

NEWTON University

DIZERTAČNÁ PRÁCA

2025

Ing. Miloš MIČEGA



MBA

Dizertačná práca

Postgraduálny študijný program: „Master of Business Administration“

PROBLÉMY STAVEBNÉHO PRÁVA NA SLOVENSKU

Vypracoval: Ing. Miloš Mičega

Školiteľ práce: Mgr. PhDr. Marián Déd, Ph.D., MBA, LL.M.

Bratislava

2025

Prehlásenie autora

Prehlasujem, že som prácu vypracoval samostatne a že som všetky použité informačné zdroje uviedol v Zozname použitej literatúry.

V Bratislave dňa 31.01.2025

Podpis autora:

Pod'akovanie

Ďakujem kolektívu lektorov, ktorí prispeli k zvýšeniu mojich vedomostí získaných počas štúdia na NEWTON University v rámci postgraduálneho štúdia. Dovolím si vyzdvihnúť a touto formou poďakovať najmä môjmu školiteľovi práce Mgr. PhDr. Mariánovi Dědovi, Ph.D., MBA, LL.M. Nabral som odvahu ísť a teraz som už v štádiu, keď predkladám túto svoju dizertačnú prácu.

ABSTRAKT

Stavebné právo je oblasťou práva, s ktorou sa stretávame každý deň bez toho, aby sme si to uvedomili a to bez rozdielu pohlavia, veku, vzdelania, spoločenského postavenia a pod. Či už priamo alebo nepriamo je s ním spojené všetko čo nás obklopuje ako sú stavby, budovy, verejné priestranstvá, športoviská a pod. Patria sem aj inžinierske stavby, vodovody bez ktorých by sme nemali vodu a dokonca aj služby, ktoré využívame každý deň ako elektronické komunikačné siete, ktoré zabezpečujú prenos dát a fungovanie dnes už neodmysliteľných mobilných telefónov.

Pre porozumenie súčasného stavu v oblasti stavebného práva na Slovensku a jeho aktuálnych problémov je treba poznať aj jeho vývoj v predchádzajúcich štátnych útvaroch na našom území. Tento vývoj je neodmysliteľne spätý aj s vývojom staviteľstva, teda stavieb aj s ich výstavbou. Naše územie bolo obývané už od staroveku, o čom svedčí *in situ* zachovaný Rímsky nápis na Trenčianskej hradnej skale z roku 179 n.l., ktorý je dôkazom pobytu Rimanov v strednej Európe v osade Laugarício, čo je dnešný Trenčín. Zo stredoveku približne od polovice 12. storočia n.l. máme prvé písomné zmienky o osídľovaní nášho územia. Vtedy začala jeho kolonizácia na nemeckom práve, ktorá zasiahla veľkú časť územia dnešného Slovenska a kde sú už badať aj prvé poznatky o existencii stavebného práva. Už toto obdobie je základom pre vývoj stavebného práva na našom území. Prvé pravidlá v oblasti výstavby na našom území, ktoré sa už formálne aj obsahovo podobajú právnym predpisom tak ako ich poznáme dnes badáme od 19. storočia. Postupne sa upravovali a prispôbovali politickým, ekonomickým a spoločenským požiadavkám. Postupnou úpravou a v druhej polovici 20. storočia prispôbovaním sa najmä právnym predpisom založeným na práve z českých zemí, čo bolo len logickým dôsledkom existencie spoločného štátu, to vyvrcholilo až do dnešnej podoby legislatívy v oblasti stavebného práva tak, ako ju poznáme dnes.

Táto rigorózna práca sa zaoberá vývojom stavebného práva v predchádzajúcich štátnych útvaroch na území dnešného Slovenska, jeho vývojom v 20. storočí, súčasnosťou a jeho problémami, ktoré so sebou prináša dnešná zásadná zmena v oblasti stavebného práva na Slovensku za ostatných 50 rokov.

Je predpoklad, že dnešné zmeny v stavebnom práve nastavia pravidlá pre rozvoj Slovenska vo všetkých sférach života na ďalšie desiatky rokov.

ABSTRACT

Construction law is a part of law that we interfere every day without realizing it, regardless of gender, age, education, social status, etc. Whether directly or indirectly, everything around us is connected to it, such as buildings, public spaces, sports fields, etc. This also includes civil engineering works, water pipes without which we would not have water, and even services that we use on daily basis, such as electronic communication networks that ensure data transmission and the functioning of mobile phones, that are indispensable these days.

To understand the current state of construction law in Slovakia and its current problems, it is necessary to know the development in previous state organizations in our territory. This development is also inherently linked to the development of construction engineering, i.e., buildings and their construction. Our territory has been inhabited since ancient times, as preserved by the in situ conserved Roman inscription on the castle rock of Trenčín from 179 AD, which is the evidence of presence of Romans in Central Europe in the colony of Laugaricio, which is today's Trenčín. From the Middle Ages, approximately from the middle of the 12th century AD, we have the first written references of the settlement of our territory. Then its colonization under German law began, which affected a large part of the territory of today's Slovakia and where the first knowledge of the inherency of construction law can already be seen. This period is already the background for the development of construction law in our land. The first rules in the field of construction in our territory, that are already formally and in content like legal regulations as we know them today, can be seen from the 19th century. They were gradually adjusted and adapted to political, economic, and social requirements. Through gradual adjustment and in the second half of the 20th century adaptation, in particular to legal regulations based on the law of the Czech lands, which was a logical consequence of the existence of a common state, this culminated in the current form of legislation in the field of construction law as we know it today.

This rigorous work deals with the development of construction law in previous state organizations in the territory of today's Slovakia, its development in the 20th century the present times and its problems, which are brought in by today's fundamental change in the field of construction law in Slovakia over the past 50 years.

It is assumed that today's changes in construction law will set the rules for the development of Slovakia in all spheres of life for the next decades.

Obsah

ÚVOD.....	8
TÉMA PRÁCE A ZDŮVODNENIE TÉMY	11
VYMEDZENIE CIEĽOV PRÁCE	13
METODOLOGICKÝ POSTUP PRÁCE	15
TEORETICKÁ ČASŤ PRÁCE.....	16
1 HISTÓRIA STAVEBNÉHO PRÁVA.....	16
1.1 Vymedzenie pojmu stavebné právo	16
1.2 História stavitel'stva a stavebného práva.....	18
1.2.1 Osídľovanie území, stavby a ich význam v čase vzniku	21
1.3 História stavebného práva v Čechách, na Morave a v Sliezsku	32
2 STAVEBNÉ PRÁVO NA ÚZEMÍ ČESKOSLOVENSKA, ČSSR A ČSFR DO ROKU 1989.....	39
3 STAVEBNÉ PRÁVO NA SLOVENSKU PO ROKU 1989	43
3.1 Aktuálny stav stavebného práva na Slovensku	43
3.2 Zásadné zmeny v oblasti stavebného práva na Slovensku	47
3.2.1 Zmeny v oblasti územného plánovania	48
3.2.2 Zmeny v oblasti výstavby	49
3.3 Zmeny v procesoch obstarávania územnoplánovacej dokumentácie.....	53
3.4 Zmeny v procesoch v oblasti výstavby	55
Čiastočný záver teoretickej časti práce	58
ANALYTICKÁ ČASŤ PRÁCE.....	59
4 AKTUÁLNE PROBLÉMY STAVEBNÉHO PRÁVA NA SLOVENSKU.....	59
4.1 Hlavné problémy stavebného práva na Slovensku	61
4.1.1 Náročná administratívna procedúra, neustále legislatívne zmeny a nová právna úprava:	62
4.1.2 Nejasnosti v právnych predpisoch:	63
4.1.3 Korupcia a neetické praktiky:	64
4.1.4 Problematické územné plánovanie:	65
4.1.5 Opozičné aktivity a protesty obyvateľ'ov:.....	66
4.1.6 Infraštruktúrne obmedzenia:	67
4.1.7 Súvisiace environmentálne otázky:	68
4.1.8 Nedostatok kvalifikovaných pracovníkov:.....	69
4.1.9 Súdne spory a zdĺhavé konania:	71
4.1.10 Nelegálne stavby:	72
4.1.11 Kybernetická bezpečnosť.	73
4.2 Aktuálny stav stavebného práva na Slovensku	74
4.2.1 Oblasť územného plánovania.....	74
4.2.2 Oblasť stavebného poriadku / výstavby.....	76

4.2.3	Územné plánovanie a stavebný poriadok (výstavba) v súčasných a historických právnych predpisoch.....	77
4.3	Verejná správa v oblasti stavebného práva	79
4.3.1	Odvolací orgán stavebného úradu	81
4.3.2	Špeciálne stavebné úrady	81
4.3.3	Vojenské a iné stavebné úrady	83
	Čiastočný záver analytickej časti práce	85
	NÁVRHOVÁ ČASŤ PRÁCE	86
5	NOVÁ STAVEBNÁ LEGISLATÍVA, NÁVRHY A OPATRENIA	86
5.1	Hlavné subjekty vystupujúce v stavebných procesoch.....	86
5.1.1	Stavebník (Investor)	87
5.1.2	Projektant	89
5.1.3	Zhotoviteľ stavby	90
5.1.4	Stavebný úrad	91
5.1.5	Dotknuté orgány a organizácie	92
5.1.6	Samospráva.....	93
5.1.7	Účastníci stavebného konania a iných konaní.	94
5.1.8	Odborne spôsobilé osoby	96
5.1.9	Verejnosť	97
5.2	Riešenie problémov v stavebnom práve	97
5.3	Nový stavebný zákon	104
5.3.1	Očakávania od novej stavenej legislatívy	109
5.4	Budúcnosť v oblasti stavebného práva.....	110
	Čiastočný záver návrhovej časti práce	112
	PRÍNOSY PRÁCE	114
	ZÁVER	115
	ZOZNAM POUŽITEJ LITERATÚRY.....	117
	ZOZNAM OBRÁZKOV:.....	125
	ZOZNAM TABULIEK:	125

ÚVOD

Stavebné právo je oblasťou práva, s ktorou sa stretávame každý deň bez rozdielu pohlavia, veku, vzdelania, spoločenského postavenia a pod. Všetky stavby, s ktorými prichádzame dennodenne do styku podliehajú jeho posudzovaniu aj bez toho, aby sme si to uvedomovali. Nejedná sa pritom len o pozemné stavby, teda napr. bytové budovy, hotely, školy, divadlá, kiná, čerpace stanice, rôzne haly, sklady a pod., ale aj inžinierske stavby, ako sú napr. športoviská, dráhy, elektronické komunikačné siete, mosty, cesty a chodníky, vodovody, reklamné stavby, banské stavby a pod.

Stavby sa posudzujú z rôznych hľadísk. Tie jestvujúce napr. z hľadiska údržby a bezpečnosti pri ich užívaní. Naopak počas výstavby sa posudzuje bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci alebo dodržanie technologického postupu výstavby, použitie vhodných stavebných materiálov a pod. Obdobne je tomu pri stavbách v štádiu ich prípravy alebo ešte len zámeru, keď sa posudzujú napr. z hľadiska urbanistického alebo architektonického, resp. súladu so zámermi a cieľmi územného plánovania, teda verejného záujmu. Nemenej dôležité je aj statické posúdenie stavieb. Predmetom archeologického skúmania sú aj stavby, ktoré už dávno neplnia svoj účel alebo dokonca už ani neexistujú. Všetky uvedené posúdenia podliehajú právnym predpisom, ktoré tiež spadajú do oblasti stavebníctva a teda aj do sféry stavebného práva.

Stavebné právo je úzko prepojené s inými oblasťami práva, ako napr. právo ochrany životného prostredia, energetika a priemysel, občianske právo, pracovné právo, doprava, správne právo a ďalšie. Jedná sa o komplexný systém posudzovania s celospoločenským dosahom na všetky sféry života.

Pre právny poriadok Slovenskej republiky je v ostatných rokoch charakteristická neustála legislatívna aktivita spočívajúca v prijímaní nových právnych predpisov a v prijímaní mnohých novelizáciách existujúcej právnej úpravy. Dôsledkom takejto legislatívnej činnosti je často zložitnosť, nekomplexnosť, nezrozumiteľnosť až rozpornosť textov niektorých právnych predpisov. V niektorých odborných komentároch, ale dokonca aj vo vládných vyjadreniach sa používa „*legislatívna smršť*“ (TASR, 2024a).

Po desaťročiach rôznych väčších alebo aj menších zmien v právnych predpisoch v oblasti stavebného práva na Slovensku sa v roku 2022 začali realizovať zásadné zmeny, ktoré dnes na začiatku roku 2025, teda po takmer troch rokoch nie sú dotiahnuté do konca a to nielen toho želaného - deklarovaného, ale aj právneho.

V súlade s Programovým vyhlásením vlády Slovenskej republiky na roky 2021 – 2024 (Vláda SR, 2021) a podľa dôvodovej správy k návrhu zákona o výstavbe z roku 2022 bolo *cieľom novej právnej úpravy v oblasti výstavby profesionalizácia štátnej správy vo výstavbe, znižovanie administratívnej záťaže pri činnostiach súvisiacich s výstavbou, zjednodušenie stavebného povoľovania, predovšetkým elektronizácia procesov a digitalizácia dát súvisiaca s územným plánovaním a výstavbou* (NR SR, 2022, s. 1).

Výsledkom legislatívneho procesu v oblasti výstavby sú dva základné nové zákony z roku 2022. Konkrétne sa jedná o samostatný *Zákon o územnom plánovaní*, ktorý k 1. aprílu 2024 nadobudol už aj účinnosť a samostatný *Zákon o výstavbe*, ktorý je zatiaľ iba platný, pričom jeho účinnosť bola odložená oproti pôvodnému zámeru o jeden rok na 1. apríla 2025. Samozrejmosťou sú aj ďalšie prislúchajúce právne normy rôznej právnej sily.

Vzhľadom na doterajšiu prax pri snahe o zásadné zmeny v stavebnej legislatíve nie je prekvapením, že základný právny predpis v tejto oblasti - *Stavebný zákon*, t.j. zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, teda takmer päťdesiatročný federálny právny predpis je po viacerých zásadných zmenách aj naďalej účinný.

Želaný stav a väčšina cieľov v oblasti stavebného práva nateraz nie sú dotiahnuté do konca. Platné právne predpisy nie sú účinné tak, ako sa predpokladalo pri ich kreovaní a schválení v roku 2022. Je namieste konštatovať, že celý legislatívny proces v oblasti stavebného práva sa síce naštartoval, ale nateraz ustrnul a vyžaduje si ďalšie zásadné zmeny, resp. schválenie novej legislatívy.

V tejto práci sa venujeme aktuálnemu procesu tvorby a schvaľovania nových právnych predpisov v oblasti stavebného práva a problémov s tým spojených. Problémy vznikli aj pri kreovaní nových inštitúcií a zmien tých jestvujúcich. Zameriavame sa nielen na právny stav v tejto oblasti, ale aj na reálny, inštitucionálny priamo z praxe autora práce. V stavbárskom žargóne sa tomu vraví aj *priamo z terénu*. Popisujeme problémy súvisiace

s právnymi predpismi v oblasti stavebného práva pričom využívame skúsenosti autora získané počas jeho viac ako tridsaťročnej praxe v oblasti stavebného práva, resp. v stavebníctve.

Návrhy a odporúčania autora práce uvedené v nej nie sú len výsledkom jeho skúmania súčasného stavu, ale sú založené aj na základe empirických skúseností, keď pracoval priamo v stavebnej výrobe, prakticky vo všetkých stavebných funkciách od pomocného robotníka, cez majstra, stavbyvedúceho až po stavebný dozor. Skúsenosti získal aj z činnosti pracovníka stavebných úradov, špeciálnych stavebných úradov, odvolacieho druhostupňového úradu, ale aj pri vykonávaní činnosti inžinieringu a iné. Pracoval v privatej sfére, ale najme vo verejnej správe (štátnej správe aj samospráve), keď v súčasnosti pracuje v štátnej správe.

TÉMA PRÁCE A ZDÔVODNENIE TÉMY

V tejto práci sa venujem oblasti stavebného práva na Slovensku. Napriek tomu, že mám technické a nie právnické vzdelanie táto téma ma zaujíma, nakoľko v tejto oblasti pracujem na rôznych pozíciách už viac ako 30 rokov.

V administratívnej činnosti to bola najmä pozícia pracovníka prvostupňových stavebných a špeciálnych stavebných úradov vrátane pracovníka na druhostupňovom odvolacom orgáne, kde pracujem aj v súčasnosti. Pracoval som na referentských pozíciách aj v postavení vedúceho. Dnes je to riadiaca pozícia a to všetko sú hlavné dôvody prečo sa venujem tejto téme a najmä, prečo sa o ňu zaujímam. Je to nielen pracovný rozmer, ale aj určitá forma profesionálnej záľuby. Za všetky ďalšie dôvody si dovoľím uviesť ešte jeden. Zaujala ma história a vývoj stavebného práva v predchádzajúcich štátnych útvaroch na území dnešného Slovenska a najmä jeho prepojenosť na historické udalosti spojené s našimi aj európskymi dejinami.

Vývoj stavebného práva je neodmysliteľne spätý aj s vývojom staviteľstva, teda aj stavieb, resp. samotnej výstavby. Práve tu začínali moje prvé kroky a získanie pracovných skúsenosti v oblasti stavebníctva. Na stavbách, teda v „teréne“ som pracoval na rôznych pozíciách od pomocného robotníka cez majstra a stavbyvedúceho až po stavebný dozor pre pozemné a dopravné stavby, kde som získal odbornú kvalifikáciu stavebného dozoru potvrdenú skúškami pred Slovenskou komorou stavebných inžinierov. V určitom období došlo aj k súbehu administratívnej a terénnej práce. Napríklad pre miestnu samosprávu som pracoval na stavebnom úrade, ale zároveň som riešil inžiniering spojený s prípravou a realizáciou vlastných (obecných) investičných stavieb a zároveň som vykonával aj stavebný dozor.

V tejto práci sa venujem najmä historickým faktom a aktuálnemu stavu v oblasti stavebného práva. Zaoberám sa stavebným právom a staviteľstvom na Slovensku, vrátane predchádzajúcim štátnym útvarom na našom území. Nemalú pozornosť venujem aj Českej republike, nášmu spoločnému štátu a to všetko vo väzbe na Rakúsko-Uhorsko.

V časti práce sa venujem aj mojim návrhom a odporúčaniam na zmenu v stavebných predpisoch. Až budúcnosť ukáže, či moje návrhy a odporúčania sa ukážu ako správne a časť z nich bude aj realitou, resp. objaví sa v právnych predpisoch.

VYMEDZENIE CIEĽOV PRÁCE

Nakoľko stavebné právo zasahuje do všetkých sfér života ľudí, pre jeho správne pochopenie je potrebné poznať aj jeho históriu. V práci sa venujeme základom stavebného práva od jeho začiatkov, jeho vývoju a postupným zmenám vo väzbe na spoločenské a socioekonomické okolnosti. Cieľom práce je zhodnotiť historický vývoj stavebného práva na území dnešného Slovenska a na jeho predchádzajúcich štátnych útvaroch. Pre správne pochopenie tohto vývoja sa budeme zaoberať aj udalosťami s tým súvisiacimi z iných oblastí Európy a iných častí sveta a to najmä vo väzbe na vývoj stavebného práva a stavieb. Cieľom historického hodnotenia vybraných udalostí v tejto práci spojených so stavebným právom a stavbami je preukázať, či mali a majú vplyv na vývoj stavebného práva a s tým spojeného stavebného práva na území dnešného Slovenska.

Samostatnú pozornosť venujeme vývoju stavebného práva v spoločnom štáte Čechov a Slovákov od roku 1918 až po jeho zánik v decembri 1992. Naším cieľom je zistiť aký vplyv, poprípade v čom konkrétne malo toto viac ako sedemdesiatročné obdobie vplyv na dnešnú situáciu v stavebnom práve, v čom bolo prínosné a najmä v čom môže byť ešte stále poučné aj do budúcnosti.

Za dôležité pokladáme popísanie vývoja stavebného práva po vzniku samostatného Slovenska od 1. januára 1993 až po súčasnosť, jeho najvýznamnejšie zmeny a dôvody, ktoré k nim viedli a ich opodstatnenosť. Za cieľ sme si dali popísať aj vývoj stavebného práva v Českej republike v rovnakom období, teda po vzniku samostatného štátu. Komparáciou vývoja stavebnej legislatívy v týchto dvoch už samostatných štátoch máme za cieľ poukázať na prípadné chyby s tým spojené a to tak, aby tieto zistenia boli východiskovými informáciami a podkladmi pre naše odporúčania pri kreovaní nových právnych predpisov v oblasti stavebného práva na Slovensku.

Naším cieľom je zhodnotiť aktuálny stav v oblasti stavebného práva na Slovensku, popísať problémy s tým spojené a venovať sa novej pripravovanej legislatíve v tejto oblasti. Autor práce si dal za cieľ nielen popísať a rozpracovať verejne dostupné informácie, ale uviesť aj vlastné empirické poznatky z praxe, problémy a návrhy na zlepšenie legislatívy v oblasti stavebného práva a výstavby a s tým spojených právnych predpisov.

Neskromným cieľom autora je v rámci možností ovplyvniť obsah niektorých právnych predpisov, prípadne možnosť budúcej komparácie návrhov na zlepšenie stavebného práva uvedených v tejto práci s jeho budúcim reálnym vývojom. Existencia tejto práce umožní autorovi sledovať do budúca aj tento cieľ nakoľko predpokladá, že v tejto oblasti bude pracovať aj naďalej.

METODOLOGICKÝ POSTUP PRÁCE

Pri písaní tejto práce sme zhodnotili historický vývoj stavebného práva na území dnešného Slovenska a jeho vplyv na súčasný vývoj. Skúmali sme základy stavebného práva uplatňovaného na našom území prakticky od jeho začiatkov, teda od polovice 12. storočia n.l., od kedy máme prvé písomné zmienky o osídľovaní nášho územia. Zaoberali sa s týmito predpismi až po aktuálny stav vrátane zmien zavedených v ostatnom období spolu s ich aplikačnou praxou a problémami s tým spojenými. Skúmali sme aj pripravované právne predpisy s predpokladanými zmenami a predpokladaným vplyvom na jednotlivé subjekty vstupujúce do procesov v stavebnom práve aj s určením ich predpokladaných pozitív a negatív.

Pri získavaní údajov sme vychádzali z verejných internetových stránok obsahujúcich právne predpisy v aktuálnom znení vydávané orgánmi verejnej moci. Skúmali sme aj právne predpisy v ich predchádzajúcom znení vo väzbe na konkrétne časové obdobie v spojení s v t.č. platnou právnou úpravou. Zdrojom informácií boli aj odborné knihy venujúce sa riešenej téme, odborné časopisy, články v novinách, príspevky v televízii a v neposlednom rade aj autorove pracovné skúsenosti získané počas jeho viac ako tridsaťročnej praxe v stavebníctve a najmä pri činnosti na stavebných úradoch.

Pri vyhodnocovaní niektorých údajov sme použili komparáciu právnych predpisov v oblasti stavebného práva z predchádzajúcich období, najmä z 19. a 20. storočia so súčasným a navrhovaným právnym stavom. Počas písania tejto práce došlo k zmenám v niektorých právnych predpisoch. Dňa 6. novembra 2024 bol dokonca Vládou Slovenskej republiky schválený návrh nového stavebného zákona, ktorý bol následne predložený do Národnej rady Slovenskej republiky a v súčasnosti je v schvaľovacom procese. Na všetky dôležité aktuálne zmeny sme reflektovali a venovali sme sa im v tejto práci.

Zistené a najmä zaujímavé skutočnosti z hľadiska stavebného práva a stavieb sme uviedli v tejto práci, poukazujeme na konkrétne problémy v oblasti stavebného práva z hľadiska aplikačnej praxe, navrhli sme zmeny v existujúcich, resp. pripravovaných právnych predpisov a v neposlednom rade sme uviedli aj prognózu z hľadiska ďalšieho smerovania stavebného práva na Slovensku.

TEORETICKÁ ČASŤ PRÁCE

1 HISTÓRIA STAVEBNÉHO PRÁVA

1.1 Vymedzenie pojmu stavebné právo

Stavebné právo spadá do oblasti správneho práva, aj keď napr. pri aktuálne platnej legislatíve sa uvádzajú viaceré oblasti a to konkrétne *správne právo, stavebníctvo a architektúra, štátna správa a územná samospráva* (Slovenská republika, zák. č. 200/2001 Z. z. a zák. č. 50/1976 Zb.). Stavebné právo zahŕňa v sebe hmotnoprávne aj procesnoprávne aspekty, teda procesné konania (územné konanie, stavebné konanie, kolaudačné konanie a iné). Zahŕňa v sebe aj množstvo rôznych činností, ktoré so sebou neraz nesú aj problematické prvky, prípadne konania končiace až sankciami alebo správne konania končiace na súdoch.

V tejto práci sa používa aj pojem staviteľstvo, pod ktorým treba chápať technický odbor zaoberajúci sa stavaním, napríklad pozemných stavieb alebo vodných stavieb, alebo dopravných stavieb a pod. Pri objasňovaní histórie hovoríme o skúmaní a popise historických právnych predpisov a výstavbe alebo zakladaní nových miest, alebo o výstavbe stavieb ako napr. vodných priehrad, akvaduktov, ciest, obranných stavieb a pod.

Stavebné právo je odvetvím práva, ktoré neustále reaguje na aktuálne sociálne a ekonomické aspekty hospodárskeho a spoločenského rozvoja súvisiaceho s potrebami spoločnosti, pričom sa zabezpečuje trvalo udržateľný rozvoj. Podľa Národnej stratégie trvalo udržateľného rozvoja prijatej Vládou Slovenskej republiky dňa 10. 10. 2001 sa pod trvalo udržateľným rozvojom rozumie *„cieľový, dlhodobý (priebežný), komplexný a synergický proces, ovplyvňujúci podmienky a všetky aspekty života (kultúrne, sociálne, ekonomické, environmentálne a inštitucionálne), na všetkých úrovniach (lokálnej, regionálnej, globálnej) a smerujúci k takému funkčnému modelu určitého spoločenstva (miestnej a regionálnej komunity, krajiny, medzinárodného spoločenstva), ktorý kvalitne uspokojuje biologické, materiálne, duchovné a sociálne potreby a záujmy ľudí, pričom eliminuje alebo výrazne obmedzuje zásahy ohrozujúce, poškodzujúce alebo ničiace podmienky a formy života, nezatažuje krajinu nad únosnú mieru, rozumne využíva jej zdroje a chráni kultúrne a prírodné dedičstvo* (Vláda SR, 2001).

Riešenia v oblasti stavebníctva nespočívajú len v stavebnej legislatíve, teda v oblasti stavebného práva, ale aj v iných oblastiach práva. Úzke prepojenie je s oblasťami ako napr. právo ochrany životného prostredia, energetika a priemysel, občianske právo, pracovné právo, doprava, správne právo a ďalšie. Stavebníctvo a všetko čo je s tým spojené je teda komplexný systém posudzovania s celospoločenským dosahom na všetky sféry života. K spomenutým oblastiam práva sa dajú uviesť aj jednoduché príklady:

- Právo ochrany životného prostredia: Je to napr. výstavba ekologických stavieb ako protipovodňové stavby, čističky odpadových vôd a pod. Tu treba uviesť aj to, že pri zákonom určených stavbách alebo činnostiach podlieha ich povolenie posudzovaniu vplyvov na životné prostredie (EIA) podľa osobitného zákona č. 24/2006 Z. z.
- Právo v oblasti energetiky a priemyslu: Už zo samotného názvu môžeme usúdiť, že energetické stavby sú na celom území Slovenska. Môžu to byť výrobné (atómové, vodné alebo iné elektrárne a pod.) alebo distribučné (stožiare nadzemného vedenia vysokého napätia alebo podzemné vedenia sietí a pod.), trafostanice a iné.
- Občianske právo: Je úzko prepojené so stavebným právom, keď riešenie majetko-právnych alebo občianskoprávných vecí je predmetom prakticky všetkých správnych konaní na stavebných úradoch, nakoľko stavebník v zmysle § 139 ods. 1 *Stavebného zákona* musí vždy preukázať vlastnícke alebo „iné právo“ k pozemku alebo stavbe, ktorá je predmetom konania; v územnom konaní postačuje súhlas vlastníka pozemku v zmysle § 3 ods. 1 písm. e) vyhl. č. 453/2000 Z. z. Pod občianske právo patrí aj uzatváranie rôznych zmlúv v rámci procesu výstavby a to ako prípravy, tak aj realizácie, napr. zmluva o inžinierskej činnosti alebo zmluva o dielo, alebo zmluva o vykonaní práce, alebo zmluva o nadstavbe a prestavbe podľa zák. č. 182/1993 Z. z. a pod. Uvedené zmluvy sú len príklady z občianskeho práva, pričom je zrejmý aj presah do obchodného práva. Obchodné právo prichádza do úvahy najmä vtedy, ak je stavebník aj zhotoviteľ podnikateľský subjekt v zmysle osobitného predpisu, teda zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník.
- Pracovné právo: Stretávame sa s ním napr. pri samotnej výstavbe, keď pracovníci na stavbe sú zväčša zamestnanci a tu prichádza do úvahy riešenie pracovnoprávných vzťahov podľa Zákonníka práce (zákon č. 311/2001 Z. z.). Aj samotní pracovníci

stavebných úradov sú zväčša zamestnanci, niektorí sú aj v štátnej službe a ich pracovný pomer sa rieši v zmysle osobitného predpisu, teda zákona č. 55/2017 Z. z. o štátnej službe.

- Právo v oblasti dopravy: Je to jeden z príkladov práva, ktoré je nepochybne spojené s oblasťou stavebného práva. Napr. plánovanie, príprava a výstavba diaľnic, ciest, mostov, parkovísk a pod. (zákon č. 135/1961 Zb.). Už samotná preprava stavebných materiálov a to nielen v rámci štátu, ale aj medzinárodná je súčasťou stavebno-výrobných procesov. Riešenie dopravných trás, ich návrh a projektovanie je aj súčasťou územného plánovania a pod.
- Správne právo: Aplikuje sa prakticky pri všetkých procesoch a konaniach stavebných alebo špeciálnych stavebných úradov. Stavebný zákon nesie v sebe procesnoprávne aspekty tak, ako je uvedené vyššie, ale nie všetky procesy sú v tomto hmotnoprávnom predpise zakotvené. Ak teda hmotnoprávny predpis nestanovuje inak, procesne sa postupuje v zásade podľa všeobecných procesnoprávnych pravidiel uvedených v zákone č. 71/1967 Zb. o správnom konaní. Vyplýva to z § 140 *Stavebného zákona* keď je uvedené, že „*ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní*“. Vzťah k správnomu poriadku je riešený aj v nových právnych predpisoch v stavebnom práve.

Z uvedeného vyplýva, že stavebné právo je komplex právnych predpisov a postupov, ktoré neustále zasahujú do každodennej činnosti ľudí a to prakticky vo všetkých sférach života. Nemusíme si to ani uvedomovať, ale ich kvalita a najmä vhodné aplikovanie v praxi má praktický a zásadný vplyv aj na kvalitu nášho života. Predstavme si v zime studený byt bez zabezpečenia vykurovania alebo byt bez tečúcej vody. Prvé ranné kroky do školy a do práce po rozbitom chodníku a k tomu aj výtlky na ceste. A asi dnes už nepredstaviteľný život bez mobilov, teda bez mobilnej telekomunikačnej siete. Aj toto sú veci, ktorých riešenie spadá pod oblasť stavebného práva.

1.2 História staviteľstva a stavebného práva

Pre porozumenie súčasného stavu v oblasti stavebného práva na Slovensku a jeho aktuálnych problémov je treba poznať aj jeho vývoj. To platí najmä pre tých, ktorí majú záujem zaoberať sa touto problematikou, ktorých táto téma zaujíma a hľadajú nielen odborné stavebné témy

a informácie, ale aj zaujímavé historické konzekvencie s nimi spojené. Už len letný pohľad do vývoja stavebného práva dáva možnosť nahliadnuť do rôznych sfér nášho aktuálneho spoločenského života, ale aj a to najmä, jeho historického vývoja.

Vývoj stavebného práva je neodmysliteľne spätý aj s vývojom staviteľstva, teda stavieb. Na jeho vývoj vplývali rôzne faktory. Dôležitým je aj samotné umiestnenie Slovenska v strede Európy. Časťou nášho územia pri Devíne viedla už od konca 7. storočia pred Kr. do 5. storočia n.l. obchodná suchozemská Jantárová cesta, ktorá sa najviac používala v 2. storočí n.l., kedy cesta slúžila na diaľkový obchod Rímskej ríše. Táto spájala stredomorské vyspelé civilizácie na juhu so severnými oblasťami Európy. Obchodná trasa smer východ - západ bola spojená prostredníctvom Hodvábnej cesty. Táto významná staroveká a stredoveká obchodná cesta cez Strednú Áziu spájala Čínu s Rímskou ríšou a Byzantskou ríšou. Aj keď priamo neprechádzala cez naše územie, určite mala vplyv na jeho rozvoj, už spomenutým obchodným prepojením na Jantárovú cestu. Od 2. storočia pred Kr. sa prostredníctvom nej dostalo do Európy aj mnoho čínskych technických vynálezov, ako napr. papier, hodváb, porcelán a i.

Ďalšou vyspelou kultúrou je už spomínaná čínska kultúra. *„Najväčšou a najizolovanejšou krajinou so starovekých civilizácií je Čína. Jej obyvatelia, ktorí žili v úrodnom povodí rieky Huang-he (žltá rieka) vytvorili zaujímavú a originálnu kultúru, ktorá sa zachovala niekoľko tisícročí. Staroveký Egyptania, Asýrčania, Gréci, Rimania a mnohé iné národy, ktoré vytvorili svoje štáty súčasne so staročínskym alebo i po ňom, dávno odišli do historickej scény“.* (Duda, 2005, s. 101)

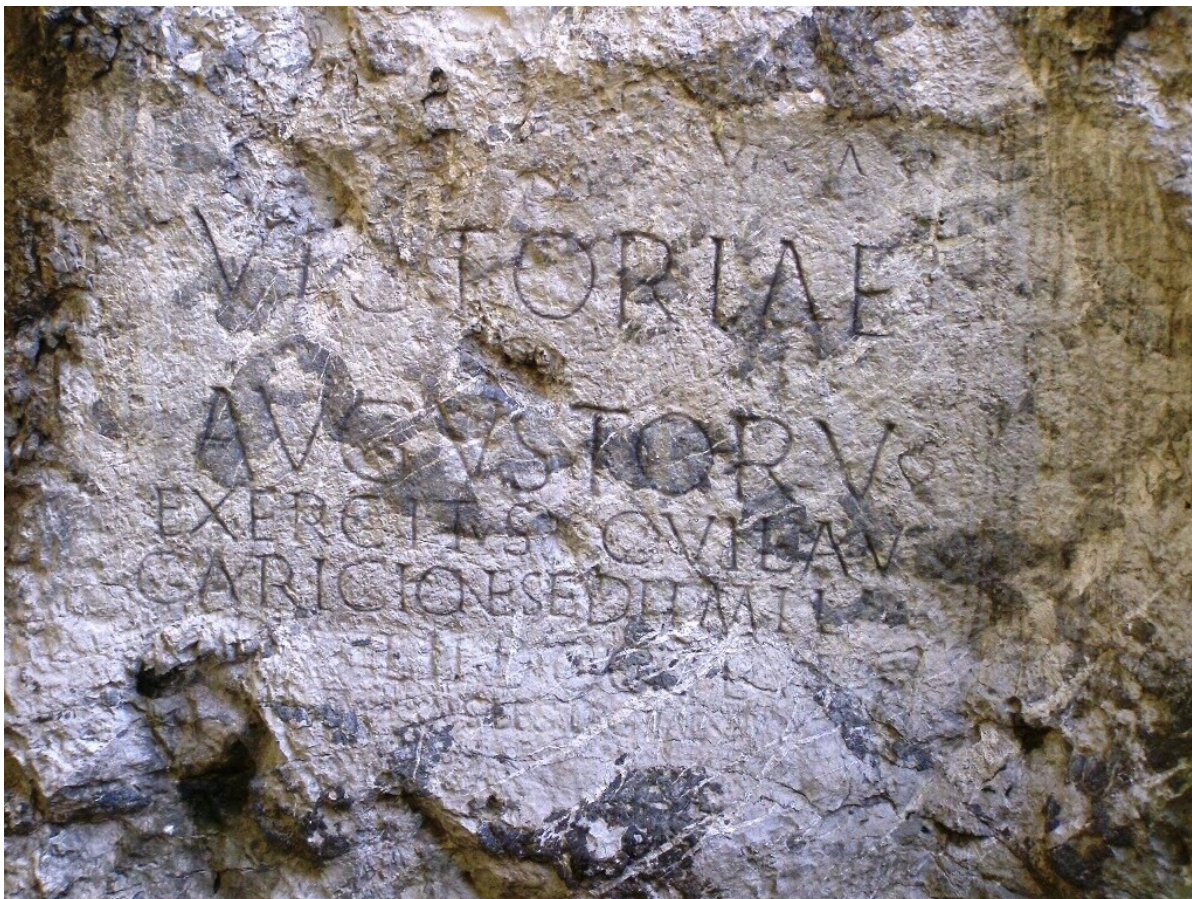
Obchodné cesty a ich križovatky boli jedny z dôležitých faktorov vzniku starovekých miest. *„Starovek je obdobie dejín od konca praveku do začiatku stredoveku. Jeho geografické hranice sú veľmi rozsiahle. Zaberajú územie Blízkeho východu, Indie, Číny a Stredomoria. Časovo starovek predstavuje po praveku najdlhšie historické obdobie vývoja ľudstva. Trval štyritisíc rokov. Začína vznikom prvých štátnych útvarov, zahŕňa dejiny antického Grécka a končí zánikom najrozsiahlejšieho a najvyspelejšieho starovekého štátneho útvaru – Západorímskej ríše“* (Duda, 2005, s. 59). Všetci historici sa nezhodujú s presným určením konca staroveku a začiatkom stredoveku. Pre toto prelomové obdobie sa uvádzajú historické udalosti v rozptyle od 3. storočia n.l. (kríza Rímskeho cisárstva), cez r. 330 (vznik Konštantínopolu, ktorým sa odlišil od „pohanského“ Ríma) a r. 632 (smrť Mohameda)

až po rok 800 (Karol Veľký sa stal cisárom). Podľa viacerých historikov možno toto obdobie datovať, tak ako je uvedené, teda ku zániku Západorímskej ríše v roku 476 n.l.

Dôležitý vplyv na celú Európu a teda aj na územie dnešného Slovenska mala začiatkom n.l. Rímska ríša. Jej geopolitické záujmy siahali ďaleko za jej hranice. O prítomnosti Rímskych vojsk na území Slovenska z tohto obdobia máme viacero dôkazov. Preukázaná je ich prítomnosť až na strednom Považí, o čom svedčí zachovaný Rímsky nápis „*in situ*“ na Trenčianskej hradnej skale. Je dôkazom toho, že územie Slovenska je obývané už od staroveku. Význam slov *in situ* z latinčiny znamená na pôvodnom mieste, vo svojej polohe (Aktuality, 2025). Historický odkaz z roku 179 n.l. je jednou z mála rímskych písomných zmienok, ktoré potvrdzujú pobyt Rimanov v strednej Európe. Rímsky nápis na hradnej skale pod Trenčianskym hradom je venovaný pamiatke víťazstva Rimanov nad germánskymi Kvádmi. Text v preklade znie „*Víťazstvu cisárov a vojska, ktoré sídlilo v Laugariciu, v počte 855 vojakov II. Légie, dal zhotoviť M. V. Maximianus, legát II. Pomocnej légie.*“ (Trenčín, 2025). „*Rímsky nápis vytesaný do hradnej skaly v roku 179 n.l. – epigrafická pamiatka presahujúca svojim významom hranice Slovenska – je dokladom najsevernejšej expanzie rímskych vojsk v rámci strednej Európy do územia intenzívne osídleného germánskymi kmeňmi*“ (Husovská, 1994, s. 89). Nápis je prístupný z hotela Elizabeth v centre mesta, ktorý dal v roku 1901 postaviť barón Armin Popper. Od roku 1921 do septembra 2012 sme poznali túto budovu pod názvom Hotel Tatra. V rokoch 2011 - 2012 prešla rozsiahlou rekonštrukciou, po ktorej sa hotel vrátil k pôvodnému názvu. Táto rekonštrukcia sa priamo nápisu na hradnej skale nedotkla. Z nápisu, ktorý dal zhotoviť Marcus Valerius Maximianus, legát II. légie pomocnej možno mimo iného vyčítať, že na území terajšieho Trenčína bola osada s názvom Laugarício. Nápis oznamuje víťazstvo II. rímskej légie nad Germánmi počas Markomanských vojen v roku 179 n.l. Je to najvýznamnejšia rímska epigrafická pamiatka v strednej Európe na sever od Dunaja, zachovaná *in situ*, teda na mieste samom. Rímsky nápis na hradnej skale v meste Trenčín je jednou z prvých pamiatok na osídlenie územia a okolia dnešného slovenského mesta. História stredovekých miest na Slovensku sa písala neskôr. „*Ak aj odhliadneme od jedinečného rímskeho nápisu na trenčianskej hradnej skale, na základe zachovaných hodnoverných písomných údajov zo stredoveku patrí Trenčín medzi tie tri mestá na Slovensku, o ktorých sú údaje v stredovekých rozprávacích prameňoch už od 11. storočia. Starý Trenčín pred 13. storočím bol nepochybne veľmi významnou pevnosťou na hraniciach*

s Moravským markgrófstvom, ktorá bola prvou významnou prekážkou pri vpádoch přemyslovských panovníkov na Slovensko, do vtedajšieho Uhorského kráľovstva“ (Marsina, 2001, s. 4).

