

(Návrh)

Vyhláška

Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky zo dňa2017 o údržbe stavieb a o vypratání a uzatvorení stavieb.

Dôvodom v záujme Slovenskej republiky na účely tejto vyhlášky je skutočnosť, ktorej existencia má zásadný význam pre oprávnený verejný záujem občanov Slovenskej republiky z hľadiska úloh štátu mať bezpečné a kvalitné stavby počas ich užívania a v prípade zistenia závažných a nebezpečných porúch ohrozujúcich ich stabilitu, dynamickú a statickú bezpečnosť. Táto vyhláška dopĺňa, upravuje a mení vybrané časti stavebného poriadku v zákone 50/1976 Zb. Zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v aktuálne platnom znení a to:

§ 86 Údržba stavby

- (1) Vlastník stavby je v súlade s dokumentáciou overenou stavebným úradom a s rozhodnutím stavebného úradu (stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie) povinný udržiavať stavbu v dobrom stavebnom a technickom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo deštrukcie stavby, alebo jej časti, nebezpečenstvo požiarnych a hygienických závad v jej interiéri a v exteriéri, aby nedošlo k poškodeniu životného prostredia, aby nedochádzalo k znehodnoteniu alebo ohrozeniu vzhľadu stavby alebo budovy, a aby sa čo najviac udržala a predĺžila technická životnosť a užívateľnosť stavby.
- (2) Stavebný úrad v rámci svojej činnosti a miestnej pôsobnosti dohliada a eviduje vizuálny stav stavieb „od ulice“, prijíma, eviduje a rieši podnety verejnosti v tejto veci.
- (3) Ak vlastník stavbu riadne neudržiava, stavebný úrad je vo verejnom záujme povinný nariadiť, aby sa v určenej lehote a za určených podmienok vykonaj nápravu.
- (4) Užívatelia stavby sú vo verejnom záujme povinní strpieť a umožniť vykonanie nariadenej údržby, prípadne opravy stavby. V prípade, že zhoršenie technického a vizuálneho stavu stavby bolo spôsobené užívateľmi stavby, sú užívatelia stavby v plnom rozsahu ich zavinenia povinní sa podieľať na nákladoch na odstránení takýchto závad.
- (5) Užívatelia bytov a nebytových priestorov sú vo verejnom záujme povinní umožniť vykonanie nariadenej údržby, prípadne opravy stavby. V prípade, že zhoršenie technického a vizuálneho stavu stavby bolo spôsobené užívateľmi bytov, sú užívatelia bytov v takejto stavbe povinní primerane sa podieľať na nákladoch na odstránenie takýchto závad v plnom rozsahu ich zavinenia.
- (6) Ustanovenia odseku 1 až 5 platia primerane aj pre terénne úpravy, komunikácie a plochy, prípojné siete a zariadenia, ktoré sú príslušnou súčasťou stavby podľa tohto zákona.
- (7) Vlastník stavby je povinný vykonávať pravidelnú, protokolom ukončenú odbornú technickú prehliadku alebo súdnoznalecké posúdenie všetkých vizuálne prístupných nosných a nenosných stavebných konštrukčných častí stavby počas existencie stavby a budovy podľa druhu využitia najmenej :
 - a) stavba a budova pre krátkodobé, dočasné a trvalé bývanie každých 5 rokov;
 - b) stavba pre služby, zdravotníctvo a sklady každé 3 roky;
 - c) stavba pre výrobu každé 2 roky;

