ZÁKON

z .............................2019

o výstavbe (stavebný zákon)

Národná rada Slovenskej republiky sa uzniesla na tomto zákone:

**Čl. I**

**PRVÁ ČASŤ**

**ZÁKLADNÉ USTANOVENIA**

§ 1

**Predmet úpravy**

1. Tento zákon upravuje postupy prípravy, zhotovovania, užívania a odstraňovania stavieb, práva a povinnosti účastníkov výstavby a verejnú správu vo výstavbe.
2. Ak osobitné predpisy neustanovujú inak, ustanovenia tohto zákona sa vzťahujú aj na
3. terénne úpravy, meliorácie, ťažobné a iné zemné práce, ktorými sa trvalo mení reliéf terénu, menia fyzikálne vlastnosti podložia alebo regulujú odtokové pomery, ak nie sú súčasťou technologického postupu zhotovovania stavby (ďalej len „terénna úprava“),
4. konštrukciu alebo výrobok dovezený na miesto osadenia už zmontovaný alebo na mieste osadenia skompletizovaný z dovezených dielcov, ak má plniť účel stavby (ďalej len „zmontovaný výrobok“),
5. konštrukciu, ktorej účelom je verejne šíriť navigačné, kultúrne, komerčné, športové a iné informácie bez ohľadu na spôsob osadenia alebo upevnenia a na druh použitého materiálu (ďalej len „informačná konštrukcia“), a
6. úpravu pozemku súvisiacu so zmenou spôsobu jeho využívania na iný účel alebo s osadením a prevádzkou zmontovaného výrobku na pozemku (ďalej len „vonkajšia úprava“).

§ 2

**Stavba**

1. Stavbou sa rozumie každé stavebné dielo, ktoré je zhotovené stavebnými prácami a plní vymedzenú účelovú funkciu. Stavbami sú budovy a inžinierske stavby[[1]](#footnote-1)). Súčasťou stavby sú súvisiace podzemné priestory, nadzemné konštrukcie, prípojky a technické, technologické a prevádzkové vybavenie, bez ktorého by stavba nebola kompletná a prevádzkovo funkčná.
2. Stavby sa členia na trvalé stavby a dočasné stavby. Dočasnou stavbou je stavba, ktorej čas trvania je obmedzený jej účelom.
3. Vyhradenou stavbou na účely tohto zákona je technologicky náročná stavba alebo konštrukčne neobvyklá stavba, ktorá z hľadiska rozsahu a technológie stavebných prác a použitých stavebných výrobkov kladie zvýšené nároky na organizovanie výstavby a koordináciu činností vo výstavbe a na potrebné technické vybavenie (ďalej len „vyhradená stavba“).

§ 3

**Budovy**

1. Budovou je priestorovo sústredená zastrešená stavebná konštrukcia spojená so zemou pevným základom, ktorá je určená a stavebnotechnicky vhodná na ochranu ľudí, zvierat alebo  vecí.
2. Budovy sa podľa účelu a prevažujúceho spôsobu užívania členia na bytové budovy a na nebytové budovy.
3. Bytovou budovou je budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy všetkých podlaží určená a vhodná na bývanie; ostatné budovy sú nebytovými budovami. Bytová budova s dvoma a viac bytmi je bytovým domom[[2]](#footnote-2)). Jednobytová budova je rodinným domom.
4. Ak časť nebytovej budovy slúži na bývanie, vzťahujú sa na túto časť požiadavky na bytové budovy.

§ 4

**Inžinierske stavby**

1. Inžinierskou stavbou je stavba, ktorá nie je budovou. Postupy podľa tohto zákona sa vzťahujú na inžinierske stavby, ak osobitné predpisy upravujúce výstavbu a užívanie inžinierskych stavieb neustanovujú inak.
2. Inžinierske stavby sa členia podľa účelu na
3. diaľnice, cesty, miestne a účelové komunikácie, nábrežia, chodníky a nekryté parkoviská,
4. železničné, lanové a iné dráhy,
5. vzletové dráhy, pristávacie dráhy a rolovacie dráhy letísk,
6. mosty, nadjazdy, tunely, nadchody a podchody,
7. prístavy, plavebné kanály a komory, úpravy tokov, priehrady a ochranné hrádze, závlahové a melioračné sústavy, rybníky,
8. diaľkové ropovody a plynovody, miestne rozvody plynu,
9. diaľkové a miestne rozvody vody alebo pary, úpravne vody, miestne kanalizácie a čistiarne odpadových vôd,
10. diaľkové a miestne elektronické komunikačné siete a vedenia, telekomunikačné stožiare, transformačné stanice,
11. diaľkové a miestne rozvody elektriny, stožiare, transformačné stanice, televízne káblové rozvody,
12. banské stavby a ťažobné zariadenia,
13. stavby energetických zariadení, plynárne a spaľovne odpadu,
14. stavby na spracovanie a ukladanie jadrového materiálu a rádioaktívneho odpadu,
15. stavby chemických zariadení, rafinérie a koksovne,
16. stavby ťažkého priemyslu, napríklad vysoké pece, valcovne a zlievarne,
17. nekryté športové ihriská, automobilové, motocyklové a bicyklové dráhy, golfové ihriská, lyžiarske trate a vleky,
18. zábavné a oddychové parky, zoologické a botanické záhrady,
19. informačné konštrukcie spojené so zemou pevným základom,
20. ostatné inžinierske stavby, napríklad skládky odpadu.
21. Inžinierska stavba, ktorá tvorí súvislú horizontálnu stavebnotechnicky a prevádzkovo neprerušovanú líniu, je pre účely tohto zákona líniovou stavbou. Prípojky na inžinierske siete nie sú líniovými stavbami.

§ 5

**Zmena stavby, stavebné úpravy a údržba stavby**

1. Zmenou stavby je prístavba, nadstavba alebo zmena účelu existujúcej stavby.
2. Prístavbou sa rozumie pôdorysné rozšírenie stavby pri zachovaní konštrukčnej a prevádzkovej jednoty stavby.
3. Nadstavbou sa rozumie zvýšenie stavby o najmenej jedno podlažie alebo o podkrovie pri zachovaní konštrukčnej a prevádzkovej jednoty stavby.
4. Zmenou účelu stavby je zmena základného účelu alebo prevažujúceho spôsobu užívania Za zmenu účelu stavby sa nepovažuje zmena spôsobu užívania jednotlivých priestorov stavby (ďalej len „prevádzka“), ktorú povoľuje orgán verejného zdravotníctva podľa osobitného predpisu[[3]](#footnote-3)).
5. Stavebnými úpravami sú stavebné práce, ktorými sa zasahuje do existujúcej stavby, ale ktoré nie sú zmenou stavby alebo údržbou stavby.
6. Údržbou stavby sú stavebné práce potrebné na udržanie funkčného stavebnotechnického stavu alebo prevádzkového vybavenia stavby.

§ 6

**Dokumentácia stavby**

1. Dokumentácia stavby je ucelený súbor dokumentov, ktoré textovo opisujú a graficky znázorňujú stavbu. Súčasťou dokumentácie stavby je dokladová časť, ktorú tvorí súbor súvisiacich dokumentov.
2. Dokumentáciou stavby sa rozumie projektová dokumentácia, realizačná dokumentácia a prevádzková dokumentácia.
3. Dokumentácia stavby sa na účely tohto zákona spravidla vedie v elektronickej podobe.

§ 7

**Projektová dokumentácia**

1. Stupňami projektovej dokumentácie sú stavebný zámer, projekt stavby a vykonávací projekt.

1. Stavebný zámer je základné textové a grafické vyjadrenie urbanisticko-architektonického a základného stavebného riešenia navrhovanej stavby a jej umiestnenia do prostredia alebo zmeny existujúcej stavby, stavebných úprav a odstránenia stavby, ako aj terénnych úprav, informačnej konštrukcie a zmontovaného výrobku a vonkajších úprav; je podkladom na prerokovanie a odsúhlasenie stavebných prác. Ak ide o stavbu posudzovanú podľa predpisov o vplyve na životné prostredie, je prílohou k žiadosti o posudzovanie vplyvov[[4]](#footnote-4)).
2. Projekt stavby je textové a grafické vyjadrenie architektonického a stavebnotechnického riešenia zhotovovanej stavby alebo zmeny stavby ako výsledok prerokovania a dopracovania stavebného zámeru; je podkladom na uskutočňovanie stavebných prác, ak tento zákon neustanovuje ďalej inak.
3. Vykonávací projekt je detailným rozpracovaním častí overeného projektu stavby a je podkladom na uskutočňovanie stavebných prác, ak ide o vyhradenú stavbu.

§ 8

**Realizačná dokumentácia**

1. Realizačnou dokumentáciou je súbor dokumentov o výrobnej príprave zhotoviteľa stavby,   stavebný denník, dokumentácia skutočného zhotovenia stavby a záverečné stanovisko projektanta.
2. Stavebný denník je dokumentačným záznamom postupu stavebných prác od prevzatia staveniska do úplného dokončenia stavebných prác a odovzdania a prevzatia stavby.
3. Záverečným stanoviskom projektanta je osvedčenie súladu zhotovenej stavby s overeným projektom stavby; je podkladom na kolaudáciu stavby.
4. Dokumentácia skutočného zhotovenia stavby je textové a grafické zdokumentovanie skutočného zhotovenia stavby; je podkladom na kolaudáciu stavby a na stavebné práce počas užívania stavby.

§ 9

**Prevádzková dokumentácia**

1. Prevádzkovou dokumentáciou je súbor dokumentov o skutočnom stavebnotechnickom stave a o spôsobe užívania stavby počas jej existencie. Prevádzkovú dokumentáciu tvoria dokumentácia skutočného zhotovenia stavby a dokumenty z prevádzkovania stavby, najmä dokumenty o stavebných úpravách a o údržbe stavby a jej zariadenia.
2. Prevádzkovaním stavby sa rozumie komplexné fungovanie stavby v súlade s jej projektovaným účelom alebo spôsobom užívania a so základnými požiadavkami na stavby, najmä
3. spôsobilosť a funkčnosť prvkov stavebnej konštrukcie na predpokladané činnosti,
4. funkčné pripojenie stavby na inžinierske siete,
5. prevádzka vyhradených technických zariadení a
6. prevádzka požiarnych zariadení, okrem hasiacich prístrojov a technických zariadení budovy na vykurovanie, na prípravu teplej vody, na chladenie a vetranie, na osvetlenie budovy vrátane automatizácie a riadenia budovy, ktorými sa zabezpečujú projektované požiadavky vnútorného prostredia budovy (ďalej len „technický systém budovy“).
7. Ak sa nezachovala prevádzková dokumentácia, z ktorej by bolo možné zistiť účel, na ktorý bola stavba projektovaná, povolená alebo skolaudovaná, predpokladá sa, že je určená na účel, ktorý umožňuje jej skutočné stavebnotechnické a prevádzkové usporiadanie. Ak stavebnotechnické a prevádzkové usporiadanie umožňuje viac účelov užívania, predpokladá sa, že je určená na účel, na ktorý sa bezproblémovo užíva.

§ 10

**Stavenisko**

1. Stavenisko je priestor určený v stavebnom zámere na umiestnenie stavby a zariadenia staveniska a na uskutočňovanie stavebných prác.
2. Zariadením staveniska sú dočasné stavby a zariadenia určené na prevádzku staveniska, na uskladnenie stavebných výrobkov a na umiestnenie stavebných mechanizmov, ako aj dielne, ubytovacie priestory a sociálne zariadenia.

§ 11

**Susedný pozemok a susedná stavba**

1. Susedným pozemkom sa rozumie pozemok so spoločnou hranicou s pozemkom, na ktorom sa navrhuje uskutočňovať stavebné práce.
2. Susedným pozemkom sa rozumie aj pozemok, ktorý nemá spoločnú hranicu s pozemkom, na ktorom sa navrhuje uskutočňovať stavebné práce, ak pripravovaná stavba alebo zmena stavby alebo jej predpokladaná prevádzka môže mať priamy vplyv na doterajšie užívanie pozemku alebo stavby na ňom, najmä obťažovaním nadmerným hlukom, prachom alebo zápachom, tienením, prevádzkou s pohybom veľkého počtu ľudí a nárokmi na zabezpečenie prístupu k pozemku alebo k stavbe a na statickú dopravu.
3. Susednou stavbou sa rozumie stavba na susednom pozemku podľa odsekov 1 a 2.

**DRUHÁ ČASŤ**

**VÝSTAVBA**

PRVÁ HLAVA

**PRÍPRAVA STAVIEB**

§ 12

**Všeobecné zásady výstavby**

1. Výstavbu možno uskutočniť len v súlade so zásadami a regulatívmi funkčného využitia územia a priestorového usporiadania územia[[5]](#footnote-5)) podľa územnoplánovacej dokumentácie. Každá nová budova musí byť umiestnená v súlade so zastavovacími podmienkami[[6]](#footnote-6)) podľa územnoplánovacej dokumentácie.
2. Stavba musí byť naprojektovaná a zhotovená tak, aby po celý čas životného cyklu zodpovedala základným požiadavkám na stavby podľa osobitného predpisu[[7]](#footnote-7)) a všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu.
3. Stavebné práce, ktorými sa zhotovuje stavba alebo zmena stavby, odstraňuje stavba, uskutočňujú terénne úpravy, umiestňuje informačná konštrukcia a zmontovaný výrobok možno uskutočňovať len na základe overeného projektu stavby, ak nepostačuje odsúhlasený stavebný zámer podľa § 19.

§ 13

**Všeobecné technické požiadavky na výstavbu**

1. Všeobecné technické požiadavky na výstavbu vrátane všeobecných technických požiadaviek na bezbariérovú prístupnosť a užívanie stavieb (ďalej len „bezbariérové užívanie“) určujú požiadavky na stavebnotechnické a účelové riešenie stavieb.
2. Stavba musí byť navrhnutá a zhotovená zo stavebných výrobkov vhodných na zamýšľané použitie a ak ide o budovu, musí spĺňať aj minimálne požiadavky na energetickú hospodárnosť budov[[8]](#footnote-8)), požiadavky na ochranu pred radónom[[9]](#footnote-9)) a stavebnotechnické a prevádzkové požiadavky na bezbariérové užívanie.
3. Orgány verejnej správy, stavebníci a osoby uskutočňujúce vyhradené činnosti vo výstavbe (§ 30) sú povinné zohľadňovať všeobecné technické požiadavky na výstavbu pri navrhovaní, umiestňovaní, projektovaní, zhotovovaní, kolaudovaní a prevádzke stavieb.

§ 14

**Prerokovanie stavebného zámeru**

1. Stavebník, alebo ním poverený projektant (ďalej len „žiadateľ“) prerokuje v priebehu spracovania stavebný zámer s
2. obcou,  na území ktorej sa majú uskutočniť stavebné práce,
3. dotknutými orgánmi podľa druhu navrhovaných stavebných prác a pôsobnosti dotknutých orgánov, okrem tých, ktoré boli dotknutými orgánmi v procese posudzovania vplyvu stavby na životné prostredie, ak bola stavba posudzovaná podľa predpisov o vplyve stavby na životné prostredie a nevyhradili si opätovné predloženie dokumentácie stavebného zámeru na posúdenie,
4. vlastníkmi stavieb dopravnej infraštruktúry a stavieb inžinierskych sietí, ktorých sa navrhované stavebné práce týkajú a
5. vlastníkmi susedných stavieb a susedných pozemkov.

1. Obec je povinná vydať k stavebnému zámeru územné stanovisko[[10]](#footnote-10)) a žiadateľovi poskytnúť súčinnosť pri verejnom prerokovaní stavebného zámeru. Územné stanovisko nie je potrebné, ak ide o stavebné práce podľa prílohy č. 2 písm. b) až e).
2. Vlastník susednej stavby a vlastník susedného pozemku môžu pri prerokovaní podľa odseku 2 uplatniť svoje námietky a požiadavky k stavebného zámeru, ak z jeho obsahu vyplýva, že nová stavba, zmena stavby, odstránenie stavby alebo terénne úpravy obmedzia prevádzku alebo sťažia trvalé užívanie susednej stavby alebo susedného pozemku. Neprihliada sa na námietky a pripomienky vlastníka stavby zhotovenej bez povolenia stavebného úradu podľa predpisov platných v čase dokončenia stavby alebo bez stavebného súhlasu podľa tohto zákona.
3. Lehota na úkony podľa odseku 3 nesmie byť kratšia ako 15 pracovných dní. Ak sa osoby podľa odseku 3 nevyjadria v tejto lehote, predpokladá sa, že k stavebnému zámeru nemajú pripomienky ani požiadavky.
4. Ak ide o stavby podľa prílohy č. 1, stavebný zámer sa prerokuje so subjektmi podľa odseku 1 spolu s projektom stavby.
5. Stavebný zámer pre stavby na ktoré postačuje ohlásenie sa prerokuje so subjektmi podľa odseku 1 písm. b) a c).

§ 15

**Dotknuté orgány**

1. Orgány verejnej správy, ktoré vo veciach výstavby vykonávajú konanie, vydávajú rozhodnutia alebo stanoviská podľa osobitných predpisov, sú povinné spolupracovať, najmä sú povinné dbať na to, aby vecne súvisiace správne konania na seba pokiaľ možno nadväzovali, všestranne využívať výsledky týchto konaní a odovzdávať včas a úplné stanoviská.
2. Orgán verejnej správy, ktorý je správnym orgánom chrániacim záujmy podľa osobitného predpisu, ak tieto záujmy môžu byť predmetom konania dotknuté, alebo ten, komu to vyplýva z osobitného predpisu je dotknutým orgánom.
3. Dotknutý orgán je povinný žiadateľovi v rozsahu svojej pôsobnosti
4. poskytnúť údaje a informácie potrebné na vypracovanie stavebného zámeru,
5. vydať záväzné stanovisko k  dokumentácii stavby (§ 6),
6. vydať doložku súladu, či je projekt stavby v súlade s podmienkami určenými v záväznom stanovisku vydanom k stavebnému zámeru (ďalej len „doložka súladu“) ak si to v záväznom stanovisku vyhradil.
7. Dotknutý orgán vydá doložku súladu k projektu stavby iba na základe právoplatného rozhodnutia, ktoré vydal podľa osobitného predpisu, ak sa vyžaduje.

§ 16

**Záväzné stanovisko**

1. Dotknutý orgán uplatňuje svoje zákonné oprávnenie v príprave dokumentácie a v konaniach podľa tohto zákona formou záväzného stanoviska. Dotknutý orgán v záväznom stanovisku uplatňuje požiadavky len v rozsahu svojej zákonnej pôsobnosti a  na ochranu záujmov, ktoré mu z tejto pôsobnosti vyplývajú. V záväznom stanovisku je dotknutý orgán povinný uviesť ustanovenie právneho predpisu, na ktorého základe uplatňuje svoju pôsobnosť a uviesť konkrétne požiadavky a návrhy a preskúmateľne ich argumentačne odôvodniť a údaj, či týmto záväzným stanoviskom zároveň nahrádza stanovisko pre posúdenie nasledujúcich stupňov dokumentácie podľa tohto zákona. Právo dotknutého orgánu na vydanie samostatného rozhodnutia podľa osobitného predpisu týmto nie je dotknuté.
2. Dotknutý orgán je viazaný obsahom vlastného záväzného stanoviska; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého vydal záväzné stanovisko, alebo ak sa podstatne zmenili okolnosti alebo podklady, na základe ktorých vydal záväzné stanovisko. Ak dotknutý orgán vydal neskoršie ďalšie záväzné stanovisko v tej istej veci, je povinný v novom záväznom stanovisku uviesť, či sa ním jeho predchádzajúce záväzné stanovisko potvrdzuje, dopĺňa, mení alebo nahrádza s uvedením dôvodu vydania nového záväzného stanoviska.
3. Ak žiadosť o poskytnutie údajov a informácií alebo obsah stavebného zámeru neobsahuje dostatočne presné podkladové požiadavky potrebné na poskytnutie dát alebo na vydanie záväzného stanoviska, dotknutý orgán je povinný vyzvať žiadateľa na spresnenie žiadosti.
4. Ak dotknutý orgán nevydá záväzné stanovisko v lehote 30 dní odo dňa doručenia žiadosti, alebo v lehote, na ktorej sa dohodol so žiadateľom, predpokladá sa, že nemá pripomienky ani požiadavky na obsah stavebného zámeru, ak osobitný predpis neustanovuje inak[[11]](#footnote-11)). Projektant túto skutočnosť uvedie v správe o výsledku prerokovania stavebného zámeru.
5. Ak žiadateľ nepožiadal dotknutý orgán o záväzné stanovisko k stavebnému zámeru, hoci vzhľadom na obsah stavebného zámeru a pôsobnosť dotknutého orgánu tak urobiť mal, musí dodatočne požiadať o záväzné stanovisko.
6. Odseky 2 až 5 sa vzťahujú aj na plnenie povinnosti vlastníkov stavieb dopravnej infraštruktúry a vlastníkov stavieb inžinierskych sietí poskytnúť žiadateľovi údaje a informácie (§ 46 ods.  5) na vypracovanie stavebného zámeru a v prerokovaní stavebného zámeru poskytnúť stanovisko (§ 14 ods. 1).
7. Záväzné stanovisko a stanovisko podľa odseku 6 sú záväzné pre stavebníka, projektanta a stavebný úrad, ak sú v súlade s požiadavkami podľa odsekov 1 a 2.

1. Dotknutý orgán je povinný počas prípravy, zhotovovania, užívania a odstraňovania stavby kontrolovať plnenie požiadaviek uplatnených vo svojom záväznom stanovisku.

§ 17

**Správa o výsledku prerokovania stavebného zámeru**

(1) Projektant spracuje výsledok prerokovania stavebného zámeru podľa § 14 do správy o výsledku prerokovania stavebného zámeru; to neplatí, ak ide o stavebné práce podľa prílohy č. 2, ktoré je potrebné ohlásiť stavebnému úradu. V správe o výsledku prerokovania stavebného zámeru  projektant navrhne a odôvodní aj potrebu vypracovania vykonávacieho projektu a jeho rozsah.

(2) Správa o výsledku prerokovania stavebného zámeru je spolu so stavebným zámerom podkladom pre konanie na stavebnom úrade podľa tretej časti.

§ 18

**Stavebný súhlas**

1. Stavebný súhlas je rozhodnutím vo veci, ktorým stavebný úrad súhlasí so stavebným zámerom. Ak bol stavebný zámer prerokovaný spolu s projektom stavby (§ 14 ods. 5), stavebný úrad s vydaním stavebného súhlasu overí projekt stavby.
2. Stavebný súhlas je záväzný aj pre právnych nástupcov stavebníka a ostatných účastníkov konania.
3. Stavebný súhlas ani odsúhlasenie stavebného zámeru sa nevyžaduje na uskutočnenie stavebných prác uvedených v prílohe č. 2, ak § 19 neustanovuje inak.

§ 19

**Ohlasovanie stavebných prác**

1. Ohlásenie stavebnému úradu je potrebné na uskutočnenie stavebných prác uvedených v prílohe č. 2, ak sa
2. uskutočňujú na verejnom priestranstve,
3. má nimi zhotoviť stavba alebo terénne úpravy na pozemku stavebníka vo vzdialenosti menšej ako 2 m od hranice pozemku,
4. má nimi zhotoviť alebo odstrániť stavba, ktorá je predmetom číslovania súpisným číslom,
5. má nimi zhotoviť budova spojená so zemou pevným základom,
6. má nimi uskutočniť podzemná stavba,
7. uskutočňujú na stavbe, ktorá je kultúrnou pamiatkou,
8. uskutočňujú na stavbe v chránenom pamiatkovom území, v chránených územiach mimo zastavaného územia obce alebo v ochrannom pásme,
9. nimi môže negatívne ovplyvniť životné prostredie, ohroziť zdravie osôb, požiarna bezpečnosť, stabilita a bezpečnosť pri užívaní,
10. uskutočňujú na pobrežných pozemkoch, inundačných územiach s retenčným potenciálom a v ochrannom pásme vodárenského zdroja.
11. Ohlásenie obsahuje identifikačné údaje o stavebníkovi a o mieste a druhu stavebných prác; prílohou je stavebný zámer.
12. Stavebný úrad je povinný ohlásenie vybaviť v lehote 15 pracovných dní odo dňa doručenia ohlásenia. Vybavením ohlásenia je odsúhlasenie stavebného zámeru, ktoré stavebný úrad potvrdí overovacou doložkou. Stavebný úrad potvrdí odsúhlasenie stavebného zámeru len v prípade, ak sú všetky záväzné stanoviská súhlasné, inak stavebný zámer s uvedením dôvodu vráti žiadateľovi.
13. Ohlásené stavebné práce možno vykonať do dvoch rokov odo dňa potvrdenia odsúhlasenia stavebného zámeru.
14. V prípade, že na ohlásené stavebné práce je potrebný stavebný súhlas, stavebný úrad vyzve stavebníka s uvedením dôvodu na doplnenie podania.
15. Potvrdenie odsúhlasenia stavebného zámeru nenahrádza rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy alebo iné opatrenia dotknutých orgánov požadované podľa osobitných predpisov[[12]](#footnote-12)).