Obrázok 1 : Rímsky nápis na Trenčianskej hradnej skale (in situ)



Zdroj : vlastná – fotografia z priestorov Hotelu Elizabeth (2013).

1.2.1 Osídľovanie území, stavby a ich význam v čase vzniku

Človek od svojho vzniku potreboval a hľadal miesto pre svoj život. Ak vynecháme jeho vývoj od prvopočiatku vzniku, tak za prvé miesta, ktoré by sa dali charakterizovať ako jeho obydľia boli prírodné útvary ako jaskyne, previsy, zátišia a pod., kde našiel ochranu nielen pred predátormi, ale aj pred nepriaznivými poveternostnými vplyvmi. Až zmenou správania človeka zo zberača a lovca na pestovateľa a poľnohospodára približne pred 10 000 rokmi došlo aj k zmene jeho potrieb z hľadiska budovania obydľia. Zhruba v tomto období sa človek usadil a začal budovať svoje príbytky tam, kde boli na to vhodné podmienky z hľadiska jeho

potrieb a najmä možností zabezpečiť chov zvierat a pestovanie plodín, nakoľko už sa potreboval usadiť. Ak vynecháme obdobie začiatkov usadzovania sa človeka v území a jeho správanie od prvotnopospolnej spoločnosti, ktoré pre ciele tejto práce nie sú podstatné, tak prejdeme až do obdobia zakladania miest tak, ako ich poznáme dnes.

Z histórie poznáme rôzne spôsoby vzniku stredovekých miest v Európe, pričom základné sú tri rôzne spôsoby a na rôznych miestach:

- 1) Plynulým nadviazaním na staroveké - antické mestá. Vznikli tak aj niektoré mestá na dôležitých križovatkách ciest, napr. Benátky a Janov v Taliansku, Lisabon v Portugalsku, Side v Turecku, Barcelona v Španielsku.
- 2) Rozvojom z významných remeselných a obchodných osád pod väčšími hradmi, v blízkosti kláštorov a pod. Tieto mestá vznikali živelne a postupne, bez plánu. Príkladom je Praha v Česku, Krakov v Poľsku a i. Na Slovensku je to Bratislava, Nitra, Trenčín, Hronský Beňadik alebo aj banské mestá - Banská Štiavnica, Kremnica, Nová Baňa a i.
- 3) Na neosídlenom mieste – na tzv. *na zelenej lúke* na základe ekonomickej, vojenskej, či politickej potreby tak ako napr. Hamburg a Freiburg v Nemecku, vo Francúzsku mestá Aiques v r. 1248, Montpazier v r. 1284; na Slovensku v 3. storočí Nové Mesto nad Váhom, Levoča, Žilina a i. Tu čiastočne už vidíme prvky urbanizmu, keď *„Založením týchto miest bol poverený lokátor, panovníkov poverenec, ktorý podľa jeho propozícií parceluje a plánuje pridelené teritórium pre výstavbu mesta. Je to v podstate prvý urbanista, ktorý pracuje podľa presných panovníkových inštrukcií“* (Duda, 2005, s. 192).

V Rímskej ríši pozorujeme ďalší spôsob vzniku miest, keď *„V blízkosti vojenských táborov vznikli i civilné osady, ktorých obyvateľstvo sa živilo službou vojenským posádkam. Niektoré z nich sa stali základom stredovekých miest, napríklad Bonn, Kolín nad Rýnom, Viedeň, Budapešť“* (Duda, 2005, s. 153-154).

Tak ako vznikali mestá na území celej Európy po rozpade Rímskej ríše v roku 476 n.l., aj na území dnešného Slovenska možno pozorovať tri základné tendencie vzniku miest (Vodrážka, 2000, s. 85).

- 1) Na zvyškoch predchádzajúceho osídlenia, najčastejšie na staroslovienskych sídlach z obdobia Veľkej Moravy. Vzhľadom k tomu, že Dunaj tvoril severnú hranicu Rímskej ríše, fragmenty pôvodného rímskeho osídlenia možno nájsť len na juhozápade dnešného územia Slovenska.
- 2) Tendencia vzniku miest vo vzťahu k oporným bodom civilizačného charakteru, ako boli hrady a kláštory alebo oporné body prírodného charakteru, ako boli brody, diaľkové cesty a ich križovatky, ktoré sa stali zárodkami postupne narastajúcich miest, pričom ich pôdorysná charakteristika je zvyčajne nepravidelná.
- 3) Tendencia zakladania kolonizačných miest, pri ktorých naopak môžeme sledovať pravidelné pôdorysné formy.

Mestá vznikali rôznymi spôsobmi aj z hľadiska iných faktorov:

- a) Niektoré nadviazali novou prestavbou a rozšírením už na existujúcu štruktúru osídlenia v krajine a v podhradiach hradov, nadviazali na staršie osídlenie, ktoré zostalo v urbanistickom kontexte vždy čitateľné (Bratislava, Nitra, Trenčín).
- b) Druhou, nemenej významnou skupinou boli obchodné mestá vznikajúce na obchodne výhodných cestách a diaľkových komunikáciách, pričom nie raz bola jadrom takého mesta osada, ale jej tvar zásadne neovplyvnil tvorbu nového mesta, naopak bola výrazne premenená (Košice, Levoča, Prešov, Bardejov).
- c) Ďalšou skupinou boli banské mestá, ktoré vznikali vo väzbe na náleziská nerastných surovín, ktoré sú významne poznačené hornatou konfiguráciou terénu a najmä úzkych údolí s náleziskami rúd. (Vodrážka, 2010, s. 66-68)

V staroveku nevznikli mestské civilizácie len v Európe a jej blízkom okolí. Objektívne treba uviesť, že medzi najstaršie mestské civilizácie s vysokou úrovňou kultúry patrí aj India. „Prvotná kultúra tejto krajiny sa začala rozvíjať v povodí rieky Indus okolo roku 2500 pred n.l.“ (Duda, 2005, s. 93).

V stredoveku môžeme mesto charakterizovať aj ako súbor domov alebo stavieb, a tým aj ako politický celok. Už vtedy to bolo miestom *nielen oficiálnych stretnutí či posolstiev mestských funkcionárov, ale aj bežných obchodných či súkromných vzťahov, pri ktorých sa prirodzenou*

formou prijímali odovzdávali skúsenosti a vzájomne preberali vzory podľa toho, nakoľko si to konkrétna situácia vyžadovala (Lukačka, Štefánik a kol., 2010, s. 9). Už od tohto obdobia sa na území Slovenska datuje vznik určitých pravidiel pri výstavbe budov, teda domov a iných stavieb, ktoré boli súčasťou práva zvykového, to znamená, že sa predávali ústne. Pisomne zachované pravidlá sa datujú až po príchode nemeckého obyvateľstva v 12. storočí n.l. Zo začiatku to bolo predovšetkým vo výrokoch, napr. v záznamoch mestských rád. *„Približne od polovice 12. storočia n.l. prebiehala kolonizácia nášho územia na nemeckom práve, ktorá až do svojho ukončenia v 15. storočí, zasiahla veľkú časť územia dnešného Slovenska a významnou mierou ovplyvnila všetky sféry hospodárskeho, kultúrneho a politického života v Uhorsku“* (Horváthová+, 2002 s. 8).

Čo sa týka osídlenia dnešného územia Slovenska nemeckým etnikom, jeho genéza siaha hlboko do minulosti ešte pred 12. storočie n.l. Geografická blízkosť nemeckého kultúrneho prostredia, úrodná pôda a nerastné suroviny predurčovali intenzívne kontakty s Nemcami, ako aj ich zvýšený záujem o naše územie. Už v prvých storočiach nášho letopočtu je dokumentovaná prítomnosť germánskych kmeňov na našom území. V období Veľkomoravskej ríše existovali aktívne hospodárske a spoločenské vzťahy s Franskou ríšou. Od 12. storočia prebiehali intenzívne už spomínané kolonizačné vlny nemeckého etnika na území strednej Európy. Celkovo sa historici zhodujú na štyroch dejinných etapách postupného osídľovania nášho územia Nemcami. Za najintenzívnejšiu fázu je považovaná kolonizácia na nemeckom práve v období od 12. storočia, keď Nemci prichádzajú na vyľudnené územia po vpádoch Tatárov. V stredoveku tvorili Nemci približne štvrtinu celkového počtu obyvateľov Uhorska, ktorá sa postupne asimilovala (Horváthová, 2002, s. 11).

Osídľovanie Horného Uhorska bolo spojené s predchádzajúcim vyhubením jednej tretiny, miestami až polovice miestneho obyvateľstva Tatármi počas ich vpádu na naše územie (1240 –1241). Keďže toto „*uvolnené*“ územie bolo treba obsadiť a užívať, pojem „*kolonisti*“ nemožno chápať v pravom slova zmysle. Jednalo sa o ľudí, ktorí vykonávali aj klasickú manuálnu prácu, ako remeselníci, baníci a i. Na naše územie priniesli aj množstvo novínok, medzi inými aj vyššiu úroveň právneho vedomia. Priniesli so sebou nový činiteľ formujúci mestá – mestské právo. Mestské práva sa stali bázou ďalšieho politicko-ekonomického rastu a rozvoja miest. Boli však zároveň impulzom vzniku nových ekonomicko-spoločenských

vzťahov. Od tohto okamihu môžeme rozvoj miest na Slovensku sledovať na základe písomných dokladov. „Kolonisti“ zo Západu, pôvodom najmä z nemeckých krajín mali nezastupiteľný podiel na vzniku a rozvoji miest v Uhorskom kráľovstve. V tom čase sa všetky stredoveké mestá na Slovensku aj v Uhorsku riadili buď norimberským (juhonemeckým či švábskym) alebo magdeburským (či inak severonemeckým) mestským právom, alebo ich aplikovanými verziami. Medzi prvými vznikajúcimi stredovekými mestami boli predovšetkým Nitra, Bratislava, Trenčín, Trnava, Tekov a i. V oblasti ťažby nerastných surovín vznikla na prelome 12. a 13. storočia sídlisková aglomerácia Banská Štiavnica. V 15. storočí sa na území dnešného Slovenska ťažilo 60% európskeho striebra a 40% zlata. Dostupné náleziská sa postupne vyčerpali, ale nové vynálezy, investície do technológií, priniesli po roku 1700 ešte takmer na dve storočia novú konjunktúru. Na vonkajšom aj vnútornom vzhľade miest sa odrazili spoločensko-hospodárske premeny spoločnosti.

„Koncom stredoveku nebol mestský stav v Uhorskom kráľovstve početný, lebo z právneho hľadiska sa k nemu rátali iba slobodné kráľovské mestá, ktoré na Slovensku tvorili okolo 5% obyvateľstva z celkového počtu okolo pol milióna. V celouhorských reláciách približne 110 000 obyvateľov žijúcich v zhruba 30 slobodných kráľovských mestách (vrátane saských miest v Sedmohradsku) tvorilo 3,8% z celkového počtu obyvateľstva odhadovaného koncom 15. storočia na 2 milióny 900 tisíc až 3 milióny 300 tisíc. Po prirátaní ďalších zhruba 130 000 obyvateľov žijúcich v zemepanských mestách a mestečkách mestský element v celkovom počte 240 000 predstavoval 8,2%. V porovnaní s ostatnou Európou išlo o nízky podiel, lebo napr. v nemeckých krajinách žilo v mestách na konci stredoveku do 15% obyvateľstva“ (Segeš, 2002, s. 17).

V 14. storočí proces vzniku miest na území Slovenska zosilnel. Koncom 14. storočia bolo na Slovensku približne 100 výsadných miest či mestečiek v právnom zmysle. Mnohé z nich sa však z hospodárskeho hľadiska veľmi neodlišovali od dedín. Mesto ako zvláštny prvok štruktúry stredovekej spoločnosti charakterizovalo najmä jeho osobité právne postavenie. Mestám udeľoval panovník tzv. mestské privilégia (osobná sloboda mešťanov, vlastné súdnictvo, míľové právo a i.), čím si udržiaval ich priazeň. Mestské právo zvyčajne platilo v obvode mestských hradieb, ale mohlo sa vzťahovať aj na predmestie a blízke dediny bez toho, aby ich obyvatelia získali postavenie mešťanov (míľové právo). Mestá sa preto často stávali oporou panovníka v bojoch proti šľachte. Ako sa menili hospodárske potreby

spoločnosti, postupne vznikali na území Slovenska centrá so špecializovanou remeselnou a banskou činnosťou, v ktorých sa zároveň rozvíjali trhové a obchodné aktivity. Tento proces zákonite naštartoval rast a formoval prvé slovenské mestá v ich plnom hospodárskom zmysle. Hoci sa mestá na našom území zakladali už v ranejších dejinných obdobiach, mestá v skutočnom právnom zmysle začali fungovať až príchodom nemeckých kolonistov. Postupné zavádzanie mestských práv do života spoločnosti bolo začiatkom mestotvorného procesu, ktorý ovládol niekoľko nasledujúcich storočí (Vodrážka, 2010, s. 66-68).

Napriek tomu, že Slovensko od začiatku 16. storočia patrilo do Habsburskej monarchie, vývoj stavebného práva nebol jednotný s Českými krajinami. Tieto územia boli historicky pod väčším vplyvom vyspelejšej západnej Európy, najmä Nemecka napriek tomu, že geopolitická poloha Slovenska ho taktiež predurčovala k intenzívnym kontaktom s nemeckým kultúrnym prostredím už aj z dôvodu osídľovania jeho územia nemeckým obyvateľstvom od 12. storočia. Územie Slovenska bolo pod vplyvom starého uhorského práva, ktoré bolo právom stavovským, kde šľachtic, mešťan i poddaný podliehali rôznym právnym poriadkom. Uhorský kráľ Ondrej II. vydal už v roku 1222 tzv. „*Zlatú bulu*“, ktorou priznal šľachte obrovské práva, čo bolo dôsledkom toho, že predtým udeľoval svojim pomocníkom a radcom rozsiahle kráľovské majetky, čím zvýšil faktickú moc týchto budúcich šľachticov. Uhorsko sa tým zmenilo na stavovskú monarchiu, ktorá prevládala v Európe v 13. až 17. storočí. Stavovská monarchia je historická forma feudálnej monarchie, v ktorej sa niektoré stavy prostredníctvom stavovského snemu podieľali na zákonodarstve a správe. Už vznikom Habsburskej monarchie sa javila nutnosť reforiem v Uhorskej časti ako nevyhnutná. Šľachta brzdila všetky náznaky a pokusy o modernizáciu poľnohospodárstva, trhové hospodárenie a odstraňovanie hlbokoj agrárnej zaostalosti. Až marcovými zákonmi na sneme v roku 1848 došlo k podlomeniu systému feudálneho práva a vyhláseniu rovnosti všetkých občanov pred zákonom, zrušeniu poddanstva z neho vyplývajúceho zrušeniu zemepanskej jurisdikcie, urbárskych povinností poddaných, cirkevného desiatku a šľachtickej nezdaniteľnosti. Správa obcí prešla zo zemepanských rúk na župu a voľbu obecného predstavenstva riadila župa. Bolo to obdobie uzákonenia dane bez rozdielu, zrušenie poddanského pomeru, deviatok, roboty a i., pričom odškodnenie zemepána sa malo uskutočniť zo štátnej pokladnice. Zákonný čl. 10/1848 nariadil komasáciu pôdy a vydelenie pasienkov a lesov, na základe čoho vznikli urbárske pasienkové a lesné spoločenstvá (Štefanovič, 1999, s. 13-18). Po ďalších takmer štyridsiatich rokoch bol z hľadiska obecného

práva uzákonený dôležitý Uhorský zákonný článok XXII:1886 o obecnom zriadení, ktorý sa dotýkal všetkých stránok fungovania obce. Tento článok je v rôznych zdrojoch inak vykladaný a aj označovaný.

Z urbanistického hľadiska možno konštatovať, že stredoveké mestá vznikali dvoma spôsobmi – princípmi. Princíp plánovitý a neplánovitý (živelný). V 14. storočí sa vytvoril základ mesta s rozľahlým jadrom pre jeho ďalšie budovanie a rozvoj. Nasledujúce storočia už iba prakticky rozvíjali to, čo toto storočie zdefinovalo.

Vznikom miest, ale najmä ich rozvojom sa oprávnene nastolila požiadavka na stavebnú reguláciu a určenie pravidiel pre výstavbu. V našich mestách existovali už v stredoveku stavebné predpisy. Tieto boli často aj súčasťou mestských práv vydaných panovníkom. Právne predpisy sa v jednotlivých mestách navzájom odlišovali, tie stavebné však boli vo väčšej miere zjednotené, najmä v základných otázkach, ktorými boli existencia povolení stavby, bezpečnostné zásady, základné hygienické zásady, zásady protipožiarnej prevencie a pod. Pod pojmom stavebného práva nemožno chápať len povoľovanie stavieb, ich výstavbu a užívanie, ale aj ich regulácia a plánovanie, teda dnešné územné plánovanie.

Rozvoj miest je od nepamäti úzko spojený s územným plánovaním v rôznych jeho modifikáciách. Ako jednoduchý príklad môžeme uviesť, že aj staroveký Rím sa mohol rozvíjať aj a najmä vďaka plánovaniu výstavby so všetkým čo k tomu patrí. Všeobecná zásada, že bez vody nie je možný život tu platí osobitne. Bez akvaduktov, ktoré zabezpečovali dodávku vody aj zo vzdialených miest by sa staroveký Rím nemohol rozvíjať. Základom bola požiadavka na ich vybudovanie. Niektorí ich musel navrhnuť a postaviť tak, aby pokryli potrebu vody pre rastúci počet obyvateľov Ríma. Takto bol zabezpečený rozvoj mesta a tým aj Rímskej ríše. Podstatné je aj to, že akvadukty bolo treba udržiavať v dobrom stavebnotechnickom stave tak, aby boli funkčné. Populácia starovekého Ríma sa odhaduje na asi 450 tis. ľudí do konca prvého storočia pred Kristom. Po vláde diktátora Júliusa Caesara a jeho násilnej smrti v roku 27 pred Kristom už mal Rím asi 1 milión obyvateľov (Benčík, 2023). „*Na vrchole své moci čítal počet obyvatel římské říše asi 65 milionů, což činilo více než pětinu světové populace. Samotné město Řím mělo kolem milionu stálých obyvatel, zatímco jiná významná nodální centra říše jako Antiochie, Kartágo nebo Alexandrie čítaly kolem dvou set tisíc duší.*“ (Antický svět, 2020).

Ďalšie úzke prepojenie s územným plánovaním, dôležité pre rozvoj Rímskej ríše a tým vlastne rozvoj miest bolo dôležité spojenie Ríma s dobitými územiami. *„Bolo treba zabezpečiť činnosť štátnej administratívy a úspešne rozvíjať hospodársky potenciál týchto území. Za tým účelom bolo treba vybudovať cesty. Podľa rôznych odhadov dĺžka ciest, ktoré umožňovali ovládať obrovské impérium, sa pohybovala od 80 000 do 150 000 km. Cesty z Ríma viedli všetkými smermi. Prenikali do Gálie, Hispánie a Británie. Ich stopy nachádzame aj v dnešnom Belgicku a medzi Rýnom a Labe, ba dokonca aj na pobreží Afriky a Ázie. Najdlhšia z nich merala 6 000 km, viedla z Val Antonii v Škótsku až do Jeruzalema“.* (Duda, 2005, s. 155.) Cesty z Ríma viedli všetkými smermi po celej ríši. Od tohto obdobia sa zachovalo a stále používa známe *„Všetky cesty vedú do Ríma“*.

Dôkazom prepojenia rozmachu Rímskej ríše a s tým spojeného staviteľstva, v tomto prípade obranného (vojenského) staviteľstva je Hadriánov val, po anglicky Hadrian's wall, ktorý sa nachádza medzi mestami Wallsend a Bowness on Solway vo Veľkej Británii, ktorý dal v roku 122 nášho letopočtu postaviť cisár Hadrián. Jeho význam bol v tom, že vymedzil hranice Rímskej ríše a ochránil ju pred vpádmi barbarov zo severu. *Hadriánov val je dlhý 117,5 kilometrov. Postavený bol rímskymi vojakmi, ktorí slúžili v najsevernejšej časti Rímskej ríše. Múr bol v rôznych častiach rôzne široký či vysoký. V pravidelných intervaloch tu boli rozmiestnené budovy, v ktorých boli ubytovaní vojaci, a ktoré mali dve strážne veže. Ďalej tu boli pevnosti s bránami, ktoré umožňovali prechádzať zo severu na juh. Okolo múru boli vytvorené aj iné obranné prostriedky. Násypy a priekopy sa striedali a bránili ľahkému prechodu cez val* (Dromedar, 2012).

Dôležitosť územného plánovania z celoštátneho hľadiska sa prejavila napr. aj pri plánoch rozvoja železníc v Rakúsko-Uhorsku v prvej polovici 19. storočia. Viedeň a Budapešť (niektoré zdroje uvádzajú aj „Pešť“) mali odlišné predstavy o prioritách a plánoch budovania železničných tratí v Predlitavsku (neoficiálne pomenovanie rakúskej časti habsburskej monarchie na západ od rieky Litavy po rakúsko-uhorskom vyrovnaní) a Zalitavsku (neoficiálny názov pre krajiny „svätoštepanskej koruny“). Obe centrá chceli vybudovať železničnú sieť, ktorá by spájala ich metropolu s ostatnými časťami ríše. Ich postup nebol spoločne koordinovaný. Každý mal iné predstavy o umiestnení tratí a podával samostatné návrhy na vybudovanie železničných spojov. Návrhy neboli len v podobe kde stavať železnice, ale aj kto má stavať, čo bolo prejavom ekonomických záujmov. Vydávanie

povolení záviselo od Viedenskej vlády. Keď jej nevyhovoval návrh Budapešti, zdržovala vydanie koncesii aj celé roky. Na strane Viedne stál silný kapitál, ktorý bol schopný stavať v Uhorsku železnice, ale výnosy z týchto tratí by putovali naspäť do Viedne a nezostali by v Uhorsku. Takýto princíp bol zasa neprijateľný pre Budapešť. Pre Budapešť bolo interné spojenie s celým Uhorskom životne dôležité pre agrárny export a celkový ekonomický rozvoj. Bratislava mala záujem na spojení s Viedňou aj s Budapešťou, čím sa dostala do centra sporu medzi týmito centrami o trasu takéhoto spojenia. Smery železničných tratí v Uhorskej časti monarchie určovala Uhorská vláda, čím boli zabezpečené záujmy maďarských vládnych tried. Prejavilo sa to hlavne snahou vytvoriť jednotný celouhorský trh s centrom v Budapešti. Na rozvoj infraštruktúry, najmä železníc na území Slovenska sa prejavil vplyv oboch centier. Na tomto príklade možno badať prepojenie územného plánovania, výstavby, ekonomických ale aj politických záujmov na nadnárodnej, vtedy štátnej úrovni. Slovensko bolo až do roku 1918 pod vplyvom oboch centier.

Dôležitosť a špecifickosť stavieb dráh a na dráhe je badať nielen v minulosti, ale aj v tomto období. Pri takýchto stavbách vykonáva v súčasnosti pôsobnosť stavebného úradu s výnimkou právomoci vo veciach územného rozhodovania a vyvlastnenia špeciálny stavebný úrad. Výstavba železníc je teda jedným z odvetví výstavby, ktorá má samostatný špeciálny stavebný úrad, svoj historický vývoj a svoje miesto v histórii stavebného práva na Slovensku a jeho predchádzajúcich štátnych útvarov na našom území. Na Slovensku v prvých dekádach 21. storočia prebieha celková modernizácia železníc s finančnou podporou zo zdrojov Európskej únie. Modernizuje sa železničná trať, čo je spojené aj s modernizáciou a výstavbou rôznych stavebných objektov, teda vynútenými investíciami. Modernizujú sa stanice, budujú sa nové podchody, podjazdy a nadjazdy trate. V Trenčíne sa napr. postavil aj nový most cez rieku Váh a pod.

Ďalším odvetvím výstavby, pre ktoré je zriadený špeciálny stavebný úrad sú napr. vodné stavby. Aj tieto majú svoju vlastnú históriu výstavby na území Slovenska. História výstavby priehrad na Slovensku siaha do začiatku 16. storočia. V roku 2010 uplynulo už 500 rokov od výstavby prvej priehrady Veľká Vodárenská, postavenej neďaleko Banskej Štiavnice. Významné postavenie vo vývoji priehradného staviteľstva u nás prináleží najmä prvej polovici 18. storočia, ktorému právom patrí prívlastok „*Zlatý vek priehradného staviteľstva*“ (Bednárová, 2011). Bol to predovšetkým vývoj banského priemyslu v Banskoštiavnických

revíroch, kde sa najmä v 17. až 19. storočí ťažili zlaté, strieborné a iné vzácne kovy. Tu za účelom získania energie pre odčerpávanie podzemných vôd z bankských štôlní, ale aj za účelom získania zásob vody pre banký priemysel boli v tejto oblasti, chudobnej na povrchové vodné zdroje, vybudované umelé nádrže, tzv. „*tajchy*“. O ich výstavbu sa zaslúžili významné osobnosti, akými boli Samuel Mikovíny, ale aj Matej Kornel Hell a jeho syn Jozef Karol Hell. V tom čase sa vybuďovalo okolo 50 – 60 nádrží. Ešte dnes je približne 20 z nich v prevádzke. Možno spomenúť napr. nádrže Veľká Kolpašská, Dolná Vindšachtská, Veľká Vindšachtská, Malá a Veľká Richňavská, Otergrund, Evička, Dolnohodrušská, Rozgrund, Počúvadlo a iné. Táto unikátna vodohospodárska sústava, ktorá si nesporne zaslúži náš obdiv, bola v roku 1993 spolu s mestom Banská Štiavnica UNESCO-m zaradená na listinu kultúrneho dedičstva ľudstva (Bednárová, 2011a). História vodných stavieb na Slovensku je úzko spätá s vývojom bankských miest, osídľovania nášho územia, ale aj s vývojom stavebného práva. Dôležitosť územného plánovania a rozvoja celoštátneho územia tak, ako som spomenul pri výstavbe železníc je teda viditeľná aj pri iných stavbách – vodných stavbách.

Ľudia môžu mať názor, že niektoré vodné stavby nie je možné v území umiestňovať tak, ako napr. spomenuté železnice, teda podľa záujmov spoločnosti a štátu, lebo vodné zdroje sa nemôžu premiestňovať. Takýto názor však nie je pravdivý a dá sa vyvrátiť. Svedčí o tom nie len už spomenutá výstavba akvaduktov v Rímskej ríši, obrovské vodné diela v Číne, v Afrike a iných častiach sveta, ale aj plánovaná a realizovaná výstavba vodných stavieb na Slovensku. Váh je najvýznamnejšou a po Dunaji najväčšou riekou na území Slovenska. Pramení medzi Vysokými Tatrami a pohorím Nízkych Tatier. Až do svojho ústia v Podunajskej nížine, kde sa pri Komárne vlieva do Dunaja na svojej viac ako 375 kilometrov dlhej ceste prekonáva výškový rozdiel nad 900 metrov. Jeden z najstarších výkladov názvu rieky Váh priniesol Matej Bell v diele *Notitia Hungariae novae historico-geographica (Historické a zemepisné vedomosti o súvekom Uhorsku)* keď uviedol, že pochádza z latinského názvu „*vagus*“, čo znamená túlavý alebo blúdiaci. Pôvod názvu rieky má pravdepodobne Germánsky pôvod a vznikol zo slova Vag – vlniaca sa voda. Existuje aj názor, že vznikol zo Slovanského základu *svetlý, jasný*, keď by sa jednalo o priesračnú riek, prípadne aj podľa opevnenia jeho brehov drevenými doskami, tzv. *vahadlami* (Herceg, 2018). Pre riek Váh nachádzame v rôznych písomných prameoch, že od 11. storočia mal pomenovanie v rozličných podobách, napr. Wag, Wacha, Wachs, Waag, Waagh, Vaga, Vaha.

Toto nám prezrádza, že divoká a neskrotná rieka od nepamäti často menila svoje koryto, najmä v rovinatých oblastiach a to aj o desiatky kilometrov. Takéto správanie rieky malo nielen vplyv na bežný život ľudí, ale na základe získaných skúseností aj na budovanie ich obydlií. Bolo to už v časoch Rímskej ríše, ktorá mala v tejto oblasti svoje severné hranice vo vtedajšom už spomenutom Laugaríciu – terajšom Trenčíne.

Uvedené zmeny trasy koryta rieky Váh mali za následok, že bolo nutné vo výsostnom štátnom záujme Váh zregulovať. Opätovne sa dostávame do oblasti územného plánovania a verejného záujmu. Na rieke Váh bola okolo roku 1930 zahájená výstavba vážskej kaskády vodných elektrární. Ako prvá bola postavená a v roku 1936 uvedená do prevádzky elektráreň Ladce. Po nej nasledovali v roku 1946 elektráreň Ilava a v roku 1949 elektráreň Dubnica. V roku 1939 boli zahájené aj prípravné práce pre výstavbu priehrady na Orave, ale tu boli práce vojnovými udalosťami a ťažkosťami výstavby na pieskovom podklade spomalené, takže elektráreň Orava bola uvedená do prevádzky až v roku 1953. Rozsiahla výstavba vážskej kaskády vodných elektrární sa rozvinula až v podmienkach budovania po druhej svetovej vojne. (Budovanie Vážskej kaskády (Bednárová, 2011b).

Výstavba vážskej kaskády je stavebné dielo, ktoré je z hľadiska výstavby dlhodobá investičná akcia, ktorá je nadčasová, určite si vyžadovala a aj vyžaduje pozornosť z hľadiska vývoja stavebného práva na Slovensku. Z hľadiska vyvlastňovania neexistuje na našom území žiadne iné odvetvie výstavby, ktoré by malo svojho času v povojnovom období taký vplyv na spoločnosť ako toto dielo. Len pod vodami samotnej Oravskej priehrady ostali zatopené štyri obce - Oravské Hámre, Osada, Slanica a Ústie nad Oravou. Na povrchu sa zachoval len malý vrch - Slanický ostrov. Ak použijeme ľahkú formu asociácie, tak Oravská priehrada zatopila aj časť našej novodobej histórie. V zatopenej obci Slanica sa narodil tvorca spisovnej slovenčiny, národovedec a kňaz Anton Bernolák. Ak uvedieme aj inú oblasť súvisiacou s témou, tak pridáme ešte jedno slávne meno. Fanúšikom športu a hokeju zvlášť je to známe meno hokejistu Stan Mikita (vlastným menom Stanislav Guoth - niekde sa uvádza aj Stanislav Gvoth) netreba zvlášť vysvetľovať. Je to kanadský hokejista slovenského pôvodu, člen Hokejovej siene slávy. Ako prvý Slováč v histórii získal v roku 1961 Stanley cup (posledným sa v roku 2021 stal Erik Černák s Tampa Bay). Stan Mikita sa narodil 20. mája 1940 v obci Sokolče. Táto obec bola jednou z obcí, ktoré boli v roku 1975 zatopené priehradou Liptovská Mara. V roku 1971 bola formálne pričlenená k obci Vlachy.

1.3 História stavebného práva v Čechách, na Morave a v Sliezsku

V Českých krajinách má usmerňovanie výstavby historickú tradíciu. Na týchto územiach sa viac ako na Slovensku prejavoval vplyv vyspelejšej západnej Európy, najmä Nemecka a Viedne. Regulovanie výstavby prostredníctvom právnych nástrojov na usmerňovanie výstavby v písomnej forme bolo v niektorých mestách vydávané už v stredoveku. Prvé zárodky stavebných predpisov v českých zemiach môžeme nájsť v zakladacích listinách miest od 13. storočia, v uzneseniach mestských rád a mestských komisií a v predpisoch kráľovských richtárov.

Pravdepodobne najstarší dochovaný stavebný poriadok je „*Stavební řád jihlavský*“ kráľa Přemysla Otakara II. z 12. januára roku 1270. Z hľadiska regulácie výstavby je zaujímavý tým, že v meste Jihlava už v tej dobe zaviedol pôdorys pravouhlej siete ulíc s veľkým námestím uprostred. Jihlavskí mešťania opierajúc sa o stavebný poriadok kráľa týmto „*stavebním řádem*“ získali právo slobodne stavať domy tam, kde to bolo k úžitku mesta. V dnešnej dobe vidíme paralelu v tom, že sa zaoberal aj odstraňovaním stavieb, čo je dlhodobým problémom na Slovensku od druhej polovice 20. a na začiatku 21. storočia. Už „*Stavební Jihlavský řád*“ mimo iného zaviedol, že domy „... o nichž by se dalo soudit, že jsou ku neprospěchu nebo škodě, ať byly postaveny kýmkoliv, necht' jsou zbourány – stavbě nových domů musí předcházet souhlas měšťanů“ (Hoffmann, 1967).

Spôsob zakladania miest kráľovskými dekrétmi bolo s cieľom sústrediť živnostníkov a ostatnú výrobu na jednom mieste. Mestá však boli budované s malými a kľukatými uličkami, aby sa lepšie bránili, čo však malo negatívny vplyv na dopravu. Hustá zástavba niesla so sebou aj ďalšie negatívne prvky. Karol IV. Luxemburský (*1316 † 1378), mimo iného ako Český kráľ (od 26.08.1346, korunovaný 01.09. a 02.09. 1347 v Prahe), mal podstatný vplyv na rozvoj Prahy a samotného riešenia urbanizmu a územného plánovania miest. Historici sa prikláňajú k tomu, že „*projektové práce začali před rokem 1346. Hlavním cílem, který Karel IV. sledoval, bylo rozšíření hlavního města království, kdy Nové Město mělo pojmout nejen vzrůstající počet Pražanů, ale i příliv cizinců. Vždyť zde žilo mnoho lidí spjatých s dvorem královským, císařským a arcibiskupským. Po založení univerzity se zde usídlili i četní studenti a učitelé. Kromě toho zde měla svá sídla i šlechta. Ti všichni potřebovali obživu i výrobky řemeslníků, kterých přibývalo. Pečlivě připravovaný projekt na založení Nového Města, urbanistické plány počítající mj. s vodními zdroji i ekonomická*

rozvaha, vyvrcholil majestátem vydaným v Praze 8. března 1348 a doplňkem z téhož dne.“ (Encyklopedie Prahy 2, 2018).

Zaujímavosťou je aj forma poskytnutia pozemku na výstavbu a hypotéky, keď Karol IV. „Pouhý měsíc po vydání majestátu, tedy v dubnu 1348, se začala rozdělovat půda. Do osmnácti měsíců pak musel každý svůj dům postavit, aniž by jej zatížil do poloviny hodnoty hypotékou – to proto, aby mu zbyly prostředky na údržbu.“ (Encyklopedie Prahy 2, 2018).

Ďalšou zaujímavosťou je použitie funkčného regulatívu známeho z územných plánov, keď Karol IV. k ochrane susedských práv nariadil staromestským mešťanom „aby provozovatelé řemesel nezbytných pro tlukot kladivem nebo jiných nepřístojností nepohodnuví se s okolím, se vystěhovali ze Starého Města na Město Nové“.

V neskoršom období tzv. „policejné-stavební řády“, čo boli zákony aj predpisy, obsahovali mimo iného aj prvky požiarno-bezpečnostné a vymedzovali určité normy susedského správania ako aj vplyv nových stavieb na jestvujúcu zástavbu. Právne predpisy z tohto obdobia boli kodifikované až v roku 1579 v „Zákonníku městském“, ktorý vypracoval významný český právnik Pavol Krystiána z Koldína (1530 - 1589). Je založený na súkromnom práve, ktoré nesmelo byť dotknuté novostavbou a bolo obmedzené iba verejným záujmom (Schelle, 1982).

Od druhej polovice 17. storočia vzniká a zároveň sa aj rozvíja administratívny „dozorčí“ stavebný systém. Zo súkromných stavebníkov a mestských rád prechádza iniciatíva v stavebnej činnosti na krajské úrady, zemské stavební ředitelství a vídeňský dvůr.

Sťahovanie obyvateľstva do miest a s tým spojený rozvoj stavebníctva malo v druhej polovici 18. storočia za následok nutnosť regulácie výstavby. Došlo k tomu najmä za vlády Márie Terézie a jej syna Jozefa II. Za zmienku stojí napr. „Dekret gubernia“ vydaný v roku 1789 s požiadavkami na Pražský magistrát, aby o všetkých stavbách predkladali plány ku schváleniu, dbali o verejnú bezpečnosť, dôkladnosť a pravidelnosť stavieb, zriadeniu nových ulíc a okrášlenie mesta. Tu nemôžeme opomenúť ani Raabovu pozemkovou reformu (Černý, 1928), na ktorej základe došlo k rozdeleniu panskej pôdy, hospodárskych budov a dobytká do dedičného nájmu poddaným. Taktiež je potrebné zmieniť tvorbu Jozefinského

katastra (Malý a kol., 2005), teda prvého komplexného súpisu skutočne zameraných pozemkov s vyznačením ich účelu na českom území.

Prvým samostatným „*stavebním řádem v českých zemích*“ bol rád s platnosťou pre územie Prahy z roku 1815. Svojím obsahom zhrnul dovtedy platné stavebné predpisy. Upravoval najmä protipožiarné a hygienické opatrenia a opatrenia zabezpečujúce bezpečnosť. Prvým stavebním rádom s platnosťou pre celé Čechy bol stavební rád vydaný v roku 1833, novelizovaný po pripomienkach krajských stavebných inžinierov a správ v roku 1845. Rád nebol s ohľadom na úpravu z roku 1815 platný pre územie Prahy. Prelomovou kodifikáciou sa stal *Stavební řád* pro Prahu z roku 1886, ktorý bol významne novelizovaný až zákonom č. 109/1942 Sb., *o změně stavebních rádu*. Stavebný zákon s celoštátnou pôsobnosťou, ako ho poznáme zo súčasnosti bol vydaný v roku 1949 - zákon o územnom plánovaní a výstavbe obcí (Hnilička, 2018).

Myšlienky a snahy o plánovanie miest a obcí prenikali do právneho systému pomaly. V priebehu rokov 1815 – 1845 sa pri výstavbe vyžadoval už hlavný plán, ktorý slúžil len pre zakladanie nových obcí, alebo znovu zakladanie obcí a vyžadovali sa aj regulačné plány pre jednotlivé mestské ulice zničené povodňami a požiarmi.

Na konci 18. storočia už boli kompetencie vrchnostenskej správy obmedzené a v dôležitých veciach boli podriadené štátnemu dozoru aj keď sa ich formálna štruktúra nezmenila. Zrušenie poddanstva a tým aj šľachtických veľkostatkov v ich pôvodnej na poddanstve založenej podobe (patrimonia), znamenalo v roku 1848 taktiež koniec vrchnostenskej správy. Patrimonia pokračovala vo svojej úradnej činnosti ešte po prechodnú dobu a to do 1. júla 1850, kedy vstúpil do platnosti *obecní řád* (Krákora, 2017, s. 42). Zákomom zo 7. septembra 1848 bolo zrušené poddanstvo a vrchnostenské zriadenie.

Prvé vymedzenie obcí z hľadiska legislatívneho je spojené s tzv. *Stadionovým prozatímním obecním zřízením* z marca 1849, keď v úvode sa objavila formulácia, že „*základem svobodného státu je svobodná obec*“. Pod pojmom obec sa rozumela miestna samospráva, tak obec okresná a krajská (poprípade i zemská). V roku 1850, kedy bolo uvedené obecné zriadenie uvedené do praxe, vstúpili v platnosť iba predpisy týkajúce sa miestnych obcí. Až neskôr od roku 1864 sa Čechách etablovali obce okresné. Obce sa tak stali najnižšími inštanciami a tiež základnými článkami územnej samosprávy a je tomu tak až doteraz.

(Krákora, 2017, s. 57). Obdobne je tomu aj na Slovensku, kde sú obce tiež najnižšími inštanciami a základnými článkami územnej samosprávy, konkrétne miestnej samosprávy, ktorá je včlenená ako súčasť verejnej správy.

Samosprávu obcí definitívne potvrdili „*směrnice říšského zákona*“ z roku 1862 a podrobne určili zemské zákony v Čechách a na Morave z roku 1864.

České územia:

V českých zemiach platilo od konca 19. storočia viac tzv. „*stavebních řádu*“. Pre Prahu platil zákon z 10. apríla 1886 – *zákon č. 40/1886 čes. z.z. o stavebnom poriadku pre hlavné mesto Prahu* (tzv. „*pražský stavební řád*“), ktorý bol v roku 1887 rozšírený pre Plzeň zákonom č. 16/1887 čes. z.z. a České Budějovice zákonom č. 71/1887 čes. z.z. Tento *stavební řád* bol niekoľkokrát novelizovaný, napr. *zákonom č. 211/1919 Zb. o stavebných úľavách pre Prahu*, ktorý bol zákonom č. 280/1919 Zb. rozšírený i na Plzeň a České Budějovice. Iba samotnej Prahy sa týkali : zákon č. 144/1920 Zb., ktorým bol pražský stavební řád rozšírený na celú „*Velkou Prahu*“, zákon č. 116/1920 Zb., ktorým bol pre Prahu zriadený „*stavební sbor*“. Tento rozhodoval o odvolaniach v stavebných veciach namiesto mestského zastupiteľstva.

