité v materiáli, sú aktuálne k dátumu jeho zverejnenia. Materiál neprešiel jazykovou úpravou.



OBSAH

Úvod.....	5
SÚHRN.....	7
Porovnanie.....	10
1. Česká republika	10
2. Maďarsko.....	13
3. Poľsko.....	14
Použité zdroje.....	17



Úvod

V súčasnosti v Slovenskej republike upravuje stavebné konanie a tiež územné plánovanie [zákon č. 50/1976 Zb. územnom plánovaní a stavebnom poriadku \(stavebný zákon\)](#) v znení neskorších predpisov.

Národná rada Slovenskej republiky schválila v apríli 2022 nové zákony, ktoré budú samostatne upravovať stavebné procesy s samostatne územné plánovanie: [zákon č. 201/2022 Z. z. o výstavbe](#) (má posunutú účinnosť od 1. apríla 2025) a [zákonom č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní](#) (účinný od 1. apríla 2024).

Súčasná legislatíva, zákon č. 50/1976 Zb., ustanovuje stavebné úrady na základe preneseného výkonu štátnej správy na obec. Štát na základe ustanovenia v ústave môže preniesť na obec výkon určených úloh miestnej štátnej správy, pričom **náklady preneseného výkonu štátnej správy uhrádza štát** (článok 71 ods. 1). V zmysle [§ 5 ods. 1 zákona o obecnom zriadení](#) možno zákonom preniesť niektoré úlohy štátnej správy na obec, ak je ich plnenie týmto spôsobom racionálnejšie a efektívnejšie. S prenesením úloh na obec štát poskytne obci potrebné finančné a iné materiálne prostriedky. Zákon č. 50/1976 Zb. preniesol **úlohy stavebných úradov na obec**.¹

Nový zákon č. 201/2022 Z. z. o výstavbe a zákon č. 200/2022 z. z. o územnom plánovaní

Cieľom týchto právnych predpisov je zjednodušiť procesy so schvaľovaním stavebných projektov, digitalizovať informácie týkajúce sa územného plánovania a stavebných činností, a elektronizovať administratívne postupy.

Novou právnou úpravou sa zmení **rozhodovacia právomoc pri povoľovaní stavieb**. Centrálne by mal povoľovanie stavieb riadiť novozriadený ústredný orgán štátnej správy. Právomoc doterajších stavebných úradov (obcí) prejde na stavebné úrady, ktoré budú pracoviskami **novozriadeného úradu** ([Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR](#)) s vymedzenou územnou pôsobnosťou (8 regionálnych pracovísk). Kompetencie doterajších špeciálnych stavebných úradov zostávajú zachované, okrem špecializovaných stavebných úradov na úseku výstavby diaľnic, dráh a letísk.

Proces povoľovania stavieb sa zjednoduší – prispieť k tomu má jednak zjednodušenie samotných procesných postupov, na druhej strane však jeho elektronizácia, ktorá bude založená na **postupnej digitalizácii údajov o území**. Procesný postup povoľovania stavieb sa bude **uskutočňovať prostredníctvom informačného systému** zriadeného na účely územného plánovania a výstavby a prostredníctvom odborne spôsobilých osôb, ktoré budú procesne zabezpečovať povoľovanie stavieb pre stavebníka. Jednoduchosť alebo zložitosť procesných postupov bude závisieť od kategórie stavby. Možnosť ohlásenia, a teda zjednodušeného povoľovania výstavby pre určité kategórie stavieb, zostáva zachovaná.

Všeobecne bude povoľovanie stavieb založené na vydaní **rozhodnutia o stavebnom zámere**, ktoré bude vydávať stavebný úrad (**regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu**). Vydaniu rozhodnutia bude predchádzať prerokovanie návrhu stavebného zámeru so všetkými dotknutými

¹ Verejná správa. Dostupné na: <https://www.vssr.sk/clanok-z-titulky/samospravna-posobnost-obce-a-preneseny-vykon-statnej-spravy-2.htm>



orgánmi štátnej správy, dotknutými právnickými osobami, obcou, v ktorej území sa má stavať a vlastníckmi susednými stavbami a pozemkami. V procesnom postupe v tomto štádiu dôjde k integrácii procesov s orgánom posudzovania **vplyvov na životné prostredie** pri prerokovaní návrhu stavebného zámeru a jeho vplyvu na životné prostredie. Prerokovanie a pripomienkové konanie k návrhu stavebného zámeru všetkých dotknutých subjektov bude pre stavebníka zabezpečovať odborne spôsobilá osoba – projektant. Jeho úlohou bude pre stavebníka zabezpečiť celú procesnú stránku schvaľovania návrhu stavebného zámeru. Na konanie o stavebnom zámere bude nadväzovať overenie projektu stavby. Dokončená stavba bude podliehať kolaudácii. Kolaudačným osvedčením stavby stavebný úrad osvedčí spôsobilosť stavby na projektovaný účel.

