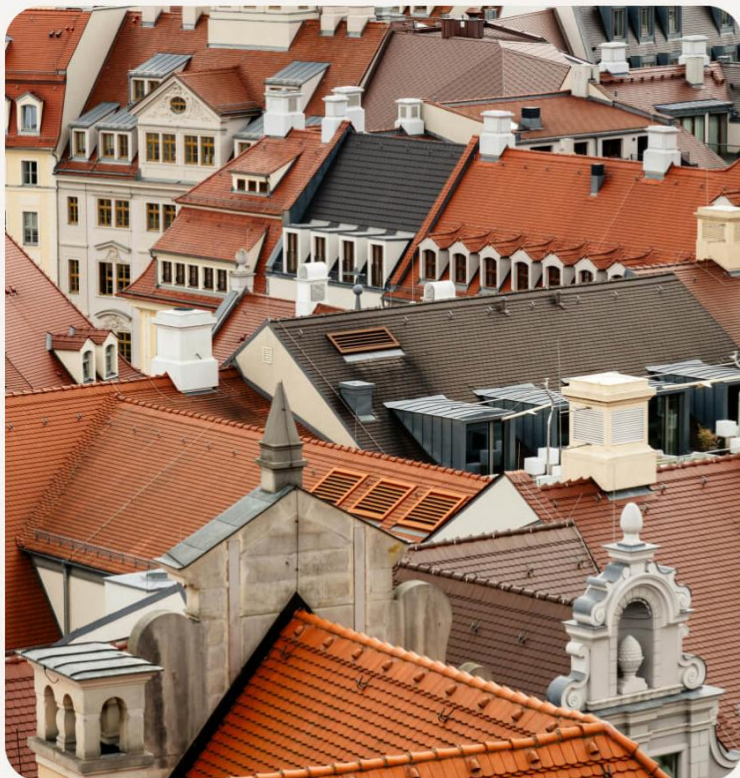




Poláček & Partners

Monitoring stavebníctva a envirolegislatívy

AUGUST 2025

Najdôležitejšie legislatívne zmeny
a zaujímavé novinky

MONITORING / august 2025

Pozrite si najdôležitejšie právne novinky z oblasti stavebníctva a envirolegislatívy za mesiac august 2025.

Do pozornosti dávame **novelu zákona o stavebných výrobkoch** či **navrhovaný zákon o registri užívacích vzťahov k pozemku**, ktoré boli v auguste doručené do NR SR.

Viac o týchto a mnohých ďalších zaujímavostiach sa dočítate **v monitoringu za mesiac august 2025**.

Prajeme vám príjemné čítanie!

Pavol Poláček, advokát a partner

1. AKO SA ZMENILI PRÁVNE PREDPISY?

STAVEBNÍCTVO	
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. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon)	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. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v časti § 631 – § 656 (Zmluva o dielo)	nie
Zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, v časti § 536 - § 565 (Zmluva o dielo)	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. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon)	nie
Zákon č. 371/2021 Z. z. o významných investíciách	nie
Zákon č. 129/1996 Z. z. o niektorých opatreniach na urýchlenie prípravy výstavby diaľnic a ciest pre motorové vozidlá	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. 201/2022 Z. z. o výstavbe	nie
Zákon č. 133/2013 Z. z. o stavebných výrobkoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov	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 SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii	nie
Vyhláška SR č. 453/2000 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona	nie
Vyhláška SR č. 436/2000 Z. z. ktorou sa upravujú podrobnosti o obsahu žiadosti o overenie odbornej spôsobilosti na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie obcí a o spôsobe overenia odbornej spôsobilosti	nie
Vyhláška č. 17/1982 Zb. o technických požiadavkách na výstavbu skupinových rodinných domčekov v osobnom vlastníctve	nie
Vyhláška č. 162/2013 Z. z. ktorou sa ustanovuje zoznam skupín stavebných výrobkov a systémy posudzovania parametrov	nie