Ďalším bol zákon č. 88/1920 Zb., ktorým bola zriadená pre Prahu „*státní regulační komise*“. Pre ostatné obce v Čechách platil zákon z 8. januára 1889 – *zákon č. 5/1889 čes. z.z. o stavebnom poriadku pre Čechy* (tzv. „*český stavební řád pro venkov*“).

Morava:

Na Morave platil zákon zo dňa 16. júna 1894 – *zákon č. 63/1894 mor. z.z., o stavebnom poriadku pre zemské hlavné mesto Brno, hlavné mesto Olomouc, mestá Jihlavu a Znojmo a pre ich predmestské miesta* (tzv. „*brněnský stavební řád*“). Miesta, ktorých sa to týkalo boli stanovené miestodržiteľským nariadením č. 64/1903 mor. z.z. a č. 51/1910 mor. z.z. brněnský stavební řád bol novelizovaný zákonom č. 277/1919 Zb. a zákonom č. 213/1929 Zb. Zákonom č. 214/1919 Zb. bola rozšírená jeho platnosť na všetky obce zlúčené s Brnom a Olomoucom.

Štatutárne mestá Jihlava a Znojmo boli síce vládny nariadením č. 174/1928 Zb. degradované na obce, ale zostali podrobené dovtedajšiemu *brněnskému stavebnímu řádu*.

Pre ostatné obce platil zákon zo dňa 16. júna 1894 – *zákon č. 64/1894 mor. z.z. o stavebnom poriadku pre Moravu* (tzv. „*moravský stavební řád*“) zmenený zákonom č. 44/1914 mor. z.z. zo dňa 16. júna 1914.

Sliezske:

V Sliezske, na rozdiel od Čiech a Moravy platil jednotný zákon zo dňa 2. júna 1883 – *zákon č. 26/1883 slez. z.z. o stavebnom poriadku pre Sliezske* (tzv. „*sliezske stavební řád*“).

České a moravské stavebné rady si boli veľmi blízke. Upravovali nielen stavebné predpisy, ale aj územné plánovanie. Išlo však o územné plánovanie iba na úrovni obcí, ktoré boli zo zákona povinné obstarávať a udržiavať tzv. „*Plány polohy*“. Spomenuté stavebné rady platili v českých zemiach s viacerými novelami až do ich zrušenia *zákonom č. 280/1949 Zb. o územnom plánovaní a výstavbe obcí* účinným od 1. júna 1950, teda niektoré až takmer 66 rokov. Je to ten istý zákon, ktorý zrušil všetky stavebné štatúty na Slovensku, ktorými sa zaoberáme v ďalšej časti práce. Dôležitým doplnkom stavebných rádu boli zákony o „*stavebnom ruchu*“. Od roku 1919 boli takmer každý rok opakované a obsahovali značné úľavy po stránke technickej aj procesnej.

Stavebné poriadky z r. 1886 a rokov nasledujúcich založili základné princípy verejného stavebného práva v modernom poňatí, *zakotvili jeho základné právne inštitúty a stanovili pravidlá pre povoľovanie stavieb, ohlasovania stavebných úprav a zmien stavieb, zásady pre dohľad nad vykonávaním stavieb a kolaudáciou dokončených stavieb. Po celú dobu platnosti bol zákon jediným predpisom, ktorý vecne upravoval tieto otázky a ešte riešil technické náležitosti stavieb - objektov a ich častí, stavebných konštrukcií aj vybraných stavebných hmôt a materiálov – a napokon stanovil aj pôsobnosť a právomoc stavebných úradov a upravil administratívne tresty za priestupky vo veciach stavebných* (Fialová, 2009)

Prevažná väčšina miest bola založená a rozvíjaná vedome, preto sú dejiny urbanizmu v Čechách, na Morave a v Sliezske zväčša súčasne dejinami stavby miest, ktoré sú nezriedka poučné aj pre dnešok. Jedným zo zaujímavých príkladov môže byť „*Stavební řád pro království české*“, ktorý vydal cisár František Jozef v roku 1889. Je prekvapivo inšpiratívnym zákonom, ktorý môže byť vo viacerých ohľadoch poučný aj pri riešení dnešných urbanistických a územnoplánovacích problémov, keď začínal textom „*Na základě návrhu Sněmu Mého království českého vidí se mi vydati pro království české ... níže uvedený*

stavební řád... Mému ministru záležitostí vnitřních uloženo, aby zákon tento ve skutek uvedl.“ Cisár v tomto predpise doslova uviedol svoje želanie, aby si mestá zachovali svoju tvár a aby vytvárali zdravé a krásne prostredie. V § 1 v časti Ustanovenie o plánoch polohy ďalej píše : *„Každé město, městečko a každá osada mají správné plány polohy, v níž pojmuti se mají všechna náměstí, třídy, ulice a silnice, kde potřebí stoky a potrubí, pak veškeré parcely pozemkové a stavební i s budovami na nich vystavěnými.“*. V tomto predpise je viac inšpiratívnych prvkoch zaujímavých aj pre dnešok. (Kováč, 2010).

Na Slovensku existovali už v stredoveku stavebné predpisy, ktoré boli často aj súčasťou mestských práv vydaných panovníkom. Išlo najmä o textové vyjadrenie, grafickú podobu mali až plány renesančných a barokových miest.

V druhej polovici 19. storočia vznikla mestám povinnosť obstarania regulačného plánu mesta ako celku a najmä jeho nových častí. V Čechách vznikla táto požiadavka v roku 1864 schválením *Zákona pre krajiny české*, ktorým sa zaviedol nový stavebný poriadok z 11. mája 1864. Do roku 1904 mala mať každá obec obstaraný takýto plán. Regulovanie výstavby v týchto plánoch obsahovalo niektoré stavebné zásady, ktorých uplatnenie sa niekedy vyžadovalo byrokraticky. Išlo o napr. zákonom danú minimálnu šírku ulíc, pričom v mestách mali mať hlavné triedy šírku 12 m a vedľajšie 8 m. Táto regulácia znamenala asanáciu mnohých stredovekých stavieb a vyrovnanie uličnej, resp. aj stavebnej čiary. Takáto uličná regulácia prebehla v Jihlave a bola naplánovaná aj pre pražské Staré Mesto, kde sa to našťastie nestihlo realizovať v praxi.

Je nespochybniteľné, že zákon z roku 1864 predstavuje prvého predchodcu zákonov o územnom plánovaní a stavebnom poriadku tak, ako ich poznáme dnes. *„V tom je istá miera súladu vtedajšej a súčasnej legislatívy – Ustanovenie o plánoch polohy akoby predstavovalo územné plánovanie a Povolenie k stavbe stavebný poriadok. Čo je však možno podstatný rozdiel, dnešný zákon nazývame stavebný zákon a vtedy išlo o „stavební řád“. Pojem „stavební řád“ sa tu dá vysvetliť dvojako – ako polohopisný a regulačný plán (teda ako stavebný poriadok mesta) a súčasne ako stavebný poriadok na povoľovanie jednotlivých stavieb“* (Kováč, 2009).

V histórii vývoja stavebného práva v Českej republike a z predchádzajúcich štátnych útvarov na jej území poznáme viac vývojových (časových) etáp, ktoré sú charakteristické v t.č.

platnými stavebnými predpismi. Tieto etapy vrátane uvedenia základného zákonného ustanovenia sme zapracovali do tabuľky č. 1 spolu s jednoduchým popisom obdobia. Dodávame, že štvrté obdobie je časovo aj predpisovo totožné so súčasným u nás stále platným federálnym *Stavebným zákonom*.

Tabuľka č. 1: Hlavné vývojové (časové) etapy v oblasti stavebného práva v Českej republike a jej predchádzajúcich štátnych útvaroch:

ETAPA	OBDOBIE	RIEŠENÉ PRÁVNYM PREDPISOM
1.	Obdobie pred r. 1815 a obdobie rokov 1815 – 1949	Rôzne právne predpisy s miestnou príslušnosťou. Prvým samostatným „stavebním rádom v českých zemích“ bol rád s platnosťou pre územie Prahy z roku 1815. Svojím obsahom zhrnul dovtedy platné stavebné predpisy. Prvým stavebním rádom s platnosťou pre celé Čechy bol stavební rád vydaný v roku 1833. a ďalšie rôzne právne predpisy s miestnou príslušnosťou.
2.	1950 – 1958	zákon č. 280/1949 Sb. o územnom plánovaní a výstavbe obcí účinný od 1. júna 1950
3.	1958 – 1976.	Zákon č. 84/1958 Zb. o územnom plánovaní v znení zákona Slovenskej národnej rady č. 131/1970 Zb. (pol. 1 až 6 prílohy), zákona Českej národnej rady č. 146/1971 Zb. (pol. 3, 4 prílohy A a pol. 3, 4 prílohy B) a zákona Slovenskej národnej rady č. 159/1971 Zb. (pol. 5, 6 prílohy D). Zákon č. 87/1958 Zb. o stavebnom poriadku.
4.	Od 1. októbra 1976 do 31. mája 2006.	Zákon č. 50/1976 Sb. o územnom plánovaní a stavebními zákonmi (stavební zákon)
5.	Od 1. júna 2006 do 30.06.2023.	Zákon č. 183/2006 Sb. o územnom plánovaní a stavebními zákonmi (stavební zákon)
6.	Od 1. júla 2023 od účinnosti celého zákona až do teraz.	Zákon č. 283/2021 Sb. Stavební zákon

Autor: Ing. Miloš Mičega, december 2024

Zdroj inf.: www.epi.sk

2 STAVEBNÉ PRÁVO NA ÚZEMÍ ČESKOSLOVENSKA, ČSSR A ČSFR DO ROKU 1989

Pre pochopenie stavebného práva na území spoločného štátu Československa, treba začať ešte s právnymi predpismi platnými pred jeho vznikom. Tak ako je uvedené v predchádzajúcej časti, prelomovým rokom je rok 1886. V slovenskej časti spoločného štátu (monarchie) existovali v jednotlivých mestách a vo vidieckych obciach a osadách tzv. stavebné štatúty, ktorých pôvod je ešte v stredoveku ako prejav relatívnej samostatnosti práv jednotlivých miest od práv šľachty. Poslednými stavebnými štatútmi boli stavebné štatúty vydané obecnými (mestskými) zastupiteľstvami na základe § 21 a § 22 zákonného článku XXII:1886 o obecnom zriadení (Hutta, Plos, 2011). Všetky štatúty boli generálne zrušené už spomínaným § 28 ods. 1 zákona Národného zhromaždenia Československej republiky č. 280/1949 Zb. o územnom plánovaní a výstavbe obcí.

Stavebný poriadok a územné plánovanie bolo v 19. storočí na území Slovenska upravené len na úrovni miest, obcí a osád. V úrovni nad obcami úplne absentovalo riešenie stavebnej problematiky s možnosťou regulácie výstavby. V tom je základný predpoklad toho, že spoločná legislatíva v tejto oblasti na našom území nebola. V roku 1848 sa po schválení zákonov na Uhorskom sneme začal rozklad feudálneho práva, keď sa vyhlásila rovnosť všetkých občanov pred zákonom, zrušilo sa poddanstvo a schválili sa ďalšie prelomové zákonné predpisy. Správa obcí prešla zo zemepanských rúk na župu a voľbu obecného predstavenstva riadila župa.

Je len logické, že keď ešte v 19. storočí nebola jednotnosť právnych predpisov v oblasti stavebného práva na území Slovenska, nemohlo tomu byť inak ani po vzniku spoločného štátu na začiatku 20. storočia. Nejednotnosť právnych predpisov v prvej Česko-Slovenskej republike a to nielen v oblasti stavebného práva bola zreteľná až do polovice 20. storočia. Po druhej svetovej vojne sa snažil štát na celoštátnej úrovni normovať niektoré činnosti, čím sa stavebné štatúty postupne obmedzovali celoštátnym zákonodarstvom, napr. :

- v územnom plánovaní sa ustanovila povinnosť, že výstavba obcí sa uskutočňuje podľa regionálnych a regulačných plánov (§ 2 nariadenia Zboru povereníkov č. 128/1945 Zb. SNR o výstavbe miest a obcí na Slovensku v znení zákona č. 280/1949 Zb. o územnom

plánovaní a výstavbe obcí) a vyhláškou Štátneho plánovacieho a štatistického úradu č. 90/1946 Zb. SNR, ktorou sa vydáva návod na vyhotovenie regulačných plánov miest a obcí na Slovensku,

- v stavebných veciach opatrením Stáleho výboru č. 291/1938 Zb., uvedeným nariadením Zboru povereníkov č. 128/1945 Zb. SNR a nariadením Slovenskej národnej rady č. 51/1946 Zb. SNR o vyvlastnení na účely stavby a rozšírenia výrobných podnikov sa upravilo vyvlastňovanie a náhrady za vyvlastnené nehnuteľnosti.

Napriek už uvedenému súhrnnému zrušeniu štatútov platných na území Slovenska podľa § 28 ods. 1 bod č. 6 zákona č. 280/1949 Zb., v polovici 20. storočia stále neboli zrušené všetky právne predpisy schválené ešte v 19. storočí. V § 28 ods. 2 spomínaného zákona bolo uvedené, cit. „*Nedotknuté zostali najmä ustanovenia zákona zo dňa 18. februára 1878, č. 30 r.z., o vyvlastnení na účely vybudovania a prevádzky železníc, v znení podľa § 195 zákona zo dňa 20. mája 1937, č. 86 Sb., o železničiach (železničný zákon), zákona zo dňa 22. júla 1919, č. 438 Sb., o štátnej podpore pri začatí sústavnej elektrizácie, v znení predpisov ho meniacich a doplňujúcich, zákona zo dňa 4. júla 1934, č. 177 Sb., o plynárenských podnikoch požívajúcich výhody, zákona zo dňa 29. marca 1935, č. 63 Sb., o vyvlastnení na účely obrany štátu, zákona zo dňa 11. apríla 1935, č. 82 Sb., o ochrane a obrane proti leteckým útokom, a zákona zo dňa 13. mája 1936, č. 131 Sb., o obrane štátu, ako i vykonávacích nariadení k nim vydaných.*“ (Slovenská republika, zák. č. 280/1949 Zb.). Z uvedeného je zrejmé, že ešte v polovici minulého storočia, konkrétne 27 rokov pred platnosťou súčasne stále platného *Stavebného zákona* platili ustanovenia právneho predpisu z roku 1878. K zjednoteniu právnej úpravy v oblasti stavebného práva na Slovensku došlo v roku 1945 a na federálnej úrovni v Československu až od roku 1951.

Napriek snahe odborných kruhov, v období prvej republiky nebola venovaná otázke stavebného práva náležitá pozornosť, preto neboli legislatívne práce na novom celoštátnom stavebnom *řáde – poriadku* dotiahnuté do konca. Negatívne do tohto procesu vstúpila aj druhá svetová vojna, ktorá tento proces prerušila.

Prvá stavebná novela bola uskutočnená v dobe fašistickej diktatúry v Protektoráte Čechy a Morava *Vládnym nariadením č. 109/1942 Sb. „o změně stavebních řádů (I. stavební novela)“*, ktoré upravilo niektoré čiastkové otázky. Napr. obmedzilo vecnú príslušnosť obcí

v stavebných veciach, pri súčasnom spresnení stavebných záležitostí prejednávaných obcami a stanovenie pôsobnosti „dozorčích“ úradov v stavebných veciach. Podrobne v rozsiahlej samostatnej kapitole boli potom nanovo upravené niektoré otázky, ktoré dovtedy neboli vôbec riešené, poprípade boli upravené čiastočne alebo nedostatočne. Išlo najmä o požiadavky na cestné ochranné pásma a riešenie konfliktov pri strete záujmov výstavby s obmedzeniami vyplývajúcimi z vymedzených ochranných pásiem (Česká republika, zákon č. 109/1942 Sb.).

Z uvedených princípov následne vychádzala legislatíva v stavebnom práve v povojnovom spoločnom štáte. Jedným z prvých povojnových zákonných predpisov v oblasti stavebného práva je *zákon č. 86/1946 Sb. o stavebnej obnove* (oblasť: správne právo), účinný od 9. mája 1946, na ktorom sa uznieslo dočasné Národné zhromaždenie republiky Československej, ďalej to bol *zákon č. 88/1947 Zb. o právu stavby* zo 6. mája 1947 a i. Po Víťaznom februári je to napr. *zákon č. 121/1948 Zb. o znárodnení v stavebníctve* (oblasť: Občianske právo - hmotné a Správne právo), ktorý je podľa verejne dostupných podkladov stále účinný, pričom naposledy bol novelizovaný *zákonom č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon)*. Spomenutý zákon o stavebnej obnove bol zameraný predovšetkým na obnovu vojnou poškodených a zničených stavieb, ich zmeny a opravy. Aj tento zákon je podľa verejne dostupných zdrojov taktiež stále účinný, aj keď v niektorej časti je už nevykonateľný. V Českej republike bol zrušený dňom 1.1.2007 novým Stavebným zákonom č. 183/2006 Sb. Vo verejne dostupných právnych predpisoch nie je informácia o tom, že by bol zrušený v právnom systéme SR.

Pre zaujímavosť uvádzame, že stále existujú iné účinné právne predpisy, ktoré ho uvádzajú vo svojom paragrafovom znení alebo sa naň odvolávajú, ako napr. *zákon č. 61/1949 Zb., ktorým sa upravujú niektoré pomery v odbore stavebnej obnovy na Slovensku* alebo *Nariadenie vlády Československej republiky č. 76/1960 Zb. o jednorazovom štátnom príspevku na zníženie dlhov zo stavebnej obnovy rodinných domčekov a poľnohospodárskych usadlostí a z ich výstavby v dvojročnici*, alebo *Zákonné opatrenie predsedníctva Národného zhromaždenia č. 31/1958 Zb. o ďalšej úprave odkladu platenia a úrokovania niektorých peňažných záväzkov členov jednotných roľníckych družstiev* a i. Uvedené aj nasledovné údaje sú čerpané z www.epi.sk (EPI, 2025).

Pre zaujímavosť uvádzame niektoré citácie zo zákona o stavebnej obnove (Slovenská republika, zák. č. 86/1946 Sb.) :

- *Obnovu třeba řídit jednotně tak, aby byla provedena hospodárně, účelně a rychle a aby při tom byl původní stav vždy co nejvíce zlepšen v jednotlivostech i v celku. [§ 2 ods. 1]*
- *Pro urychlení obnovy zřídí zemský národní výbor potřebný počet zemských komisí pro obnovu (v dalším jen zemské komise). Na Slovensku zřídí státní stavební úřad potřebný počet okresních komisí pro obnovu. [§ 2 ods. 2]*
- *Zemský národní výbor - na Slovensku státní plánovací a statistický úřad - rozhodne podle směrnic a pokynů (§ 1, odst. 2) a vyhlásí v Úředním listě, na Slovensku v Úředním věstníku (Úradnom vestníku), pro které obce platí ustanovení tohoto zákona. [§ 4 ods. 1]*
- *Rozhodnutí podle odstavce 1 má ten účinek, že*
 - a) vlastník, po případě obec jsou povinni v nejkratší době odstraniti ssutiny a trosky (§ 5),*
 - b) obnova obce se bude řídit podle výměru o obnově. [§ 4 ods. 2]*
- *V každé obci [§ 4, odst. 1] nutno odstraniti ssutiny (na veřejných prostranstvích i na soukromých pozemcích), jakož i zbytky staveb, pokud jich nemůže býti použito pro konečnou obnovu stavby a pokud nejde o památkově nebo jinak cenný objekt. Při tom budiž dbáno toho, aby se pokud možno získalo co nejvíce ještě použitelných hmot. Tyto hmoty se zajišťují pro účely obnovy v obci a smí býti s nimi nakládáno jen podle pokynů zemské komise nebo z jejího pověření podle pokynů stavebního úřadu, na Slovensku podle pokynů státního stavebního úřadu. Bude-li vlastníku uloženo, aby je postoupil jiné osobě, určí stavební úřad náhradu ve shodě s cenovými předpisy. [§ 5 ods. 1]*
- *Pro řízení podle tohoto zákona platí, pokud zákon neustanovuje jinak, předpisy vládního nařízení ze dne 13. ledna 1928, č. 8 Sb., o řízení ve věcech náležejících do působnosti politických úřadů (správním řízení). [§ 27]*
- *Na Slovensku rozhoduje o odvoláních v trestních věcech podle § 24, odst. 1, č. 2, písm. a) pověřenectvo techniky. [§ 30 ods. 2]*

3 STAVEBNÉ PRÁVO NA SLOVENSKU PO ROKU 1989

3.1 Aktuálny stav stavebného práva na Slovensku

V súčasnosti je na Slovensku stále platný ešte socialistický federálny *Stavebný zákon* č. 50/1976 Zb., ktorého presný názov znie „*Zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)*“. Schválený bol ešte v roku 1976. Zo samotného názvu vyplýva, že spája a rieši dve problematiky. Jednou je územné plánovanie a druhou stavebný poriadok, t.j. výstavba. To už od 1. apríla 2024 neplatí, nakoľko časť o územnom plánovaní sa rieši samostatným zákonom, čo je uvedené v ďalšej časti tejto práce.

Od platnosti *Stavebného zákona* (7.5.1976), resp. jeho účinnosti (1.10.1976) nebol za socializmu ani raz menený. Po prvýkrát bol zmenený až po 14 rokoch, teda po *Nežnej revolúcii* a to zákonom č. 103/1990 Zb. Od vtedy bol už viackrát novelizovaný. Ostatná zmena zákonom č. 142/2024 Z. z. účinným k dátumu 27. 6. 2024 bola už jeho 48. novelou. Z niektorých zdrojoch by sa dalo zistiť, že noviel *Stavebného zákona* ešte z čias federácie je až 49. V takom prípade je teda pre správnosť konštatovať, že bola ešte jedna zmena a to zákonom Českej národnej rady, ktorá však platila iba na území Českej socialistickej republiky. Konkrétne to bol úprava o pôsobnosti „*Národných výborů v § 19 zákona č. 137/1982 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon o národních výborech a upravuje působnost městských národních výborů na některých úsecích státní správy*“ (Česká republika, zák. č. 137/1982 Sb.). Napriek takmer polstoročnici *Stavebného zákona* sa jedná nateraz o základný právny predpis upravujúci stavebnú legislatívu, minimálne v oblasti výstavby na Slovensku. V Českej republike to už neplatí a je tam úplne iná situácia. Stavebnej legislatíve v Českej republike je venovaná časť tejto práce a to nielen aktuálnemu stavu, ale aj histórii.

Pre zaujímavosť možno uviesť, že Česká socialistická republika (oficiálna skratka ČSR) bola v období od 1. januára 1969 do 5. marca 1990 oficiálny politický názov socialistickej Českej republiky v rámci Československej socialistickej republiky (ČSSR). Ústavným zákonom České národní rady zo dňa 6. marca 1990 „*O změně názvu České socialistické republiky*“ (Česká republika, zák. č. 53/1990 Sb.), sa potom názov zmenil na súčasný názov Česká republika. Na Slovensku došlo k zmene názvu Slovenskej socialistickej republiky (oficiálna

skratka SSR) ústavným zákonom Slovenskej národnej rady zo dňa 1. marca 1990 „*O názve, štátnom znaku, štátnej vlajke, štátnej pečati a o štátnej hymne Slovenskej republiky*“ (Slovenská republika, zák. č. 50/1990 Zb.), keď sa tento zmenil na súčasný názov Slovenská republika.

Problematika územného plánovania a stavebného poriadku na Slovensku patrila do kompetencie obcí, pretože išlo o samosprávu územia obce. Napriek tomu štát sa snažil normovať niektoré činnosti, ktoré vyžadovali jednotu z hľadiska celoštátneho. V územnom plánovaní je nutné riešiť najskôr územie štátu s prihliadnutím na štátne záujmy, potom väčšie územné celky a z nich následne odvodzovať usporiadanie jednotlivých obcí a ich čiastkových záujmových území (zóny), tzv. „*zonácia územia*“.

Spomínaná problematika územného plánovania na najnižšej úrovni patrí aj dnes do kompetencie obcí ako orgánov územného plánovania – miestnej územnej samosprávy, keď obce pri výkone samosprávy postupujú v súlade s § 4 ods. 3 písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení jeho zmien a doplnkov (ďalej aj „*zákon o obecnom zriadení*“). Podľa tohto ustanovenia zákona „*obec obstaráva zadanie a návrh územnoplánovacej dokumentácie obcí a zón, schvaľuje územný plán obce a územný plán zóny vrátane ich zmien a doplnkov, a to spolu s nariadením, ktorým sa vyhlasuje ich záväzná časť, obstaráva a schvaľuje koncepciu rozvoja jednotlivých oblastí života obce a programy rozvoja bývania a spolupôsobí pri utváraní vhodných podmienok na bývanie v obci*“. Uvedené je originálna kompetencia obce.

Vyšší – regionálny stupeň územnoplánovacej dokumentácie patrí do kompetencie samosprávnych krajov ako orgánov územného plánovania – regionálnej územnej samosprávy (*Zákon o územnom plánovaní*, §6 ods. 2, písm. b/ bod 2.).

Problematika stavebného poriadku, teda aj činnosť stavebných úradov je tiež na obciach, ale ako prenesený výkon štátnej správy a nie originálna kompetencia obcí. Činnosť stavebného úradu v súčasnosti (2025) vykonávajú obce a to ako prenesený výkon štátnej správy. Jedná sa teda o kompetenciu, ktorú síce štát delegoval vykonávať obciam, ale len ako prenesený výkon a nie ako originálnu kompetenciu.

Na Slovensku sa striedavo objavovali rôzne snahy o schválenie nového právneho predpisu v oblasti stavebného práva, ktorý by spĺňal štandard aktuálnej doby a spoločenskej situácie.

Po čiastkových úpravách *Stavebného zákona* po roku 1989 dňa 1. augusta 2000 nadobudol účinnosť zákon č. 237/2000 Z. z., ktorým sa zmenil a doplnil *Stavebný zákon* a niektoré ďalšie zákony. Tento zákon bol v t.č. v odbornej verejnosti vnímaný ako tzv. „*Veľká novela*“, nakoľko bola najväčšia od jeho účinnosti v roku 1976. K tejto novele sa pristúpilo najmä z toho dôvodu, že sa nenašiel konsenzus všetkých relevantných politickým strán, ktorým by sa dosiahlo schválenie novej právnej úpravy v oblasti stavebného práva.

S odstupom takmer 25 rokov od uvedenej *Veľkej novely* môžeme konštatovať, že na Slovensku nemáme stále nový základný právny predpis v oblasti stavebného práva, ktorý by spĺňal štandard súčasnej doby a spoločenskej situácie, aj keď snahy o schválenie nového právneho predpisu sa striedavo objavovali. Najbližšie k tomu bolo v roku 2009, keď bol nový *Stavebný zákon* na konci legislatívneho procesu ako „*tlač 995*“ napokon stiahnutý z Národnej rady Slovenskej republiky (ďalej len „NR SR“) v druhom čítaní (NR SR, 2009).

Ako bolo už uvedené, *Stavebný zákon* bol už 48 krát novelizovaný a nemožno si nevšimnúť, že niektoré jeho zmeny boli zmeny ad hoc. Takouto zmenou bola napr. zmena:

- ktorej účelom bolo zabezpečiť zvýšený prílev investícií na územie Slovenska – „*zákon č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov*“,
- ktorá mala zabezpečiť plynulejšiu výstavbu diaľnic a ciest – „*zákon č. 540/2008 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 669/2007 Z. z. o jednorazových mimoriadnych opatreniach v príprave niektorých stavieb diaľnic a ciest pre motorové vozidlá a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v znení zákona č. 86/2008 Z. z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov*“,
- ktoré mali zabezpečiť realizovanie významnejších investičných akcií – „*zákon č. 219/2013 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov*“ alebo „*zákon č. 154/2015 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 175/1999 Z. z. o niektorých*

opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov“, alebo „zákon č. 142/2024 Z. z. o mimoriadnych opatreniach pre strategické investície a pre výstavbu transeurópskej dopravnej siete a o zmene a doplnení niektorých zákonov“.

Veľká časť zmien *Stavebného zákona* (deväť) súvisela priamo so zmenami v oblasti práva na úseku životného prostredia (ďalej aj „ŽP“), resp. jeho zložiek a to najmä ochrana ovzdušia, vôd, prírody alebo aj riešenie odpadov a iné. Sú to napr. zmeny zákonmi č. 199/1995 Z. z. (vody), zák. č. 286/1996 Z. z. (vody), zák. č. 245/2003 Z. z. (prevencia znečisťovania ŽP), zák. č. 24/2006 Z. z. (o posudzovaní vplyvov na ŽP – EIA), zák. č. 145/2010 Z. z. (EIA), zák. č. 408/2011 Z. z. (EIA), zák. č. 314/2014 Z. z. (EIA), zák. č. 312/2018 Z. z. (odpady) a zák. č. 69/2023 Z. z. (EIA).

Pomerne veľká časť priamych zmien *Stavebného zákona* (šesť) je v oblasti dopravy a to napr. zmeny zákonmi č. 540/2008 Z. z. (výstavba diaľnic), zák. č. 513/2009 Z. z. (zákon o dráhach), zák. č. 368/2013 Z. z. (pozemné komunikácie), zák. č. 145/2021 Z. z. (cestná premávka), zák. č. 149/2021 Z. z. (pozemné komunikácie), zák. č. 142/2024 Z. z. (o strategických investíciách a dopravnej sieti).

Zásadná zmena v oblasti stavebného práva na Slovensku však nastala až na začiatku tretej dekády dvadsiateho prvého storočia. Tvorcovia týchto zmien ju nazvali slovami *Stavebná revolúcia*. Očakávania politikov a hlavne odbornej, ale aj laickej verejnosti boli pri schválení novej legislatívy vysoké. V médiách sa objavili nad príspevkami s touto témou nadpisy ako napr. *Revolúcia v stavebníctve. Pozrite si kľúčové zmeny, ktoré prináša dlho očakávaná novinka* (Szmrecsányi, 2022) alebo *Najväčšie zmeny v stavebníctve za polstoročie. Poslanci definitívne schválili zákony Holého a Doležala* (Garai, 2022) a pod.

V oblasti stavebného práva bol schválený nový samostatný *Zákon o územnom plánovaní* (č. 200/2022 Z. z.) a súčasne aj *Zákon o výstavbe* (č. 201/2022 Z. z.), oba s plánovanou účinnosťou od prvého apríla 2024. Tieto právne predpisy mali nahradiť federálny *Stavebný zákon* ešte z roku 1976. *Zákon o územnom plánovaní* nadobudol účinnosť v predpokladanom termíne, účinnosť *Zákona o výstavbe* sa odložila o rok na 1. apríl 2025. Federálny *Stavebný*

zákon je po jeho zmene, týkajúcej sa najmä vypustenia časti pojednávajúcej o územnom plánovaní stále účinný s predpokladom do 31. marca 2025.

S odstupom času a postupným uvádzaním stavebnej legislatívy do praxe a aj s čiastočným odkladaním jej účinnosti je pre popisanie súčasného stavu príznačnejší nadpis v médiách „*Stavebná revolúcia - ako ju jej tvorcovia nazvali, ani zďaleka nenadchla všetkých*“ (Stráňanová, 2023) alebo „*Stavebná revolúcia sa zatiaľ nekoná. Platnosť nového zákona sa zrejme posunie o rok*“ (RTVS, 2024).

Celý proces zavádzania novej stavebnej legislatívy v oblasti výstavby vyvrcholil schválením nového stavebného zákona, zatiaľ však len na úrovni Vlády SR. Automaticky sa objavili nové očakávania a názory na túto iniciatívu v odbornej aj laickej verejnosti a s tým sú spojené aj nové nadpisy v médiách, ktoré ich vystihujú ako napr. „*Búranie čiernych stavieb, rýchlejší stavebný proces, či slabšia informovanosť obyvateľov. Vláda schválila stavebný zákon. Odborníci vidia v zákone trhliny*“ (STVR, 2024a) alebo „*Vláda schválila nový kompromisný stavebný zákon, návrh smeruje do parlamentu*“ (Voleková, 2024), alebo „*Kľúčový zákon sa vracia. Vláda schvália nový návrh stavebného zákona, sľubuje zjednodušenie konaní*“ (Gubčo, 2024b) a iné.

3.2 Zásadné zmeny v oblasti stavebného práva na Slovensku

Zmeny v oblasti stavebného práva na Slovensku boli rôzne. Neboli to len ad hoc zmeny *Stavebného zákona* ako reakcie na niektoré vzniknuté aktuálne požiadavky a problémy, napr. zákonom č. 135/1995 Z. z. (riešenie odbornej spôsobilosti vo výstavbe) alebo zákonom č. 175/1999 Z. z. (riešenie významných investícií), alebo zákonom č. 314/2014 Z. z. (oblasť ŽP – EIA) a iné. *Stavebný zákon* mal aj vynútené zmeny, keď pod č. 217/2002 Z. z. bol zverejnený v zbierke nález Ústavného súdu SR zo dňa 7. marca 2002 vo veci vyslovenia nesúladu ustanovenia § 78 ods. 1 *Stavebného zákona* s čl. 46 ods. 1 a 2 Ústavy. Podľa tohto nálezu bolo uvedené ustanovenie *Stavebného zákona* pojednávajúce o účastníkoch kolaudačného konania protiústavné. Zo znenia citovaného ustanovenia vyplývalo, že zákonodarca nepočítal s tým, že v určitých konkrétnych situáciách môže dôjsť k tomu, že stavebníkom bude iná osoba ako vlastník pozemku. Vlastník pozemku je síce podľa § 59 ods. 1 *Stavebného zákona* účastníkom stavebného konania, avšak „vylúčením“ z kolaudačného konania (§ 78 ods. 1 *Stavebného zákona*) nepochybne stratil zákonnú

možnosť, aby v takomto konaní mohol priamo uplatniť námietky proti prípadnému nerešpektovaniu svojich požiadaviek a pripomienok pôvodne uplatnených v stavebnom konaní, resp. voči vzniknutým odchýlkam alebo rôznym nesprávnostiam, ku ktorým došlo pri realizácii povolenej stavby. V lehote 6 mesiacov od vyhlásenia nálezu ÚS SR v Zbierke zákonov nebolo napadnuté ustanovenie *Stavebného zákona* dané do súladu s Ústavou, preto stratilo platnosť. Vynútenou zmenou možno nazvať aj zmenu zákonom č. 46/2024 Z. z., keď sa predĺžila účinnosť *Stavebného zákona* o ďalší rok do 31. marca 2025, nakoľko zánik stavebných úradov na obciach a vznik nových nebol vôbec pripravený. Počas účinnosti *Stavebného zákona* boli samozrejme aj zmeny, ktoré boli štandardné, plánované a bezpochyby sa nedá k nim priradiť žiadny špeciálny prívlastok či už negatívny alebo pozitívny.

Autor tejto práce sa zmenám v *Stavebnom zákone* podrobnejšie venoval v samostatnej práci „*VÝVOJ, SÚČASNOSŤ A PROBLÉMY STAVEBNÉHO PRÁVA NA SLOVENSKU*“ z roku 2014 a to v časti *Stavebné právo na Slovensku po roku 1989* (Mičega, 2014, s. 31-43).

3.2.1 Zmeny v oblasti územného plánovania

Napriek rôznym problémom dnes môžeme konštatovať, že v **oblasti územného plánovania** došlo za ostatné roky na Slovensku k dvom zásadným zmenám:

- **Prvá zmena**, legislatívna bola v roku 2022, keď po takmer polstoročí v tejto oblasti bol schválený nový samostatný *Zákon o územnom plánovaní* (č. 200/2022 Z. z.). Zákon po jeho schválení nadobudol iba čiastočnú účinnosť dňa 15.6.2023, keď bol účinný iba jeden paragraf (§ 8), ktorý pojednáva o predsedovi a podpredsedovi nového Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky (ďalej aj „Úrad ÚPaV“ alebo len „Úrad“), čo umožnilo zriadiť nový ostatný ústredný orgán štátnej správy, teda Úrad ÚPaV. Tento prelomový právny predpis v oblasti stavebného práva, resp. územného plánovania predpokladal pri jeho schválení v roku 2022 zrušiť k prvému aprílu 2024 *Stavebný zákon* ešte z roku 1976, čo sa však nestalo. Úrad je gestorom interoperability procesov, kvality a dostupnosti údajov o území a elektronického výkonu verejnej moci ako predpokladu pre efektivity a kvality procesov výstavby (Dôvodová správa k zmene zákona č. 575/2001 Z. z., 2021).

- **Druhá zmena**, dôležitejšia bola v roku 2024, keď *Zákon o územnom plánovaní* dňom prvého apríla po predchádzajúcej zásadnejšej a už piatej zmene zákonom č. 46/2024 Z. z. nadobudol účinnosť ako celok s niekoľkými výnimkami. Niektoré jeho ustanovenia, napr. § 9 ods. 1 písm. p), § 24 ods. 1 a 2 a ďalšie majú nadobudnúť účinnosť až 1. apríla 2025.

Mimochodom k 27. júnu 2024 bol *Zákon o územnom plánovaní* novelizovaný už šiestykrát zákonom č. 142/2024 Z. z. o mimoriadnych opatreniach pre strategické investície a pre výstavbu transeurópskej dopravnej siete a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Ostatná, už siedma novela *Zákona o územnom plánovaní* bola schválená zákonom č. 350/2024 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov s účinnosťou od 14.12.2024. Aj v tejto novele je vidieť previazanosť právnych predpisov v oblasti územného plánovania (stavebné právo) s iným odvetvím práva, konkrétne so životným prostredím.

3.2.2 Zmeny v oblasti výstavby

V oblasti stavebného poriadku, resp. výstavby možno konštatovať z hľadiska legislatívnych zmien niečo obdobné ako v oblasti územného plánovania. Rozdiel je však v tom, že situácia je tu zložitejšia, keď proces sa nateraz pribrzdil. Doterajšie zmeny spočívajú:

- **Prvá zmena** bola taktiež v roku 2022, keď bol schválený už spomínaný *Zákon o územnom plánovaní* (č. 200/2022 Z. z.) a súčasne aj *Zákon o výstavbe* (č. 201/2022 Z. z.) s plánovanou účinnosťou tiež od prvého apríla 2024 a ktorý mal nahradiť *Stavebný zákon* ešte z roku 1976. Týmto bol vytvorený priestor na nové usporiadanie povolovacích procesov vo výstavbe vrátane nových kompetencií v rámci tých existujúcich, ale aj novovzniknutých inštitúcií.
- **Druhá zmena** bola taktiež v roku 2024 a je o odklade účinnosti *Zákona o výstavbe*, ktorý bol ešte pred svojou účinnosťou doteraz (6.12.2024) trikrát novelizovaný, pričom novela zákonom č. 46/2024 Z. z. posunula jeho účinnosť o ďalší rok až na prvého apríla 2025. Touto zmenou sa zásadnejšie menil aj *Zákon o územnom*

plánovaní, tak ako je uvedené vyššie. Najdôležitejšie pre oblasť výstavby je však to, že so zmenami ponechal účinnosť *Stavebného zákona* z roku 1976, z ktorého sa vypustila iba časť pojednávajúca o Územnom plánovaní, konkrétne Oddiel 1 až 7, teda § 1 až § 31. Vypustenie je logickým dôsledkom nadobudnutia účinnosti nového *Zákona o územnom plánovaní* dňom 1. apríla 2024, ktorý plne prevzal agendu územného plánovania.

Pre tých, ktorí sa zaoberajú históriou stavebného práva môže byť zaujímavosťou aj to, že v roku 1976 spojil *Stavebný zákon* v sebe dve spomenuté oblasti stavebného práva (územné plánovanie a stavebný poriadok), ktoré boli predtým legislatívne riešené samostatnými právnymi predpismi a to:

- zákonom č. 84/1958 Zb. o územnom plánovaní v znení zákona Slovenskej národnej rady č. 131/1970 Zb. (pol. 1 až 6 prílohy), zákona Českej národnej rady č. 146/1971 Zb. (pol. 3, 4 prílohy A a pol. 3, 4 prílohy B) a zákona Slovenskej národnej rady č. 159/1971 Zb. (pol. 5, 6 prílohy D) a
- zákonom č. 87/1958 Zb. o stavebnom poriadku.

Uvedené právne predpisy z roku 1958 naopak od *Stavebného zákona* z roku 1976 rozdelili vykonávanie oboch oblastí (územné plánovanie a stavebný poriadok), keď dovtedy sa vykonávali jedným zákonom č. 280/1949 Zb. o územnom plánovaní a výstavbe obcí. Z hľadiska histórie stavebného práva je zaujímavé to, že tento zákon de jure v § 28 ods. 1 generálne zrušil skoršie predpisy, keď cit. „*Platnosť, poprípade používateľnosť, strácajú všetky doterajšie predpisy, ktoré upravujú veci, na ktoré sa vzťahuje tento zákon, najmä:...*“. Týmto zákonom boli zrušené aj stavebné štatúty na Slovensku z 19. storočia, ktorým sa venujeme v ďalšej časti.