Pre jednoduché stavby v zmysle zákonnej definície bude platiť **zjednodušený procesný postup** s tým, že bude ukončený rozhodnutím o stavebnom zámere za predpokladu, že stavebný zámer bude vypracovaný s podrobnosťou projektu stavby. Rozhodnutie o stavebnom zámere bude zároveň overením projektu stavby. **Ohláseniu budú podliehať drobné stavby alebo drobné stavebné práce.** Pôjde o jednoduchý procesný postup, kde bude musieť stavebník dodržať podmienky umiestnenia stavby a stavebný úrad na účely ohlásenia vydá stavebníkovi potvrdenie o ohlásení stavby. Proces bude plne elektronický.

Termín „stavebný poriadok“ sa nahrádza termínom „výstavba“ a návrh zákona je koncepčne usporiadaný podľa súčasných požiadaviek na vnútorné usporiadanie zákonov. „Stavebné povolenie“ nahradí **„rozhodnutie o stavebnom zámere“**. Upúšťa sa od doterajších postupov a procesov posudzovania stavebných zámerov v dvojstupňových správnych konaniach, t. j. v územnom konaní a v stavebnom konaní, keď sa v mnohých prípadoch dotknuté orgány a účastníci konania vyjadrovali k predmetu veci duplicitne, čím sa zjednoduší a **skrátí schvaľovací proces stavieb**.

Stavby postavené nepovolenými stavebnými prácami nebude možné po účinnosti nového zákona dodatočne povoliť. Zákon zároveň precizuje **postup stavebného úradu pri nepovolených stavebných prácach** a ich odstraňovaní, najmä presným definovaním nepovolených stavebných prác, podmienok a postupov odstraňovania, zohľadnením účasti zhotoviteľa nepovolennej stavby na porušení zákona a pod. Zároveň sa rozširuje okruh sankcionovaných osôb v prípade porušenia zákona aj na ďalšie osoby vo výstavbe (na zhotoviteľov stavieb, na osoby poverené výkonom stavebného dozoru, na stavbyvedúcich).²

² Slovenská republika. Stavebný portál. Dostupné na: <https://www.stavebnyportal.sk/33/novy-zakon-o-vystavbe-od-1-aprila-2024-uniqueiduchxzASYZNbdCMBzlaYfePRCZSpCpevmeE61ttPd92s/#contentPartDocumentRelated>

SÚHRN

Na porovnanie a vypracovanie analýzy sme použili údaje, ktoré sme získali z *Európskeho centra pre parlamentný výskum a dokumentáciu (ECPRD)* a na základe verejne dostupných informácií.

Všetky krajiny V4 v posledných rokoch novelizovali zákony o výstavbe a novely nadobudli účinnosť 1. 1. 2024. Česká republika a Maďarsko majú v jednom zákone upravené územné plánovanie a tiež výstavbu, rovnako ako to má slovenský zákon 50/1976 Zb., samostatné zákony má Poľsko.

Česká republika a Poľsko majú prenesenú zodpovednosť výkonu štátnej správy na obce (stavebné úrady) a financovanie je zabezpečené zo štátneho rozpočtu. V Maďarsku bol do roku 2020 výkon štátnej správy prenesený na obce, ale od 1. 3. 2020 je stavebným úradom vláda.

Stavebná legislatíva štátov V4

Slovenská republika	Česká republika	Maďarsko	Poľsko
<ul style="list-style-type: none"> Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon); upravuje proces územného plánovania a stavebného konania. <p>Nová legislatívna úprava:</p> <ul style="list-style-type: none"> zákon o územnom plánovaní 200/2022 zákon o výstavbe č. 201/2022 	<ul style="list-style-type: none"> Zákon č. 283/2021 Sb. (stavební zákon); upravuje proces územného plánovania a stavebného konania. 	<ul style="list-style-type: none"> 1997. évi LXXVIII. Stavebný zákon; upravuje proces územného plánovania a stavebného konania. 	<ul style="list-style-type: none"> Zákon o územnom plánovaní; upravuje proces územného plánovania. Stavebný zákon; upravuje proces stavebného konania.

Zdroj: Vypracovala autorka na základe citovaných zdrojov informácií.

Kompetencie štátnej správy pre územné plánovanie

Slovenská republika	Česká republika	Maďarsko	Poľsko
<p>Podľa stavebného zákona č. 50/1976:</p> <ul style="list-style-type: none"> Obec: pre územie obce Samosprávny kraj: pre územie kraja Ministerstvo dopravy a výstavby SR: pre strategické dokumenty a koordináciu <p>Zmena od 1.4.2025</p>	<ul style="list-style-type: none"> Obec: pre územie obce Kraj: pre územie kraja Ministerstvo pro místní rozvoj: pre strategické dokumenty a koordináciu 	<ul style="list-style-type: none"> Obce: pre územie obce Župy: pre územie župy Ministerstvo výstavby a dopravy: pre strategické dokumenty a koordináciu 	<ul style="list-style-type: none"> Obec: pre územie obce Okres: pre územie okresu Vojvodstvo: pre územie vojvodstva Ministerstvo rozvoja a technológií: pre strategické dokumenty a koordináciu

Zdroj: Vypracovala autorka na základe citovaných zdrojov informácií.



