



Poláček & Partners

Monitoring stavebnej legislatívy a regulácie

NOVEMBER 2025

Najdôležitejšie legislatívne zmeny
a zaujímavé novinky

MONITORING / november 2025

Pozrite si najdôležitejšie právne novinky z oblasti stavebnej legislatívy a regulácie za mesiac november 2025.

Čo všetko bude upravovať nový register užívacích vzťahov k pôde? Dokedy sa musia „spísať“ zmluvy k poľnohospodárskym pozemkom? Kde všade budú môcť obce spoplatniť parkovanie? Čo prináša novela Zákona o stavebných výrobkoch?

Prinášame odpovede na otázky a kľúčové právne novinky z oblasti stavebníctva a regulácie **za mesiac november 2025**, ktoré by vám nemali uniknúť.

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 a identifikovali sme nasledovné zmeny.

STAVEBNÍCTVO, NEHNUTEĽNOSTI 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	áno
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. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní	nie
Zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok)	nie
Zákon č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu	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	áno
Zákon č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách	áno
Zákon č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov	áno
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	áno
Nariadenie vlády č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy	nie
Vyhláška SR č. 453/2000 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona	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
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. 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. 209/2025 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o postavení a činnosti geodeta pri príprave, zhotovovaní stavby a užívaní stavby a o výkone geodetických a kartografických činností 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. 49/2024 Z. z., ktorou sa ustanovuje obsah a forma žiadosti o zápis do registra odborne spôsobilých osôb a spôsob overenia odbornej spôsobilosti	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
Vyhláška č. 172/2025 Z. z. o obsahu a rozsahu odborného vzdelávania zamestnancov v stavebnom úrade, v regionálnom úrade a o spôsobe jeho zabezpečenia a postupe pri overovaní osobitného kvalifikačného predpokladu zamestnancov v stavebnom úrade a v regionálnom úrade	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

Poznámka: V našom legislatívnom monitoringu pre vás sledujeme zmeny vyššie uvedených právnych predpisov, ktoré boli publikované v Zbierke zákonov za uplynulý mesiac.

■ Zavedenie registra užívacích vzťahov k pozemkom

21.11.2025: vyhlásenie Zákona č. 317/2025 Z. z. o registri užívacích vzťahov k pozemkom v Zbierke zákonov.

Cieľom zákona je vytvoriť register, ktorý bude obsahovať údaje o užívacích vzťahoch k pozemkom slúžiacim na poľnohospodárske účely (ďalej len „**Register**“). 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**.

Doteraz legislatíva ukladala užívateľovi poľnohospodárskych pozemkov povinnosť viesť evidenciu pozemkov, ktoré má prenajaté, ktoré vlastní a obhospodaruje. Na vyžiadanie musel tieto údaje poskytnúť okresnému úradu a Pôdohospodárskej platobnej agentúre. Tieto údaje sa však nikde nezverejňovali a netvorili efektívny podklad v rámci získavania podpory a pomoci. **Táto situácia spôsobovala veľkú neprehľadnosť v užívacích vzťahoch poľnohospodárskej pôdy.**

Práve preto sa pristúpilo k zavedeniu tohto Registra, v ktorom budú údaje o užívacích vzťahoch verejne dostupné v rozsahu **údajov o (i) užívateľovi, (ii) užívanom pozemku, (iii) o užívacom práve užívateľa k tomuto pozemku a o (iv) obvyklej výške nájomného** podľa druhu pozemku samostatne pre všetky katastrálne územia.

Čo sa nebude do Registra zapisovať: Najmä konkrétna výška dohodnutého a zaplateného nájomného a ani údaje o užívaní lesných pozemkov, ak tieto pozemky neslúžia poľnohospodárskej výrobe.

Zriadením registra sa **zvýši transparentnosť konaní o priamych platbách**, nakoľko sa oddelí subjekt, ktorý rozhoduje o vyplácaní podpôr (Pôdohospodárska platobná agentúra) so subjektom, ktorý rozhodne o podklade pre ich vyplácanie (registrujúci orgán – príslušný okresný úrad).

Dôležité je povedať, že **zápisom údajov o užívaní do registra nedochádza k zmenám majetkových práv evidovaných v katastri nehnuteľností**.

