

Trestná zodpovednosť, priestupky a správne delikty na úseku stavebného poriadku

Stavebný zákon účinný od 1. októbra 1976 od začiatku obsahuje sankcie za stavebné nezákonnosti. Postupom času rástla výška pokút za priestupky občanov – fyzických osôb a za delikty právnických osôb a iných podnikajúcich osôb. Napriek tomu, že osoby, ktoré porušili zákon, sú povinne postihnuteľné, vzrástol v poslednom období počet nezákonností do nezávideniahodných rozmerov. Bol najvyšší čas skúmať dôvody protiprávneho stavu a zastaviť nárast negácie stavebného poriadku.

Pri stavbách bez povolenia alebo v rozpore s ním sú dôvody konania stavebníkov viaceré:

1. vedomie stavebníka, že nie je možné dostať stavebné povolenie a spoliehanie sa na miernejší postup k čiernej stavbe, keď už stavba stojí,

2. neexistencia efektívnej obrany stavebníka voči účastníkovi konania, ktorého cieľom je naťahovanie času (nespočetné možnosti obštrukcií),

3. porušovanie povinností stavebných úradov, najmä nedodržiavanie lehôt pre rozhodnutie (zvlášť ak je stavba krytá finančnými prostriedkami z úverov),

4. rozhodovanie stavebných úradov na základe subjektívnych príkazov, napríklad pri strete záujmov so záujmami obce, zvlášť vtedy, ak je možnosť nakloniť správnu úvahu v konaní.

Stavebné úrady majú po zistení a nespornom preukázaní nepovolenej stavby alebo zmeny stavby povinnosť z úradu a bez zbytočného odkladu, rozumie sa tiež bez čakania na priebeh a výsledok konania o priestupku alebo správnom delikte, začať konanie o dodatočnom povolení stavby (§ 88a stavebného zákona).

Samotné konanie o dodatočnom povolení stavby (stavbou tu nazývame aj zmenu stavby) má vo svojom závere následky, a to buď:

1. sa stavba povolí,
2. nariadi sa odstrániť,

3. mimoriadne stavbu odstráni sám stavebník – vlastník pred skončením konania, čoho dôsledkom je zastavenie konania.

Vlády v programoch a príslušný rezort pri riadení výstavby v SR sa rozhodli výrazne sprísniť disciplínu vo výstavbe. Bolo pripravené rozšírenie trestnej zodpovednosti o skutky neoprávneného uskutočňovania stavby a marenia výkonu úradného rozhodnutia zakazujúceho pokračovanie v prácach na stavbe s max. trestnou sadzbou dva resp. päť rokov odňatia slobody. V rovnakom období bola pripravená novelizácia stavebného zákona o sprísňujúce ustanovenia na úsekoch prevencie, dohľadu nad uskutočňovaním stavieb a sankcií. Do praxe sa s účinnosťou od 1.9.2011 dostala novela Trestného zákona.

Novela Trestného zákona č. 300/2005 Z. z. obsahuje v článku II. zákon č. 262/2011 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 301/2005 Z. z. Trestný poriadok v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.

Trestný zákon tu zaviedol nové skutkové podstaty trestného činu, ktoré sa potrestajú trestom odňatia slobody:

· Neoprávnené uskutočňovanie stavby

§ 299a

1) Kto bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním postaví stavbu alebo jej časť, pričom nejde o jednoduchú stavbu alebo drobnú stavbu podľa stavebných predpisov, a spôsobí tým vážnu ujmu na právach alebo oprávnených záujmoch vlastníka pozemku alebo viacerých osôb, potrestá sa odňatím slobody až na dva roky.

2) Odňatím slobody na tri roky až päť rokov sa páchať potrestá, ak spácha čin uvedený v odseku 1, hoci bol za

takýto čin v predchádzajúcich dvadsiatich štyroch mesiacoch postihnutý.

· Marenie výkonu úradného rozhodnutia

§ 348 ods. 1 písm. i)

Kto marí alebo podstatne sťažuje výkon rozhodnutia súdu alebo iného orgánu verejnej moci tým, že

i) napriek právoplatnému rozhodnutiu, ktorým sa zakazuje pokračovať v prácach, **ú p r a v á c h**, alebo v uskutočňovaní stavby alebo jej zmeny, vykonáva práce, úpravy alebo inak pokračuje v uskutočňovaní stavby, alebo jej zmeny, pričom nejde o jednoduchú stavbu alebo drobnú stavbu podľa stavebných predpisov, potrestá sa odňatím slobody až na dva roky.

