

November 2022



POLÁČEK&PARTNERS
advokátska kancelária / law firm

Monitoring stavebníctva a envirolegislatívy

Najdôležitejšie legislatívne zmeny a zaujímavé novinky

MONITORING / november 2022

Práva patria bdelym, ktorí sa o ne aktívne zaujímajú. A legislatívne zmeny môžu mať pre vás a vaše podnikanie zásadný význam. V advokátskej kancelárii **POLÁČEK & PARTNERS** preto sledujeme všetky zmeny legislatívy za vás. **Pozrite si najdôležitejšie právne novinky za mesiac november 2022.**

Do pozornosti dávame novelu **Zákona o ochrane prírody** a návrh **novely Zákona o vlastníctve bytov**. Na obzore je už aj nový Zákon o posudzovaní vplyvov na životné prostredie (EIA).

Poukazujeme taktiež na **zaujímavú diskusiu na tému nájomné bývanie a výzvu MŽP na podporu dekarbonizácie priemyslu**.

O ďalších zaujímavostiach za mesiac november 2022 sa bližšie dočítate v tomto monitoringu.

Prajeme príjemné čítanie!

Pavol Poláček, advokát a partner

1. ČO SA ZMENILO?

STAVEBNÍCTVO	
Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon)	nie
Zákon č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov	nie
Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v časti § 631 – § 656 (Zmluva o dielo)	nie
Zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, v časti § 536 - § 565 (Zmluva o dielo)	nie
Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)	nie
Zákon č. 555 / 2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov	nie
Zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon)	nie
Zákon č. 371/2021 Z. z. o významných investíciách	nie
Zákon č. 129/1996 Z. z. o niektorých opatreniach na urýchlenie prípravy výstavby diaľnic a ciest pre motorové vozidlá	nie
Zákon č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní	nie
Zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok)	nie
Zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania	nie
Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania	nie
Vyhláška č. 532/2002 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie	nie
Vyhláška SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii	nie
Vyhláška SR č. 453/2002 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona	nie
Vyhláška SR č. 436/2000 Z. z. ktorou sa upravujú podrobnosti o obsahu žiadosti o overenie odbornej spôsobilosti na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie obcí a o spôsobe overenia odbornej spôsobilosti	nie
Vyhláška č. 17/1982 Zb. o technických požiadavkách na výstavbu skupinových rodinných domčekov v osobnom vlastníctve	nie
Vyhláška č. 162/2013 Z. z. ktorou sa ustanovuje zoznam skupín stavebných výrobkov a systému posudzovania parametrov	nie
Vyhláška č. 364/2012 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov	nie
Vyhláška č. 35/1984 Zb. ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon)	nie
Vyhláška 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	nie

Vyhláška č. 259/2008 Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia	nie
Vyhláška č. 284/2013 Z. z. o podrobnostiach o výške poskytovanej podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania, o všeobecných podmienkach poskytnutia podpory a o obsahu žiadosti	nie
Vyhláška č. 107/2019 Z. z. o podrobnostiach o výške príspevkov a o náležitostiach žiadosti o poskytnutie príspevkov poskytovaných v súvislosti s energetickou hospodárnosťou rodinných domov	nie
Vyhláška č. 181/2019 Z. z. o výške dotácie na obstaranie nájomného bytu, obstaranie technickej vybavenosti a odstránenie systémovej poruchy bytového domu a o výške oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu	nie

ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Zákon č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov	nie
Zákon č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí	nie
Zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny	áno
Zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov	nie
Zákon č. 329/2018 Z. z. o poplatkoch za uloženie odpadov a o zmene a doplnení zákona č. 587/2004 Z. z. o Environmentálnom fonde a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov	nie
Zákon č. 359/2007 Z. z. o prevencii a náprave environmentálnych škôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov	nie
Zákon č. 197/2010 Z. z. o ovzduší	nie
Zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon)	nie

Poznámka: V našom legislatívnom monitoringu pre vás sledujeme zmeny vyššie uvedených právnych predpisov, ktoré boli publikované v Zbierke zákonov za uplynulý mesiac.

:: **Novela Zákona o ochrane prírody**

V Zbierke zákonov SR bola dňa 19.11.2022 zverejnená novela zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny (Zákon o ochrane prírody) pod č. 377/2022 Z. z.

Cieľom novely zákona je **vytvorenie priaznivejších podmienok pre vlastníkov pozemkov a stavieb pri užívaní a obhospodarovaní ich vlastníctva.**

Doterajšia právna úprava vytvárala viacero prekážok v riadnej starostlivosti o pozemky a stavby nachádzajúce sa najmä v zastavanom území obce, a to často z dôvodu znemožnenia prístupu na pozemok a k stavbe vlastníka z dôvodu ochrany susedných pozemkov a potrebného súhlasu orgánu ochrany prírody.