Na účely preukázania užívania k pozemku majú však údaje zapísané v Registri prednosť pred inými registrami, napr. zápis nájomného vzťahu v katastri nehnuteľností. Zápis nájomného práva v katastri nehnuteľností sa realizuje formou informatívnej poznámky na liste vlastníctva a nepreukazuje skutočnosť, či nájomca je skutočne užívateľom dotknutého pozemku. Z aplikačnej praxe teda vyplýva, že v katastri nehnuteľností väčšina nájomných vzťahov nie je zapísaná. **Bolo by teda neefektívne meniť štruktúru údajov katastra nehnuteľností kvôli relatívne obmedzenej skupine žiadateľov o priame podpory a z tohto dôvodu sa pristúpilo k zriadeniu registra.**

Prijatým zákonom sa novelizuje aj Zákon o nájme poľnohospodárskych pozemkov, ktorý reflektuje zriadenie Registra.

Zákomom nebudú dotknuté ustanovenia osobitných predpisov, ktoré upravujú povinnosti evidovania pozemkov na iné účely.

Zákon nadobudne účinnosť 1.1.2028 okrem čl. III. zákona (ktorý novelizuje Zákon o poskytovaní podpory a dotácie v pôdohospodárstve), ktorý nadobudne účinnosť 1.4.2029. Znenie zákona nájdete **TU**.

■ **Veľká novela Zákona o stavebných výrobkoch**

28.11.2025: vyhlásenie novely Zákona č. 133/2013 Z. z. o stavebných výrobkoch v Zbierke zákonov.

Poláček & Partners

Od 8. januára 2025 sa pre Európsku úniu uplatňuje nové **Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady, ktorým sa stanovujú harmonizované pravidlá uvádzania stavebných výrobkov na trh**. Predchádzajúce Nariadenie (EÚ) 305/2011 sa však ku dňu účinnosti nového Nariadenia nezrušilo celkom ani obsahovo, ani časovo. Z obsahového hľadiska zostáva nariadenie (EÚ) 305/2011 v platnom znení, v platnosti pre režim uvádzania stavebných výrobkov na trh podľa harmonizovaných noriem a európskych technických posúdení vydaných pred 8. januárom 2025, a to až do ich nahradenia novými harmonizovanými normami a delegovanými aktmi Komisie. Tento postup bude časovo postupný a celkovo má byť pre všetky skupiny stavebných výrobkov **dokončený do 8. januára 2040**.

Novela zákona zabezpečuje uplatňovanie **nového nariadenia (EÚ) 2024/3110 vo vnútroštátnych podmienkach** pri zachovaní uplatňovania nariadenia (EÚ) 305/2011.

Novela okrem iného:

- **určuje** pôsobnosti orgánov verejnej správy,
- **integruje** nové konania a činnosti vyplývajúce zo systémov posudzovania a overovania (napr. posudzovanie parametrov a zhody pred uvedením výrobku na domáci trh, konanie o dočasnom pozastavení platnosti SK certifikátu, alebo konanie o vydanie SK protokolu o overení);
- **zlepšuje** dostupnosť príslušnej dokumentácie k stavebnému výrobku zavedením SK digitálneho pasu pre stavebné výrobky,
- **zefektívňuje** pravidlá pri uplatňovaní sankcií a výšky pokút podľa závažnosti.

Zavedením SK Digitálneho pasu sa **mení forma povinnosti vypracovania vyhlásenia o parametroch a sprievodnej dokumentácie k stavebnému výrobku z papierovej na elektronickú**.

Novela zákona nadobúda účinnosť 8.1.2026, s výnimkou čl. I. bod 32 (ustanovenia o SK digitálnom pase výrobku), ktoré nadobudne účinnosť 8.1.2028. Znenie novely nájdete **TU**.

■ Bude väčšia transparentnosť pri nájme poľnohospodárskej pôdy?

17.11.2025: vyhlásenie novely, ktorá mení **(1)** Zákon č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a **(2)** Zákon č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách, Zbierke zákonov

Ad (1)

Cieľom novely je **vyššia transparentnosť v užívacích vzťahoch k pozemkom prenajímaným predovšetkým na účely podnikania v poľnohospodárstve a v lesnom hospodárstve** to najmä v nadväznosti na prijatý zákon o registri užívacích vzťahov k pozemkom, ktorý upravujeme vyššie.