Keďže sa z trestnej zodpovednosti vyníma uskutočňovanie jednoduchých a drobných stavieb, treba si uvedomiť veľmi jednoznačne definície drobných stavieb a jednoduchých stavieb podľa § 139b stav. zákona a označenie druhov stavieb, ktoré napriek parametrom drobnými ani jednoduchými stavbami nie sú.

Jednoduché stavby sú :

a) bytové budovy, ktorých zastavaná plocha nepresahuje 300 m², majú jedno nadzemné podlažie, môžu mať aj jedno podzemné podlažie a podkrovia,

b) stavby na individuálnu rekreáciu,

c) prízemné stavby a stavby zariadenia staveniska, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a výšku 15 m,

d) oporné múry,

e) podzemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a hĺbka 6 m.

Stavby uvedené v odseku 1 písm. c) a e) sa považujú za jednoduché stavby **iba vtedy**, ak z hľadiska

požiarnej bezpečnosti je pre ich užívanie počet osôb určený podľa technickej normy, najviac však 30 osôb.

Drobné stavby sú stavby, ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu (napr. pre stavbu na bývanie, pre stavbu občianskeho vybavenia, pre stavbu na výrobu a skladovanie, pre stavbu na individuálnu rekreáciu) a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie, a to

a) prízemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a výška 5 m, napríklad kôlne, práčovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia na nádoby na odpadky, stavby na chov drobného zvieratstva, sauny, úschovne bicyklov a detských kočíkov, čakárne a stavby športových zariadení,

b) podzemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a hĺbka 3 m, napríklad pivnice, žumpy.

Za drobné stavby sa považujú aj

a) stavby organizácií na lesnej pôde slúžiace na zabezpečovanie lesnej výroby a poľovníctva, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 30 m² a výška 5 m, napríklad sklady krmiva, náradia alebo hnojiva,

b) oplatenie,

c) prípojky stavieb a pozemkov na verejné rozvodné siete a kanalizáciu všetkých stavieb a pozemkov a pripojenie drobných stavieb a pozemkov na rozvodné siete a kanalizáciu hlavnej stavby,

d) nástupné ostrovčeky hromadnej verejnej dopravy, priechody cez chodníky a na susedné pozemky, priepasty a pod.

Za jednoduché ani drobné stavby sa nepovažujú stavby skladov horľavín a výbušnín, stavby pre civilnú ochranu, stavby pre požiaru ochranu, stavby uránového priemyslu a jadrových zariadení, vodné stavby, stavby čerpacích staníc kvapalných palív, skvapalnených plynov alebo stlačených plynov pre pohon motorových vozidiel, stavby prečerpávacích staníc horľavých kvapalín, horľavých plynov a stavby plniarní tlakových nádob horľavým plynom alebo horenie podporujúcim plynom.

Vieme, že jednoduchými stavbami nie sú bytové domy. Vo vzťahu

k Trestnému zákonu to znamená, že akékoľvek nepovolené zmeny stavby vrátane stavebných úprav v bytoch, na ktoré nepostačovalo ohlásenie podľa § 55 ods. 2 písm. c) stavebného zákona ale ktoré vyžadovali vydanie stavebného povolenia, sú od 1.9.2011 predmetom pre podanie trestného oznámenia orgánom činným v trestnom konaní. Predmetom sú aj časti inej ako jednoduchej a drobnej stavby, t.zn. stavebné úpravy, prístavby a nadstavby alebo také zmeny jednoduchej alebo drobnej stavby, ktorého výsledkom bude, že stavba presiahne charakter jednoduchej stavby. Rovnaký záver treba prijať aj pri zmenách inej ako jednoduchej alebo drobnej stavby, uskutočňovaných v rozpore so stavebným povolením, pričom nejde o nepodstatné odchýlky ale táto zmena vyžadovala povolenie zmeny stavby pred dokončením. Takéto zmeny stavby bývajú v praxi veľmi časté. Odporúča sa na trestnú zodpovednosť podľa § 299a a § 348 ods. 1 písm. i) Trestného zákona upozorniť už v stavebnom povolení.

Trestná zodpovednosť sa rovnako vzťahuje na druhy stavieb v pôsobnosti špeciálnych stavebných úradov. Napr. na všetky vodné stavby a ich zmeny a na stavby pozemných komunikácií a ich zmeny s výnimkou stavebných úprav a udržiavacích prác označených v § 16 ods. 2 a 3 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon).