§ 20

**Prerokovanie projektu stavby**

1. Podkladom navypracovanie projektu stavby projektantom je stavebný zámer (§ 14), správa o výsledku prerokovania stavebného zámeru (§ 17) a podmienky uvedené v stavebnom súhlase (§ 18).

(2) Projektant prerokuje projekt stavby s dotknutými orgánmi, ktoré si v záväznom stanovisku k stavebnému zámeru vyhradili posúdenie projektu stavby. Dotknutý orgán je povinný vydať doložku súladu k projektu stavby v lehote 30 dní odo dňa doručenia žiadosti, alebo v lehote dohodnutej s projektantom. Dotknutý orgán zodpovedá za škodu spôsobenú jeho nečinnosťou.

§ 21

**Overovanie projektu stavby**

1. Projekt stavby na žiadosť projektanta overuje stavebný úrad. Projekt stavby je použiteľný na uskutočňovanie stavebných prác po overení.
2. K žiadosti projektant priloží projekt stavby, doložky súladu, ktorými dotknutý orgán overuje dodržanie podmienok zo záväzného stanoviska a rozhodnutia podľa osobitného predpisu[[13]](#footnote-13)). Ak sa projektant a overovateľ projektu stavby nedohodli inak, platí, že lehota na overenie projektu stavby je 15 pracovných dní. Ak ide o  stavebné práce uvedené v prílohe č. 1., stavebný úrad overí projekt stavby súčasne s vydaním stavebného súhlasu.
3. Obsahom overenia projektu stavby je posúdenie súladu textovej časti a grafickej časti projektu stavby s obsahom stavebného súhlasu a podmienkami dotknutých orgánov zo záväzných stanovísk k stavebnému zámeru. Stavebný úrad overí projekt stavby len ak sú doložky súladu súhlasné, inak žiadosť s uvedením dôvodu vráti žiadateľovi.
4. Overenie projektu stavby sa vykoná elektronickou overovacou doložkou. Overovacia doložka obsahuje úradnú pečať stavebného úradu, spisové číslo, dátum overenia a podpis overovateľa aj s uvedením jeho celého mena a priezviska a funkcie.
5. Ustanovenia odsekov 1 až 4 platia primerane aj na overovanie zmeny projektu stavby.

**DRUHÁ HLAVA**

**ZHOTOVOVANIE STAVIEB**

§ 22

**Základné ustanovenia**

1. Stavba musí byť zhotovená podľa overeného projektu stavby.
2. Zhotovovaním stavby sa rozumie koordinovaný súbor stavebných prác a iných odborných činností, ktorými sa zhotovuje stavba ako celok a vo všetkých častiach a konštrukciách a s projektovaným zariadením a s vyvolanými úpravami.
3. Zhotovovať stavbu môže len právnická osoba alebo fyzická osoba oprávnená na vykonávanie stavebných prác podľa osobitných predpisov (ďalej len „zhotoviteľ“) a vedenie uskutočňovania stavby vykonáva stavbyvedúci.
4. Stavebník musí zabezpečiť zhotovenie stavby zhotoviteľom, ak sám nemá oprávnenie na zhotovovanie stavieb, alebo ak ďalej nie je ustanovené inak.
5. Zhotovenie stavby uvedenej v prílohe č. 1, môže sám pre seba zabezpečiť svojpomocou aj stavebník, ktorý nespĺňa požiadavku podľa odseku 3, ak vedenie jej uskutočňovania vykonáva stavebný dozor. Na uskutočňovanie ohlásených stavebných prác podľa prílohy č. 2 svojpomocou postačí, ak stavebník zabezpečí odborné vedenie ich uskutočňovania osobou, ktorá má najmenej stredoškolské odborné vzdelanie stavebného smeru a najmenej tri roky praxe v odbore, ak sám nespĺňa uvedené požiadavky.
6. Stavebník, ktorý zabezpečuje zhotovenie stavby svojpomocou, koordinuje postup výstavby, individuálne uzatvára zmluvy na dodávky potrebných stavebných prác, strojov a stavebných výrobkov s ich dodávateľmi (ďalej len „zmluvný dodávateľ“) a  v celom rozsahu zodpovedá za plnenie povinností podľa tohto zákona.
7. Ustanovenia o zhotovovaní stavby sa použijú aj na zmenu stavby.

§ 23

**Stavebné práce**

1. Stavebnými prácami sa rozumejú zemné práce, búracie práce, remeselné činnosti, montážne práce a iné odborné činnosti potrebné na zhotovenie stavby, na zmenu stavby, na stavebné úpravy, na údržbu stavby a na odstránenie stavby. Montážne práce sa považujú za stavebné práce, ak sa nimi stavebný výrobok pevne zabuduje do stavby, alebo ak sa nimi stavba pripája na inžinierske siete alebo odpája z nich.
2. Rozsah stavebných prác a skladba profesií a stavebných výrobkov vyplýva z projektu stavby. Ak sa na určité stavebné práce alebo na spôsob použitia stavebného výrobku vzťahujú bezpečnostné, požiarnobezpečnostné, hygienické alebo technické predpisy, technické špecifikácie, návody výrobcov stavebných výrobkov alebo všeobecne zaužívané pracovné alebo technologické postupy, stavebné práce sa musia uskutočniť v súlade s nimi.
3. Ak sa podľa osobitných predpisov vyžaduje na vykonávanie stavebných prác odborná spôsobilosť, profesijná kvalifikácia, zdravotná spôsobilosť, preukaz alebo iné osvedčenie, môže ich uskutočňovať len fyzická osoba, ktorá spĺňa takúto požiadavku.

§ 24

**Nepovolené stavebné práce**

1. Stavebné práce, ktoré sa uskutočňujú bez stavebného súhlasu, bez overeného projektu stavby alebo v  rozpore s overeným projektom stavby (§ 20) alebo bez odsúhlaseného stavebného zámeru, ak je potrebné ohlásenie, alebo v rozpore s ním sa považujú za nepovolené stavebné práce.

(2) Uskutočňovanie stavebných prác sa nepovažuje za nepovolené, ak počas zhotovovania stavby alebo zmeny stavby bol stavebný súhlas alebo nariadenie orgánu štátneho stavebného dohľadu, na ktorého základe bol vypracovaný projekt stavby, zrušené správnym orgánom v rámci prieskumu rozhodnutia alebo súdom v správnom súdnictve z dôvodu, ktorý stavebník nezavinil. O pokračovaní uskutočňovania stavebných prác sa rozhodne v novom konaní.

§ 25

**Stavebník**

(1) Stavebníkom sa rozumie ten, kto hodlá uskutočňovať stavebné práce, a to odo dňa začatia prerokovania stavebného zámeru (§ 14) až do dňa vydania kolaudačného osvedčenia (§ 45) a je

1. vlastníkom pozemku, na ktorom sa majú uskutočniť stavebné práce alebo
2. má iné práva k pozemkom a stavbám, na ktorých sa majú uskutočniť stavebné práce, a to

1. užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu,

2. právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou,

3. právo vyplývajúce z iných právnych predpisov,

4. užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.

1. Stavebník nemusí preukázať práva podľa odseku 1 ak tak ustanovuje osobitný predpis[[14]](#footnote-14)).
2. Ak ide o stavbu pre účely ktorej je možné práva k pozemku alebo stavbe vyvlastniť, práva podľa odseku 1 postačí preukázať pri podaní žiadosti o overenie projektu stavby. Pri podaní žiadosti o stavebný súhlas postačí preukázať splnenie podmienok pre vyvlastnenie.

(4) Za stavebníka sa považuje aj ten, kto svojpomocne uskutočňuje nepovolené stavebné práce a ten, pre koho nepovolené stavebné práce uskutočňuje zhotoviteľ.

§ 26

**Povinnosti stavebníka**

1. Stavebník, je povinný pred začatím stavebných prác oznámiť stavebnému úradu začatie stavby a identifikačné údaje o osobe zhotoviteľa stavby. Ak stavebník nie je sám zhotoviteľom stavby, je povinný
2. odovzdať zhotoviteľovi stavby projekt stavby a pozemky na zriadenie staveniska,
3. zúčastňovať sa na kontrolných prehliadkach,
4. uskutočniť na výzvu zhotoviteľa stavby prehliadku dokončenej stavby a jej prevzatie od zhotoviteľa,
5. zabezpečiť na celý čas uskutočňovania stavebných prác na vyhradenej stavbe osobu oprávnenú na výkon stavebného dozoru.

(2) Stavebník, ktorý uskutočňuje stavebné práce svojpomocou, je povinný

1. zabezpečiť na celý čas uskutočňovania stavebných prác osobu oprávnenú na výkon stavebného dozoru a rešpektovať jej pokyny,
2. zabezpečiť, aby stavebné práce uskutočňovali osoby, ktoré spĺňajú požiadavky podľa § 23 ods. 3,
3. zabezpečiť vytýčenie a súlad priestorovej polohy novej stavby alebo zmeny stavby s projektom stavby,
4. zabezpečiť, aby do stavby boli zabudované len stavebné výrobky vhodné na zamýšľané použitie a spôsobom určeným výrobcom alebo technickou normou,
5. zabezpečiť súlad vybavenia a prevádzky staveniska s týmto zákonom a súvisiacimi predpismi,
6. zabezpečiť, aby počas zhotovovania stavby bola na stavenisku požadovaná dokumentácia stavby, najmä overený projekt stavby, stavebný súhlas a stavebný denník  projekt stavby,
7. viesť stavebný denník a zapisovať do neho podstatné udalosti na stavbe a priebeh uskutočňovania stavebných prác,
8. bezodkladne prerušiť stavebné práce a zabezpečiť stavbu a stavenisko pred poškodením alebo znehodnotením, ak to prikázala osoba oprávnená na výkon stavebného dozoru alebo orgán štátneho stavebného dohľadu, a to až do odstránenia prekážky.

(3) Ak ide o novostavbu alebo o obnovu existujúcej stavby,  ktoré sú určené na užívanie verejnosťou, stavebník je povinný časť investičných prostriedkov z rozpočtu verejnej správy vyčleniť a použiť na obstaranie a umiestnenie umeleckého diela v takejto stavbe; to neplatí, ak ide o líniovú stavbu.

§ 27

**Zhotoviteľ stavby**

1. Zhotoviteľom stavby sa rozumie podnikateľ, ktorý je oprávnený dodávateľsky zhotovovať alebo odstraňovať stavby a zabezpečovať na tento účel potrebné stavebné práce a iné odborné činnosti osobami s oprávnením na vymedzený druh stavebných prác alebo iných odborných činností.
2. Fyzická osoba-podnikateľ môže byť zhotoviteľom stavby, ak má osvedčenie o živnostenskom oprávnení zhotovovať stavby.
3. Právnická osoba-podnikateľ môže byť zhotoviteľom stavby, ak má zhotovovanie stavieb zapísané v predmete podnikania a na riadenie, kontrolu a dozor nad zhotovovaním stavby zamestnáva osobu s  oprávnením na činnosti podľa § 30 ods. 2 písm. b) a c) tohto zákona; to neplatí, ak oprávnenie na tieto činnosti má štatutárny orgán alebo člen štatutárneho orgánu.
4. Zhotoviteľ stavby, ktorý uzavrel zmluvu so stavebníkom o zhotovení celej stavby, je na účely tohto zákona generálnym zhotoviteľom stavby. Ak je na zhotovenie celej stavby potrebných viac druhov stavebných prác, ktoré neuskutočňuje generálny zhotoviteľ stavby, zabezpečí zhotovovanie stavby s pomocou zmluvných dodávateľov. Zmluvným dodávateľom generálneho zhotoviteľa stavby môže byť len podnikateľ podľa odsekov 2 alebo 3 alebo s oprávnením na vymedzený druh stavebných prác alebo iných odborných činností. Zmluvní dodávatelia zodpovedajú za výsledky svojej činnosti generálnemu zhotoviteľovi stavby.

§ 28

**Práva a povinnosti zhotoviteľa stavby**

1. Zhotoviteľ stavby zodpovedá stavebníkovi, že zhotovená stavba je v súlade so základnými požiadavkami na stavby, so všeobecnými technickými požiadavkami na výstavbu, s požiarnobezpečnostnými, hygienickými a technickými predpismi a s projektom stavby.
2. Zhotoviteľ stavby je oprávnený
3. zabezpečiť u projektanta vypracovanie vykonávacieho projektu v súlade s overeným projektom stavby,
4. zabezpečiť zmluvných dodávateľov na uskutočnenie stavebných prác, na ktoré nemá oprávnenie.
5. Zhotoviteľ stavby je povinný
6. oznámiť stavebnému úradu začatie stavby, spolu s protokolom o odovzdaní a prevzatí staveniska,
7. zabezpečiť geodetické a kartografické činnosti[[15]](#footnote-15)) na stavbe geodetom stavby[[16]](#footnote-16)) a určiť hlavného geodeta stavby,
8. zhotovovať stavbu podľa projektu stavby alebo podľa vykonávacieho projektu, podmienok požiarnobezpečnostných, hygienických a technických predpisov a v súlade so zaužívanými pracovnými a technologickými postupmi,
9. zabezpečiť, aby stavbu viedol oprávnený stavbyvedúci a rešpektovať jeho pokyny týkajúce sa organizácie, koordinácie a harmonogramu stavebných prác a iných činností na stavbe, udržiavania poriadku a čistoty na stavenisku, umiestňovania stavebných výrobkov na stavenisku a odvozu odpadu zo staveniska,
10. uplatňovať všeobecné zásady prevencie a požiadavky bezpečnosti práce a ochrany zdravia pri práci podľa plánu bezpečnosti práce a rešpektovať pokyny koordinátora bezpečnosti na stavenisku týkajúce sa uplatňovania pracovných postupov a používania ochranných pracovných pomôcok zamestnancami na stavbe,
11. použiť na zabudovanie do stavby stavebné výrobky, ktoré sú podľa parametrov podstatných vlastností vhodné na zamýšľané použitie, a spôsobom určeným výrobcom alebo technickou normou,
12. zabezpečiť, aby stavebné práce uskutočňovali len osoby, ktoré majú potrebnú odbornosť, zdravotnú spôsobilosť a oprávnenie,
13. pripraviť zhotovenú stavbu na kontrolnú prehliadku, vyzvať na ňu projektanta a stavebníka a pripraviť zápisnicu o odovzdaní a prevzatí stavby,
14. zhotovenú stavbu a dokumentáciu stavby (§ 6) zápisnične odovzdať stavebníkovi,
15. vypratať stavenisko.

§ 29

**Činnosti vo výstavbe**

1. Činnosťami vo výstavbe sa rozumejú vyhradené činnosti vo výstavbe a iné odborné činnosti potrebné na zhotovenie stavby, na zmenu stavby, na stavebné úpravy, na údržbu stavby a na odstránenie stavby.
2. Ak sa podľa osobitných predpisov vyžaduje na činnosti vo výstavbe odborná spôsobilosť, profesijná kvalifikácia, zdravotná spôsobilosť, preukaz alebo iné osvedčenie, môže ich uskutočňovať len fyzická osoba, ktorá spĺňa takúto požiadavku.
3. Právnické osoby môžu odborné činnosti vo výstavbe, na ktoré sa vzťahuje niektorá požiadavka podľa odseku 2, uskutočňovať len prostredníctvom fyzických osôb, ktoré spĺňajú takúto požiadavku.

§ 30

**Vyhradené činnosti vo výstavbe**

1. Vyhradenými činnosťami vo výstavbe sa rozumejú odborné činnosti, ktorých kvalita a výsledok uskutočnenia majú rozhodujúci vplyv na to, aby stavba spĺňala základné požiadavky na stavby a všeobecné technické požiadavky na výstavbu. Ak v odseku 3 nie je ustanovené inak, vyhradené činnosti vo výstavbe môžu uskutočňovať len fyzické osoby, ktoré majú zákonom požadovanú profesijnú kvalifikáciu, autorizáciu alebo iné oprávnenie podľa predpisov o regulovaných povolaniach a regulovaných činnostiach (ďalej len „oprávnenie“), a to len v rozsahu oprávnenia.
2. Vyhradenými činnosťami vo výstavbe sú
3. projektová činnosť,
4. stavebný dozor,
5. vedenie uskutočňovania stavieb a
6. vybrané geodetické a kartografické činnosti 15).
7. Za vyhradenú činnosť sa nepovažuje
8. vypracovanie dokumentácie stavby podľa príloh č. 1 a 2, okrem bytových domov a stavieb, ktoré sú určené na užívanie verejnosťou,
9. výkon činnosti stavebného dozoru pri stavbách podľa prílohy č. 2, na ktoré je potrebné ohlásenie.

1. Činnosti podľa odseku 3 môže uskutočňovať nielen ten, kto má oprávnenie podľa odseku 1, ale aj ten, kto má vysokoškolské architektonické vzdelanie alebo vysokoškolské vzdelanie stavebného, elektrotechnického alebo strojného zamerania, a ten, kto má úplné stredné odborné vzdelanie stavebného zamerania a najmenej tri roky praxe v činnosti.
2. Právnické osoby môžu uskutočňovať vyhradené činnosti vo výstavbe len prostredníctvom zamestnancov, ktorí spĺňajú požiadavku podľa odseku 1 alebo podľa odseku 4.

§ 31

**Projektant**

1. Projektantovi je vyhradené vypracovanie všetkých stupňov projektovej dokumentácie (§ 7 ods. 1).
2. Projektant uskutočňuje projektovú činnosť v rozsahu svojho oprávnenia. Ak projektant nemá oprávnenie vypracovať niektorú časť projektovej dokumentácie, je povinný na vypracovanie tejto časti projektovej dokumentácie zabezpečiť projektanta, ktorý má také oprávnenie.
3. Ak je na vypracovanie projektovej dokumentácie potrebných viacero projektantov a výsledná projektová dokumentácia je závislá od ich súčinnosti, stavebník zabezpečí generálneho projektanta. Generálny projektant, okrem oprávnení podľa odseku 2 zabezpečuje aj koordináciu projektantov častí projektovej dokumentácie a iných špecialistov potrebných na vypracovanie projektovej dokumentácie a jej kompletizáciu a na vykonanie obvyklých činností v predprojektovej príprave stavby, pri zhotovovaní stavby a pri jej kolaudácii.
4. Generálnym projektantom a projektantmi častí projektovej dokumentácie môžu byť len osoby s oprávnením, ak ide o stavebné práce vyžadujúce stavebný súhlas alebo stavebné práce nariadené orgánom štátneho stavebného dohľadu.
5. Generálny projektant zodpovedá stavebníkovi za komplexnosť a úplnosť projektovej dokumentácie a za jej použiteľnosť podľa tohto zákona. Projektant časti projektovej dokumentácie zodpovedá generálnemu projektantovi za úplnosť a vecnú správnosť ním vypracovanej časti projektovej dokumentácie.
6. Projektant je povinný
7. navrhnúť stavbu v súlade s jej požadovaným účelom a predpokladaným spôsobom užívania a ak ide o budovu, podľa zastavovacích podmienok podľa územnoplánovacej dokumentácie,
8. dbať o architektonický a urbanistický súlad navrhovanej stavby s okolím a s charakterom miesta stavby,
9. navrhnúť stavbu tak, aby bola po celý čas svojho životného cyklu v súlade so základnými požiadavkami na stavby a so všeobecnými technickými požiadavkami na výstavbu,
10. navrhovať najvhodnejšie konštrukčné riešenia nosných konštrukcií budovy, najlepšie dostupné technológie výstavby a progresívne stavebné výrobky v záujme dosiahnutia aspoň minimálnych požiadaviek na energetickú hospodárnosť budovy v rozsahu, v akom je to technicky, funkčne a ekonomicky možné,
11. navrhovať v rámci technických, funkčných a ekonomických podmienok budovy alebo jej zmeny využitie účinného centrálneho zdroja tepla alebo alternatívnych technických systémov budov založených na obnoviteľných zdrojoch energie a na automatizovaných riadiacich, regulačných a monitorovacích systémoch,
12. navrhovať stavbu len s použitím stavebných výrobkov vhodných na zamýšľané použitie podľa vyhlásení výrobcov o parametroch podstatných vlastností stavebných výrobkov a navrhovať ich zabudovanie do stavby spôsobom určeným výrobcom alebo technickou normou,
13. utvárať priestor pre umiestnenie umeleckých diel v rámci funkčných podmienok výstavby a ekonomických možností stavebníka, najmä v stavbách určených na užívanie verejnosťou a na verejných priestoroch,
14. navrhovať stavbu s ohľadom na požiadavky civilnej ochrany,
15. zabezpečiť vykonanie inžinierskogeologického prieskumu[[17]](#footnote-17)) pre vyhradené stavby a stavby v územiach s geodynamickými javmi,
16. utvárať priestor pre umiestnenie prvkov zelenej infraštruktúry,
17. vypracovať stavebný zámer podľa požiadaviek stavebníka a zabezpečiť jeho prerokovanie,
18. vypracovať pre stavebníka správu o výsledku prerokovania stavebného zámeru,
19. vypracovať projekt stavby podľa prerokovania stavebného zámeru a stavebného súhlasu a zabezpečiť jeho overenie,
20. vypracovať vykonávací projekt vyhradenej stavby podľa overeného projektu stavby alebo osvedčiť súlad vykonávacieho projektu s overeným projektom stavby, ak vykonávací projekt vypracoval iný projektant.
21. Projektant je pri zhotovovaní stavby povinný
22. zúčastniť sa kontrolnej prehliadky stavby, na ktorú bol prizvaný z dôvodu potreby zmeny projektu stavby, z dôvodu zámeny stavebných výrobkov alebo technických systémov budovy,
23. požadovať od stavebníka a od stavbyvedúceho bezodkladné odstránenie zistených odchýlok od projektu stavby a zapisovať do stavebného denníka zistené neodstránené odchýlky,
24. vypracovať ku kolaudácii záverečné stanovisko projektanta o súlade zhotovenej stavby s projektom stavby.
25. Projektant je pri zhotovovaní stavby oprávnený vykonávať na stavenisku dohľad projektanta nad zhotovovaním stavby z hľadiska súladu stavebných prác s projektom stavby; tým nie je dotknuté oprávnenie autora architektonického diela vykonávať dohľad nad zhotovovaním stavby alebo zmeny stavby z hľadiska súladu stavebných prác s jeho návrhom (ďalej len „autorský dohľad“).
26. Projektant statickej časti projektovej dokumentácie vyhradenej stavby je povinný vypracovať čiastkový projekt nosných konštrukcií stavby v projekte stavby a statický posudok k vykonávaciemu projektu podľa návrhu stavebnotechnického a technologického riešenia stavby, posudzovať počas uskutočňovania stavebných prác mechanickú odolnosť a stabilitu nosných konštrukcií zhotovovanej stavby a ich požiarnu odolnosť a dokladovať ju kontrolovateľným statickým výpočtom a priebežne vykonávať prieskum statického zabezpečenia používaných pomocných stavebných konštrukcií a uskutočňovať stavebné merania a stavebnú diagnostiku.