Kompetencie štátnej správy pre stavebné konanie

Slovenská republika	Česká republika	Maďarsko	Poľsko
<ul style="list-style-type: none">• Stavebný úrad: obecný úrad, okresný úrad• Ministerstvo dopravy a výstavby SR: dozor nad činnosťou stavebných úradov <p>Novela:</p> <ul style="list-style-type: none">• Úrad pre územné plánovanie<ul style="list-style-type: none">- 8 pobočiek v krajoch	<ul style="list-style-type: none">• Stavebný úrad obecný úrad, úrad mestskej časti, krajský úrad• Ministerstvo pro místní rozvoj: dozor nad činnosťou stavebných úradov	<ul style="list-style-type: none">• Stavebný úrad – vláda - úrady hlavného mesta a kraja• Ministerstvo výstavby a dopravy: dozor nad stavebnými konaniami	<ul style="list-style-type: none">• Starosta: pre jednoduché stavby• Starosta, primátor, predseda mesta: pre ostatné stavby• <u>Okresný inšpektor stavebného dozoru:</u> dozor nad stavebnými konaniami

Zdroj: Vypracovala autorka na základe citovaných zdrojov informácií.

Prenesený výkon verejnej správy

Slovenská republika	Česká republika	Maďarsko	Poľsko
<ul style="list-style-type: none">• Ministerstvo dopravy a výstavby SR: dozor nad činnosťou obcí a samosprávnych krajov v oblasti územného plánovania a stavebného konania	<ul style="list-style-type: none">• Ministerstvo pro místní rozvoj: dozor nad činnosťou obcí a krajov v oblasti územného plánovania• Krajské úrady: dozor nad činnosťou obcí v oblasti stavebného konania	Zrušené od 1.3.2020	<ul style="list-style-type: none">• Ministerstvo rozvoja a technológií: dozor nad činnosťou nad činnosťou obcí, okresov a vojvodstiev v oblasti územného plánovania a stavebného konania

Zdroj: Vypracovala autorka na základe citovaných zdrojov informácií.

Financovanie preneseného výkonu verejnej správy

Slovenská republika	Česká republika	Maďarsko	Poľsko
<ul style="list-style-type: none">• Štátny rozpočet <p>Novela:</p> <ul style="list-style-type: none">• Štátny rozpočet• EU fondy	<ul style="list-style-type: none">• Štátny rozpočet	Zrušené od 1.3.2020	<ul style="list-style-type: none">• Štátny rozpočet

Zdroj: Vypracovala autorka na základe citovaných zdrojov informácií.

Porovnanie novelizovaných právnych úprav v stavebných zákonoch:

Česká republika (účinnosť od 1. januára 2024)	Maďarsko (účinnosť od 1. januára 2024)	Poľsko (účinnosť od 1. januára 2024)
<ul style="list-style-type: none">• Postup výstavby v digitálnej podobe pre všetkých účastníkov prostredníctvom portálu stavebníka a ďalších informačných systémov.• V rámci jedného konania sa stavba posudzuje z hľadiska umiestnenia aj povolenia.• Konkrétne lehoty na vydanie projektového povolenia.• Ak stavebník k žiadosti nepredloží záväzné stanoviská príslušných orgánov, stavebný úrad si ich vyžiada sám, bez zastavenia stavebného konania z tohto dôvodu.• Odvolací princíp bol zavedený pri posudzovaní odvolania proti rozhodnutiu stavebného úradu. Odvolanie posúdi nadriadený stavebný úrad. Spis sa už nebude vracaf prvostupňovému stavebnému úradu.• Stavebník bude môcť požiadať stavebný úrad o predbežné informácie.• Zákon o jednotnom environmentálnom vyhlásení, , zavádza jednotné environmentálne vyhlásenie, ktoré bude vydané ako záväzné stanovisko.	<ul style="list-style-type: none">• Povinný stavebný dozor projektového architekta• Stavbyvedúci je zamestnancom zhotoviteľa.• Stavebné povolenie platí 10 rokov,• Na uvedenie určitých budov do prevádzky je potrebné vyhlásenie o súhlase projektanta.• Povinnosť viesť počas výstavby stavebný denník.	<ul style="list-style-type: none">• Po splnení podmienok je možná výstavba rodinného domu bez stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia.• Rozšírený katalóg stavieb a stavebných prác, bez stavebného povolenia• Rozšírený katalóg stavebných objektov a stavebných prác, ktoré nemusia ohlasovať úradu• Vytvorenie databázy stavebných projektov• Elektronický stavebný denník• Elektronický centrálny register osôb so stavebným povolením (e-CRUB);• Rozšírený sa portál e-Stavebníctvo• Zavedie Databázy projektovania stavieb.

Zdroj: Vypracovala autorka na základe citovaných zdrojov informácií.

Porovnanie

1. Česká republika

Podľa „nového stavebného zákona“, zákon [č. 283/2021 Sb.](#) stavebný zákon, pri realizácii stavby nie je potrebné územné rozhodnutie – postačí stavebné povolenie podľa § 171 stavebného zákona, stavebné povolenie je správnym rozhodnutím. Vydávajú ho stavebné úrady obcí, ktoré konajú v mene štátu (nie vo svojom mene ako samosprávne orgány). Nadriadeným správnym orgánom v prípade stavebného povolenia je nadriadený stavebný úrad.³ Stavebný zákon súčasne upravuje územné plánovanie a tiež stavebný poriadok.