Ak porovnáme súčasný legislatívny stav s tým predchádzajúcim z hľadiska obsahového usporiadania právnych predpisov, tak novými zákonnými predpismi na úseku územného plánovania a na úseku výstavby (stavebný poriadok) z roku 2022 sme sa de facto vrátili do obdobia z roku 1958, keď obe tieto oblasti mali a dnes opäť majú samostatné právne predpisy na úrovni zákona.

Vládou Slovenskej republiky navrhnutý zákon č. 46/2024 Z. z. zmenil federálny *Stavebný zákon* z roku 1976 a o ďalší rok posunul jeho účinnosť až na prvého apríla 2025. Mimo už spomenutého vypustenia časti pojednávajúcej o Územnom plánovaní (§ 1 až § 31) priniesol v sebe aj ďalšie zmeny. Jednalo sa najmä o nutné posunutie účinnosti nového *Zákona o výstavbe* (č. 201/2022 Z. z.) z dôvodu, že neboli pripravené podmienky na kontinuálne zabezpečenie činnosti stavebných úradov. Dôkazom toho je úvod z Dôvodovej správy predloženej k tomuto zákonu do NR SR kde sa konštatuje, že cit. „*Primárnym podnetom na spracovanie návrhu je naliehavá požiadavka oddialiť nadchádzajúcu účinnosť zákona č. 201/2022 Z. z. o výstavbe v znení neskorších predpisov v súvislosti s nepripravenosťou na spustenie povolovacích procesov podľa novej legislatívy o výstavbe. Navrhuje sa odloženie účinnosti zákona o výstavbe o jeden rok, t. j. do 01. apríla 2025. Hlavnými dôvodmi sú:*

- *nepripravenosť integrácie povolovacích procesov stavieb, ktoré podliehajú procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie,*
- *časový sklz pri príprave vykonávacích právnych predpisov,*
- *nutnosť opravy väd a chýbajúcich častí právnej úpravy nadväzujúcej na zákon o výstavbe,*
- *časový sklz formulárov a digitalizácie konaní vo výstavbe a technického vybavenia,*
- *nedostatočné personálne obsadenie Úradu pre územné plánovanie a výstavbu (ďalej len „úrad“) vyškolenými odbornými zamestnancami pre realizáciu preberaného rozsahu povolovacích konaní.*

Sekundárnym cieľom v nadväznosti na oddialenie účinnosti zákona o výstavbe je prispôbienie režimu Stavebného zákona (č. 50/1976 Zb.) a zákona o územnom plánovaní (č. 200/2022 Z. z.) tak, aby boli aplikovateľné súčasne a nadväzovali na seba do nadobudnutia účinnosti zákona o výstavbe.

V neposlednom rade návrh smeruje k skráteniu doby prípravy stavieb, najmä doby administratívneho posudzovania vo fáze povoľovania stavieb do nadobudnutia účinnosti zákona o výstavbe. Vzhľadom na dočasnosť a naliehavosť úpravy návrh nemá ambíciu riešiť rozsiahlu novelu platného stavebného zákona, ani zásadným spôsobom upravovať súvisiace

predpisy. Cieľom je urýchlene vykonať legislatívne úpravy tak, aby sa eliminovalo riziko spustenia nepripravených procesov vo výstavbe a v prechodnej dobe sa v čo najväčšej miere využili existujúce inštitúty stavebného práva, primerane prebrali aplikovateľné inštitúty navrhované zákonom o výstavbe, nenarušil sa priebeh konaní na stavebných úradoch a zároveň aby sa nezaviedla úprava, ktorá by bola v zásadnom rozpore s už schválenými predpismi, ktorých účinnosť sa navrhuje posunúť na 1. apríla 2025.“ (Dôvodová správa k zákonu č. 46/2024 Z. z., 2024).

Z uvedených skutočností je zrejmé, že v ostatných rokoch síce došlo k zmenám v oblasti stavebnej legislatívy, ale tento proces stále nie je dokončený, je zdĺhavý a napriek deklarovaným prognózam a informáciám je aj z časti nepripravený. *Zákon o územnom plánovaní* z roku 2022 obsahuje v § 39 písm. a) až e) splnomocňovacie ustanovenie, v ktorom je definované čo má Úrad ÚPaV ustanoviť všeobecne záväzným právnym predpisom. Ku dňu 13.09.2024 je tento zákon vykonávaný už novými vyhláškami Úradu nasledovne:

- Vyhláška č. 392/2023 Z. z. *o obsahu a spôsobe spracovania územnoplánovacej dokumentácie a o územnoplánovacích podkladoch a všeobecných požiadavkách na priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia.* (Vydaná bola 3. októbra 2023, teda pol roka pred účinnosťou zákona).
- Vyhláška č. 49/2024 Z. z., *ktorou sa ustanovuje obsah a forma žiadosti o zápis do registra odborne spôsobilých osôb a spôsob overenia odbornej spôsobilosti.* (Vydaná bola 13. marca 2024, teda ani nie mesiac pred účinnosťou zákona).
- Vyhláška č. 54/2024 Z. z., *ktorou sa ustanovujú vzory formulárov používané informačným systémom územného plánovania a výstavby.* (Vydaná bola tiež 13. marca 2024).
- Vyhláška č. 69/2024 Z. z. *o územnotechnických požiadavkách na výstavbu.* (Vydaná bola 26. marca 2024, teda ani nie týždeň pred účinnosťou zákona).
- Vyhláška č. 153/2024 Z. z. *o štandardoch a metodike spracovania územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov.* (Táto vyhláška bola vydaná dokonca až 17. júna 2024 čo je dva a pol mesiaca po účinnosti zákona).

Je zrejmé, že legislatívny proces nie je jednoduchý. Preto zostaneme pri konštatovaní zo spomínanej dôvodovej správy v tom zmysle, že nastal časový sklz pri príprave vykonávacích právnych predpisov a k prvému aprílu 2024, teda k dátumu účinnosti *Zákona o územnom plánovaní* sa to aj potvrdilo.

3.3 Zmeny v procesoch obstarávania územnoplánovacej dokumentácie

Dnes už môžeme konštatovať, že z hľadiska obstarávania územnoplánovacích dokumentácií (ďalej aj „územných plánov“) nedošlo po nadobudnutí účinnosti *Zákona o územnom plánovaní* k žiadnemu časovému zdržaniu z dôvodu zavádzania nových právnych predpisov do praxe. Obce (v zmysle zákona o obecnom zriadení za obce chápeme aj mestá), ako obstarávatelia územných plánov mali možnosť, ktorú im dávala prvá veta v § 40 ods. 5 *Zákona o územnom plánovaní*, ktorá pojednáva o prechodných ustanoveniach a znie, cit. „*Územnoplánovacia dokumentácia, ktorej obstarávanie sa začalo oznámením o začatí obstarávania územnoplánovacej dokumentácie podľa doterajších predpisov a neskončilo schválením územnoplánovacej dokumentácie do 31. marca 2024, sa dokončí podľa predpisu účinného v čase začatia obstarávania.*“ Týmto sa na istý čas mohli obce vyhnúť postupu podľa nového *Zákona o územnom plánovaní* a nemuseli teda ísť cestou neprebádaného, teda zmeniť doterajšie postupy pri obstarávaní územných plánov.

Uvedené platí iba pri tých obciach, ktoré začali s obstarávaním úplne nových územných plánov a teda neplatí to pri zmenách a doplnkoch jestvujúcich. Pri obstaraní zmien a doplnkov územných plánov schválených ešte podľa federálneho *Stavebného zákona* sa podľa § 40a ods. 6 *Zákona o územnom plánovaní* riadi postupom podľa doterajších predpisov, najneskôr však môže byť týmto postupom oznámené začatie obstarávania zmien a doplnkov do 31. marca 2028.

Len pre zaujímavosť uvádzame, že k 30. septembru 2024 nezačala v Trenčianskom kraji žiadna obec obstarávať nový územný plán podľa novej legislatívy účinnej od 1. apríla 2024. Ku konci roka 2024 to už boli štyri obce (Dolný Lieskov, Kálnica, Papradno, Pružina). Na Slovensku by to malo byť ku koncu roka 2024 spolu cca 20 obcí, ktoré obstarávajú nový územný plán už podľa nových právnych predpisov.

Vo všeobecnosti platí, že ľudia neradi prijímajú zmeny a to z rôznych dôvodov. Môže to byť prirodzený strach z neznámeho a neprebádaného, obava z možných pochybení pri nových postupoch alebo napríklad aj nesúhlas s niektorými novými pravidlami. Vo všeobecnosti sa dá konštatovať, že obce (starostovia a primátori) ako aj osoby zodpovedné za obstarávanie územných plánov majú tiež obavy z nového *Zákona o územnom plánovaní* a nových postupov. Jednoducho snaha o zachovanie status quo platí aj pri obstarávaní územných plánov.

Ak by sme uvedené správanie ľudí premostili na riadenie ľudí v spoločnosti (organizácii, podniku), tak pri organizácii je to niečo obdobné ako riadená zmena, teda change management. *Change management alebo Riadenie zmien je systematický prístup, ktorý zahŕňa riešenie zmien alebo transformácie organizačných cieľov, základných hodnôt, procesov alebo technológií. Účelom každej iniciatívy v oblasti riadenia organizačných zmien je úspešne implementovať stratégie a metódy na uskutočňovanie zmien a pomoc ľuďom pri prijímaní zmien a prispôsobovaní sa im. Pretože sa organizačné zmeny na agilných pracoviskách dejú každý deň, tímy riadenia zmien a komunikačných zmien sa stali rozhodujúcimi motormi výkonu mnohých spoločností* (Sochna, 2025a).

Aj pri zmenách v podniku platí, že ľudia nemajú radi zmeny. *Zavádzanie zmien však nie je vždy jednoduché. Môže sa stretnúť s odporom, skepsou a neistotou, čo môže viesť k neúspechu* (Sochna, 2025b).

Sochna na webstránke changemanagement.sk uvádza štatistické údaje a súčasne konštatuje, že ľudia nemajú radi zmeny. *Výskum ukazuje, že iba 38 % ľudí rado opustí svoju komfortnú zónu. Keď sa týmto ľuďom predstavi zmena, pomyslia si: „Hej, je to také vzrušujúce.“ Tieto pozitívne interpretácie zmien vedú k pozitívnym emocionálnym reakciám, ako sú šťastie a spokojnosť, ktoré vedú k vyššej produktivite zamestnancov. Zvyšných 62 % sa však pozerá na to isté presné tvrdenie a okamžite pociťuje strach a nepohodlie. Môžu si myslieť: „No super, táto zmena bude mať vplyv na môj kariérny rast.“ alebo „Už nebudem robiť to, čo sa mi páči.“, alebo „Nechajú ma tu pracovať?“* (Sochna, 2025a).

Ak použijeme aj iný zdroj, kde je témou správanie ľudí všeobecne pri zmenách, tak Mgr. Gabriel HRUSTIČ, ktorý pracuje v Psychiatrickej nemocnici v Pezinku a vo vlastnej súkromnej praxi ako klinický psychológ a psychoterapeut sa v rozhovore pre aktuality.sk dňa

5. februára 2019 vyjadril aj k zmenám v živote ľudí a ich stereotypom, keď konkrétne uviedol, že cit. „*Pre nás je charakteristické fungovať v nejakých zvyklostiach, robiť pravidelné veci. Nestojí nás to veľa energie a je to pohodlné. Je pohodlnejšie vyhýbať sa bolesti, ako vynakladať úsilie, aby sme získali nejakú radosť, šťastie, naplnenie. Každá zmena totiž znamená, že ideme mimo našej pohodlnej zóny. Napríklad, keď spoločnosť Google robí zmeny, nepýta sa, či ich ľudia chcú, ale rovno ich zavedie. Pretože ľudia apriori zmeny neradi prijímajú, aj keď sú to zmeny k lepšiemu.*“ (Čunderlíková, 2019) .

Uvedeným odbočením od legislatívy v oblasti územného plánovania k riadeniu ľudí v spoločnosti sme chceli názorne poukázať na to, že prakticky každá zmena, aj tá legislatívna sa prijíma časťou jej prijímateľov s nevôľou. Pri zmene stavebnej legislatívy sú prijímatelia dokonca inštitúcie - orgány verejnej správy, konkrétne aj územnej miestnej samosprávy, teda obce, ale aj regionálnej, teda samosprávne kraje. Aj tu však platí jedno zo základných pravidiel change managementu pri riadení zmeny a to, že každá zmena sa musí dotiahnuť do konca. Platí to aj pri legislatíve.

3.4 Zmeny v procesoch v oblasti výstavby

Už v predchádzajúcich častiach sme sa zaoberali tým, že na Slovensku máme ešte stále platný federálny *Stavebný zákon* (č. 50/1976 Zb.), z ktorého sa *Zákonom o územnom plánovaní* (č. 200/2022 Z. z.) vypustila časť pojednávajúca o územnom plánovaní (§ 31 až § 32). Touto zmenou zostal *Stavebný zákon* aplikovateľný už iba pre oblasť stavebného poriadku, teda pre oblasť výstavby.

Federálny *Stavebný zákon* mal byť dňa 1. apríla 2024 nahradený dvoma novými samostatnými zákonmi. Už spomínaným *Zákonom o územnom plánovaní* a *Zákonom o výstavbe* (č. 201/2022 Z. z.), pričom účinnosť zákona o výstavbe sa posunula o jeden rok na 1. apríla 2025. Touto zmenou sa vytvoril ročný časový priestor na nápravu nepripravenej reformy v oblasti výstavby, konkrétne pri kreovaní nových stavebných úradov s regionálnou/krajskou pôsobnosťou. Takto to aspoň predpokladal uvedený nový *Zákon o výstavbe*.

Oblasťou stavebného poriadku, resp. novým zákonom o výstavbe sa podrobnejšie zaoberáme už v predchádzajúcej časti *1.5 Stavebné právo na Slovensku po roku 1989*. K tejto

problematike treba uviesť, že ročný časový priestor vytvoril predpoklad na prehodnotenie celej stavebnej legislatívy v oblasti výstavby.

Celý proces stavebnej legislatívy v oblasti výstavby vyvrcholil v roku 2024 schválením nového právneho predpisu, zatiaľ len na úrovni Vlády SR. S novou legislatívou sa objavili aj nové nadpisy v médiách, ako napr. *Búranie čiernych stavieb, rýchlejší stavebný proces, či slabšia informovanosť obyvateľov. Vláda schválila stavebný zákon. Odborníci vidia v zákone trhliny* (STVR, 2024) alebo *Vláda schválila nový kompromisný stavebný zákon, návrh smeruje do parlamentu* (Voleková, 2024), alebo *Nový stavebný zákon o veľa neprekročil tieň zákona z roku 1976* (Suchánek, 2024), alebo *Kľúčový zákon sa vracia. Vláda schvália nový návrh stavebného zákona, sľubuje zjednodušenie konaní* (Gubčo, 2024) a pod.

Návrh nového stavebného zákona predkladalo Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky, pričom v dôvodovej správe hneď v jej úvode uviedlo, že *skúsenosti a poznatky získané z praxe pri aplikácii stavebného zákona (č. 50/1976 Zb.) v priebehu obdobia od roku 1992 až do roku 2024, ako aj riziká legislatívnej úpravy zákona č. 201/2022 o výstavbe v spojení s nedostatočnou prípravou pre jeho aplikáciu, vytvorili potrebu prijatia novej právnej úpravy na úseku stavebného práva. Zákon o výstavbe prijatý v roku 2022 sa nachádza v stave inštitucionálnej nepripravenosti a k dátumu účinnosti 01. apríla 2025 je nevykonateľný. Nadobudnutie účinnosti predmetného zákona by viedlo k značným ťažkostiam pri príprave a povoľovaní stavieb. Aplikácia tejto legislatívy je nereálna, a to nielen z hľadiska technickej a organizačnej, ale aj z pohľadu nadväzujúcej legislatívy. Účelom navrhovaného stavebného zákona a sústavy jeho vykonávacích predpisov je vytvoriť právny rámec na zjednodušenie a urýchlenie výstavby, zníženie administratívnej záťaže povoľovacích konaní s dôrazom na zabezpečenie transparentnosti v tejto oblasti. Navrhovaný stavebný zákon ako aj jeho vykonávacie právne predpisy ovplyvnia viaceré ekonomické i spoločenské procesy vytvárajúce predpoklady na úspešný ďalší rozvoj Slovenskej republiky.*

Nové stavebné predpisy nahradia v súčasnosti platný a účinný stavebný zákon, ako aj platný zákon o výstavbe s odloženou účinnosťou od 01. apríla 2025 (NR SR, 2024).

Návrh nového stavebného zákona bol prerokovaný na 23. schôdzi NR SR, uznesenie číslo 687 zo dňa 28.11.2024. NR SR uznesením rozhodla o výboroch Ústavnoprávny výbor NR SR

a Výbor NR SR pre verejnú správu a regionálny rozvoj s lehotou na prerokovanie 31.1.2025. NR SR uznesením rozhodla aj o gestorskom výbore Výbor NR SR pre verejnú správu a regionálny rozvoj s lehotou na prerokovanie 3.2.2025. Z uvedeného je zrejmé, že existuje predpoklad na schválenie novej legislatívy pre oblasť výstavby s účinnosťou od 1. apríla 2025 (NR SR, 2024).

Čiastočný záver teoretickej časti práce

Stavebné právo na Slovensku by sa dalo zarámcovať z hľadiska jeho vývoja do troch časových období. Prvým je existencia Habsburskej monarchie, resp. Rakúsko-Uhorska (1526 – 1918) vrátane toho, čo tomuto obdobiu predchádzalo. Toto obdobie je príznačné tým, že na Slovensku sa vyvíjalo stavebné právo odlišne od českých, moravských a sliezskych území. Druhým je obdobie existencie spoločného štátu Československa vo všetkých jeho obmenách (1918 – 1992), kedy sa legislatíva v stavebnej oblasti postupne zjednocovala a pri rozpade spoločného štátu bola prakticky už zjednotená. Tretím je vznik Slovenska ako samostatného štátu od 1. januára 1993 až doteraz, kedy sa stavebné právo v Českej republike a Slovenskej republike vyvíja úplne odlišne, aj keď spoločné prvky alebo aspoň snaha o rovnaké riešenia niektorých oblastí je viditeľná. Jedná sa napr. o elektronizáciu systémov a pod.

Napriek tomu, že samostatná Slovenská republika má za sebou už viac ako 30 rokov svojej existencie, stále je u nás platný ešte federálny *Stavebný zákon* z roku 1976 ako hlavný právny predpis v tejto oblasti. V ostatných rokoch došlo k zásadnejším zmenám, keď v roku 2022 bol schválený a v roku 2024 aj nadobudol účinnosť nový samostatný *Zákon o územnom plánovaní*. V oblasti výstavby, teda stavebného poriadku nový *Zákon o výstavbe* z roku 2022 svoju účinnosť po jej odložení doteraz nenadobudol a v roku 2025 sa očakáva úplne nový stavebný zákon.

História nám dáva odpovede na rôzne otázky, ktoré sa periodicky opakujú. Stavebná legislatíva je toho tiež dôkazom. Napriek rôznym problémom spojených so stavebnou legislatívou, môžeme konštatovať, že táto dokázala vždy reagovať na aktuálne problémy spoločnosti. Rôzne problémy, menšieho či väčšieho charakteru sa riešili ad hoc zmenami a úpravami a o to väčšie sú očakávania od novej legislatívy.

Na záver zostáva už iba dodať, že nový stavebný zákon, ktorý je schválený Vládou SR a v súčasnosti je v schvaľovacom procese v NR SR vytvorí priestor na zjednodušenie procesov a umožní urýchlenie výstavby a tým aj stavebníctva na Slovensku. Očakávania sú vysoké, vysoké sú aj ciele a bez tých sa nedajú zdolať méty.

ANALYTICKÁ ČÁST PRÁCE

4 AKTUÁLNE PROBLÉMY STAVEBNÉHO PRÁVA NA SLOVENSKU

V oblasti stavebného práva platila rozdielna úprava v českej časti a v slovenskej časti bývalého spoločného štátu Čechov a Slovákov. Bolo to dôsledkom rozdielneho spoločenského vývoja ešte v stredoveku a najmä dôsledkom dualizmu z monarchie na našich územiach. Legislatíva v tejto oblasti sa postupne zjednocovala až tak, že odchýlky v obsahu nemali zásadný charakter. Zánikom spoločného štátu dňa 31. decembra 1992 a v nasledujúci deň vznikom dvoch samostatných štátov Českej republiky a Slovenskej republiky bol tento proces spoločnej legislatívy v oblasti stavebného práva logicky ukončený. Tu môžeme konštatovať, že v čase zániku spoločného štátu odchýlky v obsahu stavebného práva neboli také veľké, ako v iných okruhoch spoločenských vzťahov, čo sme skonštatovali už v predchádzajúcej časti tejto práce.

Existovala rozdielna legislatíva v oblasti stavebného práva v Čechách a na Slovensku a to aj napriek ich súčasťi v Habsburskej monarchii. Rozdiel bol aj po vzniku spoločného štátu v roku 1918. Približovať sa začala až v druhej polovici 20. storočia a tento proces sa ukončil zánikom spoločného štátu 1.1.1993.

V Českej republike sa stav v oblasti stavebného práva po zániku spoločného štátu vyvíjal zásadne odlišne ako na Slovensku. Federálny *Stavebný zákon* z roku 1976, teda ešte z éry spoločného štátu stratil v Českej republike po 30 rokoch od jeho schválenia účinnosť ešte v roku 2006, resp. k dátumu 1. januára 2007. Bolo to po prijatí zákona č. 183/2006 Sb., *o územnom plánovaní a stavebnom rádu (stavební zákon)* účinný od 1. júla 2006 (Česká republika, zák. č. 183/2006 Sb.). Tento nový zákon už odrážal požiadavky aktuálnych spoločenských vzťahov a bol súborom skúseností v oblasti stavebného práva získaných už a začiatku 21. storočia. Bývalý čas je použitý z toho dôvodu, lebo už aj tento nový stavebný zákon je v Českej republike de facto aj de jure starým, nakoľko bol zrušený a nahradený úplne novým zákonom č. 283/2021 Sb. *Stavební zákon*.

O zložitosti stavebnej legislatívy môže svedčiť aj skúsenosť našich susedov v tejto oblasti. Dôkazom nie je len to, že vlastne po pätnástich rokoch zrušili nový (teraz už starý) stavebný zákon z roku 2006 a nahradili ho opäť úplne novým, ale aj to, že do konca jeho účinnosti dňa

31.12.2023 bol novelizovaný až tridsaťkrát, teda v priemere dvakrát za rok. Pre zaujímavosť federálny *Stavebný zákon* z roku 1976 v súčasnosti platný ešte na Slovensku bol k decembru 2024 u nás novelizovaný 48 krát, teda v priemere jedenkrát za rok. Ak však odrátame obdobie socializmu, ktoré bolo bez jedinej novely, tak od roku 1990 je to v priemere 1,5 krát za rok. Pre porovnanie v Českej republike bol federálny *Stavebný zákon* do konca jeho účinnosti dňa 31.12.2006 novelizovaný dvadsať trikrát, teda v priemere 0,63 krát za rok. Ak by sme však aj tu odrátali obdobie socializmu, tak od roku 1990 je to v priemere 1,43 krát za rok. Je to takmer obdobne ako na Slovensku, ale u nás bol novelizovaný viackrát.

Súčasný *Stavební zákon* (č. 283/2021 Sb.) v Českej republike nadobúdala účinnosť tiež postupne, tak ako je to aj u nás na Slovensku, čo je popísané v predchádzajúcej časti tejto práce. Niektoré jeho ustanovenia (§ 36, 319, § 322 ods. 1 a 3, § 324 a § 326 ods. 1) nadobudli účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho vyhlásenia (30. júla 2021), niektoré 1. januára 2022 a 1. januára 2023. Zákon ako celok nadobudol účinnosť až dňa 1. júla 2023, pričom k tomuto dátumu bol už päťkrát novelizovaný. Zaujímavosťou je aj skutočnosť, že od 1. júla 2023 do 31. decembra 2023 boli v Českej republike účinné dva stavebné zákony a to zákon č. 183/2006 Sb., o územnom plánovaní a stavebnom ráde a nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. (Česká republika, zák. č. 283/2021 Sb.).

K uvedeným právnym predpisom možno dodať, že zložitnosť stavebných procesov sa prejavuje aj v zložitosti stavebnej legislatívy. Mimochodom nový český stavebný zákon z roku 2021 má paragrafové znenie od § 1 až po § 335, pričom pre porovnanie na Slovensku stále platný federálny *Stavebný zákon* z roku 1976 má paragrafové znenie od § 32 po § 145 (§ 1 až § 31 boli zrušené ku dňu účinnosti nového *Zákona o územnom plánovaní* dňa 1.4.2024). Náš novoprijatý, zatiaľ neúčinný zákon o výstavbe (201/2022 Z. z.) má paragrafové znenie od § 1 po § 66. Aj v tomto počte paragrafov je zjavný nepomer v rozsahu medzi českou a slovenskou legislatívou v oblasti výstavby po obsahovej stránke právneho predpisu.

Už v predchádzajúcej časti je spomínaný zrejmy presah v oblasti stavebného práva do iných oblastí spoločenských vzťahov. Bolo tomu už pri jeho vzniku v období Habsburskej monarchie, resp. Rakúsko-Uhorska a to na jeho jednotlivých územiach. Dôvody na zasahovanie do stavebnej činnosti obyvateľov monarchie boli rôzne a realizovali sa formou špeciálnych právnych noriem. Medzi prvotné dôvody radíme tzv. policajné dôvody.

Odôvodňovali sa prevenciou škôd a odvrátením nebezpečenstva hroziaceho zo stavebnej činnosti. V neposlednom rade sa jednalo o podporu verejného záujmu. Tieto stavebné predpisy mali povahu obmedzenia vlastníckeho práva. Na reguláciu stavebnej činnosti vplývali aj obranné dôvody, ktoré boli v stredoveku z dôvodu rôznych a častých hrozieb veľmi dôležité. Vzhľadom na charakter používaných bojových techník a dostupných zbraní v stredoveku boli obranné stavby a aj forma ich výstavby veľmi dôležité, lebo v princípe sa jednalo najmä o obranné valy, hrádze, priekopy alebo aj vodné priekopy a pod.

Obmedzovanie vlastníckeho práva v období Habsburskej monarchie, resp. Rakúsko-Uhorska dnes poznáme pod pojmami vyvlastnenie alebo obmedzenie vlastníckeho práva formou vecného bremena a pod. Pri obmedzovaní vlastníckeho práva sa aj dnes prihliada na verejný záujem. Tieto oblasti majú svoju vlastnú legislatívu, keď pri vyvlastnení sa postupuje podľa zákona č. 282/2015 Z. z. *o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov*. Pri vecných bremenách sa postupuje podľa osobitných predpisov, keď existujú tzv. zákonné vecné bremená ako napr. podľa *Zákona o energetike* (č. 251/2012 Z. z.) alebo *Zákona o elektronických komunikáciách* (č. 452/2021 Z. z.) a iné. Pri vecných bremenách sa postupuje aj podľa zákona č. 40/1964 Zb. *Občiansky zákonník* a násl. (§ 151n a násl.) a z hľadiska ich evidencie v katastri nehnuteľností podľa *Katastrálneho zákona* (č. 162/1995 Z. z.).

4.1 Hlavné problémy stavebného práva na Slovensku

Stavebné právo je dynamická oblasť, ktorá čelí mnohým výzvam a problémom, najmä v kontexte legislatívnych zmien, administratívnych prekážok a technologického vývoja. Existencia rôznych problémov vytvára prekážky, ktoré treba neustále riešiť. Tak ako je už uvedené v predchádzajúcej časti, stavebné právo na Slovensku sa zaoberá rôznymi aspektmi týkajúcimi sa výstavby a regulácie stavebných činností. Hlavné problémy, s ktorými sa stretáva môžeme zhrnúť najmä nasledovne:

Náročná administratívna procedúra, neustále legislatívne zmeny a nová právna úprava; Nejasnosti v právnych predpisoch; Korupcia a neetické praktiky; Problematické územné plánovanie; Opozičné aktivity a protesty obyvateľov; Infraštruktúrne obmedzenia; Súvisiace

environmentálne otázky; Nedostatok kvalifikovaných pracovníkov; Súdne spory a zdĺhavé konania; Nelegálne stavby; Kybernetická bezpečnosť.

4.1.1 Náročná administratívna procedúra, neustále legislatívne zmeny a nová právna úprava:

Proces získania stavebného povolenia a s tým súvisiace ďalšie (dielčie) povolenia môže byť zdĺhavý a komplikovaný, čo môže odradiť investorov a spomaliť výstavbu. Problémom je aj nedostatočné prepojenie medzi jednotlivými štátnymi inštitúciami, najmä z hľadiska posunu informácií, podkladov a pod. Prechod na nové procesy v rámci stavebnej agendy môže byť pre samosprávy a stavebníkov náročný. Problémom môže byť aj nedostatok odbornej prípravy pre úradníkov, projektantov a stavebníkov.

Na zdĺhavé a zložité stavebné konanie sa sťažujú rôzne subjekty, napr. aj podnikatelia v stavebníctve v prieskume Podnikateľskej aliancie Slovenska (PAS) v roku 2021. Spôsob riešenia vidia v záväzných lehotách, digitalizácii a tiež v meraní dĺžky konaní na jednotlivých úradoch a systematickom odstraňovaní nedostatkov. *Väčšina podnikateľov nesúhlasí s prenosom tejto kompetencie z obcí na štátnu správu či na vyššie územné celky. „Až 90,9 percenta podnikateľov nepovažuje v súčasnosti stavebné konanie za efektívne, kvalitné a rýchle,“ vyčíslila aliancia s tým, že spomedzi respondentov s priamou skúsenosťou trvalo vybavenie stavebného povolenia najväčšej časti (38,5 percenta) šesť až 12 mesiacov, približne tretine (32,7 percenta) viac ako 12 mesiacov a zvyšku (28,8 percenta) do šiestich mesiacov. Podľa podnikateľov sú hlavnými bariérami zrýchlenia a zefektívnenia stavebného konania zdĺhavé rozhodovanie iných ako stavebných úradov (65,6 percenta), príliš zložitý stavebný proces - je v ňom veľa rôznych úkonov (62,5 percenta) a papierová byrokracia - nefunguje elektronická komunikácia (56,3 percenta) (Trend, 2021).*

Problémom je aj uvedený nedostatok pracovníkov v stavebníctve. *Stavebné malé a stredné podniky upozorňujú na nedostatok kvalifikovaných pracovníkov v stavebných profesiách. Informovali o tom vo štvrtok Slovenský živnostenský zväz, Cech strechárov Slovenska a Zväz stavebných podnikateľov Slovenska, ktorí prijali spoločnú deklaráciu na podporu stavebných remesiel (Trend, 2023).*

Autor tejto práce má z vlastnej praxe vedomosti o tom, že elektronický systém Úradu ÚPaV SR vo veci schvaľovania nových územných plánov, prostredníctvom ktorých sa majú od 1.

apríla 2024 realizovať procesy obstarávania nových územných plánov, k januáru 2025 prakticky nefunguje. Problém je nielen s jeho dopĺňaním údajov zo strany odborne spôsobilých osôb, ale aj nesprávnym doručovaním listín. Tento systém vykazuje takú chybovosť, že je predpoklad, že bude nahradený novým.

4.1.2 Nejasnosti v právnych predpisoch:

Mnohé právne normy sú nejasne formulované alebo sú vo vzájomnom rozpore, čo môže viesť k právnym sporom a nejednoznačnostiam v aplikácii zákonov v praxi. Zložitosť sa prejavuje aj vo vlastníckych vzťahoch k pozemkom a stavbám v povoľovacích procesoch na stavebných úradoch. Netýka sa to však len stavebných úradov, ale aj bežných občianskych úkonov. Na webstránke Centrum právnej pomoci je k tejto téme venovaná pomerne veľká časť právnej pomoci. Na stránke je mimo iného uvedené, že *častým právnym problémom, s ktorým sa na centrum klienti obracajú, je aj vlastníctvo pozemkov. Často ide o dosť zložité právne otázky, pričom už len oboznámenie sa s celou problematikou si vyžaduje nie len príslušné právne vedomosti, ale aj isté technické a analytické zručnosti v podobe práce s údajmi z katastra nehnuteľností a s katastrálnymi mapami* (Centrum právnej pomoci, 2023).

Legislatíva v oblasti vyvlastňovania nie je v takom prípade všeliakom. Rozdrobenosť pozemkov, teda vlastníctva pôdy na Slovensku a komplikácie v týchto vzťahoch má svoje korene ešte z monarchie v dedičskom uhorskom práve. Tento problém negatívne ovplyvnila aj socialistická kolektivizácia po Februárovom puči v roku 1948. Dôsledkom tohto stavu sú často nejasné a nevyvážené vzťahy medzi vlastníckymi a užívateľskými pozemkami. Výnimkou nie je ani nemožnosť užívania vlastného pozemku. O tomto probléme je všeobecná vedomosť, ale jeho riešenie sa stále odkladá. Na Slovensku je množstvo rodín, ktoré vlastnia doslova zopár metrov štvorcových pozemku, ktoré sú dedičstvom z čias dávnej minulosti a často o tom ani nevedia (Staneková, 2023). Následkom kolektivizácie je aj pretrhnutie vzťahu, teda väzby k pozemkom v období socializmu a následná reštitúcia už tieto väzby neobnovila.

V roku 2024 vstúpil k 1. aprílu do platnosti nový *Zákon o územnom plánovaní* vrátane k nemu postupne vydaných vykonávajúcich vyhlášok. V tomto prípade sa jedná o úplne nový zákon, pričom legislatívnym problémom je to, že niektoré vykonávajúce vyhlášky boli vydané tesne pred jeho účinnosťou, resp. aj po jeho účinnosti, teda *ex post* (viac v časti 1.5 tejto práce).

Zákon o výstavbe, ktorý mal byť účinný tiež k 1. aprílu 2024 má nateraz odloženú účinnosť na 1. apríla 2025. Táto zmena nastala zákonom č. 46/2024 Z. z. platným od 14.3.2024, teda ani nie mesiac pred účinnosťou uvedeného nového *Zákona o výstavbe*, čo by sa dalo nazvať až chaosom. Zdanlivo nepodstatná vec, ale z hľadiska fungovania verejnej správy v tejto oblasti zásadná. Od prvého apríla 2024 mali totižto zaniknúť stavebné úrady na obciach, čo malo vplyv na pracovnoprávne vzťahy pracovníkov týchto úradov. Z hľadiska personálneho manažmentu, ale aj ľudských osobných príbehov podstatná vec, ak ku zmene došlo prakticky 2 týždne pred zrušením týchto úradov.

Po tom, čo Vláda SR dňa 6.11.2024 schválila a nasledujúci deň predložila do NR SR návrh nového stavebného zákona, *Zákon o výstavbe z roku 2022* pravdepodobne ani nikdy účinný nebude a to aj napriek tomu, že už bol trikrát novelizovaný. Uvedené predpisy mali nahradiť zastaraný federálny *Stavebný zákon* ešte z roku 1976, pričom tento má predĺženú účinnosť do 31. marca 2025 (NR SR, 2024).

4.1.3 Korupcia a neetické praktiky:

Slovensko sa v najcitovanejšom zostavovanom hodnotiacom rebríčku korupcie, ktorý je každoročne zverejnený centrálou Transparency International v Berlíne (CPI, 2023) dokázalo tretí rok po sebe zlepšiť a zo 180 krajín skončilo na 47. mieste. *Výsledná pozícia za rok 2023 je tak o dve priečky vyššia ako rok predtým a od úpravy metodiky v roku 2012 ide o najlepšie umiestnenie* (TI, 2024). Napriek tomu, že Slovensko sa postupne zlepšuje v oblasti korupcie, sú náznaky, že v rôznych procesoch udeľovania povolení sa stále objavuje, čo narúša transparentnosť a spravodlivosť v tomto procese. Jedná sa aj o narušenie rovnosti práv čo má vplyv najmä na konkurencieschopnosť subjektov súkromného práva v procesoch stavebníctva.

Viac ako polovica stavebných firiem sa u nás stretla s korupciou. Z hľadiska regiónu strednej Európy je však v slovenskom stavebníctve menej úplatkov ako napríklad v Česku či na Ukrajine (Žuffa, 2008).

Existujú aj iné prieskumy, ktoré poukazujú na korupciu na Slovensku. Korupcia sa podľa podnikateľov najviac vyskytuje v stavebníctve, strojárskom a elektrotechnickom priemysle a vo finančnom sektore. *Európska komisia (EK) zverejnila celoeurópsky prieskum Eurobarometra zameraný na postoje podnikateľov ku korupcii. Prieskum zaradil Slovensko*

na šiestu najhoršiu priečku v 28-člennej Európskej únii. Komisia upozornila, že ročné náklady spôsobené korupciou predstavujú až 120 miliárd eur, čo je takmer objem ročného rozpočtu EÚ. Každá z členských krajín čelí v oblasti korupcie osobitným výzvam. Hoci mnohé z krajín EÚ prijali protikorupčné opatrenia, problémy sú s ich uplatňovaním v praxi. Okrem korupcie podnikatelia považujú za najväčšie prekážky pri podnikaní vysoké dane, rýchlo sa meniacu legislatívu, administratívnu záťaž, vymožitelnosť pohľadávok a rodinkárstvo (Marcišiak, 2015).

4.1.4 Problematické územné plánovanie:

V roku 2022 bola schválená nová právna norma v oblasti územného plánovania, avšak nedostatočné územné plánovanie a regulácie môžu viesť k neefektívnemu využívaniu pôdy a environmentálnym problémom. Často sme svedkami výstavby výrobných závodov na najúrodnejšej pôde. Územné plánovanie v sebe zahŕňa aspekty, ktoré sú často vnímané ako záťaž pre investorov, jedná sa najmä o environmentálne požiadavky a trvalo udržateľný rozvoj.

Dôkazom nerozumnej výstavby a nevyužívania jestvujúcich kapacít sú nové závody na zelenej lúke. Človek sa svojou činnosťou podieľa na raste nekvalitných pôd, ale naopak, na úrodných pôdach sa po celom Slovensku budujú logistické parky a priemyselné závody. Na túto skutočnosť upozornila aj Slovenská akadémia vied (SAV). *Budovanie logistických parkov, priemyselných závodov, novej dopravnej infraštruktúry či obydli má za následok kontinuálny pokles výmery poľnohospodárskej pôdy na Slovensku. Z celkového počtu 74 priemyselných parkov na Slovensku je až 63 percent typu „greenfield“, teda postavených na zelených lúkach. Krajinní ekológovia zo SAV pri príležitosti Svetového dňa pôdy (5. decembra) uvádzajú aj ďalšie príklady negatívnych vplyvov, ktoré ohrozujú úrodnú pôdu na Slovensku. Ako ďalej informovala Katarína Gáliková, hovorkyňa Úradu Slovenskej akadémie vied (SAV), výstavba priemyselných a logistických objektov a nákupných centier sa na Slovensku realizuje v regiónoch s najkvalitnejšími pôdami. „Napríklad na výstavbu priemyselného závodu Peugeot Citroën bolo zabraných 183 hektárov kvalitných pôd Slovenska, na Jaguar Land Rover 30 hektárov, areál Volkswagen Slovakia zabil 200 hektárov a na výstavbu priemyselnej zóny vo Voderadoch bolo obsadených 130 hektárov najkvalitnejších pôd,“ konštatovala riaditeľka Ústavu krajinnej ekológie SAV Zita Izakovičová (Euroactiv, 2021).*

4.1.5 Opozičné aktivity a protesty obyvateľov:

Mnohé projekty čelili odporu miestnych obyvateľov a aktivistov, čo môže viesť k oneskoreniam v stavebných procesoch. Na Slovensku je aj všeobecne známy problém s aktivitami úzkej skupiny ľudí špecializujúcej sa na vstup do správnych povolovacích konaní, čo spôsobuje prieťahy, minimálne zdržania v konaniach. Pod vstupom treba chápať, že v zmysle osobitného predpisu sú účastníkmi konaní aj keď zjavne na veci nemajú žiadny individuálny záujem a často nie je preukázaná ani ochrana verejného záujmu.

Na Slovensku je známe konanie aktivistu Marcela Slávika, ktorý pod hlavičkou Združenia domových samospráv z Bratislavy využíva proces verejného posudzovania vplyvov stavieb na životné prostredie (EIA), ale aj stavebné konania tak, že *na jednotlivé stavebné úrady posiela formálne pripomienky k jednotlivým stavbám, čím účelovo a nezmyselne predlžuje správne konania na úrovni samospráv či okresných úradov a de facto škodí investorom* (Bystricoviny, 2020). Podpredseda Vlády SR Štefan Holý ho dokonca v roku 2020 pozval do vládnej komisie pripravujúcej zmenu stavebnej legislatívy.

Uvedený aktivista vstupom do správnych konaní na stavebných úradoch spôsobil ne jeden problém pre stavebníkov, dokonca aj obyčajných vlastníkov bytov, keď svojím vstupom do kolaudácie pozdržal napríklad aj kolaudáciu bytov v Bratislave – Bytový dom T3. Jeho až obštrukčné konanie má vplyv na ekonomiku stavebníkov, ale v prípade bytovej výstavby aj na obyčajných vlastníkov bytov, ktorí majú často problémy s čerpaním hypotéky a pod. (Gubčo, 2024a).

