



Poláček & Partners

Monitoring stavebnej legislatívy a regulácie

MÁJ 2026

Najdôležitejšie legislatívne zmeny
a zaujímavé novinky

MONITORING / máj 2026

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

Čo sa po novom (ne)bude považovať za konflikt záujmov vo verejnom obstarávaní? V ktorých katastrálnych územiach vykonanie pozemkových úprav v roku 2027 najviac súri? O koľko sa navýšila suma na dotáciu na vypracovanie územnoplánovacej dokumentácie?

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 máj 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	áno
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.

■ Zmeny vo verejnom obstarávaní cez dve novely: Konflikt záujmu a kontrola po novom

PRVÁ NOVELA:

20.5.2026: v Zbierke zákonov pribudla pod č. 88/2026 Z. z. novela zákona o posudzovaní zhody výrobku.

Táto novela v čl. V novelizuje aj sledovaný predpis – Zákon o verejnom obstarávaní. **Ten sa mení tak, že po novom ustanovuje, že technické podmienky vo verejnom obstarávaní musia zohľadňovať aj požiadavku na prístupnosť podľa osobitných predpisov.**

Zákon č. 88/2026 Z. z. 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 v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony je účinný od 30.5.2026 a jeho znenie nájdete [TU](#).

DRUHÁ NOVELA:

21.5.2026: v Zbierke zákonov pribudla pod číslom 100/2026 Z. z. novela zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní.

Návrh tohto zákona pristál v NR SR ešte v novembri 2025, pričom v následnom legislatívnom konaní bol zmenený takmer na nepoznanie. Novelizujú sa ustanovenia naprieč celým Zákonom o verejnom obstarávaní, pričom nasledujúce zmeny sú z nášho pohľadu tie najzaujímavejšie:

Preformulovala sa výnimka, v zmysle ktorej sa nemuselo postupovať podľa Zákona o verejnom obstarávaní iba s odkazom na osobitné bezpečnostné opatrenia, resp. bezpečnostné záujmy SR. **Vzhľadom na to sa vypustila definícia bezpečnostných záujmov zo Zákona o verejnom obstarávaní. Súčasné znenie je pri tejto výnimke špecifickejšie.**

Poláček & Partners

Ďalej Zákon o verejnom obstarávaní v zmysle novelizácie upravuje, čo sa **nebude považovať** za konflikt záujmov. **Za konflikt záujmov sa nebude automaticky považovať všeobecná interakcia, všeobecné spoločenské vzťahy a predchádzajúce pôsobenie, od ktorého uplynulo viac ako tri roky**, ak naďalej nepretrváva finančný, ekonomický, alebo všeobecný záujem.

Taktiež po novom, **na základe požiadavky o vysvetlenie alebo doplnenie** bude môcť uchádzač alebo záujemca dokazovať aj skutočnosti, **ktoré nastali po uplynutí lehoty na predkladanie ponúk.**

Vypúšťa sa ustanovenie, ktoré sa týkalo prístupu osôb z krajín mimo EÚ, keďže v zmysle Súdneho dvora EÚ **len Únia má právomoc** prijať všeobecne platný akt týkajúci sa prístupu hospodárskych subjektov z tretej krajiny, ktorá neuzavrela medzinárodnú dohodu s Úniou.

Zmeny sa dotknú aj výkonu kontroly. **Predbežná kontrola má byť vykonávaná** nie pred vyhlásením alebo začatím verejného obstarávania, ale **bezprostredne pred uzavretím zmluvy**. Novela zároveň **vypúšťa povinnosť vykonať kontrolu všetkých nadlimitných zákaziek a nadlimitných koncesíí** a túto, vo vzťahu ku všetkým zákazkám a ich zmenám, **podmieňuje skutočnosťami vyplývajúcimi z analýzy rizík.**

Na záver, **navrhuje sa výrazné skrátenie časového obdobia**, v rámci ktorého môže predseda úradu v živom verejnom obstarávaní uplatniť **mimoriadny opravný prostriedok a lehoty, v rámci ktorej sa môže žiadať o takéto rozhodnutie.**

Zákon č. 100/2026 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov je účinný vo svojej úplnosti od 1.7.2026 a jeho znenie nájdete [TU](#).

