



Poláček & Partners

# Monitoring stavebnej legislatívy a regulácie

**MAREC 2026**

Najdôležitejšie legislatívne zmeny  
a zaujímavé novinky

## **MONITORING / marec 2026**

**Pozrite si najdôležitejšie právne novinky z oblasti stavebnej legislatívy a regulácie za mesiac marec 2026.**

Ako sa upravil postup orgánu územného plánovania, pre územie vyhlásenej stavebnej uzávery, vo veci nevydania záväzného stanoviska dotknutého orgánu podľa Stavebného zákona? Preferovaná kategória znevýhodnených občanov sa rozšírila – kto bude mať nárok na štátnu podporu nájomného bývania? ÚGKK vydalo užitočné informácie k novele Katastrálneho zákona – ako to teda bude s povinnou identifikáciou a získaním údajov?

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

Viac o týchto a mnohých ďalších zaujímavostiach sa dočítate **v monitoringu za mesiac marec 2026.**

Prajeme vám príjemné čítanie!

**Pavol Poláček**, advokát a partner

## 1. AKO SA ZMENILA LEGISLATÍVA?

Preverili sme za vás všetky relevantné právne predpisy v Zbierke zákonov za uplynulý mesiac a identifikovali sme nasledovné zmeny.

STAVEBNÍCTVO, NEHNUTEL'NOSTI A POVOĽOVANIE	
Zákon č. <b>25/2025</b> Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)	nie
Zákon č. <b>26/2025</b> Z. z. o zmene a doplnení niektorých zákonov v súvislosti so zmenami vyvolanými Stavebným zákonom	nie
Zákon č. <b>608/2003</b> 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. <b>162/1995</b> Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)	nie
Zákon č. <b>555/2005</b> Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov	nie
Zákon č. <b>343/2015</b> Z. z. o verejnom obstarávaní	nie
Zákon č. <b>71/1967</b> Zb. o správnom konaní (správny poriadok)	nie
Zákon č. <b>150/2013</b> Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania	nie
Zákon č. <b>443/2010</b> Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania	nie
Zákon č. <b>200/2022</b> Z. z. o územnom plánovaní	nie
Zákon č. <b>133/2013</b> Z. z. o stavebných výrobkoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov	nie
Zákon č. <b>330/1991</b> Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách	nie
Zákon č. <b>504/2003</b> Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov	nie
Zákon č. <b>220/2004</b> 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. <b>140/2014</b> Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov	nie
Zákon č. <b>317/2025</b> Z. z. o registri užívacích vzťahov k pozemkom a o zmene a doplnení niektorých zákonov	nie
Nariadenie vlády č. <b>58/2013</b> Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy	nie
Vyhláška č. <b>453/2000</b> Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona	nie
Vyhláška č. <b>162/2013</b> Z. z. ktorou sa ustanovuje zoznam skupín stavebných výrobkov a systému posudzovania parametrov	nie
Vyhláška č. <b>364/2012</b> 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

# Poláček & Partners

Vyhláška č. <b>259/2008</b> 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. <b>532/2002</b> 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. <b>251/2025</b> Z. z. o výkone štátneho požiarneho dozoru vo výstavbe	nie
Vyhláška č. <b>392/2023</b> 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. <b>153/2024</b> Z. z. o štandardoch a metodike spracovania územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov	nie
Vyhláška č. <b>69/2024</b> Z. z. o územnotechnických požiadavkách na výstavbu	nie
Vyhláška č. <b>60/2025</b> o štruktúre a prevádzke informačného systému územného plánovania a výstavby, o obsahu podaní a obsahu a rozsahu dokumentácie stavby	nie
Vyhláška č. <b>54/2024</b> Z. z., ktorou sa ustanovujú vzory formulárov používané informačným systémom územného plánovania a výstavby	nie
Vyhláška č. <b>59/2025</b> 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.

V Zbierke zákonov SR **neboli za mesiac marec 2026 publikované žiadne zmeny** z vyššie uvedených právnych predpisov. Zaujať by vás však mohli pripravované novely a aj naše ďalšie novinky.

