



Poláček & Partners

Monitoring stavebnej legislatívy a regulácie

FEBRUÁR 2026

Najdôležitejšie legislatívne zmeny
a zaujímavé novinky

MONITORING / február 2026

Pozrite si najdôležitejšie právne novinky z oblasti stavebníctva a envirolegislatívy za mesiac február 2026.

Čo nám priniesla „nečakaná“ novela Zákona o územnom plánovaní? Aké zmeny čaká kolaudačné konanie podľa novelizovaného stavebného zákona? Ako štát podporil rekonštrukciu verejných budov?

Prinášame odpovede na otázky a kľúčové právne novinky z oblasti stavebníctva a regulácie za uplynulý mesiac, ktoré by vám nemali uniknúť.

Prajeme pohodové a inšpiratívne čítanie!

Pavol Poláček, advokát a partner

1. ČO SA ZMENILO?

Preverili sme za Vás všetky relevantné právne predpisy v Zbierke zákonov za uplynulý mesiac.

STAVEBNÍCTVO, NEHNUTEĽNOSTI A POVOĽOVANIE	
Zákon č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)	nie
Zákon č. 26/2025 Z. z. o zmene a doplnení niektorých zákonov v súvislosti so zmenami vyvolanými Stavebným zákonom	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. 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. 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
Zákon č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní	áno
Zákon č. 133/2013 Z. z. o stavebných výrobkoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov	nie
Zákon č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách	nie
Zákon č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov	nie
Zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov	nie
Zákon č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov	nie
Zákon č. 317/2025 Z. z. o registri užívacích vzťahov k pozemkom a o zmene a doplnení niektorých zákonov	nie
Nariadenie vlády č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy	nie
Vyhláška č. 453/2000 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona	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. 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. 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 č. 251/2025 Z. z. o výkone štátneho požiarneho dozoru vo výstavbe	nie
Vyhláška č. 392/2023 Z. z. o obsahu a spôsobe spracovania územnoplánovacej dokumentácie a o územnoplánovacích podkladoch a všeobecných požiadavkách na priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia	nie
Vyhláška č. 153/2024 Z. z. o štandardoch a metodike spracovania územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov	nie
Vyhláška č. 69/2024 Z. z. o územnotechnických požiadavkách na výstavbu	nie
Vyhláška č. 60/2025 o štruktúre a prevádzke informačného systému územného plánovania a výstavby, o obsahu podaní a obsahu a rozsahu dokumentácie stavby	nie
Vyhláška č. 54/2024 Z. z., ktorou sa ustanovujú vzory formulárov používané informačným systémom územného plánovania a výstavby	nie
Vyhláška č. 59/2025 Z. z. o členení stavieb	nie

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

■ Narýchlo ušitá zmena: Regionálne úrady budú pred súdom zastúpené Úradom

27.2.2026: bol vyhlásený zákon, **ktorý mení Zákon o bankách**. Súčasťou týchto zmien je aj úprava **Zákona o územnom plánovaní** (č. 200/2022 Z. z.).

Ako sme informovali už v [monitoringu za mesiac december](#), čakali sme novelu Zákona o územnom plánovaní. Termín začatia pripomienkového konania k návrhu novely zákona o územnom plánovaní (opravy nedostatkov zákona) bol očakávaný vo februári 2026, avšak nestalo sa tak.

Napriek tomu, sa Zákon o územnom plánovaní zmenil v rýchlosti a nasledovne.

- Úrad pre územné plánovanie a výstavbu bude konať za regionálne úrady v konaniach pred súdmi a inými orgánmi.** Zákon dopĺňa nové ustanovenie (§ 7 ods. 5), podľa ktorého bude úrad vystupovať v súdnych, exekučných a iných konaniach namiesto regionálnych úradov. Dôvodom je zmena formy regionálnych úradov po účinnosti zákona č. 26/2025 Z. z., čo ovplyvnilo rozhodovaciu prax súdov.
- „Doložka súladu“ sa dopĺňa priamo do § 24 ods. 7.** Zmena sa týka konania o niektorých typov stavieb v prípade, ak sa Koncepcia územného rozvoja regiónu nezhoduje s Koncepciou územného rozvoja Slovenska. V takom prípade môže pre váš projekt Úrad pre územné plánovanie a výstavbu vydať tzv. doložku súladu, ale iba ak si to vyhradil v záväznom stanovisku, ktoré vydal ako dotknutý orgán.
- Nové prechodné ustanovenie (§40f).** Ak sa územný plán alebo jeho zmena začali obstarávať ešte pred 31. marcom 2024, orgán územného plánovania bude nezohľadnené pripomienky a stanoviská prerokúvať už len s obcami a samosprávnymi krajinami, ktorých sa návrh týka a s právnickými osobami, ktoré tieto pripomienky podali. **Pripomienky od verejnosti sa už osobitne neprerokujú.**

Novela je v časti zmeny Zákona o územnom plánovaní účinná od 1.3.2026. Jej vyhlásené znenie nájdete [TU](#). Zákon o územnom plánovaní, v novom znení, nájdete [TU](#).