Aktuálne znenie Zákona o verejnom obstarávaní nájdete [TU](#).

2. ČO SA CHYSTÁ?

- **Novela Stavebného zákona a Novela Zákona o energetickej hospodárnosti budov sú v parlamente**

7.5.2026: do NR SR bola doručená veľká novela Stavebného zákona.

O navrhovanej novelizácii sme Vás informovali v procese MPK v [monitoringu za mesiac február 2026](#), kde si o nej bližšie môžete prečítať. Sprievodnú dokumentáciu k návrhu nájdete [TU](#) a aktuálne štádium procesu nájdete [TU](#).

7.5.2026: do NR SR bola doručená novela zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a zákona č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov.

O navrhovanej novelizácii sme Vás informovali v procese MPK v [monitoringu za mesiac december 2025](#), kde si o nej bližšie môžete prečítať. Sprievodnú dokumentáciu k návrhu nájdete [TU](#) a aktuálne štádium procesu nájdete [TU](#).

■ Krátka aktualizácia pravidiel poľnohospodárskej politiky

8.5.2026 – 18.5.2026: prebiehalo pripomienkové konanie k zmene nariadenia č. 435/2022 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na udržiavanie poľnohospodárskej plochy, aktívneho poľnohospodára a kondicionality.

Návrh nariadenia upravuje pravidlá pre **tzv. neproduktívne prvky na poľnohospodárskej pôde** tak, aby boli v súlade s požiadavkami Európskej únie. Zároveň sa spresňujú niektoré pojmy, napríklad čo sa považuje za trvalý trávny porast a čo za chránený krajinný prvok (napríklad skupina stromov).

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

3. NAD RÁMEC MONITOROVANÝCH PREDPISOV

■ Zoznam najnaliehavejších katastrálnych území na pozemkové úpravy

5.6.2026: Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR predložilo do pripomienkového konania nelegislatívny materiál s názvom „**Katastrálne územia pre začatie pozemkových úprav na rok 2027**“.

Zoznam katastrálnych území vypracovala „Komisia pre vyhodnotenie kritérií na stanovenie naliehavosti vykonania pozemkových úprav a výber katastrálnych území.“ **Výsledný zoznam obsahuje 120 katastrálnych území, ktoré získali najvyššie bodové ohodnotenia naliehavosti.**

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

■ Obchvat Zvolen dostal v rámci EIA zelenú

Minister životného prostredia v rozklade **potvrdil prvostupňové rozhodnutie z procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie (EIA), ktoré umožňuje investorovi pokračovať bez zbytočných prietahov v realizácii dvanásť a pol kilometra dlhého obchvatu Zvolena.**

Proti prvostupňovému rozhodnutiu boli **podané tri rozklady**, ktoré ministerstvo preskúmalo, pričom ich vyhodnotilo ako nedôvodné, a teda až na korekciu drobných administratívnych nedostatkov potvrdilo správnosť prvostupňového rozhodnutia.

Pri rozhodovaní sa šéf envirorezortu **stotožnil s odporúčaniami tzv. rozkladovej komisie** a zdôraznil, že v prvostupňovom rozhodnutí ministerstva bolo stanovených vyše **150 dodatočných technických požiadaviek a opatrení na zvýšenie bezpečnosti a minimalizovanie nepriaznivých vplyvov na životné prostredie aj vodné zdroje.**

Viac o EIA konaní k zvolenskému obchvatu sa dočítate na [tomto odkaze](#).

■ **Parlament schválil obnovu domov bez energetických certifikátov**

Parlament schválil novelu zákona o obchodovaní s emisnými kvótami, v zmysle ktorej sa má **186 miliónov eur z Modernizačného fondu použiť na obnovu minimálne 16 tisíc domácností ohrozených energetickou chudobou. Obnova domov má prebiehať bez potreby dokladovať energetické certifikáty.**

Výzvu na obnovu domov **vyhlási Slovenská agentúra životného prostredia v najbližších mesiacoch. Financovaná bude z Modernizačného fondu** mimo prostriedkov štátneho rozpočtu. Náklady na administratívne zabezpečenie výzvy budú hrazené z prostriedkov Environmentálneho fondu.