§ 32

**Osoba poverená vykonávať stavebný dozor**

(1) Osoba poverená stavebníkom vykonávať stavebný dozor na stavbe je oprávnená

1. sledovať postup stavebných prác z hľadiska súladu s projektom stavby a s technickými predpismi a technickými normami,
2. kontrolovať inštaláciu a prevádzku technických a technologických zariadení stavby a montáž vnútorných rozvodov technických systémov budovy,
3. kontrolovať vhodnosť stavebných výrobkov na zabudovanie do stavby,
4. bezodkladne prerokovať nedostatky so stavbyvedúcim alebo so stavebníkom, ak ide o stavbu svojpomocou, a požadovať ich odstránenie,
5. odsúhlasovať na základe kladného vyjadrenia projektanta úpravy na stavbe, ktoré nezhoršujú parametre podstatných vlastností stavby, nie sú zmenou nosných konštrukcií stavby a nevyžadujú zmenu projektu stavby, vyznačiť ich v projekte stavby a zaznamenať ich v stavebnom denníku,
6. kontrolovať vecnú správnosť a úplnosť oceňovacích podkladov a ich súlad s podmienkami zhotovovania stavby a overovať správnosť výkazov uskutočnených stavebných prác,
7. kontrolovať skutočný rozsah a kvalitu uskutočnených stavebných prác a iných odborných činností s fakturovanými údajmi a správnosť údajov vo faktúre osvedčovať svojim podpisom.

(2) Ak ide o vyhradenú stavbu, osoba poverená vykonávať stavebný dozor je povinná okrem oprávnení podľa odseku 1

1. kontrolovať postup stavebných prác podľa harmonogramu výstavby a kontrolovať, či všetky zmeny navrhnuté zhotoviteľom stavby boli odsúhlasené projektantom ešte pred ich uskutočnením,
2. odsúhlasovať na základe kladného vyjadrenia projektanta dodatky a úpravy, ktoré nepredlžujú lehotu výstavby a nezhoršujú parametre podstatných vlastností stavby,
3. kontrolovať, či je zaručená hygiena, bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci,
4. kontrolovať časti stavby, ktoré budú v ďalšom postupe stavebných prác zakryté alebo sa stanú neprístupnými,
5. bezodkladne informovať stavebníka o všetkých závažných okolnostiach priebehu výstavby,
6. zabezpečovať odovzdávanie pripravených prác zmluvným dodávateľom a kontrolovať ich činnosť na stavenisku,
7. spolupracovať so štátnym stavebným dohľadom, s projektantom, s koordinátorom bezpečnosti na stavenisku a s projektantom statickej časti projektovej dokumentácie,
8. uskutočniť záverečnú kontrolnú prehliadku stavby,
9. kontrolovať vypratanie staveniska zhotoviteľom stavby.

**Stavbyvedúci**

§ 33

1. Stavbyvedúcemu je vyhradené organizovať,riadiť, koordinovať a kontrolovať stavebné práce a iné odborné činnosti na stavbe, použitie stavebných výrobkov podľa projektu stavby a vykonávacieho projektu, spravovať stavenisko, riadiť jeho prevádzku a viesť stavebný denník.
2. Stavbyvedúci zodpovedá za odborné vedenie stavby, za súlad priestorovej polohy stavby s projektom stavby a za dodržiavanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu.
3. Stavbyvedúci je pri organizovaní stavebných prác povinný
4. určovať poradie stavebných prác a súvisiacich iných odborných činností na stavbe a začatie a skončenie jednotlivých fáz zhotovovania stavby,
5. oznámiť projektantovi, že nastali nepredvídateľné skutočnosti na stavbe, pre ktoré nie je možné pokračovať v stavebných prácach podľa overeného projektu stavby,
6. vydávať pokyny týkajúce sa času a spôsobu uskutočňovania stavebných prác v závislosti od poveternostných podmienok, zásobovania stavebnými výrobkami a rozvrhu práce zamestnancov zhotoviteľa stavby a jeho zmluvných dodávateľov,
7. kontrolovať, či sa stavebné práce uskutočňujú podľa bezpečnostných, hygienických a technických predpisov, zaužívaných technologických postupov a či sa stavebné výrobky použili v súlade s návodmi výrobcov stavebných výrobkov na ich použitie,
8. koordinovať, preberať, kontrolovať a evidovať dodávky stavebných výrobkov na stavenisko a odvoz odpadu zo stavby a zo staveniska a uchovávať doklady o dodávke stavebných výrobkov a o odvoze odpadu,
9. určovať miesto a spôsob uloženia a ochrany stavebných výrobkov a stavebných mechanizmov na stavenisku a umiestnenie a pripojenie zariadení staveniska na inžinierske siete,
10. uchovávať počas výstavby doklady o vhodnosti stavebných výrobkov na zamýšľané použitie v stavbe,
11. organizovať pohyb osôb, presun stavebných mechanizmov a dopravných prostriedkov po stavenisku a príjazd k stavbe,
12. zabezpečiť ochranu umeleckých diel, prírodných prvkov, stromov, chránených rastlín a chránených živočíchov a iných vecí, ktoré požívajú zákonnú ochranu alebo sú podľa overeného projektu stavby určené na zachovanie na účely budúcej prevádzky stavby alebo v súvislosti s ňou,
13. nariadiť okamžité prerušenie stavebných prác a iných činností, ak sa na stavenisku alebo na stavbe zistil nález munície alebo ľudské kostrové pozostatky a oznámiť nález polícii a spravovať sa pokynmi polície,
14. nariadiť okamžité prerušenie stavebných prác a iných činností, ak sa na stavenisku alebo na stavbe zistil archeologický nález alebo iná vec, ktorá môže mať pamiatkovú hodnotu, oznámiť nález krajskému pamiatkovému úradu a spravovať sa jeho pokynmi,
15. zabezpečovať spojenie s integrovaným záchranným systémom na zabezpečenie záchrannej zdravotnej služby a hasičského zásahu,
16. zakázať vstup na stavenisko a na stavbu osobe, ktorá nie je oprávnená vstupovať na stavenisko a vykázať takúto osobu zo staveniska a zo stavby,
17. vykázať z miesta výkonu práce osobu, ktorá je pod vplyvom alkoholu alebo inej návykovej látky.
18. Ak ide o rozsiahlu stavbu, na ktorej je potrebný väčší počet stavbyvedúcich, hlavný stavbyvedúci určí pre jednotlivé úseky alebo časti stavby alebo pre jednotlivé stavby súboru stavieb jedného alebo niekoľkých pomocných stavbyvedúcich, ktorí zodpovedajú za zverený úsek alebo časť stavby . Hlavný stavbyvedúci zodpovedá za stavbu ako celok.

§ 34

1. Stavbyvedúci je povinný pri spravovaní staveniska zabezpečiť, aby stavenisko
2. bolo zabezpečené pred vstupom cudzích osôb najmä ohradením alebo oplotením; to neplatí, ak ide o líniovú stavbu,
3. bolo označené ako stavenisko s uvedením základných údajov o stavbe,
4. spĺňalo minimálne bezpečnostné a zdravotné požiadavky na stavenisko podľa plánu bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci,
5. malo zriadený uzamykateľný vstup osôb, vjazd z verejnej komunikácie alebo z účelovej komunikácie na prísun stavebných výrobkov a stavebných mechanizmov a na príjazd hasičských vozidiel a vozidiel záchrannej zdravotnej služby až k zhotovovanej stavbe a výjazd na odvoz zeminy a stavebného odpadu; to neplatí, ak ide o líniovú stavbu,
6. umožňovalo bezpečné a racionálne uloženie stavebných výrobkov a stavebných mechanizmov bez obmedzenia prevádzky zariadení staveniska,
7. malo zabezpečený prívod vody a elektrickej energie; to neplatí, ak ide o líniovú stavbu,
8. malo zabezpečenú likvidáciu alebo odvoz odpadu zo staveniska a zo stavby,
9. malo vybavenie potrebné na uskutočňovanie stavebných prác, na prevádzku stavebných mechanizmov a na pobyt osôb uskutočňujúcich stavebné práce,
10. bolo prevádzkované tak, aby neohrozovalo bezpečnosť ľudí a zvierat v okolí staveniska,
11. nezaťažovalo jeho okolie nadmerným hlukom, vibráciami, optickým žiarením, prachom a pachom z uskutočňovania stavebných prác a z prevádzky stavebných mechanizmov, najmä v noci a v dňoch pracovného pokoja.
12. Na stavenisko je oprávnený vstupovať s upovedomením stavbyvedúceho
13. zhotoviteľ stavby a jeho zmluvní dodávatelia,
14. stavebník a vlastník stavby, ak nie je stavebníkom,
15. generálny projektant a projektanti častí projektovej dokumentácie na výkon dohľadu projektanta,
16. autor architektonického diela na výkon autorského dohľadu,
17. osoba poverená vykonávať stavebný dozor,
18. osoba vykonávajúca štátny stavebný dohľad a ním prizvaná osoba,
19. osoba oprávnená na výkon štátneho dozoru a dohľadu alebo odborného dozoru a dohľadu,
20. geodet stavby na výkon geodetických činností,
21. koordinátor projektovej dokumentácie, bezpečnostný technik a koordinátor bezpečnosti,
22. správca bytového domu alebo predseda spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ak ide o zmenu, stavebnú úpravu alebo údržbu bytového domu,
23. osoba zabezpečujúca odvoz alebo likvidáciu odpadu.
24. Iné osoby než uvedené v odseku 2 môžu vstúpiť na stavenisko a na stavbu len so súhlasom stavbyvedúceho a môžu sa pohybovať po stavenisku a po stavbe len v sprievode stavbyvedúceho alebo ním určenej osoby; to neplatí, ak ide o osoby, ktorých účasť je nevyhnutná na riadne uskutočnenie kontrolnej prehliadky stavby, výkonu štátneho stavebného dohľadu alebo odborného dozoru nad bezpečnosťou technických zariadení v sprievode držiteľa oprávnenia.

§ 35

1. Stavbyvedúci je povinný viesť o stavbe stavebný denník v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe. Ak ide o súbor stavieb, stavebný denník vedie samostatne pre každú stavbu.
2. Stavebný denník je u stavbyvedúceho k dispozícii na zápisy a na kontrolu od prvého dňa zriadenia staveniska až do dňa odovzdania stavby.
3. Stavbyvedúci je povinný umožniť uskutočniť zápis do stavebného denníka týmto osobám:
4. generálnemu projektantovi a projektantom častí projektovej dokumentácie,
5. stavebníkovi a vlastníkovi stavby, ak nie je stavebníkom,
6. geodetovi stavby,
7. osobe poverenej vykonávať stavebný dozor,
8. osobe vykonávajúcej štátny stavebný dohľad alebo kontrolnú prehliadku,
9. osobe oprávnenej na výkon štátneho dozoru a dohľadu alebo odborného dozoru a dohľadu,
10. koordinátorovi projektovej dokumentácie, bezpečnostnému technikovi a koordinátorovi bezpečnosti,
11. autorovi architektonického diela na výkon autorského dohľadu,
12. geológovi a geotechnikovi,
13. správcovi bytového domu alebo predsedovi spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ak ide o zmenu, stavebnú úpravu alebo údržbu bytového domu.

§ 36

**Geodet stavby**

1. Geodetovi stavby je vyhradené uskutočňovať vybrané geodetické a kartografické činnosti na stavbe.
2. Ak ide o súbor stavieb alebo o rozsiahlu stavbu, na ktorej je potrebný väčší počet geodetov, hlavný geodet určí pre jednotlivé stavby súboru stavieb alebo pre jednotlivé úseky alebo časti stavby jedného alebo niekoľkých geodetov. Za ich činnosť zodpovedá hlavný geodet.
3. Geodet stavby je povinný
4. spolupracovať s projektantom na príprave podkladov na vypracovanie projektovej dokumentácie,
5. vybudovať vytyčovaciu sieť,
6. uskutočniť v teréne merania potrebné na vytýčenie priestorovej polohy stavby a podrobné vytýčenie stavby,
7. vykonávať priebežne kontrolné merania geometrických parametrov stavby a priestorovej polohy stavby,
8. vykonávať kontrolné merania na účely fakturácie prác,
9. vypracovať geodetickú časť dokumentácie skutočného zhotovenia stavby.

§ 37

**Začatie stavby**

(1) Začatím stavby sa rozumie uskutočňovanie prípravných prác, najmä ohradenie miesta stavby a zriadenie staveniska, vybavenie staveniska potrebným zariadením a vybavením, zabezpečenie prístupu a príjazdu na stavenisko, zabezpečenie prívodu vody a elektrickej energie na stavenisko, odstránenie porastov z miesta stavby, vykonanie skrývky humusového horizontu a odvoz odpadu z miesta stavby a označenie stavby.

(2) S prípravnými prácami možno začať až po overení projektu stavby alebo po odsúhlasení stavebného zámeru na základe ohlásenia.

§ 38

**Vytýčenie stavby**

1. Zhotovovať novú stavbu alebo zmenu existujúcej stavby a uskutočňovať terénne úpravy možno až po ich vytýčení geodetom v teréne; to neplatí, ak ide o stavebné práce podľa prílohy č. 2,  stavebné úpravy, dočasnú stavbu,  informačnú konštrukciu a  zmontovaný výrobok.

(2) Vytýčenie priestorovej polohy budovy musí zodpovedať zastavovacím podmienkam podľa územného stanoviska a situácii vytýčenia priestorovej polohy stavby.

(3) Vytýčenie jednotlivých častí stavby sa uskutoční na základe vytyčovacích výkresov. O vytýčení stavby a o vyznačení polohy vytýčených pevných bodov v teréne vyhotoví geodet stavby výsledný operát a vytýčenie zaznamená v stavebnom denníku.

§ 39

**Kontrolné prehliadky stavby**

1. Ak stavebný úrad v stavebnom súhlase určil, že pred začatím niektorého štádia zhotovovania alebo odstraňovania stavby alebo pred začatím niektorých stavebných prác sa uskutoční kontrolná prehliadka stavby, stavbyvedúci je povinný v dostatočnom časovom predstihu upovedomiť stavebný úrad, stavebníka, projektanta a osobu poverenú výkonom stavebného dozoru o dosiahnutí fázy výstavby alebo druhu stavebných prác, kedy sa má uskutočniť kontrolná prehliadka.
2. Mimoriadnu kontrolnú prehliadku stavby môže stavebný úrad uskutočniť na návrh projektanta, ak sa na stavbe majú uskutočniť stavebné práce vedúce k odchýlke od overeného projektu stavby. Ak odchýlky od overeného projektu stavby nie sú v rozpore so stavebným súhlasom a podmienkami dotknutých orgánov uplatnených v záväzných stanoviskách, vyznačia sa v projekte stavby, uvedú sa v zápisnici podľa odseku 4 a zaznamenajú sa v stavebnom denníku.
3. Ak odchýlky od overeného projektu stavby nie je možné povoliť postupom podľa odseku 2, určí stavebný úrad, že je potrebné overenie zmeny projektu stavby alebo nový stavebný zámer.
4. Mimoriadnu kontrolnú prehliadku stavby môže stavebný úrad uskutočniť na návrh projektanta, ak zistil nesúlad priestorovej polohy stavby s projektom stavby, nedodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, významnú zámenu stavebných výrobkov, podstatnú zmenu technológie alebo inú závažnú projektovú odchýlku, ktorá má vplyv na základné požiadavky na stavby a ktorú nemožno odstrániť na stavbe bez zmeny projektu stavby.
5. Z kontrolnej prehliadky stavby sa spíše zápisnica, ktorú podpisujú stavbyvedúci, projektant a osoba vykonávajúca kontrolnú prehliadku stavby, ako aj osoby, ktoré boli prizvané na kontrolnú prehliadku. V zápisnici sa uvedie obsah kontrolnej prehliadky a dohodnutá zmena projektu stavby. Jedno vyhotovenie zápisnice je súčasťou dokumentácie stavby uloženej u stavbyvedúceho na stavenisku.
6. Uskutočnenie kontrolnej prehliadky stavby sa zaznamená do stavebného denníka aj so zistenými skutočnosťami a nápravnými opatreniami.
7. Ak sa kontrolnou prehliadkou stavby zistí, že na stavbe sa uskutočňujú nepovolené stavebné práce vedúce k odchýlke od overeného projektu stavby, stavebný úrad vyzve na ukončenie nepovolených stavebných prác a zistenú skutočnosť oznámi orgánu štátneho stavebného dohľadu.

§ 40

**Ochrana kultúrneho dedičstva a osobitne chránených častí prírody**

1. Ak sa pri stavebných prácach nájde vec, ktorá môže mať pamiatkovú hodnotu, archeologický nález alebo osobitne chránená časť prírody, stavbyvedúci je povinný
2. bezodkladne zabezpečiť prerušenie stavebných prác, ktoré by mohli nález ohroziť,
3. ohlásiť nález krajskému pamiatkovému úradu alebo orgánu ochrany prírody a krajiny a spravovať sa ich pokynmi,
4. urobiť opatrenia na ochranu nálezu do jeho odborného posúdenia,
5. zaznamenať do stavebného denníka čas a okolnosti nálezu, čas jeho ohlásenia a opis vykonaných opatrení,
6. oznámiť nález a vykonané opatrenia stavebnému úradu.
7. Ak je na ochranu, zabezpečenie alebo odvoz nálezu podľa odseku 1 potrebné dočasne prerušiť alebo natrvalo zastaviť uskutočňovanie stavebných prác, stavebný úrad rozhodne o prerušení stavebných prác na nevyhnutný čas alebo nariadi úplné zastavenie stavebných prác. Vlastníkovi stavby patrí za toto obmedzenie práva primeraná náhrada od vlastníka nálezu. Ak ide o archeologický nález alebo ak vlastníctvo nájdenej veci pripadne štátu, o primeranej náhrade rozhodne Pamiatkový úrad Slovenskej republiky. Ak ide o nález chránenej časti prírody, o primeranej náhrade rozhodne Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky.
8. Na stavbe zhotovovanej svojpomocou sa povinnosti podľa odseku 1 vzťahujú na stavebníka.

**TRETIA HLAVA**

**PREVÁDZKA A ODSTRAŇOVANIE STAVIEB**

§ 41

**Skúšobná prevádzka**

1. Skúšobnou prevádzkou sa overuje funkčnosť dokončenej stavby alebo zmeny stavby podľa projektu stavby, ak ich možno zistiť len prevádzkou stavby, spravidla v spojení s potrebnými skúškami a meraniami funkčných parametrov stavby a jej technického alebo technologického zariadenia.
2. Skúšobnú prevádzku môže stavebný úrad povoliť rozhodnutím o dočasnom užívaní stavby na návrh zhotoviteľa. Podmienky skúšobnej prevádzky vrátane času jej trvania určí stavebný úrad po prerokovaní s navrhovateľom a dotknutými orgánmi.
3. Skúšobnú prevádzku stavby možno povoliť najdlhšie na dvanásť mesiacov. Ak je to potrebné z prevádzkových dôvodov, stavebný úrad môže na žiadosť stavebníka skúšobnú prevádzku stavby primerane predĺžiť, a to aj opakovane; celkovo skúšobná prevádzka s predĺženiami nesmie trvať viac ako dva roky.
4. Protokol o vyhodnotení skúšobnej prevádzky je podkladom na kolaudáciu stavby.
5. Platnosť rozhodnutia o dočasnom užívaní stavby zaniká uplynutím času, na ktorý bolo povolené; inak zaniká vydaním kolaudačného osvedčenia.

§ 42

**Predčasné užívanie stavby**

 (1)  Stavebný úrad môže na žiadosť stavebníka povoliť predčasné užívanie stavby alebo jej samostatnej časti ešte pred jej úplným dokončením, ak to neohrozí dokončenie stavby a ak stavba je v takom štádiu zhotovovania, že vyhovuje základným požiadavkám na stavby a všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu.

(2) Stavebník pripojí k žiadosti o povolenie podľa odseku 1 súhlas generálneho zhotoviteľa stavby s odporúčanými podmienkami predčasného užívania stavby.

(3) Podmienky predčasného užívania stavby stavebný úrad určí po prerokovaní s dotknutými orgánmi, ktorých sa prevádzka stavby týka, ako aj s vlastníkmi stavby dopravnej infraštruktúry alebo vlastníkmi stavby inžinierskych sietí, ak sa ich týka.

(4) Predčasné užívanie stavby možno povoliť najdlhšie na dvanásť mesiacov. Ak je to potrebné z prevádzkových dôvodov, stavebný úrad môže na žiadosť stavebníka predčasné užívanie stavby primerane predĺžiť, a to aj opakovane; celkovo však predčasné užívanie s predĺženiami nesmie trvať viac ako tri roky.

(5) Platnosť rozhodnutia o predčasnom užívaní stavby zaniká uplynutím času, na ktoré bolo povolené; inak zaniká vydaním kolaudačného osvedčenia.

§ 43

**Kolaudácia stavieb**

1. Dokončenú stavbu alebo jej časť spôsobilú na samostatné užívanie, možno uviesť do trvalého užívania až po kolaudácii.
2. Kolaudácii podliehajú nové stavby a zmeny stavby, na ktoré bol potrebný stavebný súhlas alebo nariadenie orgánu štátneho stavebného dohľadu. Od kolaudácie môže stavebný úrad v stavebnom súhlase upustiť, ak ide o stavebné práce uvedené v prílohe č. 1, okrem bytovej budovy a budovy, ktorú má užívať verejnosť.
3. Zmontované výrobky a terénne úpravy podliehajú kolaudácii, ak to určil stavebný úrad v stavebnom súhlase. Kolaudácii nepodliehajú informačné konštrukcie, vonkajšie úpravy, údržba stavby a ohlásené stavebné práce.
4. Dokladom o kolaudácii stavby je kolaudačné osvedčenie.

§ 44

**Priebeh kolaudácie**

1. Kolaudácia začína na návrh stavebníka. Prílohou návrhu je podľa typu stavby najmä
2. geodetická dokumentácia z vytýčenia priestorovej polohy stavby, kontrolný protokol o kontrolnom meraní priestorovej polohy stavby a geometrický plán na aktualizáciu katastrálneho operátu,
3. protokol o odovzdaní a prevzatí stavby,
4. protokol o vyhodnotení skúšobnej prevádzky alebo vyhodnotenie komplexného preskúšania, ak boli povolené,
5. realizačná dokumentácia (§ 8),
6. doklady o vykonaných skúškach vzoriek stavebných výrobkov odobratých na stavbe,
7. výsledky uskutočnených meraní a revízií vyhradených technických zariadení a doklady o ich technickej spôsobilosti na plynulú a bezpečnú prevádzku, geodetická časť dokumentácie skutočného zhotovenia stavby,
8. energetický certifikát budovy, ak podlieha energetickej certifikácii,
9. záväzné stanoviská dotknutých orgánov, ktoré boli zabezpečené pred podaním návrhu na kolaudáciu stavby.
10. Stavebný úrad oznámi do 7 pracovných dní od doručenia úplného návrhu termín kolaudačnej obhliadky stavebníkovi, dotknutým orgánom a prizve na kolaudáciu generálneho projektanta a generálneho zhotoviteľa stavby a ak ide o vyhradenú stavbu, aj osobu, ktorá uskutočňovala na stavbe stavebný dozor, a budúceho prevádzkovateľa; môže prizvať aj iné osoby, ak je to potrebné na zistenie skutočného stavebnotechnického a prevádzkového stavu stavby a pripojenia stavby na inžinierske siete alebo na overenie vhodnosti stavebných výrobkov na zamýšľané použitie. Kolaudačná obhliadka sa musí uskutočniť do 30 pracovných dní od jej oznámenia.
11. Stavebný úrad v rámci kolaudačnej obhliadky stavby zisťuje, či
12. stavba je stavebne dokončená vo všetkých častiach a spôsobilá na prevádzku v súlade s overeným projektom stavby, vrátane dokončenia vyvolaných úprav a vonkajších úprav,
13. boli odstránené nedostatky zistené pri kontrolných prehliadkach,
14. sú funkčné technické systémy budovy a iné technické a prevádzkové zariadenie stavby,
15. stavba je pripojená na verejný vodovod a na verejnú kanalizáciu, ak sú v obci; to neplatí, ak ide o stavbu, ktorá na svoju prevádzku nevyžaduje pripojenie,
16. stavba je pripojená na verejný elektrický rozvod; to neplatí, ak ide o stavbu, ktorá na svoju prevádzku nepotrebuje pripojenie,
17. je zabezpečený prístup a príjazd k stavbe,
18. stavba vyhovuje požiadavkám na bezbariérové užívanie, ak je určená na všeobecné užívanie alebo ak ide o budovu, ktorú bude navštevovať verejnosť,
19. je zabezpečená plynulá a bezpečná prevádzka vyhradených technických zariadení,
20. stavba vyhovuje podmienkam požadovanej energetickej hospodárnosti[[18]](#footnote-18)).
21. Ak sa kolaudačnou obhliadkou stavby zistí, že stavba nie je spôsobilá na prevádzku na účel podľa overeného projektu stavby z dôvodu, že je stavebne nedokončená alebo že nevyhovuje požiadavkám podľa odseku 3, stavebný úrad o tom vyhotoví protokol a vyzve žiadateľa, aby v určenej primeranej lehote odstránil kolaudačné nedostatky a stavbu dokončil v súlade s overeným projektom stavby.
22. Ak žiadateľ v určenej lehote neodstráni kolaudačné nedostatky, stavebný úrad rozhodnutím kolaudáciu preruší a upozorní žiadateľa, že ak kolaudačné nedostatky neodstráni v lehote určenej stavebným úradom, konanie zastaví.
23. Ak stavebný úrad zistí, že nie je prekážka funkčnosti stavby, z kolaudačnej obhliadky vyhotoví záznam a vydá na stavbu kolaudačné osvedčenie, inak žiadosť o kolaudáciu zamietne.
24. Stavebný úrad žiadosť o kolaudáciu zamietne, ak je stavba postavená v rozpore s overeným projektom stavby.