2. ČO SA CHYSTÁ?

■ „Oprava“ Stavebného zákona

11.2.2026 – 3.3.2026: Prebiehalo MPK k novele Stavebného zákona.

Už v [monitoringu za mesiac december](#) sme upozornili, že **Ministerstvo dopravy plánuje výročie schválenia Stavebného zákona osláviť jeho revíziou na základe aplikačnej praxe**. Teraz je už konkrétny návrh novely na stole.

Navrhovateľ sa pustil do redefinovania, resp. precizovania základných pojmov pri jednoduchých stavbách a drobných stavbách. Dokonca sa vracia aj staronová definícia „pozemnej stavby“. Ide o **stavbu, ktorá nie je ani inžinierskou stavbou, ani nespadá pod charakteristiku budovy**.

Za budovu sa napríklad bude môcť považovať aj to, čo ste upevnili strojnými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ v zemi, o zemné skrutky, alebo o inú stavbu. Dokonca pevné spojenie bude vytvárať aj ukotvenie lanami s kotvou na inej stavbe.

Zaujímavými zmenami si má prejsť aj kolaudačné konanie:

- a) dopĺňa sa, že od kolaudácie pri drobných stavbách, stavebných úpravách na stavbe, či pri údržbe stavby môže správny orgán **upustiť**;
- b) k návrhu na kolaudáciu už nebude potrebné prikladať záverečné stanovisko stavbyvedúceho – toto sa úplne vypúšťa zo zákona;
- c) ak je dôvodom zastavenia kolaudácie rozpor stavby s overeným projektom stavby, stavebný inšpektorát začne ex offo konanie, resp. priestupkové konanie;
- d) v kolaudačnom osvedčení sa uvedú **všetky účely budovy**; budovu možno užívať len v tomto rozsahu;
- e) dopĺňa sa, že proti kolaudačnému osvedčeniu nemožno podať odvolanie.

Po novom sa umožní **oznámiť výkon stavebného dohľadu pri jeho začatí – nie teda vopred ako bolo zvykom**.

Mala by sa vypustiť aj kompetencia úradu určiť, ktorý stavebný úrad je príslušný na vykonanie úkonov namiesto úradu, ktorý bol nečinný najmenej 90 dní – ide len o vypustenie kompetencie, nie o neriešenie nečinnosti ako takej. **Tá sa po novom bude riadiť správnym poriadkom.**

Sprievodnú dokumentáciu k návrhu nájdete [TU](#) a aktuálne štádium procesu nájdete [TU](#).

3. NAD RÁMEC MONITOROVANÝCH PREDPISOV

■ Služby krátkodobého ubytovania sa dočkali regulácie

27.2.2026: Prebieha vyhodnotenie MPK k návrhu zákona o registri jednotiek pre poskytovanie služieb krátkodobého prenájmu ubytovania.

Návrhom sa preberá legislatíva EÚ, ktorá reguluje zber a poskytovanie údajov pri službách krátkodobého prenájmu ubytovania. Legislatíva bola prijatá ako reakciu na hlasy, ktoré tvrdili, že poskytovanie týchto služieb, najmä cez online platformy zhoršuje dostupnosť ubytovania.

Návrh zákona má **vytvoriť register poskytovateľov služieb**, uvaliť na hostiteľov povinnosti vyplývajúce z európskej legislatívy, zaviesť dohľad nad ich dodržiavaním a príslušné sankcie pre prípad ich nedodržiavania.

Sprievodnú dokumentáciu k návrhu nájdete [TU](#) a aktuálne štádium procesu nájdete [TU](#).

