



Poláček & Partners

Monitoring stavebnej legislatívy a regulácie

APRÍL 2026

Najdôležitejšie legislatívne zmeny
a zaujímavé novinky

MONITORING / apríl 2026

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

Modernizuje sa stavebná inšpekcia – aké nové technológie budú môcť využiť stavební inšpektori? ÚVO zverejnil zaujímavé metodiky k nedostatočne vyplnenému JED-u a k dynamickému nákupnému systému. Máme novú vyhlášku vo veci podpory poskytovanej v rámci spoločnej organizácie poľnohospodárskych trhov a podpory poskytovanej na opatrenie Strategického plánu spoločnej poľnohospodárskej politiky, čoho sa týka?

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 apríl 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.

STAVEBNÍCTVO, NEHNUTEL'NOSTI 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	nie
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.

V Zbierke zákonov SR **neboli za mesiac apríl 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?

■ Zohľadňovanie požiadaviek na prístupnosť výrokov vo verejnom obstarávaní

27.4.2026: Prezident vrátil parlamentu zákon z 15. apríla 2026, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 56/2018 Z. z. o posudzovaní zhody výrobku, sprístupňovaní určeného výrobku na trhu a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Namietal tzv. prílepky, teda že k hlavnému zneniu zákona boli v parlamente pozmeňovacími návrhmi doplnené nesúvisiace novelizácie iných predpisov (zákona č. 142/2024 a zákona č. 523/2004) s cieľom ich rýchleho presadenia mimo štandardného legislatívneho procesu.

Schválený zákon v čl. VI obsahuje aj novelizáciu zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní. Tento článok prezident **neoznačil za problematický a teda nebude predmetom ďalšieho rokovania v NR SR.**

Do zákona o verejnom obstarávaní sa teda s určitosťou čoskoro doplní ustanovenie, podľa ktorého by technické požiadavky v súťažných podkladoch mali zohľadňovať aj požiadavky na prístupnosť výrobkov a služieb podľa osobitných predpisov.

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

3. NAD RÁMEC MONITOROVANÝCH PREDPISOV

■ Digitalizácia spôsobov podania žiadostí o podporu

28.04.2026: V Zbierke zákonov bola vyhlásená **nová vyhláška č. 61/2026 Z. z.** ktorou sa ustanovujú spôsoby podania vo veci podpory poskytovanej v rámci spoločnej organizácie poľnohospodárskych trhov a podpory poskytovanej na opatrenie Strategického plánu spoločnej poľnohospodárskej politiky v sektore poľnohospodárskych výrobkov.

Praktický dopad vyhlášky:

- Určuje, ako sa majú podávať žiadosti o poľnohospodárske podpory (EÚ aj národne);
- Určuje, že žiadosti možno podať papierovo a/alebo elektronicky (cez slovensko.sk, cez špeciálny portál, alebo elektronicky s následným doplnením podania);
- Pri výnimočných opatreniach EÚ možno podávať žiadosti výlučne elektronicky.

Vyhláška je účinná od 1.5.2026 a jej znenie nájdete [TU](#).

4. MOHLO BY VÁS ZAUJÍMAŤ

4.1 NOVINKY Z REZORTU MINISTERSTVA DOPRAVY SR

■ Plán obnovy relevantných budov

30.04.2026: Prebieha štádium vyhodnotenia pripomienkového konania k nelegislatívnemu návrhu z dielne Ministerstva dopravy SR (MD SR) s názvom Plán obnovy relevantných budov 2026.

Návrh reflektuje európske pravidlá k energetickej hospodárnosti, ktoré požadujú, aby členské štáty **každoročne obnovovali 3% zo súčtu celkových podlahových plôch budov vlastnených a využívaných ÚOŠS** aspoň na minimálne požiadavky energetickej hospodárnosti budov.

MD SR oslovilo všetky ÚOŠS, aby poskytli informácie o budovách, ktoré plánujú obnovovať a ktoré by mohli byť v roku 2026 zaradené do plánu obnovy budov. MD SR následne zistilo, že za rok 2026 **neboli zo strany ÚOŠS uplatnené návrhy na zaradenie stavieb do Plánu obnovy relevantných budov.** Z tohto dôvodu nepredložilo zoznam nových relevantných budov, iba zoznam relevantných budov ku koncu roka 2025.