## 2. ČO SA CHYSTÁ?

### ■ Právo patrí bdelym, viac než kedykoľvek predtým

**27.3.2026:** v NR SR pristála novela dvoch reštitučných zákonov, o ktorej sme detailne, v rámci MPK, informovali už v [monitoringu za mesiac január](#).

V praxi tento návrh znamená, že **ak oprávnená osoba, prípadne jej dediči nepodniknú požadované kroky, nárok na pozemok sa zmení na nárok na finančnú náhradu**. Taktiež sa zavádza možnosť, aby sa oprávnená osoba vzdala nároku – a to jedným úkonom, písomne.

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

### ■ Dlho očakávané MPK k novele územného plánovania je tu a v skrátenom režime

**1.4.2026:** začalo MPK k návrhu zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní, ktoré sa skončilo dňa 13.4.2026.

**Novela má predovšetkým reflektovať poznatky získané z dvojročnej aplikačnej praxe a odstrániť nejasnosti či nadbytočnú právnu úpravu.**

# Poláček & Partners

Konkrétne sa, napríklad:

- **spresňuje definícia zastavaného územia**, a to tak, aby sedela s definíciou stavebného pozemku v Stavebnom zákone;
- zavádza, že **zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie sa považujú za územnoplánovaciú dokumentáciu**;
- pravidlo aplikované pri výpočte regulatívov, ktoré súvisí so započítaním zastavanej plochy, sa **presúva z vyhlášky do zákona**;
- upravuje, že verejný záujem sa v územnoplánovacej dokumentácii vyjadruje buď stavbou vo verejnom záujme alebo **opatrením vo verejnom záujme (ako nový inštitút)**;
- **rozširuje zoznam dotknutých právnických osôb** aj o osoby vyjadrujúce sa z hľadiska vzťahu k vodohospodárskemu manažmentu povodí (správcovia vodných tokov a správcovia hydromelioračných stavieb).

Zmeny sa dotknú aj vydávania záväzných stanovísk. Napríklad v prípade potreby opakovane dopĺňať žiadosť o záverečné stanovisko, sa **žiadateľ už nebude vyzývať, ale rovno sa vydá negatívne stanovisko**. Stanovisko sa na druhej strane **nebude vydávať počas stavebnej uzávery, aby ani náhodou nemohlo prísť k fikcii súhlasu**. Taktiež sa dopĺňa postup vydávania záväzného stanoviska pre povoľovanie iných činností **doplnením osobitostí pre účely vyvlastňovacieho konania**.

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

## 3. NAD RÁMEC MONITOROVANÝCH PREDPISOV

- **Narýchlo schválená podpora seniorov, absolventov, či rodičov samoživiteľov**

**31.3.2026:** V mesiaci marec stihlo prebehnúť tak pripomienkové konanie k návrhu, ako aj schválenie a vyhlásenie novely nariadenia vlády SR č. 327/2022 Z. z. o niektorých opatreniach v súvislosti so štátnou podporou nájomného bývania.

V pravidlách štátnej podpory nájomného bývania existuje pojem „*preferovaná kategória znevýhodnených občanov*“. Ide o skupinu ľudí, ktorí sa môžu k štátnemu nájomnému bývaniu dostať skôr, ako bežní občania. **Novela vyhlášky túto kategóriu rozširuje o ďalšie skupiny**, ktorých životné postavenie odôvodňuje určité zvýhodnenie oproti bežným občanom, **pričom konkrétne ide o: mladých absolventov, rodičov samoživiteľov, viacpočetné rodiny a seniorov**.

**Zároveň sa zavádza, aby sa pri tejto kategórii nehodnotil maximálny príjem žiadateľa.** Inými slovami, nikto nebude riešiť, či títo ľudia zarábajú príliš veľa na to, aby mohli požiadať o nájomný byt. Tvorcovia legislatívy toto odôvodnili tak, že tieto skupiny osôb majú problémov na trhu s bývaním aj tak viac než dost.