§ 45

**Kolaudačné osvedčenie**

(1) Kolaudačným osvedčením stavebný úrad osvedčuje stavebnotechnickú spôsobilosť stavby na užívanie na projektovaný účel. Prílohou kolaudačného osvedčenia je overená dokumentácia skutočného zhotovenia stavby.

(2) Kolaudačné osvedčenie nenahrádza povolenie prevádzky vydané orgánom verejného zdravotníctva podľa osobitného predpisu3).

(3) Stavebný úrad zašle obci v mieste stavby kópiu kolaudačného osvedčenia.

§ 46

**Povinnosti vlastníka stavby**

1. Vlastník stavby je povinný trvalo udržiavať stavbu podľa prevádzkovej dokumentácie tak, aby bola po celý čas prevádzkovania v súlade so základnými požiadavkami na stavby a s technickými a prevádzkovými predpismi, ktoré sa vzťahujú na prevádzku jej vybavenia.
2. Vlastník stavby je povinný
3. udržiavať stavbu v dobrom stavebnotechnickom stave a zistené prevádzkové nedostatky včas odstraňovať údržbou stavby,
4. dbať, aby stavba neutvárala nebezpečenstvo požiarnych ohrození a hygienických nedostatkov,
5. udržiavať technické systémy budovy a ostatné technické vybavenie stavby vo funkčnom stave,
6. dodržiavať režim pravidelných kontrol určených prevádzkovou dokumentáciou, technickými predpismi, prevádzkovými poriadkami stavieb a návodmi výrobcov stavebných výrobkov,
7. včas zabezpečiť plánované kontrolné prehliadky nosných konštrukcií stavby a technických systémov budovy a revízie, údržbu, opravy a výmenu vyhradených technických zariadení,
8. uchovávať dokumentáciu o stavbe v aktuálnom stave, energetický certifikát a doklady o vykonaných pravidelných kontrolných prehliadkach nosných konštrukcií stavby a technických systémov budov a o revíziách, údržbe, opravách a výmene vyhradených technických zriadení a pri zmene vlastníka stavby ich odovzdať novému vlastníkovi stavby,
9. vykonať včas neodkladné zabezpečovacie práce nariadené orgánom štátneho stavebného dohľadu,
10. rešpektovať oprávnené záujmy osôb, ktoré stavbu oprávnene užívajú alebo navštevujú,
11. užívať stavbu na účel podľa kolaudačného osvedčenia a pri zmene účelu požiadať o novú kolaudáciu.

(3) Vlastníci, správcovia alebo prevádzkovatelia stavieb dopravnej infraštruktúry alebo stavieb inžinierskych sietí sú povinní viesť dokumentáciu stavby v aktuálnom stave a na žiadosť projektanta, poskytnúť mu za úhradu primeraných nákladov potrebné údaje z dokumentácie stavby na účel vypracovania projektovej dokumentácie, spolupracovať pri navrhovaní možných miest pripojenia na inžinierske siete a navrhnúť technické podmienky pripojenia a ochrany vedení, konštrukcií a vytyčovacích geodetických bodov.

1. Vlastník informačnej konštrukcie je povinný ju viditeľne označiť svojím menom a priezviskom alebo názvom, registrovanou obchodnou známkou, zaužívaným logom alebo iným viditeľným symbolom, ktorý umožňuje jeho verejnú identifikáciu.
2. Ak sa dokumentácia stavby nezachovala alebo je v nepoužiteľnom stave, stavebný úrad môže nariadiť vlastníkovi stavby, aby obstaral u projektanta dokumentáciu skutočného zhotovenia stavby, ak má byť podkladom pre konanie.

§ 47

**Opatrenia na susednom pozemku alebo na susednej stavbe**

(1) Ak je to nevyhnutné, najmä z dôvodu stiesnených pomerov v mieste uskutočňovania stavebných prác, stavebný úrad môže v stavebnom súhlase uložiť vlastníkovi susedného pozemku alebo susednej stavby, aby na nevyhnutný čas strpel uskutočnenie stavebných prác z jeho pozemku alebo stavby. Rovnaké oprávnenie má orgán štátneho stavebného dohľadu na uskutočnenie nariadených nevyhnutných stavebných prác, na údržbu stavby a na zabezpečovacie stavebné práce (§ 59).

(2) Ten, v prospech koho uložil stavebný úrad opatrenie podľa odseku 1, je povinný dbať, aby čo najmenej rušil užívanie susedného pozemku alebo susednej stavby a aby uskutočňovanými stavebnými prácami nevznikli škody, ktorým možno zabrániť; je povinný poskytnúť vlastníkovi susedného pozemku alebo susednej stavby primeranú náhradu za obmedzenie vlastníckeho práva a po skončení prác uviesť pozemok alebo stavbu do pôvodného stavu alebo ak to nie je možné, nahradiť spôsobenú škodu, ak osobitné predpisy neustanovujú inak.

§ 48

**Odstraňovanie stavieb**

1. Stavbu možno odstrániť na základe stavebného súhlasu vydaného na žiadosť vlastníka stavby alebo na základe nariadenia orgánu štátneho stavebného dohľadu. Podkladom na uskutočnenie stavebných prác na odstránenie stavby je projekt odstránenia stavby.
2. Na odstránenie stavby zhotovenej na základe ohlásenia, informačnej konštrukcie alebo zmontovaného výrobku stavebnému úradu postačí, ak vlastník ohlási stavebnému úradu lehotu, v ktorej bude stavba odstránená.
3. Na projekt odstránenia stavby sa vzťahujú ustanovenia o stavebnom zámere, jeho prerokovaní, o rozhodovaní stavebného úradu a o projekte stavby.

§ 49

**Úľavy pri živelných pohromách a pri haváriách**

(1) Ak v dôsledku živelnej pohromy, havárie alebo inej mimoriadnej udalosti alebo so zámerom predísť bezprostredne hroziacej mimoriadnej udalosti je nevyhnutné bezodkladne uskutočniť stavebné práce na zhotovenie dočasnej stavby alebo uskutočniť neodkladnú zmenu stavby alebo terénne úpravy, búracie práce alebo zabezpečovacie stavebné práce, zhotoviť stavbu energetického zariadenia s použitím existujúceho zariadenia, ak je podľa vyjadrenia prevádzkovateľa siete ohrozená dodávka energie, možno ich začať uskutočňovať bez predchádzajúceho stavebného zámeru a jeho prerokovania a konania stavebného úradu o ňom. Ten, kto stavebné práce organizuje alebo zabezpečuje, je povinný bezodkladne o ich uskutočňovaní upovedomiť stavebný úrad. Stavebný úrad mu môže uložiť povinnosť ohlásiť niektorú fázu uskutočňovania stavebných prác na kontrolnú prehliadku.

(2) Ak sa majú obnoviť stavby alebo pozemky poškodené alebo zničené živelnou pohromou, haváriou alebo inou mimoriadnou udalosťou v súlade s pôvodnými stavebnými povoleniami alebo ohláseniami a projektovou dokumentáciou, postačuje, ak sa stavebné práce potrebné na ich obnovenie, ohlásia stavebnému úradu. Stavebný úrad môže vlastníkovi stavby alebo vlastníkovi pozemku uložiť povinnosť ohlásiť niektorú fázu uskutočňovania stavebných prác na kontrolnú prehliadku.

(3) Ak je na zmiernenie následkov živelnej pohromy, havárie alebo inej mimoriadnej udalosti alebo na odvrátenie jej hrozby nevyhnutné zhotoviť novú stavbu, uskutočniť zmenu stavby alebo terénne úpravy alebo odstrániť stavbu, stavebný úrad môže obmedziť rozsah návrhu na začatie konania a jeho príloh na nevyhnutný rozsah potrebný na posúdenie stavebného zámeru a na rozhodnutie o ňom a na vypracovanie projektu stavby, alebo určiť lehotu na dodatočné doloženie dokladov.

**TRETIA ČASŤ**

**VEREJNÁ SPRÁVA**

**PRVÁ HLAVA**

**PÔSOBNOSŤ ORGÁNOV**

§ 50

**Orgány verejnej správy vo výstavbe**

1. Orgánmi štátnej správy vo výstavbe sú
2. Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo “),
3. Slovenská stavebná inšpekcia (ďalej len „stavebná inšpekcia“),
4. stavebný úrad,
5. okresný úrad v sídle kraja,
6. špeciálne stavebné úrady.
7. Obce v samosprávnej pôsobnosti dbajú o to, aby sa výstavba v obci rozvíjala v súlade so zásadami a regulatívmi územnoplánovacej dokumentácie, sledujú a evidujú stavebnú činnosť v obci a stavebnotechnický stav stavieb v obci. O zistených nedostatkoch upovedomia orgán štátneho stavebného dohľadu.

§ 51

**Ministerstvo**

Ministerstvo

1. vypracúva koncepcie a smery rozvoja vo výstavbe,
2. spolupracuje s Európskou komisiou na úseku uznávania odborných kvalifikácií pre výkon povolaní architekt a stavebný inžinier,
3. vypracúva koncepciu bezpečnosti a vhodnosti výstavby a jednotnej technickej politiky určovaním všeobecných technických požiadaviek na výstavbu,
4. riadi výkon štátnej správy vo výstavbe vydávaním smerníc, metodických pokynov, odbornými výkladmi a organizovaním a odborným zabezpečovaním školení odborných zamestnancov stavebných úradov a stavebnej inšpekcie,
5. rozhoduje o opravných prostriedkoch proti rozhodnutiam stavebnej inšpekcie a okresného úradu v sídle kraja,
6. koordinuje uplatňovanie tohto zákona špeciálnymi stavebnými úradmi,
7. koordinuje postupy orgánov preskúmavajúcich záujmy chránené osobitnými predpismi v konaniach podľa tohto zákona,
8. určuje, ktorý zo stavebných úradov je príslušný uskutočniť konanie o stavebnom zámere, ak ide o stavbu alebo opatrenie, ktorá sa má uskutočniť v územnom obvode viacerých krajov,
9. rozhoduje po dohode s príslušnými ústrednými orgánmi o rozporoch v konaniach, ak sa vzniknutý rozpor neodstránil dohodou medzi dotknutými orgánmi,
10. určuje obsah a rozsah odbornej prípravy a postup pri overovaní a osvedčovaní osobitného kvalifikačného predpokladu na výkon činnosti v stavebnom úrade a v stavebnej inšpekcii,
11. určuje obsah písomnej časti autorizačnej skúšky potrebnej na získanie oprávnenia v rozsahu vyhradených činností vo výstavbe a obsah teoretickej časti skúšky odbornej spôsobilosti potrebnej na získanie osvedčenia na výkon energetickej certifikácie, činnosti stavbyvedúceho a stavebného dozoru,
12. vybavuje sťažnosti podané stavebníkmi na výkon alebo na nečinnosť stavebnej inšpekcie,
13. spravuje registre výstavby,
14. je správcom informačného systému o výstavbe a údaje z neho sprístupňuje verejnosti na webovom sídle.

§ 52

**Registre výstavby**

1. Registre výstavby obsahujú
2. údaje o stavbách a o ich účele a spôsobe užívania,
3. stavebné súhlasy s vyznačením údajov o ich právoplatnosti,
4. kolaudačné osvedčenia,
5. overené projekty stavieb a vykonávacie projekty,
6. rozhodnutia o uložených sankciách s vyznačením ich právoplatnosti a vykonateľnosti,
7. identifikačné údaje o zhotoviteľoch stavieb.
8. Údaje podľa odseku 1 vkladajú do registrov výstavby stavebné úrady, stavebná inšpekcia a okresné úrady v sídle kraja v elektronickej podobe.
9. V rozsahu svojich úloh sa na informačných činnostiach podieľajú aj profesijné komory zriadené podľa osobitných predpisov združujúce oprávnené osoby v oblasti výstavby.
10. Údaje zo zoznamov a z registrov profesijných komôr v oblasti výstavby sú súčasťou informačného systému ministerstva.

§ 53

**Stavebná inšpekcia**

1. Stavebná inšpekcia je rozpočtovou organizáciou zapojenou na rozpočet ministerstva .
2. Stavebná inšpekcia sa člení na ústredie stavebnej inšpekcie a na stavebné inšpektoráty.
3. Ústredie stavebnej inšpekcie so sídlom v Bratislave je služobným úradom stavebnej inšpekcie. Ústredie stavebnej inšpekcie
4. riadi a kontroluje výkon správy stavebnými inšpektorátmi,
5. rozhoduje o riadnych a mimoriadnych opravných prostriedkoch podaných proti rozhodnutiam stavebných inšpektorátov,
6. vybavuje sťažnosti podané na stavebné inšpektoráty.
7. Ústredie stavebnej inšpekcie určuje obvody stavebných inšpektorátov; môže zriadiť dočasné alebo trvalé vysunuté pracoviská stavebných inšpektorátov v miestach so zvýšenou výstavbou.
8. Stavebný inšpektorát
9. vykonáva štátny stavebný dohľad na stavbách,
10. vykonáva štátny dozor v energetickej certifikácii[[19]](#footnote-19)),
11. je správnym orgánom príslušným na nariaďovanie opatrení na stavbách vo verejnom záujme (§ 59), na prejednávanie priestupkov vo výstavbe (§ 63), na ukladanie pokút za správne delikty vo výstavbe (§ 64) a na výkon rozhodnutí stavebných úradov a vlastných rozhodnutí, vrátane odstraňovania stavieb (§ 48).
12. Na čele stavebnej inšpekcie je ústredný riaditeľ, ktorého vymenúva do funkcie a odvoláva z funkcie minister dopravy a výstavby Slovenskej republiky. Na čele stavebných inšpektorátov sú prednostovia, ktorých do funkcie vymenúva a z funkcie odvoláva ústredný riaditeľ stavebnej inšpekcie.
13. Podrobnosti o organizácii stavebnej inšpekcie upravuje štatút, ktorý schvaľuje minister dopravy a výstavby Slovenskej republiky.

§ 54

**Stavebný úrad**

1. Stavebný úrad je prvostupňový správny orgán, ktorý vykonáva prenesenú štátnu správu vo výstavbe v obci určenej v prílohe č. 3. Územným obvodom stavebného úradu (ďalej len „stavebný obvod“ ) je územie okresu. V hlavnom meste Bratislava a v meste Košice sídlo stavebného úradu upraví štatút mesta.

(2) Stavebný úrad

1. vydáva stavebné súhlasy,
2. vybavuje ohlásenia,
3. overuje projekt stavby,
4. vydáva kolaudačné osvedčenia a overuje dokumentáciu skutočného zhotovenia stavby,
5. povoľuje skúšobnú prevádzku,
6. povoľuje predčasné užívanie stavby,
7. poskytuje súčinnosť stavebnej inšpekcii pri výkone jej úloh,
8. vedie v rozsahu svojich úloh register výstavby a vkladá údaje do informačného systému o výstavbe,
9. spolupracuje s obecnou políciou a s obcami v stavebnom obvode pri sledovaní stavebnej činnosti a stavebnotechnického stavu stavieb v obciach,
10. dáva podnety stavebnému inšpektorátu na vykonanie štátneho stavebného dohľadu a
11. vykonáva iné úlohy a činnosti vyplývajúce z tohto zákona.
12. Starosta obce, ktorá je sídlom stavebného obvodu ustanovuje vedúceho stavebného úradu a príslušný počet zamestnancov.
13. Zamestnanec stavebného úradu skladá do rúk starostu obce sľub tohto znenia:

"Sľubujem, že budem verný Slovenskej republike a budem zachovávať jej zákony a vykonávať všetky povinnosti spojené s vykonávaním činností stavebného úradu podľa svojho najlepšieho vedomia a svedomia. Zachovám mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa pri svojej úradnej činnosti dozviem.".

(5) Činnosť zamestnancov v stavebnom úrade odborne organizuje, riadi a kontroluje vedúci stavebného úradu. Vedúci stavebného úradu v zastúpení správneho orgánu podpisuje správne rozhodnutia a vybavuje sťažnosti na činnosť zamestnancov stavebného úradu.

(6) Na návrh okresného úradu v sídle kraja alebo stavebného inšpektorátu, po konzultácii s ministerstvom starosta obce odvolá z funkcie vedúceho stavebného úradu, ak opakovane alebo hrubým spôsobom zanedbáva povinnosti podľa odseku 5, najmä tým, že nečinnosťou alebo nesprávnym úradným postupom stavebného úradu vznikajú prieťahy vo vybavovaní vecí, opakovane sa vydávajú nezákonné alebo vecne nesprávne stavebné súhlasy, kolaudačné osvedčenia a iné rozhodnutia alebo sa včas nevybavujú ohlásenia.

(7) Na postavenie a výkon práce zamestnancov stavebného úradu sa vzťahujú predpisy o výkone práce vo verejnom záujme.

§ 55

**Osobitný kvalifikačný predpoklad odborných zamestnancov**

1. Osobitný kvalifikačný predpoklad musí spĺňať zamestnanec v stavebnom úrade a zamestnanec v stavebnej inšpekcii (ďalej len „stavebný inšpektor“) .
2. Osobitným kvalifikačným predpokladom sa rozumejú kvalifikačné predpoklady vzdelania a praxe a súhrn teoretických vedomostí a praktických zručností pri aplikácii tohto zákona a súvisiacich právnych predpisov. Vedomosti a zručnosti zamestnancov podľa odseku 1 sa overujú skúškou pred skúšobnou komisiou ministerstva.
3. Kvalifikačným predpokladom vzdelania a praxe je
4. pre zamestnancov stavebného úradu vysokoškolské právnické vzdelanie alebo vysokoškolské vzdelanie architektonického alebo stavebného zamerania a najmenej jeden rok praxe súvisiacej s rozhodovaním v správnom konaní,
5. pre stavebných inšpektorov vysokoškolské architektonické vzdelanie alebo vysokoškolské vzdelanie stavebného, elektrotechnického alebo strojníckeho zamerania a najmenej tri roky praxe v projektovaní, vo výkone stavebného dozoru alebo stavbyvedúceho, vo výkone štátneho stavebného dohľadu, alebo úplné stredoškolské odborné vzdelanie technického zamerania a najmenej päť rokov praxe v projektovaní, vo výkone stavebného dozoru alebo stavbyvedúceho, alebo vo výkone štátneho stavebného dohľadu.
6. Zamestnávateľ je povinný prihlásiť zamestnanca na odbornú prípravu a na vykonanie skúšky. Pred zaradením na odbornú prípravu musí mať zamestnanec najmenej šesť mesiacov praxe v stavebnom úrade alebo v stavebnej inšpekcii.
7. Dokladom o získaní osobitného kvalifikačného predpokladu je osvedčenie, ktoré vydá ministerstvo do piatich pracovných dní odo dňa úspešného zloženia skúšky.
8. Vedomosti a zručnosti zamestnancov podľa odseku 1 sa aktualizujú každých päť rokov povinnou zdokonaľovacou prípravou v rozsahu najmenej jedného týždňa.

(7) Zamestnanci podľa odseku 1 sú povinní prehlbovať si kvalifikáciu systematickým odborným vzdelávaním. Obec je povinná umožniť zamestnancom stavebného úradu zúčastniť sa na odbornom vzdelávaní. Na odbornom vzdelávaní sú povinní sa zúčastňovať aj zamestnanci okresných úradov vykonávajúci kontrolu činnosti stavebného úradu. Okresný úrad je povinný umožniť týmto zamestnancom zúčastniť sa na odbornom vzdelávaní.

(8) Ministerstvo môže rozhodnúť o mimoriadnej odbornej príprave zamestnancov, ak dôjde k podstatnej zmene v obsahu ich činnosti, najmä po významnej zmene právnych predpisov. Zamestnancom, ktorí sa zúčastnili mimoriadnej odbornej prípravy, lehota podľa odseku 6 začne plynúť nanovo odo dňa skončenia mimoriadnej odbornej prípravy.

(9) Ministerstvo môže zamestnanca, ktorý sa pri výkone práce dopustil závažných nedostatkov odbornej povahy, preskúšať pred skúšobnou komisiou ministerstva ; na čas do úspešného preskúšania zamestnanec nemôže vykonávať činnosti, ktoré vyžadujú osobitný kvalifikačný predpoklad. Ak zamestnanec neuspeje ani pri preskúšaní, ministerstvo mu odníme osvedčenie podľa odseku 5.

§ 56

**Okresný úrad v sídle kraja**

Okresný úrad v sídle kraja

1. vykonáva štátnu stavebnú správu v druhom stupni vo veciach, v ktorých v správnom konaní v prvom stupni koná stavebný úrad,
2. riadi a kontroluje výkon prenesenej štátnej správy vykonávanej stavebnými úradmi,
3. vybavuje sťažnosti proti vybaveniu sťažnosti vedúcim stavebného úradu,
4. zabezpečuje výkon pôsobnosti stavebného úradu, ak stavebný úrad dlhodobo, najmenej šesť mesiacov, nevykonáva svoju pôsobnosť,
5. určuje, ktorý stavebný úrad vykoná konanie a vydá rozhodnutie v prípade stavieb alebo opatrení, ktoré sa majú uskutočniť v územnom obvode dvoch alebo viacerých stavebných úradov.

