



MONITORING / špeciálne vydanie k novele Stavebného zákona

Pripravili sme prehľad najvýznamnejších novínok, ktoré do stavebnej legislatívy prináša novela Stavebného zákona.

Pri predkladaní Stavebného zákona v roku 2025 sa Ministerstvo dopravy zaviazalo, že po vyhodnotení skúseností z aplikačnej praxe vykoná jeho revíziu a pripraví technickú novelu.

Tento záväzok naplnilo pomerne rýchlo: predmetná rozsiahla **novela¹ k Stavebnému zákonu** bola 7. októbra 2026 vyhlásená v Zbierke zákonov a v celom znení bude **účinná od od 1.1.2027.**

V tomto monitoringu sa zameriame na zmeny, ktorá táto novela prináša.

Prajeme vám príjemné čítanie!

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'P. Poláček'.

Pavol Poláček, advokát a partner

¹ Zákon č. 243/2026 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony **je v celom znení účinný od 1.1.2027 a nájdete ho [TU](#).**

■ Zmena kategorizácie stavieb

Zmeny sa dotkli už samotnej definície stavby, ktorá patrí medzi základné pojmy stavebného práva. Stavbou zostáva stavebná konštrukcia zhotovená stavebnými prácami, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Novela však presnejšie vymedzuje, čo sa považuje za pevné spojenie so zemou. Zároveň sa v definícii stavby slovo „postavená“ nahrádza širším pojmom „zhotovená“.

Po novom zákon teda pri pevnom spojení so sebou dôslednejšie rozlišuje medzi:

- a) **spojením pevným základom v zemi**, ktorým môže byť môže **plošný** základ (najmä základové pásy alebo dosky) alebo **hlbkový základ** (najmä pilóty alebo podzemné steny), a
- b) **upevnením strojnými súčiastkami alebo zvarom**, a to o pevný základ v zemi, o zemné skrutky alebo o inú stavbu alebo ukotvenie lanami s kotvou v zemi alebo na inej stavbe.

Zmena tak prináša predovšetkým presnejšie vymedzenie pevného základu, ktorý musí byť umiestnený v zemi. Pilóty sa už nepovažujú za spôsob ukotvenia stavby, ale za hlbkový základ.

Novela samostatne definuje aj **zmontované výrobky** a **informačné konštrukcie**. Doteraz boli tieto pojmy vymedzené iba v rámci konkrétnych kategórií drobných stavieb. Po novom sú upravené už vo všeobecnej časti zákona ako objekty, ktoré sa pri splnení zákonných podmienok považujú za stavby.

Zmontovaný výrobok je zariadenie, konštrukcia alebo výrobok, ktorý plní účel stavby, je dovezený na miesto osadenia a je pevne spojený so zemou.

Informačná konštrukcia je konštrukcia s informačnou plochou, ktorej účelom je verejné šírenie navigačných, kultúrnych, reklamných, športových a iných informácií a je pevne spojená so zemou. Z definície sa vypúšťa doterajšia formulácia, podľa ktorej sa informačná konštrukcia posudzovala bez ohľadu na spôsob jej osadenia, upevnenia, konštrukčného vyhotovenia a použité materiály. Aby sa teda informačná konštrukcia považovala za stavbu podľa tohto ustanovenia, musí byť pevne spojená so zemou niektorým zo spôsobov uvedených v zákone. Po novom sa tiež na informačné konštrukcie, ktoré označujú budovy alebo prevádzky nevzťahuje časové obmedzenie 5 rokov.

Novela upravuje aj jednotlivé **kategórie drobných stavieb**, najmä sa prestalo rozlišovať medzi priehľadným a nepriehľadným materiálom oplotenia, rozšíril sa výpočet prípojok a ustanovuje sa, že budova obchodu a služieb nemôže byť drobnou stavbou a to ani ak by spĺňala parametre drobnej stavby.

Dopĺňa sa aj pravidlo pre samostatné stavby stojace vedľa seba. Tie môžu byť **navzájom dopravne prepojené**, ak je ich prevádzková závislosť vyplývajúca z tohto prepojenia **zabezpečená vecným bremenom**. Ustanovenie tak umožňuje dopravné prepojenie stavieb, ktorých funkčné a právne vzťahy sú zabezpečené aj do budúcnosti.