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

■ **Envirorezort poskytne personálnu výpomoc ÚVO**

Minister životného prostredia sa s predsedom Úradu pre verejné obstarávanie (ÚVO) dohodol na personálnej výpomoci, ktorá zrýchli kontroly verejného obstarávania.

Šéf envirorezortu v tejto súvislosti poskytne takmer **40 odborníkov, ktorí budú zo Slovenskej agentúry životného prostredia delimitovaní pod ÚVO.** Podľa ministra sú títo pracovníci špecialisti, technici či stavbári.

Viac o výpomoci pre ÚVO sa dočítate na [tomto odkaze](#).

■ **Podpora kultúry z Modernizačného fondu**

Ministerstvo životného prostredia SR vyčlenilo 50 miliónov eur z Modernizačného fondu na obnovu 50 kultúrnych inštitúcií, ako sú kaštiele, knižnice či kultúrne domy. Ide o spoluprácu s Ministerstvom kultúry, ktorá bola ohlásená v obci Svätý Peter v okrese Komárno, kde historický Zichyho kaštieľ prejde rekonštrukciou za vyše milión eur.

Cieľom projektu obnovy kaštieľa v obci **Svätý Peter** je zmeniť **chátrajúci kaštieľ na moderný kultúrny priestor.** Rekonštrukcia zahŕňa zateplenie, výmenu okien a rozvodov, ale aj ekologické riešenia, ako zelené steny, dažďové záhrady, solárne panely a tepelné čerpadlo.

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

4.2 **Novinky z rezortu Ministerstva dopravy SR**

■ **Košický obchvat má jasnejšie kontúry**

Národná diaľničná spoločnosť vyhlásila verejné obstarávanie na výstavbu ďalšej etapy košického obchvatu, teda od Hanisky po mestskú časť Šaca.

Celkovo sa na úseku R2 Košice, Šaca – Košické Olšany, I. etapa bude stavať cez 100 stavebných objektov. Súčasťou výstavby úseku bude napríklad päť mostných objektov a dve mimoúrovňové križovatky.

Poláček & Partners

Uzol Haniska zase prepojí rýchlostnú cestu s existujúcimi ťahmi R4, Haništianskou cestou a miestnymi komunikáciami, vrátane cesty do miestneho priemyselného areálu. **Predpokladaná hodnota zákazky na výstavbu tohto 6,8 kilometrového úseku je 162,5 miliónov EUR bez DPH.**

Viac o stavbe tejto etapy košického obchvatu sa dočítate na [tomto odkaze](#).

4.3 Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR

■ Takmer 1,5 milióna na spracovanie územných plánov

Záujem o dotácie na spracovanie územnoplánovacej dokumentácie sa totiž oproti minulému roku takmer zdvojnásobil. **Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR aj preto navýšil financie na tento účel z 1,2 milióna na takmer 1,5 milióna eur.**

Cieľom dotácie je umožniť samosprávam **splniť zákonnú požiadavku, aby do 31.3.2032 mali schválený nový územný plán v digitálnej podobe.** Stále platí, že dotácie na spracovanie územnoplánovacej dokumentácie môžu úspešným žiadateľom pokryť až **80% oprávnených nákladov.**

Celkovo o dotácie na spracovanie územnoplánovacej dokumentácie tento rok požiadalo 77 žiadateľov. Dotácia nebola poskytnutá len tým, ktorí nespĺnili podmienky stanovené vo výzve. Samosprávy a aj žiadatelia, ktorí tento rok nespĺnili podmienky výzvy, budú môcť o dotácie na spracovanie územnoplánovacej dokumentácie požiadať aj budúci rok.

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

■ Parlamentný výbor schválil záverečný účet úradu

Výbor NR SR pre verejnú správu a regionálny rozvoj schválil záverečný účet Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR za rok 2025.

Oproti predchádzajúcemu roku (2024) úrad znížil kapitálové výdavky o 6,66 milióna eur. Celkové výdavky úradu **dosiahli v roku 2025 úroveň 45,37 milióna EUR.**

Príjmy úradu boli v minulom roku vo výške 477-tisíc EUR, a to najmä za uložené pokuty v súvislosti s porušením stavebnej legislatívy, ktoré taktiež putovali do štátneho rozpočtu.

Viac o záverečnom účte Úradu pre územné plánovanie a výstavbu sa dočítate na [tomto odkaze](#).