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

■ Návrh nových investičných zmlúv pre zabezpečenie nájomného bývania

29.4.2026: Prebieha vyhodnotenie MPK k dvom nelegislatívnym materiálom, ktoré predložilo Ministerstvo dopravy. Ide o návrhy na uzatvorenie, resp. pozmenenie investičnej zmluvy medzi Agentúrou štátom podporovaného nájomného bývania a dvomi fondmi.

Poláček & Partners

V prvom rade sa predložil návrh na uzatvorenie investičnej zmluvy so špeciálnym fondom nehnuteľností Realitný o. p. f. - 365.invest, správ. spol., a. s.

Ide o zmluvu s investičným partnerom, ktorý je subjektom kolektívneho investovania a **má záujem o investovanie do systému nájomného bývania na Slovensku prostredníctvom svojich prenajímateľov**, ktorí tu na Slovensku budú založení (ďalej len „Zmluva“).

Štádium procesu k Zmluve nájdete [TU](#) a sprievodnú dokumentáciu nájdete [TU](#).

Predložil sa aj návrh na uzatvorenie dodatku č. 1 k investičnej zmluve s Hestia (Fund) SICAV a dodatku č. 1 k investičnej zmluve so Slovak Affordable Living SICAV (ďalej len „Dodatky“). **Dodatkami sa mení požiadavka na minimálnu čistú hodnotu aktív investičných partnerov zo 100 mil. na 50 mil.**

Deje sa tak preto, lebo vo februári tohto roka vláda schválila nové [kritériá výberu investičných partnerov](#), ktoré túto požiadavku znížili tak, ako to Dodatky navrhujú.

Štádium procesu k Dodatku nájdete [TU](#) a sprievodnú dokumentáciu nájdete [TU](#).

■ Zrekonštruovaný vstup do Bratislavy cez D1

Obyvateľov Bratislavského kraja uplynulý čas trápila uzávera prístupu do Bratislavy cez D1. Teraz si môžu vydýchnuť. **Od 12.4.2026 sa môžu motoristi premávať na zrekonštruovanej D1 v smere do Bratislavy** a takisto im medzi križovatkou Bernolákovo (Triblavina) a križovatkou Ivanka sever slúži štvorpruh.

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

Zhruba o týždeň neskôr bola **otvorená zrekonštruovaná D1 aj v smere na Trnavu**. Išlo v podstate o zbúranie pôvodnej diaľnice a výstavbu novej. **V súčasnosti tak funguje štvorpruh D1 v oboch smeroch – teda dokopy osempruh.**

Viac informácií o rekonštrukcii D1 v oboch smeroch sa dočítate na [tomto odkaze](#).

■ Stavba R4 do Poľska pokročila

Pokročilo sa s prípravnými prácami na ďalšom úseku R4, ktorý vedie od obce Kapušany až po štátnu hranicu s Poľskom. Ide o jeden z piatich úsekov R4. Všetky úseky dokopy majú tvoriť zhruba 60 kilometrov.

Popri príprave úsekov od Kapušian až po hranice beží aj **výstavba zhruba 10-kilometrového úseku R4 Prešov – severný obchvat, II. etapa**. Stavba už tento rok dosiahne dôležitý míľnik – prerazenie takmer dvojkilometrového tunela Okruhliak.

Viac o stavbe R4 sa dočítate na [tomto odkaze](#).

4.2 ÚRAD PRE ÚZEMNÉ PLÁNOVANIE A VÝSTAVBU SR

■ **Drony a telové kamery. Stavební inšpektori dostanú nové „hračky“**

Úrad pred rokom po rekodifikácii stavebného práva prebral úlohu stavebného dozoru. Teraz oznamuje zmeny, ktoré majú zabezpečiť lepšiu transparentnosť, bezpečnosť a efektívnosť jeho výkonu.