V prípade, ak sa vlastník o svoju nehnuteľnosť nestará, aj napriek svojej snahe a nechá ju chátrať je tak vystavený následnej sankcií za nedostatočnú starostlivosť. Rovnako tak právo vlastníka disponovať s nehnuteľnosťou je obmedzené z dôvodu predkupného práva štátu k pozemkom nachádzajúcich sa v treťom, štvrtom alebo piatom stupni ochrany. Vlastník pozemku tak nemôže

previesť pozemok za svojho života na svoje deti alebo rodinných príslušníkov, ale musia počkať až do jeho smrti a dedičského konania.

Doterajšia právna úprava tak obmedzovala výkon vlastníckeho práva určitej skupiny osôb bez primeranej náhrady. Nová právna úprava preto vytvára priestor pre uprednostnenie blízkej osoby vlastníka pozemkov pred štátom, pričom predkupné právo ostáva zachované, ak by išlo o predaj pozemkov inej ako blízkej osobe.

Novela zákona je účinná od 1.12.2022 a jej znenie nájdete **TU**.

Aktuálne znenie Zákona o ochrane prírody nájdete **TU**.

2. MOHLO BY VÁS ZAUJÍMAŤ

:: Návrh novely Zákona o vlastníctve bytov

Dňa 8.11.2022 bol posunutý do I. čítania poslanecký návrh novely zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (Zákon o vlastníctve bytov), ktorý je evidovaný pod číslom parlamentnej tlače 1303.

Návrh novely zákona rieši viaceré okruhy problémov, ako

- úpravu vedenia účtov pre jednotlivé domy, najmä spôsob vedenia účtov domu v banke;
- úpravu pravidiel súhlasu vlastníkov pri vstavbe alebo nadstavbe;
- možnosť výkonu hlasovacieho práva elektronickým hlasovaním bez podmienky trvania pandémie COVID-19.

Navrhuje sa aby **spoločenstvo**, ktoré je tvorené viacerými domami, muselo viesť prostriedky na úhradu za plnenia a fondu prevádzky, údržby a opráv **na účte v banke osobitne pre každý dom** obdobne ako pri správe domu správcom.

Spoločenstvo alebo správca vykonáva k účtu domu v banke práva a povinnosti vkladateľa podľa zákona č. 118/1996 Z.z. o ochrane vkladov. Majiteľom účtu sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome a preto pri zmene správcov alebo zmene formy správy domu zostáva účet domu v banke zachovaný. Mení sa len osoba oprávnená s týmto účtom disponovať.

Ďalšou zmenou sa navrhuje **zmena pravidiel súhlasu vlastníkov pri vstavbe alebo nadstavbe**.

Doterajšia úprava, ktorá vyžadovala súhlas všetkých vlastníkov susediacich bytov, sa nahrádza novou úpravou, podľa ktorej bude postačovať súhlas vlastníkov najmenej dvoch tretín susediacich bytov. Dôvodom navrhutej zmeny je nepružnosť súčasnej úpravy, ktorá ako podmienku nadstavby alebo vstavby v podkroví alebo na povale vyžaduje súhlas vlastníkov všetkých susediacich bytov a nebytových priestorov.

Jednoznačne sa upravuje, kto bude považovaný za vlastníka susediaceho bytu alebo nebytového priestoru. Podľa navrhovaného znenia sa za takýchto vlastníkov považujú vlastníci, ktorých byt alebo nebytový priestor bude susediť s bytom alebo nebytovým priestorom, ktorý má vzniknúť vstavbou alebo nadstavbou, stenou, stropom, podlahou alebo dotykom hrán alebo rohov.

Pandemická situácia vniesla do správy bytov v prípade výkonu hlasovacieho práva novinku, podľa ktorej mohli vlastníci bytov a nebytových priestorov svoje hlasovacie právo na schôdzi vlastníkov alebo na písomnom hlasovaní uplatniť aj prostredníctvom prostriedkov informačnej a komunikačnej technológie (elektronické hlasovanie).

Vzhľadom na to, že v praxi sa tento model osvedčil bez toho, aby boli hlásené nejaké zásadné problémy, novelou sa navrhuje **zavedenie elektronického hlasovania aj pre mimopandemické obdobie**.

Jednou zo zmien by mal byť taktiež **zákaz fajčenia v spoločných priestoroch bytových domov**.