Nariadenie vlády č. 47/2026 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 327/2022 Z. z. je účinné od 1.4.2026 a jeho znenie nájdete [TU](#).

## ■ Krátkodobé online prenájmy pod drobnohľadom

**27.3.2026:** Do NR SR sa dostal vládny návrh zákona o registri jednotiek pre poskytovanie služieb krátkodobého prenájmu ubytovania. Viac sme o ňom informovali v [monitoringu za mesiac február](#).

Ak krátkodobo prenajímate vašu nehnuteľnosť turistom prostredníctvom online platforiem, pri tomto legislatívnom návrhu by ste mali spozornieť.

Po registrácii budú mať prenajímatelia ďalšie povinnosti, napr. **pravidelne informovať príslušné štátne orgány o svojej činnosti**. Nad oznamovacími a registračnými povinnosťami bude bdieť ministerstvo cestovného ruchu a športu, ktoré bude môcť v prípade porušenia **ukladať pokuty, ktorých výška môže dosiahnuť sumu až 30 000 EUR a pri opakovanom porušení až 60 000 EUR**.

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

## ■ Nová vyhláška o protipožiarnej bezpečnosti pri používaní horľavých kvapalín

V Zbierke zákonov SR bola dňa 13.3.2026 vyhlásená vyhláška Ministerstva vnútra SR č. 38/2026 Z.z. o protipožiarnej bezpečnosti pri používaní horľavých kvapalín.

Jedným z hlavných cieľov návrhu vyhlášky je zosúladenie klasifikácie horľavých kvapalín s klasifikáciou horľavých kvapalín podľa Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 1272/2008 o klasifikácii, označovaní a balení látok a zmesí v znení neskorších predpisov.

Súčasná vyhláška o horľavých kvapalinách č. 96/2004 Z. z nebola od nadobudnutia účinnosti 1. marca 2004 novelizovaná. Z dôvodu potreby vykonania rozsiahlych zmien v požiadavkách protipožiarnej bezpečnosti na stavby a priestory, v ktorých sa používajú horľavé kvapaliny, ako aj s ohľadom na technologický vývoj a požiadavky technických noriem a iných technických špecifikácií v oblasti protipožiarnej bezpečnosti stavieb, pristúpilo sa k vypracovaniu novej vyhlášky.

Predmetné znenie novej vyhlášky nájdete [TU](#).

## 4. MOHLO BY VÁS ZAUJÍMAŤ

### 4.1 NOVINKY Z REZORTU MINISTERSTVA DOPRAVY SR

#### ■ Ako v uplynulom roku hospodáril Štátny fond rozvoja bývania?

ŠFRB poskytol prehľad bilancie svojho hospodárenia za rok 2025.

**V rámci všeobecnej podpory bolo investovaných takmer 380 mil. EUR, čo oproti predchádzajúcemu roku predstavuje nárast o takmer 25 miliónov.** Podpora smerovala do projektov predstavujúcich 28 183 bytových jednotiek a lôžok. Fyzickým osobám bola v roku 2025 priznaná podpora vo výške 53 335 610 EUR.

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

## 4.2 ÚRAD PRE ÚZEMNÉ PLÁNOVANIE A VÝSTAVBU SR

### ■ Vláda schválila zámer Digitálneho obrazu krajiny

**4.3.2026:** Vláda schválila Zámer programu Digitálny obraz krajiny („DOK“), ktorý vytvoril a na rokovanie predložil Úrad pre územné plánovanie a výstavbu. Zámer DOK **diktuje spoluprácu medzi štátnymi orgánmi za účelom zlepšenia kvality územných plánov, či za účelom automatizácie povoľovania a zefektívnenia dohľadu.**

Tento zámer by sa mal vyústiť do vytvorenia **jednotného digitálneho priestoru, v ktorom sa budú spájať dátové vrstvy**, ktorými disponujú rôzne štátne inštitúcie, napríklad údaje z katastra, údaje o inžinierskych sieťach, ale aj územné plány v digitálnej podobe.