Nepovolené uskutočnenie terénnych úprav a informačných, reklamných a propagačných zariadení nepodlieha trestnej zodpovednosti.

Metodické usmernenie MDVRR SR, odboru ŠSS a ÚP, vydané v súvislosti s nadobudnutím účinnosti novely Trestného zákona, upravuje postup krajských stavebných úradov, stavebných úradov a Slovenskej stavebnej inšpekcie po zistení podozrenia z trestných činov porušenia stavebného poriadku.

V zmysle stanoviska Ministerstva spravodlivosti SR, sekcie legislatívy, odboru trestného práva a väznenstva možno trestnú zodpovednosť podľa Trestného zákona vo forme odňatia slobody vyvodiť len voči fyzickej osobe.

Ustanovenie § 83a Zhabanie peňaznej čiastky Trestného zákona však umožňuje uložiť trestnú sankciu (ochranné opatrenie) aj voči právnickej osobe bez toho, aby bola považovaná za páchatel'a trestného činu, a to pri splnení zákonných podmienok uvedených v označených ustanoveniach. **Ochranné opatrenie** môže súd uložiť **právnickej osobe**, iba **ak bol trestný čin spáchaný fyzickou osobou, ktorá má k právnickej osobe v súvislosti s týmto trestným činom zákonom určený vzťah, alebo ak daná osoba bola aspoň účastníkom na takomto trestnom čine**. Zákom určeným vzťahom fyzickej osoby (páchatel'a) k právnickej osobe sa rozumie, že trestný čin bol spáchaný v súvislosti

a) s výkonom oprávnenia zastupovať túto právnickú osobu,

b) s výkonom oprávnenia prijímať rozhodnutia v mene tejto právnickej osoby,

c) s výkonom oprávnenia vykonávať kontrolu v rámci tejto právnickej osoby,

d) so zanedbaním dohľadu alebo náležitej starostlivosti v tejto právnickej osobe.

Pre činnosť príslušných orgánov na úseku stavebného poriadku **je nevyhnutné v prípade podozrenia zo spáchania trestného činu neoprávneného uskutočňovania stavieb podľa § 299a ako aj trestného činu marenia výkonu úradného rozhodnutia podľa § 348 ods. 1 písm. i) Trestného zákona vec náležite oznámiť orgánom činným v trestnom konaní**, t.j. obvodnému oddeleniu policajného zboru alebo okresnej prokuratúre.

Ustanovenie § 299a Trestného zákona **sa nevzťahuje** na stavby, pri ktorých bolo zrušené právoplatné stavebné povolenie z dôvodu, že bolo

vydané v rozpore so zákonom, všeobecne záväzným právnym predpisom alebo všeobecne záväzným nariadením v zmysle § 88b zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Uvedená trestná zodpovednosť sa vzťahuje iba na usku-točňovanie prác na stavbách bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, nie na užívanie stavieb bez kolaudačného rozhodnutia, a to na skutky spáchané od 1.9.2011, nie skôr. Pokiaľ nezákonná činnosť pretrvávala pred aj po dni 1.9.2011, podozrenie z trestného činu sa oznámi len k časovému obdobiu od 1.9.2011. Vážnu ujmu na prá-vach alebo oprávnených záuj-moch vlastníka pozemku alebo viacerých osôb podľa § 299a Trestného zákona neposudzuje stavebný úrad ale vyšetrojú or-gány činné v trestnom konaní.

Podľa § 3 ods. 2 zákona č. 301/2005 Z. z. Trestného po-riadku v znení neskorších pred-pisov sú štátne orgány, vyššie územné celky, obce a iné práv-nické osoby povinné bez meš-kania oznamovať orgánom čin-ným v trestnom konaní skutoč-nosti nasvedčujúce tomu, že bol spáchaný trestný čin a včas vy-bavovať dožiadania orgánov činných v trestnom konaní a súdov. Pritom každý, proti komu sa vedie trestné stíhanie, sa považuje za nevinného, kým súd nevysloví právoplatným odsudzujúcim rozsudkom jeho vinu.

V prípade, že orgány činné v trestnom konaní dôjdu

k záveru, že nebola naplnená skutková podstata trestného či-nu podľa citovaných paragrafov Trestného zákona, budú staveb-né úrady po oboznámení sa s výsledkom vyšetrovania, za predpokladu, že zodpovednosť za priestupok k tomu času neza-nikla, konať podľa príslušného ustanovenia § 105 stavebného zákona, alebo pri správnom delikte, ak subjektívna 2 – ročná lehota resp. objektívna 3 –ročná lehota na uloženie pokuty pri správnom delikte neuplynula, konať podľa prí-slušného ustanovenia § 106 sta-vebného zákona.