Sprievodnú dokumentáciu k novele nájdete **TU**.

Aktuálne štádium legislatívneho procesu nájdete **TU**.

:: **Prebehlo pripomienkovanie predbežnej informácie k Zákonu o posudzovaní vplyvov**

Dňa 30.11.2022 začalo prebiehať pripomienkovanie predbežnej informácie k návrhu nového zákona o posudzovaní vplyvov.

Cieľom návrhu nového zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie je odstránenie problémov administratívneho procesu vyplývajúcich z praxe, **prispôsobenie procesov novej právnej úprave v oblasti výstavby a právnej úpravy pre územné plánovanie**, zefektívnenie konaní a zabezpečenie vyššej profesionality štátnej správy ako aj upravenie procesu v zmysle upozornení Európskej komisie.

V neposlednom rade sú v návrhu zákona implementované princípy vyplývajúce z medzinárodných dohovorov a európskych nariadení.

Zrýchlenie a zefektívnenie procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie sa zabezpečí jeho **prepojením s procesom vydávania rozhodnutia o povolení stavby** pre projekty podliehajúce stavebnému povoleniu, **s prepojením procesu vydávania integrovaného povolenia** pre projekty podliehajúce integrovanému povoleniu.

Ostatné projekty podľa prílohy k zákonu podliehajú procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie alebo zisťovaciemu konaniu. Výsledkom tohto procesu je rozhodnutie z posudzovania vplyvov projektu alebo rozhodnutie zo zisťovacieho konania.

Sprievodnú dokumentáciu k návrhu nového zákona nájdete **TU**.

Aktuálne štádium legislatívneho procesu (PI/2022/304) nájdete **TU**.

:: **Ministerstvo životného prostredia spúšťa výzvu na podporu dekarbonizácie priemyslu na SR**

V dôsledku dekarbonizačnej schémy sa na Slovensku vytvára riešenie pre najväčších znečisťovateľov ovzdušia. Zelená transformácia je jedným z kľúčových opatrení plánu obnovy. Vďaka zlepšeniu a ochrane životného prostredia sa môže aj Slovensko posunúť na úroveň najvyspelejších európskych krajín.

Ministerstvo životného prostredia SR (MŽP) spúšťa výzvu na podporu dekarbonizácie priemyslu. Schéma cieli na **výrobné priemyselné podniky v systéme obchodovania s emisiami ETS**, teda producentov najvyšších emisií. Cieľom výzvy je pomôcť výrobným podnikom znížiť emisie oxidu uhličitého vo výrobných procesoch aspoň o 30 %, čím výrazne prispievajú k ochrane životného prostredia. Na výzvu je alokovaných 357 miliónov eur a prihlasovanie je otvorené **do 20. januára 2023**.

V rámci zverejnenej výzvy sa o finančné prostriedky môžu uchádzať výlučne tie priemyselné podniky, ktoré spadajú pod Európsky systém obchodovania s emisiami. V podmienkach Slovenska až 90% všetkých emisií z priemyslu je súčasťou tohto systému.

Poskytnutú finančnú pomoc majú jednotlivé podniky investovať do ochrany životného prostredia v podobe znižovania emisií skleníkových plynov.

Hlavným kritériom pri schvaľovaní žiadostí bude najnižšia suma žiadaného príspevku za ušetrenú tonu emisií (70% váha) a absolútne zníženie emisií (30% váha). Projekty budú posudzovať externí odborní hodnotitelia.

Viac o samotnej Výzve sa môžete dozvedieť **TU**.

:: **Zaujímavá diskusia na tému nájomné bývanie**

Jednou z foriem bývania, o ktorej sa na Slovensku stále viac a viac hovorí je nájomné bývanie. Záujem o nájomné bývanie súvisí s viacerými faktormi, ako napríklad rastúce úroky pri hypotekárnych úveroch, nestála spoločenská situácia, atď.

Počet ľudí, ktorí plánujú uprednostniť iný spôsob bývania ako byty alebo domy v osobnom vlastníctve pribúda. Výstavba nájomných bytov má preto nie len ekonomický, ale aj spoločenský rozmer.

V zázname z diskusie s názvom „*Dostupné bývanie realitou – v každom veku: Nájomné byť a ich budúcnosť na Slovensku*“ si môžete vypočuť, **kto sa môže uchádzať o finančnú podporu** pri obstarávaní nájomného bytu, **čo všetko musí žiadateľ splniť** a na mnohé ďalšie otázky spojené s nájomným bývaním. O tejto aktuálnej téme diskutovali zástupcovia Štátneho fondu rozvoja bývania, Ministerstva dopravy a výstavby, ako aj zástupca zo súkromného sektora.