Poláček & Partners

Pri jednoduchých stavbách sa dopĺňa všeobecná podmienka, podľa ktorej stavba svojou konštrukciou nesmie klásť zvýšené nároky na navrhovanie a zhotovovanie. Na zaradenie medzi jednoduché stavby teda nebude postačovať iba splnenie rozmerových, kapacitných alebo účelových parametrov. Posudzovať sa bude aj konštrukčná náročnosť konkrétnej stavby.

Spresňuje sa aj zaradenie zmontovaných výrobkov. Za jednoduché stavby sa pri splnení ostatných zákonných podmienok budú považovať aj zmontované výrobky, ktoré plnia účel bytovej budovy, budovy na individuálnu rekreáciu alebo budovy užívanej verejnosťou.

Novela upravuje aj základné členenie stavieb. Stavby sa členia na **pozemné stavby** a **inžinierske stavby**, pričom pozemné stavby sa ďalej rozdeľujú na budovy a ostatné pozemné stavby.

Budovou bude po novom pozemná stavba pevne spojená so zemou, prevažne ohraničená obvodovými stenami a strešnou konštrukciou, ktorá je určená a stavebno-technicky vhodná na ochranu ľudí, zvierat alebo vecí. Doterajšiu charakteristiku budovy ako „priestorovo sústredenej zastrešenej stavby“ tak nahrádza konkrétnejší opis jej stavebno-technických znakov.

Ostatnou pozemnou stavbou je pozemná stavba, ktorá nie je budovou ani inžinierskou stavbou. Podľa dôvodovej správy sem môžu patriť napríklad prístrešky, altánky, oplotenia, chodníky a spevnené plochy v uzatvorených areáloch, balíkoboxy, prístrešky mestskej hromadnej dopravy, prvky detských ihrísk alebo parková architektúra.

Inžinierska stavba sa už nebude vymedzovať negatívne ako stavba, ktorá nie je budovou. Po novom je definovaná pozitívne ako stavba zhotovovaná na zabezpečenie dopravnej, energetickej, vodohospodárskej, komunikačnej, priemyselnej alebo športovej infraštruktúry. Zákon medzi inžinierske stavby príkladmo zaraďuje pozemné komunikácie, stavby dráh, letiskové a vodné stavby, siete technického vybavenia územia, banské stavby, stavby ťažkého priemyslu a športoviská.

Novela zároveň priamo v § 19 vymenúva základné požiadavky, ktoré musí stavba spĺňať pri navrhovaní a zhotovovaní. Ide najmä o mechanickú odolnosť a stabilitu, požiarnu bezpečnosť, ochranu zdravia, ochranu životného prostredia, bezpečnosť a prístupnosť pri užívaní, prevádzke a údržbe, úsporu energie a udržateľné využívanie prírodných zdrojov.

Zmeny v Stavebnom zákone má reflektovať aj nadväzujúca podzákonná legislatíva. V tejto súvislosti prebehlo pripomienkové konanie k návrhu vyhlášky upravujúcej členenie stavieb, ako aj k návrhu vyhlášky o všeobecných stavebno-technických požiadavkách. O oboch návrhoch sme informovali v [mesiac august](#).

■ Povoľovanie nabíjacích staníc a OZE

Výkonové kategorizovanie nabíjacích staníc a zariadení na výrobu energie z obnoviteľných zdrojov ako drobných alebo jednoduchých stavieb sa ruší. Výkonové hranice však pri zariadeniach na výrobu energie z obnoviteľných zdrojov nezanikajú úplne, ale presúvajú sa do úpravy povolenacieho režimu.

Pri nabíjacích staniciach pre elektromobily umiestnených **v exteriéri** sa zavádza jednotná povinnosť ohlásenia **bez ohľadu na výkon**. Ohlásenie zahŕňa aj odberné elektrické zariadenia, ich inštaláciu a súvisiacu trafostanicu.