Ustanovenia zákona č. 283/2021⁴

PÔSOBNOSŤ VO VECIACH ÚZEMNÉHO PLÁNOVANIA

§ 19

- (1) *Pôsobnosť vo veciach územného plánovania vykonávajú vláda a orgány územného plánovania:*
- ministerstvo,*
 - Ministerstvo obrany,*
 - úrady územného plánovania a*
 - obecný úrad, ktorý získal potvrdenie o zabezpečení splnenia kvalifikačných požiadaviek pre výkon územnoplánovacej činnosti.*
- (2) *Úrady územného plánovania sú obecné úrady obcí s rozšírenou pôsobnosťou a krajské úrady.*
- (3) *Pôsobnosť vo veciach územného plánovania vykonávajú ďalej zastupiteľstvo obce, zastupiteľstvo kraja, rada obce a rada kraja.*

PÔSOBNOSŤ VO VECIACH STAVEBNÉHO PORIADKU

§ 30

- (1) *Pôsobnosť vo veciach stavebného poriadku vykonávajú stavebné úrady:*
- ministerstvo,*
 - Ministerstvo dopravy,*
 - Ministerstvo priemyslu a obchodu,*
 - Dopravný a energetický stavebný úrad,*
 - krajské stavebné úrady,*
 - obecné stavebné úrady a*
 - iné stavebné úrady.*
- (2) *Krajskými stavebnými úradmi sú krajské úrady.*
- (3) *Všeobecnými stavebnými úradmi sú*
- obecné úrady obcí s rozšírenou pôsobnosťou a*
 - poverené obecné úrady a obecné úrady, ktoré určí Ministerstvo vykonávacím právnym predpisom.*
- (4) *Správne obvody obecných stavebných úradov určí Ministerstvo vykonávacím právnym predpisom. Stanovenie obecného stavebného úradu alebo jeho zrušenie, prípadne zmenu jeho správneho obvodu možno vykonať iba na začiatku kalendárneho roka.*
- (5) *Ak dôjde k určeniu obecného stavebného úradu alebo k jeho zrušeniu, prípadne k zmene jeho správneho obvodu, určí Ministerstvo vo vykonávacom právnom predpise, ktorý obecný stavebný úrad dokončí neskončené správne konanie, a vykoná spisovú rozluku s rušeným obecným stavebným úradom.*
- (6) *Inými stavebnými úradmi sú Ministerstvo obrany, Ministerstvo vnútra a Ministerstvo spravodlivosti.*

³ ECPRD (interná databáza výmeny informácií medzi národnými parlamentmi). Request No. 5329 – Regulation of construction, február 2023. Dostupné na: <https://ecprd.secure.europarl.europa.eu/ecprd/private/request-details/785746>

⁴ Česká republika, zákon č. 283/2021 Sb. stavebný zákon. Dostupné na: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2021-283?text=283%2F2021#cast2>