Iný typ obštrukcie a opozičnej aktivity sú protesty verejnosti proti výstavbe. Tu je dôležitá komunikácia investora s obyvateľmi, teda širokou verejnosťou a obcou. Poznáme viac príkladov takýchto protestov, kde sa však komunikácia viedla z dôvodu viac či menej oprávnených námietok, ktoré sú často založené na legitímnom miestnom ciele. Jedná sa napr. o nesúhlas obyvateľov obce Bánov s výstavbou baterkárne (STVR, 2024b) alebo nesúhlas obyvateľov obce Radošovce s výstavbou veterného parku, kde v tejto veci usporiadali dokonca platné a úspešné miestne referendum (TASR, 2024b), alebo ďalšie miestne

referendum v obci Gbeľany, kde obyvatelia nesúhlasili s výstavbou stovky rodinných domov, kde bolo však referendum neplatné (Rovňanová, 2025) a iné.

Existujú aj iné formy oponentúry, ktoré nie sú ad hoc na konkrétny cieľ alebo proti konkrétnemu opatreniu. Môže to byť forma dlhodobého konštruktívneho pripomienkovania rôznych činností alebo opatrení, alebo návrhov a pod. Takým je napr. občianske združenie Inštitút urbánneho rozvoja (IUR). Tento inštitút spája rôzne profesie, pôsobiace v oblasti urbánneho rozvoja a tvorby krajiny, keď jeho členmi sú architekti, inžinieri, projektanti, developeri, stavebné firmy, predstavitelia finančných inštitúcií, právnici, realitné kancelárie, správcovia nehnuteľností, marketingoví odborníci či reprezentanti samospráv a štátnej správy. *Poslaním inštitútu je vytvoriť partnerský vzťah medzi verejnosťou, vládnymi inštitúciami, samosprávami a developerským odvetvím, založený na vzájomnej dôvere a porozumení (Inštitút urbánneho rozvoja 2025).*

4.1.6 Infraštruktúrne obmedzenia:

Nedostatočná infraštruktúra v niektorých regiónoch môže obmedziť možnosti výstavby a rozvoja územia. V tejto oblasti sa za ostatné obdobie situácia zjavne mení k lepšiemu, ale bez celkovo dobudovanej infraštruktúry, najmä v oblasti dopravy bude problém aj naďalej napredovať. Príkladom je aj diaľnica z Bratislavy do Košíc, ktorá napriek rôznym sľubom na našom území stále v celej trase neexistuje a pravdepodobne do roku 2030 ani nebude. *Historicky najstaršou chybou pri plánovaní diaľnice D1 bolo podľa štátneho tajomníka ministerstva dopravy Jaroslava Kmeťa odmietnutie jej trasovania cez juh (Domček, 2023).* Napriek tomu diaľničné spojenie medzi týmito dvoma najväčšími slovenskými mestami existuje, paradoxne však cez územie susedného Maďarska.

Štátny tajomník rezortu dopravy v roku 2021 Jaroslav Kmeť sa k budovaniu dopravnej infraštruktúry vyjadril v tom zmysle, že *bez Fondu dopravnej infraštruktúry zrejme nebude dosť peňazí na dokončenie projektov. V budúcnosti by mal byť už iba jeden operačný program Slovensko, ktorý by mal manažovať rezort investícií. Aktuálne naše ministerstvo má na starosti výstavbu ciest I. triedy, rýchlostných ciest a diaľnic. Všetky ostatné cesty vrátane miestnych komunikácií sú v kompetencii samospráv. Samozrejme, výstavbu*

so samosprávami koordinujeme. My len kvitujeme, keď sa samosprávam podarí získať financie, napríklad z Regionálneho operačného programu, na výstavbu ciest druhej a tretej triedy, miestnych komunikácií. Pravdou však je, že v budúcnosti už financie na takéto výstavby z eurofondov nebudú a my preto musíme rozmýšľať nad tým, ako udržateľne financovať výstavbu cestnej infraštruktúry. Spomína sa v tejto súvislosti Fond dopravnej infraštruktúry, ktorý by slúžil aj na financovanie výstavby aj údržby ciest (Szmrecsányi, 2021).

Dôležité z hľadiska dlhodobej udržateľnosti bude aj využívanie zdrojov a ich optimálna distribúcia na miesto stavby, teda budúceho užívania územia. Je nelogické, aby sa stavebný materiál dostupný v určitej lokalite dovážal z inej, vzdialenejšej a možno aj v horšej kvalite. Tu by mala zasiahnuť ta pomyselná neviditeľná ruka trhu. *Neviditeľná ruka* alebo *neviditeľná ruka* trhu je pojem, ktorý zaviedol ekonóm Adam Smith na opis samoregulácie voľného trhu prostredníctvom konkurencie, rovnováhy ponuky a dopytu a skutočnosti, že všetci účastníci trhu sa snažia o maximalizáciu svojho zisku. Tento prístup sa považuje za jednu z ekonomických verzií Darwinovej teórie prírodného výberu (Finančné noviny, 2023).

4.1.7 Súvisiace environmentálne otázky:

Rýchla urbanizácia môže ohrozovať životné prostredie a biodiverzitu, čo vyžaduje lepšiu reguláciu a ochranu prírodných zdrojov. Neustále pribúdajú zvýšené požiadavky na environmentálnu udržateľnosť budov. Povoľovacie procesy narúšajú aj komplikované procesy EIA (posudzovanie vplyvov na ŽP), ktoré môžu predĺžiť schvaľovanie projektov. Rastúci tlak na používanie obnoviteľných zdrojov energie v stavebníctve je tiež faktor, ktorý vplýva na proces výstavby. Aj tu je viditeľný jeden paradox, keď obnoviteľným a podporovaným zdrojom energie sú aj veterné elektrárne, ale súčasne vznikajú rôzne lokálne aktivity, resp. zoskupenia, ktoré proti ich výstavbe bojujú a to z rôznych dôvodov, napr. vizuálneho alebo z dôvodu predpokladanej hlučnosti a pod. K tejto veci sme viac uviedli v časti 4.1.5 *Opozičné aktivity a protesty obyvateľov*.

Pri veterných elektrárňach je problémom napr. aj obdobie, keď nie sú priaznivé poveternostné podmienky. Ďalší problém v tejto oblasti je napr. pri slnečných (fotovoltaických) elektrárňach, keď nie je dostatočný počet slnečných dní. Aj keď sa to javí ako nepodstatné alebo nesúvisiace, ale dôležitá je tu aj legislatíva, keď treba riešiť uvedené nepriaznivé

poveternostné obdobie vo väzbe na zabezpečenie dostatku elektrickej energie a jej primeranej ceny, resp. vplyv na kolísanie ceny.

Kolísanie ceny pri nedostatku veternej energie popísal v roku 2019 Martin Rojko na príklade z Nemecka z decembra 2018. Nemecko je na trhu s elektrinou s výrazným zastúpením obnoviteľných zdrojov pri súčasnom využívaní konvenčných fosílnych aj jadrových zdrojov (jadrové sa odstavili na začiatku tretej dekády 21. storočia). *Ich súčasné paralelné fungovanie ukazuje výhody, ale aj slabiny takéhoto energetického mixu. Nestálosť výkonu produkcie obnoviteľných zdrojov z vetra a slnka a ich vplyv na ceny elektriny bolo možné pozorovať na dvoch udalostiach v decembri. Prijemné počasie cez druhý decembrový víkend a nižší ako zvyčajný dopyt po elektrine rezultovali do minimálneho výkonu flexibilných fosílnych zdrojov (uhlie, lignit, plyn) pri konštantnom výkone atómových elektrární.*

Veterné podmienky umožnili vysokú produkciu veterných elektrární, ktoré v tieto dni pokryli väčšinu potreby elektrickej energie. Tento pomer spôsobil pokles dennej ceny elektriny pod úroveň 10 €/MWh, pričom v niektorých momentoch bola aj záporná. Nadbytočná lacná elektrina bola dodaná na okolité trhy v Rakúsku, Dánsku, Česku, Holandsku, Švajčiarsku.

Opačná situácia nastala o pár dní neskôr. Nízka produkcia veterných turbín nútila uhoľné a plynové elektrárne k plnému výkonu, pričom sa museli spustiť aj zdroje určené pre špičkovú záťaž. Namiesto exportovania elektriny muselo Nemecko túto doviezť z Dánska a Švédska. Ceny elektriny s dodaním nasledujúci deň vzrástli na 90 €/MWh, pričom v rámci dňa sa obchodovali až na 175 eur (Rojko, 2019).

4.1.8 Nedostatok kvalifikovaných pracovníkov:

Sektor stavebníctva čelí nedostatku kvalifikovanej pracovnej sily, čo ovplyvňuje kvalitu a rýchlosť realizácie projektov. Tu sa ne bavíme len o samotnej výstavbe, ale problém je zjavný aj v oblasti verejnej správy, teda na stavebných úradoch a pod. Zlepšenie v tejto oblasti si vyžaduje spoluprácu medzi rôznymi úrovňami štátnej správy, samosprávy, súkromným sektorom a občianskou spoločnosťou. Dôležité bude aj nastavenie stredného a vysokého školstva, keď nateraz najideálnejší spôsob vo forme duálneho vzdelávania zjavne nepostačuje.

Stredné školstvo patrí primárne pod krajské samosprávy a tu môže byť problém so stratou celoštátneho verejného záujmu. Je logické, že krajské samosprávy plnia najskôr požiadavky v rámci svojho kraja. Zabezpečenie dostatku kvalitnej pracovnej sily v rámci celého Slovenska a to nielen pre priemysel, ale aj pre stavebníctvo, remeslá a iné spoločensky nenahraditeľné profesie potom absentuje.

Živnostníci a remeselníci na vyriešenie súčasného stavu navrhujú, aby nad komplexným plánovaním potrieb pre stavebníctvo a remeslá prevzal späť kontrolu štát, napríklad prostredníctvom rezortu školstva alebo iných poverených orgánov štátnej správy.

„Štát by mal školám stanoviť limity vychádzajúce z veľkosti populačného ročníka. Limity z populácie sú demokratický a inteligentný nástroj, lebo nebránia záujemcovi uchádzať sa o miesto na škole, ale udávajú maximálne možné počty žiakov,“ zdôraznil prezident živnostenského zväzu Stanislav Čižmárik s tým, že na školách nemôže byť k dispozícii dvojnásobný počet miest.

Prezident stavebných podnikateľov Pavol Kováčik poukázal na to, že školám musí byť umožnené flexibilne reagovať na meniace sa nároky na vzdelanie absolventov, požiadavky na zmenu osnov, na materiálno-technické zabezpečenie a aj na kvalifikáciu pedagógov (Trend, 2023).

V praxi existujú aj problémy s náborom špecialistov na posudzovanie projektov v zmysle novej legislatívy. Pod projektami nechápeme len projektovú dokumentáciu stavieb, ale konkrétny investičný zámer, teda celý súbor procesov a postupov vo výstavbe. Tu treba komplexného pracovníka, ktorý chápe procesné postupy pri povoľovacích procesoch v spojení s požiadavkami investora a ostatných faktorov, resp. požiadaviek, ktoré vstupujú do celého procesu. Nemalou výhodou je aj znalosť miestnych pomerov, čo je dôležitým bonusom pri rôznych pozíciách vystupujúcich na stavebnom trhu. Napr. pri hľadaní realitného makléra sa mimo iného odporúča spýtať na *realitnú licenciu, dostupnosť, poplatky a pod. Správnymi otázkami dokážeme ľahko posúdiť odbornosť agenta, jeho znalosť miestnych pomerov, vyjednávacie schopnosti a celkovú vhodnosť pre naše požiadavky v oblasti nehnuteľností* (Nehnutelnosti, 2023).

Fluktuácia pracovných síl vo výstavbe v porovnaní s odchodom kvalifikovaných a odborne skúsených pracovníkov do starobného dôchodku je len malým problémom. Náhrada takýchto

Ľudí v spojení s nedostatočným finančným ohodnotením je problém prakticky vo všetkých sférach verejnej správy. V roku 2024 sa zmenou zákona zvýšil počet ľudí ktorý požiadali o predčasný dôchodok, čo spôsobilo čiastočné problémy na pracovnom trhu. STVR dňa 1. decembra 21024 vysielal k tomu reportáž s názvom *Sociálna poisťovňa čaká nápor žiadateľov o predčasný dôchodok. Teraz sa im to oplatí viac ako v budúcom roku* (STVR, 2024c). K tomu dodávame, že toto očakávanie sa stalo realitou.

V časti 2.1.2 s názvom *Nejasnosti v právnych predpisoch* sme uviedli, že k 1. aprílu 2024 mali byť zrušené stavebné úrady na obciach a ich činnosť mala byť presunutá na regionálne úrady pre územné plánovanie a výstavbu v sídlach krajských miest. Táto verejne známa a najmä zákonná povinnosť bola určená *Zákonom o územnom plánovaní* ešte z roku 2022. Pracovníci stavebných úradov s tým počítali, nakoľko sa jednalo o platný zákon a nik túto zákonnú zmenu po jej prijatí nespochybnil. Z medializovaných informácií v priebehu roku 2023 a najmä po parlamentných voľbách na jeseň v roku 2023 bolo zrejmé, že k tejto zmene nedôjde z dôvodu nepripravenosti nových úradov na tento výkon (Stráňanová, 2023) alebo (RTVS, 2024). Napriek tomu, pracovnoprávne vzťahy medzi obcami a pracovníkmi úradov sa museli pripravovať na nový budúci zákonný stav. Neistota v právnom nastavení určite neprospeľa pri riešení týchto personálnych vzťahoch. O to viac, ak k odkladu rušenia stavebných úradov došlo až 13.3.2024, teda tri týždne pred ich zrušením (Slovenská republika, zákon č. 46/2024 Z. z.). Takýto postup nie je min. korektný voči pracovníkom úradov.

4.1.9 Súdne spory a zdĺhavé konania:

Mnohé spory končia na súdoch, čo predlžuje realizáciu projektov. Problémom sú aj občianskoprávne námietky v konaniach na stavebnom úrade, kedy stavebný úrad zväčša musí konanie prerušiť a s takýmito námietkami odkázať účastníkov konania na súd podľa § 137 *Stavebného zákona*. Konanie na súdoch častokrát trvá roky. Problémom je už spomínaná nedostatočná vymožiteľnosť práva a nejasnosti v interpretácii nových, ale aj existujúcich právnych predpisov.

„Súčasný stavebný zákon vďaka 45 (v roku 2024 už 48 zmien, pozn. autora) zmenám už nie je pôvodným zákonom z roku 1976. Je zdeformovaný v mnohých procesoch výstavby, a vďaka tomu sa v sporoch prakticky nedá domôcť práva. Jadro pôvodného zákona v tvare a obsahu

z roku 1976 je v podstate stále aktuálne a nadčasové, preto vydržalo všetky doterajšie účelové zmeny. Zákon je potrebné očistiť od 45 noviel a spraviť jednu „veľkú novelu“, kde je potrebné hlavne vyhotoviť zmysluplné vykonávacie predpisy, ktoré stavebníctvu chýbajú,“ hodnotí I. Pauer zo Stavebnej komory SR (Fryč, 2022).

4.1.10 Nelegálne stavby:

Na Slovensku vidíme pokračujúci problém s nelegálnou výstavbou, tzv. čiernymi stavbami a to hlavne v oblastiach s nedostatočnou kontrolou. Problémy sú aj s dodatočnou legalizáciou takýchto čiernych stavieb podľa nových pravidiel, ktoré sa priebežne aktualizujú. Na druhej strane tu má svoj vplyv aj zdĺhavé povoľovacie konanie na stavebnom úrade, keď stavebníci z rôznych dôvodov začnú so stavbou bez povolenia než aby čakali mesiace/roky na povolenie. Je to síce protizákonné, ale realitou na Slovensku. *Úlohou štátu by malo byť vyrovnať sa s touto otázkou predovšetkým so zameraním na ochranu verejného záujmu. Druhou úlohou štátu je garantovať vymožitelnosť práva v tejto otázke (Píry, 2024).*

S účinnosťou od 1.4.2024 bol do federálneho *Stavebného zákona* vložený nový § 140d, podľa ktorého mimo iného *na žiadosť vlastníka stavby preskúma spôsobilosť stavby na užívanie, ak ide o stavbu zhotovenú a užívanú bez povolenia stavebného úradu alebo v rozpore s ním od 1. januára 1990 do 31. marca 2024 a vlastník stavby preukáže náležitosti uvedené v tomto ustanovení zákona. Uvedené sú aj ďalšie časové obdobia. Toto ustanovenie Stavebného zákona zjednodušuje proces dodatočnej legalizácie nepovolenej stavby, tzv. čiernej stavby. Mediálne bol tento proces prezentovaný ako *amnestia na čierne stavby* (Medzihradský, Chren, TASR, 2024).*

Uvedená amnestia je dobrou myšlienkou, ak má napomôcť po dlhých desaťročiach vyriešiť čierne stavby. Treba však poukázať na to, že toto ustanovenie vytvára pre niektorých vlastníkov skrivodlivosť. Podľa § 142l ods. 1 *Stavebného zákona*, ktorý pojednáva o prechodných ustanoveniach k úpravám účinným od 1. apríla 2024 sa *Konania začaté na stavebnom úrade podľa doterajších predpisov, ktoré neboli právoplatne skončené rozhodnutím vo veci do 31. marca 2024, sa dokončia podľa predpisov účinných do 31. marca 2024.* V praxi to znamená, že ak sa aj vlastník čiernej stavby sám prihlásil na stavebnom úrade pred 1.4.2024, aj keď len jeden deň a aktívne spolupracoval a preukázal, že má záujem zlegalizovať svoju nepovolenú stavbu a stavebný úrad už začal vo veci konať, tak proces

sa riadi postupom podľa § 88a *Stavebného zákona*, teda podľa predpisov platných pred 1.4.2024. Takýto vlastník nemá už možnosť zjednodušeným postupom zlegalizovať svoju stavbu podľa právnych predpisov účinných od 1.4.2024, aj keby si podal novú žiadosť o takýto zjednodušený postup.

Naopak, ak niekto ako stavebník čiernej stavby počkal až na medializovanú amnestiu, o ktorej vedel od schválenia novely stavebného zákona v roku 2022, tak ten pri splnení podmienok a predložení požadovaných podkladov má zákonný predpoklad na zlegalizovanie svojej stavby zjednodušeným postupom. Podľa § 140d ods. 1 písm. c) *Stavebného zákona* aj taký zákonný predpoklad, že stavebný úrad preskúma na žiadosť stavebníka spôsobilosť na užívanie *ak stavba nebola postavená v rozpore so záväznými regulatívmi funkčného využívania územia podľa záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie alebo záujmami chránenými podľa osobitných zákonov účinných v čase zhotovenia alebo v čase preskúmania podľa toho, ktorá skutočnosť je pre vlastníka priaznivejšia*. Z uvedeného teda vyplýva, že stavebný úrad posudzuje len funkčný regulatív a nie priestorový, teda výšku stavby a zastavanosť vo väzbe na záväznú časť územného plánu. Pri konaní pred 1.4.2024 sa posudzujú všetky regulatívy.

4.1.11 Kybernetická bezpečnosť.

Na úvod použijeme definíciu z Krátkeho úvodu do informačnej a kybernetickej bezpečnosti a Malého výkladového slovníka: *Kybernetická bezpečnosť [cyber security] systém opatrení na zaistenie odolnosti → kybernetického priestoru, ako aj činností a prostriedkov zameraných na dosiahnutie požadovanej úrovne bezpečnosti prvkov kybernetického priestoru vrátane riešenia incidentov a následných opatrení a činnosť* (MIRRI SR, 2024, s. 12).

V januári 2025 zažilo Slovensko kybernetický útok jeden zo svojich ústredných orgánov štátnej správy. *Informačný systém Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, ktorý využívajú katastrálne odbory okresných úradov, bol zasiahnutý rozsiahlym kybernetickým útokom zo zahraničia. Pracoviská katastrálnych odborov budú preto preventívne až do odstránenia dôsledkov kybernetického útoku dočasne uzatvorené, uviedol rezort vnútra* (Plus jeden deň, 2025).

Tento útok ochromil činnosť celého štátu na úseku správy nehnuteľností a v externom prostredí mimo Úradu geodézie, kartografie a katastra SR ochromil prakticky všetky subjekty vykonávajúce činnosť v oblasti stavebného práva. Stavebné úrady nemôžu (k 30.1.2025 tento stav platí) overovať vlastníctvo nehnuteľností, pričom v zmysle zákona o boji proti byrokracii už nemôžu vyžadovať od vlastníka stavby, resp. podávateľa doklady o vlastníctve.

Nová legislatíva má potenciál zlepšiť stavebný proces, ale jej úspech závisí od implementácie v praxi, vyškolenia odborníkov a dostatočnej podpory pre samosprávy a investorov. Pretrvávajúce problémy v oblasti územného plánovania, digitalizácie a environmentálnej udržateľnosti si však budú vyžadovať systematické riešenia a spoluprácu všetkých zainteresovaných strán. V ďalšej časti práce sa venujeme tejto oblasti. Rok 2025 bude pravdepodobne kľúčový pre schválenie a implementáciu nových pravidiel.

4.2 Aktuálny stav stavebného práva na Slovensku

Už v kapitole 1.5 sme sa zaoberali aktuálnym stavom v oblasti stavebného práva na Slovensku. Môžeme teda uviesť, že pri schvaľovaní a implementácii nových stavebných predpisov sú rôzne problémy, ktoré je treba riešiť. Vždy platí, že časové nastavenie riešenia vyplýva zo závažnosti problémov, keď niektoré treba riešiť prakticky hneď a neodkladne, iné nastaviť tak, aby nespôsobili ďalšie problémy.

Legislatívny chaos v niektorých predpisoch vzniká hlavne pre skrátenejší legislatívny proces, ktorý nadväzuje už na predchádzajúce skrátenejšie legislatívne konania. Úprimne však treba dodať, že oblasti stavebného práva, konkrétne základných stavebných predpisov, teda nového pripravovaného stavebného zákona a ani *Zákona o výstavbe*, ktorý mal byť účinný k 1.4.2024 sa to až tak netýka. Tu vznikol komplex iných problémov, ako nepripravenosť pre jeho aplikáciu v praxi, nepripravenosť personálnych kapacít pre nové úrady a pod., čo je konštatované aj v dôvodovej správe k novele *Stavebného zákona* v marci 2024 (SR, 2024, zákon č. 46/2024 Z. z.).

4.2.1 Oblasť územného plánovania

Napriek všetkým problémom spojených s prípravou, schvaľovaním a aplikáciou právnych predpisov v oblasti územného plánovania konštatujeme, že za ostatné roky došlo k zásadnej zmene. V roku 2022 bol po takmer polstoročí schválený nový samostatný *Zákon o územnom*

plánovaní (č. 200/2022 Z. z.), ktorý dňom 1. apríla 2024 po predchádzajúcej zásadnejšej a už piatej zmene zákonom č. 46/2024 Z. z. nadobudol účinnosť ako celok s niekoľkými výnimkami. K tomuto sme sa podrobnejšie vyjadrili v predchádzajúcej časti 1.5 s názvom *Stavebné právo na Slovensku po roku 1989*.

Mimochodom k 27. júnu 2024 bol *Zákon o územnom plánovaní* novelizovaný už šiestykrát zákonom č. 142/2024 Z. z. *o mimoriadnych opatreniach pre strategické investície a pre výstavbu transeurópskej dopravnej siete a o zmene a doplnení niektorých zákonov*. Ďalšia, už siedma zmena nastala zákonom č. 350/2024 Z. z., *ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov.....* s účinnosťou od 14.12.2024. Aj v tejto novele je vidieť previazanosť právnych predpisov v oblasti územného plánovania (stavebné právo) s iným odvetvím práva, konkrétne so životným prostredím.

Uviedli sme, že pri schvaľovaní a implementácii nových stavebných predpisov sú rôzne problémy. Pri novom *Zákone o územnom plánovaní* vidíme snahu zákonodarcu urýchliť proces pri získavaní záväzných stanovísk, resp. zamedziť obštrukcii pri ich vydávaní. Od 1. apríla 2024 môže orgán územného plánovania vydať len záväzné stanovisko postupom podľa § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 1, 3, 4 a 6, § 40b a § 40c *Zákona o územnom plánovaní*. Ak takýto orgán nevydá v stanovenej lehote záväzné stanovisko podľa § 40b ods. 5 *Zákona o územnom plánovaní*, platí, že bolo vydané záväzné stanovisko *s fikciou súladu* navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie. Takýto orgán územného plánovania je viazaný fikciou súladu a nemôže vydať iné záväzné stanovisko ani v konaní podľa *Stavebného zákona*. Úrad ÚPaV SR vo svojom záväznom stanovisku z roku 2024 uviedol, *že na záväzné stanovisko po lehote sa neprihliada, teda nemá žiadne účinky a nie je možné ho použiť v ďalšom konaní. Úrad nepreskúma záväzné stanovisko vydané po lehote* (Úrad ÚPaV SR, 2024, s. 6, bod č. 32.), teda nie je možné ani ex post vydať nové stanovisko.

V metodickom stanovisku Úradu je uvedená aj tá skutočnosť, že *účelom fikcie nebolo mať nepreskúmateľné podmienky, ktoré by mohli smerovať k zrušeniu rozhodnutia, čo by znamenalo právnu neistotu, časové predĺženie a zvýšené náklady pre stavebníka* (Úrad ÚPaV SR, 2024, s. 6, bod č. 30.).

Z uvedeného je zrejmé, že nevydaním záväzného stanoviska v stanovenej lehote sa má za to, že stavba je de jure v súlade s územným plánom a dokonca nemôže byť vydané iné záväzné stanovisko ani v konaní podľa *Stavebného zákona*, teda v konaní na stavebnom úrade (stavebné, územné, kolaudačné a iné konania). Predstavme si, že orgán územného plánovania zmešká lehotu a nemusí to byť úmyselne, pri stavbe, ktorá je zjavne v rozpore s územným plánom. V takomto prípade jednoducho nastane fikcia súladu a tento je ťažko preskúmateľný. Stavebný úrad potom koná ako keby stavba, pri ktorej nastala takáto situácia bola v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou. Dá sa predpokladať, že až takéto urýchlenie konaní na stavebnom úrade nebolo a nie je v záujme zákonodarcu, teda ani vo verejnom záujme. Tu môžeme predpokladať, že zákonodarca sa pri novej stavebnej legislatíve s takouto anomáliou vysporiada a nastaví nejakú formu opravy. Len pre komplexné doplnenie informácií v tejto veci, záväzné stanoviská rieši aj *Stavebný zákon* v § 140b, ale uvedený problém nie.

Tvrdenie autora práce v tom, že fikcia súladu je ťažko zmeniteľná dosvedčuje aj tá skutočnosť, že *Úrad preskúmava, či stanovisko nebolo vydané v rozpore so zákonom o územnom plánovaní, pričom pokiaľ došlo k vydaniu záväzného stanoviska fikciou a boli splnené podmienky na vydanie fikcie, tak nie je dôvod na zmenu záväzného stanoviska v procese preskúmania z podnetu stavebníka, ktorému sa vyhovel ani z podnetu stavebného úradu pokiaľ pôjde o prenesený výkon štátnej správy* (Úrad ÚPaV SR, 2024, s. 6, bod č. 31.).

4.2.2 Oblasť stavebného poriadku / výstavby

Aj v oblasti stavebného poriadku, resp. výstavby možno konštatovať z hľadiska legislatívnych zmien niečo obdobné ako v oblasti územného plánovania, ale situácia je tu zložitejšia, keď proces začatý v roku 2022 sa nateraz pribrzdil. Doterajšie zmeny spočívajú:

- Prvá zmena bola taktiež v roku 2022, keď bol schválený už spomínaný *Zákon o územnom plánovaní* (č. 200/2022 Z. z.) a súčasne aj *Zákon o výstavbe* (č. 201/2022 Z. z.) s plánovanou účinnosťou tiež od prvého apríla 2024, ktorý mal nahradiť *Stavebný zákon* ešte z roku 1976.
- Druhá zmena bola taktiež v roku 2024 a je o odklade účinnosti *Zákona o výstavbe*, pričom novela zákonom č. 46/2024 Z. z. posunula jeho účinnosť o ďalší rok až na prvého apríla 2025. Touto zmenou sa zásadnejšie menil aj *Zákon o územnom plánovaní*. Najdôležitejšie pre oblasť

výstavby je však to, že táto novela so zmenami ponechala účinnosť *Stavebného zákona* z roku 1976, z ktorého sa vypustila iba časť pojednávajúca o Územnom plánovaní, konkrétne Oddiel 1 až 7, teda § 1 až § 31. Vypustenie je logickým dôsledkom nadobudnutia účinnosti nového *Zákona o územnom plánovaní* dňom 1. apríla 2024.

- Zásadná a veľmi dôležitá zmena sa očakáva od 31.3.2025, resp. od 1.4.2025, kedy má definitívne skončiť účinnosť federálny *Stavebný zákon* a účinnosť nadobudnúť *Zákon o výstavbe* z roku 2022. Napriek uvedenému dôležité nebudú tieto zmeny, ale predpoklad schválenia nového stavebného zákona, ktorý v novembri 2024 už schválila Vláda SR a predložila do NR SR, kde je v schvaľovacom procese (platí k 30.01.2025). Nový stavebný zákon predpokladá, že federálny *Stavebný zákon* bude zrušený a *Zákon o výstavbe* z roku 2022 nebude vôbec účinný. Toto by sa malo udiť k 1. aprílu 2025. K tomuto sme sa podrobnejšie vyjadrili v predchádzajúcej časti 1.5.2 s názvom *Zmeny v procesoch v oblasti výstavby*.

4.2.3 Územné plánovanie a stavebný poriadok (výstavba) v súčasných a historických právnych predpisoch

Pre tých, ktorý sa zaoberajú históriou stavebného práva môže byť zaujímavosťou aj to, ako sa vyvíjali dve spomenuté oblasti stavebného práva (územné plánovanie a stavebný poriadok, resp. výstavba) z hľadiska kreovania zákonných predpisov:

- V roku 2022 ich *Zákon o územnom plánovaní* rozdelil do samostatných zákonov.
- V roku 1976 ich spojil *Stavebný zákon*, pričom predtým boli legislatívne riešené samostatnými právnymi predpismi.

Pred uvedenými zmenami sa v zákonných predpisoch striedavo tieto dve oblasti stavebného práva spájali a delili. Ich históriu a aj súčasnosť z hľadiska zákonného vývoja sme spracovali do nasledovnej jednoduchej tabuľky:

Tabuľka č. 2: Právne predpisy v oblasti územného plánovania a výstavby na územných útvaroch na území Slovenska, resp. Československa (Čechy, Morava a Sliezsko)

ÚČINNOSŤ		POZNÁMKA	ÚZEMNÉ PLÁNOVANIE	STAVEBNÝ PORIADOK/VÝSTAVBA
OD	DO			
19.storočie	31.5.1950	V prílohe tejto tabuľky sú uvedené právne predpisy, ktoré boli zrušené zákonom č. 280/1949 Zb.	Rôzne právne predpisy s rôznou územnou pôsobnosťou a rôznou právnou silou vydané rôznymi orgánmi	
1.6.1950	31.12.1958		Zákon č. 280/1949 Zb. o územnom plánovaní a výstavbe obcí	
1.1.1959	30.9.1976	Oba predpisy mali rovnaké obdobie účinnosti	Zákon č. 84/1958 Zb. o územnom plánovaní	Zákon č. 87/1958 Zb. o výstavbe
1.10.1976	31.3.2024	Od 1.4.2024 zrušené §§1-31 pojednávajúce o územnom plánovaní	Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)	
1.4.2024		Zákon č. 50/1976 Zb. od 1.4.2024 pojednával už iba o stavebnom poriadku	Zákon č. 200/2022 Z. z. o výstavbe	Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení jeho zmien
PRÍLOHA				
<p>Zákon č. 280/1949 Zb. v § 28 ods. 1 generálne zrušil skoršie predpisy, keď cit. „Platnosť, popripade použiteľnosť, strácajú všetky doterajšie predpisy, ktoré upravujú veci, na ktoré sa vzťahuje tento zákon, najmä:</p> <ol style="list-style-type: none"> zákon zo dňa 10. apríla 1886, č. 40 čes. z. z., o stavebnom poriadku pre hlavné mesto Prahu, v znení predpisov ho meniacich a doplňujúcich (pražský stavebný poriadok), zákon zo dňa 8. januára 1889, č. 5 čes. z. z., o stavebnom poriadku pre Čechy, v znení predpisov ho meniacich a doplňujúcich (český stavebný poriadok), zákon zo dňa 16. júna 1894, č. 63 mor. z. z., o stavebnom poriadku pre zemské hlavné mesto Brno, hlavné mesto Olomouc, mestá Jihlavu a Znojmo a pre ich predmestské miesta, v znení predpisov ho meniacich a doplňujúcich (brněnský stavebný poriadok), zákon zo dňa 16. júna 1894, č. 64 mor. z. z., o stavebnom poriadku pre Moravu, v znení predpisov ho meniacich a doplňujúcich (moravský stavebný poriadok), zákon zo dňa 2. júna 1883, č. 26 sliez. z. z., o stavebnom poriadku pre Sliezsko, v znení predpisov ho meniacich a doplňujúcich, stavebné štatúty na Slovensku, § 13, ods. 1 zákona zo dňa 11. júna 1901, č. 66 r. z., o stavbe vodných ciest a o vykonaní úpravy riek, § 20, ods. 3 zákona zo dňa 27. marca 1931, č. 50 Sb., o štátnom fonde pre splavenie riek, vybudovanie prístavov, výstavbu údolných priehrad a pre využitkovanie vodných síl, a to pokiaľ sa týka vyvlastnenia, §§ 1 až 18 zákona zo dňa 26. marca 1936, č. 65 Sb., o stavebnom ruchu, v znení predpisov ho meniacich, § 69 zákona zo dňa 20. mája 1937, č. 86 Sb., o železničiach (železničného zákona), opatrenie Stáleho výboru zo dňa 27. októbra 1938, č. 261 Sb., o odstraňovaní stavebných a komunikačných závad v obciach, vládne nariadenie zo dňa 16. júna 1939, č. 185 Sb., o účelnom zastavovaní obcí, i s vykonávacím nariadením zo dňa 21. novembra 1940, č. 5 Sb., z roku 1941, vládne nariadenie zo dňa 25. januára 1940, č. 48 Sb., o zriadení plánovacej komisie pre hlavné mesto Prahu a okolie, s vykonávacím nariadením zo dňa 20. júna 1940, č. 217 Sb., a s vládnymi nariadeniami zo dňa 29. februára 1940, č. 98 Sb., a zo dňa 1. apríla 1942, č. 112 Sb., ktorými sa pôsobnosť plánovacej komisie pre hlavné mesto Prahu a okolie rozširuje na ďalšie obce, 				

13. §§ 4 až 10 vládneho nariadenia zo dňa 18. júla 1940, č. 305 Sb., o niektorých opatreniach v odbore stavebnej polície,
14. vládne nariadenie zo dňa 26. júna 1941, č. 288 Sb., o zadovažovaní plánov polohy (upravovacích) obcí a o jeho finančnej podpore,
15. vládne nariadenie zo dňa 23. júla 1941, č. 299 Sb., o prípravách priestorového plánovania a zistenia a prejednávania plánovacích akcií,
16. vládne nariadenie zo dňa 21. marca 1942, č. 109 Sb., o zmene stavebných poriadkov (1. stavebná novela),
17. vládne nariadenie zo dňa 24. marca 1942, č. 111 Sb., o stavebno-polícajnej úprave reklamných a informačných zariadení,
18. §§ 1 až 18, § 35, ods. 1, písm. a) až c), § 36, ods. 1 a § 38 nariadenia Sboru povereníkov zo dňa 22. októbra 1945, č. 128 Sb. n. SNR o výstavbe miest a obcí na Slovensku,
19. §§ 3 až 20 a § 23 vládneho nariadenia zo dňa 21. decembra 1948, č. 296 Sb., o opatreniach v stavebníctve v päťročnom pláne, a
20. zákon zo dňa 11. mája 1949, č. 146 Sb., o poplatkových a dávkových úľavách pri postupe nehnuteľností pre stavby v období päťročného plánu.

Zákon č. 280/1949 Zb. v § 28 ods. 2 ponechal v platnosti niektoré predchádzajúce ustanovenia právnych predpisov, dokonca aj ešte z 19. storočia, keď:

Nedotknuté zostávajú najmä ustanovenia zákona zo dňa 18. februára 1878, č. 30 r. z., o vyvlastnení na účely vybudovania a prevádzky železníc, v znení podľa § 195 zákona zo dňa 20. mája 1937, č. 86 Sb., o železničiach (železničný zákon), zákona zo dňa 22. júla 1919, č. 438 Sb., o štátnej podpore pri začatí sústavnej elektrifikácie, v znení predpisov ho meniacich a doplňujúcich, zákona zo dňa 4. júla 1934, č. 177 Sb., o plynárenských podnikoch požívajúcich výhody, zákona zo dňa 29. marca 1935, č. 63 Sb., o vyvlastnení na účely obrany štátu, zákona zo dňa 11. apríla 1935, č. 82 Sb., o ochrane a obrane proti leteckým útokom, a zákona zo dňa 13. mája 1936, č. 131 Sb., o obrane štátu, ako i vykonávacích nariadení k nim vydaných.

Autor: Ing. Miloš Mičega, december 2024

Zdroj inf.: www.epi.sk

4.3 Verejná správa v oblasti stavebného práva

Verejná správa sa na Slovensku člení na štátnu správu a samosprávu. Štátna správa je založená z hľadiska riadenia zväčša na vertikálnej línii zhora, pričom samosprávu v najčastejšom ponímaní (regionálnu/VÚC alebo miestnu/obec) charakterizuje jej regionálna, resp. miestna, teda plošná príslušnosť.

Na obec možno zákonom preniesť niektoré úlohy štátnej správy, ak je ich plnenie týmto spôsobom racionálnejšie a efektívnejšie. S prenesením úloh na obec štát poskytne obci potrebné finančné a iné materiálne prostriedky. Podľa § 117 ods. 1 *Stavebného zákona* stavebným úradom je obec. Pôsobnosť stavebného úradu je preneseným výkonom štátnej správy. Podľa § 5 ods. 1 zákona o obecnom zriadení na obec možno zákonom preniesť niektoré úlohy štátnej správy, ak je ich plnenie týmto spôsobom racionálnejšie a efektívnejšie. S prenesením úloh na obec štát poskytne obci potrebné finančné a iné materiálne prostriedky.

Odvolacími orgánmi pre stavebné úrady sú od 1. apríla 2024 príslušné regionálne úrady pre územné plánovanie a výstavbu so sídlom v jednotlivých krajských mestách, oddelenia

štátnej stavebnej správy (ďalej aj „odvolacie orgány“) ako správne orgány príslušné podľa § 58 ods. 1 správneho poriadku v spojení s § 4a písm. a) zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a v spojení s § 118 Stavebného zákona.

Činnosť stavebných úradov je prenesený výkon štátnej správy, ktorý vykonávajú obce už od 1. januára 2004 a to na základe § 5 písm. a) bod č. 1. uvedeného zákona č. 608/2003 Z. z. v spojení s § 117 ods. 1 Stavebného zákona. Dovtedy vykonávali činnosť stavebného úradu okresné úrady ako orgány miestnej štátnej správy (okresné úrady, odbory životného prostredia) podľa zákona č. 595/1990 Zb. o štátnej správe pre životné prostredie v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 608/2003 Z. z. bol pätnástou novelou federálneho Stavebného zákona. Prechod uvedenej kompetencie na obce môžeme pokladať za zásadnú zmenu v oblasti stavebného práva, konkrétne v činnosti orgánov pôsobiacich na úseku stavebného poriadku, keď dovtedy obce vykonávali právomoc stavebného úradu len v rozsahu podľa § 55 ods. 2, § 57 ods. 1 a 2, § 71 ods. 1 písm. c), § 77 pre povolenie vydané podľa § 71 ods. 1 písm. c), § 90 a 93 pre informačné, propagačné a reklamné zariadenia a § 105 ods. 1 písm. a) a g) a § 106 ods. 1 písm. a) a e) pre prejednávanie priestupkov a ukládanie pokút. Tieto kompetencie boli uvedené v § 117 ods. 2 Stavebného zákona, keď v ods. 1 bolo uvedené, že stavebným úradom je okresný úrad tak ako je uvedené vyššie.

Do 31. marca 2025 má odloženú účinnosť nový Zákon o výstavbe (201/2022 Z. z.), ktorý predpokladá, že kompetencie stavebných úradov prejdú z obcí späť na štát, teda na regionálne úrady pre územné plánovanie a výstavbu v sídle krajských miest. V princípe, oni už mali byť na týchto úradoch od 1.4.2024. Podľa vládneho návrhu nového stavebného zákona (NR SR, 2024) z novembra 2024, ktorý je momentálne v procese prerokovania v NR SR sa predpokladá, že stavebné úrady zostanú ako prenesený výkon štátnej správy na obciach.

K uvedenému vládne návrhu z dielne Ministerstva dopravy SR z roku 2024 sa vyjadril Inštitút urbánneho rozvoja keď uviedol, že *Návrh zákona absolútne nerieši možnú zaujatosť stavebných úradov, pri ktorých nie je reálne možné vylúčiť zásahy komunálnej politiky*

do odborných konaní. Rovnako nedostatočné sú aj opatrenia voči nečinnosti stavebných úradov (Majerská, 2025).