Tento osobitný režim sa nevzťahuje na interiérové nabíjacie stanice. Pri nich bude potrebné posúdiť, či konkrétny spôsob realizácie predstavuje stavebnú úpravu, ktorá podlieha ohláseniu alebo stavebnému zámeru.

Pri zariadeniach na výrobu energie z obnoviteľných zdrojov sa režim diferencuje podľa druhu vyrábanej energie, výkonu a podľa toho, či ich realizácia predstavuje stavebnú úpravu. Pri zariadeniach na výrobu elektriny, tepla a chladu z obnoviteľných zdrojov s celkovým inštalovaným výkonom **do 50 kW vrátane** sa **nevyžaduje rozhodnutie o stavebnom zámere ani ohlásenie**.

Povinný režim ohlásenia sa zavádza pre tieto kategórie:

- zariadenia na výrobu **tepla a chladu** z obnoviteľných zdrojov s celkovým inštalovaným výkonom **od 50 kW do 300 kW vrátane**, ak ich realizácia predstavuje stavebnú úpravu;
- zariadenia na výrobu **elektriny** z obnoviteľných zdrojov s celkovým inštalovaným výkonom **od 50 kW do 300 kW vrátane**, ak ich realizácia predstavuje stavebnú úpravu;
- zariadenia na výrobu **elektriny** z obnoviteľných zdrojov s celkovým inštalovaným výkonom **od 50 kW do 100 kW vrátane**, ak ich realizácia nepredstavuje stavebnú úpravu.

Zaniká tak doterajšie rozdelenie, podľa ktorého sa nabíjacie stanice s výkonom do 22 kW považovali za drobné stavby a nabíjacie stanice s vyšším výkonom za jednoduché stavby. Pri exteriérových nabíjacích staniciach sa po novom bez ohľadu na výkon uplatní jednotný režim ohlásenia.

V prípade zariadení na výrobu energie z obnoviteľných zdrojov zaniká ich všeobecné členenie na drobné stavby do 100 kW vrátane a jednoduché stavby nad 100 kW. Rozhodujúce bude, či ide o výrobu elektriny alebo tepla a chladu, aký je celkový inštalovaný výkon zariadenia a či jeho realizácia predstavuje stavebnú úpravu.

■ Zmena dokončenej stavby

Novela spresňuje aj pojem zmeny dokončenej stavby. Po novom sa všeobecne za zmenu dokončenej stavby považuje **zmena vonkajšieho pôdorysného a výškového ohraničenia stavby**. Pri budovách zákon naďalej rozlišuje tri konkrétne typy zmien, ktorými sú nadstavba, prístavba a vstavba.

Zároveň sa zavádza osobitná definícia zmeny inžinierskej stavby. Za takúto zmenu sa považuje **zmena jej prevádzkových alebo technických parametrov**, prípadne **zmena jej trasy**, ak ide o líniovú stavbu.

■ Zmeny v pôsobnosti orgánov štátnej správy vo výstavbe

Novela mení aj pôsobnosť a právomoci orgánov štátnej správy vo výstavbe.

Ak sa má stavba alebo opatrenie uskutočniť vo viacerých krajoch, Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky (ďalej len „Úrad“) po novom určí, ktorý regionálny úrad **vybaví ohlásenie, overí projekt stavby alebo uskutoční príslušné konanie a vydá rozhodnutie**. Doteraz určoval iba regionálny úrad príslušný na konanie o stavebnom zámere.

Úrad bude okrem sťažností vybavovať aj **petície týkajúce sa činnosti regionálneho úradu**. Výslovne sa tiež dopĺňa, že Úrad **riadi a kontroluje prenesený výkon štátnej správy vo výstavbe vykonávaný stavebnými úradmi**.

Podobné zmeny sa týkajú regionálnych úradov. Tie budú okrem sťažností vybavovať aj **petície týkajúce sa činnosti stavebných úradov**. Ak sa má stavba alebo opatrenie uskutočniť v územnom obvode dvoch alebo viacerých stavebných úradov, regionálny úrad určí, ktorý z nich **vybaví ohlásenie, overí projekt stavby alebo uskutoční konanie a vydá rozhodnutie**.