Podanie trestných oznáme-ní v rámci trestnej zodpoved-nosti za neoprávnené stavby a za marenie výkonu úradného rozhodnutia o zastavení prác na stavbe je bezodkladnou povin-nosťou obce ako stavebného úradu. Tým treba vysvetľovať úradný postup po zistení skut-kov. Súčasne treba vedieť, že pri prípadnom ohrozovaní za-mestnanci stavebných úradov majú trestnoprávnu ochranu, napr. § 373 o trestnom čine ohovárania, § 322 o vyhrážaní sa usmrtením, ublížením na zdraví v úmysle pôsobiť na vý-kon právomoci orgánu verejnej moci a § 323 a § 324 o použití násilia v úmysle pôsobiť na vý-kon právomoci verejného čini-teľa alebo vyhrážanie sa osobe verejného činiteľa (odňatie slo-body až do 3 resp. 5 rokov).

Stavebné úrady vykonáva-jú **priestupkového konania a konania o správnom delikte** v týchto prípadoch porušenia stavebného zákona:

Stavebný zákon ustanovuje skutkové podstaty priestupkov (105 §) a správnych deliktov § (106) ako aj horné hranice rozpätia pre uloženie pokuty za porušenie stavebného zákona. Skutkové podstaty priestupkov resp. správnych deliktov a na ne naviazané horné hranice pokút sú v stavebnom zákone odstupňované podľa závažnosti porušenia stavebného zákona do jednotlivých odsekov – od najmenej závažných v odseku 1, až po najzávažnejšie v odseku 3.

Podľa § 105 ods. 1 stavebného zákona priestupku sa dopustí a pokutou do 331,93 € sa potresce ten, kto

- uskutočňuje jednoduchú stavbu, drobnú stavbu, stavebné úpravy alebo udržiavacie práce, ktoré treba ohlásiť, bez takéhoto ohlásenia alebo v rozpore s ním,
- uskutočňuje terénne úpravy a práce podľa tohto zákona, na ktoré je potrebné povolenie stavebného úradu, bez takéhoto povolenia alebo v rozpore s ním,
- nezabezpečuje podmienky na vyko-návanie štátneho stavebného dohľadu, bráni v jeho výkone, nesplní výzvu orgánu štátneho stavebného dohľadu alebo neurobí opatrenie nariadené orgánom štátneho stavebného dohľadu,
- neudržiava stavbu napriek opätovnej výzve orgánu štátneho stavebného dohľadu alebo rozhodnutiu stavebného úradu,
- znemožňuje vstup na vlastný poze-mok alebo na vlastnú stavbu oprávne-ným osobám (§ 134) alebo oprávne-ným zamestnancom orgánov štátnej správy, ktorí plnia úlohy vyplývajúce z tohto zákona a týkajúce sa tohto pozemku alebo stavby,
- vykonáva vedenie uskutočňovania stavby a napriek výzve orgánu štátne-ho stavebného dohľadu neplní svoje povinnosti,
- uskutočňuje alebo užíva informač-né, reklamné alebo propagačné zaria-denia bez povolenia alebo v rozpore s ním.

Podľa ods. 2 priestupku sa dopustí a

pokutou do 829,84 € sa potresce ten, kto

- a) ako stavebník mení stavbu bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním,
- b) užíva stavbu v rozpore s kolaudačným rozhodnutím, prípadne stavebným povolením alebo ako vlastník stavby či iný oprávnený na jej užívanie umožní inej osobe užívanie stavby pred vydaním kolaudačného rozhodnutia alebo v rozpore s ním,
- c) odstráni stavbu bez povolenia príslušného orgánu,
- d) napriek výzve stavebného úradu predlžuje bez vážneho dôvodu dokončenie stavby nad lehotu určenú v stavebnom povolení,
- e) nepredloží v určenej lehote dokumentáciu potrebnú na nevyhnutné úpravy alebo nevykoná nariadené nevyhnutné úpravy (§ 87).