4.3.1 Odvolací orgán stavebného úradu

Odvolacie orgány pre stavebné úrady, teda druhostupňové správne orgány sú od 1. apríla 2024 podľa § 4a písm. a) zákona č. 608/2003 Z. z. v spojení s § 118 *Stavebného zákona* regionálne úrady pre územné plánovanie a výstavbu v sídle príslušného krajského mesta. Do 31. marca 2024 to boli okresné úrady v sídle kraja, odbory výstavby a bytovej politiky.

Predtým to boli od 1. januára 2013 do 30.9. 2013 obvodné úrady v sídlach krajov, na ktoré bola delimitovaná kompetencia zrušených krajských stavebných úradov. Obvodný úrad bol miestny orgán štátnej správy, ktorý bol preddavková organizácia Ministerstva vnútra Slovenskej republiky. Jeho pôsobnosť v oblasti územného plánovania a stavebného poriadku zostala nezmenená po zrušení krajskom stavebnom úrade. Od 1.10. 2013 obvodné úrady zriadené podľa predpisov účinných do 30. septembra 2013 boli okresné úrady a to sú tie odvolacie orgány, ktoré zostali až do 31. marca 2024, tak ako je uvedené vyššie.

Pre zaujímavosť uvedieme, že pojem krajský stavebný úrad zostal v *Stavebnom zákone* ešte 11 rokov po ich zrušení až do 31.3.2024, kedy bol názov odvolacieho orgánu (napr. v § 118 alebo § 119 a i.) uvedený na správnu mieru zmenou zákonom č. 46/2024 Z. z.

4.3.2 Špeciálne stavebné úrady

Okrem tzv. „všeobecných“ stavebných úradov príslušných podľa § 117 ods. 1 *Stavebného zákona* je v § 120 upravená pôsobnosť orgánov vykonávajúcich štátnu správu na úsekoch podľa osobitných predpisov (ďalej aj „špeciálne stavebné úrady“). Špeciálne stavebné úrady sú orgány verejnej správy, ktoré sú príslušné na vydanie stavebného povolenia súboru stavieb, ak vykonávajú pôsobnosť stavebného úradu na povolenie hlavnej stavby súboru stavieb podľa § 65 ods. 2 *Stavebného zákona*. Tieto úrady majú na starosti stavebné konanie a výkon štátneho stavebného dohľadu pre určité typy alebo kategórie stavieb, ktoré majú osobitný význam alebo špecifické požiadavky. Na Slovensku poznáme niekoľko typov špeciálnych stavebných úradov, ktoré vykonávajú pôsobnosť stavebného úradu s výnimkou právomoci vo veciach územného rozhodovania a vyvlastnenia:

- pri stavbách letísk, stavbách v územných obvodoch letísk a stavbách pre letecké pozemné zariadenia [§ 28 ods. 1 zákona č. 143/1998 Zb. o civilnom letectve (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov],
- pri stavbách dráh a na dráhe [§ 101, ods. 1, písm. aa) zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov],
 - pri stavbách električkových a trolejbusových dráh a stavby na dráhe [§ 105 ods. 1 písm. c) zákona č. 513/2009 Z. z.]
- pri stavbách pozemných komunikácií [§ 3a zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov
 - (1) Pôsobnosť špeciálneho stavebného úradu pre diaľnice vykonáva ministerstvo.
 - (2) Pôsobnosť špeciálneho stavebného úradu pre cesty I. triedy vykonávajú okresné úrady v sídle kraja.
 - (3) Pôsobnosť špeciálneho stavebného úradu pre cesty II. a III. triedy vykonávajú okresné úrady.
 - (4) Pôsobnosť špeciálneho stavebného úradu pre miestne cesty a účelové cesty vykonávajú obce ako prenesený výkon štátnej správy.]
- pri vodných stavbách pri stavbách podliehajúcich integrovanému povoľovaniu [§ 61 písm. c) zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) – okresný úrad a podľa § 63 - obec],
- pri stavbách na povrchu, ktoré bezprostredne slúžia prevádzke banských diel a banských stavieb pod povrchom, a to ťažných vežiach, jamových budovách, strojovniach ťažných strojov a ventilátorovniach a pri stavbách skladov výbušnín.

Činnosť v rámci preneseného výkonu štátnej správy s pôsobnosťou špeciálneho stavebného úradu vykonáva aj obec, napr.:

- pri stavbách miestnych komunikácií a účelových komunikácií,
- pri vodných stavbách,
- pri stavbách električkových a trolejbusových dráh a stavby na dráhe.

V predchádzajúcej časti sme sa zaoberali rôznymi problémami v oblasti stavebného práva. Pri špeciálnych stavebných úradoch existuje tiež dôvod poukázať na minimálne nepochopiteľné, aj keď zákonné riešenie. Podľa § 119 ods. 3 *Stavebného zákona* platí, že *Úrad na základe návrhu obce určí, ktorá iná obec bude stavebným úradom, ak pôjde o konania podľa tohto zákona, v ktorých táto obec bude navrhovateľom, stavebníkom, vlastníkom stavby, budúcim vlastníkom stavby podľa zmluvy o budúcej zmluve alebo žiadateľom o povolenie terénnych úprav alebo prác.* Z uvedeného vyplýva, že obec nemôže sama sebe ako stavebný úrad vydať rozhodnutie (povolenie) a to bez ohľadu na rozsah stavby, teda napr. ani pri stavebných úpravách minimálneho rozsahu za niekoľko stovák eur. Naopak, obec si môže sama sebe vydať rozhodnutie (povolenie) ak je napr. špeciálnym stavebným úradom pre miestne komunikácie a účelové komunikácie a to bez obmedzenia rozsahu stavby, teda napr. aj na celé ulice, námestia a pod. v rozsahu aj niekoľko miliónov eur. Uvedené pokladáme za nepochopiteľné a ponecháme to bez ďalšieho komentára.

4.3.3 Vojenské a iné stavebné úrady

Podľa § 121 ods. 1 *Stavebného zákona* pôsobnosť stavebných úradov s výnimkou právomoci vo veciach vyvlastnenia, vykonávajú podľa tohto zákona na území vojenských obvodov orgány ministerstva obrany.

Podľa § 121 ods. 2 *Stavebného zákona* pôsobnosť stavebných úradov s výnimkou právomoci vo veciach územného rozhodovania a vyvlastnenia, vykonávajú podľa tohto zákona

- a) ministerstvo obrany pri stavbách pre obranu štátu mimo územia vojenských obvodov,
- b) Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky pri stavbách pre bezpečnosť štátu,
- c) Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pri stavbách Zboru väzenskej a justičnej stráže Slovenskej republiky,
- d) Ministerstvo hospodárstva Slovenskej republiky pri stavbách uránového priemyslu,

- e) Úrad jadrového dozoru Slovenskej republiky pri stavbách jadrových zariadení a stavbách súvisiacich s jadrovým zariadením nachádzajúcich sa v areáli ohraničenom hranicami jadrového zariadenia, ak osobitný predpis neustanovuje inak.

Čiastočný záver analytickej časti práce

Z hľadiska budúceho rozvoja a pozitívneho vývoja stavitel'stva na Slovensku je dôležité, ako budú fungovať jednotlivé subjekty v oblasti stavebného práva vstupujúce do tohto procesu a to tak na strane štátu, samosprávy, právnických aj fyzických osôb. Dôležitý je ich súlad, jasný právny rámec ich oprávnení a povinností a zákonné dodržiavanie individuálnych cieľov.

Činnosť stavebných a špeciálnych stavebných úradov je veľmi dôležitá, nemenej je tomu však aj pri činnosti odvolacích orgánov. Všetky tieto subjekty verejnej správy potrebujú mať vhodné legislatívne prostredie, ktoré bude jednoznačné nielen pre ich činnosť, ale aj pre stavebníkov, teda investorov. Dôležité je aj personálne zabezpečenie všetkých orgánov verejnej správy. Tu je úloha štátu nezastupiteľná, aj keď sa predpokladá, že činnosť stavebných úradov budú aj naďalej vykonávať obce.

Fungujúce inštitúcie v oblasti stavebných procesov a ich riadna činnosť je predpokladom rozvoja stavebníctva na Slovensku a tým aj ekonomiky nášho štátu. Nové kvalitné legislatívne návrhy a právne predpisy sú v kompetencii štátnych orgánov aj zákonodarcov, čo je primárnou úlohou štátu. Budúcnosť ukáže, ako si jednotlivé subjekty plnia svoje základné zákonné povinnosti.

Veľmi dôležité bude aj zabezpečenie kybernetickej bezpečnosti na všetkých úrovniach verejnej správy. Skúsenosť s útokom na informačný systém Úradu geodézie, kartografie a katastra SR z januára 2025 je pre Slovensko nielen negatívnou skúsenosťou, ale aj varovným signálom pre ďalšie fungovanie uvedených systémov na Slovensku. Paralyzovanie prakticky celého stavebného trhu, teda kúpy a predaje nehnuteľností, zápisy vecných bremien z bankových úverom a tým teda aj ich poskytovanie, vytyčovanie hraníc pri výstavbe a pod. je bezprecedentný zásah do stavebníctva na Slovensku. Veľmi negatívne tento výpadok zasiahol aj činnosť geodetov a kancelárií, ktoré poskytujú komplexný systém služieb v tejto oblasti, teda aj inžiniering a pod. Tieto firmy vlastne od začiatku roku 2025 nemôžu vykonávať svoju činnosť (k 30.1.2025 tento stav platí).

NÁVRHOVÁ ČASŤ PRÁCE

5 NOVÁ STAVEBNÁ LEGISLATÍVA, NÁVRHY A OPATRENIA

Po prehodnotení aktuálneho stavu v oblasti stavebného práva na Slovensku a po skúsenostiach s tzv. stavebnou revolúciou z roku 2022 a jej čiastočnom aplikovaní do praxe v roku 2024 sa dá konštatovať, že nová stavebná legislatíva by mala zohľadňovať viacero aspektov, ktoré sú dôležité pre modernizáciu procesov v stavebníctve, ochranu životného prostredia, podporu udržateľného rozvoja a zjednodušenie administratívnych postupov. Dôležité bude aj to, aby sme sa vyhli chybám, ktoré sa prejavili zavedením nového *Zákona o územnom plánovaní* od 1. apríla 2024 a odsunutím účinnosti *Zákona o výstavbe* spolu s predĺžením účinnosti ešte federálneho *Stavebného zákona* do 31.3.2025.

Pri aplikácii všetkých zmien bude dôležité, aby sa so zmenami, ktoré sa pripravujú a budú uvedené do praxe stotožnili subjekty vstupujúce do stavebných procesov a to na všetkých jeho úrovniach. Nový stavebný zákon predpokladá ponechať činnosť stavebných úradov ako prenesený výkon štátnej správy na obciach s tým, že miestna pôsobnosť všeobecného stavebného úradu ako prvostupňového správneho orgánu sa bude vykonávať v stavebných obvodoch, ktoré vytvoria obce v zmysle ustanovení zákona o obecnom zriadení. Už v súčasnosti môžu obce navzájom spolupracovať a to aj formou vytvárania spoločných obecných úradovní postupom podľa §§ 20-20f zákona o obecnom zriadení (zák. č. 369/1990 Zb.).

V tejto časti práce sa budeme snažiť vynechať už poukazovanie na konkrétne právne predpisy, resp. na paragrafové ustanovenia v nich a viac budeme uvádzať naše postrehy, návrhy riešení vrátane postupov vykonania nápravy a pod.

5.1 Hlavné subjekty vystupujúce v stavebných procesoch.

V stavebnom práve vystupujú viaceré subjekty, ktoré majú rôzne úlohy a majú odlišné práva a povinnosti. Odlišujú sa aj cieľmi, ktoré sa snažia dosiahnuť. Úplný iný cieľ má napr. stavebný úrad, ktorý má zabezpečiť zákonnosť procesov a úplne iný cieľ má stavebník/investor, ktorý chce dosiahnuť povolenie na stavbu alebo povolenie na užívanie stavby (kolaudačné rozhodnutie) a pod., ktorému v princípe nezáleží na dôslednom

dodržiavanie postupov a zákonnosti. Pre stavebníka nedoloženie niektorého, aj keď zákonom povinného podkladu pre vydanie rozhodnutia (záväzného stanoviska) nie je podstatné ak to stavebný úrad opomenie vyžiadať. Je predpoklad, že stavebník sám od seba iniciatívne nepoukáže na takýto prípadný problém. Inak by tomu bolo, ak by na takýto problém poukázal niektorý účastník konania, napr. nespokojný sused. Jedná sa o jednoduchý príklad pri procesnom, ale aj hmotnoprávnom posudzovaní postupu v konaní na stavebnom úrade.

V stavebnom práve vystupuje s osobitným postavením aj štát. Je to napr. v pozícii zákonodarcu alebo výkonnej moci, kde zabezpečuje dosiahnutie štátnych politík v rôznych oblastiach a osobitným spôsobom. Štát vystupuje aj v povoľovacích procesoch prostredníctvom dotknutých štátnych orgánov. Štát vykonáva aj činnosť stavebného úradu, aj keď prostredníctvom preneseného výkonu štátnej správy cez obce a aj činnosti špeciálnych stavebných úradov. Medzi najdôležitejšie subjekty v stavebných procesoch z hľadiska stavebného práva patria:

5.1.1 Stavebník (Investor)

V princípe sa jedná o fyzickú alebo právnickú osobu, ktorá iniciuje a financuje výstavbu. Proces prípravy, realizácie a následne právnej legalizácie si môže stavebník riadiť sám alebo prostredníctvom iných subjektov. Stavebník podáva na stavebnom úrade žiadosť o stavebné povolenie, prípadne aj návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby a je zodpovedný za realizáciu stavby podľa projektovej dokumentácie a súladu s právnymi predpismi. Táto zodpovednosť je neprenosná, aj keď v procesoch výstavby majú svoju zodpovednosť aj iné subjekty, pričom sa môže javiť, že nesú samostatnú aj deliktnú zodpovednosť za zdanlivo rovnaké pochybenie. Napríklad stavba začatá bez povolenia. Tu je zodpovednosť na stavebníkovi, ale v prípade stavby uskutočňovanej zhotoviteľom aj na zhotoviteľovi. Oba subjekty majú teda deliktnú zodpovednosť a ich zodpovednosť za protiprávne konanie sa rieši v samostatných konaniach. Napr. pri stavebníkovi ako fyzickej osobe sa postupuje podľa § 105 *Stavebného zákona* a zákona o priestupkoch (zák. č. 372/1990 Zb.). Keď je zhotoviteľ právnická osoba priestupkovú zodpovednosť nemá a postupuje sa podľa § 106 *Stavebného zákona* v konaní o správnom delikte.

Na základe skúseností získaných z dlhoročnej činnosti autora tejto práce na stavebných úradoch rôznych úrovní a v rôznych pozíciách odporúčame, aby stavebníci komunikáciu

so stavebnými úradmi pri zabezpečení povolení vykonávali prostredníctvom osôb, ktoré sa na túto činnosť (inžiniering) špecializujú. Takéto odporúčenie je prínosné pre obe základné strany povoľovacieho procesu, teda pre stavebníka aj stavebný úrad. Pre stavebný úrad je jednoduchšie komunikovať s osobou, ktorá rozumie procesu, chápe jeho odborným požiadavkám a jednoduchšie a rýchlejšie tým vie zabezpečiť požadované podklady pre vydanie rozhodnutia. Pre stavebníka bude proces rýchlejší a menej zaťažujúci. Finančný náklad na inžiniering môže byť pre stavebníka často len zdanlivým zvýšením nákladov na stavbu, lebo zrýchlenie povoľovacieho procesu má často pozitívny finančný prínos. Oddiaľovanie vydania rozhodnutia (povolenia na stavbu) môže mať negatívny vplyv napr. na nárast cien stavebných materiálov alebo prípadné odstúpenie od zmluvy zo strany zhotoviteľa, alebo negatívnu zmenu miestnych pomerov (nový susedia, dopravná obchádzka a iné) a pod.

Treba však dodať, že nie vždy platí, že externý inžiniering je pre stavebníka výhodnejší. Platí totižto pravidlo, ktoré sme uviedli v časti *4.1.8 Nedostatok kvalifikovaných pracovníkov*, t.j. odborníka si treba vybrať podľa odporúčení, podľa znalosti miestnych pomerov a podľa ďalších preferencií.

V rôznych legislatívnych návrhoch sa za ostatné roky objavil návrh, aby inžiniering vykonával automaticky projektant stavby. K takémuto návrhu dodávame, že nie plne súhlasíme s tým, aby inžiniering vykonával projektant stavby. Nedovolíme si spochybňovať odbornú spôsobilosť projektantov z hľadiska znalosti technických noriem a iných, najmä technických predpisov. Vzhľadom k tomu čo sme uviedli v tejto práci v časti *4.1.1 Náročná administratívna procedúra, neustále legislatívne zmeny a nová právna úprava*: sa však domnievame, že projektanti nemajú kapacitné možnosti sledovať technické a popri tom aj legislatívne predpisy a najmä ich zmeny. Platí to najmä u živnostníkov, resp. malých projektantských firiem. Dôkazom toho je aj vyjadrenie podpredsedu Slovenskej komory stavebných inžinierov (SKSI) Jána Petrželu z roku 2021, keď uviedol, že *hlavnou úlohou projektantov je navrhovať kvalitné stavby a nie riešiť, napríklad, susedské spory v povoľovacích procesoch* (Benko, 2021).

5.1.2 Projektant

Osoba - odborník alebo organizácia, ktorá zodpovedná za vypracovanie projektovej dokumentácie stavby. Každý projektant musí spĺňať kvalifikačné požiadavky (napr. autorizovaný architekt alebo inžinier). Projektanti sú registrovaný v evidencii SKSI, ktorá im udeľuje povolenie na projektovanie v samostatnej špecifickej oblasti, napr. pre pozemné stavby, mosty, vodovody, technické zariadenia budov a pod. (SKSI, 2025). V prípade niektorých menej zložitých stavieb *Stavebný zákon* umožňuje aj menej prísne kvalifikačné predpoklady u projektantov. Postačuje technické vzdelanie, ale nemôže sa jednať o stavby na bývanie a pod. (§ 45 ods. 6 písm. a/ *Stavebného zákona*). Projektant ručí za technickú a legislatívnu správnosť projektu. V niektorých prípadoch vykonáva aj autorský dozor na stavbe, všetko závisí na dohode so stavebníkom a ich zmluvnom vzťahu.

Nový stavebný zákon predpokladá pre projektantov zvýšenie kompetencií v povolovacích procesoch a tým aj zvýšenie ich zodpovednosti. Dôležité bude, aby sa projektanti tejto zodpovednosti zhostili tak, že v súbehu budú riešiť aj vlastnú odbornú pripravenosť na postupy v povolovacích procesoch a nepodcenili prípravu aj v tejto oblasti, teda ich osobnostný rozvoj. Toto platí aj napriek tomu, že nie je v ich záujme povinne zastupovať stavebníka v povolovacích procesoch na stavebnom úrade tak, ako sme už uviedli v predchádzajúcej časti (Benko, 2021).

Napriek všetkému uvedenému si pri projektantoch dovoľíme uviesť jeden návrh. Mohlo by sa jednať o možnosť získať odbornosť na výkon inžinieringu na základe overenia vedomostí pred SKSI a tým získania špeciálneho povolenia. Tento návrh vychádza z toho, že v praxi sa stretávame s projektantami, ktorí síce svoj projekt navrhnu v súlade s platnými technickými predpismi, ale jeho realizácia narazí na problémy pri povolení stavby. Býva to vtedy, keď projektant napr. nedostatočne overil vhodnosť svojho návrhu vo väzbe na napojenie na inžinierske siete alebo ich existenciu v teréne alebo stavba nie je v súlade s právnymi predpismi z hľadiska umiestnenia stavby na pozemku vo väzbe na vzdialenosť stavby od hranice pozemkov a od susedných stavieb.

Ak si stavebník objedná a zaplatí za prípadnú nedostatočnú projektovú dokumentáciu má problém, ktorý sa rieši už v procese stavebného konania na stavebnom úrade a to býva často neskoro, resp. to spôsobuje pre stavebníkov problémy.

5.1.3 Zhotoviteľ stavby

Stavby sa z hľadiska *Stavebného zákona* uskutočňujú dvoma spôsobmi a to svojpomocne alebo zhotoviteľom. Pri svojpomocnom uskutočňovaní stavby musí byť zabezpečený odborný stavebný dozor (§ 44 ods. 2), pri uskutočňovaní zhotoviteľom sa bavíme o právnickej osobe alebo fyzickej osobe oprávnenej na podnikanie (ďalej aj „firma“), kde odborné vedenie uskutočňovania stavby zabezpečuje stavbyvedúci (§ 44 ods. 1).

Firma realizuje stavebné práce na základe zmluvného alebo obdobného vzťahu so stavebníkom. Pri stavebníkoch z oblasti verejnej správy sa bavíme zväčša o zmluve o dielo uzatvorenej podľa Obchodného zákonníka (zák. č. 513/1991 Zb.). Zhotoviteľ musí uskutočňovať stavbu (stavebné práce) najmä v súlade s projektovou dokumentáciou overenou stavebným úradom v stavebnom konaní, stavebným povolením alebo iným povolením stavebného úradu a v súlade s právnymi normami a i. Za realizáciu stavby sú zodpovedné osoby, ktoré vykonávajú odborný dozor, tak ako je to uvedené vyššie.

V časti *4.1.1 Náročná administratívna procedúra, neustále legislatívne zmeny a nová právna úprava* sme už uviedli názor zástupcov malých aj stredných stavebných podnikov, ktoré upozorňujú na nedostatok kvalifikovaných pracovníkov v stavebných profesiách (Trend, 2023). Tento problém sa netýka len stavebných robotníkov v odborných profesiách, ako napr. murár, tesár, klampiar, železiar a pod., ale aj technikov vo výstavbe, teda majstrov, stavbyvedúcich a i.

Jedno z riešení je návrh prezidenta stavebných podnikateľov Pavla Kováčika, ktorý poukázal na to, že školám musí byť umožnené flexibilne reagovať na meniace sa nároky na vzdelanie absolventov, požiadavky na zmenu osnov, na materiálno-technické zabezpečenie a aj na kvalifikáciu pedagógov (Trend, 2023).

Zároveň odporúčame zriaďovateľom škôl, aby študentom v maturitných odboroch na stavebných alebo iných technických školách počas štúdia umožnili vykonávať prax v teréne tak, aby vzťah k stavebníctvu získavali aj v priamom dotyku s ním. Duálne vzdelávanie je cesta na budovanie vzťahu študenta s praxou, ktorá má svoj význam.

5.1.4 Stavebný úrad

Stavebný úrad je príslušný orgán štátnej správy vykonávajúci činnosť správneho orgánu v prvom stupni. Jeho príslušnosť vychádza zo *Stavebného zákona*, ktorý je hmotnoprávnym a aj procesnoprávnym predpisom pri konaniach na stavebnom úrade. V zjednodušení sa dá uviesť, že stavebný úrad rozhoduje o právach a právom chránených záujmoch fyzických a právnických osôb v správnych konaniach najmä o umiestnení, povolení, užívaní, zmenách, odstránení stavieb a pod. Rozhoduje aj o sankciách, teda pri fyzických osobách o priestupkoch, právnických o správnych deliktoch. Pojem stavebný úrad sa požíva v spojení s tzv. všeobecným stavebným úradom (§ 117 ods. 1 *Stavebného zákona*), ale poznáme aj špeciálne stavebné úrady vykonávajúce svoje kompetencie v zmysle osobitných predpisov na úsekoch štátnej správy, kde vykonávajú svoju pôsobnosť orgánu štátnej správy, napr. cestný, vodný, dráhový, vojenský a pod. (§ 120 *Stavebného zákona*).

Každý stavebný aj špeciálny stavebný úrad má nadriadený druhostupňový – odvolací orgán, čím je zabezpečená dvojinštančnosť správnych konaní. Dotknutá nie je ani možnosť mimoriadnych opravných prostriedkov na preskúmanie právoplatných rozhodnutí, ktorými sú *Obnova konania* (§ 62 správneho poriadku) alebo *preskúmanie rozhodnutia mimo odvolacieho konania* (§ 65 správneho poriadku), alebo konanie o proteste prokurátora podľa zákona o prokuratúre (zák. 153/2001 Z. z.), alebo preskúmanie rozhodnutia súdom.

Je predpoklad, že miestna pôsobnosť všeobecného stavebného úradu sa bude vykonávať v stavebných obvodoch, ktoré vytvoria obce v zmysle ustanovení zákona o obecnom zriadení. Tu bude dôležité, aby obce spolupracovali a vytvorili priestorové a personálne predpoklady pre činnosť týchto úradov, čo bude treba finančne zabezpečiť, teda vzájomne medzi obcami dohodnúť podľa ustanovení zákona o obecnom zriadení (§§ 20-20f zák. č. 369/1990 Zb.). Za možné negatívum si dovoľíme uviesť, že nie všade sú vytvorené priaznivé politické a ľudské podmienky na vytvorenie týchto úradov. Platí to nielen tam, kde sú politicky rozdielne nastavení starostovia, ale najmä tam, kde je medzi nimi osobná animozita a kde je tento problém neprekonateľný. Čas ukáže, ako sa tento negatívny predpoklad ukáže v praxi.

V predchádzajúcej časti sme spomenuli činnosť Inštitútu urbánneho rozvoja (IUR), ktorý poukázal v januári 2025 na niektoré problémy v novom stavebnom zákone. Mimo toho,

že podľa IUR môže byť spomalené povoľovanie výstavby, problémom je aj ponechanie stavebných úradov na obciach (Majerská, 2025).

Vzhľadom na personálne problémy pri činnostiach stavebných úradov za ostatné roky predpokladáme, že ich činnosť prejde späť na štát a obce ju nebudú vykonávať ako činnosť v prenesenom výkone štátnej správy. Autor tejto práce predpokladá, že k takejto zmene dôjde max. do roku 2035. Ak nebude do tohto roku problém vo väčších stavebných úradoch, kde bude personálna obsadenosť a zastupiteľnosť zabezpečená, napr. pri krajských alebo okresných mestách, určite bude problém v menších mestách a na väčšine obcí. Táto hypotéza sa dá overiť až časom a bude zaujímavé sa k nej zo strany autora práce vrátiť a overiť ju.

5.1.5 Dotknuté orgány a organizácie

Dotknuté orgány chránia verejné záujmy podľa osobitných predpisov, pričom vydávajú záväzné stanoviská, uplatňujú svoje požiadavky a pripomienky k projektovej dokumentácii alebo zámeru, alebo k užívaniu stavby a pod. Jedná sa napr. o stanoviská na úseku ochrany životného prostredia, dopravy, ochrany zdravia ľudí, pamiatkovej ochrany, ochrany dráh a pod.).

Osobitný predpis určuje, či je povinnosť zabezpečiť záväzné stanovisko ako podklad pre vydanie rozhodnutia stavebného úradu (napr. pri ochrane pamiatok alebo ochrane zdravia ľudí a pod.) alebo môže stavebný úrad aplikovať procesnoprávne ustanovenia *Stavebného zákona*, že ak sa dotknutý orgán nevyjadrí v určenom čase, má sa za to, že s vydaním rozhodnutia súhlasí. Tu odporúčame, aby dotknuté orgány, ktoré sú povinné vydať záväzné stanovisko, resp. bez ich stanoviska nemôže byť vydané rozhodnutie stavebného úradu bola do osobitných zákonných predpisov zapracovaná fikcia súhlasu. Je nemysliteľné, aby dotknutý orgán nevydal stanovisko, ktoré je len podkladom pre rozhodnutie stavebného úradu v lehote 30, resp. 60 dní, keď samotný stavebný úrad má takéto zákonné lehoty pre celé správne konanie.

Uvedené neplatí pre záväzné stanoviská vydané orgánmi územného plánovania podľa *Zákona o územnom plánovaní*, kde už platí inštitút preskúmania záväzného stanoviska, resp. aj fikcia súladu, tak ako sme uviedli už v predchádzajúcej časti práce *4.2.1 Oblasť územného plánovania* (Úrad ÚPaV SR, 2024, s. 6, bod č. 30-32.).

5.1.6 Samospráva

Verejná správa sa člení na dve základné zložky a to štátnu správu a samosprávu. Štátna správa sa člení ešte na ústredné orgány štátnej správy (ministerstvá), ostatné ústredné orgány štátnej správy (Úrad ÚPaV) a miestne orgány štátnej správy (okresné úrady – dotknuté orgány). Súčasťou verejnej správy je aj samospráva, kde pre oblasť stavebného práva poznáme jej základnú zložku, ktorou je územná samospráva. Členenie samosprávy sme zapracovali do tabuľky č. 3.

Tabuľka č. 3: Základné členenie samosprávy.

S A M O S P R Á V A			
ÚZEMNÁ		ZÁUJMOVÁ	ŠPECIALIZOVANÁ
Regionálna	Miestna	politické strany,	verejnoprávne inštitúcie
Vyššie územné celky (VÚC)	Obce	občianske združenia, komory (SKSI a i.) profesijné združenia a pod.	STVR Sociálna poisťovňa NBS ŠFRB štátne vysoké školy a pod.

Autor: Ing. Miloš Mičega, január 2025

Územná samospráva vystupuje v procese stavebného práva najmä ako obstarávateľ územnoplánovacej dokumentácie na úrovni kraja a obce. Tu sa jedná o originálnu kompetenciu týchto samosprávnych orgánov v zmysle osobitných predpisov o jednotlivých samosprávach.

Môžeme uviesť, že opakom originálnej kompetencie je prenesený výkon štátnej správy a ten vykonávajú obce ako stavebné úrady. Ich vstup do schvaľovacích procesov je teda značný, možno konštatovať, že až zásadný. O to viac, že prostredníctvom ďalších prenesených výkonov štátnej správy, napr. na úseku ochrany ovzdušia alebo ochrany vôd, alebo miestnych komunikácií a iných vydávajú podľa povahy konaní záväzné stanoviská podľa osobitných

predpisov ako dotknuté orgány. Z uvedeného je zrejmé, že obce majú zásadný vplyv na priebeh konaní v stavebných povoloňovacích procesoch.

Na základe uvedeného a už spomenutého stanoviska Inštitútu urbánneho rozvoja (Majerská, 2025) a pri zachovaní rôznych kompetencií obcí podľa osobitných predpisov by odobratie kompetencie stavebného úradu obciam a jej prenesenie na štát určite neodobralo obciam možnosť usmerňovať rozvoj svojho územia. Majú na to rôzne nástroje od tvorby územných plánov, cez prenesené kompetencie na rôznych úsekoch štátnej správy a pod.

5.1.7 Účastníci stavebného konania a iných konaní.

Okruh účastníkov konania je vymedzený v *Stavebnom zákone*, teda v hmotnoprávnom predpise. Tu neplatí všeobecný predpis o správnom konaní, kde je okruh účastníkov konania uvedený voľnejšie. Pre každý typ konania, napr. územné alebo stavebné, alebo o zmene stavby, alebo o kolaudácii, ale aj o odstránení stavby a pod. je uvedený okruh účastníkov konania, ktorý je pre stavebný úrad záväzný. Platí však zásada zo všeobecného správneho predpisu, že ak sa niekto domáha byť účastníkom konania, tak stavebný úrad s ním koná ako s účastníkom až do doby, kým sa nepreukáže opak a vylúči ho z konania.

Ako príklad uvidíme účastníkov stavebného konania podľa § 59 súčasne platného *Stavebného zákona*:

- a) stavebník,
- b) 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,
- c) ďalšie osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu
- d) stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba,
- e) projektant v časti, ktorá sa týka projektu stavby.

Pri ďalších osobách, ktorým toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu podľa uvedeného písm. c) sa jedná o predpis, ktorým je zákon č. 24/2006 Z. z. (EIA). Podľa § 24 ods. 2 tohto

zákona Dotknutá verejnosť má postavenie účastníka v konaní o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a následne postavenie účastníka v povoľovacom konaní k navrhovanej činnosti alebo jej zmene, ak uplatní postup podľa odseku 3 alebo ak jej účasť v konaní už nevyplýva z osobitného predpisu. Z uvedeného je zrejmé, že dotknutá verejnosť má postavenie účastníka konania nielen v konaní o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, ale následne aj v konaní na stavebnom úrade. Tu vidíme neodôvodnenú duplicitu v postavení účastníkov konania pri tých subjektoch, ktoré by v zmysle hmotnoprávneho predpisu (Stavebný zákon) postavenie účastníka konania nemali.

K uvedenej duplicite v postavení účastníka konania platí to, čo sme už uviedli v predchádzajúcej časti ku konaniu Združenia domových samospráv z Bratislavy, ktoré využíva proces EIA a následne aj v ďalších konaniach na stavebnom úrade (Bystricoviny, 2020). Tak isto sme uviedli, že toto združenie predlžuje správne konania na stavebnom úrade (Gubčo, 2024a). Táto pripomienka nemá za cieľ obmedziť práva účastníkov alebo verejnosti v konaniach na stavebnom úrade, ktorých práva alebo právom chránené záujmy môžu byť konaním na stavebnom úrade priamo dotknuté. Je však nezmyslom, že uvedené združenie so sídlom v Bratislave sa prihlási do zisťovacieho konania napr. pri stavbe parkoviska niekde na východnom Slovensku, v tomto konaní svojimi pripomienkami, prípadne odvolaním predlžuje zisťovacie správne konanie a následne má postavenie účastníka konania aj v konaní na stavebnom úrade.

Nezmyslom je najmä to, že v konaní na stavebnom úrade uplatňuje zväčša obdobné pripomienky ako v zisťovacom konaní, prípadne sa opätovne odvolá, teraz však voči rozhodnutiu stavebného úradu. Tu si treba uvedomiť, že konania na oboch úradoch sú komunikované, teda písomnosti sa oznamujú verejnou vyhláškou.

Predpis o posudzovaní vplyvov na životné prostredie má špeciálne postavenie v našom právnom systéme a to vo väzbe na záväzky Slovenska voči právnym predpisom EÚ, pričom jeho primárnym cieľom je zabezpečiť účasť verejnosti mimo iného na procesoch v zisťovacom konaní. V takom prípade navrhujeme, aby ten subjekt, ktorý nepreukáže priamy zásah do svojich práv v zmysle Stavebného zákona, teda hmotnoprávneho predpisu už nemal postavenie účastníka konania na stavebnom úrade. Takáto zmena, ak by sa dokázala zapracovať do právneho poriadku Slovenska by zrýchlila konania na stavebných úradoch, minimálne tam, kde sa dlhodobo preukazuje obštrukčné konanie uvedeného subjektu. Je až

nemysliteľné, že s takýmto obštrukčným konaním sa nevedia vysporiadať ani štátne, resp. ústredné štátne orgány, keď zmenu legislatívy, ktorá by zobrala živnú pôdu samozvaným aktivistom, ako je Marcel Slávik a jeho Združenie domových samospráv (ZDS), ohlásil minister hospodárstva Richard Sulík (MH SR, 2021).

5.1.8 Odborne spôsobilé osoby

Už v predchádzajúcej časti sme uviedli, že na stavbe, resp. v procese výstavby vystupujú osoby, ktoré musia mať odbornú spôsobilosť podľa osobitných predpisov. Jedná sa najmä o projektanta, stavbyvedúceho, stavebný dozor a geodeta. Pri rozsiahlych stavbách osobitný predpis pozná aj koordinátora bezpečnosti práce. Uvedené osoby sú zodpovedné za odborný dohľad nad uskutočňovaním stavby alebo zabezpečenie bezpečnosti a ochrany zdravia na stavenisku.

Zaoberali sme sa tým, že školstvo by malo reagovať na požiadavky pracovného trhu, čo potvrdil aj prezident stavebných podnikateľov Pavol Kováčik (Trend, 2023). Pri odborne spôsobilých osobách je systém riešený cez osobitné zákony a SKSI, ktorá overuje odbornú spôsobilosť týchto osôb. Tu je systém overovania odborných vedomostí a skúseností nastavený správne, nič to však nemení na tom, že stále je možnosť vylepšovať ho.

Už v predchádzajúcej časti *5.1.1 Stavebník (Investor)*, resp. *5.1.2 Projektant* sme uviedli, že navrhujeme zaviesť odbornú spôsobilosť pre projektantov s odbornosťou na inžiniering na základe overenia vedomostí pred SKSI a tým získania špeciálneho povolenia, preto sa sním nebudeme viac už zaoberať. Dovolíme si však dodať, že takáto odbornosť by mohla byť návodom aj na samostatne získanú odbornosť, teda takouto osobou by nemusel byť primárne iba projektant.

Tak isto by nemusela byť uvedená odbornosť viazaná ako povinná odborná spôsobilosť tak, ako je v terajších právnych predpisoch v § 45 *Stavebného zákona*. Takáto odbornosť by mohla byť pre stavebníkov potvrdením toho, že takáto osoba je spôsobilá zastupovať stavebníka v procesoch na stavebných úradoch a preukázala odborné vedomosti pred SKSI, čo by bola určitá forma licencie a znaku odbornej pripravenosti.

5.1.9 Verejnosť

V prvom rade si treba zdefinovať, kto je verejnosť. Tu si pomôžeme zákonom o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, keď *verejnosť je jedna fyzická osoba, právnická osoba alebo viac fyzických osôb, alebo právnických osôb, ich organizácie alebo skupiny* (Slovenská republika, zák. č. 24/2006 Z. z., 2006). Týmto zákonom EIA sme sa zaoberali už v predchádzajúcej časti.

Verejnosť môže vstupovať do procesov v rámci stavebného práva v rôznych fázach schvaľovacích procesov a podľa rôznych osobitných právnych predpisov. Vtedy spolupracuje v rámci legislatívneho rámca upraveného *Stavebným zákonom* a ďalšími predpismi. Môže to byť napr. pri vyhlásení chránených území, kde bude obmedzená alebo až zakázaná stavebná činnosť, alebo pri prerokovaní územných plánov rôznych stupňov, ktoré majú zásadný vplyv na výstavbu a pod. Pri konkrétnych konaniach môže na schvaľovacom procese participovať verejnosť napr. pri zvlášť rozsiahlych stavbách alebo stavbách, ktoré môžu ovplyvniť životné prostredie.

V časti 4.1.5 *Opozičné aktivity a protesty obyvateľov* tejto práce sme už uviedli aktivity verejnosti, napr. v obci Bánov pri výstavbe baterkárne (STVR, 2024b) alebo v obci Radošovce pri výstavbe veterného parku (TASR, 2024), alebo v obci Gbeľany pri výstavbe stovky rodinných domov (Rovňanová, 2025). Tieto aktivity sa dajú hodnotiť, ako oprávnené, nakoľko ich riešia obyvatelia v dotknutých územiach.

Naopak, v predchádzajúcej časti sme uviedli aj kroky združenia, ktoré vystupuje v zisťovacích konaniach a zároveň aj v konaniach na stavebnom úrade pri aktivitách, ktoré sa vôbec netýkajú jeho územnej pôsobnosti, min. nie podľa ich sídla. Tu sme navrhli aj náš spôsob riešenia. V roku 2021 to nevyriešil ani minister hospodárstva (MH SR, 2021).

5.2 Riešenie problémov v stavebnom práve

Stavebné právo na Slovensku je úzko prepojené s inými oblasťami práva, ako napr. právo ochrany životného prostredia, energetika a priemysel, občianske právo, pracovné právo, doprava, správne právo a ďalšie. Jedná sa o komplexný systém posudzovania s celospoločenským dosahom na všetky sféry života. Riešenie problémov so stavebným

právom závisí od jeho konkrétneho charakteru. Preto je potrebné zvážiť rôzne aspekty vplyvajúce na riešený problém, keď poznáme rôzne mechanizmy a techniky, napr.:

Identifikácia problému

V prvom rade musíme vedieť čo je našim cieľom a v čom je náš problém a podľa toho sa zamerať na dostupné podklady ako sú napr. územné plány, stavebné povolenia, rozhodnutia úradov a súdov, vlastnícke vzťahy, reálny stav v teréne (v dotknutom území) a pod.

Dôležité sú aj miestne znalosti alebo dokonca až osobné väzby s dotknutými osobami a úradmi, najmä teda územnej samosprávy. Aj zdanlivo nepodstatná vec môže mať podstatný vplyv na riešenie problému. V niektorých prípadoch môžu pomôcť aj informácie zo sociálnych sietí, ktoré sú dnes prakticky dostupné on line v reálnom čase.

Pri kúpe/predaji nehnuteľnosti sú dôležité úplne iné informácie pre predávajúceho a pre kupujúceho, nakoľko každý má iný cieľ a záujem. Mimo ceny to môže byť dostupnosť dopravy, infraštruktúra, vzdialenosť škôl, úradov a pod. Dôležité je aj to, akým spôsobom sa bude územie rozvíjať, čo sa primárne rieši v územných plánoch.

Projektant alebo stavebná firma hľadá v území potencionálnych stavebníkov/investorov. Zabezpečenie týchto informácií má zásadný vplyv na ich prípadné získanie zákazky. Naopak, potencionálny investor hľadá odborníkov pre svoj stavebný zámer až po prípadného realizátora stavby.

Štúdium legislatívy a využitie iných zdrojov informácií

Keď máme identifikovaný problém, dôležité je, aby sme poznali zákonné predpisy, ktoré sú podstatné pre jeho vyriešenie. V prvom rade by to mala byť znalosť *Stavebného zákona* a jemu prislúchajúcich a súvisiacich vyhlášok. Pri územných plánoch je to ich obsah a najmä záväzné regulatívy (funkčné, priestorové a pod.), ktoré priamo ovplyvňujú výstavbu.