Regionálny úrad bude vykonávať pôsobnosť stavebného úradu aj pri stavbách, ktoré sú **projektmi spoločného záujmu alebo projektmi vo vzájomnom záujme v oblasti transeurópskej energetickej infraštruktúry**. Túto pôsobnosť už naopak nebude vykonávať pri terénnych úpravách súvisiacich s dobývaním ložiska nevyhradeného nerastu.

Medzi právomoci stavebného úradu sa výslovne dopĺňa **povoľovanie zmeny v užívaní stavby**. Zároveň, ak stavebný úrad zistí nepovolené stavebné práce, upozorní stavebníka, že ich uskutočňovaním porušuje Stavebný zákon, a **podá podnet stavebnému inšpektorátu**.

Novela zároveň ustanovuje **obvodný banský úrad za špeciálny stavebný úrad** pre sklady výbušnín, výbušných predmetov a munície, ako aj pre ďalšie súvisiace stavby vymedzené osobitným predpisom.

Spresňuje sa tiež, ktoré ustanovenia o všeobecných stavebných úradoch sa **neuplatnia na špeciálne a iné stavebné úrady**. Ide najmä o ustanovenia upravujúce pravidlá o vedení stavebného úradu a kvalifikačných predpokladoch jeho zamestnancov.

Napokon sa **zjednocujú kvalifikačné predpoklady odborných zamestnancov stavebných úradov a stavebných inšpektorov**. Požadovaná dĺžka praxe pred zaradením do odbornej prípravy sa skracuje **zo šiestich na tri mesiace** a pri vysokoškolskom vzdelaní sa už nebude rozlišovať medzi jeho prvým a druhým stupňom.

■ Nové kritériá ohlasovania stavieb

Novela mení pravidlá ohlasovania drobných stavieb. Kým doteraz sa ohlásenie vyžadovalo vždy pri prízemných a podzemných drobných stavbách a pri drobných stavbách na lesných pozemkoch, po novom sa bude pri **všetkých drobných stavbách a stavebných úpravách** vyžadovať iba vtedy, ak nastane niektorá z okolností uvedených v § 18 ods. 3.

Prepracovaný § 18 ods. 4 zároveň samostatne vymedzuje **d ďalšie stavby a stavebné práce, pri ktorých sa vyžaduje ohlásenie**.

Zmena sa dotkla aj informačných konštrukcií podľa § 18 ods. 5. Už podľa doterajšej úpravy sa pri informačnej konštrukcii s najväčšou informačnou plochou do 1,2 m² nevyžadovalo rozhodnutie o stavebnom zámere ani ohlásenie. Táto výnimka však bola viazaná na jej umiestnenie na stĺpe verejného osvetlenia alebo trakčného vedenia. Novela uvedenú podmienku vypúšťa, takže rozhodnutie o stavebnom zámere ani ohlásenie sa po novom **nebudú vyžadovať pri informačných konštrukciách s najväčšou informačnou plochou do 1,2 m² bez ohľadu na ich umiestnenie**.

■ **Namietanie záväzných stanovísk a záväzných vyjadrení**

Možnosť namietat obsah záväzného stanoviska dotknutého orgánu v odvolaní proti rozhodnutiu o stavebnom zámere obsahovalo už pôvodné znenie Stavebného zákona. Novela však dopĺňa ďalší postup správneho orgánu. Ak odvolanie smeruje proti obsahu záväzného stanoviska, správny orgán požiada o vyjadrenie k odvolaniu **najbližšie nadriadený orgán dotknutého orgánu**. Ak dotknutý orgán nadriadený orgán nemá, vyjadrenie poskytne **samotný dotknutý orgán, ktorý záväzné stanovisko vydal**.

Pri záväzných vyjadreniach dotknutých právnických osôb takýto postup doteraz nebol výslovne upravený. Po novom bude môcť stavebník **namietat obsah záväzného vyjadrenia v odvolaní proti rozhodnutiu o stavebnom zámere**. Správny orgán si následne vyžiada vyjadrenie k odvolaniu od dotknutej právnickej osoby, ktorá napadnuté záväzné vyjadrenie vydala.