Poláček & Partners

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. 35/1984 Zb. ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon)	nie
Vyhláška č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) 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. 284/2013 Z. z. o podrobnostiach o výške poskytovanej podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania, o všeobecných podmienkach poskytnutia podpory a o obsahu žiadosti	nie
Vyhláška č. 107/2019 Z. z. o podrobnostiach o výške príspevkov a o náležitostiach žiadosti o poskytnutie príspevkov poskytovaných v súvislosti s energetickou hospodárnosťou rodinných domov	nie
Vyhláška č. 181/2019 Z. z. o výške dotácie na obstaranie nájomného bytu, obstaranie technickej vybavenosti a odstránenie systémovej poruchy bytového domu a o výške oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu	nie
Vyhláška č. 401/2007 Zb. o technických podmienkach a požiadavkách na protipožiarnu bezpečnosť pri inštalácii a prevádzkovaní palivového spotrebiča, elektrotepeľného spotrebiča a zariadenia ústredného vykurovania a pri výstavbe a používaní komína a dymovodu a o lehotách ich čistenia a vykonávania kontrol	nie
Vyhláška č. 311/2009 Z. z. o výpočte energetickej hospodárnosti budov a obsah energetického certifikátu	nie
Nariadenie vlády č. 396/2006 Z. z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko	nie

ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Zákon č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov	nie
Zákon č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí	nie
Zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny	nie
Zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov	nie
Zákon č. 329/2018 Z. z. o poplatkoch za uloženie odpadov a o zmene a doplnení zákona č. 587/2004 Z. z. o Environmentálnom fonde a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov	nie
Zákon č. 359/2007 Z. z. o prevencii a náprave environmentálnych škôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov	nie
Zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon)	nie
Zákon č. 401/1998 Z. z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia	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

Poláček & Partners

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. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločnostiach	nie
Zákon č. 39/2013 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov	nie
Zákon č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov	nie
Vyhláška č. 113/2006 Z. z., ktorou sa stanovujú podrobnosti na účely posudzovania vplyvov na životné prostredie	nie
Vyhláška č. 170/2021 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov	nie
Vyhláška č. 365/2015 Z. z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov	nie
Vyhláška č. 371/2015 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o odpadoch	nie
Vyhláška č. 373/2015 Z. z. o rozšírenej zodpovednosti výrobcov vyhradených výrobkov a o nakladaní s vyhradenými prúdmi odpadov	nie
Vyhláška č. 508/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva § 27 zákona 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 v znení vyhlášky MPRV SR č. 59/2013 Z. z.	nie
Vyhláška č. 410/2012 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o ovzduší	nie
Vyhláška č. 411/2012 Z. z. o monitorovaní emisií zo stacionárnych zdrojov znečisťovania ovzdušia a kvality ovzdušia v ich okolí	nie
Vyhláška č. 12/2009 Z. z. o ochrane lesných pozemkov pri územnoplánovacej činnosti a pri ich vyňatí a obmedzení z plnenia funkcií lesov	nie
Vyhláška č. 418/2010 Z. z. o vykonaní niektorých ustanovení vodného zákona	nie
Nariadenie vlády č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy	nie
Nariadenie vlády č. 269/2010 Z. z. ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd	nie
Nariadenie vlády č. 755/2004 Z. z. ktorým sa ustanovuje výška neregulovaných platieb, výška poplatkov a podrobnosti súvisiace so spoplatňovaním užívania vôd	nie
Nariadenie vlády č. 330/2018 Z. z., ktorým sa ustanovuje výška sadzieb poplatkov za uloženie odpadov a podrobnosti súvisiace s prerozdeľovaním príjmov z poplatkov za uloženie odpadov	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 august 2025 publikované **žiadne zmeny** sledovaných právnych predpisov. Zaujať by vás však mohli naše ďalšie novinky.

2. MOHLO BY VÁS ZAUJÍMAŤ

■ **Prípravovaná novela zákona o stavebných výrobkoch**

Dňa 22.8.2025 bol do NR SR doručený vládny návrh novely zákona č. 133/2013 Z. z. o stavebných výrobkoch. Táto novelizácia reflektuje zavedenie nového [**Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady**](#) k stavebným výrobkom.