4. MOHLO BY VÁS ZAUJÍMAŤ

4.1 Novinky z envirorezortu platné pre stavebníctvo

■ Na rekonštrukciu verejných budov išlo 141 miliónov

Envirorezort podporil z Modernizačného fondu investície za vyše 141 miliónov eur do energetickej hospodárnosti verejných budov. Podpora smeruje do **140-tich projektov od 500 tisíc eur do 5 miliónov eur.**

Podporené boli predovšetkým modernizácie a obnovy obecných úradov, kultúrnych domov, materských, základných či stredných škôl, ale tiež športovísk či kultúrnych inštitúcií.

Medzi oprávnené aktivity projektu patrí nielen **zvyšovanie energetickej hospodárnosti budov, ale aj podpora výroby tepla či teplej vody. Okrem zateplenia budov, elektroinštalácie či výmeny svietidiel môžu samosprávy vymeniť zdroj tepla, obstarat tepelné čerpadlo, postaviť dažďovú záhradu alebo zelenú strechu.**

Viac informácií o podpore nájdete na [tomto odkaze](#).

4.2 Novinky z rezortu Ministerstva dopravy SR

■ Žilina dobieha významný infraštruktúrny dlh a mení sa na moderný diaľničný uzol

Základné kamene sú poklepané, výstavba začala.

Uprostred februára sa slávnostne odovzdalo stavenisko tzv. Rajeckého privádzača, ktorý má spojiť Rajeckú dolinu, obchvat Žiliny a D1. Projekt financovaný z Programu Slovensko bude mať takmer **štyri kilometre**, z čoho zhruba kilometer bude tvoriť päť mostov.

Viac o Rajeckom privádzači sa dočítate na [tomto odkaze](#).

Ku koncu februára Ministerstvo dopravy a NDS odovzdali stavenisko posledného úseku kysuckej diaľnice D3 - medzi Kysuckým Novým Mestom a Oščadnicou. Tento úsek má byť dlhý **9,6 kilometra**, pričom sa počíta s postavením 22 mostov, jednej križovatky, odpočívadla, či migračného koridoru pre zver.

Viac stavbe tohto úseku kysuckej D3 sa dočítate na [tomto odkaze](#).

4.3 Úrad pre verejné obstarávanie

■ Usmernenie pre obehové obstarávanie (aj) pre stavebné práce

Európska investičná banka (EIB) skrz usmernenie radí mestám, ako využiť verejné obstarávanie na podporu obehového hospodárstva. Ukazuje praktické tipy, čo robiť, keď chýba politická vôľa, odborné kapacity alebo sú obavy o férovú súťaž.

Čo sa týka stavebníctva EIB vyzdvihla, že niektoré mestá začleňujú **princípy obehového hospodárstva do fáz projektovania, výstavby a demolácie s cieľom znížiť emisie uhlíka.** Napríklad vo fínskej Tampere dodávatelia museli **opätovne použiť 70 % vykopaných materiálov** a zakomponovať **50 % recyklovaného asfaltu.**

Ďalej do zmlúv možno zahrnúť opatrenia, ako sú audity pred demoláciou, modulárny a prispôsobivý dizajn a využívanie druhotných surovín, spolu s doložkami o školeniach na zvýšenie kvalifikácie stavebnej pracovnej sily.

Viac o usmernení sa dočítate na [tomto odkaze](#).

4.4 Iné zaujímavosti

■ Poznáme štatistiku stavebníctva za rok 2025

Vývoj v stavebníctve za rok 2025 bol priaznivý. **Objem zrealizovaných prác historicky prvýkrát prekročil hranicu 8,4 miliardy eur.** Po očistení o infláciu **produkcia odvetvia medziročne reálne vzrástla o 7 %**, čo bol lepší výsledok ako v rokoch 2023 a 2024.

Pod priaznivý výsledok stavebníctva sa v roku 2025 podpísal rast do 5 % v oboch podielovo najsilnejších zložkách domácej produkcie. **Kľúčová nová výstavba vrátane rekonštrukcií a modernizácií prekročila hranicu 5 miliárd eur a práce na opravách a údržbe stavieb sa vyšplhali takmer na 2 miliardy eur.**

Podľa typu stavieb dominantná **výstavba budov** medziročne vzrástla o 3,9 % a jej hodnota sa priblížila k 5 miliardám eur. Zahŕňa objem všetkých prác na výstavbe či opravách rôznych typov budov, vrátane bytov. Práce na **inžinierskych stavbách** rástli ešte rýchlejšie, až o 5,6 % a zahŕňajú najmä výstavbu či opravy koľajovej či cestnej infraštruktúry vrátane diaľnic.