§ 57

**Špeciálne stavebné úrady**

1. Špeciálnymi stavebnými úradmi sú orgány štátnej správy, ktoré podľa osobitných predpisov majú pôsobnosť a právomoc stavebného úradu pri
2. stavbách letísk a stavbách leteckých pozemných zariadení,
3. stavbách pozemných komunikácií,
4. vodných stavbách,
5. stavbách dráh,  stavbách v obvode dráhy a pre stavby v ochrannom pásme dráhy, ktoré slúžia na prevádzku dráhy alebo na dopravu na dráhe,
6. stavbách v režime integrovaného povoľovania a kontroly znečisťovania životného prostredia,
7. banských dielach a banských stavbách pod povrchom vrátane stavieb na povrchu bezprostredne slúžiacich ich prevádzke,
8. stavbách v povrchových lomoch, pieskovniach a štrkoviskách a pre určenie druhu a rozmerov ich ochranných pásiem a spôsobu ich ochrany.
9. Okrem orgánov štátnej správy podľa odseku 1 postavenie špeciálnych stavebných úradov majú aj
10. Ministerstvo obrany Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo obrany“)

1. pre stavby na území vojenských obvodov a pre stavby na obranu štátu mimo vojenských obvodov, ktoré sú vo vlastníctve štátu v správe ministerstva obrany alebo v správe právnických osôb zriadených alebo založených ministerstvom obrany,

2. pre stavby na obranu štátu mimo vojenských obvodov a na stavby, ktoré nie sú určené na obranu štátu, ale sú v správe ministerstva obrany alebo v správe právnických osôb zriadených alebo založených ministerstvom obrany,

1. Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky pre stavby pre bezpečnosť štátu,
2. Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre stavby Zboru väzenskej a justičnej stráže Slovenskej republiky,
3. Úrad jadrového dozoru Slovenskej republiky pre stavby jadrových zariadení a stavby súvisiace s jadrovým zariadením v areáli jadrového zariadenia.
4. Ak osobitné predpisy neustanovujú inak, špeciálne stavebné úrady postupujú vo veciach vydávania stavebných súhlasov, ohlasovania, kolaudácie a vo výkone štátneho stavebného dohľadu, vrátane prejednávania priestupkov, ukladania pokút za správne delikty a kontroly prevádzky stavieb podľa tohto zákona.
5. Špeciálny stavebný úrad môže vydať stavebný súhlas na novú stavbu len vtedy, ak jej umiestnenie a základné územné parametre podľa stavebného zámeru stavebníka sú v súlade s územným stanoviskom.
6. Stavbami na obranu štátu sú stavby na zabezpečenie úloh obrany štátu zriaďované na pozemkoch vo vlastníctve štátu v správe ministerstva obrany, v správe právnických osôb v jeho zriaďovateľskej alebo zakladateľskej pôsobnosti alebo v ich vlastníctve.
7. Stavbami pre bezpečnosť štátu sú stavby v správe, nájme alebo výpožičke Ministerstva vnútra Slovenskej republiky, Slovenskej informačnej služby a Národného bezpečnostného úradu užívané iba na služobné účely a stavby v správe, nájme alebo výpožičke rozpočtových organizácií, príspevkových organizácií, akciových spoločností a štátnych podnikov v zakladateľskej alebo zriaďovateľskej pôsobnosti týchto orgánov užívané na služobné účely. Za stavby pre bezpečnosť štátu sa považujú aj stavby slúžiace na plnenie úloh prezidenta Slovenskej republiky, predsedu Národnej rady Slovenskej republiky alebo predsedu vlády Slovenskej republiky.
8. Stavbami Zboru väzenskej a justičnej stráže Slovenskej republiky sú stavby na služobnú činnosť tohto zboru a stavby v správe a užívaní jeho útvarov na služobné účely.
9. Stavbami v povrchových lomoch, pieskovniach a štrkoviskách sú stavby vnútri hraníc vymedzených čiarou skutočne uskutočnených ťažobných prác alebo skrývky a stavby v území vystavenom priamym účinkom ťažobných prác, najmä účinkom trhacích prác, ak pozemky po ťažobných prácach a skrývkach neboli rekultivované.

**DRUHÁ HLAVA**

**VÝKON ŠTÁTNEHO STAVEBNÉHO DOHĽADU**

§ 58

**Orgán štátneho stavebného dohľadu**

Orgánom štátneho stavebného dohľadu je

1. stavebný inšpektorát pre všetky stavebné práce okrem tých, ktoré sú v  pôsobnosti špeciálnych stavebných úradov,
2. špeciálny stavebný úrad pre stavebné práce, ktoré sú v jeho pôsobnosti.

§ 59

**Obsah štátneho stavebného dohľadu na stavbách**

(1) Štátnym stavebným dohľadom na stavbách a na staveniskách stavební inšpektori a poverení zamestnanci špeciálneho stavebného úradu kontrolujú, či sa

1. stavebné práce uskutočňujú v rozsahu a spôsobom podľa projektu stavby a či projekt stavby bol overený, ak sa overenie podľa § 21 vyžaduje,
2. pri uskutočňovaní stavebných prác dodržiavajú zastavovacie podmienky umiestnenia budovy uvedené v územnom stanovisku,
3. u stavbyvedúceho nachádza dokumentácia stavby,
4. dodržiavajú bezpečnostné, hygienické a technické predpisy a technické normy vzťahujúce sa na stavebné práce a na stavenisko,
5. stavebné práce a iné činnosti vo výstavbe uskutočňujú fyzické osoby oprávnené na ich uskutočňovanie a v súlade s oprávnením,
6. do stavby zabudovali stavebné výrobky vhodné na zamýšľané použitie v stavbe,
7. dodržiavajú všeobecné technické požiadavky na výstavbu, vrátane  požiadaviek na bezbariérové užívanie,
8. stavba udržiava v dobrom stavebnotechnickom stave, či sa uskutočňujú predpísané opravy a úpravy podľa prevádzkovej dokumentácie a či stavba zodpovedá základným požiadavkám na stavby,
9. dodržiavajú podmienky nariadených stavebných úprav a neodkladných udržiavacích prác,
10. stavebnými prácami na odstraňovaní stavby neohrozujú susedné pozemky a susedné stavby,
11. stavba odstránila podľa rozhodnutia stavebného úradu alebo nariadenia stavebného inšpektorátu a či sa so stavebným odpadom naložilo podľa predpisov o odpadoch.

(2) Na obsah výkonu štátneho stavebného dohľadu sa nevzťahujú základné pravidlá kontrolnej činnosti v štátnej správe.

§ 60

**Ochranné oprávnenia orgánu štátneho stavebného dohľadu**

1. Orgán štátneho stavebného dohľadu je na ochranu života a zdravia ľudí a zvierat oprávnený nariadiť vlastníkovi stavby na vlastné náklady
2. uskutočniť stavebné práce na údržbu stavby, najmä opravu fasády, opravu alebo výmenu strešnej krytiny alebo odtokových zvodov, opravu komína alebo oplotenia,
3. obstarať kontrolnú statickú prehliadku nosných konštrukcií stavby, ak je podozrenie na ich statickú nestabilitu alebo je viditeľné ich zjavné opotrebenie.

(2) Ak stavba nezodpovedá základným požiadavkám na stavby, orgán štátneho stavebného dohľadu je oprávnený nariadiť vlastníkovi stavby uskutočniť na vlastné náklady nevyhnutnú údržbu stavby alebo stavebné úpravy.

(3) Ak stavba svojím stavebnotechnickým stavom ohrozuje život alebo zdravie ľudí alebo zvierat, alebo hrozí vznik škody na majetku alebo na kultúrnych hodnotách a ak nie je nevyhnutné stavbu okamžite odstrániť, orgán štátneho stavebného dohľadu je oprávnený nariadiť vlastníkovi stavby vykonať na vlastné náklady neodkladné zabezpečovacie stavebné práce.

(4) Ak hrozí nebezpečenstvo z omeškania a vykonanie zabezpečovacích prác sa nedá zabezpečiť inak, orgán štátneho stavebného dohľadu aj bez prerokovania s vlastníkom stavby nariadi podnikateľovi, ktorý má oprávnenie na potrebné stavebné práce, okamžite vykonať zabezpečovacie stavebné práce v nevyhnutnom rozsahu a určí pre ne podmienky a finančné zabezpečenie. Náklady uskutočnených zabezpečovacích stavebných prác stavebný úrad vymáha od vlastníka stavby.

(5) Ak je stavba v takom zlom stavebnotechnickom stave, že bezprostredne hrozí jej zrútenie, alebo ak je to potrebné na vykonanie neodkladných zabezpečovacích stavebných prác alebo nevyhnutných stavebných úprav, orgán štátneho stavebného dohľadu je oprávnený nariadiť vlastníkovi stavby jej vypratanie a užívateľom stavby bezodkladne opustiť stavbu.

(6) Ak nedôjde k dobrovoľnému opusteniu stavby, orgán štátneho stavebného dohľadu je povinný zabezpečiť jej vypratanie prostriedkami výkonu rozhodnutia podľa správneho poriadku.

(7) Orgán štátneho stavebného dohľadu je oprávnený nariadiť vlastníkovi stavby odstránenie

1. zdevastovanej stavby, ktorú nemožno hospodárne obnoviť,
2. stavby, na ktorú bol zrušený stavebný súhlas alebo iné rozhodnutie stavebného úradu z dôvodu, že počas jej zhotovovania bola zistená vážna neodstrániteľná konštrukčná chyba, pre ktorú nemožno stavbu dokončiť,
3. stavby, na ktorú bol zrušený stavebný súhlas z dôvodu, že počas jej zhotovovania bol na pozemku odkrytý nález (§ 40 ods. 1), pre ktorý nemožno stavbu dokončiť,
4. stavby, zmeny stavby alebo stavebnej úpravy zhotovenej nepovolenými stavebnými prácami,
5. stavby postavenej v ochrannom pásme alebo v bezpečnostnom pásme energetického zariadenia bez súhlasu alebo v rozpore s podmienkami stanovenými prevádzkovateľom energetického zariadenia.

(8) Ak vlastník stavby alebo jej prevádzkovateľ neodstráni stavbu v lehote určenej orgánom štátneho stavebného dohľadu, orgán štátneho stavebného dohľadu uskutoční výkon nariadenia prostriedkami výkonu rozhodnutia podľa správneho poriadku. Popri ukladaní exekučných pokút môže nariadiť vlastníkovi inžinierskych sietí odpojiť stavbu od dodávky vody a elektrickej energie. Náhradný výkon nariadenia uskutoční podnikateľ oprávnený na stavebné práce na základe zmluvy s orgánom štátneho stavebného dohľadu; náklady na odstránenie stavby a odvoz stavebného odpadu poskytne orgán štátneho stavebného dohľadu, ktoré následne vymáha od vlastníka odstránenej stavby.

**Oprávnenia stavebných inšpektorov**

§ 61

(1) Oprávnenie stavebného inšpektora na výkon štátneho stavebného dohľadu na stavbe a na stavenisku sa preukazuje preukazom vydaným stavebným inšpektorátom.

(2) Stavebný inšpektor je oprávnený s upovedomením vlastníka pozemku vstupovať na pozemok a s upovedomením stavbyvedúceho na stavbu a na stavenisko, ak plní úlohu štátneho stavebného dohľadu. V  sprievode stavebného inšpektora môžu vstupovať na pozemok, na stavbu a na stavenisko aj znalci a iné prizvané osoby, ktorých účasť je nevyhnutná na splnenie úlohy štátneho stavebného dohľadu.

(3) Na miestnu obhliadku môžu na pozemok a na stavbu vstupovať v prítomnosti stavbyvedúceho a v sprievode stavebného inšpektora aj osoby predvolané na ústne pojednávanie a miestnu obhliadku, najmä účastníci v prebiehajúcom konaní, zúčastnené osoby a zamestnanci dotknutých orgánov. Tieto osoby preukazujú oprávnenie na vstup predvolaním.

(4) Vlastník pozemku a stavbyvedúci sú povinní umožniť osobám uvedeným v odsekoch 1 až 3 vstup na pozemok, na stavbu a na stavenisko, nazerať do dokumentácie stavby a utvoriť podmienky umožňujúce splnenie účelu vstupu.

(5) Ak sú ohrozené životy alebo zdravie ľudí alebo zvierat, alebo hrozí poškodenie životného prostredia, môžu osoby uvedené v odsekoch 1 a 2 v nevyhnutnom rozsahu a na nevyhnutný čas vstúpiť na pozemok, na stavbu alebo na stavenisko aj bez upovedomenia vlastníka pozemku alebo stavbyvedúceho na záchranu ohrozených ľudí alebo zvierat alebo na odstránenie bezprostredne hroziacej škody na majetku alebo na životnom prostredí. O tom musia bezodkladne upovedomiť vlastníka pozemku a stavbyvedúceho dodatočne.

1. Osoby oprávnené na vstup na pozemok, na stavbu alebo na stavenisko sú povinné počínať si tak, aby neohrozili svoj život a zdravie, ani životy a zdravie iných osôb a aby nespôsobili škodu na pozemku alebo na stavbe. Ak došlo k poškodeniu pozemku alebo stavby, orgán štátneho stavebného dohľadu uloží povinnosť uviesť ich do pôvodného stavu alebo nahradiť škodu.

(7) Ustanovenia odsekov1 až 6 sa vzťahujú aj na poverených zamestnancov špeciálnych stavebných úradov.

§ 62

1. Ak sa pri výkone štátneho stavebného dohľadu zistí, že na stavbe sa uskutočňujú nepovolené stavebné práce vedúce k takej podstatnej odchýlke od overeného projektu stavby, ktorá je zmenou stavby (§ 5 ods. 2), stavebný inšpektor vyzve podľa povahy veci vlastníka, stavebníka, stavbyvedúceho alebo osobu oprávnenú na výkon stavebného dozoru alebo inú dotknutú osobu, aby v určenej primeranej lehote uviedli stavbu do súladu s overeným projektom a o zistenej skutočnosti upovedomí správny orgán príslušný na prejednanie priestupku alebo správneho deliktu.

(2) Ak vyzvaná osoba nedbá na výzvu orgánu štátneho stavebného dohľadu, správny orgán nariadi odstránenie nepovolených stavebných prác.

(3) Ak sa pri výkone štátneho stavebného dohľadu zistí neodstrániteľná konštrukčná chyba na nosnej konštrukcii stavby, ktorá vznikla pri uskutočňovaní stavby, orgán štátneho stavebného dohľadu nariadi prerušiť ďalšie stavebné práce, určí opatrenia na ochranu stavby a staveniska a uloží stavebníkovi, aby v určenej primeranej lehote zabezpečil zmenu projektu stavby; inak nariadi stavbu alebo jej časť odstrániť.

(4) Ak sa pri výkone štátneho stavebného dohľadu zistia nepovolené stavebné práce uskutočňované bez overeného projektu stavby alebo odsúhlaseného stavebného zámeru, ak ide o stavby, na ktoré postačí ohlásenie podľa § 19, orgán štátneho stavebného dohľadu vyzve stavebníka a zhotoviteľa stavby aby bezodkladne zastavil ďalšie uskutočňovanie nepovolených stavebných prác a o zistenej skutočnosti upovedomí správny orgán príslušný na konanie o odstránení stavby.

1. Ak stavebník alebo vlastník stavby napriek vykonateľnosti rozhodnutia o odstránení stavby pokračuje v uskutočňovaní nepovolených stavebných prác, orgán štátneho stavebného dohľadu oznámi vec orgánu činnému v trestnom konaní.

(6) Ak je pri výkone štátneho stavebného dohľadu podozrenie z použitia nevhodného stavebného výrobku alebo zo zabudovania stavebného výrobku do stavby spôsobom, ktorý je v rozpore s návodom výrobcu stavebných výrobkov, s technickou normou alebo so zaužívanými technologickými postupmi, orgán štátneho stavebného dohľadu zabezpečí odobratie vzorky na vykonanie kontrolnej skúšky alebo na vyhotovenie znaleckého posudku. Úhradu nákladov na tieto opatrenia vymáha orgán štátneho stavebného dohľadu od toho, kto použil nevhodný stavebný výrobok alebo kto stavebný výrobok zabudoval do stavby nevhodným spôsobom.

§ 63

**Poriadkové opatrenia**

(1) Stavebný inšpektor je pri výkone štátneho stavebného dohľadu na stavbe oprávnený uložiť poriadkovú pokutu do 1000 eur stavebníkovi, ktorý uskutočňuje stavebné práce svojpomocou, vlastníkovi pozemku, ak nie je stavebníkom alebo stavbyvedúcemu, ak sa stavba uskutočňuje dodávateľsky, ak

1. neumožní bez vážneho dôvodu vstup na pozemok, na stavbu alebo na stavenisko na uskutočnenie kontrolného úkonu alebo ho neoprávnene vykáže zo staveniska,
2. nesprístupní projekt stavby, stavebný denník alebo inú súčasť dokumentácie stavby, ktorá musí byť na stavbe alebo na stavenisku,
3. nemá alebo nesprístupní doklad o vhodnosti stavebného výrobku na zamýšľané použitie, doklad o nadobudnutí stavebného výrobku, alebo doklad o oprávnení osoby vykonávajúcej na stavbe stavebné práce alebo iné odborné činnosti, alebo stavebný dozor.
4. Ak poriadková pokuta podľa odseku 1 neviedla k náprave a nedostatok pretrváva aj po uplynutí určenej lehoty, možno uložiť pokutu aj opakovane až do splnenia povinnosti.
5. Ten, kto poriadkovú pokutu uložil, ju môže znížiť alebo odpustiť, ak došlo k okamžitej náprave alebo k inej poľahčujúcej okolnosti.
6. Popri poriadkovej pokute môže stavebný inšpektor zadržať a odovzdať orgánu štátneho stavebného dohľadu doklad o kvalifikácii alebo o oprávnení, ak je to nevyhnutné na zabránenie pokračovania v činnosti, ktorá ohrozuje bezpečnosť ľudí, alebo na riadne uskutočňovanie stavebných prác. Orgán štátneho stavebného dohľadu bezodkladne upovedomí o zadržaní dokladu orgán, ktorý ho vydal, spolu s oznámením dôvodu zadržania.
7. Výnosy z poriadkových pokút sú príjmom štátneho rozpočtu.

§ 64

**Priestupky**

1. Priestupku sa dopustí ten, kto
2. uskutočňuje stavebné práce na stavbe, stavebné úpravy alebo terénne úpravy na ohlásenie bez odsúhlaseného stavebného zámeru alebo v rozpore s ním,
3. uskutočňuje stavbu svojpomocou pre seba bez osoby oprávnenej na výkon stavebného dozoru,
4. nezabezpečí, aby počas uskutočňovania stavebných prác svojpomocou bola na stavbe požadovaná dokumentácia stavby, najmä overený projekt stavby, stavebný súhlas a stavebný denník,
5. neodstráni v  primeranej lehote nedostatky na stavbe na výzvu orgánu štátneho stavebného dohľadu,
6. nezabezpečí stavenisko stavby a jeho zariadenia podľa tohto zákona,
7. nezabezpečí vytýčenie a súlad priestorovej polohy novej stavby alebo zmeny stavby s projektom stavby,
8. neodstráni na výzvu orgánu štátneho stavebného dohľadu stavbu zhotovenú nepovolenými stavebnými prácami,
9. neoznačí viditeľne informačnú konštrukciu svojím menom alebo názvom, logom alebo iným označením umožňujúcim identifikáciu vlastníka,
10. neoznámi stavebnému úradu zmenu v osobe stavebníka.
11. Priestupku sa dopustí ten, kto
12. prevádzkuje alebo umožní prevádzkovať inému stavbu na iný účel než je uvedené v kolaudačnom osvedčení,
13. prevádzkuje alebo umožní prevádzkovať stavbu inému pred vydaním kolaudačného osvedčenia,
14. odstráni stavbu bez stavebného súhlasu; to neplatí, ak ide o stavbu zhotovenú nepovolenými stavebnými prácami,
15. nepredloží v určenej lehote stavebný zámer nevyhnutných stavebných úprav na prerokovanie alebo návrh na začatie konania na stavebnom úrade,
16. nevykoná neodkladné stavebné úpravy nariadené orgánom štátneho stavebného dohľadu,
17. neudržiava stavbu v riadnom stave napriek výzve orgánu štátneho stavebného dohľadu,
18. neodstráni v určenej primeranej lehote stavbu, ktorej odstránenie nariadil orgán štátneho stavebného dohľadu,
19. nepredložil energetický certifikát nebytovej budovy orgánu štátneho stavebného dohľadu v lehote určenej v kolaudácii,
20. neuchováva dokumentáciu skutočného vyhotovenia stavby alebo ju neodovzdá novému nadobúdateľovi stavby,
21. neobstará dokumentáciu skutočného vyhotovenia stavby, ak obstaranie nariadil orgán štátneho stavebného dohľadu,
22. bráni bez právneho dôvodu vlastníkovi stavby užívať stavbu alebo zariadenie, ktoré je súčasťou stavby, je v stavbe alebo na stavbe.
23. Priestupku sa dopustí ten, kto
24. uskutočňuje stavebné práce na stavbe bez stavebného súhlasu, bez overeného projektu stavby alebo v rozpore s ním,
25. nevykoná na stavbe stavebné úpravy alebo na pozemku opatrenie uložené pri štátnom stavebnom dohľade,
26. prevádzkuje alebo umožní inému prevádzkovať stavbu bez kolaudačného osvedčenia alebo v rozpore s ním,
27. nezabezpečí, aby dodávateľom stavebných prác bola osoba s príslušným oprávnením, ak sa vyžaduje,
28. nerešpektuje nariadený zákaz pokračovať v uskutočňovaní stavebných prác alebo v odstraňovaní stavby.
29. Priestupku sa dopustí ten, kto
30. neudržiava stavbu napriek výzve orgánu štátneho stavebného dohľadu v súlade so základnými požiadavkami na stavby a jej stav ohrozuje zdravie jej obyvateľov alebo návštevníkov, bezpečnosť v okolí stavby alebo životné prostredie,
31. zmení účel stavby alebo prevádzku stavby alebo odstráni stavbu bez projektu stavby na základe rozhodnutia stavebného úradu alebo v rozpore s ním,
32. uskutočňuje stavebné práce podľa projektu stavby, ktorý nie je overený, hoci overený mal byť,
33. neuskutoční v určenej lehote zabezpečovacie práce na stavbe alebo vypratanie stavby nariadené orgánom štátneho stavebného dohľadu,
34. predlžuje bez vážneho dôvodu napriek výzve orgánu štátneho stavebného dohľadu dokončenie vyhradenej stavby v lehote určenej v rozhodnutí stavebného úradu.
35. Priestupku sa dopustí ten, kto
36. uskutočňuje svojpomocou stavebné práce v chránenom území alebo v ochrannom pásme alebo na pozemku, ktorý je podľa územnoplánovacej dokumentácie vylúčený zo zastavania alebo nie je určený na zastavanie, najmä na poľnohospodárskej pôde alebo na lesnom pozemku,
37. nevykoná pri uskutočňovaní stavebných prác svojpomocou neodkladné stavebné úpravy, statické zabezpečenie alebo iné zabezpečovacie opatrenie uložené pri štátnom stavebnom dohľade, ak stav stavby bez ich vykonania ohrozuje život alebo zdravie ľudí alebo zvierat, alebo poškodzuje životné prostredie,
38. nerešpektuje nariadený príkaz prerušiť uskutočňovanie stavebných prác.
39. Priestupku sa dopustí ten, kto prevádzkuje alebo užíva stavbu, ktorá nebola skolaudovaná podľa predpisov platných do 31. decembra 2021 a v určenej lehote nepodal žiadosť o preskúmanie podmienok užívania stavby podľa § 89.
40. Za priestupok podľa odseku 1 možno uložiť pokutu do 1 000 eur, za priestupok podľa odseku 2 možno uložiť pokutu do 5 000 eur, za priestupok podľa odseku 3 možno uložiť pokutu do 20 000 eur, za priestupok podľa odseku 4 možno uložiť pokutu do 50 000 eur, za priestupok podľa odseku 5 pokutu do 200 000 eur a za priestupok podľa odseku 6 možno uložiť pokutu 100 000 eur.
41. Ak napriek právoplatne uloženej pokute páchateľ priestupku pokračuje v konaní, ktoré je priestupkom podľa odsekov 2 až 5, alebo neodstráni chybný stav alebo sa do troch rokov dopustí rovnakého priestupku, možno uložiť pokutu do výšky dvojnásobku pokuty.
42. Príslušným správnym orgánom na prejednanie priestupku je stavebný inšpektorát miestne príslušný podľa miesta stavby.
43. V blokovom konaní môže stavebný inšpektor uložiť za priestupok podľa odsekov 1 a 2 pokutu do 500 eur. V blokovom konaní môže pokutu za priestupky podľa odseku 1 okrem stavebného inšpektora uložiť aj obecná polícia a Policajný zbor. Priestupky podľa odsekov 3 až 6 nemožno prejednať v blokovom konaní. Na prejednávanie priestupkov sa nepoužije rozkazné konanie.
44. Na priestupky a ich prejednávanie sa vzťahuje všeobecný predpis o priestupkoch[[20]](#footnote-20)).

