



## Živelné pohromy a nový stavebný zákon

V čase narastajúcich klimatických výkyvov sa otázka pripravenosti stavebnej legislatívy na živelné pohromy stáva čoraz aktuálnejšou. Podcast Z komory, pod hlavičkou Slovenskej komory stavebných inžinierov, sa v jednej zo svojich epizód venoval práve tejto téme. Hostkou bola Slavomíra Salajová, odborníčka pre oblasť legislatívy Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR, ktorá priblížila, ako nový stavebný zákon reaguje na mimoriadne situácie a aké úľavy poskytuje postihnutým stavebníkom.

### Mimoriadne situácie očami stavebného zákona

Mimoriadna situácia v stavebnom práve neznamená len katastrofu typu zemetrasenie či povodeň. Ide o akýkoľvek jav, ktorý môže ohroziť život, zdravie, životné prostredie alebo spôsobiť závažnú škodu. „**Stavebný zákon si mimoriadnu situáciu definuje po svojom. Ide o živelné pohromy, havárie či udalosti s bezprostredným rizikom škody,**“ vysvetľuje Slavomíra Salajová. Stavebný zákon ustanovuje možnosti na rýchle konanie, no zároveň nastavuje pomerne striktný právny rámec. Mimochodom, nový stavebný zákon, na rozdiel od predchádzajúcej „päťdesiatky“, neumožňuje dodatočné povolenie stavby. „Stavebník aj pri mimoriadnej udalosti musí konať v súlade s podmienkami ustanovenými v § 47 stavebného zákona. **Úľavy pri živelných pohromách je možné využívať len pri mimoriadnych udalostiach**“ upozorňuje Salajová. Stavebný zákon rieši len povinnosti súvisiace s povoľovaním stavebných prác. Neponúka riešenie náhrady škody, na čo slúži poistenie. Ak má stavebník riadne povolenie a kolaudáciu, a chce obnoviť stavbu v pôvodnej podobe, zákon umožňuje jednoduchší postup, ktorým je ohlásenie. „**V prípade obnovy napríklad rodinného domu v súlade s pôvodne povolenou projektovou dokumentáciou postačuje ohlásenie. Nemusím ísť do konania o stavebnom zámere,**“ hovorí Salajová. Stavebný úrad však môže uložiť podmienku kontrolnej prehliadky, najmä ak ide o staticky citlivé časti stavby.

### Prvé kroky po katastrofe

„**Po živelnej pohrome je kľúčové vyhodnotiť stav poškodenia. Je rozdiel, či ide o obnovu, novú stavbu alebo je územie úplne nevyužiteľné. Ako úplne prvé je potrebné vyhodnotiť, či je čo obnovovať a či sa dá stavba alebo pozemok vôbec obnoviť do pôvodného stavu,**“ radí odborníčka. Stavebný úrad môže obmedziť rozsah návrhu na začatie



konania a jeho príloh, čím zjednoduší proces. Bez predchádzajúceho prerokovania a konania o stavebnom zámere možno začať uskutočňovať stavebné práce len ak je nevyhnutné

v dôsledku mimoriadnej udalosti bezodkladne uskutočniť stavebné práce na zhotovenie dočasnej stavby alebo uskutočniť neodkladnú zmenu stavby alebo terénne úpravy, búracie práce alebo zabezpečovacie stavebné práce, alebo zhotoviť stavbu energetického zariadenia, ak je ohrozená distribúcia. Zákon iba v tomto prípade umožňuje vykonávať nevyhnutné stavebné práce bez predchádzajúceho rozhodnutia. **V prípade zhotovovania novej stavby tak bez predchádzajúceho povolenia možno zhotoviť len dočasnú stavbu.** Stavebné práce je potrebné bezodkladne oznámiť stavebnému úradu. Trvalú stavbu však nie je možné realizovať bez riadneho konania. **„Bezodkladné oznámenie stavebných prác v dôsledku mimoriadnej udalosti stavebnému úradu môže vykonať aj iná osoba než vlastník stavby, napríklad starosta obce. V extrémnych prípadoch to môže byť aj cudzia osoba, lebo sa môže stať, že pri nešťastí vlastník zahynul,“** zdôvodňuje Slavomíra Salajová. Judikatúra chápe bezodkladnosť ako obvyklú lehotu 3–7 dní, podľa povahy veci a možnosti uskutočnenia daného úkonu.

## Nová stavba a nový proces

Ak chce stavebník postaviť nový dom, ktorý sa líši od pôvodného, musí absolvovať konanie o stavebnom zámere. **Už to nie je ohlásenie, ale nový proces prerokovania a konania o stavebnom zámere. No aj tu zákon umožňuje úľavy, napríklad doložiť niektoré doklady neskôr.** Stavebný úrad môže nastaviť podľa konkrétnych okolností podmienky aj plošne. **„Pri mimoriadnych udalostiach zákon dáva možnosť, aby stavebný úrad nevyžadoval všetky podklady hneď,“** dodáva Salajová. Takéto plošné nastavenie podmienok zároveň znižuje riziko diskriminácie medzi jednotlivými stavebníkmi.