Stavební inšpektori budú mať po novom k dispozícii drony, ktoré im umožnia vzdialený dohľad nad ťažko dostupnými objektmi. Pôjde tak o pilotné drony, ktoré sa v uplynulom čase stavební inšpektori učili riadiť, ako aj o drony bezpilotné. Tieto drony majú lietať v súlade s platnou legislatívou **a majú vedieť vytvárať fotky aj video záznamy, ktoré budú použiteľné v následnom konaní.**

Úrad taktiež vybaví stavebných inšpektorov aj **telovými kamerami, ktoré majú zaznamenávať priebeh kontrol,** čím sa má posilniť ochrana inšpektorov, a tiež aj zvýšiť miera objektivity a transparentnosti. Záznamy z telových kamier sa taktiež môžu použiť v nadväzujúcom správnom konaní.

Viac o modernizácii stavebnej inšpekcie sa dočítate na [tomto odkaze](#).

4.3 ÚRAD PRE VEREJNÉ OBSTARÁVANIE

■ **Metodické usmernenie k dynamickému nákupnému systému**

9.4.2026: ÚVO oznámil, že vydal Všeobecné metodické usmernenie č.2/2026 k vybraným otázkam dynamického nákupného systému (ďalej len „**DNS**“) a postupu zadávania zákaziek v rámci DNS.

V usmernení ÚVO zozbieral 32 otázok z aplikačnej praxe. Nájdete tam napr. usmernenia k **úprave už zriadeného DNS, možnosti nákupu mimo zriadeného DNS,** skrátenie lehoty na predkladanie ponúk po dohode so záujemcami, publikačné povinnosti voči profilu, **podávanie námietok a možnosť žiadať zábezpeku** na zabezpečenie viazanosti ponuky, či možnosť uplatniť elektronickú aukciu.

Všeobecné metodické usmernenie nájdete na [tomto odkaze](#).

■ **Mzdy nad rámec kolektívnej zmluvy ako hodnotiace kritérium?**

13.4.2026: ÚVO informoval o zaujímavom rozhodnutí Súdneho dvora Európskej únie (ďalej len „**SD EÚ**“), ktorý vo veci C-210/24 („**AESTE v. Ayuntamiento de Ortuella**“) skúmal, či kritérium na vyhodnotenie ponúk týkajúce sa kolektívnych zmlúv a platových podmienok bolo v rozpore so slobodou poskytovať služby, alebo či porušovalo právo na kolektívne vyjednávanie podľa Charty základných práv.

Sporné kritérium umožňovalo zvýhodniť uchádzačov, ktorí navrhli **vyššie mzdy nad rámec platnej kolektívnej zmluvy** a zaviazali sa po kolektívnom vyjednávaní spresniť formu zvýšenia a usilovať sa o uzavretie kolektívnej zmluvy pre zamestnancov plniacich zákazku.

SD EÚ odmietol posúdiť otázku zlučiteľnosti so **slobodou poskytovania služieb (čl. 56 ZFEÚ)**, keďže vnútroštátny súd neodôvodnil jej relevantnosť pre čisto vnútroštátny spor.

Zároveň rozhodol, že podľa **čl. 67 ods. 1 smernice 2014/24/EÚ** je takéto mzdové kritérium **prípustné** a môže slúžiť na určenie **ekonomicky najvýhodnejšej ponuky**. Potvrdil tiež, že toto kritérium **nie je v rozpore s právom na kolektívne vyjednávanie** podľa **čl. 28 Charty základných práv EÚ**.

Viac o rozhodnutí SD EU sa dočítate na [tomto odkaze](#).

■ Čo s nedostatočne vyplneným JED-om?

16.4.2026: ÚVO zverejnil nový dokument, ktorý vyzdvihuje postup verejného obstarávateľa pri nedostatočnom vyplnení jednotného európskeho dokumentu pre verejné obstarávanie (ďalej len „**JED**“). Presný názov dokumentu je: **Príklad dobrej praxe „Nedostatočné vyplnenie JED-u - formálny nedostatok alebo nesplnenie podmienky účasti“**.

V danom prípade predmetom zákazky bolo poskytnutie služieb stavebného dozoru a verejné obstarávanie sa konalo formou super-reverznej verejnej súťaže časť potrebných podkladov mohla byť nahradená predložením JED-u.

