



Poláček & Partners

Monitoring stavebnej legislatívy a regulácie

JÚL 2026

Najdôležitejšie legislatívne zmeny
a zaujímavé novinky

MONITORING / júl 2026

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

Kto je navrhovaný, aby zabezpečoval centrálnu verejnú obstarávanie a kto bude môcť jeho služby využívať? Kde bude Slovenský pozemkový fond poskytovať náhradné pozemky? Aké dotácie môžu získať priemyselné podniky na energetickú modernizáciu a dokedy je potrebné o dotáciu žiadať? ŠFRB a Úrad pre územné plánovanie a výstavbu zverejnili polročné štatistiky, čo ukazujú?

Prinášame Vám odpovede 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 júl 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 júl 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?

■ **Novela centralizovaných činností vo verejnom obstarávaní**

30.7.2026 – 19.8.2026: Prebieha pripomienkové konanie k návrhu zákona o centrálnej ekonomickom systéme a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Súčasťou novelizácie je aj novela zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní (ďalej len „**ZVO**“).

Navrhovaná novela má reformovať **centrálne verejné obstarávanie**. Postavenie centrálnej obstarávacej organizácie má namiesto Úradu podpredsedu vlády SR pre Plán obnovy a znalostnú ekonomiku prevziať **Ministerstvo financií SR alebo ním zriadená osoba**. Cieľom celého návrhu zákona je zvýšiť efektívnosť, transparentnosť a finančnú účelnosť ekonomických procesov vo verejnej správe.

Pre verejných obstarávateľov podľa § 7 ods. 1 písm. a) ZVO, teda pre Slovenskú republiku zastúpenú jej orgánmi, sa má zachovať povinnosť využívať centrálnu obstarávaciu organizáciu, ak sa s ňou nedohodnú inak. Zachovaná má zostať aj výnimka pre Slovenskú informačnú službu a Vojenské spravodajstvo, ak by centrálne obstarávanie ohrozilo plnenie ich úloh. **Ostatní verejní obstarávatelia ako aj povinné osoby budú môcť služby centrálnej obstarávacej organizácie využívať dobrovoľne na základe dohody.**

Ministerstvo financií SR alebo ním zriadená osoba má zabezpečovať aj **overovanie efektívnosti nákupu**. Konkrétny okruh tovarov, služieb a stavebných prác podliehajúcich centrálnemu obstarávaniu má určiť vykonávací predpis Ministerstva.

Centrálna obstarávacia organizácia má zároveň na svojom webovom sídle zverejňovať uzatvorené zmluvy, rámcové dohody, odkazy na zriadené dynamické nákupné systémy a ďalšie informácie o výkone centralizovaných činností vo verejnom obstarávaní.

Všeobecná dôvodová správa navrhuje účinnosť zákona vo viacerých etapách, od 1. januára 2027, 1. januára 2028 a 1. januára 2030.

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

3. NAD RÁMEC MONITOROVANÝCH PREDPISOV

■ **Nové nariadenie pre územné celky, v ktorých bude SPF poskytovať náhradné pozemky**

30.7.2026: Prebieha vyhodnotenie pripomienkového konania k návrhu nariadenia vlády Slovenskej republiky, ktorým sa ustanovujú územné celky, v ktorých Slovenský pozemkový fond („SPF“) zabezpečuje poskytovanie náhradných pozemkov.

Novelou reštitučných zákonov, o ktorej schválení sme Vás informovali v [monitoringu za mesiac jún 2026](#) sa v týchto zákonoch **upravil postup SPF pri poskytovaní náhradných pozemkov.**

Úprava SPF pri poskytovaní náhradných pozemkov mala pred touto novelou vlastné nariadenie vlády, ktoré je Zbierke zákonov pod číslom 237/2010 Z. z. Avšak **vzhľadom na zavedenie tejto úpravy priamo do reštitučných zákonov sa komplexná úprava v nariadení stala zastaranou a nadbytočnou.**

Nový návrh nariadenia vlády teda určuje **územné celky, v ktorých bude SPF poskytovať náhradné pozemky** osobám s nárokmi podľa reštitučných zákonov. Návrh teda nemení reštitučné nároky ani nevytvára nové právo na náhradný pozemok. Iba zosúladuje vykonávaciu úpravu s novelizovanými zákonmi a jasne určuje, **kde bude SPF náhradné pozemky poskytovať.**

Úplný zoznam územných celkov a okresov tvoriacich územné celky tvorí prílohu č. 1 návrhu nariadenia.

