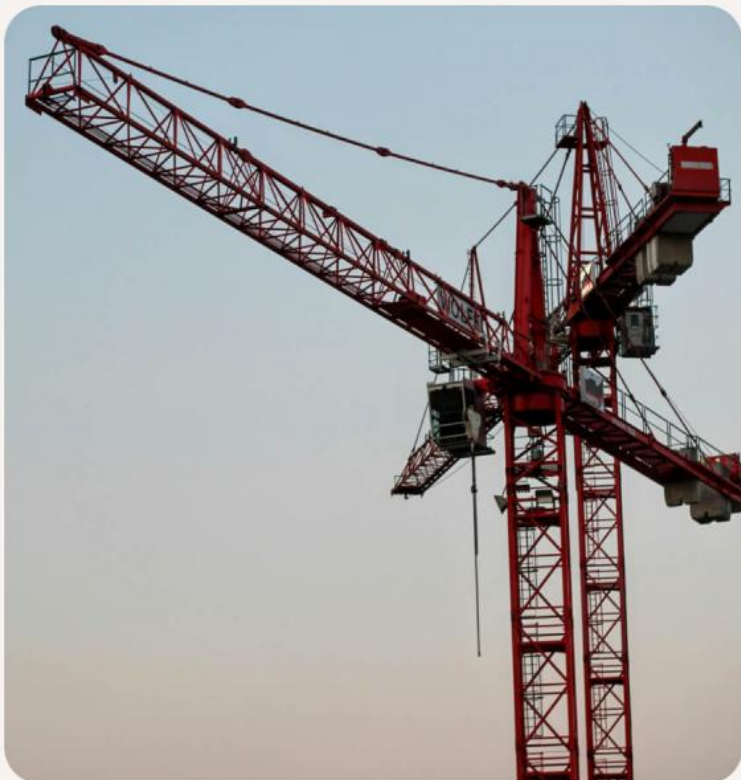




Poláček & Partners

Monitoring stavebnej legislatívy a regulácie

JANUÁR 2026

Najdôležitejšie legislatívne zmeny
a zaujímavé novinky

MONITORING / január 2026

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

Budú to mať ekologickí poľnohospodári ľahšie v podnikaní? Kedy sa nárok na náhradný pozemok v reštitučnom konaní zmení na nárok na finančnú náhradu? Čo nám prinesenie novelizovaný katastrálny zákon? Do akej výšky štát podporí samosprávy pri tvorbe územných plánov?

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

Viac o týchto a mnohých ďalších zaujímavostiach sa dočítate **v monitoringu za mesiac január 2026.**

Prajeme vám pohodové a inšpiratívne čítanie!

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'P. Poláček', is positioned above the name of the signatory.

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, 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	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 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. 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 január 2026 publikované žiadne zmeny** z vyššie uvedených právnych predpisov. Zaujať by vás však mohlo:

■ **Lahšie podnikanie pre ekologických poľnohospodárov? Iba niektorých.**

27.1.2026: v Zbierke zákonov pribudla novela nariadenia vlády SR č. 435/2022 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na udržiavanie poľnohospodárskej plochy, aktívneho poľnohospodára a kondicionality.

Táto novela mení pôvodné pravidlá pre poľnohospodárov tak, aby lepšie zodpovedali novým európskym požiadavkám na to, kto je aktívny poľnohospodár a ako sa má správne udržiavať poľnohospodárska pôda.

Zároveň upravuje podmienky tzv. kondicionality – teda pravidiel, ktoré musí poľnohospodár plniť, aby mohol dostať podporu – a zohľadňuje nové európske nariadenia, vrátane výnimiek pre ekologických poľnohospodárov. Ide o **výnimku z dodržiavania striktných podmienok DPEP pre poľnohospodárov hospodáriacich v systéme ekologického hospodárenia na pôde** v zmysle legislatívy EÚ s tým, že výnimka sa vzťahuje iba na konkrétnu poľnohospodársku plochu a konkrétne hospodárske zvieratá, ktoré sú obhospodarované v systéme ekologického poľnohospodárstva.

Novela je účinná od 1.2.2026 a jej znenie nájdete **TU**.

2. **ČO SA CHYSTÁ?**

■ **Bez reakcie, bez pozemku? Nové pravidlá v reštitúciách!**

30.1.2026: do 19.2.2026 prebieha MPK k novele dvoch reštitučných predpisov (Zákona č. 229/1991 Zb. a Zákon č. 503/2003 Z. z.)

Poláček & Partners

Novela má zrýchliť a konečne „odblokovať“ reštitúcie, ktoré sa často ťahajú roky, pretože oprávnené osoby nespolupracujú, nereagujú, odmietajú prevziať náhrady alebo už dokonca zomreli a dediči nič nerobia. Cieľom je, aby Slovenský pozemkový fond (SPF) vedel reštitučné prípady uzavrieť – aj vtedy, keď oprávnení už nekonajú a to najmä nasledovne:

Po prvé. Ak oprávnená osoba nekoná, nárok sa automaticky zmení na peniaze. Ak osoba po prerokovaní náhradného pozemku nepodpíše so SPF dohodu o spôsobe náhrady a zmluvu o bezodplatnom prevode vlastníctva náhradného pozemku, nárok sa „preklopí“ na finančnú náhradu. SPF následne zašle finančnú náhradu oprávnenej osobe, ak sú mu známe údaje; ak nie, fond uloží finančnú náhradu do tzv. depozitu, ktorého je správcom.