Uchádzač dané dokumenty nezaslal a informáciu o nich nepodal ani v rámci JED-u. Príslušné dokumenty poslal až v rámci odpovede na žiadosť o vysvetlenie. **Keďže tieto dokumenty neboli súčasťou pôvodnej ponuky a ani neboli označené v rámci JED-u, obstarávateľ vylúčil navrhovateľa z verejnej súťaže.**

ÚVO sa s takýmto postupom obstarávateľa stotožnil. **Uviedol, že tento nedostatok nie je odstrániteľný, keďže nešlo o vysvetlenie, alebo spresnenie už predložených dokladov, ale o predloženie nových dokladov, na čo uchádzač nemal nárok.**

Príklad dobrej praxe nájdete na [tomto odkaze](#).

4.4 INÉ ZAUJÍMAVOSTI

■ EÚ schválila žiadosti č. 6 a 7 z Plánu obnovy

Komitologický výbor dňa 17.4.2026 **schválil 6. a 7. žiadosť o platbu** z Plánu obnovy a odolnosti SR. Na účet Slovenska má tak doraziť celkovo **1,2 miliardy eur**.

Po obdržaní týchto peňazí bude mať Slovensko z Plánu obnovy k dispozícii celkovo už vyše 5,2 miliardy eur. Do konca augusta ostávajú už len posledné dve žiadosti o platbu v hodnote 1,2 miliardy eur, aby Slovensko vyčerpalo celú sumu v hodnote 6,4 miliardy.

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

■ Zimný prístav – zmena územného plánu a možnosti vyjadriť sa

Bratislava predstavila zmenu územného plánu, ktorá má umožniť premenu Zimného prístavu. Zmeny a doplnky územného plánu č. 16 bolo **možné pripomienkovať počas celého mesiaca apríl**.

Poláček & Partners

V súčasnosti prebieha do 25.5.2026 prvé kolo rokovaní, v rámci ktorého je možné vyjadriť svoj názor vyplnením dotazníka na budúci rozvoj Zimného prístavu. Všetky podnety, názory a pripomienky k Zimnému prístavu budú tvoriť podklad pre 2. kolo medzinárodnej urbanistickej súťaže.

Do 11.5.2026 bolo taktiež možné **sa prihlásiť do menších tzv. fokusových skupín, v rámci ktorých sa má diskutovať s odborníkmi** o budúcnosti Zimného prístavu. Termíny stretnutí skupín sú 12.5.2026 a 18.5.2026.

Informácie o zmene územného plánu nájdete na [tomto odkaze](#). Informácie o dotazníku a fokusových skupinách nájdete na [tomto odkaze](#).

■ **Výstavba hasičskej stanice v Poltári z Plánu obnovy**

29.4.2026: V Poltári bola slávnostne odovzdaná do užívania nová hasičská stanica. Projekt novej hasičskej stanice patrí medzi najvýznamnejšie investície do infraštruktúry Hasičského a záchranného zboru v tomto regióne.

Výstavba hasičskej stanice je výsledkom viac ako desaťročného úsilia, ktoré zahŕňalo výber vhodného pozemku, projektovú prípravu, povoloňacie procesy aj archeologický výskum. Samotná realizácia stavby trvala 12 mesiacov od prevzatia staveniska.

Viac o novej hasičskej stanici v Poltári sa dočítate na [tomto odkaze](#).

■ **Začína sa pracovať na dvoch kultúrnych pamiatkach**

Dňa 9.4.2026 Ministerstvo kultúry slávnostne odovzdalo projekty obnov dvoch kultúrnych pamiatok. Konkrétne **ide o obnovu torzálnej architektúry Hradu Modrý Kameň a o stavebné úpravy Kaštieľa Imre Madácha v Dolnej Strehovej.**

Projekt obnovy Hradu Modrý Kameň sa zameriava na **stabilizáciu narušených častí hradnej ruiny**. Súčasťou prác je **sanácia murív, odvodnenie, rekonštrukcia schodísk, doplnenie zábradlí a úprava návštevníckych trás**. Po dokončení prác by verejnosti mali byť sprístupnené aj tie časti hradu, ktoré doteraz sprístupnené neboli.

Druhý projekt sa týka Kaštieľa Imre Madácha v Dolnej Strehovej, kde sa práce zameriavajú najmä na **odstránenie vlhkosti v suterénnych priestoroch, sanáciu murív a obnovu poškodených omietok**. Súčasťou projektu sú aj opatrenia na zlepšenie prístupnosti, a to aj pre návštevníkov so zdravotným znevýhodnením.

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

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](#)