

Stanovisko Republikovej únie zamestnávateľov

- Návrh zákona o územnom plánovaní
- materiál na rokovaní HSR SR dňa 14.10.2019

Stručný popis podstaty predkladaného materiálu a jeho relevancie z hľadiska RÚZ

Materiál bol predložený na rokovanie Ministerstvom dopravy a výstavby SR ako iniciatívny materiál

Cieľom a obsahom materiálu je najmä:

Predkladaný návrh zákona o územnom plánovaní rozširuje povinnosť mať územný plán obce na všetky obce, pretože každá obec by mala mať odborne spracovaný strategický dokument územného rozvoja, čím sa prispeje k zlepšeniu života obyvateľov aj vylúčením využívania územia. Na druhej strane skracuje proces obstarávania územnoplánovacej dokumentácie a upresňuje postupy pri ich obstarávaní a schvaľovaní. Pôsobnosť verejnej správy na úseku územného plánovania sa navrhuje ponechať tak ako je to v súčasnosti, s tým že zodpovednosť za územný rozvoj zostáva v samosprávnej pôsobnosti obcí a vyšších územných celkov avšak zavádza profesionalizáciu. Novým prvkom je vydávanie územného stanoviska, ktorý neplní funkciu územného rozhodnutia podľa súčasného stavebného zákona ale na druhej strane umožňuje obci vyjadriť svoje požiadavky na rozvoj územia podľa územného plánu obce alebo zóny.

Návrh zákona má nadobudnúť účinnosť 01.01.2022

Postoj RÚZ k materiálu

Navrhovaný zákon o územnom plánovaní má snahu eliminovať nedostatky terajšej úpravy, ale aj zachovať a prehĺbiť osvedčené právne inštitúty, ktoré boli vnesené do zákona jeho novelami po roku 1990 a doplniť o právne inštitúty známe zo zahraničia. **Pripomienky RÚZ boli prerokované na viacerých kolách rozporových konaní a rokovaní, naposledy 7.10.2019, kde boli dosiahnuté viaceré kompromisy a vysvetlenia.**

RÚZ návrh zákona berie na vedomie po zapracovaní dohodnutých akceptovaných pripomienok a kompromisných znení a odporúča jeho postúpenie do ďalšieho legislatívneho procesu.

Pripomienky RÚZ k predkladanému materiálu

1. Pripomienka k čl. I., §30 odsek 4

V § 30 ods. 4 sa na konci pripája veta: "Stavebnú uzáveru nemožno vydať ani pre takú časť územia, na ktorom má byť umiestnená stavba pre ktorú bolo vydané územné stanovisko a bol podaný riadne návrh na konanie o stavebnom zámere."

Odôvodnenie:

Navrhovanú úpravu, ktorá predpokladá prijatie stavebnej uzávery až na obdobie troch rokov formou VZN považujeme za nevhodné riešenie z hľadiska ochrany a garancie vlastníckych práv. Máme za to, že takáto úprava nerieši budúce využívanie územia ale skôr vytvára prokorupčný tlak a zneužívanie inštitútu. Na druhej strane na základe rozporových konaní a v záujme prijatia novej právnej úpravy sme ustúpili zo zásadného nesúhlasu v prípade, ak stavebnou uzáverou nebude môcť byť zastavený už reálne ekonomicky aj projektovo pripravený projekt, ktorý môže mať za sebou už aj proces EIA, alebo na ktoré už môžu byť viazané napríklad hypotekárne úvery a pod. Takýmto riešením sa aspoň čiastočne zabráni zneužívaniu inštitútu ako populistického nástroja na zabránenie výstavby, ktorá ale je v súlade s aktuálnou územnoplánovacou dokumentáciou a má vydané územné stanovisko. Návrhom sa vylúči zneužívanie inštitútu VZN o stavebnej uzávere v čase a pre stavby, ktoré už z hľadiska projektovej prípravy prešli väčšou časťou, majú za sebou konanie o EIA, súlad s územnoplánovacou dokumentáciou aj všetkými alebo väčšinou

dotknutých orgánov. Uvedený návrh o.i. zabráni negatívnym dopadom vyhlásenia stavebnej uzávery pre stavby, ktoré už majú úverové financovanie a mohli by tak priviesť individuálneho stavebníka do platobnej neschopnosti a zadĺženia až bankrotu a to vrátane fyzických osôb, ktoré financujú svoju výstavbu obvykle z hypotekárnych úverov.

Zdroj: RÚZ