Po druhé. Nastavujú sa pravidlá, keď oprávnená osoba zomrela. Dediči budú mať povinnosť včas oznámiť SPF, že prebieha dedičské konanie – inak sa opäť mení typ náhrady na finančnú.

Po tretie. Možnosť vzdania sa nároku písomne. Novela zavádza jednoduchú možnosť pre osobu, ktorá už o reštitúciu nestojí, vzdať sa nároku jedným úkonom.

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

■ Konto kvôli katastru – budú osobné údaje viac chránené?

7.1.2026: v NR SR pristála novela Katastrálneho zákona (Zákon č. 162/1995 Z. z.).

Novela má zjednodušiť a zrýchliť katastrálne konania, odstrániť nejasnosti, zaviesť nové správne poplatky, lepšie chrániť osobné údaje a zaviesť nové pravidlá proti zneužívaniu údajov z katastra a to najmä nasledovne:

Po prvé. Zmeny v katastrálnych konaniach. Napr. Podávanie návrhov na začatie katastrálneho konania v listinnej podobe by malo byť jednoduchšie, napr. nebude potrebné vyplňať údaje týkajúce sa nehnuteľností a tým sa zníži chybovosť podaní. Vypúšťa sa oznámenie o návrhu na vklad. Zavádza sa podrobnejšia úprava pri konaní o zázname a možnosť vykonať záznam aj len v časti. Ďalej sa precizuje konanie o poznámke. Zároveň sa zavádza pevná procesná lehota na prešetrovanie údajov katastra.

Po druhé. Povinná autentifikácie pri prístupe k údajom katastra. Zavádza sa za účelom ochrany osobných údajov a zamedzenia hromadného sťahovania a zneužívania údajov. Ak bude osoba chcieť získať detailné údaje z katastra, bude sa musieť prihlásiť do systému.

Po tretie. Nové priestupky a správne delikty v oblasti katastra. Napr. sa zavádza aj priestupok neoprávneného spracúvania údajov katastra či neoprávnené poskytovanie údajov z katastra tretej osobe. Údaje získané pri registrácii a o tom čo osoba vyhľadávala pritom neostanú len v „katastrálnom šuplíku“, ale budú môcť byť využité aj orgánmi činnými v trestnom konaní.

Po štvrté. Rozširuje okruh stavieb, ktoré budú evidované v katastri. Aj keď naďalej má platiť, že predmetom evidovania sú stavby, ktoré sú spojené so zemou pevným základom a sú ohraničené obvodovými stenami a strešnou konštrukciou, **po novom má ale postačovať aj čiastočné ohraničenie.**

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

■ Ozdravný proces SPF

22.1.2026: Do 4.2.2026 bolo možné podávať vyjadrenia k predbežnej informácii k návrhu zákona o Slovenskom pozemkovom fonde.

Doterajšia kľúčová úprava SPF je v zákone SNR č. 330/1991 Zb.

Podľa predkladateľa vzhľadom na skutočnosť, SPF patrí k rozhodujúcim nástrojom štátnej pozemkovej politiky, je potrebné sústrediť pozornosť a legislatívnu iniciatívu **na ozdravný a transformačný proces tejto inštitúcie**.

Predpokladaný termín začatia pripomienkového konania je august 2026.

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

■ Pozemkové úpravy v novom šate

22.1.2026: do 4.2.2026 bolo možné podávať vyjadrenia k predbežnej informácii k návrhu nového zákona o pozemkových úpravách.

Cieľom návrhu je komplexné prepracovanie právnej úpravy v oblasti pozemkových úprav. Podľa predkladateľa totižto súčasná právna úprava zákona nezohľadňuje aktuálne potreby aplikačnej praxe, ktoré sa prejavujú v konaniach o pozemkových úpravách.

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

■ Ako chce štát zrýchliť a zjednodušiť výstavbu? Spoločne a s lepšími dátami.

Slovenská agentúra životného prostredia (SAŽP) Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR (Úrad) a envirorezort **podpísali memorandum o spolupráci, ktoré má priniesť rýchlejšie povoľovanie stavieb**, menej byrokracie a zároveň lepší prehľad o stave životného prostredia.

Kľúčová je práve spolupráca so SAŽP, ktorá má v rukách overené envirodáta – od informácií o environmentálnych záťažoch až po lokality s možným výskytom perzistentných látok. Po novom ich bude Úrad získavať priamo, bez zdĺhavého zhromažďovania z rôznych zdrojov. To znamená:

- rýchlejšie rozhodovanie v stavebných procesoch;
- úsporu peňazí daňových poplatníkov;
- presnejšie podklady o území, ktoré sa bude zastavovať.