Novelou sa upravuje, že ustanovenia týkajúce sa formálnych a obsahových náležitostí nájomnej zmluvy sa po novom vzťahujú v primeranom rozsahu aj na zmluvu, ktorou podnájomca prenecháva užívanie pozemku inej osobe podľa § 12a ods. 2 druhej vety (ktorú

Poláček & Partners

síce zákon predpokladá, ale jej náležitosti neupravuje), na zmluvu o výpožičke (ktorá je bezodplatná) a na inominátne kontrakty uzatvárané podľa § 51 Občianskeho zákonníka, ktoré sa svojim obsahom, významom a následkami podobajú na nájomný vzťah. **Cielom je teda podporiť unifikáciu neprehľadného stavu v zmluvných vzťahoch zakladajúcich užívacie právo k pozemkom.**

V nadväznosti na túto úpravu v § 1 ods. 4 a § 12a ods. 2 **sa ustanovuje prechodné obdobie pre prispôsobenie dotknutých záväzkových vzťahov (aj ústnych dohôd) ustanoveniam tohto zákona upravujúcim nájomnú zmluvu, resp. podnájomnú zmluvu.** Prechodné obdobie je päťročné, čo predstavuje dostatočne dlhú dobu na komunikáciu medzi stranami a na úpravu záväzkového vzťahu. Sankciou za neprispôsobenie právnych pomerov bude zánik záväzkového vzťahu, pretože ten nebude v súlade so Zákonom.

Nájomcov taktiež môže zaujímať, že **sa dvíha výška nájomného z 1 % na 3 %** z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa bonitovaných pôdnoekologických jednotiek na základe vyhlášky Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky, Doterajšie ustanovenie minimálnej výšky nájomného je zastarané, keďže táto výška je bez zmeny platná od roku 2003, ustanovené minimum už nezodpovedá praxi a zvýšenie je odôvodnené nárastom cien poľnohospodárskych pozemkov za obdobie 20 rokov.

Ad (2)

Zákon po novom upravuje, ako má Pozemkový fond nakladať so štátnymi stavbami prípadne pozemkami pod štátnymi stavbami.

Pozemkový fond môže stavby a nimi zastavané pozemky, o ktoré neprejavili záujem oprávnené osoby, ponúknuť a **bezodplatne previesť do vlastníctva obce alebo vyššieho územného celku.** Ak samospráva nepožiada do 30 dní, fond je oprávnený tie nehnuteľnosti **predať vo verejnej obchodnej súťaži** s písomným súhlasom ministerstva. Podrobnejší postup Pozemkového fondu pri správe a nakladaní s nehnuteľnosťami má upraviť Nariadenie vlády SR.

Pozemkový fond bude zverejňovať na svojom webovom sídle vzor žiadosti o prenájom pozemkov a jej príloh. Na druhej strane už nebude musieť zverejňovať samotné žiadosti o prenájom ani zoznam uzatvorených nájomných zmlúv. Uzatvorené nájomné zmluvy však ostávajú naďalej verejne a bezplatne dostupné v centrálnom registri zmlúv.

Tento zákon nadobúda účinnosť 1. januára 2026 okrem čl. I bodov 10, 28 a 34, ktoré nadobúdajú účinnosť 1. januára 2029. Znenie zákona nájdete **TU**.

■ Zavedenie centrálného systému evidencie poplatkov Štátnej pokladnice

10.11.2025: vyhlásenie novely č. 292/2025 Z. z., ktorou sa okrem iného zmenil aj zákon č. 26/2025 Z. z. o zmene a doplnení niektorých zákonov v súvislosti so zmenami vyvolanými Stavebným zákonom (ďalej len „**Zberný zákon**“) a Zákon o správnych poplatkoch.

Od 1.12.2025 sa zavádza **centrálny systém evidencie poplatkov Štátnej pokladnice.** Zámerom Ministerstva financií SR je rozšírenie centrálnej evidencie poplatkov (v súčasnosti z právnickej osoby Slovenská pošta, a. s.) aj do pôsobnosti Štátnej pokladnice

prostredníctvom jej informačného systému. S implementáciou nového centrálného systému evidencie poplatkov Štátnej pokladnice budú súvisieť určité zmeny v procesoch vyplývajúce z technického riešenia, avšak **z pohľadu poplatníka možnosti volby spôsobu úhrady rôznymi platobnými kanálmi zostávajú zachované.**

Zjednotenie s úpravou správnych poplatkov: Novela nadväzuje na Zberný zákon, ktorý už predtým zaviedol centrálnu evidenciu pre stavebnú správu s účinnosťou od 1.7.2026.