- d) stavby cestných komunikácií okrem mostov a tunelov každé 2 roky;
- e) stavby cestných mostov a tunelov najmenej raz za každých 5 rokov ak nie sú staršie ako 15 rokov od povolenia ich užívania, každé 2 roky ak sú staršie ako 15 rokov a každý 1 rok nad 50 rokov veku stavby.
- (8) Stavby, ich vybavenie, príslušenstvo a zariadenia, ktoré nie sú uvedené v bode (7) § 86 sa podľa ich druhu, konštrukcie, charakteru a použitia riadia osobitnými predpismi a normami.
- (9) Ak sú lehoty odbornej technickej prehliadky alebo súdnoznaleckého posúdenia stavieb uvedených v odstavci (7) tohto bodu upravené inými predpismi, riadia sa posúdenia týmito predpismi ak nie sú lehoty medzi posúdeniami dlhšie ako ustanovené lehoty v odstavci (7) tohto bodu. Rozsah vykonania posudenia stavu stavby sa uplatní v takom prípade ten, ktorý je podrobnejší.
- (10) Projektant môže určiť aj iné, kratšie lehoty vykonania odbornej obhliadky v závislosti na využitie stavby a použité konštrukčné systémy a materiály.
- (11) Vlastník reklamnej stavby je povinný zabezpečiť počas celej doby trvania reklamnej stavby jej označenie menom a priezviskom, obchodným menom, názvom, ochrannou známkou alebo iným symbolom, ktorý umožňuje identifikáciu vlastníka reklamnej stavby.
- (12) Vlastník reklamnej stavby je v súlade s dokumentáciou overenou stavebným úradom a s rozhodnutím stavebného úradu (ohlásenie, stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie) povinný udržiavať takúto stavbu v dobrom stavebnom a technickom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo deštrukcie stavby, alebo jej časti, nebezpečenstvo ohrozenia a obmedzenia pohybu osôb a dopravných prostriedkov v príľahlom okolí, aby nedochádzalo k znehodnoteniu alebo ohrozeniu vzhľadu stavby, a aby nerušila dopravné značenie a príľahlú dopravu.
- (13) Vlastník alebo správca stavby je povinný vykonať opatrenia ustanovené v protokole odborného posudku stavu stavby a je povinný ich ohlásiť podľa tohto zákona príslušnému stavebnému úradu.
- (14) V prípade, že vlastník alebo správca stavby nevykoná opatrenia ustanovené v protokole odborného posudku stavu stavby, je stavebný úrad povinný mu tieto opatrenia nariadiť v prípade, že majú súvislosť so statickou a dynamickou bezpečnosťou stavby, alebo majú súvis s vonkajším estetickým vzhľadom, alebo môže vzniknúť ohrozenie na zdraví a živote osôb v interiéri, alebo v príľahlom exteriéri stavby, alebo budovy.
- (15) Ak vlastník stavby (aj reklamnej) alebo jej správca nevykoná opatrenia podľa nariadenia stavebného úradu, stavebný úrad nariadi vykonať tieto opatrenia inej organizácii, v prvom rade riadenej miestnou samosprávou, v druhom rade verejnou správou a v treťom rade komerčnou spoločnosťou priamym zadáním na náklady vlastníka, alebo správcu v závislosti na ich konaní a nekonaní.
- (16) Stavebný úrad nezodpovedá za prípadné vzniknuté náklady a škody ak svoje rozhodnutie o vykonaní údržby stavby vydal a vykonal podľa ustanovení § 86.

§ 96 Vypratanie a uzatvorenie stavby

- (1) Ak je stavba v takom stave, že bezprostredne ohrozuje život alebo zdravie osôb, nariadi stavebný úrad vlastníkovi a správcovi stavby jej vypratanie; odvolanie proti rozhodnutiu

nemá odkladný účinok. Ak ide o stavbu obsahujúcu byty, stavebný úrad upovedomí vlastníka stavby, aby užívateľom ohrozenej stavby zabezpečil bytovú náhradu,⁹⁾. Ak užívateľa dobrovoľne nevypracú stavbu, nariadi vlastníkovi aby zabezpečil vykonanie rozhodnutia.

Dopĺňa sa bod (1) :