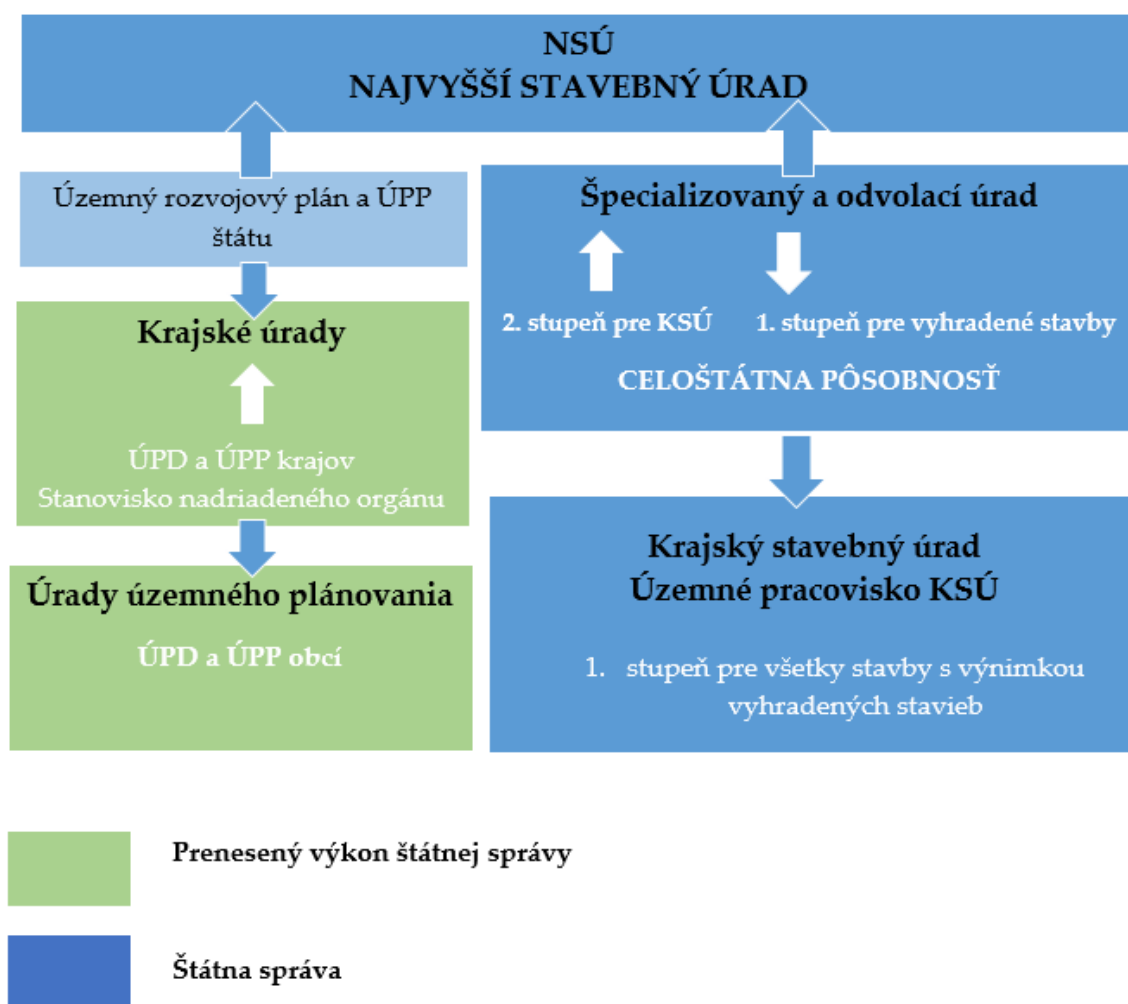
§ 25

Obecný úrad obce s rozšírenou pôsobnosťou

Obecný úrad obce s rozšírenou pôsobnosťou ako úrad územného plánovania:

- obstaráva územný plán a regulačný plán,
- obstaráva územný plán, regulačný plán a územné opatrenia na žiadosť obce,
- obstaráva územnoplánovacie podklady pre svoj správny obvod v podrobnosti a rozsahu nevyhnutnom pre obstarávanie územných plánov, regulačných plánov, prípadne pre ďalšiu územnoplánovaciu činnosť obcí,
- obstaráva a vydáva vymedzenie zastavaného územia,
- obstaráva územné opatrenie o stavebnej uzávere a územné opatrenie o asanácii územia pre územie obce,
- vkladá dáta do národného geoportálu územného plánovania,
- vykonáva ďalšie činnosti podľa tohto zákona.

Štruktúra stavebnej správy v Českej republike⁵



Zdroj: Vypracovala autorka na základe citovaných zdrojov informácií

⁵ Štruktúra stavebnej správy v Českej republike. Dostupné na: <https://www.uur.cz/media/vgianbw3/24i-1-10-jakoubkov%C3%A1%20instituce-integrace-dot%C4%8Den%C3%BDch-org%C3%A1n%C5%AF-p%C5%99echod-%C3%BA%C5%99edn%C3%ADk%C5%AF.pdf>



Vecná pôsobnosť Najvyššieho stavebného úradu (NSÚ):

- obstaráva územný rozvojový plán a územnoplánovacie podklady štátu
- vydáva stanoviská nadriadeného orgánu
- je nadriadeným správnym orgánom krajských úradov ako úradov
- územného plánovania
- je nadriadeným (odvolacím) správnym orgánom SOSÚ
- metodicky vedie a zjednocuje SOSÚ a KSÚ
- vedie systém technickej prevencie
- vykonáva kontrolu vo veciach územného plánovania a stavebného úradu

Vecná pôsobnosť Špecializovaného a odvolacieho stavebného úradu (SOSÚ):

- v prvom stupni bude rozhodovať o „vyhradených stavbách“
- *taxatívny zoznam je stanovený v Prílohe č. 3 zákona*
- *stavby mimoriadneho významu pre Českú republiku*
- je nadriadeným (odvolacím) správnym orgánom
- krajských stavebných úradov, resp. ich územných pracovísk, ktoré budú rozhodovať v prvom stupni
- vykonáva kontrolu vo veciach stavebného poriadku

Vecná pôsobnosť Krajského stavebného úradu (KSÚ):

- sú územnými správnymi úradmi vo veciach stavebného poriadku
- vykonáva územnú pôsobnosť v území vyššieho územného samosprávneho celku, ktorého názov je súčasťou KSÚ
- vykonáva pôsobnosť stavebného úradu pri všetkých stavbách, pri ktorých nevykonáva pôsobnosť SOSÚ alebo iný stavebný úrad
- vykonáva kontrolu vo veciach stavebného poriadku
- vydáva rámcové povolenie pre stavby v pôsobnosti iného stavebného úradu

Obce s rozšírenou pôsobnosťou na výkon štátnej správy a na krytie nákladov spojených s výkonom štátnej správy, dostávajú od štátu **finančný príspevok vo forme neúčelovej neinvestičnej dotácie**.⁶

Zmeny v novom stavebnom zákone:⁷

- Stavebné konanie prebieha **v digitálnej podobe**. Vybrané podklady je stále možné odovzdať v listinnej podobe.
- Stavba sa posudzuje **v jedinom konaní ako z hľadiska jej umiestnenia, tak z hľadiska jej povolenia**.
- Zaviedli sa **konkrétne lehoty** na vydanie povolenia zámeru. Napríklad pri tzv. jednoduchých stavbách bude povolenie vydané do 30 dní odo dňa podania žiadosti. Ostatné stavby bude stavebný úrad musieť posúdiť do 60 dní odo dňa podania žiadosti. Lehotu si bude môcť stavebný úrad predĺžiť, v oboch prípadoch však iba o 60 dní.