Schválený materiál so sprievodnou dokumentáciou nájdete [TU](#). Viac o zámere, ako aj o samotnom DOK sa dočítate na [tomto odkaze](#).

## 4.3 ÚRAD PRE VEREJNÉ OBSTARÁVANIE

### ■ ÚVO môže za nekompletnú dokumentáciu hneď pokutovať

Najvyšší správny súd Slovenskej republiky („NSS SR“) rozsudkom zo dňa 17.12.2025 pod sp. zn. 3Sfk/13/2024 rozhodol v prospech ÚVO a **potvrdil, že kontrolovaný subjekt musí doručiť ÚVO kompletnú dokumentáciu v origináli a v stanovenej lehote. Ak tak neurobí, môže mu ÚVO uložiť pokutu.**

Viac o rozsudku NSS SR sa dočítate na [tomto odkaze](#).

### ■ Metodické usmernenie k jednotnému európskemu dokumentu

ÚVO vydal všeobecné metodické usmernenie č.1-2026 k pravidlám predkladania jednotného európskeho dokumentu („JED“). V metodickom usmernení **nájdete všeobecné informácie o JED-e a pravidlá jeho predkladania** dokreslené praktickými situáciami s návodmi riešenia.

Viac informácií o metodickom usmernení a aj samotné metodické usmernenie nájdete na [tomto odkaze](#).

### ■ Verejné obstarávanie inovácií krok po kroku – manuál č. 2

ÚVO vydal **Druhý krokový manuál k verejnému obstarávaniu inovácií**, ktorým sa snaží podporiť mestá a obce pri využívaní inovácií a inovatívnych foriem verejného obstarávania. Cieľom manuálu je prispieť k zvyšovaniu povedomia odbornej verejnosti k využívaniu inovácií vo verejnom obstarávaní. Uvedený materiál sa bude dopĺňať o ďalšie zaujímavé praktické príklady.

Viac informácií ku krokovému manuálu a aj samotný manuál nájdete na [tomto odkaze](#).

## 4.4 INÉ ZAUJÍMAVOSTI

### ■ Zmena prístupu k údajom do katastra – užitočné informácie a Q&A

Úrad geodézie kartografie a katastra („ÚGKK“) poskytol užitočné informácie a Q&A k novele Katastrálneho zákona.

Po novom by ste bez preukázania totožnosti mali mať **bez prihlásenia a bezplatne prístup iba ku identifikačným údajom o nehnuteľnosti** (t. j. mapa, číslo LV, katastrálne územie, druh pozemku, výmera, parcelné číslo, súpisné č. stavby).

**Na prístup k základným identifikačným údajom o vlastníkoch sa budete musieť prihlásiť cez elektronický občiansky preukaz.** Po prihlásení môžete taktiež získať aj **bezplatný súpis celého svojho majetku v rámci SR.**

**Ruší sa poskytovanie LV iba na informatívne účely.** Ku kompletnému LV použiteľnému na právne účely budete mať prístup po uhradení správneho poplatku 6 EUR (elektronicky).

O pripravovanej novele katastrálneho zákona sme Vás informovali v [monitoringu za mesiac január](#).

Informácie a Q&A poskytnuté zo strany ÚGKK nájdete na [tomto odkaze](#).

### ■ Príprava národnej platformy na podporu investícií do energetickej efektívnosti

**11.3.2026:** Ministerstvo hospodárstva a Zväz stavebného priemyslu Slovenska („ZSPS“) spoločne **podpísali Memorandum o spolupráci, ktorého cieľom je vytvoriť národnú platformu na mobilizáciu investícií do energetickej efektívnosti.**

Memorandum vytvára rámec pre systematický **dialóg medzi štátom, finančným sektorom, stavebným priemyslom, samosprávami a akademickou obcou.** Predstavuje základ pre posilnenie sociálneho dialógu a dlhodobú spoluprácu. **ZSPS bude ako odborný partner koordinovať diskusie prostredníctvom okrúhlych stolov a tematických pracovných skupín.**

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

### ■ Výstavba nemocníc na strednom Slovensku z Plánu obnovy

**Pri stavbe nemocnice v Banskej Bystrici s predstihom dokončili stavbu tzv. transfer dosky.** Ide o masívnu betónovú vrstvu, ktorá v budove funkčne oddeľuje ambulantnú a lôžkovú časť. V Banskej Bystrici sú práce v plnom prúde – približne 300 pracovníkov denne postaví približne jedno podlažie za 20 dní.