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

■ **Nová výzva Obnov dom vyhlásená a aj spustená**

13.7.2026: Minister životného prostredia vyhlásil podmienky novej výzvy Obnov dom mini+, ktorá má umožniť **vyše 16 900 majiteľom rodinných domov ohrozených energetickou chudobou získať dotáciu až 11 tisíc eur na komplexnú obnovu** za ešte výhodnejších podmienok a menšieho množstva administratívy.

Poláček & Partners

Maximálny príspevok sa zvyšuje z 10 000 na 11 000 eur na starší rodinný dom postavený pred rokom 2016 (v minulosti pred rokom 2013). Žiadatelia zároveň nebudú musieť predkladať energetický certifikát. Zvyšuje sa tiež limit ročného čistého príjmu na jedného člena domácnosti. **Za rok 2024 je limit stanovený na 12 990 eur, zatiaľ čo v prvej výzve Obnov dom mini bol limit 6 680,80 eur.**

Novinkou sú aj 3 oprávnené skupiny, pri ktorých nebude potrebné príjem zo strany SAŽP overovať a finančný príspevok im bude rýchlejšie schválený. **Sú to domácnosti, ktorých členmi sú výhradne poberatelia starobného dôchodku, domácnosti v hmotnej núdzi a domácnosti so štyrmi a viac nepľnoletými deťmi.**

Výzva bola hneď 15.7.2026 aj spustená. Kapacita bola nastavená na 5 000 žiadostí v prvom kole. Tento limit sa vyčerpal za 45 minút. Nasledovať budú ďalšie kolá až do vyčerpania celkovej alokácie 186 miliónov eur. **Druhé kolo sa plánuje vyhlásiť v polovici septembra.**

Viac o výzve sa dočítate na [tomto odkaze](#), prípadne na [tomto odkaze](#).

■ Výzva envirorezortu na modernizáciu priemyslu

13.7.2026: Minister životného prostredia ohlásil spustenie výzvy za 150 miliónov eur na modernizáciu priemyslu. Výzva je určená predovšetkým pre priemyselné podniky, dodávateľov elektriny, tepla, plynu, ale tiež vodárenské spoločnosti.

Táto výzva má umožniť priemyselným podnikom investovať do zvyšovania energetickej efektívnosti a najmodernejších technológií, zlepšiť konkurencieschopnosť, zároveň zníži ich náklady na spotrebu energie a pomôže skutočnej ochrane životného prostredia.

Žiadatelia môžu konkrétne získať **dotáciu od 300 tisíc až do 5 miliónov eur na modernizáciu výrobných a administratívnych budov** v rámci priemyselných areálov a tiež dotáciu **od 1 milióna do 30 miliónov eur do modernizácie výrobných priemyselných technológií**, ktoré zvýšia energetickú efektívnosť.

Výzva je financovaná z Modernizačného fondu, pričom žiadosti o dotáciu je možné podávať **do 16. októbra 2026.**

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

■ Na obnovu zimných štadiónov ide 50 mil. EUR

7.7.2026: Na komplexnú obnovu zimných štadiónov pôjde 50 miliónov z Modernizačného fondu. Podmienky výzvy na rozvoj slovenského hokeja ohlásil minister životného prostredia spoločne s prezidentom Slovenského zväzu ľadového hokeja.

Žiadatelia, teda samosprávy, vyššie územné celky a ich príspevkové alebo rozpočtové organizácie, môžu získať na svoj projekt od 300 tisíc do 5 miliónov eur, pričom maximálna miera podpory predstavuje 95 % oprávnených nákladov projektu.

Medzi podporené aktivity budú patriť najmä **zateplenie zimného štadióna a jeho strechy, modernizácia alebo výmena zdrojov tepla a rozvodov, rekonštrukcia chladiaceho systému, modernizácia osvetlenia či inštalácia inovatívnych technológií.**

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

4.2 Novinky z rezortu Ministerstva dopravy SR

■ Aké sú polročné štatistiky ŠFRB?