- a) Ak stavebný úrad sám zistí zjavné poruchy stavby s podozrením, že môže ísť o poruchu ohrozujúcu stabilitu stavby alebo jej časti, vyzve vlastníka stavby, alebo jej správcu aby dal vyhotoviť odborný, alebo súdnoznalecký posudok na zistenie závažnosti poruchy s návrhom na nevyhnutné opatrenia.
- b) Stavebný úrad určí lehotu na predloženie posudku vlastníkovi (prípadne spracovateľovi) najviac do 14 kalendárnych dní podľa závažnosti stavu stavby, rozsahu a náročnosti zisťovania posudzovateľom. Vlastník, alebo správca stavby je povinný do 3 kal. dní stavebnému úradu oznámiť u koho objednal posúdenie poruchy, prípadne stavby.
- c) Ak vlastník, alebo správca stavby zistí zjavné poruchy stavby s podozrením, že môže ísť o poruchu ohrozujúcu stabilitu stavby, alebo jej bezpečnosť iným spôsobom prípadne ohrozenie okolia stavby iným spôsobom, je tento povinný dať vyhotoviť odborný, alebo súdnoznalecký posudok na zistenie závažnosti poruchy s návrhom na nevyhnutné opatrenia. Pre účely tohto zákona sa „iným spôsobom“ rozumie napr.vypúšťanie škodlivín do ovzdušia, vysoká hlučnosť a pod. do interiéru alebo exteriéru stavby.
- d) Vlastník, alebo správca stavby je po doručení posudku podľa bodu a) až c) § 96 tohto zákona povinný neodkladne vykonať opatrenia odporučené v posudku.
- e) Po doručení posudku je vlastník, alebo správca stavby povinný neodkladne, najviac však do 3 kal. dní stavebnému úradu tento posudok doručiť a písomne oznámiť aké opatrenia vykonal v súlade s odporučením v posudku a s týmto zákonom.
- f) V prípade, že stavebnému úradu doručenom posudku poruchy stavby podľa bodu a) až c) ods.(1) § 96, je stavba, alebo jej časť označená ako nebezpečná na živote, zdraví a majetku, alebo inak nebezpečná, prípadne je nebezpečná aj pre svoje okolie v rozsahu ustanovenom v posudku, je stavebný úrad povinný vlastníkovi, alebo správcovi stavby nariadiť vypratanie stavby a jej uzatvorenie tak, aby nebolo možné nepovolaným osobám na stavbu, alebo do budovy vstúpiť, pokiaľ vlastník alebo správca tak ešte neučinil.
- g) Stavebný úrad určí lehotu na vypratanie s termínom „ihned“ pričom sa pre účely tohto nariadenia za „ihned“ považuje lehota najviac 8 hodín od doručenia nariadenia na vypratanie a uzatvorenie stavby, alebo oznámenia podľa odst. (2) § 96 tohto zákona.
- h) V prípade, že vlastník, alebo správca nevykoná navrhnuté opatrenia odporučené v posudku a ustanovenia bodu (1) v odst. c), § 96, alebo nevykoná nariadenie stavebného úradu na vypratanie a uzatvorenie stavby, má stavebný úrad vo verejnom záujme po uplynutí lehoty v bode b) a c) ods. (1) § 96 povinnosť vypratať a uzatvoriť stavbu v súčinnosti so štátnou políciou, prípadne aj ďalšími zložkami miestnej a štátnej moci na náklady vlastníka, alebo správcu.
- i) V prípade, že vlastník, alebo správca stavby nevykoná nariadenie stavebného úradu na vypratanie a uzatvorenie stavby, môže sa dopustiť trestného činu ohrozenia záujmu a práv fyzických a právnických osôb a záujmom spoločnosti, prípadne iného súbehu porušenia zákonov prislúchajúcich k veci.