⁶ Česká republika. Prenesený výkon štátnej správy. Dostupné na:

https://dk.upce.cz/bitstream/handle/10195/64380/BelohlavkovaL_AnalyzaFinancovani_RP_2016.pdf?sequence=1

⁷ Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Dostupné na: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/pravo-a-legislativa/novy-stavebni-zakon>

- Pokiaľ stavebník nedoloží k žiadosti záväzné stanoviská dotknutých orgánov, stavebný úrad si ich vyžiada sám bez toho, aby vyzýval na doloženie stavebníka alebo kvôli tomu zastavoval stavebné konanie.
- Zavádza sa **apelačný princíp pri posúdení odvolania** proti rozhodnutiu stavebného úradu. Pokiaľ stavebný úrad nevyhoví odvolaniu podanému proti jeho rozhodnutiu, posúdi odvolanie nadriadený stavebný úrad. Spis sa už nebude vracáť na prvostupňový stavebný úrad.
- Stavebník bude môcť stavebný úrad **požiadať o predbežnú informáciu** najmä o hľadiskách, podľa ktorých bude stavebný úrad posudzovať žiadosť o vydanie rozhodnutia o povolení zámeru a za akých predpokladov možno žiadosti vyhovieť.
- Zavádza sa jednotné environmentálne stanovisko (JES), ktoré bude vydávané ako záväzné stanovisko. JES nahrádza záväzné stanoviská a rozhodnutia z oblasti životného prostredia, vydávané doteraz podľa deviatich rôznych zákonov (napríklad zákona o ochrane prírody a krajiny, lesného zákona, vodného zákona, zákona o ochrane ovzdušia a pod.).

2. Maďarsko

Podmienky výstavby definuje [zákon LXXVIII z roku 1997](#). Štát je zodpovedný za centrálné riadenie výstavby, koordináciu a kontrolu vnútroštátnych pravidiel a požiadaviek verejného záujmu týkajúcich sa územného plánovania. Úlohy stavebného úradu od 1. marca 2020 [vykonáva vláda](#) – úrady [hlavného mesta a kraja](#).⁸

[Minister výstavby a dopravy](#) je zodpovedný za stavebné predpisy a záležitosti stavebného úradu, ochranu kultúrneho dedičstva, rozvoj mesta a územného plánovania, ochranu panorámy mesta, územné plánovanie a ekonomiku výstavby.

Úlohy stavebného úradu I. stupňa ako obecného stavebného úradu vykonávali do marca 2020 referenti obce sídla okresu a referenti obce hlavného okresu z hľadiska budov a stavebnej činnosti. Obecný stavebný úrad prvého stupňa pôsobil v 174 obvodoch a 23 obvodoch Budapešti (spolu 197 úradov). V oblasti priamo spravovanej magistrátom hlavného mesta bol stavebným úradom I. stupňa referent hlavného mesta (*Nariadenie vlády SR 343/2006. (XII. 23.) § 1 ods. 1 ods. 1*).⁹ Od 1. marca 2020 sú na plnenie úloh stavebného úradu určené len hlavné a krajské úrady.¹⁰

Zmeny v stavebnom zákone platné od 1. januára 2024:

- Povinný **stavebný dozor projektového architekta** – projektant/architekt je povinný poskytovať služby stavebného dozoru.
- Nový zákon stanovuje – **stavbyvedúci je zamestnancom zhotoviteľa**, čím sa zabezpečí riadny výkon činnosti, najmä pokiaľ ide o kvalitu a bezpečnosť.

⁸ Maďarsko. Stavebné úrady. Dostupné na: <https://epitesijog.hu/141-az-epitesugyi-hatosagok>

⁹ Maďarsko. Stavebné úlohy. Dostupné na: <https://epitesijog.hu/9153-az-epitesugyi-feladatokat-2020-marcius-1-napiatol-a-kormanyhivatalok-epitesugyi-es-oroksegvedelmi-foosztalyai-latjak-el>

¹⁰ Maďarsko. Stavebné úrady. Dostupné na: <https://epitesijog.hu/141-az-epitesugyi-hatosagok>



- **Stavebné povolenie** bude podľa nového zákona platiť jednotne **10 rokov**, teda stavbu možno začať kedykoľvek v lehote platnosti stavebného povolenia, ale musí byť ukončená v lehote 10 rokov platnosti stavebného povolenia.
- Súhlas projektanta: Na uvedenie určitých budov do prevádzky bude potrebné **vyhlásenie o súhlase projektanta**. Projektant vo vyhlásení potvrdí, že stavba bola vykonaná v súlade s plánmi a špecifikáciami.
- Povinnosť viesť počas výstavby **stavebný denník** pre niektoré typy budov s informáciami a dokumentmi súvisiacimi s budúcou údržbou, rekonštrukciou, prestavbou a prístavbou.

