

Vážení občania, vlastníci rodinných domov, rekreačných chát a stavebných pozemkov,

dávame Vám do pozorností veľmi dôležité oznamy týkajúce sa pripravovanej zmeny stavebného zákona a vyňatia pôdy z pôdneho fondu.

Všetci tí, ktorí z Vás majú zrealizované stavby bez akýchkoľvek povolení, tzv. čierne stavby, máte poslednú možnosť si tieto stavby zlegalizovať do konca roka 2023.

Obsahom tohto oznamu je z našej strany Vám poskytnúť bližšie informácie k zmenám legislatívy stavebného zákona .

Ďalej čo je potrebné, aby si každý z Vás vo vlastnom záujme zistil na liste vlastníctva čo máte v ňom uvedené.

Hlavne sa zamerajte na dôležité zápisy na LV :

- **o aký druh pozemku**
- **a aký spôsob využitia pozemku sa jedná.**

Ak máte nezrovnalosti a máte postavenú stavbu na parcele, kde je na LV uvedený druh pozemku „ZÁHRADA „tak je potrebné podať „**žiadosť o vyňatie pôdy z pôdneho fondu**“ .

Takúto žiadosť je potrebné podať aj vtedy , ak vlastníte poľnohospodársku pôdu, ktorú by ste chcete zmeniť na stavebný pozemok.

(A to hlavne z dôvodu, aby v budúcnosti na takomto pozemku dala zrealizovať stavba na základe právoplatného stavebného povolenia).

Žiadosť je potrebné podať na Okresný úrad vo Vranove n/T, odbor pozemkový a lesný odbor vo Vranove n/t – „ Žiadosť o vyňatie pôdy z pôdneho fondu „

(v prípade nejasností a usmernenia má kontaktujte na t.č.0907 516 609)

POKRAČUJEME K HLAVNEJ TÉME

„ZMENY V STAVEBNOM ZÁKONE“

Zákon o výstavbe a Zákon o územnom plánovaní, ktoré boli schválené po takmer piatich desaťročiach od prijatia pôvodnej legislatívy, nadobudnú účinnosť v roku 2024. Cieľom novej právnej úpravy je odstránenie nedostatkov doterajšej legislatívy a zohľadňovanie súčasných potrieb spoločnosti. Výsledkom by malo byť zjednodušenie a zrýchlenie povoľovania výstavby, digitalizácia, ale aj prísnejšie postihy voči čiernym stavbám.

Aké zmeny v stavebnom zákone sa vás môžu dotknúť?

Nový zákon o výstavbe by mal nahradiť aktuálny stavebný zákon.

Stavebný zákon z roku 1976 je stavebníkmi aj samosprávami už dlhodobejšie označovaný za zastaraný. V súčasnosti prebieha legislatívny proces, ktorý má viesť k prijatiu nového zákona o výstavbe, okrem toho sa pripravuje aj nový zákon o územnom plánovaní. V článku si priblížime vybrané zmeny, ktoré má navrhovaný zákon o výstavbe priniesť. Ako môžu niektoré nové úpravy zasiahnuť do vašej stavby alebo stavieb v okolí.

Cieľom novej právnej úpravy v oblasti výstavby je profesionalizácia štátnej správy v oblasti výstavby, znižovanie administratívnej záťaže pri činnostiach súvisiacich s výstavbou, zjednodušenie a zrýchlenie procesu povoľovania stavieb, jeho elektronizácia a digitalizácia dát súvisiaca s územným plánovaním a výstavbou.

Stavebné konanie má prejsť z obce na štát – prenos kompetencií

Jednou z hlavných zmien novej legislatívy je prenos kompetencií vykonávaných v rámci stavebných konaní obcami pri prenesenom výkone štátnej správy späť na štát.

Súčasťou tejto zmeny je zriadenie centrálného orgánu štátnej správy, a to Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky (ďalej len „Úrad pre územné plánovanie a výstavbu“), ktorý bude konať prostredníctvom podriadených stavebných úradov s vymedzenou územnou pôsobnosťou.

Právomoc doterajších stavebných úradov (obcí) teda prejde na regionálne pracoviská novozriadeného Úradu pre územné plánovanie a výstavbu.

Kompetencie doterajších špeciálnych stavebných úradov zostávajú zachované, okrem špecializovaných stavebných úradov na úseku výstavby diaľnic, dráh a letísk

Elektronizácia konania a digitalizácia dát:

Proces povoľovania stavieb by sa mal zjednodušiť a zrýchliť aj vďaka elektronizácii, zavedeniu informačného systému a nárastu významu projektantov, ktorí môžu namiesto stavebníka zabezpečovať pre stavebníka aj povoľovanie stavby.

Projektant je najmä povinný vypracovať návrh stavebného zámeru na základe pokynov stavebníka v súlade so základnými požiadavkami na stavby a všeobecnými požiadavkami na výstavbu.

Vypracovanie návrhu stavebného zámeru bude projektant vykonávať na základe zmluvného vzťahu so stavebníkom.

Vypracovaný návrh stavebného zámeru je stavebník alebo ním poverený projektant povinný zaznamenať s príslušnou dokumentáciou v informačnom systéme Urbion, ktorý ho automaticky posúdi a zverejní pre dotknuté strany na vyjadrenie. Stavebník môže po novom celý proces realizovať digitálne cez svoj mobilný telefón alebo počítač.