Podľa ods. 3 priestupku sa dopustí a pokutou do 33 193,91 € sa potresce ten, kto

- a) vykonáva činnosti, na ktoré je potrebné územné rozhodnutie bez takého rozhodnutia alebo v rozpore s ním,
- b) ako stavebník uskutočňuje novú stavbu bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním,
- c) užíva stavbu bez kolaudačného rozhodnutia, pokiaľ je také rozhodnutie potrebné,
- d) napriek opätovnej výzve orgánu štátneho stavebného dohľadu alebo rozhodnutiu stavebného úradu neudržiava stavbu do tej miery, že jej stav ohrozuje životy alebo zdravie osôb,
- e) v určenej lehote nevykoná rozhodnutie príslušného stavebného úradu o odstránení stavby.

Podľa ods. 4 priestupku sa dopustí a pokutou do 165 969,59 € sa potresce ten, kto bez stavebného povolenia uskutočňuje stavbu v chránenom území alebo v ochrannom pásme či na pozemku, ktorý nie je určený na zastavanie, najmä na poľnohospodárskom alebo lesnom pozemku.

Priestupky prejednáva stavebný úrad alebo inšpekcia.

Podľa § 106 ods. 1 stavebného zákona stavebný úrad alebo inšpekcia uloží pokutu do 13 277,56 € právnickej osobe alebo fyzickej osobe oprávne-

nej na podnikanie, ktorá

- a) uskutočňuje jednoduchú stavbu, drobnú stavbu, stavebné úpravy alebo udržiavacie práce, ktoré treba ohlásiť, bez takéhoto ohlásenia alebo v rozpore s ním,
- b) uskutočňuje terénne úpravy a práce podľa tohto zákona, na ktoré je potrebné povolenie stavebného úradu, bez takéhoto povolenia alebo v rozpore s ním,
- c) nezabezpečuje podmienky vykonávania štátneho stavebného dohľadu, bráni v jeho výkone, nesplní výzvu orgánu štátneho stavebného dohľadu [§ 102 ods. 2] alebo neurobí opatrenie nariadené orgánom štátneho stavebného dohľadu,
- d) neudržiava stavbu napriek opätovnej výzve orgánu štátneho stavebného dohľadu alebo rozhodnutiu stavebného úradu,
- e) uskutočňuje alebo užíva informačné, reklamné alebo propagačné zariadenia bez predpísaného povolenia alebo v rozpore s ním.

Podľa ods. 2 stavebný úrad alebo inšpekcia uloží pokutu do 66 387,83 € právnickej osobe alebo fyzickej osobe oprávnenej na podnikanie, ktorá

- a) použila na zhotovenie stavby stavebný výrobok, ktorý nie je vhodný (§ 43f),
- b) mení stavbu bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním,
- c) odstráni stavbu bez povolenia príslušného orgánu,
- d) neodstráni dočasné zariadenie staveniska po skončení výstavby,
- e) uskutočňuje pre iného stavbu mimo rozsahu predmetu svojej činnosti,
- f) nepredloží v určenej lehote dokumentáciu potrebnú na nevyhnutné úpravy alebo nevykoná nariadené nevyhnutné úpravy (§ 87),
- g) zhoršuje životné prostredie tým, že predlžuje lehotu výstavby v rozpore so stavebným povolením.

Podľa ods. 3 stavebný úrad alebo inšpekcia uloží pokutu do 165 969,59 € právnickej osobe alebo fyzickej osobe oprávnenej na podnikanie, ktorá

- a) vykonáva činnosti, na ktoré je potrebné územné rozhodnutie bez takéhoto rozhodnutia alebo v rozpore s ním,
- b) uskutočňuje stavbu bez stavebného

povolenia alebo v rozpore s ním,

- c) neudržiava stavbu do tej miery, že sú tým ohrozené životy alebo zdravie osôb,
- d) užíva stavbu bez kolaudačného rozhodnutia alebo v rozpore s ním, alebo ako vlastník stavby či iný oprávnený na jej užívanie umožní inej osobe užívanie stavby pred vydaním kolaudačného rozhodnutia alebo v rozpore s ním,
- e) bez vážneho dôvodu nevykonala neodkladné zabezpečovacie práce nariadené stavebným úradom,
- f) v určenej lehote nevykoná rozhodnutie príslušného stavebného úradu o odstránení stavby.

Ustanovenia odseku 1 písmen a), b) a c), odseku 2 písmen a) a b) a odseku 3 písmen a) a b) platia rovnako na právnickú osobu alebo fyzickú osobu oprávnenú na podnikanie, ktorá uskutočňuje stavbu ako zhotoviteľ.