Štátny fond rozvoja bývania (ďalej len „**ŠFRB**“) zverejnil svoje polročné štatistiky za rok 2026. **Do konca júna tohto roka schválil podporu vo výške 121 766 530 EUR.** V regiónoch na základe jeho činnosti zatiaľ v tomto roku **pribudlo 245 nových nájomných bytov, najviac najmä v Brezne, v Martine a v Šoporni.**

K polroku ŠFRB eviduje **390 žiadostí od fyzických osôb o podporu na obstaranie bývania do vlastníctva, 52 žiadostí od samospráv a 3 žiadosti od právnických osôb na obstaranie nájomných bytov.** Najväčší záujem tradične smeroval do obnovy bytových budov, kde ŠFRB zaevidoval **429 žiadostí.**

V oblasti **zariadení sociálnych služieb prijal 9 žiadostí**, z toho 5 od právnických osôb a 4 od obcí. V tomto období bolo podporených 161 projektov fyzických osôb, 27 projektov samospráv, v rámci ktorých **vznikne 526 nájomných bytov**, a **jeden projekt právnickej osoby s kapacitou 12 nájomných bytov.** Podporu získalo aj **157 projektov obnovy bytových budov** a **dva projekty zariadení sociálnych služieb**, ktoré spolu vytvoria **80 nových lôžok.**

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

4.3 Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR

■ Aké sú polročné štatistiky stavebnej kontroly?

Štátny stavebný dohľad vykonávajú regionálne pobočky Úradu pre územné plánovanie a výstavbu od 1. apríla 2025. **Za prvý polrok 2026 prijalo osem regionálnych úradov viac ako 3 500 podnetov.** Z toho navyše podnetov bolo podaných v Žilinskom kraji, konkrétne 736.

Stavebné inšpektoráty regionálnych úradov od 1. januára do konca júna 2026 vybavili viac ako 2 600 podnetov. Najviac, konkrétne 451 ich bolo vybavených v Trenčíne. Celkovo za toto obdobie udelili **pokuty vo výške takmer 765-tisíc EUR.**

Viac o polročnej štatistike stavebného dozoru sa dočítate na [tomto odkaze](#).

■ Organizácia Kompaktné mestá zverejnila strategický dokument

Európska urbánna iniciatíva - **Kompaktné mestá**, ktorej členom je aj Úrad pre územné plánovanie a výstavbu **zverejnila svoj orientačný plán.** Ten má slúžiť ako **rámec pre podporu hustejšej, efektívnej a udržateľnej mestskej výstavby v Európe.**

Publikovaním základného rámcového dokumentu partnerstvo Kompaktné mestá úspešne ukončilo prvú fázu svojej práce a vytýčilo strategický smer pre svoje ďalšie kroky. **V nasledujúcej fáze bude partnerstvo cestou zdieľania skúseností a dobrých praktík, predkladaním návrhov a diskusiou pripravovať koncept akčného plánu.**

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

4.4 Úrad pre verejné obstarávanie

■ Na čo sa bude ÚVO pri kontrolách primárne zameriavať?

Bola vydaná prioritizovaná politika ÚVO, ktorá je účinná od 15.7.2026. Tento dokument obsahuje jasné kritériá na určenie priorít pri dohľadovej činnosti úradu, tak aby boli čo najúčinnnejšie využité jeho obmedzené kapacity.

Úrad sa má podľa politiky primárne venovať závažným porušeniam a kontrole zákaziek financovaných z eurofondov. Nosnou myšlienkou činnosti ÚVO by mala byť podľa politiky ochrana verejných financií, tak Slovenskej republiky, ako aj Európskej únie.

Rovnako dohľad má **slúžiť aj na ochranu hospodárskej súťaže a základných princípov fungovania vnútorného trhu EÚ.** Prioritizovaná politika je okrem toho nástrojom zabezpečujúcim integritu procesov verejného obstarávania a ochranu princípov právneho štátu v rámci verejnej správy.

Viac o dokumente na [tomto odkaze](#).

■ Digitálna transformácia na ÚVO

Na základe prostriedkov z Plánu obnovy prebehol projekt digitálnej transformácie ÚVO. Projekt, ktorý predstavuje významný míľnik fungovania ÚVO zahŕňal viacero aktivít – najmä **zapojenie AI, zmena kľúčových informačných systémov, či modernizáciu IT infraštruktúry.**

Pri projekte bolo treba brať ohľad na to, aby systém eForms fungoval v súlade s požiadavkami Európskej komisie. **Vzhľadom na premenu systému eForms, ÚVO vydal infografiku**, ako najlepšie vyplňať jeho formuláre.

Viac o digitálnej transformácii ÚVO sa dočítate na [tomto odkaze](#).