**Tento projekt je podporovaný z Plánu obnovy a odolnosti SR vo výške viac ako 354 mil. EUR. Hrubá stavba by mala byť hotová vo februári 2028.**

Viac o výstavbe nemocnice v Banskej Bystrici sa dozviete na [tomto odkaze](#).

# Poláček & Partners

Stavia sa aj **Univerzitná nemocnica sv. Martina**, ktorá má byť vhodne umiestnená **v Martine**. Na najviac rozostavanom segmente stavby bola v uplynulom mesiaci **položená stropná doska posledného siedmeho nadzemného podlažia**, čím budova dosiahla svoju maximálnu výšku. Aj na tomto projekte pracujú stovky pracovníkov, ktorým pomáha približne desať žeriavov.

**Investícia financovaná z Plánu obnovy predstavuje viac ako 256 miliónov EUR bez DPH, pričom celková zmluvná cena diela dosahuje približne 375 miliónov eur bez DPH.**

Viac o výstavbe nemocnice sa dozviete na [tomto odkaze](#).

## ■ **71 % Slovákov by súhlasilo s veterným parkom pri ich bydlisku**

Agentúra IPSOS pre plán Obnovy vypracovala zaujímavý prieskum. **Vyplyva z neho, že až 71 % obyvateľov Slovenska by súhlasilo s výstavbou veterných parkov v blízkosti ich bydliska.**

Reprezentatívny prieskum agentúry IPSOS sa realizoval na vzorke 1000 respondentov v čase 28. apríla až 2. mája 2025. V porovnaní s rokom 2024 teda ide o stabilný výsledok.

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

## ■ **Prvé čísla za rok 2026 - stavebná produkcia v januári mierne klesla**

**Stavebná produkcia podľa údajov Štatistického úradu v januári 2026 s hodnotou 444,7 mil. EUR mierne klesla – a to o 2 %.** Na svedomí to má najmä slabšia realizácia stavebných prác v zahraničí.

**Avšak potešiť môže nárast tuzemskej výstavby o 1%.** Aj keď nejde o veľké číslo, ide o najväčší januárový nárast od roku 2023. Výsledky doma zlepšil vyšší objem prác na výstavbe ciest či železníc, rozhodujúca výstavba budov však bola slabšia ako pred rokom.

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

## ■ **Kultúrne okienko – podpora kultúry v nitrianskom kraji**

**Vláda na výjazdovom rokovaní 25. marca 2026 v obci Veľké Zálužie schválila podporu kultúrnych aktivít, ktoré nadväzujú na cyrilo-metodskú tradíciu.**

Finančné prostriedky získali napr. Univerzita Konštantína Filozofa v Nitre na projekt výskumu cyrilo-metodského dedičstva (40 000 EUR), či mesto Nitra na zabezpečenie osláv 1163. výročia príchodu Konštantína a Metoda na Veľkú Moravu (10 000 EUR).

V oblasti ochrany kultúrneho dedičstva bola podpora poskytnutá aj na obnovu národných pamiatok. Na projekt „Obnova fasády Nitrianskeho hradu“ získala Rímskokatolícka cirkev, Biskupstvo Nitra finančné prostriedky vo výške 50 000 eur.

# Poláček & Partners

Monitoring pre vás pripravili:



**Miriam Čerňanská**  
ADVOKÁTSKA KONCIPIENTKA



**Tomáš Siskovič**  
SENIORNÝ ADVOKÁT

## 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.

**Ľudsky, k veci, plní energie.**

[Prejsť na web](#)