Novela zároveň spresňuje účinky záväzných stanovísk a záväzných vyjadrení pri stavbách podliehajúcich ohláseniu. **Overením projektu stavby na ohlásenie sa požiadavky a podmienky zo záväzných stanovísk a záväzných vyjadrení stávajú pre stavebníka záväznými**, aj keď nie sú uložené v samostatnom správnom rozhodnutí.

■ **Ochrana práv a zmena stavebníka v konaní o stavebnom zámere**

Pri povoľovaní odchýlok od overeného projektu stavby na mimoriadnej kontrolnej prehliadke pribúda ďalšia podmienka. Odchýlkami nesmú byť **vo väčšom rozsahu, ako vyplýva z rozhodnutia o stavebnom zámere, dotknuté práva vlastníka pozemku alebo vlastníka stavby**, ak nie je zároveň stavebníkom. V opačnom prípade musí stavebník predložiť **overený súhlas dotknutého vlastníka**.

Lehota, v ktorej stavebný úrad odsúhlasí zápisnicu z mimoriadnej kontrolnej prehliadky, na ktorej sa nezúčastnil, sa zároveň predlžuje **z troch dní na sedem pracovných dní**.

Spresňuje sa aj okruh účastníkov konania o stavebnom zámere. Osoba, ktorá má k stavbe alebo k pozemku, na ktorom sa má stavba uskutočniť, iné právo než vlastnícke právo, bude účastníkom konania **len vtedy, ak toto právo môže byť rozhodnutím o stavebnom zámere priamo dotknuté**. Samotná existencia iného práva k pozemku alebo stavbe tak na vznik účasti nebude postačovať.

Novela výslovne upravuje aj **zmenu stavebníka**. Ak stavebník postúpi svoje práva inej osobe, v konaní sa pokračuje s novým nadobúdateľom, ak preukáže právny vzťah k pozemku a stavbe, ktoré sú predmetom konania.

■ **Nové lehoty v konaní a podmienky rozhodnutia o stavebnom zámere**

Lehota, v ktorej má správny orgán oznámiť začatie konania o stavebnom zámere, sa predlžuje **zo siedmich kalendárnych dní na sedem pracovných dní**.

Mení sa aj spôsob počítania lehoty na vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere. Ak správny orgán nenariadi ústne pojednávanie, do lehoty na vydanie rozhodnutia sa už po novom **nezapočíta čas do uplynutia lehoty určenej na uplatnenie pripomienok a námietok**.

Zároveň sa zavádza **30-dňová lehota na overenie projektu stavby**.

V rozhodnutí o stavebnom zámere správny orgán po novom určí aj **potrebu predčasného užívania stavby**, ak vyplýva zo záväzného stanoviska dotknutého orgánu alebo z prevádzkových dôvodov. Zároveň môže určiť aj podmienky predčasného užívania.

Pri samostatných stavbách, ktoré sú dopravne alebo prevádzkovo prepojené, správny orgán na základe správy o prerokovaní určí v rozhodnutí o stavebnom zámere stavebníkovi povinnosť **preukázať pri kolaudácii zriadenie vecného bremena**, ktorým bude toto prepojenie právne zabezpečené.

Novela zavádza aj nový dôvod na zmenu rozhodnutia o stavebnom zámere. O zmene rozhodnutia sa bude konať aj vtedy, ak pri uskutočňovaní stavby vzniknú **odchýlky od overeného projektu stavby, ktoré nemožno schváliť na mimoriadnej kontrolnej prehliadke**.

■ **Zníženie administratívnej záťaže**

Okrem vyššie uvedených zmien novela Stavebného zákona obsahuje aj viacero opatrení, ktoré by mali prispieť k zníženiu administratívnej záťaže.

Po novom už **nebude súčasťou realizačnej dokumentácie záverečné stanovisko stavbyvedúceho** o súlade zhotovenej stavby s overeným projektom stavby. Nahradí ho **vyhlásenie zhotoviteľa**, ktoré bude súčasťou zápisu o odovzdaní a prebratí stavby predkladaného spolu s návrhom na kolaudáciu.

