



Róbert Dobrovodský
verejný ochranca práv
Kancelária verejného ochrancu práv
Grösslingová 35
811 09 Bratislava

V Bratislave 24.01.2025

Vážený verejný ochranca práv,

my, starostovia mestských častí,

Igor Polakovič, starosta mestskej časti Bratislava-Lamač,

Matúš Čupka, starosta mestskej časti Bratislava-Nové Mesto,

Michal Drôtovan, starosta mestskej časti Bratislava-Rača,

Gabriela Ferenčáková, starostka mestskej časti Bratislava-Čunovo,

Dana Čahojová, starostka mestskej časti Bratislava-Karlová Ves,

Martin Kuruc, starosta mestskej časti Bratislava-Vrakuňa,

Dáriuš Krajčír, starosta mestskej časti Bratislava-Devínska Nová Ves,

Matej Vagač, starosta mestskej časti Bratislava-Staré Mesto

a Juraj Šujan, hlavný architekt mesta Bratislava,

sa na Vás obraciame s naliehavou prosbou o preskúmanie a zhodnotenie ústavnosti novely stavebného zákona účinnnej od 1. apríla 2024, ktorá zavádza možnosť dodatočnej legalizácie čiernych stavieb a zároveň nezabezpečuje rovnosť pred zákonom voči všetkým aktérom stavebných konaní. Sme presvedčení, že takto rozsiahle nerespektovanie územného plánovania, ktoré daná novela priniesla, môže vážne ohroziť ústavné práva občanov Slovenskej republiky.

Územný plán je jedným z kľúčových nástrojov regulácie a rozvoja územia. Slúži na zabezpečenia harmonického rozvoja obcí a miest, ochranu verejných záujmov, zlepšovanie kvality života občanov a taktiež ochranu ich ústavných práv. Prostredníctvom územného plánu sa predovšetkým:



- určuje a reguluje priestorové usporiadanie územia, funkčné využívanie územia a zabezpečuje sa udržateľný územný rozvoj;
- chráni právo na priaznivé životné prostredie, zabezpečujú sa ekologické koridory, ochrana zelene a ochrana zdravia obyvateľov pred negatívnymi vplyvmi nesystémových stavebných zásahov;
- podporuje ochrana zdravia prostredníctvom zabezpečenia hygienických odstupov, regulácie emisií a minimalizácie negatívnych environmentálnych dopadov;
- rešpektuje právo na súkromie a vlastníctvo, keďže územný plán určuje regulácie na ochranu existujúcich obyvateľov pred nevhodným umiestňovaním stavieb;
- zachováva verejný poriadok a bezpečnosť, čím sa znižujú riziká spojené s neplánovanou urbanizáciou, ako sú dopravné kolapsy či nevyhovujúca infraštruktúra.

Je potrebné dodať, že územný plán vzniká na základe širokej participácie všetkých aktérov územia vrátane dotknutých občanov, vlastníkov pozemkov, odbornej verejnosti a štátnych orgánov. Tento proces je náročný, vyžaduje odborné analýzy, verejné prerokovania a schválenie príslušnými orgánmi. Rešpektovanie územného plánovania je dôležitý prvok fungovania právneho štátu. Územné plány totiž vytvárajú jasné pravidlá, ktoré poskytujú predvídateľnosť pre občanov, podnikateľov a verejnú správu. Legalizáciou čiernych stavieb, ako ju umožňuje novela stavebného zákona, dôjde k porušovaniu týchto pravidiel, čím môže byť oslabená právna istota. Zároveň rešpektovanie územného plánovania znamená, že všetci účastníci územného rozvoja musia dodržiavať rovnaké pravidlá. Dodatočná legalizácia čiernych stavieb bude vytvárať nespravodlivé výnimky, čím sa oslabuje aj princíp rovnosti.

Sme znepokojení, že predmetná novela zákona podkopáva autoritu územného plánovania, motivuje k obchádzaniu zákonných postupov, čím vytvára precedens pre zneužívanie systému územného plánovania a v neposlednom rade ohrozuje práva občanov, napríklad narúšaním ich súkromia, vlastnícke práva okolitých účastníkov, zhoršenie kvality životného prostredia alebo zvýšené zaťaženie infraštruktúry a verejných zdrojov.

Táto novela Zákona č. 50/1976 Z. z. účinná od 01.04.2024 zaviedla nový inštitút upravený v § 140d stavebného zákona, tzv. preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie. Tento inštitút je možné využiť na dodatočnú legalizáciu „čiernych“ stavieb, kde sa preskúma najmä spôsobilosť stavby na užívanie a funkčný súlad stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie, pričom najväčším problémom je, že sa priestorový súlad s ÚP neposudzuje. Práve táto časť môže zakladať nerovné postavenie ostatných účastníkov stavby a porušovanie ich ústavných práv k vlastníctvu majetku, a v neposlednom rade potreby samosprávy a verejnosti premietnuté v ÚP. Taktiež vzniká v niektorých prípadoch aj nerovné postavenie občanov, ktorí začali konanie podľa ust. § 88a stavebného zákona podľa zákona účinného do



31.03.2024. Javí sa to ako nelogické a v zásade aj nespravodlivé, aby stavebníci, ktorí sa rozhodli požiadať v minulosti o dodatočné stavebné povolenie, boli zjavne v nevýhodnejšom postavení, ako tí, ktorí dobrovoľne nepožiadali o vydanie dodatočného povolenia, a o ktorých stavebný úrad nemal vedomosť a požiadajú o dodatočnú legalizáciu „čiernych“ stavieb podľa § 140d.

Na základe uvedeného Vás vyzývame, aby ste sa ako verejný ochranca práv zaoberali uvedenou legislatívnou zmenou z pohľadu jej súladu s Ústavou SR a jej dôsledkov na základné práva občanov. Domnievame sa, že novela zákona v súčasnej podobe podkopáva princípy právneho štátu a porušuje zásady proporcionality a spravodlivosti, ktoré sú základom ústavnej ochrany.

Sme otvorení ďalšej diskusii a veríme, že sme dostatočne pomenovali riziká, ktoré hrozia v prípade masovej legalizácie čiernych stavieb. Táto situácia môže mať negatívne dôsledky na kvalitu života občanov a integritu nášho územného plánovania.

S úctou,

Matej Vagač
starosta mestskej časti Bratislava-Staré Mesto