Nemenej dôležité je poznať riešené územie vo väzbe na dostupnosť k inžinierskym sieťam a ich ochranné pásma zo zákona. Ochranné pásma poznáme aj z iných právnych predpisov, napr. pri ochrane pamiatok, vodného toku a pod.

Územie treba poznať nielen z hľadiska možnosti výstavby, ale aj jeho obmedzení. Môže to byť vo väzbe na environmentálne záťaže alebo prípadne aj na predchádzajúce živelné pohromy, ako vyliatie vodného toku z koryta, alebo časté búrky a pod.

Vyhľadať odborníkov

V prípade, že sa jedná o právny problém, treba osloviť právnik / advokáta so špecializáciou na stavebné právo. Informácie o nich sú dostupné na webe, pričom sa odporúča aj využitie odborníkov znalých miestnych pomerov.

V prípade technických alebo projektových otázok treba kontaktovať stavebných inžinierov alebo architektov, alebo projektantov a pod. Informácie o nich sú dostupné na webovom sídle SKSI v časti zoznam. Opätovne tu platí, že treba využiť odborníkov znalých miestnych pomerov.

Nemenej dôležitým odborníkom pri identifikácii problémov sú geodeti, ktorý sa špecializujú na riešenie stavebných problémov a dokážu zabezpečiť komplex služieb v danej oblasti, teda nie len zameranie v teréne a pod., ale kompletný inžiniering v oblasti stavebného práva, dokonca až s právnou agendou. Často sa stáva, že pri kúpe/predaji nehnuteľnosti sa až ex post zistí, že hranice pozemkov z hľadiska právneho, teda evidencie v katastri nehnuteľností nezodpovedajú skutkovému stavu v teréne. Takéto problémy, najmä ak sa jedná o stavby na susedných pozemkoch alebo ich častiach sú zárodkom pre dlhodobé susedské spory, ktoré sa často riešia až na súdoch.

Problém, ktorý môže identifikovať odborník pri kúpe/predaji nehnuteľnosti je aj v oblasti existencie čiernej stavby, resp. stavby nezapísanej v evidencii katastra nehnuteľností. Často sa stáva, až pri kúpe/predaji sa zistí, že stavba právne neexistuje. Existujú prípady, že na takýto problém nepoukáže realitný maklér a dokonca ani advokát pripravujúci kúpnapredajnú zmluvu. Autor tejto práce uvádza túto skutočnosť z vlastnej praxe.

Vybrané geodetické a kartografické práce patria medzi vybrané činnosti vo výstavbe (§§ 45, 46c *Stavebného zákona*). Geodeti sú teda odborné osoby nielen vo väzbe na osobitné predpisy, ale aj voči *Stavebnému zákonu*.

Riešenie cez stavebný úrad

Ak identifikujeme problém, ktorý spadá do kompetencie stavebného úradu, tak treba konať na tomto orgáne. Napr. riešenie nelegálnej stavby alebo aj novej stavby je plne v kompetencii stavebného úradu. Ak zistíme, že v blízkosti je napr. environmentálna záťaž, väčšina otázok v tejto veci je v kompetencii príslušného orgánu ochrany ŽP alebo obce. Aj tu všade platí, že dôležité je vedieť o aký problém sa jedná a kto je kompetentný, resp. v koho kompetencii je riešiť ho.

V správnych konaniach to môžu byť napr. problémy pri doručovaní alebo priet'ahy v konaní, alebo nespokojnosť s vydaným rozhodnutím a pod. V takýchto prípadoch treba podať sťažnosť alebo odvolanie a pod. Aj tu treba zvážiť využitie odborníkov, ktorí sa špecializujú na inžiniersku činnosť alebo stavebné právo. Zle podané odvolanie alebo oneskorené odvolanie, alebo dokonca nevyužitie opravného prostriedku môže mať za následok nielen zmeškanie lehôt, ale aj definitívnu stratu možnosti ovplyvnenia niektorej činnosti, napr. výstavby alebo zmeny v užívaní stavby a pod. Vždy treba mať na pamäti, že správny orgán, teda aj stavebný úrad koná iba na základe podania, ak samozrejme nekoná z moci úradnej (ex offico) v prípadoch, kedy mu to ukladá zákon

Dôležité je poznať aj spôsob, ako vykonať podanie. To možno urobiť písomne v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe, alebo ústne do zápisnice. Správny poriadok (§ 19) ako všeobecný procesnoprávny predpis to upravuje. Upozorniť treba aj na to, že podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu o elektronickej podobe výkonu verejnej moci treba do troch pracovných dní doplniť v listinnej podobe, v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu o elektronickej podobe výkonu verejnej moci, alebo ústne do zápisnice. Občania sa často domnievajú, že podanie zaslané emailom je dostatočne na to, aby vyvolalo právne účinky, čo nie je pravda. Správny orgán na dodatočné doplnenie podania nevyzýva. Ak osobitný predpis ustanovuje povinnosť použiť na podanie určený formulár, podanie možno urobiť len použitím takého formulára.

Stavebný úrad vykonáva obec. Tu sa dá poukázať aj na to, že obec v zmysle originálnych kompetencií vo väzbe na Občiansky zákonník (§ 5) rieši aj občianskoprávne spory. Tu tiež treba vedieť, že existuje táto zákonná možnosť a ako ju riešiť. Tieto spory bývajú často

stavebného charakteru a ich vyriešenie v zárodku zabráni ich pokračovaniu a často aj zbytočných finančných nákladov.

Riešenie sporov

Vždy je dôležité, aby zúčastnené strany prípadné spory riešili konštruktívne a zmierlivo. Mimosúdna dohoda s dotknutými stranami (napr. susedmi) prostredníctvom mediácie alebo rokovania je najlacnejšia dohoda. V tomto prípade sa nejedná len o finančné ocenenie dohody. Dobré susedské vzťahy sú jedny z najdôležitejších z hľadiska zachovania pohody bývania do budúca. Veď aj preto sa vraví, že *Niet nad dobrého suseda*.

V tomto prípade má veľmi dôležité postavenie stavebný úrad a odborná spôsobilosť a skúsenosti jeho pracovníkov. Záonné konanie a rozhodnutie zakladá aj zákonné a čisté vzťahy do budúca. Ak stavebný úrad už v samotnom procesnom konaní nevyužíva dôsledne svoje kompetencie alebo koná v prospech niektorého účastníka konania, alebo dokonca až v neprospech iného, tak takéto konanie má za dôsledok zväčša nezákonné rozhodnutie a často aj narušené medzilidské vzťahy medzi účastníkmi konania. O samotnom predĺžení správneho konania nehovoriac. V takomto prípade platí, že písomné podanie sa dá vždy zobrať späť, ale povedané už nie.

Aj tu platí, že v prípade sporov sa treba obracať nielen na orgány verejnej správy, ale aj na odborníkov, v niektorých prípadoch až na špecialistov mediátorov. Nie najlepším riešením sporu v stavebnej agende na stavebnom úrade je to, keď stavebný úrad odkáže účastníkov konania na súd a vo veci ďalej nekoná, resp. bez dohody konať nemôže.

Súdne konanie

Ak stavebný úrad nevie vec vyriešiť na svojej úrovni alebo vec sa nevyrieši mimosúdnou cestou cez mediátora, je potrebné obrátiť sa na súd. Tu sa treba pripraviť na kvalitnú právnu argumentáciu a predloženie dôkazov. Nesmie sa zabudnúť na priebežne odkladanie, zdanlivo aj nepodstatných dôkazov, ako napr. poštová obálka, výpisy volaní, staršie rozhodnutia a listiny a pod. Pre pracovníkov stavebných úradov je dôležitá aj často opomínaná vec, ktorou je vykonanie úradného záznamu do spisu. Takýto záznam je dôležitý nielen z prípadného nahliadnutia do spisu zo strany účastníka konania, ale aj pri niektorých

úkonoch, napr. vykonanie obhliadky stavby z verejného priestranstva alebo aj z telefonického hovoru (obsah hovoru, s kým bol hovor, kedy, z kého a na aké čísla, koľko trval a iné) a pod.

Ak sa jedná o občianskoprávne námietky, tak ich riešenie zväčša nie je ani v kompetencii stavebného úradu. Na súdnom konaní sa odporúča zastupovanie advokátom. Pri žalobe voči rozhodnutiu správneho orgánu je to dokonca povinnosť. Preskúvanie meritórneho rozhodnutia na súde je jedným zo štyroch mimoriadnych opravných prostriedkov. Pri podaní žaloby na súde je lehota na podanie zo všetkých prostriedkov najkratšia, t.j. dva mesiace. Ďalšie sú obnova konania, preskúvanie rozhodnutia mimo odvolacieho konania alebo konanie o proteste prokurátora.

Riešenie nelegálnych stavieb

V prípade nelegálnej stavby je dôležité postavenie osoby, ktorá vec rieši. Dôležité je, či sa jedná o vlastníka nelegálnej stavby alebo o osobu, ktorá nie je jej vlastníkom, ale je takouto stavbou dotknutá. Taktiež je dôležitý aj stavebnotechnický stav takejto stavby a štádium jej výstavby, teda či sa jedná o rozostavanú stavbu alebo už dokončenú, alebo dokonca už aj užívanú. Všetky tieto faktory majú vplyv na riešenie problému a proces postupu.

V zásade však platí, že ak ide o nelegálnu stavbu, treba podať podnet na stavebný úrad, ktorý je povinný začať konanie ex offio o dodatočnom povolení stavby, resp. o jej odstránení. V súčasnosti existuje od 1.4.2024 zákonné ustanovenie na jednoduchší postup pri čiernych stavbách, kde sa postupuje na žiadosť stavebníka.

Neriešenie legalizácie čiernych stavieb alebo aj nedokončenie procesu legálnej stavby pri zápise do evidencie v katastri nehnuteľností má za následok, že veľa nehnuteľností nie je evidovaných v evidencii katastra nehnuteľností. V takom prípade de jure tieto stavby neexistujú. Občania majú potom často problém až pri konkrétnych životných situáciách, napr. pri získaní hypotéky alebo pri kúpe/predaji nehnuteľnosti, alebo pri dedení a pod. Ešte väčší problém je vtedy, ak nie je usporiadaný právny stav k pozemku pod stavbou. Vtedy je riešením len súd, samozrejme ak nedôjde k dohode.

Problém s čiernymi stavbami je dlhodobý, pričom má rôzne príčiny. Nie je v záujme štátu tolerovať čierne stavby, na druhej strane však často dôvodom na začatie stavieb bez povolenia je aj zdĺhavý povoľovací proces na stavebnom úrade. Samozrejme to nie je dôvod

na ospravedlňovanie takéhoto konania stavebníka v rozpore so zákonom. Tu je priestor na zlepšenie povoľovacích procesov na stavebných úradoch vrátane zlepšenia podmienok na ich činnosť, prípadne aj na lepšiu prevenciu.

Súčasný *Stavebný zákon* v § 140d ods. 2 od 1.4. 2024 rieši aj čierne stavby, ktoré sa nachádzajú v priestorovo separovanej lokalite, ktorá vytvára koncentrovanú a generačne reprodukovanosť chudobu. Z nášho pohľadu sa jedná o tolerovanie čiernych stavieb s prvkami pozitívnej diskriminácie. Či takýto prístup bude do budúcnosti pozitívny ukáže až prax pri aplikovaní tohto ustanovenia zákona.

Nová stavebná legislatíva a systémové problémy

Každý občan má právo navrhovať svoje požiadavky a uplatňovať svoje návrhy ku každej, teda aj stavebnej legislatíve. Podstatné je na akej úrovni, v akom štádiu procesu, v akej forme a pod. Pri systémových nedostatkoch s návrhom na zmenu zákonov je to možné priamo cez poslancov NR SR alebo cez politické parlamentné strany, alebo cez príslušný ústredný alebo ostatný ústredný orgán štátnej správy, najmä Ministerstvo dopravy SR alebo Úrad ÚPaV a pod.

Existujú aj rôzne iniciatívy na reformu alebo zmenu právnych predpisov, ktoré môže podporiť každý subjekt práva. Existuje aj forma pripomienkovania právnych predpisov v čase ich kreovania v medzirezortnom pripomienkovom konaní (MPK). To platí však iba vtedy, ak sa zákonný predpis tvorí a zverejňuje v čase jeho kreovania štandardným legislatívnym procesom.

Pri uplatnení požiadaviek a pripomienok k regionálnym, resp. miestnym predpisom, teda k územnoplánovacej dokumentácii je to obdobné, teda tiež prostredníctvom poslancov samospráv alebo pripomienok v čase ich schvaľovania a verejného prerokovania.

Do procesu tvorby právnych predpisov na všetkých úrovniach vstupuje aj široká verejnosť, ktorá môže byť organizovaná v združeniach alebo aj ad hoc spojená na základe iných aktivít, napr. na základe zákona o petičnom práve. Dôležité je, aby všetky pripomienky, resp. požiadavky boli uplatnené v určenom čase zákonným spôsobom a na príslušnom orgáne, resp. mieste. Dôležité je, aby boli tieto základné pravidlá dodržané, lebo hrozí zmeškanie lehôt alebo doslova až zmarenie často aj konštruktívnej aktivity.

Verejnosť a informácie vo verejnom priestore

Už v predchádzajúcom odseku sme sa čiastočne venovali verejnosti. Verejnosť často opomína svoje práva, najmä pri prerokovaní vecí verejných. Občania skôr vnímajú svoje povinnosti ako sú napr. platenie daní, predkladanie povinných dokladov alebo informácií orgánom verejnej moci a pod. Dôležité je sledovať nielen sociálne siete, čo je novodobý trend na začiatku 21. storočia, ale aj úradné tabule a informácie orgánov verejnej moci. Zmeškanie lehôt spôsobené vlastnou pasivitou je často nezvratné. Verejnosť je aj skeptická voči rôznym informáciám z verejného priestoru a veci nerieši, resp. nepokladá ich za podstatné.

Aj informácia o prerokovaní územného plánu je tiež z prostredia orgánu verejnej správy, zverejnená na úradnej tabuli a webe, poprípade aj v miestnej tlači a na sociálnych sieťach, ale občania svoje pripomienky aj tak neuplatnia. Neskoršie zistenie, že práve ich pozemok je regulovaný na konkrétny účel využitia proti ich záujmu a vôle je nepodstatné, lebo zmeškali proces pripomienkovania.

Občania nie vždy sledujú pre nich tak dôležité informácie, ako je kreovanie nového územného plánu, resp. jeho zmeny. Aj tu je možnosť využiť odborníkov v tejto oblasti a prostredníctvom ich služieb si zabezpečiť sledovanie procesov, zachytiť ich včas a tým zabezpečiť aj uplatnenie svojich pripomienok a požiadaviek. Toto je jedna z hlavných možností dosiahnuť požadovaný stav, najmä v exponovaných alebo okrajových územiach, ktoré doteraz neboli určené na zástavbu.

Pasivita verejnosti je tiež jedným zo zásadných problémov v stavebnom práve. Tu je ťažké hľadať vinníka, platí však zásada, že spokojný občan = spokojný štát. V takomto prípade je úlohou štátu prostredníctvom všetkých zložiek verejnej správy zabezpečiť, aby bola verejnosť nielen informovaná, ale podľa možností aj aktívna.

5.3 Nový stavebný zákon

Už v predchádzajúcej časti sme uviedli, že od novembra 2024 je v NR SR v procese prerokovania vládny návrh nového stavebného zákona, ktorý by mal byť účinný od 1. apríla 2025. Tento by mal nadradiť ešte federálny *Stavebný zákon* z roku 1976. Zároveň by mal zrušiť plánovanú účinnosť nového *Zákona o výstavbe* z roku 2022, ktorý by tak ani nikdy

aktívne nevstúpil do systému právneho poriadku Slovenskej republiky, teda nikdy nebude účinný.

Jeden z cieľov Vlády SR pri predkladaní nového stavebného zákona je *akcelerovanie prípravných a povoľovacích procesov, čo považuje za kľúčový faktor umožňujúci podporiť výstavbu v rámci Slovenskej republiky*. Zároveň konštatovala, že *Zákon o výstavbe prijatý v roku 2022 sa nachádza v stave inštitucionálnej nepripravenosti a k dátumu účinnosti 1. apríla 2025 je nevykonateľný* (NR SR, 2024).

Nová právna úprava si kladie za cieľ najmä vytvoriť právny rámec na skvalitnenie, zjednodušenie a urýchlenie výstavby, zníženie administratívnej náročnosti povoľovacích konaní a nastolenie transparentnosti v tejto oblasti. Naše odporúčania sú najmä nasledovné:

- V predchádzajúcich častiach sme uviedli niektoré problémy v stavebnom práve. Za dôležité pokladáme, aby zostala samostatná legislatíva v oblasti územného plánovania a samostatná v oblasti výstavby tak, ako je tomu v súčasnosti od 1.4.2024. Predtým tak bolo v období od 1.1.1959 do 30.9.1976 a ešte pred 1.6.1950. Aj keď je logické, že tieto dve stavebné oblasti sú navzájom prepojené, samostatná legislatíva jednoznačne stanovuje hranice v týchto oblastiach, čo možno pokladať za prehľadnejšie, pre subjekty vystupujúce v oblasti stavebných procesov lepšie, jednoducho dobré.
- Dôležité je, aby bol nový stavebný zákon schválený s účinnosťou k 1. aprílu 2025 a aby sa jednoznačne ustálil právny stav v tejto oblasti. Treba zastabilizovať stavebné úrady, vytvoriť právny rámec na vybudovanie nových stavebných obvodov a pracovnoprávne vzťahy pracovníkov na týchto úradoch. Nová legislatíva by mala mať za úlohu odstrániť nepredvídanosť v týchto vzťahoch. Za ostatné roky sa mali podstatne meniť a dochádzalo tu k nepredvídaným zmenám a časovým odkladom. Nielen široká verejnosť, ale aj obce ako terajšie aj budúce stavebné úrady potrebujú mať v tejto veci istotu, lebo obce si budú pri spoločných úradoch vyžadovať vzájomnú spoluprácu a najmä dohodu.
- Až realita ukáže, ako sa s novou právnou úpravou stotožní verejnosť, najmä tá odborná. Aplikácia právnych noriem je jedna vec, ale dôležitá je ich správna aplikácia. Rozhodnutia stavebných úradov musia byť vydávané nielen v optimálnom čase, teda v zákonných lehotách, ale najmä musia byť súladné so zákonom, tak aby bol čo najmenší

predpoklad na ich zrušenie a tým opakovanie celého povoľovacieho procesu. Uvedené si bude vyžadovať zabezpečiť odbornú pripravenosť pracovníkov stavebných úradov. Je to úloha nielen obcí, ale najmä štátu.

- Pracovníci stavebných úradov by mali mať možnosť na kvalifikačné vzdelávanie. V tejto sfére podľa nového stavebného zákona nie je predpoklad na kariérny rast, nakoľko môžu byť prakticky iba dve pozície a to pracovník stavebného úradu – referent, resp. vedúci stavebného úradu. Dôležité je aj to, aby boli dostatočne finančne ohodnotení.
- Za veľmi dôležité pokladáme aj to, aby pracovná pozícia pracovníka stavebného úradu nebola kumulovaná s inou pracovnou činnosťou. Súčasný právny stav vytvára predpoklad na kumulovanie pracovných činností, najmä na menších samosprávach. Zároveň to je aj logické, lebo finančné prostriedky zo štátu na prenesený výkon štátnej správy často nepostačujú ani na mzdu jedného zamestnanca. Takže tu je ten dôvod dopĺňania pracovnej činnosti, resp. pracovnej náplne zo strany obce ako zamestnávateľa. Nakoľko majú vzniknúť samostatné stavebné úradovne, je predpoklad, že pracovníci týchto úradov by mali byť viac nezávislí od ich zriaďovateľov, teda od obcí. Takýto návrh je pozitívnym posunom v riešení tohto problému.
- Dôležitá bude aj odbornosť pracovníkov druhostupňových správnych orgánov – odvolacích stavebných úradov, ktorými sú už dnes regionálne úrady pre územné plánovanie a výstavbu so sídlom v krajských mestách a s pôsobnosťou pre príslušný kraj. V tejto oblasti bude potrebná taktiež stabilizácia pracovníkov spojená s ich adekvátnym finančným ohodnotením. Vznikom nových regionálnych úradov k 1.4.2024, kde boli delimitovaní pracovníci z okresných úradov sa vytvorilo nové pracovné prostredie s novými inštitucionálnymi možnosťami. Autor tejto práce má ako pracovník na regionálnom úrade v Trenčíne informácie o tom, že odborným pracovníkom sa v prvom roku činnosti úradov (2024) podarilo zabezpečiť navýšenie platov. Nateraz by mal byť tento problém vyriešený.
- Prínosom pre kvalitu odvolacích orgánov by bolo, ak by pracovníci odvolacích orgánov mali skúsenosti z činnosti a práce na stavebnom úrade. Dennodenný kontakt s klientmi, výkon v teréne spojený s obhliadkami stavieb, časté riešenie susedských sporov až po úroveň mediátora, znalosť miestnych pomerov založená na získaných informáciách,

riešenie rôznych činností na dennodennej báze a pod. Toto všetko sú činnosti, ktoré pri výkone odvolacích orgánov nevidíme, min. nie v takej intenzite, aby sa získavali zručnosti v týchto činnostiach. Aj keď sa javí, že sa jedná o obdobnú činnosť, nie je tomu tak. Založená je na rovnakých právnych predpisoch v oblasti stavebného práva, ale jedná sa o diametrálne odlišné pracovné činnosti a získavanie zručností. Už pri pracovníkoch stavebných úradov vyššie sme uviedli, že problémom na stavebných úradoch je kumulovanie ich pracovných činností. Jedná sa o činnosti ako napr. výkon inžinieringu pri investičných akciách obce alebo vydávanie určení súpisných čísiel, správa obecného majetku (zabezpečenie údržby, opráv a pod.) a iné. Takáto pracovná činnosť sa na odvolacích orgánoch nevykonáva.

- Prínosom pre všetky stavebné úrady, teda stavebné, špeciálne aj ich odvolacie by bola zmena v samotnej príprave pracovníkov už od stredného školstva a následne vysokoškolského vzdelania. Základným predpokladom pre takýchto pracovníkov je vzdelanie stavebného alebo právneho smeru, alebo ich kombinácia. Vygenerovať ľudí s takouto kombináciou vzdelania a v požadovanom množstve je v našej ekonomike a školskom systéme prakticky nemožné. Ako príklad by sa dala uviesť kombinácia vzdelania napr. v regióne Trenčína. V tomto krajskom meste sídli stredná priemyselná škola stavebná a Trenčianska univerzita s Fakultou sociálnoekonomických vzťahov s bakalárskym vyučovacím programom Verejná správa. Vytvorenie špeciálneho predmetu alebo samostatnej dvojročnej nadstavby špecializujúcej sa na činnosť stavebných úradov by vytvoril priestor na uplatnenie študentov so stredoškolským stavebným vzdelaním. Pre štát by tak vznikol predpoklad pre nové personálne kapacity, ktoré by už popri vzdelávaní získavali skúsenosti z praxe na stavebných úradoch a nie až pri samotnom nástupe do zamestnania. Takto by sa podarilo „zachrániť“ stavbárov pre činnosť na stavebných úradoch.
- Nový stavebný zákon a s tým súvisiace zmeny v legislatíve by mali odstrániť rôzne nuansy v právnych predpisoch aj v inej osobitnej legislatíve, ktoré sú získané skúsenosťami z predchádzajúcej aplikačnej praxe, napr.:
 - Regionálne úrady verejného zdravotníctva sa nevyjadrujú k návrhom fyzických osôb aj v prípade, ak sa jedná o rozsiahle alebo stavebnotechnicky zložité stavby,

naopak sa vyjadrujú ku všetkým návrhom podnikateľov (aj fyzické osoby podnikatelia) a to pri akejkolvek stavbe, teda aj drobnej alebo jednoduchej stavbe.

- Regionálne úrady verejného zdravotníctva sa nevyjadrujú ku konaniam o dodatočnom povolení stavby aj v prípade, ak sa jedná o rozsiahle alebo stavebnotechnicky zložité stavby.
- Hranice intravilánu a extravilánu sa nemenili od deväťdesiatych rokov minulého storočia, nakoľko nie je na to v našom právnom systéme legislatívny rámec na ich aktualizáciu. Pre pozemky, ktoré sú aj z hľadiska reálnej zástavby de facto v zastavanom území, ale pritom sú evidované v extraviláne, sú povoľovacie procesy zložitejšie.
- Okresné úrady, odbory ochrany poľnohospodárskej pôdy vydávajú vyjadrenia, resp. aj rozhodnutia k umiestneniu alebo povoleniu stavieb na poľnohospodárskej pôde (orná pôda, záhrady a pod.) a stavbám v extraviláne, pričom vo väzbe na predchádzajúci odsek o hraniciach intravilánov a extravilánov sa často jedná už o stavby de facto v zastavanom území. Príjem pre štát zo správnych poplatkov za správne úkony pri pozemkoch o ploche niekoľko metrov štvorcových je prakticky bezvýznamný, zaťažovanie vlastníkov takýchto pozemkov je však značné. Pri porovnaní so zaberaním veľkých plôch o ploche až desiatok hektárov na úrodných pôdach pre veľké stavby to je až nepochopiteľné.
- Okresné úrady, odbory ochrany poľnohospodárskej pôdy vydávajú vyjadrenia v rôznych štádiách povoľovacích procesov, pričom sa zjavne jedná aj o duplicitné činnosti (územné plány, územné rozhodnutia, stavebné povolenia).
- Pri stavbách, ktoré sa nemôžu uskutočňovať svojpomocne, napr. pri bytových domoch, sa pri uskutočňovaní stavebných prác v rozsahu stavebných úprav tieto musia uskutočňovať osobou, ktorá zabezpečí výkon činnosti stavbyvedúceho, teda nemôžu sa uskutočňovať pod dohľadom stavebného dozoru. Uvedené napr. znamená, že z právneho hľadiska je stavebná úprava bytu z hľadiska jej uskutočňovania zložitejšia ako výstavba rodinného domu so zastavanou plochou do 300 m² s dvoma nadzemnými podlažiami a jedným podzemným podlažím. Uvedené je samozrejme nezmysel.

5.3.1 Očakávania od novej stavebnej legislatívy

Z hľadiska novej stavebnej legislatívy je dôležité, aby nový stavebný zákon a s ním prislúchajúce stavebné vykonávacie vyhlášky a iné právne predpisy zabezpečili najmä:

- 1) Zjednodušenie a skrátenie povoľovacích procesov (legislatívne zmeny, zníženie byrokracie, elektronizácia procesov a podaní a pod.). Súbežne s elektronizáciou zabezpečiť aj kybernetickú ochranu systémov.
- 2) Ochranu životného prostredia (používanie recyklovaných stavebných materiálov, riešenie energeticky neutrálnych stavieb, ochranu prírodných zdrojov a biodiverzity a pod.).
- 3) Zabezpečiť energetickú efektívnosť (zákon by mal podporovať energeticky efektívne a ekologické stavby s cieľom znížiť uhlíkovú stopu a zlepšiť energetickú sebestačnosť budov a pod.).
- 4) Podpora inovácii a technológie (podpora nových stavebných technológií, implementácia nových prístupov a to už v štádiu prípravy a projektov a pod.).
- 5) Obnova a revitalizácia existujúcich stavieb (prioritou by mala byť podpora obnovy a revitalizácie starších stavieb – znížila by sa spotreba zdrojov a súčasne ochrana kultúrneho dedičstva a pod.).
- 6) Vykonávacie predpisy (mali by jasne definovať podrobnosti a metodológie implementácie zákona, vrátane technických štandardov, postupov a formulárov, ktoré budú potrebné pre udelenie povolení, kontrolu a certifikáciu a pod.).
- 7) Sankcie (nedodržovanie právnych predpisov by malo mať za následok ukladanie primeraných, ale vopred jasne definovaných sankcií s cieľom eliminovania nekalej konkurencie v stavebnom prostredí a pod.)
- 8) Dôsledná stavebná kontrola so zameraním na nezákonné konanie, najmä čierne stavby a tým eliminácia ďalších správnych konaní, príp. konfliktných situácií s predchádzaním súdnych podaní.
- 9) Bezpečnosť a kvalita stavieb (skúsenosti z prírodných katastrof sú dôvodom na legislatívu s prísnyimi normami na bezpečnosť a kvalitu stavebných prác a materiálov, dôslednosť

pri povoľovaní stavieb v problematických územiach, kontrola stavebných procesov, certifikácia a pod.).

10) Participácia verejnosti (umožniť vyššiu participáciu občanov a miestnych komunít v procese rozhodovania o stavebných projektoch, aby sa zabezpečilo, že ich názory a obavy budú zohľadnené ku prospechu celej spoločnosti a pod.).

11) Podpora a povzbudenie (vytvoriť mechanizmy na podporu a odmeňovanie projektov, ktoré splnia vyššie očakávanie v oblasti kvality a udržateľnosti – ich implementácia môže výrazne prispieť k zlepšeniu stavebného prostredia a podporiť udržateľný rast a rozvoj v oblasti stavebníctva).

5.4 Budúcnosť v oblasti stavebného práva

Stavebné právo je oblasťou, kde vstupuje obrovské množstvo ovplyvňujúcich faktorov. V predchádzajúcej časti sme uviedli, že v súčasnosti je v legislatívnom procese nový stavebný zákon. Dôležité bude, ako sa podarí novú stavebnú legislatívu nielen schváliť, ale aj uviesť do praxe a ako sa s ňou stotožní široká laická aj odborná verejnosť.

Bez zmien aj v ostatných právnych predpisov, na základe ktorých sa vydávajú iné povolenia alebo záväzné stanoviská, ktoré priamo ovplyvňujú povoľovací proces na stavebných úradoch sa pozitívnych zmien nedočkáme. Možno sa podarí zabezpečiť záujmy štátu a zjednodušiť tieto procesy pri výstavbe strategických stavieb a iných stavieb vo verejnom záujme, ale z hľadiska spoločenskej vyváženosti je dôležité zabezpečiť zjednodušenie procesov aj pri ostatných stavbách, kde je stavebníkom široká verejnosť, teda aj pri stavbách na bývanie alebo rekreáciu, šport a pod.

Našu spoločnosť čaká zložitá úloha v zložitom prostredí a v zložitých podmienkach. Ak tri priemyselné revolúcie trvali viac ako 200 rokov, pričom prvá začala v druhej polovici 18. storočia, tak v súčasnosti sa nachádzame na začiatku štvrtej, ktorá sa pokladá za prelomovú z hľadiska budúcnosti ľudstva. Dôležitá je vo vzťahu k rôznym oblastiam života, nielen k technologickému rozvoju, ale aj udržateľnosti rozvoja a environmentálnych výziev. Tomu sa bude musieť prispôbovať naša ekonomika, právny poriadok a iné. Globálne problémy s environmentálnou tematikou nepoznajú hranice.

Skúsenosti z kreovania právnych noriem v oblasti stavebníctva nám dávajú predpoklad, že ani najbližšia zmena stavebných predpisov a nový stavebný zákon nebude posledná. V prípade stavebného zákona sa bude jednať o nový hlavný stavebný predpis po takmer 50 rokoch. Je ťažké predpovedať, že tento vydrží opäť takmer polstoročie, ale vzhľadom na vývoj v oblasti stavebného práva, konkrétne v činnosti stavebných úradov predpokladáme, že táto sa opäť presunie na štát, tak ako tomu bolo do roku 2003 a ako sa predpokladalo od roku 2024. Autor tejto práce zastáva názor, že to bude do max. 10 rokov, teda max. do roku 2035, kedy činnosť stavebných úradov z obcí prevezme do svojej kompetencie štát. Táto prognóza sa môže overiť až časom, ale súčasný vývoj speje k tomu, že táto kompetencia na obciach z hľadiska dlhodobého zabezpečenia je neudržateľná.

Navrhujeme, aby sa pre riadne zabezpečenie činnosti stavebných úradov všetkých druhov do budúcnosti vytvoril špeciálny študijný odbor na toto zameranie, aspoň na niektorých štátnych vysokých školách. Máme za to, že ak bude chcieť štát zabezpečiť ďalší rozvoj a zrýchliť aj výstavbu, tak sa to bude dať iba pri zabezpečení činnosti stavebných úradov, ktoré prostredníctvom kvalifikovaných pracovníkov zabezpečia zákonné rozhodnutia.

Čiastočný záver návrhovej časti práce

Z hľadiska budúceho vývoja stavebníctva na Slovensku bude dôležité, aby štát zabezpečil riadne fungovanie všetkých procesov v oblasti stavebného práva a nastavil ich tak, aby boli prijateľné pre všetky subjekty vstupujúce do tohto procesu. Výsledkom by mal byť rozvoj stavebníctva vo všetkých jeho sférach.

Dôležité je to, aby sa proces nastavil tak, že všetky subjekty budú zmeny prijímať dobrovoľne a bez odporu. Bez ich riadnej súčinnosti a využívania nových technológií a inovatívnych postupov vo všetkých sférach, od vzdelávania, cez povoľovanie a realizáciu stavieb, až po ich riadne užívanie a údržbu ekonomický rozvoj na Slovensku ustrnie.

Dôležité bude, aby štát sledoval vývoj a vytváral priaznivé podmienky na fungovanie činností vstupujúcich vo sfére stavebného práva. Aby pri činnostiach štátnych orgánov dbal na zachovanie transparentnosti postupov a eliminoval možnú korupciu, ktorá spôsobuje deformáciu vzťahov aj trhu.

V najbližšom období bude potrebné sledovať vplyv novej legislatívy, poučiť sa z vlastných chýb a aj z chýb iných. V tomto prípade máme možnosť poučiť sa z chýb v oblasti aplikovania stavebných legislatívnych zmien z Českej republiky, kde v roku 2024 z dôvodu nefunkčnosti elektronického systému takmer padla vláda, keď ju opustil jeden politický subjekt zodpovedný za túto oblasť.

Až budúcnosť ukáže, ako sa podarilo naplniť výzvy, ktoré sú pred Slovenskom z hľadiska riešenia právnych predpisov v oblasti stavebného práva. Z histórie vieme, že máme na čo nadviazať, aj keď predpisy v tejto oblasti boli na Slovensku v predchádzajúcich stáročiach komplikované. Bolo to najmä z toho dôvodu, že boli nejednotné a jednotlivé mestá disponovali síce podobnou, ale vlastnou legislatívou.

Napriek uvedeným problémom môžeme konštatovať, že na Slovensku máme množstvo stavieb, ktoré si zaslúžia osobitnú pozornosť, najmä tých s pamiatkovou ochranou. Nové stavby by mali byť nositeľmi našej vyspelosti, preukázaním zručnosti našich robotníkov a technikov a dôkazom toho, že dokážeme sklbiť jestvujúce stavby s novými pri zachovaní trvalej udržateľnosti pri využívaní všetkých inovatívnych technológií.

Po januárovej negatívnej skúsenosti v roku 2025 s kybernetickým útokom na systém využívaný katastrálnymi úradmi už vieme, že veľmi dôležité bude zabezpečenie našich systémov proti obdobným útokom. Sebe lepší pracovníci nebudú schopní vykonávať svoju prácu, ak sa stane niečo obdobné. Systém je doteraz (30.01.2025) stále paralyzovaný.

Uvedené ciele bez zabezpečenia kvalitnej legislatívy v oblasti stavebného práva nebude možné, resp. bude komplikovanejšie. Aj preto sa autor tejto práce ako človek pracujúci v tejto oblasti pokúsil zachytiť svoje postrehy z tejto oblasti, navrhnúť opatrenia a riešenia do budúcnosti.

PRÍNOSY PRÁCE

Autor tejto práce pracuje v súčasnosti v oblasti stavebného práva, konkrétne v riadiacej funkcii na Regionálnom úrade pre územné plánovanie a výstavbu v Trenčíne, teda na druhostupňovom správnom (odvolacom) orgáne. Z tejto pozície má možnosť vplývať na vytváranie pozitívneho prostredia v sfére svojej pôsobnosti a to nielen z hľadiska interpersonálnych vzťahov, ale aj navonok. Má možnosť vplývať aj na tvorbu novej legislatívy, lebo uvedené regionálne úrady priamo spadajú pod Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, ktorý nielen pripomienkuje stavebnú legislatívu v rámci medzirezortného pripomienkového konania (MKP), ale priamo sa aj podieľa na tvorbe novej legislatívy, vydáva vykonávacie vyhlášky k právnym predpisom ako je *Zákon o územnom plánovaní* a do budúca aj k novému stavebnému zákonu.

Na základe uvedeného sa dá konštatovať, že ak sa podarí presadiť z tejto práce prostredníctvom jej autora čo i len jednu pozitívnu zmenu v celoslovenskej legislatíve, tak to bude prínos pre celé spektrum ľudí pracujúcich v oblasti stavebného práva, resp. stavebníctva. Taktiež je predpoklad, že niektoré poznatky sa dajú využiť aj v regionálnej, ale najmä miestnej samospráve pri tvorbe územných plánov.

Autor tejto práce vykonáva taktiež volené funkcie v územnej samospráve a to v miestnej aj regionálnej. Aj tu je do budúca priestor k tomu, aby využil získané skúsenosti nielen z pracovnej činnosti, ale aj zo štúdia a písania tejto práce. Priestor je najmä pri už spomenutých tvorbách regionálnych a miestnych územných plánov.

Táto práca môže byť zároveň podkladom pre študentov zaoberajúcich sa oblasťou stavebného práva. Môže byť určitým stimulom k tomu aby objavili aj tú skutočnosť, že poznatky sa dajú získať aj zo zdanlivo zbytočných a už desiatky, dokonca až stáročia nepoužívaných právnych predpisov. Dôkazom toho je napr. najstarší dochovaný stavebný poriadok „*Stavební řád jihlavský*“ kráľa Přemysla Otakara II. z roku 1270 alebo nariadenia Karola IV. k ochrane susedských práv listinou zo dňa 1. apríla 1347. Z oboch týchto predpisov nájdené myšlienky aj v dnešných predpisoch, keď jihlavský predpis zaviedol pravouhlý systém výstavby ulíc v meste a Karol IV. de facto použil inštitút funkčného regulatívu, ktorý poznáme doteraz.

ZÁVER

Cieľom práce bolo najmä zhodnotiť aktuálny stav v oblasti stavebného práva na Slovensku, popísať problémy s tým spojené a venovať sa novej pripravovanej legislatíve v tejto oblasti. Neskromným cieľom autora bolo a je v rámci možností ovplyvniť obsah niektorých právnych predpisov, prípadne možnosť budúcej komparácie návrhov na zlepšenie stavebného práva uvedených v tejto práci s jeho budúcim reálnym vývojom.

V práci sme sa zaoberali históriou stavebného práva a staviteľstva na územných útvaroch dnešného Slovenska od staroveku až po súčasnosť. Tu sa dá konštatovať, že množstvo základných ideových, ale aj právnych rámcov, najmä v oblasti územného plánovania má základy už od stredoveku. Poznanie niektorých historických súvislostí môže rozšíriť diapazón vedomostí ľudí, zaoberajúcich sa uvedenou problematikou. Toto odporúčam a dávam do pozornosti aj študentom, ktorých zaujíma obdobná problematika zo širšieho uhľa pohľadu, teda aj rôznych historických súvislostí.

Pri hodnotení aktuálneho stavu stavebného práva sme zistili, že v súčasnosti prebieha jedna z najväčších zmien v tejto oblasti a to nielen v ére samostatného Slovenska, ale pravdepodobne za ostatných min. 70 rokov. Kreovanie nových predpisov a zmeny jestvujúcich sú tak rozsiahle, že budú mať ďalekosiahly a dlhodobý vplyv na budúci rozvoj Slovenska. Toto obdobie sa dá porovnať iba k povojnovému obdobiu, keď sa na Slovensku rušili ešte feudálne právne predpisy z 19. storočia z obdobia Habsburskej monarchie a zakladalo sa nové stavebné právo pre 20. storočie, ktoré bolo založené najmä na právnych predpisoch z českých zemí. Toto zlučovanie v tejto oblasti vyvrcholilo až rozpadom spoločného štátu a vznikom dvoch samostatných republík dňa 1. januára 1993. Vtedy boli tieto predpisy relatívne kompatibilné. Je len logickým dôsledkom rozdelenia spoločného štátu, že obe samostatné republiky sa v oblasti kreovania právnych predpisov aj v oblasti stavebného práva vybrali svojou vlastnou cestou.

Napriek rôznym problémom v aplikačnej praxi *Zákona o územnom plánovaní*, o jeden rok odloženej účinnosti nového *Zákona o výstavbe* z pôvodného 1. apríla 2024 a s jeho predpokladaným neuvedením do účinnosti v právnom systéme Slovenskej republiky, ale naopak nahradením úplne novým stavebným zákonom od 1. apríla 2025 môžeme konštatovať, že v tretej dekáde 21. storočia sa zakladá nový právny systém v stavebnom

práve. Dôležité bude, aby sa legislatívci vyhli chybám z minulosti, pripravili právne predpisy pre nové obdobie, ktoré bude ťažké nielen z pohľadu Slovenska, ale aj globálneho. Prispôbením sa novým požiadavkám a potrebám bude len v prospech rozvoja našej spoločnosti.

