

Nový stavebný zákon a licenčné podmienky

Nový stavebný zákon č. 25/2025 Z.z. prináša zásadné zmeny do právneho postavenia projektanta. V kombinácii s prehlbujúcou sa diskusiou o licenčných podmienkach k projektovej dokumentácii sa otvárajú otázky, ktoré presahujú technické parametre návrhu stavby. Projektant sa stáva nielen odborníkom na konštrukcie, ale aj aktérom právneho dialógu, v ktorom sa rozhoduje o zodpovednosti, duševnom vlastníctve a rovnováhe medzi investorom a autorom. JUDr. Peter Štefunko a JUDr. Pavol Heger vo svojich odborných prezentáciách pod gesciou Slovenskej komory stavebných inžinierov ponúkli pohľad, ktorý by mal byť povinnou výbavou každého projektanta v roku 2025.

Zmluva o dielo vo svetle nového Stavebného zákona

Zákon č. 25/2025 Z.z. o výstavbe prináša nový rámec, v ktorom sa projektant stáva definovaným účastníkom výstavby. Už to nie je len technický expert, ale aj právne ukotvený subjekt s jasnými právami a povinnosťami. **„Projektant je podľa nového zákona účastníkom výstavby, a to znamená, že jeho zodpovednosť je nielen odborná, ale aj právna,”** upozorňuje JUDr. Peter Štefunko. V zmluve o dielo sa tak musí zohľadniť nielen rozsah prác, ale aj právna zodpovednosť za ich výsledok. Zmluva o dielo sa tak stáva nástrojom, ktorým sa projektant chráni pred neprimeranými požiadavkami investora. JUDr. Štefunko zdôrazňuje, že projektant by mal trvať na tom, aby zmluva obsahovala presnú špecifikáciu rozsahu prác, termínov, ale aj spôsobu odovzdania dokumentácie. **„V praxi sa totiž často stáva, že investor očakáva kompletnú dokumentáciu, bez toho, aby definoval, čo tým myslí. To vedie k sporom, ktoré sa dajú predísť jasnou zmluvnou definíciou,”** dodáva právnik. Nový zákon tiež zavádza pojem Projektová dokumentácia pre výstavbu, ktorý má právne dôsledky. Projektant je povinný zabezpečiť, aby dokumentácia spĺňala požiadavky zákona, ale zároveň má právo požadovať od investora súčinnosť. **„Nie je možné, aby projektant niesol zodpovednosť za nedostatky, ktoré vznikli v dôsledku nečinnosti investora,”** pripomína Štefunko. Zmluva o dielo by mala preto obsahovať aj ustanovenia o súčinnosti, termínoch dodania podkladov a sankciách za ich nedodanie.

Projektová dokumentácia ako autorské dielo

Projektová dokumentácia nie je len technický výstup, je to autorské dielo. JUDr. Pavol Heger vo svojej prezentácii upozornil, že projektant je autorom dokumentácie, a to znamená, že má právo rozhodovať o jej použití, rozmnožovaní, úpravách a zverejnení. **„Tento pohľad je často podceňovaný, najmä zo strany investorov, ktorí považujú dokumentáciu za objednaný produkt. Právna realita je však iná,”** upresnil Heger. Licenčné podmienky by mali byť súčasťou každej zmluvy o dielo. Bez nich vzniká právna neistota, ktorá môže viesť k porušeniu autorského práva. **„Projektant by mal trvať na tom, aby zmluva obsahovala výslovné ustanovenie o rozsahu licencie, či je výhradná, nevýhradná, časovo obmedzená, alebo neobmedzená,”** vysvetľuje Heger. V praxi to znamená, že investor nemôže bez súhlasu projektanta použiť dokumentáciu na inú stavbu, upraviť ju, alebo ju poskytnúť tretím osobám. Zvlášť citlivou otázkou je úprava dokumentácie iným projektantom. **„Ak investor poverí iného projektanta úpravou pôvodnej dokumentácie, bez súhlasu autora, ide o zásah do autorského práva,”** varuje právnik. Projektant má právo na ochranu integrity svojho diela, a to aj po jeho odovzdaní. Licenčné podmienky by mali preto obsahovať aj ustanovenia o tom, kto a za akých podmienok môže dokumentáciu upravovať.

Rovnováha medzi investorom a projektantom

Zmluvný vzťah medzi investorom a projektantom je často asymetrický. Investor má finančnú moc, projektant odbornú zodpovednosť. Nový stavebný zákon a autorský zákon však dávajú projektantovi nástroje, ako túto rovnováhu vyvážiť. **„Projektant by mal byť rovnocenným partnerom, nie len dodávateľom,”** zdôrazňuje Štefunko. To si vyžaduje nielen odbornú kompetenciu, ale aj právne povedomie. Jedným z nástrojov vyrovnania vzťahu je práve zmluva o dielo s jasne definovanými právami a povinnosťami. Projektant by mal trvať na tom, aby zmluva obsahovala ustanovenia o autorských právach, licenci, zodpovednosti, termínoch, súčinnosti a sankciách. **„Bez týchto ustanovení je projektant vystavený riziku, že bude niesť zodpovednosť za niečo, čo nemohol ovplyvniť,”** upozorňuje Štefunko. Rovnováhu možno dosiahnuť aj edukáciou investorov. Mnohí si neuvedomujú, že projektová dokumentácia nie je majetkom v zmysle vlastníctva, ale licencovaným dielom. **„Investor by mal chápať,**



že dokumentáciu používa na základe licencie, nie vlastníctva," dodáva Heger. Tento pohľad mení dynamiku vzťahu a otvára priestor pre férové zmluvné podmienky.

Projektant ako právny subjekt

Projektant dnes čelí nielen technickým, ale aj právnym rizikám. Zodpovednosť za chyby v dokumentácii, za nedodržanie termínov, za porušenie autorského práva – to všetko sú oblasti, ktoré si vyžadujú právnu oporu. **„Projektant by mal mať právneho poradcu, rovnako ako má technického konzultanta,"** odporúča Štefunko. Zmluva o dielo je totiž právny dokument, nie len obchodná dohoda. Riziká sa týkajú aj použitia dokumentácie po odovzdaní. Ak investor použije dokumentáciu na inú stavbu, alebo ju upraví bez súhlasu autora, projektant môže byť vystavený právnemu sporu. **„Autorské právo je silný nástroj, ale len vtedy, ak je v zmluve jasne definované,"** upozorňuje Heger. Projektant by mal preto trvať na tom, aby každá zmluva obsahovala licenčné podmienky, ktoré chránia jeho práva. Zodpovednosť sa týka aj súčinnosti. Ak investor nedodá podklady včas, alebo neposkytne potrebné informácie, projektant nemôže byť zodpovedný za oneskorenie. **„Zmluva by mala obsahovať ustanovenia o súčinnosti, ktoré definujú, čo má investor dodať, kedy a aké sú dôsledky jeho nečinnosti,"** vysvetľuje Štefunko. Bez týchto ustanovení je projektant vystavený riziku, že bude niesť zodpovednosť za chyby, ktoré nevznikli jeho vinou.

Nový stavebný zákon a diskusia o licenčných podmienkach menia postavenie projektanta. Už to nie je len technický expert, ale autor, partner a právny subjekt. Zmluva o dielo sa stáva nástrojom ochrany, licenčné podmienky nástrojom rovnováhy. Projektant by mal byť pripravený nielen navrhovať stavby, ale aj obhajovať svoje práva.

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