

Metodické usmernenie
Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR,
odboru štátnej stavebnej správy a územného plánovania
k vydávaniu záväzných stanovísk obcí ako dotknutých orgánov v správnych
konaniach podľa stavebného zákona

Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR, odbor štátnej stavebnej správy a územného plánovania v záujme zjednotenia postupu všetkých stavebných úradov oznamuje:

Podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov je obec stavebným úradom. Zabezpečovanie funkcie stavebného úradu vykonáva obec v rámci preneseného výkonu štátnej správy na základe § 5 písm. a) bodu 1. 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. Právomoc stavebného úradu nadobúda obec v zmysle uvedených právnych predpisov v celom rozsahu a v správnom konaní vedenom podľa príslušných ustanovení stavebného zákona je kompetentná vecne rozhodnúť. Pričom správnym orgánom oprávneným konať o právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach právnických osôb a fyzických osôb je starosta obce. Preto tiež nie je opodstatnené, aby pre účely správnych konaní podľa stavebného zákona obec v zastúpení starostu vydávala záväzné stanoviská k investičnej výstavbe podľa ust. § 4 ods. 3 písm. d) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, podľa ktorého obec pri výkone samosprávy usmerňuje ekonomickú činnosť v obci, a ak tak ustanovuje osobitný predpis, vydáva súhlas, záväzné stanovisko, stanovisko alebo vyjadrenie k podnikateľskej a inej činnosti právnických osôb a fyzických osôb a k umiestneniu prevádzky na území obce, vydáva záväzné stanoviská k investičnej činnosti v obci. Citované ustanovenie nezakladá **obci, ktorá je súčasne stavebným úradom**, právo vydávať v zastúpení starostu záväzné stanoviská k investičnej výstavbe pre účely správnych konaní podľa stavebného zákona. Pri zabezpečovaní činnosti stavebného úradu obec nie je v pozícii samosprávy, ale túto činnosť vykonáva ako prenesený výkon štátnej správy. Jedná sa o dve samostatné nezávislé pôsobnosti obce. Vydávaním záväzných stanovísk v právomoci starostu pre účely uvedených správnych konaní, v ktorých je starosta zároveň správnym orgánom, by sa bezdôvodne a **bez opory v zákonnej úprave** zvyšovala ich administratívna náročnosť vo vzťahu k fyzickým a právnickým osobám, ktoré sú navrhovateľmi, resp. žiadateľmi.

Podľa ustanovenia § 140a ods.1 písm. b) stavebného zákona obec na účely správnych konaní plní tiež **funkciu dotknutého orgánu** oprávneného vydávať **záväzné stanoviská podľa stavebného zákona** a to za podmienky, že obec nie je stavebným úradom podľa tohto zákona a konanie sa týka stavby alebo pozemku na jej území. Pričom v zmysle § 140a ods. 2 na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava a mesta Košice sú dotknutými orgánmi mestské časti, ak podľa Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy vykonáva kompetencie stavebného úradu hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava alebo Štatútu mesta Košice kompetencie stavebného úradu vykonáva mesto Košice. Ak kompetencie stavebného úradu vykonáva mestská časť, dotknutým orgánom je hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava alebo mesto Košice. Obec je tiež dotknutým orgánom v konaniach, na ktoré je príslušným špeciálny stavebný úrad (napr. povoľovanie líniových stavieb a pod.).

Podľa ustanovenia § 140b ods. 2 stavebného zákona dotknutý orgán je oprávnený uplatňovať požiadavky v rozsahu svojej pôsobnosti ustanovenej osobitným predpisom. Vo svojom stanovisku je povinný vždy uviesť ustanovenie osobitného predpisu, na základe ktorého uplatňuje svoju pôsobnosť.

Z uvedeného vyplýva, že obce v postavení dotknutého orgánu v správnych konaniach podľa stavebného zákona sú povinné v záväznom stanovisku kategoricky apelovať na všeobecne záväzný právny predpis, na základe ktorého uplatňujú svoje požiadavky.

V prípade, ak sa záväzné stanovisko opiera o územnoplánovaciú dokumentáciu, ako lokálny zákon, je nevyhnutné, aby vychádzalo zo záväznej časti príslušnej územnoplánovacej dokumentácie. To znamená, že ak obsah stanoviska vychádza z územného plánu obce príp. zóny, musí mať zákonnú oporu vo VZN obce, ktorým je vyhlásená záväzná časť územného plánu obce príp. zóny v jeho záväzných regulatívoch (§ 13 stavebného zákona). Ostatné časti územného plánu majú len smerný charakter a môžu adekvátne k tomu slúžiť iba ako odporúčanie na účely správnych konaní podľa stavebného zákona.

Vo väzbe na vyššie uvedené skutočnosti je odôvodnené metodicky usmerniť vydávanie záväzných stanovísk obcami ako dotknutými orgánmi na predchádzanie rozporov o ich záväznosti a následnej viazanosti stavebným úradom v dôsledku použitých argumentov v týchto stanoviskách, ktoré odôvodňujú zamietnutie návrhov na vydávanie príslušných rozhodnutí podľa stavebného zákona. Z toho vyplýva, že obec ako dotknutý orgán môže vo svojom záväznom stanovisku zohľadniť iba také požiadavky a záujmy, ktoré majú oporu vo všeobecnom záväznom predpise ako aj v územnoplánovacej dokumentácii, ktorej záväzná časť sa vyhlasuje všeobecne záväzným právnym predpisom. To znamená, že rôzne pripravované koncepcie a vízie nemožno považovať ako právne relevantný podklad na vydanie nesúhlasného záväzného stanoviska obce. **To isté platí pre nesúhlasné záväzné stanovisko obce apelujúce na absenciu územného plánu zóny, ktoré nemožno považovať za právne relevantné. A to vzhľadom nato, že ustanovenie § 11 ods. 6 stavebného zákona, v zmysle ktorého územný plán obce ustanovuje v jeho záväznej časti, pre ktoré časti je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny, nemožno považovať za obligatórnu povinnosť stavebníka, ale za možnosť obce ako orgánu územného plánovania zabezpečiť takúto územnoplánovaciú dokumentáciu (§12 ods. 1 stavebného zákona).** V prípade potreby obce zamedziť neregulovanej výstavbe , prichádza do úvahy možnosť vyhlásenia stavebnej uzávery podľa § 39d stavebného zákona, podľa ktorého rozhodnutím o stavebnej uzávere sa dočasne zakazuje alebo obmedzuje nová stavebná činnosť , najmä z dôvodov obstarávania územného plánu obce alebo zóny. Stavebnou uzáverou sa zamedzuje stavebná činnosť, ktorá by bránila plánovanému budúcemu využitiu územia. Zo zákazu sa môže udeliť výnimka postupom podľa § 41 stavebného zákona a to len v odôvodnených prípadoch a po dohode s dotknutými orgánmi. Z dôvodu ochrany vlastníckych práv možno platnosť stavebnej uzávery zo zákona určiť maximálne na obdobie 5 rokov.

Ing. Václav Kadlec
riaditeľ odboru územného plánovania
a stavebného poriadku

vypracovali:

Ing. arch. Viera Galandová, Ing. arch. Želmíra Kalinová, Mgr. Miroslava Dancáková