## Poistenie ako nevyhnutná ochrana

Poistenie je najlepším riešením z hľadiska finančného vyrovnanja. Poistovne však skúmajú, či bola stavba postavená v súlade s normami. **„Projektanti aj zhotovitelia by mali stavby navrhovať tak, aby zvládli mimoriadne udalosti, ktoré sú definované normami,“** vymenúva Salajová. Ak poisťovňa neuzná poistnú udalosť, môže to byť aj preto, že stavba nebola postavená v súlade s technickými požiadavkami. Úľavy z hľadiska povoľovacieho



procesu pri mimoriadnych udalostiach ustanovuje paragraf 47 nového stavebného zákona. **„Praktická aplikácia ustanovenia § 47 Stavebného zákona sa ešte len ukáže. Uvidíme, možno ešte tento rok nastane situácia, kedy bude potrebné tento paragraf aplikovať. Zaželajme si čo najmenej takýchto situácií, kedy by sme museli úľavy využívať a čo najmenej živelných a iných katastrof,“** zhodnotila odborníčka. Nový stavebný zákon rešpektuje realitu mimoriadnych udalostí. Neumožňuje obchádzať pravidlá, ale vytvára rámec, ktorý umožňuje rýchlu reakciu. **„Ísť riadnym procesom pri mimoriadnych udalostiach by bolo zdĺhavé, neprimerané a možno aj nespravodlivé. Práve preto zákon pozná úľavy, ale týkajú sa výlučne povoloacieho procesu,“** dodala Slavomíra Salajová v závere podcastu. Zákon tak pomáha ľuďom postihnutým katastrofou obnoviť bývanie rýchlejšie, no zároveň chráni verejný záujem a technickú bezpečnosť stavieb.

## Legislatíva, realita a ľudia v krízových chvíľach

Podcast Z komory priniesol komplexný pohľad na to, ako nový stavebný zákon reaguje na živelné pohromy a mimoriadne situácie. V rozhovore so Slavomírou Salajovou, odborníčkou pre oblasť legislatívy Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR, zaznelo množstvo praktických informácií, ktoré sú dôležité nielen pre odborníkov, ale aj pre bežných stavebníkov. Zhrňme si teda, že stavebný zákon definuje mimoriadne situácie ako udalosti, ktoré ohrozujú život, zdravie, životné prostredie alebo spôsobujú závažnú škodu. V takýchto prípadoch ponúka úľavy v povoloacom procese a to či už ide o ohlásenie obnovy stavby, vykonanie zabezpečovacích prác, alebo zjednodušené konanie o stavebnom zámere. Dôležité je, že tieto úľavy sa netýkajú samotnej výstavby novej stavby bez povolenia, ale výlučne administratívnych krokov, ktoré ju sprevádzajú. Zaznelo aj to, že stavebný úrad môže konať individuálne aj plošne, a že v krízových situáciách môže ohlásenie vykonať aj iná osoba než vlastník stavby. Zákon tak pamätá na realitu života — na chaos, stratu, urgentnosť a potrebu rýchleho riešenia. Do budúcnosti možno očakávať, že praktická aplikácia týchto ustanovení sa bude vyvíjať. Paragraf 47 je len jedným z nástrojov, ktoré zákon ponúka. Kľúčové bude, ako sa stavebné úrady, projektanti, zhotovitelia a samotní občania naučia s týmito pravidlami pracovať. A hoci si všetci želáme, aby sme ich nemuseli nikdy využiť, je dobré vedieť, že legislatíva je pripravená pomôcť. Rýchlo, rozumne a s ohľadom na ľudskú dôstojnosť.

Vypočujte si podcast k tejto téme na [Spotify](#) a [YouTube](#).



**Slovenská komora stavebných inžinierov (SKSI)** je významná stavovská a profesijná organizácia, ktorá združuje približne **6 400 členov**, z toho viac ako **4 800 autorizovaných stavebných inžinierov** a **1 600 dobrovoľných členov**. Jej hlavným poslaním je zabezpečiť vysokú odbornú úroveň v oblasti **projektovania, riadenia a realizácie stavieb** a zároveň chrániť verejný záujem v **územnom plánovaní, výstavbe a architektúre**. SKSI aktívne podporuje práva inžinierov, ich **profesijné, sociálne a hospodárske záujmy**, pričom obhajuje ich **stavovskú česť**. Dbá na to, aby členovia vykonávali svoje povolanie **odborne, eticky a v súlade s legislatívou**. Okrem udeľovania autorizácií vykonáva SKSI aj **skúšky odbornej spôsobilosti** v oblastiach **energetickej certifikácie, stavbyvedenia a stavebného dozoru**. Na medzinárodnej úrovni je SKSI **členom Európskej rady inžinierskych komôr (ECEC) a Európskej rady stavebných inžinierov (ECCE)**, čím prispieva k formovaniu európskej inžinierskej legislatívy a výmenám odborných skúseností.

📍 Viac informácií na: [www.sksi.sk](http://www.sksi.sk)