V rámci prerokovania projektu stavby bude možné projekt stavby vypracovať v celom rozsahu stavebného zámeru, ale **aj samostatne pre jednotlivé stavby** zo súboru stavieb alebo pre jednotlivé stavebné objekty.

Novela znižuje administratívnu záťaž aj pri príprave a predkladaní projektovej dokumentácie. Ak stavebník predloží už vo fáze prerokovania stavebného zámeru **podrobnejší projekt stavby, nebude musieť popri ňom vypracovať a predložiť aj samostatnú dokumentáciu stavebného zámeru**.

Ak stavebník priloží projekt stavby k žiadosti o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere, správny orgán rozhodne o stavebnom zámere a po nadobudnutí právoplatnosti

rozhodnutia projekt stavby overí, ak z konania nevyplynula požiadavka na jeho dopracovanie. **Na overenie projektu stavby v tomto prípade už stavebník nebude musieť podávať osobitnú žiadosť.**

Zjednodušujú sa aj požiadavky na projekt stavby predkladaný pri ohlásení. Ak ide o drobnú stavbu, ktorá nie je budovou, stavebné úpravy bez zásahu do nosnej konštrukcie stavby alebo vonkajšie úpravy, **postačí zjednodušené grafické znázornenie stavebných prác alebo montážna dokumentácia výrobcu.** Pri týchto stavbách a stavebných prácach sa zároveň nebude vyžadovať, aby projekt stavby na ohlásenie vypracovala osoba s príslušným odborným vzdelaním.

■ Zmeny pri kolaudácii

Novela mení aj pravidlá kolaudácie. **Kolaudácia sa bude vyžadovať aj pri stavebnej úprave alebo údržbe stavby, na ktorú bolo vydané rozhodnutie o stavebnom zámere.** Stavebný úrad však môže od kolaudácie upustiť, ak ide o stavbu, stavebnú úpravu alebo údržbu, pri ktorej po ohlásení určil, že ju možno uskutočniť iba na základe rozhodnutia o stavebnom zámere. Novela tak umožňuje zohľadniť, že ani dodatočná požiadavka stavebného zámeru nemusí pri menej významných prácach automaticky znamenať potrebu kolaudácie.

Na kolaudáciu sa po novom výslovne prizýva aj **vlastník stavby a vlastník pozemku, ak nie sú stavebníkmi.** Tieto osoby však nebudú účastníkmi kolaudácie, ale budú mať iba postavenie zúčastnených osôb.

K návrhu na kolaudáciu bude potrebné priložiť aj **doklad preukazujúci právo k pozemku alebo stavbe,** ak sa skutočné vyhotovenie stavby odlišuje od rozhodnutia o stavebnom zámere a stavebník nie je vlastníkom dotknutého pozemku alebo stavby.

Pri kolaudácii sa nebude neposudzovať dokončenosť vyvolaných úprav ani dokončenosť stavieb zabezpečujúcich prístup a príjazd k stavbe, **ak neboli podmienkou rozhodnutia o povolení stavby a stavebník preukáže, že je zabezpečené bezpečné užívanie stavby a bezpečný prístup a príjazd k nej** v potrebnom rozsahu. Ak je užívanie bezpečné a prístup zabezpečený stavebný úrad **dokonca môže upustiť od tejto požiadavky aj ak to bolo podmienkou.**

Ak stavebný úrad zistí, že stavba bola zhotovená v rozpore s overeným projektom stavby a tento nesúlad bráni vydaniu kolaudačného osvedčenia, kolaudačné konanie zastaví. Rozhodnutie o zastavení konania po novom **doručí aj stavebnému inšpektorátu.**

Proti kolaudačnému osvedčeniu **nebude prípustné odvolanie.** Vylúčenie odvolania sa však vzťahuje na kolaudačné osvedčenie, nie všeobecne na každé rozhodnutie vydané v priebehu kolaudačného konania.

Ak sa má stavba užívať na viac účelov, v kolaudačnom osvedčení sa okrem hlavného účelu uvedú aj **ostatné účely užívania.** Pri budovách sa súčasne uvedú aj podiely podlahovej plochy pripadajúce na jednotlivé účely. Zmena takto určených účelov sa bude považovať za zmenu v užívaní stavby.