Z tábora expertov sa však [ozývajú aj skeptickejšie hlasy](#). Tvrdia, že tento **rast bol podporený dobiehaním starších projektov a zvýšenou verejnou investičnou aktivitou**, pričom nové objednávky sa rozbiehajú pomalšie. Zároveň upozorňujú, že **stavebníctvo čelí rastúcim nákladom** na materiály aj pracovnú silu.

Štatistiku stavebníctva nájdete na [tomto odkaze](#).

■ Stav žiadostí z Plánu obnovy – jedna čaká, jedna (viac-menej) schválená

Vyplatenie šiestej žiadosti o platbu pre Slovenskú republiku v objeme 590 mil. eur nebolo zatiaľ zaradené na rokovanie komitologického výboru EÚ. Dôvod nezaradenia by mal spočívať v tom, že peniaze z tejto výzvy išli aj pre Úrad na ochranu oznamovateľov protispoločenskej činnosti, ktorý bol v epicentre rozsiahlych zmien – resp. zákonodarca rozhodol o jeho zrušení. Európska komisia ešte čaká na rozhodnutie Ústavného súdu v tejto veci.

V uplynulom mesiaci Európska komisia **zároveň vydala pozitívne predbežné hodnotenie siedmej žiadosti o platbu, v ktorej Slovensko úspešne splnilo 17 z 18 stanovených cieľov.** Slovensko bude mať dodatočný čas na splnenie posledného cieľa.

Čiastočná platba za 17 splnených míľnikov bude vyplatená po potvrdení výborom EFC, zatiaľ čo zvyšná časť sumy bude uvoľnená hneď po dokončení zostávajúcej investície. **Po obdržaní platby za siedmu žiadosť bude mať Slovensko na účte už vyše 5,2 miliardy z celkových 6,4 miliardy eur.**

Viac informácií o žiadosti č. 6 sa dočítate na [tomto odkaze](#) a o žiadosti č. 7 na [tomto odkaze](#).

■ Košice rekonštruujú svoju Hlavnú ulicu

Košice oznámili, že Hlavnú ulicu čaká najväčšia rekonštrukcia, od čias „*panovania*“ primátora Rudolfa Schustera. Dňa 17.2.2026 sa už začali prípravné práce a ohradenie staveniska. **Stavebné práce majú hodnotu 2,7 milióna eur. Mesto na ne získalo peniaze z eurofondov, ale projekt taktiež spolufinancuje sumou vo výške 8 percent z celkovej investície.**

Hlavným cieľom je zamedziť prenikaniu povrchovej vody do objektu archeologického múzea. Z tohto dôvodu sa má zrekonštruovať prekrytie archeologického múzea v celom priestore od vstupu do Dolnej brány po križovatku Hlavná – Rooseveltova.

Viac o rekonštrukcii Hlavnej ulice sa dočítate na [tomto odkaze](#).

■ Transformácia brownfieldov na Nivách: kompaktná, moderná mestská štvrť s dobrou občianskou vybavenosťou

Bratislava si pripravuje pôdu na transformáciu brownfieldov na Mlynských nivách. **Poslanci mestského zastupiteľstva totižto schválili zmenu územného plánu v 18 lokalitách územia Mlynských nív.** Ide o územie, ktoré je dnes s rozlohou približne 138 hektárov najväčším mestským brownfieldom.

Parkujúcich navyše poteší, že Bratislava na tomto zasadnutí schválila zmeny v parkovacej politike. Pri **prvom previnení v podobe neuhradenia parkovného počas 12 mesiacov by previnilcovi namiesto pokuty malo prísť len upozornenie.** Zmeny sa snažia zmierniť aj

Poláček & Partners

prísnosť sankcii pri vypršaní parkovacej karty, prípadne pri vypršaní platnosti parkovacieho lístka.

Viac o zasadnutí mestského zastupiteľstva sa dočítate na [tomto odkaze](#).

Monitoring pre vás pripravili:



Miriam Čerňanská
ADVOKÁTSKA KONCIPIENTKA



Šimon Hudák
PARTNER

Právne upozornenie

Informácie poskytnuté odberateľovi v rámci monitoringu stavebnej legislatívy a regulácie 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. a nezodpovedajú za úplnosť a presnosť informácií uvedených v monitoringu stavebnej legislatívy a regulácie. V prípade otázok k informáciám poskytnutým odberateľovi, odberateľ môže požiadať advokátsku kanceláriu POLÁČEK & PARTNERS s. r. o. o poskytnutie právnej služby za týmto účelom.

Ludsky, k veci, plní energie.

Prejsť na web