3. Poľsko

V Poľsku sú za vydávanie povolení na stavbu domu zodpovedné orgány stavebnej správy, zvyčajne na okresnej úrovni. V závislosti od špecifik danej lokality to môže byť okresný úrad alebo magistrát. V každej obci pôsobí okresný stavebný úrad.

V prípade väčších miest, kde sú administratívne štruktúry rozsiahlejšie, sú tieto úlohy delegované na príslušné stavebné odbory na mestských úradoch. Ide o orgány príslušné na posudzovanie žiadostí a vydávanie stavebných rozhodnutí.

[Stavebný zákon](#) č. 682/2023 upravuje činnosti súvisiace s projektovaním, výstavbou, údržbou a búraním stavieb a definuje zásady fungovania orgánov verejnej správy v týchto oblastiach. Podľa Článku 28 rozhodnutie o stavebnom povolení vydáva architektonicko-stavebný správny orgán. Kapitola 8 uvádza orgány architektonickej a stavebnej správy a stavebný dozor.

Podľa [Stavebného zákona](#)

Kapitola 8

Orgány architektonickej a stavebnej správy a stavebný dozor

1. Úlohy architektonickej a stavebnej správy plnia podľa odd. 4, tieto orgány:

- (1) starosta;
- (2) vojvoda;
- (3) Hlavný inšpektor stavebného dozoru.

2. Úlohy stavebného dozoru vykonávajú podľa ods. 4, tieto orgány:

- 1) okresný inšpektor stavebného dozoru;
- 2) vojvodstvo za asistencie vojvodského inšpektora stavebného dozoru ako vedúceho vojvodského stavebného dozoru, ktorý je súčasťou spojenej vojvodskej správy;
- 3) Hlavný inšpektor stavebného dozoru.

3. zrušený

4. Architektonicko-stavebnú administratívu a stavebný dozor v oblasti baníctva vykonávajú orgány uvedené v osobitných predpisoch.



Podľa [zákona o územnom plánovaní](#)

Článok 3. Formovanie a vykonávanie územnej politiky v obci

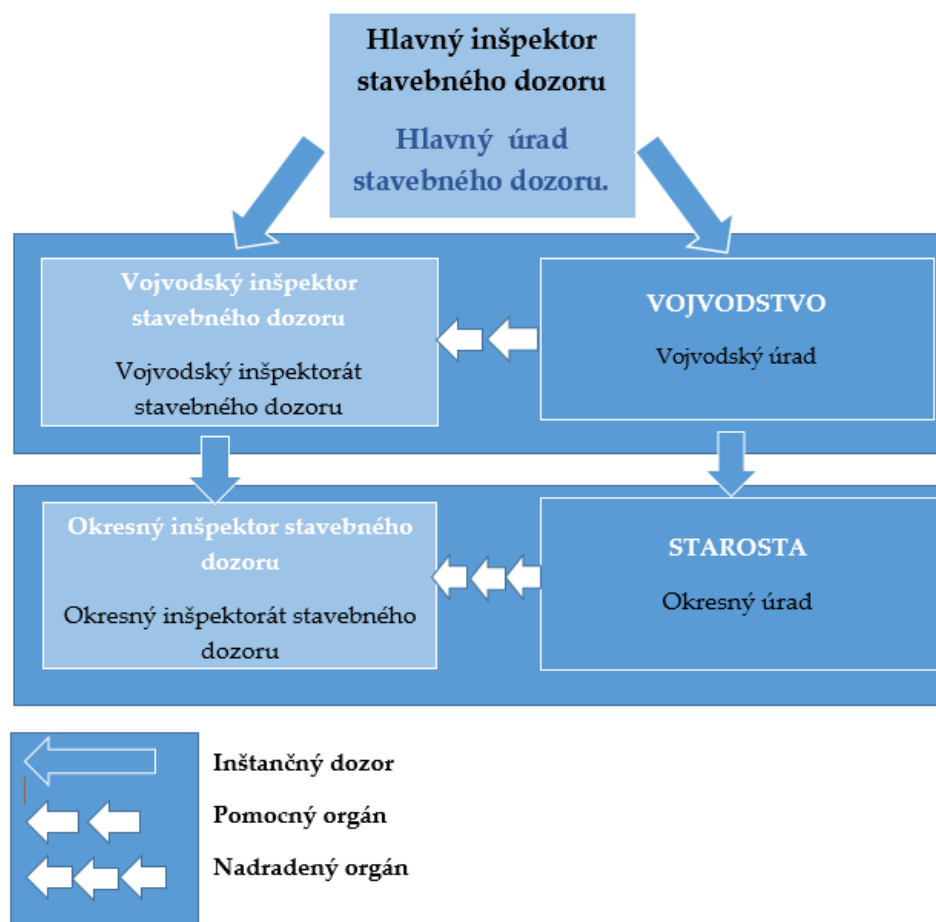
1. Vytváranie a vykonávanie územnej politiky v obci, vrátane prijímania zákonov o územnom plánovaní obcí, s výnimkou vnútorných morských vôd, pobrežného mora a výlučnej ekonomickej zóny a uzavretých oblastí určených iným orgánom ako ministrom dopravy, vlastné úlohy obce.
2. Úlohou okresnej samosprávy je v rámci svojej vecnej pôsobnosti robiť analýzy a štúdie v oblasti územného rozvoja týkajúcej sa územia obce a jej rozvoja.
- 2a. Vytváranie a uskutočňovanie územnej politiky v rámci metropolitného združenia (metropolitnej oblasti) je zodpovednosťou metropolitného združenia, ak bolo zriadené.
3. Formovanie a vykonávanie územnej politiky vo vojvodstve, vrátane prijímania plánu územného rozvoja vojvodstva a krajinného auditu, je v kompetencii vojvodskej samosprávy.
4. Formovanie a uskutočňovanie územnej politiky štátu je v kompetencii Rady ministrov.