Ak rozhodnutie o stavebnom zámere zahŕňa súbor stavieb, ktoré sa zhotovujú po etapách, kolaudáciu bude možné vykonať aj samostatne pre jednotlivú dokončenú časť. Podmienkou

je, že táto časť je **spôsobilá na samostatné a bezpečné užívanie** a má zabezpečený bezpečný prístup a prístup. Táto zmena má praktický význam najmä pri rozsiahlejších, postupne realizovaných projektoch.

■ Zmena v užívaní stavby

Novela podstatne prepracúva aj úpravu zmeny v užívaní stavby. Po novom sa za zmenu v užívaní stavby považuje:

- **zmena účelu užívania stavby alebo jej časti na iný účel;**
- **zmena technických parametrov prevádzky stavby alebo jej prevádzkového zariadenia, zmena spôsobu výroby alebo činnosti alebo ich podstatné rozšírenie,** ak sa tým mení pôvodný vplyv stavby na okolie, protipožiarna bezpečnosť alebo bezpečnosť jej užívania, alebo ak by takáto zmena mohla ohroziť život alebo zdravie ľudí či životné prostredie;
- **zmena času trvania stavby.**

Na konanie o zmene v užívaní stavby sa primerane použijú ustanovenia o kolaudácii.

Žiadosť o zmenu času trvania stavby možno podať **len pred uplynutím pôvodne určeného času jej trvania**. Ak správny orgán predĺženiu času trvania nevyhoví, rozhodnutie doručí aj stavebnému inšpektorátu.

Za zmenu v užívaní stavby sa nebude považovať zmena spôsobu užívania nebytového priestoru, ak sa **zachová jeho pôvodný účel a podlahová plocha** a zároveň sa nezmení pôvodný vplyv na okolie, protipožiarna bezpečnosť ani bezpečnosť užívania.

Vopred sa ohlasuje aj zmena v užívaní stavby, ktorá bola uskutočnená na základe ohlásenia. K ohláseniu sa priloží **dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby** a príslušné záväzné stanoviská a záväzné vyjadrenia. Overením projektu stavby na ohlásenie správny orgán povolí prípadné stavebné práce a užívanie stavby na nový účel.

Ak správny orgán zistí, že uskutočnením stavebných prác môžu byť dotknuté práva tretích osôb alebo že je potrebné určiť podmienky zmeny v užívaní stavby, oznámi stavebníkovi dôvody, pre ktoré možno zmenu uskutočniť **len na základe rozhodnutia o zmene v užívaní stavby**.

■ Širšie možnosti legalizácie nepovolených stavieb

Novela prináša významné úľavy pri právnom usporiadaní nepovolených stavieb.

Lehota na podanie žiadosti o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie alebo o dodatočné povolenie stavby **zhotovenej do 31. marca 2025** sa predlžuje, a to z 31. marca 2029 **až do 31. decembra 2040**. Nejde však o automatickú legalizáciu, vlastník musí podať príslušnú žiadosť a preukázať splnenie zákonných podmienok.

Novela zároveň dočasne umožňuje dodatočne povoliť **aj niektoré nepovolené stavebné práce uskutočnené od 1. apríla 2025 do 31. decembra 2026**.

Poláček & Partners

Možnosť dodatočného povolenia sa týka len tých stavebných prác, ktorých výsledkom je:

- zmena dokončenej stavby, stavebná úprava, terénna úprava, vonkajšia úprava, stavba, ktorá má doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe a ktorá funkčne súvisí s hlavnou stavbou, alebo
- stavebná konštrukcia, ktorá podľa stavebného zámeru má byť súčasťou stavby významnej investície podľa osobitného predpisu

Dodatočné povolenie sa bude vydávať formou rozhodnutia o stavebnom zámere.

Správny orgán vykoná miestnu obhliadku, preskúma skutočné vyhotovenie a splnenie podmienok a v kladnom rozhodnutí môže určiť lehotu na dokončenie stavby alebo vykonanie potrebných úprav.