§ 65

**Iné správne delikty**

1. Stavebný inšpektorát uloží pokutu od 300 eur do 1 500 eur stavebníkovi-právnickej osobe alebo zhotoviteľovi stavby, ak
2. uskutoční stavebné práce na stavbe, stavebné úpravy alebo terénne úpravy na ohlásenie bez odsúhlaseného stavebného zámeru alebo v rozpore s ním,
3. umiestni alebo zhotoví informačnú konštrukciu alebo zmontovaný výrobok na verejnom priestranstve bez stavebného súhlasu alebo v rozpore s ním,
4. nepredloží orgánu štátneho stavebného dohľadu energetický certifikát nebytovej budovy v určenej lehote,
5. nezabezpečí na vedenie stavby stavbyvedúceho s oprávnením,
6. nezabezpečí geodetické činnosti na stavbe geodetom s oprávnením,
7. nezabezpečí osobné ochranné prostriedky zamestnancom na základe výzvy koordinátora bezpečnosti práce alebo stavbyvedúceho,
8. nesplní výzvu alebo neurobí opatrenie na stavbe nariadené orgánom štátneho stavebného dohľadu, štátneho dozoru alebo odborného dozoru nad vyhradenými technickými zariadeniami,
9. umožní vstup cudzej osoby na stavenisko alebo na stavbu, maloletým osobám a zvieratám, alebo takéto osoby, ako aj osoby pod vplyvom alkoholu alebo inej návykovej látky bezodkladne nevykáže zo staveniska a zo stavby,
10. neudržiava na stavenisku poriadok a čistotu, najmä nezabezpečí správne uloženie stavebných výrobkov a stavebných mechanizmov a odvoz alebo inú likvidáciu odpadu zo staveniska, ak to má vplyv na bezpečnosť práce alebo na okolie stavby,
11. nerešpektuje pokyny stavbyvedúceho týkajúce sa organizácie, koordinácie a harmonogramu uskutočňovania stavebných prác,
12. nezabezpečí, aby na stavenisku bola po celý čas uskutočňovania stavby dokumentácia stavby,
13. neoznačí informačnú konštrukciu alebo zmontovaný výrobok na verejnom priestranstve menom alebo názvom, logom alebo iným viditeľným označením, ktorý umožňuje jeho verejnú identifikáciu.
14. neudržiava stavbu alebo pozemok, najmä neuskutoční potrebné udržiavacie práce alebo základné vonkajšie úpravy.
15. Stavebný inšpektorát uloží pokutu od 3 000 eur do 30 000 eur stavebníkovi- právnickej osobe alebo zhotoviteľovi stavby, ak
16. uskutočňuje stavebné práce bez overeného projektu stavby alebo v rozpore s ním,
17. uskutočňuje stavebné práce bez oprávnenia alebo mimo rozsah svojho oprávnenia,
18. neudržiava stavbu napriek výzve orgánu štátneho stavebného dohľadu, štátneho dozoru alebo odborného dozoru nad vyhradenými zariadeniami v súlade so základnými požiadavkami na stavbu, s určeným spôsobom prevádzky podľa osvedčenia alebo podľa prevádzkovej dokumentácie,
19. odstráni stavbu bez stavebného súhlasu alebo v rozpore s ním; to neplatí, ak ide o nepovolenú stavbu,
20. neodstráni stavbu na základe nariadenia orgánu štátneho stavebného dohľadu alebo dočasnú stavbu po uplynutí času, na ktorú bola povolená alebo určená vrátane zariadenia staveniska,
21. neoznámi alebo nezabezpečí oznámenie niektorého štádia uskutočňovania stavebných prác orgánu štátneho stavebného dohľadu , alebo nevyčká na kontrolnú prehliadku a pokračuje v stavebných prácach,
22. nezhotovuje stavbu podľa projektu stavby, podmienok rozhodnutia stavebného úradu, alebo podľa technických predpisov a technologických postupov, ktoré sa vzťahujú na stavebné práce,
23. použije stavebný výrobok, ktorý nie je vhodný na zamýšľané použitie, alebo zabuduje alebo inak použije stavebný výrobok v rozpore s návodom výrobcu, ak tým ohrozí niektorú základnú požiadavku na stavbu,
24. umožní, aby stavebné práce alebo iné odborné činnosti vo výstavbe uskutočňovali osoby, ktoré nemajú potrebnú odbornú spôsobilosť, zdravotnú spôsobilosť na prácu alebo oprávnenie, ak to môže mať vplyv na bezpečnosť alebo zdravie iných osôb alebo na niektorú základnú požiadavku na stavby,
25. predlžuje lehotu výstavby bez vážneho dôvodu, ak tým zhoršuje životné prostredie alebo ohrozuje, obťažuje alebo obmedzuje okolie stavby, najmä susedné stavby,
26. neodstráni dočasné stavby zariadenia staveniska a stavebný odpad po skončení výstavby.

(3) Stavebný inšpektorát uloží pokutu od 10 000 eur do 1 500 000 eur stavebníkovi- právnickej osobe alebo zhotoviteľovi stavby, ak

1. uskutočňuje stavebné práce alebo terénne úpravy bez stavebného súhlasu a overeného projektu stavby,
2. neudržiava napriek výzve orgánu štátneho stavebného dohľadu stavbu do takej miery, že stavba ohrozuje životy alebo zdravie ľudí zrútením stavebnej konštrukcie alebo emisiami z jej prevádzky,
3. prevádzkuje stavbu bez kolaudačného osvedčenia alebo v rozpore s ním, alebo umožní pred skončením kolaudácie prevádzku stavby inej osobe,
4. neuskutoční bez vážneho dôvodu neodkladné zabezpečovacie práce nariadené orgánom štátneho stavebného dohľadu, nariadené vypratanie stavby alebo odstránenie stavby hroziacej zrútením.

(4) Stavebný inšpektorát uloží pokutu od 300 eur do 1 000 eur osobe poverenej výkonom stavebného dozoru, ktorá

1. pripustí, aby postup stavebných prác bol v nesúlade s overeným projektom stavby alebo s technickými predpismi alebo so zaužívanými postupmi stavebných prác,
2. neskontrolovala inštaláciu a prevádzku technických zariadení na stavbe, ak sa to negatívne prejavuje na prevádzke stavby na určený účel,
3. neskontrolovala skutočný rozsah a kvalitu dodaných stavebných výrobkov a neosvedčila svojím podpisom správnosť ich dodania, ak tým došlo k zámene stavebných výrobkov, k použitiu nevhodných stavebných výrobkov alebo k množstvovým alebo kvalitatívnym rozdielom,
4. nesleduje vedenie stavebného denníka, ak to spôsobí jeho stratu, poškodenie, sfalšovanie, nepravdivý zápis alebo zápis od osoby, ktorá nie je oprávnená na zápis,
5. neskontrolovala vecnú správnosť a úplnosť dokladov, ktoré sú podkladom na fakturovanie stavebných prác a stavebných výrobkov a ich súlad s podmienkami zmlúv.

(5) Stavebný inšpektorát uloží pokutu od 1 000 eur do 5 000 eur osobe poverenej výkonom stavebného dozoru na vyhradenej stavbe alebo na stavbe zhotovovanej svojpomocou, ktorá

1. neskontrolovala odborné uloženie stavebných výrobkov a stavebných mechanizmov na stavenisku a vhodnosť ich používania na stavebné práce, ak tým vznikla škoda alebo pracovný úraz,
2. neskontrolovala, či je zaručená bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci, ak to malo za následok pracovný úraz,
3. neprerokovala bezodkladne zistené nezhody a iné nedostatky v zhotovovaní stavby podľa ich druhu s projektantom alebo netrvala na ich odstránení podľa pokynu projektanta, ak tým vznikla škoda alebo stavebné práce navyše,
4. nenariadila okamžité prerušenie stavebných prác, ak zistila, že sa uskutočňujú v rozpore s overeným projektom stavby alebo s vykonávacím projektom, s podmienkami stavebného súhlasu, s bezpečnostnými alebo technickými predpismi, s návodmi výrobcov stavebných výrobkov alebo so zaužívanými technologickými postupmi a bezprostredne hrozí vznik škody alebo je ohrozené zdravie ľudí alebo zvierat, alebo ak prerušenie stavebných prác bezodkladne neoznámil orgánu štátneho stavebného dohľadu alebo nezaznamenal v stavebnom denníku,
5. odsúhlasila zmeny na stavbe, ktoré zhoršujú parametre podstatných vlastností stavby, alebo zmeny, ktoré vyžadujú zmenu overeného projektu stavby alebo nové rozhodnutie stavebného úrad, alebo odsúhlasené zmeny nezaznamenal v stavebnom denníku,
6. neskontrolovala inštaláciu a prevádzku technických zariadení a prevádzkových zariadení na stavbe, ak to má za následok vznik škody, stavebných prác navyše, nefunkčnosť inštalovaných zariadení alebo ohrozenie bezpečnosti ľudí,
7. nezúčastnila sa bez vážneho dôvodu na kontrolnej prehliadke uskutočnenej na základe podmienok stavebného súhlasu alebo zvolanej orgánom štátneho stavebného dohľadu v rámci výkonu štátneho stavebného dohľadu alebo sa nepodieľa na vyhotovení zápisnice pre dokumentáciu stavby,
8. neskontrolovala, či je zaručená bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci, alebo nespolupracovala s koordinátorom bezpečnosti pri práci, ak tým došlo ku škode alebo k úrazu,
9. neskontrolovala, či všetky zmeny vykonávacieho projektu navrhnuté zhotoviteľom stavby alebo stavebníkom, boli odsúhlasené projektantom ešte pred ich uskutočnením, ak tým došlo k prácam navyše, ku škode, k úrazu, k znehodnoteniu nálezu, k prerušeniu stavebných prác pri výkone štátneho stavebného dohľadu alebo k inej ujme stavebníka.
10. Stavebný inšpektorát uloží pokutu od 300 eur do 3 000 eur stavbyvedúcemu, ktorý
11. neurčil poradie stavebných prác a súvisiacich odborných činností na stavbe a neskoordinoval stavebné práce zhotoviteľa stavby a jeho zmluvných dodávateľov, ak tým vznikli časové prestoje, nesúlad v nadväznosti stavebných prác alebo  nedodržanie harmonogramu uskutočňovania stavebných prác,
12. neurčil začatie a skončenie jednotlivých fáz zhotovovania stavby alebo nedohodol so zhotoviteľom stavby harmonogram uskutočňovania stavebných prác, ak tým vznikol nesúlad nadväznosti stavebných prác a k omeškaniu výstavby,
13. nevydal pokyny týkajúce sa času a spôsobu uskutočňovania stavebných prác v závislosti od poveternostných podmienok, zásobovania stavebnými výrobkami a rozvrhom práce zamestnancov zhotoviteľa stavby a jeho zmluvných dodávateľov,
14. nekoordinoval dodávky stavebných výrobkov na stavenisko a odvoz odpadu zo stavby a zo staveniska,
15. nepreberá dodávky stavebných výrobkov alebo nekontroluje alebo neuchováva doklady o ich vhodnosti na zamýšľané použitie,
16. nevedie stavebný denník alebo ho vedie tak, že dôjde k jeho odcudzeniu, poškodeniu, znehodnoteniu alebo neoprávneným zápisom, alebo nevykonáva v ňom potrebné zápisy alebo neumožní zápis oprávneným osobám,
17. nevykázal zo staveniska alebo zo stavby osobu, ktorá nie je účastná na zhotovovaní stavby, na výkone iných odborných činností vo výstavbe, štátneho stavebného dohľadu, štátneho dozoru alebo odborného dozoru nad vyhradenými technickými zariadeniami,
18. nevykázal zo staveniska alebo zo stavby osobu, ktorá je pod vplyvom alkoholu alebo inej návykovej látky.
19. Stavebný inšpektorát uloží pokutu od 1 000 eur do 3 000 eur stavbyvedúcemu, ktorý
20. neurčil miesto a spôsob uloženia stavebných výrobkov a stavebných mechanizmov na stavenisku a umiestnenie a pripojenie zariadení staveniska na inžinierske siete, ak to spôsobí neporiadok na stavenisku ohrozujúci bezpečnosť práce alebo plynulosť stavebných prác,
21. neorganizuje pohyb osôb, stavebných mechanizmov a dopravných prostriedkov po stavenisku a príjazd k stavbe, ak to spôsobuje prestoje a práce navyše,
22. nenariadil okamžité prerušenie stavebných prác alebo iných činností, ak sa na stavenisku alebo na stavbe našla munícia alebo kostrové pozostatky alebo neoznámil nález polícii, alebo zistil archeologický nález alebo vec, ktorá má pamiatkovú hodnotu a neoznámil ho orgánu štátneho stavebného dohľadu, alebo nespravoval sa pokynmi polície, orgánu štátneho stavebného dohľadu alebo pamiatkového úradu,
23. nezabezpečil spojenie s integrovaným záchranným systémom na zabezpečenie rýchlej zdravotnej služby a hasičského zásahu.
24. Stavebný inšpektorát uloží pokutu od 500 eur do 3 000 eur tomu, kto uskutočňuje vyhradené činnosti vo výstavbe bez oprávnenia, s neplatným oprávnením, alebo po tom, čo mu bolo oprávnenie odňaté orgánom, ktorý ho vydal, alebo zadržané orgánom štátneho stavebného dohľadu, Inšpektorátom práce alebo orgánom Policajného zboru.
25. Stavebný inšpektorát uloží pokutu od 1 000 eur do 5 000 eur vlastníkovi stavby dopravnej infraštruktúry alebo vlastníkovi stavby inžinierskej siete, ktorý nevedie dokumentáciu podľa § 46 ods. 3, alebo nespolupracuje s projektantom na vypracovaní stavebného zámeru.
26. Stavebný inšpektorát uloží pokutu do 200 000 eur vlastníkovi stavby, ktorým je právnická osoba alebo fyzická osoba-podnikateľ, ak prevádzkuje stavbu bez kolaudačného rozhodnutia podľa predpisov platných do 31. decembra 2021 a v určenej lehote nepodal žiadosť o preskúmanie podmienok užívania stavby podľa § 89.
27. V konaní o uloženie pokuty správny orgán prihliadne na dĺžku protiprávneho stavu a na závažnosť následkov porušenia povinnosti, ako aj na ochotu napraviť zistené porušenie a odstrániť jeho následky. Popri pokute je správny orgán oprávnený zadržať neplatné alebo neoprávnene použité osvedčenie, preukaz, pečiatku alebo iný doklad o oprávnení a zadržaný doklad je povinný bezodkladne odovzdať orgánu, ktorý ho vydal, spolu s oznámením dôvodu zadržania.
28. Ak sa neodstránil protiprávny stav alebo ak nedošlo k náprave ani po vykonateľnosti rozhodnutia o uložení pokuty, alebo ak došlo k  opakovanému porušeniu povinnosti do troch rokov od uloženia skoršej pokuty, možno uložiť pokutu do výšky dvojnásobku pokuty.
29. Uložiť pokutu možno do troch rokov odo dňa, keď došlo k porušeniu povinnosti.
30. Výnosy z pokút sú príjmom štátneho rozpočtu.

**TRETIA HLAVA**

**KONANIA**

§ 66

**Vzťah k Správnemu poriadku**

1. Správny poriadok sa nevzťahuje
2. na rozhodovanie ústredia stavebnej inšpekcie o zriadení a zrušení pracoviska stavebnej inšpekcie,
3. na určenie príslušného stavebného úradu na konanie, ak sa stavba uskutočňuje vo viacerých stavebných obvodoch,
4. na overovanie projektu stavby,
5. na vybavovanie ohlásení stavebných prác (§ 19) a ohlásení odstránenia nepovolenej konštrukcie (§ 85),
6. na vydávanie kolaudačného osvedčenia a overenie dokumentácie skutočného vyhotovenia stavby,
7. na poskytovanie údajov a informácii dotknutého orgánu projektantovi na vypracovanie stavebného zámeru,
8. na vydávanie doložiek súladu.
9. Ak je konanie prerušené, lehoty podľa tohto zákona neplynú. Proti rozhodnutiu o prerušení konania sa môže stavebník odvolať.
10. V konaniach podľa tohto zákona nemožno podať žiadosť ani odvolanie ústne do zápisnice.

K o n a n i e n a  s t a v e b n o m ú r a d e

§ 67

**Správny orgán**

1. Správnym orgánom je stavebný úrad v mieste stavby alebo špeciálny stavebný úrad. Tento správny orgán je príslušný aj na súvisiace rozhodovanie v priebehu uskutočňovania stavebných prác a na vydanie kolaudačného osvedčenia.
2. Ak stavebný zámer obsahuje viacero stavieb, pre ktoré je príslušných viac stavebných úradov (§ 54 a 57), konanie uskutoční a stavebný súhlas vydá ten stavebný úrad, ktorý je príslušný na rozhodnutie o hlavnej stavbe. Ostatné stavebné úrady majú v tomto konaní postavenie dotknutého orgánu. Hlavnou stavbou je stavba, ktorá určuje účel stavebného zámeru.
3. Súčasťou rozhodovania v jednom konaní sú aj vyvolané úpravy, najmä preložky stavieb dopravnej infraštruktúry a inžinierskych sietí, ochranné stavby, stavby na ochranu biotopov a umožnenia prirodzenej migrácie voľne žijúcich zvierat, ako aj vonkajšie úpravy.

§ 68

**Účastník**

1. Účastníkom je
2. stavebník,
3. vlastník pozemku, na ktorom sa má uskutočniť stavba alebo vlastník stavby, ak nie je stavebníkom a ten, kto má k týmto nehnuteľnostiam právo vyplývajúce z vecného bremena,
4. vlastník susedného pozemku,
5. vlastník susednej stavby,
6. ten, komu toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu[[21]](#footnote-21)),
7. prevádzkovatelia alebo vlastníci inžinierskych sietí, ak stavba zasahuje do ochranného pásma alebo bezpečnostného pásma podľa osobitného predpisu,
8. zriaďovateľ geodetického bodu.
9. Projektant je účastníkom v časti konania, ktorá sa týka obsahu a náležitostí stavebného zámeru a správy o výsledku prerokovania stavebného zámeru.
10. Ak stavebník zomrel alebo bol vyhlásený za mŕtveho, v konaní sa pokračuje s jeho právnym nástupcom.

§ 69

**Žiadosť**

1. Návrh na začatie konania sa označuje ako žiadosť. Ak je zavedené podávanie žiadosti formou tlačiva alebo formou elektronického formulára, žiadosť je platne podaná len vyplneným tlačivom alebo elektronickým formulárom.
2. K žiadosti sa priloží stavebný zámer vypracovaný oprávnenou osobou, správa o výsledku prerokovania stavebného zámeru a údaje podľa osobitného predpisu[[22]](#footnote-22)) potrebné na účel overenia vlastníckeho práva k pozemku alebo k stavbe; ak žiadateľom nie je vlastník pozemku alebo stavby, prílohou žiadosti je doklad, ktorým sa preukazuje iné právo podľa § 25 ods. 1.

§ 70

**Oznámenie o začatí konania**

(1) Správny orgán oznámi začatie konania dotknutým orgánom a účastníkom konania do siedmich pracovných dní odo dňa, keď je žiadosť úplná.

1. V  oznámení o začatí konania správny orgán uvedie podstatné údaje zo žiadosti alebo priloží fotokópiu žiadosti, určí termín ústneho pojednávania a miestnej obhliadky a uvedie miesto, kde sa možno oboznámiť so stavebným zámerom a so správou o výsledku prerokovania stavebného zámeru. Správny orgán v oznámení o začatí konania upozorní účastníkov a dotknuté orgány, že svoje návrhy, pripomienky a námietky môžu uplatniť najneskôr na ústnom pojednávaní, pretože na neskôr podané návrhy, pripomienky a námietky nemusí prihliadnuť. Ak sa nenariaďuje ústne pojednávanie, lehota na uplatnenie pripomienok a námietok nesmie byť kratšia ako sedem pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia.

§ 71

**Dokazovanie**

1. Na overenie vlastníckych pomerov účastníkov a existencie vecných práv k pozemku alebo k stavbe na účely zistenia procesnej legitimácie je rozhodujúci stav zápisov v katastri nehnuteľností v deň začatia konania alebo vyplývajúci z osobitných predpisov.
2. Obsah verejne prístupnej časti informačného systému o výstavbe a obsah oznámení a iných písomností zverejnených v úradnej zbierke sa na účely konania považujú za všeobecne známe skutočnosti (§ 34 ods. 6 správneho poriadku).
3. Obsah predchádzajúcich vlastných rozhodnutí a stanovísk stavebného úradu a stavebnej inšpekcie a údaje a informácie uvedené na webovom sídle alebo na úradnej tabuli správneho orgánu sa na účely konania považujú za skutočnosti známe správnemu orgánu z úradnej činnosti (§ 34 ods. 6 správneho poriadku).
4. Správny orgán je povinný zaoberať sa všetkými podaniami, návrhmi, pripomienkami a stanoviskami uplatnenými účastníkmi, zúčastnenými osobami a dotknutými orgánmi. Správny orgán neprihliadne na námietky a oznámenia osoby, ktorá nie je účastníkom ani zúčastnenou osobou, ani na návrhy, pripomienky a námietky účastníkov a zúčastnených osôb, ktorých vyhovením by došlo k porušeniu zákona, k rozporu s územnoplánovacou dokumentáciou alebo so záverečným rozhodnutím orgánu posudzovania vplyvov stavby na životné prostredie (ďalej len „orgán posudzovania vplyvov“); nemusí prihliadať na
5. opätovne uplatnené návrhy, pripomienky a námietky účastníkov, zúčastnených osôb a dotknutých orgánov, o ktorých už bolo právoplatne rozhodnuté v inom konaní, ktorého obsah je záväzný pre rozhodnutie; to neplatí, ak sa zásadne zmenili skutkové okolnosti alebo predmet rozhodovania,
6. návrhy, pripomienky a námietky účastníkov, ktoré nemajú vplyv na ich práva a právom chránené záujmy alebo plnenie zákonných alebo uložených povinností,
7. pripomienky a námietky, ktoré sa priamo netýkajú predmetu rozhodovania, a
8. anonymné podania.
9. Odvolací orgán v odvolacom konaní neprihliadne na návrhy, pripomienky a námietky účastníkov, ktoré neboli uplatnené k stavebnému zámeru alebo v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mali a mohli byť bez vážnej prekážky; to neplatí, ak sa preukáže, že ide o opomenutého účastníka.

§ 72

**Ústne pojednávanie**

1. Správny orgán nariadi ústne pojednávanie, ak zo správy o výsledku prerokovania stavebného zámeru vyplýva, že v rámci prerokovania stavebného zámeru sa nepodarilo stavebníkovi a projektantovi odstrániť rozpory medzi účastníkmi alebo medzi dotknutými orgánmi týkajúce sa obsahu stavebného zámeru, ak tieto rozpory môžu mať vplyv na konštrukciu alebo prevádzku stavby alebo zmeny stavby alebo vplyv na okolie stavby podľa základných požiadaviek na stavby (§ 12 ods. 2) a všeobecných technických požiadaviek na výstavbu (§ 13). Ústne pojednávanie možno spojiť s miestnou obhliadkou pozemku alebo stavby, ak to pomôže na odstránenie rozporu.
2. Správny orgán nenariadi ústne pojednávanie, ak jedinými účastníkmi sú stavebník a projektant, alebo ak sú stanoviská ostatných účastníkov súhlasné a záväzné stanoviská dotknutých orgánov uvedené v správe o výsledku prerokovania stavebného zámeru nie sú rozporné alebo protichodné.
3. Ak správny orgán nariadi ústne pojednávanie, predvolá na ústne pojednávanie stavebníka, projektanta a tých, ktorí k obsahu stavebného zámeru uplatnili rozporné stanoviská alebo protichodné záväzné stanoviská; môže prizvať aj iné osoby, ktorých účasť môže byť účelná.
4. Predvolanie na ústne pojednávanie je potrebné doručiť najmenej sedem pracovných dní pred ústnym pojednávaním.

§ 73

**Odstraňovanie rozporov**

1. Rozpory medzi záväznými stanoviskami  k stavebnému zámeru a inými uplatnenými stanoviskami, ktoré sa nepodarilo odstrániť stavebníkovi a projektantovi v prerokovaní stavebného zámeru, odstraňuje správny orgán v konaní.
2. Ak sú záväzné stanoviská vzájomne rozporné, správny orgán vedie dotknuté orgány k odstráneniu rozporu dohodou. Ak sa nepodarí odstrániť rozpor dohodou, správny orgán vyžiada stanoviská od ich nadriadených orgánov. Ak sa ani tak nedosiahne odstránenie rozporu alebo ak dotknutý orgán nemá nadriadený orgán, správny orgán požiada o vyriešenie rozporu ministerstvo. Ministerstvo rozhodne po dohode s príslušnými ústrednými orgánmi štátnej správy.
3. Ak je rozpor v obsahu údajov a požiadaviek vlastníka stavby dopravnej infraštruktúry alebo vlastníka stavby inžinierskej siete so stavebným zámerom, ktorý sa nepodarí odstrániť v konaní, správny orgán požiada o vyriešenie rozporu príslušné ministerstvo.

