



## Právne riziká pre projektantov v novej legislatíve

Slovenská výstavba vstúpila do novej éry. Účinnosťou zákona č. 25/2025 Z. z. sa menia základné pravidlá povoľovania stavieb, zodpovednosti projektantov a postupov pri tvorbe projektovej dokumentácie. Nová legislatíva výrazne zasahuje do každodennej praxe všetkých účastníkov výstavby – od autorizovaných inžinierov po investorov. Odborníci zároveň upozorňujú na nové zmluvné riziká a potrebu dôkladného právneho ukotvenia spolupráce medzi zhotoviteľmi, subdodávateľmi a stavebníkmi.

Rozšírenie právomocí projektanta: medzi stavebníkom a úradom

Nový zákon výrazne mení pozíciu autorizovaného inžiniera. Projektant sa ocitá v dvojitej zodpovednosti – voči stavebníkovi, ktorý ho poveruje, a zároveň voči stavebnému úradu, ktorý posudzuje jeho projektové výstupy. Paragrafy 20 až 24 upravujú rozsah povinností stavebníka, pričom niektoré z nich môže byť poverený vykonávať projektant. **„Autorizovaní inžinieri sú dnes v právne citlivej pozícii. Objednávateľ im zadáva úlohy, ale za ich výstup zodpovedajú aj voči úradu. To si vyžaduje precízne zmluvné nastavenie,“** uviedol právnik Roman Hriadel z kancelárie Hriadel-Heger & Partners s.r.o. Zároveň paragraf 35 po prvý raz súhrnne vymedzuje základné povinnosti projektanta, čo v predchádzajúcej legislatíve absentovalo alebo bolo roztrúsené medzi rôzne právne predpisy. Paragraf 35 opisuje zodpovednosť projektanta za vypracovanie stavebného zámeru podľa požiadaviek stavebníka, návrh stavby s ohľadom na účel, spôsob užívania a dispozičné podmienky, výber stavebných výrobkov, rešpektovanie environmentálnych záťaží a civilnej ochrany, či zhodu s územnoplánovacou dokumentáciou. **„Zodpovednosť nie je len technická. Má aj právny rozmer, ktorý sa opiera o občianske a obchodné právo – najmä náhradu škody a vady,“** vysvetlil Hriadel. Projektant tak čelí kombinovanému riziku: zákonnému, zmluvnému a civilnému. V praxi to znamená, že aj neúmyselná chyba môže mať značný právny dosah.

Typické vady projektovej dokumentácie

Z praxe kancelárie vyplýva, že medzi najčastejšie vady patria: projekt, podľa ktorého sa nedá stavba dokončiť, chyby, ktoré sa prejavajú až po dokončení stavby, absencia



prvku, ktorý investor považoval za dohodnutý, vnútorné rozpory vo výkresoch a výkaze výmer, a nesúlad s právnymi predpismi a odbornými normami. **„Projekt môže byť technicky v poriadku, ale právne riskantný. Najmä ak nesplní očakávania objednávateľa, ktoré neboli jasne dohodnuté,“** poznamenal Hriadel. Takéto chyby vedú k sporom, často so značným finančným dopadom. Preto je nevyhnutné podchytiť zmluvne rozsah diela, spôsob realizácie aj mechanizmy dodatkov.

Predpokladaná hodnota stavby

Projektanti sú neraz tlačení, aby stanovovali PHZ – predpokladanú hodnotu stavby. Ide však o kompetenciu, ktorú im zákon nepriznáva. **„Autorizovaný inžinier nemôže pečiatkovať PHZ. Na to je Komora stavebných cenárov. Ak takú požiadavku dostanete, vybavte ju cez subdodávku – spoluprácu s cenárom,“** zdôraznil právnik. Projektant má zmluvné spojenie s cenárom, ktorý zodpovedá za výpočet. Tým sa rozloží riziko – projektant nezodpovedá za ekonomickú stránku výstavby, ktorá je mimo jeho odborného rámca.