Má ísť okrem iného o zjednodušenie administratívy: Menej chýb pri účtovaní, automatické párovanie platieb. **Pôjde teda o predčasnú aktiváciu centralizovaného spôsobu úhrady poplatkov.**

Novela je účinná od 1.12.2025 a jej znenie nájdete [TU](#).

2. ČO SA CHYSTÁ?

■ Regulácia parkovacích VZN

7.11.2025: NR SR bol doručený návrh novely zákona č. 8/2009 Z. z. o cestnej premávke a iných dopravných predpisov. **Zo sledovaných predpisov sa ňou má novelizovať Cestný zákon.**

Novelou sa má zabezpečiť, aby obec mohla spoplatniť parkovanie okrem miestnych ciest aj na účelových cestách, prípadne cestách, ktoré sú v jej vlastníctve, prípadne so súhlasom vlastníka aj na tých ktoré nie sú. Zároveň sa jasne deklaruje, že obec má upraviť vo VZN **iba reguláciu parkovania vo forme spoplatnenia.** Na iné spôsoby regulovania môže využiť dopravné značky.

Zákonodarca taktiež chce eliminovať predovšetkým tie prípady z praxe, kedy vlastníci verejných účelových ciest obmedzujú tieto verejné komunikácie a vytvoria prekážky, napr. umiestením betónových panelov. **Na tento účel navrhuje doplnenie cestného zákona tak, aby obec mohla takúto situáciu riešiť a prekážky odstraňovať na náklady vlastníkov.**

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

■ Pripravovaná novelizácia Zákona o obchodovaní s emisnými kvótami

Od 28.11.2025 do 4.12.2025 prebiehalo pripomienkovanie predbežnej informácie k novele zákona č. 414/2012 Z. z. o obchodovaní s emisnými kvótami. **Predprípravná fáza je ukončená.**

Ide o predbežnú informáciu k pripravovanému návrhu zákona, ktorý sa pripravuje z dôvodu neoznámenia transpozičných opatrení v prípade smernice EÚ 2023/958, ktorou sa mení smernica 2003/87/ES, pokiaľ ide o príspevok leteckej dopravy k cieľu Únie v oblasti znižovania emisií v celom hospodárstve a ktorou sa primerane vykonáva globálne trhové opatrenie (INFR(2024)0139) a iné smernice EÚ.

Ďalej sa má návrhom zaviesť možnosť, aby Komisia pre Modernizačný fond určila aj výšku prostriedkov z Modernizačného fondu, ktoré budú vedené ako príjem účtu Slovenskej agentúry životného prostredia a určené najmä na financovanie dotačnej schémy na zvyšovanie energetickej efektívnosti a znižovanie emisií skleníkových plynov v

domácnostiach s nízkymi príjmami v rokoch 2025 – 2026, nadväzujúcej na pilotnú výzvu z Plánu obnovy a odolnosti.

Sprievodnú dokumentáciu k návrhu nájdete **TU** a aktuálne štádium procesu nájdete **TU**.

3. MOHLO BY VÁS ZAUJÍMAŤ

3.1 Novinky z envirorezortu platné pre stavebníctvo

■ Revízia Plánu obnovy a odolnosti

Rada Európskej únie schválila revíziu Plánu obnovy a odolnosti SR predloženú v októbri tohto roka po kladnom posúdení zo strany Európskej komisie. Úpravy sa týkali viacerých opatrení, ktoré nie je možné v pôvodnej podobe realizovať. **Vďaka schváleniu revízie bude možné časť prostriedkov vo výške takmer 197 miliónov eur presunúť na iné účely.**

Prostriedky by mali byť použité najmä na:

- **modernizáciu zariadení zvyšujúcich flexibilitu energetických sústav,**
- **modernizáciu distribučných sústav,**
- modernizáciu IKT vybavenia pre verejnú správu a digitálne projekty,
- nákup ekologických koľajových vozidiel pre osobnú dopravu,
- **energetickú efektívnosť budov,**
- rekonštrukciu lôžok v psychiatrických oddeleniach,
- **obnovu verejných, historických a pamiatkovo chránených budov.**

Viac informácií sa dočítate na **tomto odkaze**.