- j) Ak vznikne škoda tretej osobe z dôvodu nesplnenia si zákonnej povinnosti na strane osoby povinnej vykonať opatrenia podľa § 96 odst. (1) písm. a) až i), vzniká povinnosť plniť náhradu takejto škody nekonajúcou osobou, pričom nárok na náhradu škody poškodenému nezaniká.
 - k) Ak vznikne škoda tretej osobe z dôvodu nesplnenia zákonnej povinnosti na strane osoby povinnej vykonať opatrenia podľa § 96 odst. (1) písm. a) až g), je nekonajúca osoba povinná nahradiť všetky preukazne spôsobené škody vrátane prípadnej nemajetkovej ujmy spojené v dôsledku jej nekonania.
 - l) Všetky peňažné náklady spojené s vypratáním a uzatvorením stavby z dôvodu v § 96 odst. (1) tohto zákona znáša vlastník stavby.
 - m) Všetky peňažné náklady spojené s jej zabezpečením, stabilizovaním, opravou a prípadne odstránením nebezpečnej stavby znáša vlastník stavby.
 - n) V prípade, že vlastník stavby nespôsobil nebezpečný stav stavby a tento stav je spôsobený mimo vplyv vlastníka, náklady spojené s jej zabezpečením, stabilizovaním, opravou a prípadne s odstránením nebezpečnej stavby hradí vlastník stavby, alebo osoba, ktorá tento stav spôsobila.
 - o) V prípade, že nebezpečný stav stavby spôsobila živelná pohroma, náklady spojené s jej zabezpečením, stabilizovaním, opravou a prípadne s odstránením nebezpečnej stavby hradí vlastník a štát vo verejnom záujme v súlade s § 89 tohto zákona.
 - p) V prípade, že nebezpečný stav stavby spôsobil užívateľ stavby, náklady spojené s jej zabezpečením, stabilizovaním, opravou a prípadne s odstránením nebezpečnej stavby hradí tento užívateľ ako neobíditeľný nárok vlastníka stavby.
 - q) V prípade, že nebezpečný stav stavby spôsobil vlastník stavby alebo jej správca, náklady spojené s jej zabezpečením, stabilizovaním, opravou a prípadne jej odstránenie hradí ten kto tento stav zapríčinil.
 - r) Stavebný úrad nezodpovedá za prípadné vzniknuté náklady škody ak svoje rozhodnutie o vypratání a uzatvorení stavby vydal a vykonal vo verejnom záujme podľa ustanovení § 96 odst. (1).
- (2) Rozhodnutie o vypratání stavby podľa odseku 1 možno oznámiť
- a) ústne pred zvolanými osobami užívajúcimi a pohybujúcimi sa v stavbe, alebo na stavbe osobou, ktorá objednala a obdržala posudok o nebezpečnom stave stavby, prípadne príslušným stavebným úradom;
 - b) ústne prostredníctvom audio zariadenia umiestneného v budove prípadne v jej priamom susediacom okolí;
 - c) ústne prostredníctvom audio telekomunikačného zariadenia (mobilný telefón, pevný telefón a pod.);
 - d) elektronicky písmom prostredníctvom telekomunikačného zariadenia (sms, email a pod.);
 - e) písomne verejnou vyhláškou príslušného stavebného úradu, s výveskou na oznamovacích tabuliach mesta, alebo obce.

- f) V prípade, že sa osoba, ktorej sa týka vypratanie a obmedzenie prístupu do, alebo na stavbu, odmietne podriaďovať nariadeniu, alebo odmietne prijať oznam o nariadení (napr. nepreberie a nepodpíše prevzatie nariadenia stavebného úradu na spoločnom zvolanom stretnutí), bude takáto osoba na základe nariadenia o vypratání a uzatvorení stavby vyprataná štátnou políciou.
- (3) Stavebný úrad nariadi vypratanie stavby aj vtedy, ak je to potrebné na vykonanie neodkladných zabezpečovacích prác, nevyhnutných úprav a údržby, ktoré sám nariadil. Postupuje pri tom primerane podľa odseku 1.
- (4) Vlastník alebo správca nariadi vypratanie stavby aj vtedy, ak je to potrebné na vykonanie neodkladných zabezpečovacích prác, nevyhnutných úprav a údržby, ktoré sám nariadil. Postupuje pri tom primerane podľa odseku 1. V takomto prípade sa vlastník alebo správca riadi ustanovením § 96 odst. (2) primerane v súčinnosti so stavebným úradom, prípadne požiadava stavebný úrad o nariadenie a konanie vo veci. Oznamovacia povinnosť vlastníka, alebo správcu voči stavebnému úradu týmto nezaniká !

§ 96a

Rozhodnutia stavebného úradu vydané podľa § 86, 87, 88, 88a, 94 a 96 sú záväzné aj pre právnych nástupcov vlastníkov stavby a ich správcov.

Záverečné zdôvodnenie

- (1) Iným dôvodom vo verejnom záujme a v záujme Slovenskej republiky je na účely tohto nariadenia skutočnosť, ktorej existencia má zásadný význam pre spoločnosť a jej zohľadnenie je z hľadiska úloh štátu oprávneným záujmom Slovenskej republiky mať bezpečné a kvalitné stavby a ich bezpečné dlhodobé užívanie a zabezpečiť osobnú zodpovednosť a zvýšenie vymožitelnosti práva pri zanedbaní starostlivosti o stavby a ich prípadný kolaps.
- (2) Všetky dotknuté útvary ministerstva ako aj živnostenské úrady prijímajú opatrenia na zabezpečenie úloh z tohto nariadenia.

Táto vyhláška nadobúda účinnosť dňom2017

Prechodné obdobie 6 mesiacov od právoplatnosti tejto vyhlášky.

Minister

V Nitre 17. 02. 2017 Ivan Pauer, Prezident SKSR