4.4 Úrad pre verejné obstarávanie

■ Úseky kysuckej D3 sa môžu dostavať

ÚVO ako sprostredkovateľský orgán úspešne ukončil **kontrolu zákaziek na výstavbu kysuckej diaľnice D3 v hodnote 1,1 mld. eur.** Ide o tieto úseky: **a)** Oščadnica - Čadca, Bukov, II. Polprofil, **b)** Žilina, Brodno – Kysucké Nové Mesto a **c)** Kysucké Nové Mesto – Oščadnica.

Poláček & Partners

Kontrolou verejného obstarávania neboli zistené porušenia zákona, ktoré mali alebo mohli mať vplyv na uzavretie zmluvy. Teda už nič nebráni tomu, aby sa tieto úseky dostavali. **Na výstavbu diaľnice zároveň môžu byť použité prostriedky EÚ v rámci Programu Slovensko.**

Viac informácií o kontrole Kysuckej D3 sa dočítate na [tomto odkaze](#).

■ **Umelá inteligencia pri kontrole verejného obstarávania**

ÚVO oficiálne spustil svoj nový AI server. Jeho cieľom je zjednodušiť prácu kontrolórov a v konečnom dôsledku zrýchliť kontroly.

ÚVO zvažuje využitie umelej inteligencie napr. **pri kontrole údajov, analýze postupu zadávania zákaziek, alebo pri vyhodnocovaní ponúk.** Všetky doterajšie rozhodnutia úradu boli založené výlučne na manuálnej analýze a ľudskej intuícii.

Na ÚVO sa má v najbližších mesiacoch testovať práca s novým softvérom. Reálne výsledky sa očakávajú koncom tohto roka.

Viac informácií o AI serveri ÚVO sa dočítate na [tomto odkaze](#).

■ **ÚVO bdie nad zoznamom hospodárskych subjektov**

ÚVO upozorňuje, že jeho zamestnanci **sa sústredia aj na to, aby v zozname hospodárskych subjektov boli čo najaktuálnejšie informácie**, a aby na ňom boli zapísané len tie spoločnosti, ktoré **spĺňajú podmienky účasti osobného postavenia**. Toto platí **počas celej doby platnosti zápisu** v zozname.

V tejto súvislosti ÚVO uviedol, že **vlní právoplatne vyčiarkol zo zoznamu 173 hospodárskych subjektov po tom, ako zistil, že nespĺňali podmienky.** V tejto činnosti zároveň pokračuje aj v tomto roku – len do konca apríla úrad vyčiarkol zo zoznamu ďalších 46 subjektov.

Viac informácií o tejto činnosti ÚVO sa dočítate na [tomto odkaze](#).

4.5 Iné zaujímavosti

■ **ŠFRB eviduje naplnenie rozpočtu na účely kúpy a obstarania bytov**

Štátny fond rozvoja bývania informoval, že žiadosti podané ku dňu 22.5.2026 pokryli celý rozpočet na účely obstarania bytu a kúpy bytu.

Aktuálne posledná krytá žiadosť je evidovaná pod číslom 748/2026. V prípade, že niektoré žiadosti budú z dôvodu nedostatkov alebo nesplnenia podmienok zamietnuté, môže dôjsť k posunu tohto čísla, o čom bude úrad priebežne informovať na svojej webovej stránke.

Celé oznámenie nájdete na [tomto odkaze](#).

Poláček & Partners

■ Rekordný počet návrhov k Zimnému prístavu

Prvé kolo medzinárodnej urbanistickej súťaže na transformáciu Zimného prístavu v Bratislave prinieslo mimoriadny záujem odbornej verejnosti. **Do súťaže bolo v lehote na predkladanie návrhov prijatých 123 návrhov z 33 krajín, čo z nej robí jednu z najvýznamnejších urbanistických súťaží organizovaných v slovenských podmienkach.** Najviac návrhov prišlo zo Slovenska, Česka, Veľkej Británie, Nemecka a Talianska.

Do druhého kola súťaže postúpi 5 až 7 najlepších návrhov. Definitívne výsledky 2. kola medzinárodnej súťaže budú známe **v priebehu novembra 2026.** Ministerstvo dopravy SR sa zaväzuje rešpektovať ich.

Viac informácií k návrhom nájdete na [tomto odkaze](#).

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