Samotné podanie žiadosti však neoprávňuje stavebníka pokračovať v nepovolených stavebných prácach a nie je dotknutá zodpovednosť za priestupok alebo správny delikt.

Ak nepovolené stavebné práce už preveruje stavebný inšpektorát, pred nariadením odstránenia nepovolenej stavby musí vlastníka vyzvať, aby v lehote najmenej 60 dní preukázal podanie žiadosti o dodatočné povolenie. Ak vlastník žiadosť podá, konanie o odstránení sa preruší až do právoplatného rozhodnutia o jej dodatočnom povolení.

Dodatočne povoliť však **možno len niektoré druhy nepovolených stavieb vymenovaných v zákone**, a to zmenu **dokončenej jednoduchej stavby** (najmä prístavbu, nadstavbu alebo vstavbu) alebo **stavebnú úpravu jednoduchej stavby**, ktorá sa podľa doterajších predpisov považuje za stavbu postavenú v súlade s platnými predpismi.

Ďalej môže ísť o **drobnú stavbu, ktorá je príslušenstvom takejto hlavnej stavby** (najmä garáž, hospodárska stavba, prístrešok, sklad, bazén alebo oporný múr), o **súvisiacu terénnu alebo vonkajšiu úpravu** (najmä oplotenie alebo spevnenú, odstavnú, parkovaciu či manipulačnú plochu), o **inú pozemnú alebo inžiniersku stavbu**, ktorá je potrebná na zabezpečenie prístupu k hlavnej stavbe, jej bezpečného užívania alebo splnenia podmienky na jej povolenie či kolaudáciu (najmä domovú prípojku alebo prístupovú komunikáciu), a o **stavbu významnej investície**, ktorej súčasťou je nepovolená stavba, ak stavebnotechnické usporiadanie jej prvého nadzemného podlažia ešte nie je zrejmé.

Iné stavby dodatočne povoliť nemožno, pričom sa výslovne uvádza, že **informačnú konštrukciu dodatočne povoliť nemožno**.

Právoplatné rozhodnutie v konaní o nepovolenej stavbe doručí stavebný úrad aj stavebnému inšpektorátu.

Rozhodnutím o dodatočnom povolení však nevzniká vlastnícke ani iné právo k pozemku alebo stavbe, nezriaďuje sa ním vecné bremeno a nie je ním dotknutá zodpovednosť za priestupok ani správny delikt.

■ Kontrola a priestupky

Pri začatí výkonu štátneho stavebného dohľadu na mieste je stavebný inšpektor povinný **preukázať sa preukazom stavebného inšpektora**.

Poláček & Partners

Vlastník stavby, vlastník pozemku a stavebník musia byť o výkone štátneho stavebného dohľadu vopred upovedomení. Ak by však predchádzajúcim upovedomením mohlo dôjsť k zmareniu účelu dohľadu, postačuje, ak budú upovedomení **pri jeho začatí**.

Pri výkone štátneho stavebného dohľadu sa ďalej upravilo **používanie technických prostriedkov na zhotovenie fotodokumentácie, audiovizuálnych alebo zvukových záznamov**.

Stavebný inšpektor ich môže použiť, **ak je to nevyhnutné** na zdokumentovanie skutkového stavu na mieste, zabezpečenie riadneho priebehu štátneho stavebného dohľadu alebo na ochranu stavebného inšpektora, a to len na vizuálnu dokumentáciu stavby, stavebného pozemku, susedných pozemkov, staveniska, stavebných prác alebo technologických postupov v nevyhnutnom rozsahu. O ich použití musí kontrolovanú osobu **vopred informovať**.

Vyhotovené záznamy možno použiť výlučne na účely konania podľa Stavebného zákona alebo podľa osobitných predpisov. Uchovávať sa môžu len počas nevyhnutnej doby a musia byť primerane zabezpečené **technickými a organizačnými opatreniami**.

Novela zároveň **dopĺňa a spresňuje skutkové podstaty viacerých priestupkov a iných správnych deliktov, ako aj sankcie za ich spáchanie**.

Monitoring pre vás pripravili:



Daniel Melicher

ADVOKÁTSKY KONCIPIENT



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](#)