3.2 Novinky z rezortu Ministerstva dopravy SR

■ Rozsah obnovy, ktorú ŠFRB podporuje, sa rozširuje

Od roku 2026 sa **zvyšujú limity pre úvery na obnovu, ktoré poskytuje Štátny fond rozvoja bývania (ŠFRB)**. Medzi najvýraznejšie zmeny patria:

- Zateplenie bytového domu = úrok 1,5 %, max. 265 €/m² podlahovej plochy bytov,
- Výmena výťahu = max. 85 000 € / výťah,
- Výmena spoločných rozvodov = úrok 1,5 %, max. 155 €/m²,
- Bezbariérový prístup a nový výťah = úrok 1 %, max. 210 €/m².

ŠFRB zároveň umožní **získať úver až do výšky 100 % oprávnených obstarávacích nákladov, s dobou splatnosti až 25 rokov**. O túto podporu môžu požiadať vlastníci bytov a nebytových priestorov zastúpení správcom, alebo spoločenstvom, obce, fyzické a právnické osoby. Novinkou bude aj možnosť za určitých podmienok **realizovať zateplenie ako súčasť účelu „iná modernizácia“**.

Viac informácií nájdete na **tomto odkaze**.

3.3 Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR

■ Príprava Digitálneho obrazu krajiny

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR predložil dňa 26.11.2025 do pripomienkového konania dokument s názvom **Digitálny obraz krajiny**.

Cieľom predloženého materiálu je popísať aktivity na zabezpečenie koordinácie zavedenia Digitálneho obrazu krajiny do praxe a zabezpečiť tak konzistentnosť a spoľahlivosť **údajov, z ktorých bude štát vychádzať najmä v oblasti výstavby a územného plánovania**.

Dokument má obsahovať **údaje popisujúce skutočný obraz povrchu SR a taktiež objekty a javy, ktoré sa priamo alebo nepriamo vzťahujú k povrchu SR**. Informačný systém ktorý by čerpal z týchto údajov by mal umožniť najmä vizualizáciu povrchu a predmetných objektov a javov.

Sprievodnú dokumentáciu k návrhu nájdete **TU** a aktuálne štádium procesu nájdete **TU**.

3.4 Úrad pre verejné obstarávanie

■ Predbežné zapojenie projektanta v zákazkách na stavebné práce

Za uplynulý mesiac predseda ÚVO vydal dve rozhodnutia, v ktorých sa zaoberal **predbežným zapojením projektanta v zákazkách na stavebné práce**. V daných prípadoch **projektant stavby, ktorý vypracoval projektovú dokumentáciu** tvoriacu opis predmetu zákazky **bol taktiež subdodávateľom úspešného uchádzača**.

Predseda ÚVO konštatoval, že verejní obstarávatelia boli ešte pred vyhlásením verejného obstarávania na realizáciu stavebných prác (resp. najneskôr v čase jeho vyhlásenia) **povinní prijať primerané opatrenia podľa § 25 ods. 3 ZVO**.

Konkrétne, oznámenie príslušných informácií ostatným záujemcom, ktoré sa vymenili **v súvislosti s účasťou projektanta** (hospodárskeho subjektu so vzťahom k úspešnému uchádzačovi) na príprave postupu verejného obstarávania alebo informácií, ktoré z tejto účasti vyplynuli, vrátane určenia primeranej lehoty na predkladanie ponúk.

Prijaté opatrenia majú byť dostatočné na elimináciu zdania sa akejkol'vek novej neoprávnenej výhody uchádzača, ktorého subdodávateľom bude projektant danej stavby.

Viac informácií o rozhodnutiach (a aj predmetné rozhodnutia) nájdete na **tomto odkaze**.

■ Rozsudok SDEÚ k úprave rámcovej dohody počas jej plnenia

Súdny dvor EÚ sa zaoberal návrhom na začatie prejudiciálneho konania vo veci C-282/24 týkajúcej sa výkladu článku 72 ods. 2 smernice EÚ 2014/24/EÚ o verejnom obstarávaní (ďalej len „**SoVO**“) vo vzťahu k úprave rámcovej dohody počas jej plnenia. Konkrétne, v tomto prípade išlo o rámcovú dohodu, ktorá bola zadaná na základe kritéria najnižšej ceny.