Navrhovanou novelou sa podľa predkladateľa majú zaviesť najmä **nové systémy vypracovávania a prijímania harmonizovaných technických špecifikácií**. Ide o harmonizované technické normy, ktoré obsahujú parametre stavebného výrobku.

Zároveň sa **pri uvádzaní neharmonizovaného stavebného výrobku na trh** majú zaviesť viaceré nové práva a povinnosti, ako napríklad právo výrobcu požadovať od dodávateľov **informácie o podstatných vlastnostiach výrobku**, ktoré potrebuje na plnenie úloh.

Ďalšiu navrhovanú zmenu predstavuje plánované zavedenie **SK digitálneho pasu stavebných výrobkov** (SK DP) pre tie stavebné výrobky, ktoré sa **uvádzajú na trh na národnej úrovni**.

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

■ **Povinná autentifikácia pre prístup do katastra**

Dňa 26.8.2025 začalo PK k návrhu novely zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností (katastrálny zákon).

Novelou katastrálneho zákona sa navrhuje najmä **zjednodušiť návrh na začatie katastrálneho konania v listinnej podobe**. Taktiež sa navrhuje podrobnejšie upraviť konanie o zázname, **pričom sa zavádza možnosť vykonania záznamu v časti**. Ďalej sa navrhuje **skrátiť lehota na vykonanie záznamu** na základe rozhodnutia súdu **o zriadení zabezpečovacieho opatrenia**.

Ďalej sa navrhuje zaviesť **povinnosť bezplatnej autentifikácie pri prístupe k údajom z katastra** cez katastrálne portály. Cieľom je okrem iného predchádzať zneužívaniu týchto údajov. Informácie z registrácie môžu byť využité aj orgánmi činnými v trestnom konaní.

Návrh zákona taktiež ustanovuje **novú skutkovú podstatu** priestupku ako aj porušenia poriadku na úseku katastra nehnuteľností a to **neoprávnené spracúvanie údajov katastra nehnuteľností** a zavádzajú **nové správne poplatky** na úseku katastra nehnuteľností.

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

■ **Zavedenie registra užívacích vzťahov k pozemkom**

Dňa 22.8.2025 bol do NR SR doručený vládny návrh zákona o registri užívacích vzťahov k pozemkom.

Cieľom návrhu zákona je zriadiť informačný systém registra užívacích vzťahov k pozemkom. Register bude obsahovať údaje o užívacích vzťahoch k pozemkom slúžiacim na poľnohospodárske účely s cieľom zabezpečiť relevantný podklad pre vyplácanie priamych podpôr.

Predmetom registrácie budú **všetky pozemky** (t. j. poľnohospodárske pozemky, nepoľnohospodárske pozemky, ako aj lesné pozemky), **ktoré podľa reálneho stavu užívania bezprostredne súvisia s poľnohospodárskou činnosťou alebo výrobou.** Do registra sa ale nebudú zapisovať údaje o užívaní lesných pozemkov, ak tieto pozemky neslúžia poľnohospodárskej výrobe.

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

■ Zvýšenie minimálneho nájomného za poľnohospodársku pôdu

Dňa 22.8.2025 bo do NR SR doručený vládny návrh novely nasledovných zákonov:

- Zákona č. **504/2003** Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov;
- Zákona č. **229/1991** Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku;
- Zákona č. **330/1991** Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách;
- Zákona č. **180/1995** Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom;
- Zákona č. **326/2005** Z. z. o lesoch.

Cieľom návrhu novely je dosiahnuť **vyššiu transparentnosť v užívacích vzťahoch k pozemkom** prenajímaným predovšetkým na účely podnikania v poľnohospodárstve a v lesnom hospodárstve.

Upravujú sa najmä niektoré zmluvne vzťahy pri zmluve o nájme poľnohospodárskych pozemkov, keď sa zavádza povinnosť nájomcu na požiadanie vlastníka pozemku **predložiť mu písomný doklad preukazujúci existenciu nájomného vzťahu, či zvýšenie minimálnej výšky nájomného.**

Zároveň sa **skrakuje zákonná výpovedná lehota** pri nájomnej zmluve uzavretej na neurčitý čas **z päť rokov na jeden rok.** Táto výpovedná lehota ale **nemôže uplynúť skôr, než uplynie minimálna doba nájmu,** ktorá je päť rokov.