Zmeny v stavebnom zákone platné od 1. januára 2024:

- Podľa Stavebného zákona, kapitoly 8 Konanie pred začatím stavebných prác, článok 28, stavebné práce sa môžu začať iba na základe stavebného povolenia s výnimkou stavieb uvedených v čl. 29-31 (napríklad stavba domu nad 70 m² potrebuje iba stavebnú žiadosť, ale musí mať výstavbu pod dohľadom stavbyvedúceho. A dom do veľkosti 70 m² nepotrebuje stavebné povolenie ani stavbyvedúceho).¹¹ To isté platí aj pri kolaudačnom rozhodnutí, rozhodnutí o užívaní stavby. Podľa článku 57 kolaudačné rozhodnutie nie je potrebné pri stavbe rodinného domu, stačí vyhlásenie stavbyvedúceho o dokončení stavby, nad 70 m². Pri domoch do 70 m² je investor povinný oznámiť stavebnému úradu, že stavbu ukončil.
- **Databázu projektovania stavieb** je určená na uľahčenie prístupu orgánov architektonickej a stavebnej správy a zástupcov stavebného dozoru k projektom stavieb. Jednotlivé prvky projektov, žiadostí a povolení je možné vybaviť elektronicky. Investor dostane pri predložení stavebného projektu individuálne číslo projektu, ktoré bude zaradené do databázy.
- Novela zákona umožňuje zriadenie **Elektronického stavebného denníka** (článok 47i), prihlásenie je možné prostredníctvom webových stránok [Hlavného úradu stavebného dozoru](#).

¹¹ Poľsko. Stavebný zákon- novela. Dostupné na: <https://www.mpexpertbud.pl/prawo-budowlane-wazne-zmiany-od-2023-roku/>

Poľsko – vzťahy hlavného inšpektora stavebného dozoru s jednotlivými orgánmi verejnej správy:



Zdroj: [Vypracovala autorka na základe citovaných zdrojov informácií](#)



Použité zdroje

1. Verejná správa. Dostupné na: <https://www.vssr.sk/clanok-z-titulky/samospravna-posobnost-obce-a-preneseny-vykon-statnej-spravy-2.htm>
2. Slovenská republika. Stavebný portál. Dostupné na: <https://www.stavebnyportal.sk/33/novy-zakon-o-vystavbe-od-1-aprila-2024-uniqueiduchxzASYZNbdCMBzlaYfePRCZSpCpevmeE61ttPd92s/#contentPartDocumentRelated>
3. ECPRD (interná databáza výmeny informácií medzi národnými parlamentmi). Request No. 5329 – Regulation of construction, február 2023. Dostupné na: <https://ecprd.secure.europarl.europa.eu/ecprd/private/request-details/785746>
4. Česká republika, zákon č. 283/2021 Sb. stavebný zákon. Dostupné na: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2021-283?text=283%2F2021#cast2>
5. Štruktúra stavebnej správy v Českej republike. Dostupné na: https://www.uur.cz/media/vgianbw3/24i-1-10-jakoubkov%C3%A1_institute-integrace-dot%C4%8Den%C3%BDch-org%C3%A1n%C5%AF-p%C5%99echod-%C3%BA%C5%99edn%C3%ADk%C5%AF.pdf
6. Česká republika. prenesený výkon štátnej správy. Dostupné na: https://dk.upce.cz/bitstream/handle/10195/64380/BelohlavkovaL_AnalyzaFinancovani_RP_2016.pdf?sequence=1
7. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Dostupné na: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/pravo-a-legislativa/novy-stavebni-zakon>
8. Maďarsko. Stavebné úrady. Dostupné na: <https://epitesijog.hu/141-az-epitesugyi-hatosagok>
9. Maďarsko. Stavebné úlohy. Dostupné na: <https://epitesijog.hu/9153-az-epitesugyi-feladatokat-2020-marcius-1-napjatol-a-kormanyhivatalok-epitesugyi-es-oroksegvedelmi-foosztalyai-latjak-el>
10. Poľsko. Stavebný zákon- novela. Dostupné na: <https://www.mpexpertbud.pl/prawo-budowlane-wazne-zmiany-od-2023-roku/>

Všetky zdroje sú aktuálne k dňu zverejnenia materiálu



Všetky iniciatívne materiály PI nájdete na:
[https://www.nrsr.sk/web/?sid=nrsr/kancelaria/pi/oa/
materialy/pm](https://www.nrsr.sk/web/?sid=nrsr/kancelaria/pi/oa/materialy/pm)

Parlamentný inštitút
Kancelária Národnej rady Slovenskej republiky
pi@nrsr.sk
www.nrsr.sk