§ 74

**Občianskoprávne a iné námietky**

1. Ak sa v konaní začatom na návrh vyskytne námietka alebo spor medzi účastníkmi vyplývajúci z práv k pozemku alebo k stavbe, o ktorej správny orgán nie je oprávnený rozhodnúť, pokúsi sa vyriešiť námietku alebo spor dohodou účastníkov alebo uzavretím zmieru.
2. Ak sa nepodarí vyriešiť námietku alebo spor dohodou účastníkov ani uzavrieť zmier, správny orgán konanie preruší a vyzve účastníkov, aby podali návrh na rozhodnutie o obsahu námietky alebo sporu príslušnému orgánu alebo súdu, a určí na to primeranú lehotu.
3. Ak v určenej lehote účastníci nepodali dôkaz o podaní návrhu, správny orgán konanie zastaví.
4. Ak ide o konanie z vlastného podnetu, správny orgán postupuje podľa odseku 1. Ak sa nepodarí vyriešiť námietku alebo spor dohodou ani zmierom, správny orgán je oprávnený urobiť si úsudok o námietke sám ako o predbežnej otázke v konaní alebo ak je to možné, dá podnet na rozhodnutie príslušného orgánu.
5. Ak sa námietka účastníka týka obsahu záväzného stanoviska, stavebný úrad konanie preruší a vyžiada si vyjadrenie k námietkam od príslušného dotknutého orgánu.

§ 75

**Zastavenie konania**

1. Správny orgán okrem dôvodov podľa § 30 ods. 1 správneho poriadku zastaví konanie aj vtedy, ak zistí, že
2. žiadateľ nemá právny vzťah k pozemku alebo k stavbe podľa § 25 ods. 1 a 2, na ktorých sa majú uskutočniť stavebné práce,
3. ide o pozemok, ktorý je podľa územnoplánovacej dokumentácie alebo osobitného predpisu vylúčený zo zastavania, a nejde o stavbu, ktorá je tam prípustná,
4. stavba nebola predmetom konania podľa osobitného predpisu8), hoci mala byť,
5. stavebné práce sa už uskutočňujú, alebo
6. žiadateľ, ktorým je právnická osoba, zanikol bez právneho nástupcu,
7. odpadol dôvod konania.
8. Na zastavenie konania z dôvodu späťvzatia žiadosti stavebníkom nie je potrebný súhlas účastníkov, ktorí nie sú spolužiadatelia.

§ 76

**Predmet konania**

1. Predmet konania vyplýva zo žiadosti a zo správy o výsledku prerokovania stavebného zámeru. Správny orgán je viazaný týmto predmetom konania a musí viesť konanie k rozhodnutiu o ňom.
2. Správny orgán pri posudzovaní žiadosti a rozhodovania o správe o výsledku prerokovania stavebného zámeru zisťuje, či
3. žiadateľ má právo k pozemku alebo k stavbe umožňujúce uskutočniť stavebné práce (§ 25 ods. 1 a 2),
4. stavebné práce sú v súlade s rozhodnutím orgánu posudzovania vplyvov,
5. umiestnenie budovy je v súlade so zastavovacími podmienkami podľa územnoplánovacej dokumentácie,
6. stavebnými prácami sa nesleduje segregácia niektorej skupiny obyvateľov na rasovom, národnostnom alebo sociálno-ekonomickom základe,
7. podľa stavebného zámeru stavba spĺňa požiadavky na bezbariérové užívanie podľa všeobecných technických požiadaviek,
8. sú podľa správy o výsledku prerokovania stavebného zámeru uplatnené záväzné stanoviská a stanoviská vlastníkov stavieb dopravnej infraštruktúry a vlastníkov inžinierskych sietí,
9. sú uplatnené pripomienky a návrhy účastníkov a
10. stavebný zámer a správu o výsledku prerokovania stavebného zámeru vypracoval projektant.
11. Ak stavebný úrad zistí rozpor medzi záväznými stanoviskami dotknutých orgánov, postupuje podľa § 73.

§ 77

**Lehota na rozhodnutie**

1. Ak ďalej nie je ustanovené inak alebo ak osobitný zákon neustanovuje inak, vo veciach, ktoré môže správny orgán rozhodnúť na podklade žiadosti bez potreby ústneho pojednávania alebo miestnej obhliadky, je povinný rozhodnúť do 30 pracovných dní odo dňa začatia konania; v ostatných prípadoch do 60 pracovných dní odo dňa začatia konania.
2. Ak ide o vyhradenú stavbu alebo o líniovú stavbu alebo o stavbu s veľkým počtom účastníkov, alebo ak je nevyhnutné obstarať znalecký posudok alebo vykonať štátnu expertízu, správny orgán rozhodne do 90 pracovných dní. Do lehoty na rozhodnutie sa nezapočítajú dni, po ktoré správny orgán nemal k dispozícii znalecký posudok alebo výsledok štátnej expertízy.
3. Do lehoty podľa odsekov 1 a 2 sa nezapočítava doba doručenia rozhodnutia.

§ 78

**Zamietnutie žiadosti**

(1) Správny orgán zamietne žiadosť, ak zo žiadosti a zo správy o prerokovaní stavebného zámeru vyplýva, že

1. umiestnenie stavby nie je v súlade so zastavovacími podmienkami podľa územného stanoviska alebo s rozhodnutím orgánu posudzovania vplyvov na životné prostredie podľa osobitného predpisu4),
2. stavebný zámer alebo správu z výsledku prerokovania stavebného zámeru nevypracoval projektant,
3. bolo predložené záporné záväzné stanovisko dotknutého orgánu,
4. stavba podľa stavebného zámeru nespĺňa požiadavky na bezbariérové užívanie podľa všeobecných technických požiadaviek,
5. základným účelom stavby je segregácia niektorej skupiny obyvateľov na rasovom, národnostnom alebo sociálno-ekonomickom základe,
6. k stavbe nie je zabezpečený prístup z verejnej komunikácie v kapacite dostatočnej pre prevádzkovateľa stavby alebo pre jej užívateľov a návštevníkov,
7. stavbu nemožno pripojiť na inžinierske siete v mieste stavby, najmä na verejný vodovod, na verejnú kanalizáciu a na rozvodnú sieť elektrickej energie; to neplatí, ak ide o  stavbu, ktorá na svoju prevádzku nevyžaduje pripojenie na inžinierske siete.
8. Správny orgán zamietne žiadosť, ak sa v konaní nepodarilo odstrániť rozpor so záväzným stanoviskom ani postupom podľa § 73 a ide o záväzné stanovisko, ktoré má rozhodujúci význam pre prípustnosť požadovaných stavebných prác.

§ 79

**Rozhodnutie**

1. Rozhodnutím vo veci je stavebný súhlas. Správny orgán v stavebnom súhlase odsúhlasí stavebný zámer a určí podmienky pre spracovanie projektu stavby, pričom
2. rozhodne o rozporných požiadavkách a stanoviskách z prerokovania stavebného zámeru postupom podľa § 73,
3. rozhodne o námietkach účastníkov konania,
4. určí povinnosť plniť požiadavky dotknutých orgánov uplatnené v záväzných stanoviskách podľa § 16, ak nie sú určené správnymi rozhodnutiami,
5. určí podľa záväzných údajov z katastra nehnuteľností pozemky, ktoré budú tvoriť stavenisko,
6. určí požiadavky na označenie staveniska a stavby,
7. určí podrobnosti o povolených opatreniach na stavbe alebo na pozemku mimo staveniska,
8. určí povinnosť oznámiť do 15 dní od uzatvorenia zmluvy obchodné meno zhotoviteľa stavby a meno a priezvisko stavbyvedúceho, ak zhotoviteľ stavby bude určený až po overení projektu stavby,
9. určí povinnosť vytýčiť stavbu geodetom a vypracovať geodetickú dokumentáciu,
10. určí štádiá zhotovovania stavby, v ktorých je potrebné uskutočniť kontrolnú prehliadku stavby a aké osoby alebo podklady je potrebné na jej uskutočnenie zabezpečiť,
11. určí potrebu vykonania skúšobnej prevádzky, ak to vyplýva zo záväzného stanoviska dotknutého orgánu,
12. určí požiadavky na vykonanie kolaudácie alebo upustenie od kolaudácie.

(2) Ak ide o stavebné práce na zhotovenie vyhradenej stavby alebo na zmenu vyhradenej stavby, správny orgán v stavebnom súhlase okrem odseku 1

1. určí povinnosť predložiť orgánu štátneho stavebného dohľadu doklady, odborné expertízy a posudky, výsledky kontrolných meraní a statických posudkov,
2. môže určiť povinnosť stavebníka zabezpečiť výkon stavebného dozoru nad zhotovovaním stavby,
3. môže určiť lehotu výstavby,
4. môže určiť povinnosť zabezpečiť pred začatím stavebných prác merania alebo opatrenia podľa predpisov o radiačnej ochrane.
5. odsúhlasí rozsah dokumentácie vykonávacieho projektu.

§ 80

**Platnosť stavebného súhlasu a oznamovanie**

1. Stavebný súhlas platí dva roky, pri líniových stavbách a pri vyhradených stavbách tri roky a pri informačnej konštrukcii a zmontovanom výrobku jeden rok odo dňa, keď nadobudol právoplatnosť, ak správny orgán neurčil na začatie stavby dlhšiu lehotu. Stavebný súhlas nestráca platnosť, ak sa v lehote jeho platnosti začalo s prípravnými prácami podľa projektu stavby (§ 37 ods. 1).
2. Stavebný súhlas sa oznamuje rovnakým spôsobom ako začatie konania.
3. V konaní s veľkým počtom účastníkov alebo v konaní, ktoré je predmetom záujmu verejnosti sa doručuje verejnou vyhláškou. Veľkým počtom účastníkov sa rozumie počet presahujúci 40 účastníkov.
4. Ak konaniu predchádzalo posudzovanie vplyvov na životné prostredie a rozhodnutie orgánu posudzovania vplyvov je podkladom na konanie, stavebný úrad je povinný zverejňovať na úradnej tabuli a na webovom sídle v úplnom znení upovedomenie o začatí konania a rozhodnutie vo veci, vrátane rozhodnutia odvolacieho orgánu.

§ 81

**Konanie o zmene stavebného súhlasu**

1. Stavebný úrad môže na žiadosť stavebníka rozhodnúť o zmene stavebného súhlasu, ak ide o zmenu stavebníka, predĺženie platnosti stavebného súhlasu alebo zmenu lehoty výstavby.

1. Žiadosť o zmenu stavebníka môže podať právny nástupca stavebníka. K žiadosti priloží kópiu dokladu preukazujúceho prevod alebo prechod práv a povinností s preukázaním splnenia podmienok podľa § 25 ods. 1.

1. Lehotu platnosti stavebného súhlasu môže správny orgán predĺžiť na žiadosť stavebníka podanú pred jej uplynutím. Odo dňa podania žiadosti o predĺženie platnosti stavebného súhlasu do dňa právoplatnosti rozhodnutia o nej lehota podľa odseku 1 neplynie.

1. Lehoty platnosti podľa odsekov 1 a 2 sú záväzné aj pre právnych nástupcov stavebníka.
2. V konaní o predĺženie platnosti stavebného súhlasu nie je potrebné nové územné stanovisko; to neplatí, ak došlo k zmene územnoplánovacej dokumentácie, ktorej záväzná časť má rozhodujúci vplyv na zastavovacie podmienky.
3. Zmenu stavebného súhlasu vykoná stavebný úrad nahradením príslušnej časti rozhodnutia. Proti tomuto rozhodnutiu nie je možné podať odvolanie.
4. Účastníkom konania o zmene stavebného súhlasu je stavebník.

K o n a n i e n a  o r g á n e

š t á t n e h o  s t a v e b n é h o d o h ľ a d u

§ 82

**Nariaďovanie stavebných prác**

1. Nariadením stavebných prác správny orgán nariaďuje vlastníkovi stavby
2. uskutočniť neodkladné udržiavacie práce alebo zabezpečovacie práce na stavbe (ďalej len „neodkladné práce“),
3. vypratať stavbu,
4. odstrániť stavbu.
5. Správnym orgánom príslušným na nariaďovanie stavebných prác podľa odseku 1 je orgán štátneho stavebného dohľadu miestne príslušný podľa miesta stavby.
6. Účastníkom je vlastník stavby a vlastník stavebného pozemku, ak nie je vlastníkom stavby. Vlastníci susedných pozemkov a vlastníci susedných stavieb sú účastníkmi, ak sa ich nariadenie stavebných prác podľa odseku 1 priamo týka, najmä ak ich uskutočnenie ohrozuje stabilitu alebo požiarnu bezpečnosť ich stavieb.
7. Správny orgán v nariadení stavebných prác určí stavebného inšpektora, ktorý bude osobne dohliadať na vykonanie obsahu nariadenia a v určenom rozsahu samostatne rozhodovať o čiastkových veciach.

§ 83

**Nariadenie neodkladných prác**

1. V nariadení neodkladných prác správny orgán určí rozsah požadovaných stavebných úprav, spôsob ich uskutočnenia a lehotu na ich uskutočnenie. Lehota musí byť primeraná závažnosti nedostatkov, ktoré je potrebné nariadením odstrániť, najmä zohľadniť reálne možnosti uskutočnenia stavebných prác.
2. Správny orgán môže na zabezpečenie neodkladných prác nariadiť vlastníkovi stavby obstarať kontrolnú statickú prehliadku nosných konštrukcií stavby, ak je podozrenie na statickú nestabilitu stavby, alebo ak je viditeľné opotrebenie nosných konštrukcií stavby, alebo nariadiť vypratať stavbu.
3. Ak je na nariadenie neodkladných prác potrebná projektová dokumentácia, alebo iné podklady, správny orgán v nariadení neodkladných prác uloží vlastníkovi stavby povinnosť ich obstarať v určenom rozsahu a lehote. Ak je vlastník stavby neznámy alebo nie je zo zdravotného dôvodu alebo z dôvodu vysokého veku schopný splniť uloženú povinnosť a uskutočnenie neodkladných prác je z bezpečnostných dôvodov akútne, správny orgán môže obstarať projektovú dokumentáciu alebo iné potrebné podklady na náklady povinného sám.
4. Ak sa na uskutočnenie neodkladných prác nevyžaduje projektová dokumentácia ani iné podklady, správny orgán nariadi vlastníkovi stavby alebo vlastníkovi pozemku povinnosť uskutočniť neodkladné práce a určí ich rozsah, spôsob uskutočnenia, podmienky na ich uskutočnenie v primeranej lehote nie kratšej ako 90 dní.
5. Ustanovenia odsekov 1 až 4 sa použijú, ak sa neodkladné práce nariaďujú na terénne úpravy a na zmenu využívania územia.

§ 84

**Nariadenie odstrániť stavbu**

1. V nariadení odstrániť stavbu správny orgán určí vlastníkovi stavby
2. lehotu na odstránenie stavby alebo zmeny stavby zhotovenej nepovolenými stavebnými prácami,
3. podmienky, ktoré je potrebné dodržať pri odstraňovaní výsledku nepovolených stavebných prác, najmä vzhľadom na okolité stavby a verejný priestor, odvoz odpadu z odstraňovanej stavby a uvedenie miesta stavby do pôvodného stavu,
4. výšku zábezpeky ako predbežné náklady potrebné na odstránenie stavby pre prípad náhradného plnenia (§ 79 ods. 2 správneho poriadku) v rámci výkonu rozhodnutia.
5. Nariadenie odstrániť stavbu alebo zmenu stavby sa oznamuje vlastníkovi stavby zhotovenej nepovolenými stavebnými prácami doručením do vlastných rúk a zároveň sa zverejní na úradnej tabuli a na webovom sídle správneho orgánu. Ak ide o stavbu, ktorej vlastník je neznámy, nariadenie odstrániť stavbu sa doručuje verejnou vyhláškou, zverejnením na úradnej tabuli a na webovom sídle správneho orgánu.
6. Vlastník stavby je povinný stavbu alebo zmenu stavby v rozsahu nariadenia podľa odsekov 1 a 2 odstrániť na vlastné náklady v lehote určenej v nariadení. Ak stavebník v lehote určenej v nariadení neodstránil stavbu alebo zmenu stavby, správny orgán uskutoční výkon rozhodnutia podľa správneho poriadku.
7. Ak je nariadenie odstrániť zdevastovanú stavbu neznámeho vlastníka vykonateľné, správny orgán zabezpečí odstránenie stavby náhradným výkonom (§ 79 ods. 2 správneho poriadku) na vlastné náklady. Ak sa dodatočne zistí vlastník odstránenej stavby, správny orgán vymáha vynaložené náklady na odstránenie stavby od dodatočne zisteného vlastníka odstránenej stavby alebo jeho právneho nástupcu. Právo správneho orgánu vymáhať náklady odstránenia stavby zaniká do 10 rokov odo dňa vykonateľnosti nariadenia odstrániť stavbu.
8. Ustanovenia odsekov 1 až 3 sa vzťahujú aj na vypratanie stavby. Nariadenie vypratať stavbu môže pri bezprostrednom ohrození zrútenia stavby oznámiť stavebný inšpektor aj ústne; písomné vyhotovenie nariadenia sa musí bezodkladne doručiť. Odvolanie nemá odkladný účinok.

§ 85

**Ohlasovanie odstránenia nepovolenej informačnej konštrukcie a zmontovaného výrobku**

1. Nepovolenú informačnú konštrukciu je potrebné odstrániť. Na odstránenie nepovolenej informačnej konštrukcie nie je potrebné nariadenie orgánu štátneho stavebného dohľadu ani stavebný súhlas.
2. Vlastník nepovolenej informačnej konštrukcie ju môže odstrániť kedykoľvek. Iná osoba potrebuje na odstránenie nepovolenej informačnej konštrukcie ohlásenie stavebnému úradu.
3. Ohlásenie odstránenia môže podať stavebnému úradu vlastník pozemku, na ktorom je nepovolená informačná konštrukcia umiestnená, vlastník stavby, na ktorej je nepovolená informačná konštrukcia upevnená, orgán štátneho stavebného dohľadu na základe vykonaného štátneho stavebného dohľadu a reprezentatívne združenie vlastníkov informačných konštrukcií.
4. Ohlásenie odstránenia obsahuje údaj o umiestnení nepovolenej informačnej konštrukcie a opis jej umiestnenia podľa údajov katastra nehnuteľností s fotografiou nepovolenej informačnej konštrukcie.
5. Stavebný úrad preskúma údaj o nepovolenej informačnej konštrukcii na mieste a vyzve vlastníka nepovolenej informačnej konštrukcie, aby v určenej lehote preukázal stavebné povolenie podľa doterajších predpisov, alebo stavebný súhlas podľa tohto zákona a nájomnú zmluvu s vlastníkom pozemku, na ktorom je osadená, alebo s vlastníkom stavby, na ktorej je upevnená.
6. Ak je vlastník nepovolenej informačnej konštrukcie neznámy, stavebný úrad upovedomí o miestnej obhliadke vlastníka pozemku, na ktorom je umiestnená, alebo vlastníka stavby, na ktorej je upevnená, spolu s výzvou na preukázanie nájomnej zmluvy alebo iného právneho úkonu, na ktorého základe je nepovolená informačná konštrukcia umiestnená.
7. Ak sa nepodarí preukázať, že informačná konštrukcia je umiestnená na základe stavebného povolenia podľa doterajších predpisov alebo na základe stavebného súhlasu podľa tohto zákona, a ak vlastník pozemku nesúhlasí s osadením na pozemku alebo vlastník stavby nesúhlasí s upevnením na stavbe, stavebný úrad vydá tomu, kto podal ohlásenie, súhlas s odstránením. Na súhlas s odstránením nepovolenej informačnej konštrukcie sa nevzťahuje správny poriadok a proti súhlasu nie je prípustné odvolanie.
8. Nepovolená informačná konštrukcia sa odstraňuje na náklady vlastníka. Ten, kto nepovolenú informačnú konštrukciu odstránil v súlade so súhlasom stavebného úradu s odstránením, má nárok na náhradu účelne vynaložených nákladov na jej odstránenie, na jej prepravu a na jej likvidáciu ako odpadu od vlastníka nepovolenej informačnej konštrukcie.
9. Odseky 1 až 8 sa použijú aj na odstránenie inej nepovolenej konštrukcie uvedenej v prílohe č. 2 alebo zmontovaného výrobku, ak je umiestnená na verejnom priestranstve bez ohlásenia stavebnému úradu alebo na inom pozemku bez súhlasu vlastníka pozemku alebo na stavbe bez súhlasu vlastníka stavby.

**ŠTVRTÁ ČASŤ**

**ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

§ 86

**Spoločné ustanovenia**

1. Ak sa v osobitných predpisoch používajú slová „uskutočňovanie stavby“ rozumie sa tým „zhotovovanie stavby“ podľa tohto zákona.
2. Slovenská stavebná inšpekcia zriadená podľa doterajších predpisov je Slovenskou stavebnou inšpekciou podľa tohto zákona.
3. Ak sa v tomto zákone uvádza vlastník pozemku alebo vlastník stavby, rozumie sa ním aj správca majetku štátu, správca majetku vyššieho územného celku alebo správca majetku obce.
4. Ministerstvo zapíše do registra výstavby na účely § 85 ods. 3 záujmové združenie vlastníkov informačných konštrukcií, ktoré je registrované podľa § 20i ods. 2 Občianskeho zákonníka najmenej päť rokov a jeho členovia vlastnia najmenej 9 000 informačných konštrukcií s veľkosťou informačnej plochy väčšou ako 3 m2.

§ 87

**Splnomocňovacie ustanovenia**

Ministerstvo ustanoví všeobecne záväzným právnym predpisom podrobnosti

1. o náležitostiach jednotlivých druhov podaní účastníkov a o obsahu ohlásení a rozhodnutí stavebného úradu, kolaudačného osvedčenia a rozhodnutí orgánu štátneho stavebného dohľadu,
2. o druhoch, obsahu a forme dokumentácie stavby,
3. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a požiadavkách na bezbariérové navrhovanie a užívanie stavieb,
4. o obsahu a forme zabezpečenia odbornej spôsobilosti na výkon práce v stavebnom úrade a v orgáne štátneho stavebného dohľadu,
5. o forme a obsahu označenia stavby na stavenisku a obsahu a forme stavebného denníka, vrátane spôsobu ich elektronického vedenia.

§ 88

**Prechodné ustanovenia**

1. Právne vzťahy a z nich vyplývajúce práva a povinnosti osôb založené podľa doterajších predpisov zostávajú zachované.
2. Lehoty, ktorých plynutie začalo podľa doterajších predpisov, plynú naďalej až do ich uplynutia.
3. Konania začaté na stavebných úradoch podľa doterajších predpisov, ktoré neboli právoplatne skončené rozhodnutím vo veci do 31. decembra 2021, sa dokončia na stavebnom úrade podľa tohto zákona. Od 1.januára 2022 je odvolacím orgánom proti rozhodnutiam stavebných úradov okresný úrad v sídle kraja . Konania začaté na stavebných úradoch podľa doterajších predpisov, ktoré neboli právoplatne skončené rozhodnutím vo veci do 31. decembra 2021 a týkajú sa nariaďovania opatrení na stavbách vo verejnom záujme, prejednávania priestupkov vo výstavbe, ukladania pokút za správne delikty vo výstavbe a výkonu rozhodnutí stavebných úradov, vrátane odstraňovania stavieb sa dokončia na stavebnej inšpekcii. Obce delimitujú nevybavené spisy na stavebný úrad podľa tohto zákona a stavebnú inšpekciu do 1. januára 2022. Čas od 11. januára 2022 do 1. februára 2022 sa nezapočíta do plynutia lehôt na rozhodnutie podľa tohto zákona.
4. Územné konania o umiestnenie stavby začaté na stavebných úradoch podľa doterajších predpisov, ktoré neboli skončené právoplatnosťou rozhodnutia do 31. decembra 2021, stavebný úrad zastaví. Dokumentácia podaná na vydanie územného rozhodnutia o umiestnenie stavby nahrádza stavebný zámer a je podkladom na vydanie územného stanoviska[[23]](#footnote-23)). Platné územné rozhodnutie vydané podľa doterajších predpisov na účely stavebného konania sa považuje za územné stanovisko.
5. Osobitný kvalifikačný predpoklad zamestnancov na stavebných úradoch získaný do 31. decembra 2021 sa považuje za osobitný kvalifikačný predpoklad podľa tohto zákona. Osobitný kvalifikačný predpoklad treba obnoviť doplňujúcou odbornou prípravou a skúškou do 31. decembra 2024.