Posudzovaná zmena dohody predstavovala úpravu metódy odmeňovania, v zmysle ktorej sa menil pomer medzi pevnou a pohyblivou cenou, pričom sa cenové úrovne upravili tak, že **celková hodnota tejto rámcovej dohody sa zmenila len okrajovo**.

V zmysle čl. 72 ods. 2 posledného odstavca SoVO platí, že „Úpravou sa ... nesmie meniť celková povaha zmluvy alebo rámcovej dohody...“ V konaní sa nastolila otázka, či sa takáto zmena rámcovej dohody dá považovať za úpravu, ktorá mení jej celkovú povahu v zmysle predmetného článku.

SDEÚ uviedol, že posudzovaná úprava nemení povahu zmluvy, ibaže by úprava metódy odmeňovania v tej istej rámcovej dohode viedla k zásadnej zmene jej rovnováhy.

Viac o rozhodnutí (a aj predmetné rozhodnutie) nájdete na [tomto odkaze](#).

■ **Pripomienkovanie revízie smerníc k verejnému obstarávaniu**

Európska komisia pripravuje revíziu smerníc EÚ o verejnom obstarávaní. Hlavnými cieľmi revízie sú **zefektívnenie verejných investícií a výdavkov a zároveň pokračovanie v predchádzaní korupcii, návrh nástrojov na posilnenie hospodárskej bezpečnosti a suverenity** a lepšie zosúladenie politiky verejného obstarávania so strategickými cieľmi politiky EÚ.

ÚVO na svojej stránke oznamuje, že v rámci prípravy na revíziu a po **hodnotení smerníc EÚ o verejnom obstarávaní** Komisia začala verejnú konzultáciu s cieľom zhromaždiť názory všetkých zainteresovaných strán. **Verejná konzultácia** prebieha od 03. novembra 2025 do 26. januára 2026.

Táto verejná konzultácia je príležitosť pre každého, aby sa podelil o svoje myšlienky, skúsenosti a nápady o tom, ako zlepšiť verejné obstarávanie v EÚ pred plánovanou revíziou.

Viac o pripomienkovaní a o pripravovaných zmenách sa dočítate na [tomto odkaze](#).

■ **Vydanie Zborníka príkladov dobrej praxe k verejnému obstarávaniu inovácií**

ÚVO dňa 28.11.2025 oznámil, že pripravil Zborník desiatich príkladov dobrej praxe zameraný na verejné obstarávanie vyhlásené v podmienkach Slovenskej republiky, **v rámci ktorých boli uplatnené inovatívne prvky – či už ide o inovatívne postupy, kritériá na vyhodnotenie ponúk, alebo inovatívny predmet zákazky.**

Cieľom zborníka je predstaviť verejným obstarávateľom rozmanité príklady, ktoré môžu slúžiť **ako inšpirácia a motivácia pri plánovaní a realizácii verejných obstarávaní s inovatívnym rozmerom**, ktorých počet je v Slovenskej republike pomerne nízky.

Tento zborník nájdete na [tomto odkaze](#).

3.5 Iné zaujímavosti

■ Kolektívna zmluva medzi ZSPS a organizáciou IOZ

Zväz stavebných podnikateľov Slovenska dňa 4.11.2025 zverejnil na svojej webovej stránke oznámenie o nadobudnutí reprezentatívnej zmluvy vyššieho stupňa (ďalej len „KZVS“), ktorú uzavrel s odborovou organizáciou IOZ, ktorá zastupuje zamestnancov v stavebníctve.

KZVS je reprezentatívna v nasledujúcich odvetviach: **41 - výstavba budov, 42 - inžinierske stavby, 43 - špecializované stavebné práce, 71 - architektonické a inžinierske činnosti; technické testovanie a analýzy.**

Viac informácií nájdete na [tomto odkaze](#). KZVS a jej dodatky nájdete na [tomto odkaze](#).

Monitoring pre vás pripravili:



Miriam Čerňanská
ADVOKÁTSKA KONCIPIENTKA



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.

L'udsky, k veci, plní energie.

[Prejsť na web](#)