Popri tvorbe nových právnych predpisov bude dôležité aj zabezpečenie fungovania kvalitnej verejnej správy a to k spokojnosti všetkých subjektov vystupujúcich v stavebných procesoch. Dôležité je zamerať sa na vzdelanosť nielen pracovníkov vo verejnej správe, teda najmä na stavebných úradoch, ale aj na pripravenosť odborníkov priamo do stavebnej výstavby a to technikov aj robotníkov. Úloha štátu je v týchto procesoch nenahraditeľná, čo platí aj pre oblasť školstva. Z hľadiska zabezpečenia procesov bude dôležitá aj ich kybernetická bezpečnosť.

V tejto práci sú uvedené niektoré návrhy autora práce na úpravy jestvujúcich právnych predpisov. Nakoľko autor má v súčasnosti možnosť v rámci pracovnoprávnych postupov vplyvať na kreovanie legislatívy v oblasti stavebného práva, predpokladá, že časť z jeho postrehov sa podarí uviesť do praxe.

Na záver možno neskromne uviesť, že vďaka jeho činnosti v rôznych oblastiach stavebného práva pre rôzne subjekty sa mu to v niektorých veciach už podarilo, napríklad pri úprave jestvujúceho ešte federálneho *Stavebného zákona*, kde bol na jeho pripomienku s účinnosťou od 1. apríla 2024 upravený § 139b ods. 1 písm. a), čím sa zjednodušil postup pri povoľovaní jednoduchých stavieb – bytových budov. Tento podnet uplatnil prostredníctvom Združenia miest a obcí Slovenska (ZMOS), s ktorým v ostatnom období úzko spolupracoval ako odborný poradca pre stavebníctvo.

ZOZNAM POUŽITEJ LITERATÚRY

AKTUALITY.SK. 2025. Bratislava: *Slovník.aktuality.sk*, [cit. 15.01.2025]. Dostupné z: <https://slovník.aktuality.sk/slovník-cudzich-slov/?q=in+situ>

ANTICKÝ SVĚT. 2020. *Římské bydlení – insulae*. In: Antický svět, 01.05.2020 [cit. 17.01.2025]. Dostupné z: <https://www.antickysvet.cz/26160n-rimske-bydleni-insulae>

BEDNÁROVÁ Emília. 2011a. *Od histórie po súčasnosť*. Bratislava: EuroStav, s.r.o. ISSN 1338-2772. Zverejnené na: *UzemnePlany.sk*, Portál o budúcnosti. 19.08.2011 [cit. 15.01.2025]. Dostupné: <https://www.uzemneplany.sk/sutaz/nadrze-a-priehrady-od-minulosti-po-sucasnost-a-ako-dalej> Dostupné aj: *História VS na Slovensku*. 2012. [cit. 17.01.2025]. <https://ohrozenievodou.webnode.sk/historia-vs-na-slovensku/>

BEDNÁROVÁ Emília. 2011b. *Umelé vodné nádrže ako súčasť protipovodňovej ochrany*. Bratislava: EuroStav, s.r.o. ISSN 1338-2772. Zverejnené na: *UzemnePlany.sk*, Portál o budúcnosti. 19.08.2011 [cit. 17.01.2025]. Dostupné: <https://www.uzemneplany.sk/sutaz/nadrze-a-priehrady-od-minulosti-po-sucasnost-a-ako-dalej> Dostupné aj: *História VS na Slovensku*. 2012. [cit. 17.01.2025]. <https://ohrozenievodou.webnode.sk/historia-vs-na-slovensku/>

BENČÍK Vladimír. 2023. *Rím – Vznik Ríma, Koloseum a okienko do života gladiátorov*. Bratislava: SME – SME Blog, 20.02.2023 16:34, upravené 17:01 [cit. 17.01.2025]. Dostupné z: <https://blog.sme.sk/vladimirbencik/cestovanie/rim-vznik-rima-koloseum-a-okienko-do-zivota-gladiatorov>

BENKO Martin. 2021. *Projektanti majú niest' väčšiu zodpovednosť za stavby. Chceme navrhovať projekty a nie riešiť spory susedov, reagujú*. SITA, WEBNOVINY. In: Bratislava, *SITA Slovenská tlačová agentúra a.s.* 14.05.2021 10:46 [cit. 26.01.2025]. Dostupné z: <https://sita.sk/projektanti-maju-niest-vacsiu-zodpovednost-za-stavby-chceme-navrhovat-projekty-a-nie-riesit-spory-susedov-reaguju/>

BYSTRICOVINY. 2020. *Marcel Slávik – postrach stavebníkov a samospráv na celom Slovensku vo vládnej komisii...* Bystricoviny.sk, správy, 30.06.2020 [cit. 26.01.2025]. Dostupné z: <https://www.bystricoviny.sk/spravy/marcel-slavik-postrach-stavebnikov-a-samosprav-na-celom-slovensku-ma-byt-vo-vladnej-komisii/>

CENTRUM PRÁVNEJ POMOCI. 2023. *Vlastníctvo pozemkov a s tým spojená problematika*. In: *Centrum právnej pomoci*, Vytvorené: 19.04.2023, Akt. 15.10.2024 [cit. 26.01.2025]. Dostupné z: <https://www.centrumpravnejpomoci.sk/aktualita/119-vlastnictvo-pozemkov-a-s-tym-spojena-problematika>

CORRUPTION PERCEPTIONS INDEX (CPI). 2023. Transparency International (TI). Francois Valérian (Chair TI). 2023. [cit. 20.01.2025]. Dostupné z: <https://www.transparency.org/en/cpi/2023>

ČESKÁ REPUBLIKA. 1942. *Vládní nařízení č. 109/1942 Sb. o změně stavebních řádů (I. stavební novela)*. In [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2025-1-20]. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X. Odkaz: <https://www.aspi.cz/products/lawText/1/10148/1/2/vladni-narizeni-c-109-1942-sb-o-zmene-stavebnich-radu-1-stavebni-novela/vladni-narizeni-c-109-1942-sb-o-zmene-stavebnich-radu-1-stavebni-novela>

ČESKÁ REPUBLIKA. 1982. *Zákon č. 137/1982 Sb., zákon, kterým se mění a doplňuje zákon o národních výborech a upravuje působnost městských národních výborů na některých úsecích státní správy*. In: *Sbírka zákonů Československá socialistická republika*. 1982, částka 28, s. 549-563. Dostupné tiež z: Poslanecká sněmovna parlamentu České republiky (PSP ČR). *PSP ČR*. [online]. 22. 11. 1982 [cit. 13.01.2025]. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?cz=137&r=1982>

ČESKÁ REPUBLIKA. 1990. *Zákon č. 53/1990 Sb., ÚSTAVNÍ ZÁKON České národní rady o změně názvu České socialistické republiky.* In: *Sbírka zákonů Československá socialistická republika.* 1990, částka 13, s. 250. Dostupné tiež z: Poslanecká sněmovna parlamentu České republiky (PSP ČR). *PSP ČR.* [online]. 06.03.1990 [cit. 13.01.2025]. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?cz=53&r=1990>

ČESKÁ REPUBLIKA. 2006. *Zákon č. 183/2006 Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).* In: *Sbírka zákonů Česká republika.* 2006, částka 63, s. 2226-2322. Dostupné tiež z: Poslanecká sněmovna parlamentu České republiky (PSP ČR). *PSP ČR.* 11.05.2006 [cit. 20.01.2025]. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?cz=183&r=2006> Dostupné tiež: <file:///C:/Users/i00036036/Downloads/sb063-06.cleaned.pdf>

ČESKÁ REPUBLIKA. 2021. *Zákon č. 283/2006 Sb., Stavební zákon.* In: *Sbírka zákonů Česká republika.* 2021, částka 124, s. 3122-3242. Dostupné tiež z: Poslanecká sněmovna parlamentu České republiky (PSP ČR). *PSP ČR.* 29.07.2021 [cit. 20.01.2025]. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?cz=283&r=2021> Dostupné tiež: <file:///C:/Users/i00036036/Downloads/sb0124-2021.pdf>

ČERNÝ Václav. 1928. *Pozemková reforma v XVII. Století.* Praha: Českomoravské podniky tiskařské a vydavatelské v Praze, s. 194.

ČUNDERLÍKOVÁ Jana. 2019. *Strach a lenivosť sú najväčšie brzdy našich životov* (rozhovor s Mgr. Gabriel HRUSTIČ). Ringier Slovakia Media s. r. o. 05.02.2019 00:00 hod. aktualizované 14.01.2020 06:11 hod. Dostupné z: <https://www.aktuality.sk/clanok/664006/strach-a-lenivost-su-najvaecsie-brzdy-nasich-zivotov-rozhovor/>

DOMČEK Martin. 2023. *Diaľnica z Bratislavy do Košíc? Nemusi byť hotová ani v roku 2030.* Pravda, SITA. In: Bratislava, *OUR MEDIA SR a. s.* 11.01.2023 18:00 [cit. 20.01.2025]. Dostupné z: <https://auto.pravda.sk/doprava/clanok/653002-dialnica-z-bratislavy-do-kosic-nemusi-byt-hotova-ani-v-roku-2030/>

DÔVODOVÁ SPRÁVA k zákonu č. 46/2024 Z. z. 2024. *Dôvodová správa k zákonu č. 46/2024 Z. z. Národná rada Slovenskej republiky (NR SR).* In: *NR SR.* Bratislava, *Vláda SR.* 10.01.2024 [cit. 20.01.2025]. Dostupné z: <https://www.nrsr.sk/web/Dynamic/DocumentPreview.aspx?DocID=538674> Dostupné tiež: <https://www.nrsr.sk/web/Default.aspx?sid=zakony/zakon&MasterID=9647> alebo aj tu: https://www.nrsr.sk/web/Default.aspx?sid=zakony/zakon_diag&MasterID=9647&WorkitemID=65057

DÔVODOVÁ SPRÁVA k zmene zákona č. 575/2001 Z. z. 2024. *Dôvodová správa k zmene zákona č. 575/2001 Z. z. o organizácii činnosti vlády a organizácii ústrednej štátnej správy v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.* Národná rada Slovenskej republiky (NR SR). In: *NR SR.* Bratislava, *Vláda SR.* 30.06.2021 [cit. 20.01.2025]. Dostupné z: <https://www.nrsr.sk/web/Dynamic/DocumentPreview.aspx?DocID=505558>

DROMEDAR. 2012. *Hadriánov val - hranica medzi barbarmi a ostatným svetom.* In: *Dromedar.sk,* 28.04.2012 11:00 [cit. 26.01.2025]. Dostupné z: <https://dromedar.zoznam.sk/cl/1000128/1324917/Hadrianov-val--hranica-medzi-barbarmi-a-ostatnym-svetom>

DUDA Emil. 2005. *Dejiny staviteľstva.* Bratislava: Vydal : PhDr. Milan Štefanko – Vydavateľstvo IRIS, s. 59. ISBN : 80-89018-91-2

ELEKTRONICKÉ PRÁVNE INFORMÁCIE (EPI). 2025. Žilina: S-EPI, s. r. o. [20.01.2025]. ISSN 2644-4674. Dostupné z: <https://www.epi.sk/zz/ciastka/1956-8>

ENCYKLOPEDIA PRAHY 2, 2018. *Založení Nového Města pražského (Nové Město).* Praha: Milpo Media s.r.o., 24.09.2018 10:56, akt. 03.06.2024 16:03. Dostupné z: <https://encyklopedie.praha2.cz/udalosti/790-zalozeni-noveho-mesta-prazskeho>

EURACTIV. 2021. *Vedci: Montovne budujeme na najúrodnejšej pôde.* In: EURACTIV.SK a TASR, 06.12.2021 09:28 [cit. 20.01.2025]. Dostupné z: <https://euractiv.sk/section/ekonomika-a-euro/news/vedci-montovne-budujeme-na-najurodnejsej-pode/>

FIALOVÁ, V. 2009. *Analýza zásad územného plánovania v krajinách EÚ, princípy a pravidlá ÚP v Českej republike.* Bratislava: Urbanita 1/2009. Ročník 21. s. 2. ISSN 1338-2772

FINANČNÉ NOVINY. 2023. *ABECEDA EKONOMIKY A EKONÓMIE – neviditeľná ruka.* In: Finančné noviny (FN) ISSN 2644-5999. 03.01.2023 [cit. 20.01.2025]. Dostupné z: <https://financnenoviny.com/abeceda-ekonomiky-a-ekonomie-neviditelna-ruka/>

FRIČ Zuzana. 2022. *Nový stavebný zákon by mohol byť kľúčový pre ďalší rozvoj Slovenska. Naplní veľké očakávania?* In: Financial Report, Finreport.sk, 28.01.2022 09:28 [cit. 26.01.2025]. Dostupné z: <https://www.finreport.sk/ekonomika/novy-stavebny-zakon-by-mohol-byt-klucovy-pre-dalsi-rozvoj-slovenska-naplni-velke-ocakavania/>

GARAI Tomáš. 2022. *Najväčšie zmeny v stavebníctve za polstoročie. Poslanci definitívne schválili zákony Holého a Doležala.* Bratislava: Hospodárske noviny - HNonline.sk, 15.02.2022 16:40 [cit. 13.01.2025]. Dostupné z: <https://hnonline.sk/slovensko/21641312-najvacsie-zmeny-v-stavebnictve-za-polstorocie-poslanci-definitivne-schvalili-zakony-holeho-a-dolezala>

GUBČO Adrián. 2024a. *Prípád S. Obávaný aktivista pokračuje v činnosti, trpia ňou samosprávy, investori i občania.* Bratislava: YIM.BA, 25.04.2024 16:32 [cit. 26.01.2025]. Dostupné z: <https://www.yimba.sk/clanky/pripad-s-obavany-aktivista-pokracuje-v-cinnosti-trpia-nou-samospravy-investori-i-obcania>

GUBČO Adrián. 2024b. *Kľúčový zákon sa vracia. Vláda schvália nový návrh stavebného zákona, sľubuje zjednodušenie konaní.* Bratislava: YIM.BA, 06.11.2024 19:08 [cit. 15.01.2025]. Dostupné z: <https://www.yimba.sk/clanky/klucovy-zakon-sa-vracia-vlada-schvalia-novy-navrh-stavebneho-zakona-slubuje-zjednodusenie-konani>

HERCEG Michal. 2018. *Pôvod pomenovania Váh.* Bratislava: RTVS, Rádio REGINA Západ, 13.04.2018 05:21 *Krátka a jasne s Michalom Hercegom.* Autor článku: JURČO Martin. Dostupné: <https://reginazapad.rtvs.sk/relacie-a-rubriky/aktualne-rubriky/kratko-a-jasne-s-michalom-hercegom/161602/povod-pomenovania-vah>

HNILÍČKA Pavel a kol. 2018. *Pražské stavební předpisy s aktualizovaným odůvodněním Praha.* Praha: Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy. IPR Praha, 2018. 10 s. ISBN 978-80-87931-88-2)

HOFFMANN František. 1967. *Jihlavský městský stavební řád z roku 1270.* Jihlava: Okresní archiv v Jihlavě, In: Grafia, n. p., provoz 31, Jihlava, s. 4. Povoleno ONV Jihlava, č. kult. 5/59-67-TH Q-07.70764. Dostupné z: <https://nlp.fi.muni.cz/projekty/ahisto/portal/book/1288?lpage=4> Dostupné tiež z : Střední škola stavební Jihlava - https://www.sstavji.cz/assets/File.ashx?id_org=400032&id_dokumenty=5701

HORVÁTHOVÁ Margaréta. 2002. *Nemci na Slovensku.* Komárno – Dunajská Streda : Lilium Aurum. ISBN 80-8062- 152-7.

HUSOVSKÁ, Ľudmila a kol. 1994. *Slovensko – prechádzky storočiami miest a mestečiek.* Bratislava : Príroda a.s., s. 89. ISBN : 80-0700531-5.

HUTTA Vladimír, PLOS Jiří. 2011. *Základy stavebného práva.* Bratislava: Eurokódex s.r.o. s. 14. ISBN: 978-80-89447-56-5

INŠTITÚT URBÁNEHO ROZVOJA (IUR). 2025. *O nás, Ciele IUR.* In: Bratislava, *hlavná webstránka IUR*, 2025 [cit. 27.01.2025]. Dostupné z: <https://iur.sk/o-nas/>

KOVÁČ Bohumil. 2009. *Stavebný poriadok Kráľovstva českého a súčasný stavebný zákon – niekoľko inšpiratívnych porovnaní.* Urbanita 1/2009. Ročník 21. s. 51-53 s. ISSN 1338-2772

KOVÁČ Bohumil. 2010. *Stavebný poriadok kráľovstva českého a súčasný stavebný zákon. Niekoľko inšpiratívnych porovnaní.* 17.01.2010 UzemnePlany.sk, Portál o budúcnosti. [cit. 19.01.2025]. Dostupné z: <https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwjTxMTq2oKLAxWKzgIHHeRzF2oQFnoECBMQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.uzemneplany.sk%2Fsutaz%2Fstavebny-poriadok-kralovstva-ceskeho-a-sucasny-stavebny-zakon-niekolko-inspirativnych-porovnanii&usg=AOvVaw3TF-0lJXKDMOgZoHzQ5xlz&opi=89978449>

KRÁKORA Pavel. 2017. *Vývoj správy a samosprávy v českých zemích.* Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci Pedagogická fakulta. s. 42.

LUKAČKA Ján a ŠTEFÁNIK Martin a kol. 2010. *Stredoveké mesto ako miesto stretnutí a komunikácie.* Bratislava: *Historický ústav SAV.* In: Typoset print, s. r. o. ISBN 978-80-970302-1-6.

MAJERSKÁ Tatiana. 2025. *Inštitút urbánneho rozvoja kritizuje návrh nového stavebného zákona, varuje pred spomalením povoľovania výstavby.* Bratislava: SITA, 26.01.2025 12:49 [cit. 27.01.2025]. Dostupné z: <https://sita.sk/vrealitach/institut-urbanneho-rozvoja-kritizuje-navrh-noveho-stavebneho-zakona-varuje-pred-spomalenim-povolovania-vystavby/>

MALÝ Karel a kol. 2005. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945.* 3. vydanie. Linde. Praha. s. 181.

MARCIŠIAK Marcel. 2015. *Veľký prieskum o korupcii! Patrime medzi najhoršie štáty.* Bratislava: Markíza – Slovakia, spol. s. r. o., 13.12.2015 19:09 [cit. 26.01.2025]. Dostupné z: https://tvnoviny.sk/domace/clanok/38275-velky-prieskum-o-korupcii-patrimedzi-najhorsiestaty?campaignsrc=tn_clipboard

MARSINA, Richard. 2001. *Poklady z Trenčianskeho archívu.* In: Štátny okresný archív v Trenčíne - napísala Viera Bernátová – Morišová. Trenčín: Q-EX, a.s. Trenčín, s. 4. ISBN : 80-968687-6-4.

MEDZIHRADSKÝ René, CHREN Karol, TASR. 2024. *Začala sa amnestia na čierne stavby. Žiadateľ musí splniť niekoľko podmienok.* Bratislava: Markíza – Slovakia, spol. s. r. o., 05.04.2024 20:03. [cit. 20.01.2025]. Dostupné z: https://tvnoviny.sk/domace/clanok/888723-zacala-sa-amnestia-na-cierne-stavby-ziadatel-musi-splnit-niekolko-podmienok?campaignsrc=tn_clipboard

MÍČEGA Miloš. 2014. *VÝVOJ, SÚČASNOSŤ A PROBLÉMY STAVEBNÉHO PRÁVA NA SLOVENSKU.* Diplomová práca autora po úprave. 2013, upravená 2014. [cit. 20.01.2025]. Dostupné z: https://www.micega.sk/aktuality-1/news_vyvoj-sucasnost-a-problemy-stavebneho-prava-na-slovensku/
Dostupné tiež: <https://www.micega.sk/data/micega.sk/documents/Historia-stavebneho-prava.pdf>

MINISTERSTVO HOSPODÁRSTVA SLOVENSKEJ REPUBLIKY (MH SR). 2021. *R. Sulík: Robíme ďalšie kroky, ktoré by mali vziať živnú pôdu samozvaným aktivistom.* MH SR, *Tlačové správy*, 19.04.2021. [cit. 27.01.2025]. Dostupné z: <https://www.economy.gov.sk/press/r-sulik-robime-dalsie-kroky-ktore-by-mali-vziat-zivnu-podu-samozvanym-aktivistom>

MINISTERSTVO INVESTÍCIÍ, REGIONÁLNEHO ROZVOJA A INFORMATIZÁCIE SLOVENSKEJ REPUBLIKY (MIRRI SR). 2024. *Krátky úvod do informačnej a kybernetickej bezpečnosti a Malý výkladový slovník.* MIRRI SR, *Odbor riadenia kybernetickej a informačnej bezpečnosti, Verzia 1.1, kyberbezpecnost@mirri.gov.sk*, s. 12. aktualizované 08.10.2024. [cit. 26.01.2025]. Dostupné z: https://mirri.gov.sk/wp-content/uploads/2022/02/KB-K1_2_3-uvod-do-KIB_slovník_ver1.1.pdf Dostupné tiež: <https://kyberportal.slovensko.sk/znalostna-baza/metodicke-dokumenty-pre-kategoriu-iii/>

NÁRODNÁ RADA SLOVENSKEJ REPUBLIKY (NR SR). 2009. *Vládny návrh zákona o územnom plánovaní a stavebnom poriadku a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov (stavebný zákon).* In: NR SR. Bratislava, Vláda SR. 27.03.2009 / 09.06.2009 [cit. 13.01.2025]. Dostupné z: <https://www.nrsr.sk/web/Page.aspx?sid=zakony/zakon&ZakZborID=13&CisObdobia=4&CPT=995>

NÁRODNÁ RADA SLOVENSKEJ REPUBLIKY (NR SR). 2022. *Dôvodová správa k zákonu o výstavbe.* In: NR SR. Bratislava, Vláda SR. 12.01.2022 [cit. 13.01.2025]. Dostupné z: <https://www.nrsr.sk/web/Dynamic/DocumentPreview.aspx?DocID=505540>

NÁRODNÁ RADA SLOVENSKEJ REPUBLIKY (NR SR). 2024. *Vládny návrh stavebného zákona.* In: NR SR. Bratislava, Vláda SR 07.11.2024 [cit. 20.01.2025]. Dostupné z: <https://www.nrsr.sk/web/Default.aspx?sid=zakony/zakon&MasterID=10056> Dostupné tiež: <https://www.nrsr.sk/web/Dynamic/DocumentPreview.aspx?DocID=555659>

NEHNUTEĽNOSTI.SK. 2023. *Ako si vybrať dobrého realitného agenta.* In: United Classifieds s.r.o., *Nehnutelnosti.sk, Magazín.* 16.11.2023 [cit. 26.01.2025]. Dostupné z: <https://www.nehnutelnosti.sk/magazin-obyvani/2766-ako-si-vybrat-dobreho-realitnehoagenta/?srsId=AfmBOoqTXMUpWUgHIZ4xAui0VIYqXk1HjQpqm-CkBY2ISGQpneYNGmbe>

PÍRY Martin. 2024. *Čierna stavba pred a po 1. apríli 2024.* In: Žilina, S-EPI, s.r.o., *Portál Verejná správa SR, ISSN 2644-531 X.* 2024 [cit. 26.01.2025]. Dostupné z: <https://www.vssr.sk/clanok-z-titulky/cierna-stavba-pred-a-po-1-aprili-2024-2.htm>

PLUS JEDEN DEŇ. 2025. *AKTUÁLNE Kyberútok na kataster ovplyvňuje aj klientov bánk. Narúša aj fungovanie miest a obcí.* Bratislava: *1.pluska.sk, News and Media Holding, a.s., EV 24/22/SWP.* 09.01.2025 16:06 aktualizované 09.01.2025, 16:07 [cit. 26.01.2025]. Dostupné z: <https://www.1.pluska.sk/rady-a-tipy/hekeri-napadli-kataster-nehnutelnosti-nezapinajte-pocitace-vyzvali-zamestnancov>

ROJKO Martin. 2019. *Ako nestabilný výkon veterných elektrární ovplyvňuje ceny elektriny.* In: *Property & Enviroment s.r.o., ISSN 1338-5933.* 16.01.2019 [cit. 26.01.2025]. Dostupné z: <https://www.energieportal.sk/Dokument/ako-nestabilny-vykon-veternych-elektrarni-ovplyvnuje-ceny-elektriny-104899.aspx>

ROVŇANOVÁ Dominika. 2025. *Obyvatelia obce Gbeľany s výstavbou stovky rodinných domov nesúhlasia. Referendum je však neplatné.* In: *mediak, s. r. o., Žilina.sk,* 14.01.2025 15:31 [cit. 26.01.2025]. Dostupné z: <https://www.zilina.sk/clanky/32170/obyvatelia-obce-gbelany-s-vystavbou-stovky-rodinnych-domov-nesuhlasia-referendum-je-vsak-neplatne>

RTVS. 2024. *Stavebná revolúcia sa zatiaľ nekoná. Platnosť nového zákona sa zrejme posunie o rok.* Bratislava: RTVS - Správy, 20. 01. 2024 19:45 [cit. 15.01.2025]. Dostupné z: <https://spravy.rtvsk.sk/2024/01/stavebna-revolucia-sa-zatial-nekona-platnost-noveho-zakona-sa-zrejem-posunie-o-rok/>

SEGEŠ Vladimír. 2002. *Mestá v uhorskom vojenstve na konci stredoveku.* In: Zborník príspevkov z medzinárodnej vedeckej konferencie v Bratislave 14. -15. novembra 2011 - Armáda, mesto, spoločnosť od 15. storočia do roku 1918. *Vojenský historický ústav v Bratislave. IRIS Bratislava, 2002.* Dostupné z: <https://www.vhu.sk/data/files/221.pdf>.

SCHELLE KLAUS 1982. *Zákoník českého městského práva Pavla Kristiána z Koldína „Práva městská království Českého“ z roku 1579 v československé historické literatuře,* In: *Městské právo v 16. – 18. století v Evropě, sborník příspěvků z mezinárodní konference uspořádané právnickou fakultou UK ve dnech 25. – 27. září v Praze, Univerzita Karlova, Praha 1982, s. 341.*

SKSI. 2025. *Slovenská komora stavebných inžinierov, domovská stránka.* In: Bratislava, SKSI, 2025 [cit. 26.01.2025]. Dostupné z: <https://www.sksi.sk>

SLOVENSKÁ REPUBLIKA. 1949. *Zákon č. 86/1946 Zb. o stavební obnově.* In: *Sbírka zákonů a nařízení republiky Československé.* 1946. čiastka 41, s. 839-851. 30.12.1949 [cit. 20.01.2025]. Dostupné z: <https://www.slov-lex.sk/ezbierky/pravne-predpisy/SK/ZZ/1946/86/19510701.html> Dostupné tiež: <https://static.slov-lex.sk/pdf/SK/ZZ/1946/1946c41.pdf>

SLOVENSKÁ REPUBLIKA. 1949. *Zákon č. 280/1949 Zb. o územnom plánovaní a výstavbe obcí.* In: *Sbírka zákonov republiky Československej.* 1949, čiastka 88, s. 786-792. Dostupné tiež: *Slov-Lex.sk. Slov-Lex.* 30.12.1949 [cit. 20.01.2025]. Dostupné z: https://www.slov-lex.sk/ezbierky/pravne-predpisy/SK/ZZ/1949/280/vyhlasene_znenie.html Dostupné tiež: <https://static.slov-lex.sk/pdf/SK/ZZ/1949/1949c88.pdf>

SLOVENSKÁ REPUBLIKA. 1976. *Zákon č. 50/1976 Zb., zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon).* In: *Zbierka zákonov Československej socialistickej republiky.* 1976, čiastka 9, s. 145-174. Dostupné tiež: *EPI. EPI* [online]. 13. 01. 2025 [cit. 13.01.2025]. Dostupné z: <https://www.epi.sk/zz/1976-50>

SLOVENSKÁ REPUBLIKA. 1990. *Zákon č. 50/1990 Zb., ÚSTAVNÝ ZÁKON Slovenskej národnej rady o názve, štátnom znaku, štátnej vlajke, štátnej pečati a o štátnej hymne Slovenskej republiky.* In: *Zbierka zákonov Československej socialistickej republiky.* 1990, čiastka 11, s. 241. Dostupné tiež: *Slov-Lex.sk. Slov-Lex.* 01.03.1990 [cit. 13.01.2025]. Dostupné z: <https://www.slov-lex.sk/ezbierky/pravne-predpisy/SK/ZZ/1990/50/19900301>

SLOVENSKÁ REPUBLIKA. 2006. *Zákon č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov.* In: *Zbierka zákonov Slovenskej republiky.* 2006, čiastka 13, s. 86-138. Dostupné tiež: *Slov-Lex.sk. Slov-Lex.* 20.01.2006 [cit. 20.01.2025]. Dostupné z: <https://www.slov-lex.sk/ezbierky/pravne-predpisy/SK/ZZ/2006/24/> Dostupné tiež: <https://static.slov-lex.sk/pdf/SK/ZZ/2006/2006c13.pdf>

SLOVENSKÁ REPUBLIKA. 2018. *Zákon č. 177/2018 Z. z. o niektorých opatreniach na znižovanie administratívnej záťaže využívaním informačných systémov verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon proti byrokracii).* In: *Zbierka zákonov Slovenskej republiky.* 2018, vyhlásené 22.06.2018, s. 1-41. Dostupné z: *Slov-Lex.sk. Slov-Lex.* 22.06.2018 [cit. 27.01.2025]. Dostupné z: <https://www.slov-lex.sk/ezbierky/pravne-predpisy/SK/ZZ/2018/177/20180901.html> Dostupné tiež: https://static.slov-lex.sk/pdf/SK/ZZ/2018/177/ZZ_2018_177_20180901.pdf

SLOVENSKÁ REPUBLIKA. 2022. *Zákon č. 200/2022 Z. z., o územnom plánovaní.* In: *Zbierka zákonov Slovenskej republiky.* 07.06.2022, ročník 2022. Dostupné tiež: *EPI – Elektronický systém ekonomickým a právnych informácií a služieb (EPI).* In: *EPI* [online]. 13.01.2025 [cit. 13.01.2025]. Dostupné z: <https://www.epi.sk/zz/2022-200>

SLOVENSKÁ REPUBLIKA. 2024. *Zákon č. 46/2024 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.* In: *Zbierka zákonov Slovenskej republiky.* 14.03.2024, ročník 2024 s. 1-36. Dostupné z: <https://www.slov-lex.sk/ezbierky/pravne-predpisy/SK/ZZ/2024/46/> Dostupné tiež: https://static.slov-lex.sk/pdf/SK/ZZ/2024/46/ZZ_2024_46_20240401.pdf

SOCHNA Peter. 2025a. *CHANGE MANAGEMENT (CHM).* 2025. *Čo je Change Management.* [cit. 19.01.2025]. Dostupné z: <https://changemanagement.sk/co-je-to-change-management/>

SOCHNA Peter. 2025b. *CHANGE MANAGEMENT (CHM).* 2025. *Prečo robiť Change Management?.* [cit. 19.01.2025]. Dostupné z: <https://changemanagement.sk/preco-robit-change-management/>

STANEKOVÁ Agáta. 2023. *Rozdrobenosť pozemkov je stále problémom. Aké riešenia navrhujú odborníci?* Bratislava: *Hospodárske noviny, HNONLINE.SK* 17.10.2023 15:30 [cit. 26.01.2025]. Dostupné z: <https://hnonline.sk/prakticke-hn/poradenstvo/96110256-rozdrobenost-pozemkov-je-stale-problemom-ake-riesenia-navrhujou-odbornici>

STRÁŇANOVÁ Lucia. 2022. *Stavebná revolúcia - ako ju jej tvorcovia nazvali, ani zďaleka nenadchla všetkých.* Bratislava: TV JOJ - JOJnoviny.sk, 31.10.2023 18:45 [cit. 15.01.2025]. Dostupné z: <https://www.noviny.sk/slovensko/852071-stavebna-revolucia-ako-ju-jej-tvorcovia-nazvali-ani-zdaleka-nenadchla-vsetkych>

STVR. 2024a. *Búranie čiernych stavieb, rýchlejší stavebný proces, či slabšia informovanosť obyvateľov. Vláda schválila stavebný zákon. Odborníci vidia v zákone trhliny.* Bratislava: STVR - Správy, 08.11.2024 19:30 [cit. 15.01.2025]. Dostupné z: <https://spravy.rtv.slovensko.sk/2024/11/vlada-schvalila-novy-stavebny-zakon-ma-redukovat-cierne-stavby-a-zrychlit-stavebny-proces/>

STVR. 2024b. *Obyvatelia nesúhlasia s výstavbou baterkárne. Boja sa o svoje zdravie aj životné prostredie.* Bratislava: STVR – Správy/Ekonomika, 20.07.2024 09:00 [cit. 26.01.2025]. Dostupné z: <https://spravy.stvr.sk/2024/07/obyvatelia-nesuhlasia-s-vystavbou-baterkarne-boja-sa-o-svoje-zdravie-aj-zivotne-prostredie/>

STVR. 2024c. *Sociálna poisťovňa čaká nápor žiadateľov o predčasný dôchodok. Teraz sa im to opláti viac ako v budúcom roku.* Bratislava: STVR – Správy/Ekonomika, 01.12.2024 15:43:38 [cit. 26.01.2025]. Dostupné z: <https://spravy.stvr.sk/2024/12/socialna-poistovna-caka-napor-ziadatelov-o-predcasny-dochodok-teraz-sa-im-to-oplati-viac-ako-v-buducom-roku/>

SUCHÁNEK Juraj. 2024. *Nový stavebný zákon o veľa neprekročil tieň zákona z roku 1976.* Bratislava: ASB – ASB Portal, 07.11.2024 [cit. 20.01.2025]. Dostupné z: <https://www.asb.sk/aktualne/novy-stavebny-zakon-neprekrocil-o-vela-tien-zakona-z-roku-1976>

SZMRECSÁNYI Tomáš. 2021. *Štátny tajomník Kmet': Bez Fondu dopravnej infraštruktúry zrejme nebude dost peňazí na dokončenie projektov.* Bratislava: SITA, 19.04.2021 08:00 [cit. 26.01.2025]. Dostupné z: <https://sita.sk/nasadoprava/statny-tajomnik-kmet-bez-fondu-dopravnej-infrastruktury-zrejme-nebude-dost-penazi-na-dokoncenie-projektov/>

SZMRECSÁNYI Tomáš. 2022. *Revolúcia v stavebníctve. Pozrite si kľúčové zmeny, ktoré prináša dlho očakávaná novinka.* Bratislava: Hospodárske noviny - HNonline.sk, 27. 04. 2022 17:00 [cit. 13.01.2025]. Dostupné z: <https://hnonline.sk/prakticke-hn/27062642-revolucia-v-stavebnictve-novy-stavebny-zakon-vam-prinesie-aj-tieto-konkretne-zmeny>

ŠTEFANOVIČ, Milan. 1999. *Lexikón urbárskeho práva.* Urbárske právo. In: Ekonomický poradca podnikateľa. Žilina: solidprint s.r.o., 1999. EPP 6/1999. Mesačník. s. 13-18 s. ISSN 1335-0897

TASR. 2024a. *Premiér avizuje na najbližšom rokovaní vlády „legislatívnu smršť“.* Bratislava: TERAZ.SK, 20.03.2024 13:04 [cit. 15.01.2025]. Dostupné z: <https://www.teraz.sk/slovensko/premier-avizuje-na-najblizsom-rokovan/782613-clanok.html>

TASR. 2024b. *Obyvatelia Radošoviec nesúhlasia s prípadnou výstavbou veterného parku.* Bratislava: TERAZ.SK, 07.04.2024 00:31 [cit. 26.01.2025]. Dostupné z: <https://www.teraz.sk/import/radosovce-vacsina-obyvatelov-nesu/786444-clanok.html>

TRANSPARENCY INTERNATIONAL SLOVENSKO (TI). 2024. *Centrála TI. SLOVENSKO DOSIAHLO V REBRÍČKU VNÍMANIA KORUPCIE HISTORICKÉ MAXIMUM. IN: Transparency International Slovensko, WordPress CMS. Created by TOUCH4IT& Design by KOVIDESIGN.* 30.01.2024 [cit. 20.01.2025]. Dostupné z: <https://transparency.sk/sk/slovensko-dosiahlo-v-rebricku-vnimania-korupcie-historicke-maximum/>

TRENČÍN. 2025. *Rímsky nápis na hradnej skale.* Trenčín: visit.trencin.sk, [cit. 15.01.2025]. Dostupné z: <https://visit.trencin.sk/rimsky-napis-na-hradnej-skale/>

TREND. 2021. *Stavebné konanie je príliš zdĺhavé a zložité, podnikatelia sa sťažujú.* In: TREND.sk/spravy, 21.05. 2021 9:55 [cit. 26.01.2025]. Dostupné z: <https://www.trend.sk/spravy/stavebne-konanie-je-prilis-zdlhave-zlozite-podnikatelia-stazuju>

TREND. 2023. Slovensko nemá dostatok kvalifikovaných pracovníkov v stavebníctve. In: *TREND.sk/verejny priestor*, *TRENDreality.sk*, 10.08.2023 14:56 [cit. 26.01.2025]. Dostupné z: <https://www.trend.sk/spravy/slovensko-nema-dostatok-kvalifikovanych-pracovnikov-stavebnictve>

ÚRAD PRE ÚZEMNÉ PLÁNOVANIE A VÝSTAVBU SR (Úrad ÚPaV SR). 2024. *METODICKÉ USMERNENIE Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky č. 3/2024 vo veci postupu orgánov územného plánovania pri vydávaní záväzného stanoviska pre konania podľa stavebného zákona podľa zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov*. Bratislava, Úrad ÚPaV SR, *Metodické usmernenie č. 04802/2024-3.1.1 18945/2024*, 08.07.2024 [cit. 27.01.2025]. bod č. 30-32, s. 6. Dostupné z: https://www.stavebnyurad.gov.sk/www/media/layout/1720447265-1614-Metodicke%CC%81%20usmernenie%20u%CC%81radu%20c%CC%8C_3_2024_F.pdf

ÚZEMNÉ PLÁNY. 2012. *Od histórie po súčasnosť*. UzemnePlany.sk, Portál o budúcnosti. ISSN 1338-2772 [cit. 15.01.2025]. Dostupné z: <https://www.uzemneplany.sk/clanok/nadrze-a-priehrady-od-minulosti-posucasnost-a-ako-dalaj> Dostupné aj: *História VS na Slovensku*. 2012. [cit. 15.01.2025]. <https://ohrozenievodou.webnode.sk/historia-vs-na-slovensku/>

VLÁDA SLOVENSKEJ REPUBLIKY (VLÁDA SR). 2001. *Vláda Slovenskej republiky*. Bratislava, *Vláda SR, portál otvorenej vlády*, 10.10.2001. [cit. 13.01.2025]. Dostupné z: <http://www.rokovania.sk/appl/material.nsf/0/F34F511CC50CD268C1256ADA003D484F?OpenDocument>

VLÁDA SLOVENSKEJ REPUBLIKY. (VLÁDA SR). 2021. *Programové vyhlásenie vlády Slovenskej republiky na obdobie rokov 2021 – 2024*. Bratislava, *Vláda SR*, 28.04.2021 [cit. 23.12.2024]. Dostupné z: https://www.vlada.gov.sk/site/assets/files/2439/pvvsr_2021-2024.pdf

VODRÁŽKA Peter. 2000. *Dejiny stavby miest. 2. vyd.* Bratislava: vydavateľstvo Slovenská technická univerzita (STU). ISBN 80-227-1310-4.

VODRÁŽKA Peter. 2010. *Vznik stredovekých miest na Slovensku*. In: Inštitút urbanizmu a územného plánovania URBION, 2010. Štvrťročník. *Urbanita* 4/2010. Ročník 22. ISSN 0139-5912.

VOLEKOVÁ Monika. 2024. *Vláda schválila nový kompromisný stavebný zákon, návrh smeruje do parlamentu*. Bratislava: ASB – ASB Portal, 06.11.2024 [cit. 15.01.2025]. Dostupné z: <https://www.asb.sk/development/vlada-schvalila-novy-stavebny-zakon-navrh-smeruje-do-parlamentu>

ŽUFFA Radovan. 2008. *Korupciu zažila polovica stavbárov*. Bratislava: *Hospodárske noviny, HNONLINE.SK* 12.02.2008 23:00 [cit. 26.01.2025]. Dostupné z: <https://hnonline.sk/dennik/ekonomika-a-firmy/280365-korupciu-zazila-polovica-stavbarov>

ZOZNAM OBRÁZKOV:

Obrázok 1 : Rímsky nápis na Trenčianskej hradnej skale (in situ), s. 21

ZOZNAM TABULIEK:

Tabuľka č. 1: Vývojové (časové) etapy v oblasti stavebného práva v Českej republike a jej predchádzajúcich štátnych útvaroch. [Autor: Ing. Miloš Mičega, december 2024]; s. 38

Tabuľka č. 2: Právne predpisy v oblasti územného plánovania a výstavby na územných útvaroch na území Slovenska, resp. Československa (Čechy, Morava a Sliezske). [Autor: Ing. Miloš Mičega, december 2024]; s. 78

Tabuľka č. 3: Základné členenie samosprávy. [Autor: Ing. Miloš Mičega, január 2025]; s. 93