■ Predseda ÚVO rozhodoval vo veciach konfliktu záujmov

Predseda ÚVO zmenil rozhodnutie prvostupňového orgánu vo veci verejného obstarávania pri prestavbe školy v Považskej Bystrici na polyfunkčný objekt. **Išlo o prípad, kedy bol subdodávateľ deklarovaný úspešným uchádzačom za zainteresovanú osobu, nakoľko sa podieľal na príprave časti projektovej dokumentácie v súvislosti s výťahmi.**

ZVO nedefinuje mieru intenzity zapojenia zainteresovanej osoby do procesu verejného obstarávania z pohľadu jej kvalifikovania ako zainteresovanej osoby. Preto **bolo potrebné zohľadniť danú mieru intenzity podieľania sa zainteresovanej osoby na príprave verejného obstarávania, resp. jej reálnej možnosti ovplyvniť jeho výsledok alebo**

priebeh, a to aj v kontexte nastavenia a samotného priebehu tohto verejného obstarávania.

V tomto prípade predseda ÚVO zhodnotil, že vzhľadom na to, že tak projektová dokumentácia, ako aj výkaz výmer boli riadne zverejnené a vzhľadom na to, že jediné kritérium na hodnotenie ponúk bola najnižšia cena, tak bola značne eliminovaná informačná výhoda zainteresovanej osoby.

Ani samotný priebeh verejného obstarávania **nesvedčil o nijakej výhode úspešného uchádzača**, lehota na predkladanie ponúk **bola dlhšia ako minimálna zákonná lehota**, boli **povolené aj ekvivalentné typy výťahov** a navyše sporné položky stavby v ponuke verejného obstarávateľa neboli spomedzi ostatných ponúk najlacnejšie a tento subdodávateľ sa ani nepodieľal na realizácii zákazky.

Predseda ÚVO to teda tak uzavrel, že v tomto prípade spomínané porušenie ZVO nemohlo mať vplyv na výsledok verejného obstarávania.

Podobná situácia figurovala v rozhodnutí predsedu ÚVO súvislosti s verejným obstarávaním na predmet zákazky „Dom seniorov Holubnica“. **Tu bol subdodávateľ verejného obstarávateľa zainteresovanou osobou, lebo sa podieľal na príprave podkladov pre určenie predpokladanej hodnoty tejto zákazky, konkrétne ocenením rozpočtu stavby pre stavebný objekt „vzduchotechnika“.**

Podľa predsedu ÚVO, aj keď subdodávateľ jednoznačne bol zainteresovanou osobou, tak nešlo o konflikt záujmov, nakoľko tento subdodávateľ mierou intenzity svojho podieľania sa na príprave verejného obstarávania nemohol ovplyvniť jeho výsledok.

Rozhodujúce bolo, že sa subdodávateľ v rámci ocenenia rozpočtu (ktorý vypracoval projektant) pre stavebný objekt vzduchotechnika **oboznámil iba s názvom stavby a rozsahom prác v časti vzduchotechnika, ktorá netvorila podstatnú časť vo vzťahu k celému predmetu zákazky.** Zároveň išlo o bežne dostupné stavebné práce na trhu, čím objektívne nemohol úspešný uchádzač získať podstatnú informačnú výhodu.

Viac o rozhodnutiach predsedu ÚVO sa dočítate na [tomto odkaze](#).

4.5 Iné zaujímavosti

■ Čo sa obnovilo z Plánu Obnovy?

Opäť prinášame výber projektov z Plánu obnovy za uplynulý mesiac:

- [Obnova cyklochodníka v Partizánskom,](#)
- [Obnova drevenice rusínskeho typu v obci Ladomirov,](#)
- [Nové oddelenia následnej a paliatívnej starostlivosti v Trebišovskej nemocnici,](#)
- [Rekonštrukcia Hurbanových kasární, ktoré majú slúžiť Lúčnici,](#)
- [Nový denný stacionár v Chorvátskom Grobe,](#)

Poláček & Partners

- [Obnova Karáčiho paláca v Bratislave.](#)
- [Nové zariadenie sociálnych služieb vo Vrábloch.](#)

Viac o konkrétnych projektoch sa dočítate na príslušných odkazoch.

Monitoring pre vás pripravili:



Miriam Čerňanská
SENIORNÁ 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.

L'udsky, k veci, plní energie.

[Prejsť na web](#)