Vydaniu rozhodnutia bude predchádzať prerokovanie návrhu stavebného zámeru so všetkými dotknutými orgánmi štátnej správy, dotknutými právnickými osobami, obcou, v ktorej území sa má stavať a vlastníckmi susedných stavieb a pozemkov. Všetky konania podľa Zákona o výstavbe sa budú viesť elektronicky v informačnom systéme.

Zjednodušenie povoľovania výstavby:

Zámerom novej legislatívy je podstatné zrýchlenie celého procesu udeľovania stavebných povolení, keďže podľa predkladateľov zákona tento proces momentálne trvá v priemere až 300 dní. Na základe navrhovaných zmien sa predpokladá, že vydanie stavebného povolenia bude podľa novej právnej úpravy možné vydať už do 40 pracovných dní. Otázka, či je takýto predpoklad možné naplniť, bude však zodpovedaná až praxou.

Zruší sa viac stupňovitosť stavebného konania, kedy územné a stavebné konanie a prípadne aj konanie o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, nahradí jedno rozhodnutie - rozhodnutie o stavebnom zámere. Rozhodnutie o stavebnom zámere bude zároveň aj overením projektu stavby, teda umožní stavebníkovi rovno začať proces výstavby.

Možnosť ohlásenia a teda zjednodušeného povoľovania výstavby pre určité kategórie stavieb, zostáva zachovaná. Ohláseniu budú podliehať drobné stavby alebo drobné stavebné práce. Pôjde o jednoduchý procesný postup, kde bude musieť stavebník dodržať podmienky umiestnenia stavby a stavebný úrad na účely ohlásenia vydá stavebníkovi potvrdenie o ohlásení stavby.

Problematika čiernych stavieb:

Omnoho tvrdšie by sa mali postihovať tzv. čierne stavby.

Podľa predkladateľov zákona sú dôvodom existencie početných čiernych stavieb neprehľadné a dlhotrvajúce procesy, kedy je pre stavebníka „jednoduchšie“ postaviť čiernu stavbu a následne požiadať o jej dodatočné povolenie, keďže riziko zamietnutia žiadosti o dodatočné povolenie je takmer nulové. Ako nedostatočné sa javia i súčasné sankcie za porušenie právnych predpisov na úseku výstavby.

Nová právna úprava preto obsahuje výrazné sprísnenie procesov „povoľovania“ čiernych stavieb, kedy už nebude ďalej možné požiadať o dodatočné povolenie stavby a stavebný úrad v prípade stavby alebo jej časti, zmeny stavby alebo stavebnej úpravy zhotovenej nepovolenými stavebnými prácami nariadi jej odstránenie.

Ak vlastník stavby alebo prevádzkovateľ stavby neodstráni stavbu v lehote určenej stavebným úradom, stavebný úrad zabezpečí výkon rozhodnutia.

Ak ide o nepovolené stavebné práce, popri ukladaní pokút stavebný úrad nariadi vlastníkovi technickej infraštruktúry odpojiť stavbu od dodávky vody a prívodu elektriny.

Náhradný výkon nariadenia stavebného úradu uskutoční podnikateľ oprávnený na stavebné práce na základe zmluvy so stavebným úradom a náklady na odstránenie stavby a na odvoz stavebného odpadu uhradí stavebný úrad, ktorý bude následne tieto náklady vymáhať od vlastníka odstránenej stavby.

Taktiež došlo k rozšíreniu a zvýšeniu sankcií za porušenie právnych predpisov na úseku výstavby, posilniť sa má aj právomoc v oblasti štátneho stavebného dohľadu.

Zavádza sa i inštitút prepadnutia stavby do vlastníctva štátu. V prípade porušenia zákona bude možné postihovať nielen stavebníka či zhotoviteľa, ale aj osoby poverené výkonom stavebného dozoru či stavbyvedúceho.

Tieto pravidlá sa však vzťahujú na čierne stavby do budúcnosti, t.j. konania začaté po účinnosti novej právnej úpravy. Problém čiernych stavieb už postavených bude vyriešený špecifickým procesom, resp. konaním - preskúmaním spôsobilosti nepovolenej stavby na prevádzku, počas ktorého

bude mať stavebník možnosť dokázať, že ak predošle postavená čierna stavba nie je v rozpore s verejným záujmom, resp. súkromným záujmom (ak nie je postavená na cudzom pozemku) a spĺňa ostatné podmienky dané zákonom, je takúto stavbu dodatočne možné legalizovať.

Účinnosť:

Po výhradách nastal aj ročný posun navrhovanej účinnosti Zákona o výstavbe, ktorá mala pôvodne nastať už 1. januára 2023. Zákon o výstavbe nadobudne účinnosť 1. apríla 2024. Konania začaté na stavebných úradoch podľa doterajších predpisov, ktoré nebudú právoplatne skončené rozhodnutím vo veci do 31. marca 2024 sa dokončia na stavebnom úrade podľa predpisov účinných do 31. marca 2024.

Ďakujem a príjemný deň.

Mgr. Mária Telepunová

Starostka obce Nová Kelča