Zmluva o dielo: opis diela, termín, práca naviac

Najčastejším zmluvným vzťahom je zmluva o dielo. Jej kľúčovým prvkom je presný opis predmetu, vrátane rozsahu, výstupov a formy dodania. **„Opis diela je vaším štítom. Ak ho nemáte presne definovaný, investor vás bude tlačiť do ďalších činností, na ktoré nemáte zmluvný podklad,“** upozorňuje Hriadel. Rovnako dôležitý je termín realizácie, ktorý má byť jasne identifikovaný. Nie vždy musí ísť o konkrétny dátum, postačuje jednoznačný časový rámec. Pri jeho nedodržaní nastupuje zodpovednosť za omeškanie, vrátane zmluvných pokút. Odmena musí reflektovať rozsah činnosti. Práce naviac, ktoré sa objavia až počas realizácie, musia byť právne ošetrené dodatkom, novou zmluvou alebo osobitným ocenením. Projektant má právo na súčinnosť, čiže poskytnutie údajov, rozhodnutí či technických podkladov od objednávateľa. Ak táto súčinnosť nie je včas poskytnutá, neplynie lehota na dodanie diela. **„Termín realizácie sa automaticky predlžuje – a vy nenesiete zodpovednosť za omeškanie, ak súčinnosť nebola poskytnutá,“** konštatuje Hriadel. Takéto ustanovenie musí byť súčasťou každej zmluvy, ako štandardný mechanizmus posunu termínu.



Rozhodcovské konanie môže byť výhoda aj riziko

Mnohé zmluvy obsahujú klauzulu o rozhodcovskom súde. Projektant si musí všímať, o aký súd ide – či ide o všeobecný, alebo rozhodcovský. **„Pozor na rozhodcovské súdy, najmä tie, ktoré si zriadili veľké korporácie. Môžu rozhodovať jednostranne a rýchlo,“** varuje Hriadel. Rozhodnutie takéhoto súdu je exekučným titulom – a môže viesť k vymáhaniu nároku voči projektantovi. Výnimkou je Rozhodcovský súd pri Slovenskej advokátskej komore, ktorý podľa kancelárie koná objektívne a rýchlo, spravidla od troch do šiestich mesiacov.

Licencia na projekt: autorské právo a profesijná istota

Projektová dokumentácia je autorským dielom chráneným zákonom č. 185/2015 Z.z. o autorskom práve. Objednávateľ ju nemôže používať bez licencie. **„Autorský projekt môže používať len ten, komu bola udelená licencia. A nikto sa nemôže stať autorom len tým, že si to vyhradí v zmluve,“** upozorňuje Hriadel. Licencia môže byť: výhradná alebo nevýhradná, odplatná alebo bezodplatná, časovo, územne a vecne obmedzená, s možnosťou sublicencie alebo bez nej. Jej obsah môže byť súčasťou zmluvy o dielo, alebo samostatnou zmluvou.

Na záver právnik Roman Hriadel počas odborného seminára SKSI zhrnul niekoľko praktických odporúčaní pre autorizovaných inžinierov, ktoré môžu výrazne znížiť riziko právnych sporov, pokút či kompenzácií za škody: **„Zmluvu vždy uzatvárajte písomne. Aj jednoduchá objednávka s potvrdením e-mailom je zmluva — ak obsahuje opis diela, cenu a termín, dokážete ňou preukázať svoj nárok v prípade súdneho sporu. Presne špecifikujte predmet zákazky. Termín dodania uveďte jednoznačne. Zároveň v zmluve definujte, že ak objednávateľ neposkytne súčinnosť, termín sa automaticky predlžuje,“** pripomína právnik.

Podpísané, podčiarknuté - dielo je chránené autorským právom, bez licencie ho objednávateľ nemôže používať. Pri zmene projektanta môže autor trvať na autorizovanom zásahu. **„Ak investor poverí iného projektanta, aby pracoval s vaším projektom, musí mať od vás súhlas. Môžete požadovať kompenzáciu alebo zásah zakázať,“** uzatvára odborník.