(6) Do začatia prevádzkovania registrov výstavby podľa tohto zákona sa prevádzkujú informačné systémy a sústavy informácií podľa doterajších predpisov.

1. Povolené stavby a zmeny stavby, ktoré neboli skolaudované do 31. decembra 2021, sa skolaudujú podľa tohto zákona.

1. Stavby a zmeny stavieb, na ktoré postačovalo ohlásenie podľa doterajších predpisov, a žiadosť o kolaudáciu bola podaná do 31. decembra 2021, sa skolaudujú podľa tohto zákona.
2. Do účinnosti zápisu do registra reprezentatívnych združení vlastníkov informačných konštrukcií podľa § 86 ods. 4 sa reprezentatívnym združením vlastníkov informačných konštrukcií (§ 85 ods. 3) rozumie záujmové združenie vlastníkov reklamných stavieb registrované podľa § 129a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 294/2014 Z. z.

§ 89

**Preskúmanie spôsobilosti nepovolenej stavby na prevádzku**

1. Stavebný inšpektorát na žiadosť vlastníka stavby osvedčí spôsobilosť stavby na prevádzku, ak ide o stavbu zhotovenú bez stavebného povolenia alebo bez ohlásenia pred dňom účinnosti tohto zákona alebo užívanú bez kolaudačného rozhodnutia, ak
2. vlastník stavby zhotovenej bez stavebného povolenia podľa doterajších predpisov alebo v rozpore s ním preukáže, že
	* + 1. stavba postavená do 31. augusta 1997 sa nepretržite užíva bez stavebnotechnických a prevádzkových nedostatkov, a
			2. je vlastníkom pozemku alebo má iné právo k pozemku podľa predpisov platných ku dňu začatia užívania stavby,
3. vlastník stavby zhotovenej bez stavebného povolenia podľa doterajších predpisov alebo v rozpore s ním preukáže, že

stavba postavená po 31. auguste 1997 sa nepretržite užíva bez stavebnotechnických a prevádzkových nedostatkov,

je vlastníkom pozemku alebo má iné právo k pozemku podľa predpisov platných ku dňu začatia užívania stavby a

stavba nebola postavená v rozpore so záujmami chránenými podľa vtedajších predpisov ani v rozpore s územnoplánovacou dokumentáciou,

1. vlastník stavby v obci, na ktorej území sa nachádza urbanistická koncentrácia marginalizovaných skupín obyvateľov po schválení územnoplánovacej dokumentácie preukáže, že je vlastníkom pozemku alebo má iné právo k pozemku, na ktorom je stavba, alebo ak orgán verejnej správy potvrdí záujem na užívaní stavby verejnosťou.
2. Ak vlastník stavby podľa odseku 1 preukáže spôsobilosť stavby na prevádzku, stavebný inšpektorát vydá žiadateľovi osvedčenie o spôsobilosti stavby na prevádzku. Osvedčenie o spôsobilosti stavby na prevádzku má účinky kolaudačného osvedčenia podľa tohto zákona.
3. Ak vlastník stavby nepreukáže užívanie stavby bez stavebnotechnických a prevádzkových nedostatkov, stavebný inšpektorát začne konanie o nariadenie neodkladných stavebných úprav. Ak vlastník stavby neuskutoční nariadené neodkladné stavebné úpravy a neodstráni chybný stav, orgán štátneho stavebného dohľadu začne konanie o odstránenie stavby.
4. Ak vlastník stavby nepreukáže, že stavba bola postavená v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou, pričom posudzuje sa súlad s územnoplánovacou dokumentáciou, ktorá je pre vlastníka stavby priaznivejšia alebo v súlade so záujmami chránenými podľa osobitných predpisov[[24]](#footnote-24)) alebo ak orgán verejnej správy nepotvrdí záujem na užívaní stavby verejnosťou, orgán štátneho stavebného dohľadu začne konanie o odstránenie stavby.
5. Ak ide o nedokončenú stavbu podľa odseku 1 písm. b) alebo c), počas preskúmavania podmienok zostávajú stavebné práce prerušené, ak stavebný inšpektorát neurčil inak. Stavebný inšpektorát môže umožniť len dokončenie rozostavanej časti stavby, ktorej nedokončenie by ohrozilo mechanickú odolnosť a stabilitu stavby alebo požiarnu bezpečnosť, znemožnilo budúce dokončenie stavby alebo poškodilo životné prostredie alebo zdravie ľudí alebo zvierat v okolí stavby.
6. Ak vlastník stavby nepodá žiadosť na osvedčenie o spôsobilosti stavby na prevádzku ani na výzvu stavebného inšpektorátu, stavebný inšpektorát začne konanie o odstránenie stavby. Lehota vo výzve na podanie žiadosti nesmie byť kratšia ako 60 dní.

§ 90

**Zrušovacie ustanovenia**

Zrušujú sa

1. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb., zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 136/1995 Z. z., zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 199/1995 Z. z., nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky č. 286/1996 Z. z., zákona č. 229/1997 Z. z., zákona č. 175/1999 Z. z., zákona č. 237/2000 Z. z., zákona č. 416/2001 Z. z., zákona č. 553/2001 Z. z., nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky č. 217/2002 Z. z., zákona č. 103/2003 Z. z., zákona č. 245/2003 Z. z., zákona č. 417/2003 Z. z. , zákona č. 608/2003 Z. z., zákona č. 541/2004 Z. z., zákona č. 290/2005 Z. z., zákona č. 479/2005 Z. z., zákona č. 24/2006 Z. z., zákona č. 218/2007 Z. z., zákona č. 540/2008 Z. z., zákona č. 66/2009 Z. z., zákona č. 513/2009 Z. z., zákona č. 118/2010 Z. z., zákona č. 145/2010 Z. z., zákona č. 547/2010 Z. z., zákona č. 408/2011 Z. z., zákona č. 300/2012 Z. z., zákona č. 345/2012 Z. z., zákona č. 180/2013 Z. z., zákona č. 219/2013 Z. z., zákona č. 293/2014 Z. z., zákona č. 314/2014 Z. z., zákona č. 154/2015 Z. z., zákona č. 247/2015 Z. z., zákona č. 254/2014 Z. z., zákona č. 177/2018 Z. z. a zákona č. 93/2019 Z. z.
2. Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 136/1995 Z. z. o odbornej spôsobilosti na vybrané činnosti vo výstavbe a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
3. Vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.
4. Vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.
5. Vyhláška Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 547/2003 Z. z. o obsahu a rozsahu odbornej prípravy a postupe pri overovaní a osvedčovaní osobitného kvalifikačného predpokladu pre zabezpečenie činnosti stavebného úradu.

Príloha č. 1

k zákonu č. /20.. Z. z. o výstavbe

 (stavebný zákon)

**Stavby, pri ktorých sa projekt stavby overuje pri vydaní stavebného súhlasu**

Stavebný úrad overí projekt stavby pri vydaní stavebného súhlasu pri týchto

1. budovách a ich zmenách:
2. rodinné domy a budovy na individuálnu rekreáciu do 300 m2 zastavanej plochy s jedným podzemným podlažím do 3 m hĺbky a  s najviac dvomi nadzemnými podlažiami a podkrovím,
3. bytové budovy do 300 m2 zastavanej plochy s jedným podzemným podlažím do 3 m hĺbky a  s najviac dvomi nadzemnými podlažiami a podkrovím,
4. podzemné stavby do 200 m2 zastavanej plochy s jedným podzemným podlažím do 3 m hĺbky, ktoré nie sú vodnými stavbami,
5. stavby občianskej vybavenosti do troch nadzemných podlaží, jedným podzemným podlažím do 300 m2 zastavanej plochy a najväčším rozponom nosných konštrukcií do 6 m,
6. jednopodlažné stavby do 300 m2 zastavanej plochy a do 5 m výšky a podpivničené najviac do 3 m hĺbky,
7. stavby nepodpivničené s jedným nadzemným podlažím do 150 m2 zastavanej plochy a do 8 m výšky pre poľnohospodárske účely, pre lesnícke účely alebo pre poľovnícke účely okrem stavieb na ustajnenie a chov zvierat,
8. stavby pre hospodárske zvieratá s jedným nadzemným podlažím o zastavanej ploche do 50 m2 a do 5 m výšky,
9. inžinierskych stavbách a ich zmenách, terénnych úpravách, zmontovaných výrobkoch a vonkajších úpravách:
10. nadzemné a podzemné vedenie elektronických komunikačných sietí vrátane ich súčastí,
11. terénne úpravy, najmä násypy a výkopy do 3 m výšky alebo hĺbky a do plochy 600 m2,
12. oporné múry do 1 m výšky, ak hraničia s pozemnou komunikáciou alebo verejným priestranstvom; inak do 2,5 m výšky,
13. skladové, výstavné a manipulačné plochy do 300 m2, na ktorých nebudú skladované výbušné a horľavé látky,
14. ploty nad 2,0 m výšky a ploty, ktoré vytvárajú hranicu s  pozemnou komunikáciou alebo s verejným priestranstvom,
15. nádrže na vodu do 100 m3 objemu vo vzdialenosti najmenej 50 m od budovy s obytnými alebo pobytovými miestnosťami vrátane výkopov a zásypov pre uloženie,
16. zásobníky na vodu alebo na iné nehorľavé kvapaliny do 100 m3 objemu a do 6,0 m výšky vrátane výkopov a zásypov pre uloženie,
17. zásobníky a silá na uskladnenie poľnohospodárskych produktov, krmív a hnojív do 100 m3 objemu a do 6 m výšky;
18. zmontované výrobky, ktoré plnia funkciu stavby vrátane základových konštrukcií,
19. výstavné haly, športové haly, prístrešky, prenosné haly pre najviac 400 osôb,
20. informačné konštrukcie.

Príloha č. 2

k zákonu č. /20.. Z. z. o výstavbe (stavebný zákon)

**Stavebné práce, na ktoré sa nevyžaduje stavebný súhlas ani ohlásenie stavebnému úradu**

Ak v § 19 nie je ustanovené inak, stavebný súhlas ani ohlásenie stavebnému úradu nevyžadujú tieto stavebné práce na:

1. zhotovenie

1. nepodpivničenej stavby do 25 m2 zastavanej plochy a do 5 m výšky bez obytných miestností, bez hygienického zariadenia a vykurovania, ktorá neslúži na ustajnenie zvierat ani na skladovanie horľavých kvapalín a plynov ,

2. altánku, rekreačnej stavby, zemnej pivnice v záhrade s jedným nadzemným podlažím o zastavanej ploche do 25 m2 a do 5 m výšky,

3. podzemnej stavby a bazénu, ak zastavaná plocha nepresahuje 25 m2 a hĺbka 3 m,

4. nepodpivničenej stavby s jedným nadzemným podlažím do 50 m2 zastavanej plochy a do 5 m výšky na poľnohospodárske účely, na lesnícke účely alebo poľovnícke účely okrem stavby na ustajnenie a chov zvierat,

5. stavby pre hospodárske zvieratá s jedným nadzemným podlažím o zastavanej ploche do 16 m2 a do 5 m výšky,

6. skleníku a zimnej záhrady s jedným nadzemným podlažím o zastavanej ploche do 50 m2 a do 5 m výšky,

7. prístrešku verejnej dopravy pre cestujúcich s jedným nadzemným podlažím o zastavanej ploche do 50 m2 a do 5 m výšky,

1. stavebné úpravy existujúcej stavby
2. údržbu stavby, najmä:
3. opravy fasády, opravy a výmena strešnej krytiny alebo povrchu plochých striech, výmena odkvapových žľabov a odtokových zvodov, klampiarskych, kováčskych, tesárskych strešných výrobkov, výmena výplňových konštrukcií otvorov, ak nejde o kultúrnu pamiatku alebo o chránené pamiatkové územie, ďalej opravy oplotenia a výmena jeho častí, ak sa tým nemení jeho trasa a veľkosť,
4. opravy a výmena nepodstatných stavebných konštrukcií, najmä vnútorných priečok, omietok, obkladov stien, podláh a dlažieb, podhľadov, dverí, strešných skladacích schodov a schodišťových zábradlí, mreží, okeníc, roliet, žalúzii, slnolamov a tieniacich clôn, vlajkových stožiarov, úchytov a tyčí, markíz, prekrytí vstupov, bleskozvodov a uzemňovacích sústav, slnečných zariadení na strechách alebo obvodových plášťoch budov,
5. opravy elektrických vedení a vedení elektronických komunikačných sietí, ak sa nimi nemení ich trasa,
6. opravy vedení plynárenskej siete, ak sa nimi nemení trasa,
7. údržba a opravy elektrických a osvetľovacích rozvodov, slaboprúdových rozvodov, technického, energetického alebo technologického vybavenia stavby, ako aj výmena jeho súčastí, ak sa tým zásadne nemení jeho pripojenie na inžinierske siete ani nezhorší vplyv stavby na okolie alebo na životné prostredie,
8. výmena a opravy technických systémov budov a ich súčastí, výmena výťahu, výmena centrálnych vysávačov, drvičov odpadov a ich rozvodov,
9. výmena zabudovaných zariaďovacích predmetov, najmä kuchynských liniek, dresov, vaní, WC, pisoárov a ich rozvodov, vstavaných skríň, obkladov stien a iného vstavaného nábytku a interiérového zariadenia,
10. maliarske, natieračské, tapetárske, štukatérske práce a výtvarná výzdoba a doplnky interiéru;
11. terénne úpravy, súčasti inžinierskych sietí, konštrukcie a výrobky:
12. terénne úpravy, násypy a výkopy do 1,5 m výšky alebo hĺbky a do 300 m2 plochy, ktoré nehraničia s pozemnou komunikáciou ani s verejným priestranstvom;
13. oporné múry do 1 m výšky, ktoré nehraničia s pozemnou komunikáciou ani s verejným priestranstvom,
14. ploty do 2,0 m výšky, ktoré nevytvárajú hranicu s pozemnou komunikáciou ani s verejným priestranstvom,
15. oplotenie poľnohospodárskych pozemkov a lesných pozemkov bez podmuroviek, ak slúžia na poľnohospodárske účely alebo lesnícke alebo poľovnícke účely,
16. skladové, výstavné a manipulačné plochy do 100 m2 v uzavretých areáloch, na ktorých nebudú skladované výbušné alebo horľavé látky,
17. brány a rampy, ktorými sa uzatvárajú dvory, ak nie sú súčasťou oplotenia;
18. stavby mostných váh, základov pre technológiu v uzavretých areáloch,
19. odstavné plochy a konštrukcie pre uchytenie bicyklov,
20. opravy a doplnenie umeleckých diel a pamätníkov vo verejných parkoch a záhradách do 25 m2 plochy a 3 m výšky,
21. rozvody elektronických komunikačných sietí a zvody antén v uzavretých priestoroch stavieb,
22. úpravy a doplnenia elektrických vedení bez obmedzenia napätia, vodovody a kanalizácie, ak sa nemení ich trasa a rozsah ochranného pásma,
23. domové prípojky inžinierskych sietí k stavbe,
24. povrchové zariadenia na rozvod alebo odvod vody na poľnohospodárskej pôde alebo na lesnej pôde,
25. priepusty na účelových komunikáciách, nástupné ostrovčeky verejnej dopravy, priechody cez chodníky a na susedné pozemky,
26. antény a ich nosné konštrukcie vrátane elektronického a komunikačného zariadenia do celkovej výšky 1,5 m,
27. sirény, vrátane podporných konštrukcií a nevyhnutného zariadenia do celkovej výšky 1,5 m,
28. konštrukcie sadov, chmeľníc a vinohradov,
29. podpory a lanové dráhy pre nákladnú dopravu, ktoré nevedú ponad verejnú pozemnú komunikáciu,
30. informačné konštrukcie s najväčšou informačnou plochou do 1,2 m2 umiestnené na stĺpe verejného osvetlenia alebo na stĺpe trolejového vedenia;
31. označenie prevádzkarne obchodným menom alebo pracoviska názvom, označenie ulice alebo námestia názvom a označenie budovy súpisným číslom a orientačným číslom,
32. značky, symboly a piktogramy týkajúce sa prevádzky stavby, požiarnej bezpečnosti alebo bezpečnosti práce,
33. dopravné smerové tabule, dopravné značky, opisné značky a vodohospodárske značky, turistické a cykloturistické značenie,
34. pamätné tabule, reliéfy alebo busty na fasáde budovy, ktorá nie je národnou kultúrnou pamiatkou,
35. krátkodobé prenosné zariadenia, ako sú predajné stánky, konštrukcie na slávnostnú výzdobu a zariadenia na osvetlenie budov,
36. scénické stavby a kulisy pre film, divadlo a televíziu, cirkusové stany a prenosné dočasné haly pre najviac 50 osôb, lešenia a iné prenosné dočasné konštrukcie,
37. NN nabíjacie stanice,
38. banské diela a banské stavby pod povrchom vrátane stavieb na povrchu bezprostredne slúžiacich ich prevádzke a stavby v povrchových lomoch a skrývkach, ktoré podliehajú povoľovaniu a dozoru orgánov štátnej banskej správy.

Príloha č. 3

k zákonu č. /20.. Z. z. o výstavbe (stavebný zákon)

**Stavebné obvody a ich sídla**

|  |  |
| --- | --- |
|  **Stavebný úrad** | **Stavebný obvod** |
|  Bratislava  | okres Bratislava I |
|  Bratislava  | okres Bratislava II |
|  Bratislava  | okres Bratislava III |
|  Bratislava  | okres Bratislava IV |
|  Bratislava  | okres Bratislava V |
|  Malacky | okres Malacky |
|  Pezinok | okres Pezinok |
|  Senec | okres Senec |
|  Trnava | okres Trnava |
|  Dunajská Streda | okres Dunajská Streda |
|  Galanta | okres Galanta |
|  Hlohovec | okres Hlohovec |
|  Piešťany | okres Piešťany |
|  Senica | okres Senica |
|  Skalica | okres Skalica |
|  Trenčín | okres Trenčín |
|  Bánovce nad Bebravou | okres Bánovce nad Bebravou |
|  Ilava | okres Ilava |
|  Myjava | okres Myjava |
|  Nové Mesto nad Váhom | okres Nové Mesto nad Váhom |
|  Partizánske | okres Partizánske |
|  Považská Bystrica | okres Považská Bystrica |
|  Prievidza | okres Prievidza |
|  Púchov | okres Púchov |
|  Nitra | okres Nitra |
|  Komárno | okres Komárno |
|  Levice | okres Levice |
|  Nové Zámky | okres Nové Zámky |
|  Šaľa | okres Šaľa |
|  Topoľčany | okres Topoľčany |
|  Zlaté Moravce | okres Zlaté Moravce |
|  Žilina | okres Žilina |
|  Bytča | okres Bytča |
|  Čadca | okres Čadca |
|  Dolný Kubín | okres Dolný Kubín |
|  Kysucké Nové Mesto | okres Kysucké Nové Mesto |
|  Liptovský Mikuláš | okres Liptovský Mikuláš |
|  Martin | okres Martin |
|  Námestovo | okres Námestovo |
|  Ružomberok | okres Ružomberok |
|  Turčianske Teplice | okres Turčianske Teplice |
|  Tvrdošín | okres Tvrdošín |
|  Banská Bystrica | okres Banská Bystrica |
|  Banská Štiavnica | okres Banská Štiavnica |
|  Brezno | okres Brezno |
|  Detva | okres Detva |
|  Krupina | okres Krupina |
|  Lučenec | okres Lučenec |
|  Poltár | okres Poltár |
|  Revúca | okres Revúca |
|  Rimavská Sobota | okres Rimavská Sobota |
|  Veľký Krtíš | okres Veľký Krtíš |
|  Zvolen | okres Zvolen |
|  Žarnovica | okres Žarnovica |
|  Žiar nad Hronom | okres Žiar nad Hronom |
|  Prešov | okres Prešov |
|  Bardejov | okres Bardejov |
|  Humenné | okres Humenné |
|  Kežmarok | okres Kežmarok |
|  Levoča | okres Levoča |
|  Medzilaborce | okres Medzilaborce |
|  Poprad | okres Poprad |
|  Sabinov | okres Sabinov |
|  Snina | okres Snina |
|  Stará Ľubovňa | okres Stará Ľubovňa |
|  Stropkov | okres Stropkov |
|  Svidník | okres Svidník |
|  Vranov nad Topľou | okres Vranov nad Topľou |
|  Košice  | okres Košice I |
|  Košice  | okres Košice II |
|  Košice  | okres Košice III |
|  Košice  | okres Košice IV |
|  Košice-okolie | okres Košice-okolie |
|  Gelnica | okres Gelnica |
|  Michalovce, | okres Michalovce |
|  Rožňava | okres Rožňava |
|  Sobrance | okres Sobrance |
|  Spišská Nová Ves | okres Spišská Nová Ves |
|  Trebišov | okres Trebišov |

**Čl. II**

**Účinnosť**

Tento zákon nadobúda účinnosť 1. januára 2022.

1. ) Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 305/2011 z  9. marca 2011, ktorým sa ustanovujú harmonizované podmienky uvádzania stavebných výrobkov na trh a ktorým sa zrušuje smernica Rady 89/106/EHS, (Ú. v. EÚ 88, 4.4.2011) v platnom znení. [↑](#footnote-ref-1)
2. § 2 ods. 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. [↑](#footnote-ref-2)
3. ) § 13 ods. 4 zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. [↑](#footnote-ref-3)
4. ) Zákon č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. [↑](#footnote-ref-4)
5. ) § 7 zákona č..../2019 Z. z. o územnom plánovaní. [↑](#footnote-ref-5)
6. ) § 8 zákona č..../2019 Z. z. [↑](#footnote-ref-6)
7. ) Príloha I nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 305/2011 z  9. marca 2011, ktorým sa ustanovujú harmonizované podmienky uvádzania stavebných výrobkov na trh a ktorým sa zrušuje smernica Rady 89/106/EHS,(Ú. v. EÚ 88, 4.4.2011) v platnom znení. [↑](#footnote-ref-7)
8. ) § 4 ods. 1 zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 300/2012 Z. z. [↑](#footnote-ref-8)
9. ) § 131 až 133 zákona č. 87/2018 Z. z. o radiačnej ochrane a o zmene a doplnení niektorých zákonov. [↑](#footnote-ref-9)
10. ) § 41 zákona č. ..../2019 Z. z. [↑](#footnote-ref-10)
11. ) Zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. [↑](#footnote-ref-11)
12. ) Napríklad zákon č. 543/2002 Z. z. [↑](#footnote-ref-12)
13. ) Napríklad zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene a doplnení zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov,

zákon č. 282/20015 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. [↑](#footnote-ref-13)
14. ) § 11a ods. 1 zákona č. 39/2013 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 193/2018 Z. z. [↑](#footnote-ref-14)
15. ) § 6 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii v znení neskorších predpisov. [↑](#footnote-ref-15)
16. ) Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 216/1995 Z. z. [↑](#footnote-ref-16)
17. ) § 2 ods. 3 písm. c) zákona č. 569/2007 Z. z. o geologických prácach (geologický zákon) v znení neskorších predpisov. [↑](#footnote-ref-17)
18. ) Zákon č. 555/2005 Z. z. [↑](#footnote-ref-18)
19. ) § 10 zákona č. 555/2005 Z. z. . [↑](#footnote-ref-19)
20. ) Zákon Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších   predpisov. [↑](#footnote-ref-20)
21. ) Napríklad § 24 zákona č. 24/2006 Z. z. ,

§ 38 zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike. [↑](#footnote-ref-21)
22. ) § 60 ods. 3 vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov. [↑](#footnote-ref-22)
23. ) Zákon č. /2020 Z. z.. [↑](#footnote-ref-23)
24. ) Napríklad zákon č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 128/2015 Z. z. o prevencii závažných priemyselných havárií a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 91/2016 Z. z.. [↑](#footnote-ref-24)