Ďalej s novelizujú viaceré ustanovenia upravujúce postup Slovenského pozemkového fondu (ďalej len „SPF“) pri prenajímaní a nakladaní s pozemkami. Okrem iného sa zavádza **možnosť SPF predat' stavby a pozemky v obchodnej verejnej súťaži,** či jeho povinnosť **zverejniť vzor žiadosti o prenájom pozemku.**

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

■ Nová architektonická politika Slovenska

Dňa 27.8.2025 začalo PK k Architektonickej politike Slovenska, ktorú predložil Úrad pre územné plánovanie a výstavbu.

Účelom architektonickej politiky je reagovať na kvalitu vystavaného prostredia na Slovensku, a to stanovením nasledujúcich cieľov:

- **sformulovanie konkrétnych požiadaviek** na kvalitu rozvoja sídel a realizáciu stavieb a určenie spôsobu, akým ju možno dosiahnuť;
- **prepojenie územného plánovania na strategický regionálny rozvoj** a harmonizácia ich vzájomných vplyvov;
- **zlepšenie postavenia profesie** architekta, urbanistu a odborníka na infraštruktúru, navrhovanie, projektovanie a zhotovovanie stavieb;
- **zvýšenie povedomia o význame architektúry**, urbanizmu a stavebnej kultúry pre kvalitu života a budovanie vzťahu k vystavanému prostrediu.

Politika sa opiera o štyri vzájomne prepojené oblasti: **sídla a krajinu, budovy a verejné priestory, vzťah spoločnosti k architektúre a výskum a inovácie**.

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

■ Analýza stavebných prác súvisiacich so sieťami

Dňa 22.8.2025 bol do NR SR doručený návrh novely zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách.

Novelu predložilo Ministerstvo dopravy SR a viaceré novelizačné ustanovenia súvisia s témou stavebníctva.

Úrad pre reguláciu elektronických komunikácií bude po novom vykonávať analýzu existujúcej fyzickej infraštruktúry a stavebných prác ktoré súvisia so sieťami, resp. prenosovými systémami. Takáto analýza bude vykonávaná v jednom procese.

Podľa novely sa taktiež **bude musieť zakresliť trasa všetkých známych vedení v mieste stavby do všetkých druhov projektovej dokumentácie v zmysle Stavebného zákona.**

Zároveň sa ustanovuje, že je **povinnosťou stavebníka alebo projektanta** zabezpečiť si **vyjadrenie dotknutého podniku o existencii trás jednotlivých vedení**, ako aj **iné potrebné údaje** na účely vypracovania projektovej dokumentácie.

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

■ Zonácia národných parkov

Dňa 5.8.2025 MŽP informovalo, že boli **predložené návrhy zonácií všetkých národných parkov a nachádzajú sa na príslušných okresných úradoch**. Ďalej uviedol, že **kompletná dokumentácia bude v najbližších dňoch zverejnená na úradnej tabuli** a bude možné k nej zasielať pripomienky.

Poláček & Partners

V rámci TANAP-u sa počíta s rozšírením národného parku, **pričom viac ako polovicu jeho novej výmery bude tvoriť územie zóny A v najprísnejšom, piatom stupni ochrany.** Najväčšiu časť územia **NAPANT-u bude tvoriť zóna C s 3. stupňom ochrany.**

Viac o zonácií tatranských národných parkoch a bližšie k výmere sa dočítate na [tomto odkaze](#).

Vyjadrenie štátneho tajomníka MŽP nájdete na [tomto odkaze](#).

Monitoring pre vás pripravili:



Roland Hogh

ADVOKÁTSKY KONCIPIENT



Šimon Hudák

PARTNER

Právne upozornenie

Informácie poskytnuté odberateľovi v rámci monitoringu energetickej legislatívy 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 energetickej legislatívy. 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](#)