Záznam z diskusie nájdete **TU**.

:: **Vzniká Mestská nájomná agentúra**

Mesto Bratislava spúšťa v rámci Bratislavskej organizácie bývania pilotný projekt Mestskej nájomnej agentúry (MNA), cez ktorý chce rozširovať bytový fond o byty zo súkromného sektoru zverením do správy MNA.

Primárnym cieľom MNA je znižovanie a prekonávanie bariér v dostupnosti bývania, ktoré budú v dlhodobom hľadisku viesť ku skvalitňovaniu života v Bratislave. Rozšírenie bytového fondu mesta v spolupráci s prenajímateľmi má priniesť zlepšenie dostupnosti bývania pre rodiny a ľudí v bytovej núdzi, ktorí sú v rámci štandardného trhu s bývaním z rôznych dôvodov znevýhodnení.

MNA vo svojej podstate funguje ako **prostredník medzi majiteľmi bytov a domácnosťami, ktoré potrebujú štandardné bývanie**. MNA ako **garant nájomnej zmluvy** poskytuje prenajímateľom istotu bezpečne prenajatého bytu a berie na seba riziká

spojené s prenájmom. Predovšetkým sa chce stať zodpovedným partnerom, ktorý má záujem o dlhodobý nájom a ponúkať správu bytov. Zabyvaným domácnostiam MNA ponúkne sociálnu podporu, ktorá je pri prevencii straty bývania kľúčová.

Nová služba sa v pilotnej fáze spustí už začiatkom roka 2023, kedy v spolupráci s partnermi poskytne prvé byty rodinám, ktoré to potrebujú.

Viac informácií o novej agentúre nájdete **TU**.

:: **Štatistický úrad SR vydal stavebnícku ročenku pre rok 2022**

Stavebnícka ročenka zohľadňuje **vývoj základných ukazovateľov** charakterizujúcich činnosť dodávateľských stavebných podnikov ako stavebná produkcia podľa štruktúry realizovaných stavebných prác, zamestnanci, robotníci, mzdy a produktivita práce podľa druhu vlastníctva, veľkostnej štruktúry stavebných podnikov a podľa krajov a bytovej výstavby.

Publikácia obsahuje **údaje z ročného výkazníctva** a je rozdelená do (2) dvoch kapitol.

Prvá kapitola obsahuje údaje za celé odvetvie stavebníctva (stavebné podniky, stavebné závody nestavebných podnikov, živnostníci).

Pričom druhá kapitola zahŕňa údaje za podniky s evidenčným počtom 20 a viac zamestnancov.

Stavebnícku ročenku nájdete **TU**.

:: **ÚVO organizuje školenia**

Kancelária prvého kontaktu a stále pracoviská Úradu pre verejné obstarávanie (ÚVO) v regiónoch v rámci svojej vzdelávacej činnosti pripravujú bezplatné kurzy.

Týmito aktivitami sa kancelária prvého kontaktu a stále pracoviská snažia pokračovať v podpore profesionalizácie vo verejnom obstarávaní v regiónoch, v ktorých aktívne pôsobia.

Termíny spoločne s témami školení nájdete **TU**.

Pre získanie podrobnejších informácií o školeniach je potrebné v prípade záujmu kontaktovať príslušné stále pracovisko.

Kontakty na kanceláriu prvého kontaktu a stále pracoviská nájdete **TU**.

Monitoring legislatívy stavebníctva a životného prostredia pre vás pripravili:

Matúš Gladiš



Šimon Hudák



**Chcem vedieť
viac**



**Navštívte našu
stránku**

Právne upozornenie

Informácie poskytnuté odberateľovi v rámci monitoringu stavebníckej legislatívy a legislatívy životného prostredia nie sú zdrojom právne záväzných právnych predpisov, nakoľko právne záväzné znenie právnych predpisov v zmysle právneho poriadku Slovenskej republiky obsahuje iba zbierka zákonov Slovenskej republiky. Informácie poskytnuté odberateľovi majú iba informatívny charakter a nenahrádzajú právnu službu v zmysle zákona č. 586 / 2003 Z. z. o advokácii. Advokátska kancelária POLÁČEK & PARTNERS s.r.o. nezodpovedá za úplnosť a presnosť informácií uvedených v monitoringu legislatívy stavebníctva a životného prostredia. V prípade otázok k informáciám poskytnutým odberateľovi, odberateľ môže požiadať advokátsku kanceláriu POLÁČEK & PARTNERS s.r.o. o poskytnutie právnej služby za týmto účelom.