Enviroagentúra zároveň plánuje využiť skúsenosti so spracovaním satelitných dát a pripraviť riešenia poskytovania dát s podporou umelej inteligencie. Tie umožnia rýchlejšie a flexibilnejšie poskytovanie informácií a predstavujú cenný prínos pre ďalšiu spoluprácu. Úrad pracuje na digitalizácii obrazu krajiny, takže obe inštitúcie si budú vedieť dáta efektívne "poskladať dokopy".

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

3.2 Novinky z rezortu Ministerstva dopravy SR

■ **Obnova bytových domov 2026: čo pripravuje ŠFRB**

Štátny fond rozvoja bývania (ŠFRB) pripravil rozpočet na posudzovanie a schvaľovanie žiadostí o podporu obnovy bytových domov na rok 2026, ktorý je aktuálne v zmenovom konaní, s nasledovnými parametrami financovania:

1. Obnova bytových domov bez zateplenia: 34 mil. eur

Na žiadosti o poskytnutie podpory na účel obnovy bytových budov, ktoré neobsahujú zateplenie bytovej budovy je v návrhu rozpočtu na rok 2026 vyčlenený objem finančných prostriedkov vo výške 34 miliónov. eur.

2. Projekty so zateplením: financova bez limitu

Žiadosti o poskytnutie podpory, ktoré obsahujú zateplenie bytovej budovy sú financované bez finančného limitu z finančných prostriedkov fondov Európskej únie, cez Program Slovensko.

3. Obce a samosprávy: 4,3 mil. eur

Na obnovu bytových budov pre žiadateľov – obce a samosprávne kraje – je vyčlenený objem finančných prostriedkov vo výške 4,3 miliónov eur.

■ **Modernizácia železnice Kysak – Krompachy ako strategická investícia**

13.1.2026: do 26.1.2026 prebiehalo pripomienkové konanie k návrhu na určenie investičného projektu „Modernizácia železničnej trate Žilina – Košice, úsek Krompachy– Kysak“ za strategickú investíciu.

Cieľom projektu je **skvalitnenie tejto trate prostredníctvom zvýšenia jej technickej vybavenosti a integrácie moderných prvkov**. Pri realizácii projektu sa predpokladá kombinované financovanie zo zdrojov EÚ, štátneho rozpočtu a vlastných zdrojov.

Žiadosť o určenie tohto projektu za strategickú investíciu sa predkladá z dôvodu, že tento úsek železničnej trate je súčasťou základnej transeurópskej dopravnej siete (TEN-T), ako aj európskeho dopravného koridoru Rýn – Dunaj.

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

3.3 Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR

■ Územné plány 2026: štát opäť pomáha obciam

Od 15.1.2026 do 15.2.2026 môžu mestá, obce a VÚC žiadať dotácie na tvorbu územných plánov. Ide o podporu realizovanú Úradom pre územné plánovanie a výstavbu, na ktorú je celkovo vyčlenená suma 1,2 mil. eur. Dotáciu bude možné poskytnúť až do výšky 80 % oprávnených nákladov.

Legislatíva stanovuje, že do 31. marca 2032 musí mať každá obec schválený nový územný plán v digitálnej podobe. **O dotáciu je možné požiadať pri spracovaní územného plánu mikroregiónu, obce alebo zóny.**

Splnenie podmienok prijatých žiadostí bude vyhodnocovať komisia Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR. **Úrad rozhodne o poskytnutí dotácie najneskôr do 31. mája 2026** a na svojej webovej stránke zverejní zoznam úspešných i neúspešných žiadateľov. **Finančné prostriedky budú úspešným uchádzačom poskytnuté do konca roka 2026.**

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

■ Slovensko v európskej špičke: ÚpÚPaV sa stal partnerom projektu Kompaktné mestá

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR získal významnú pozíciu v Európe – Európska urbánna iniciatíva (EUI) ho vybrala medzi **31 členov** prestížneho partnerstva **Kompaktné mestá**, ktoré sa venuje riešeniu nadmerného rozrastania miest a hľadaniu udržateľných modelov urbanizácie. Slovensko je v projekte **jediným zastúpeným štátom z regiónu**, čo je výrazné uznanie práce úradu v oblasti modernej urbanistiky.

Slovensko tak bude na celoeurópskej úrovni **formovať legislatívu pre nasledujúce rozpočtové obdobie EÚ a participovať na riešeníach mestského rozvoja** vychádzajúcich z Urbánnej agendy pre EÚ.

Viac o zapojení úradu do tohto projektu sa dočítate na [tomto odkaze](#).

3.4 Úrad pre verejné obstarávanie

■ Usmernenia k prešetrovaniu zahraničných subvencií

Európska komisia 9. januára 2026 prijala a uverejnila usmernenia k uplatňovaniu určitých ustanovení nariadenia (EÚ) 2022/2560 **o zahraničných subvenciách narúšajúcich vnútorný trh** – FSR, ktoré sa týkajú:

- **spôsobu, akým Komisia uplatňuje kritériá na určenie existencie narušenia vnútorného trhu** podľa článku 4 ods. 1 a článku 27 Nariadenia,
- **uplatňovania vyvažovacieho testu Komisiou** podľa článku 6 Nariadenia,
- **uplatňovania právomoci Komisie požadovať predchádzajúce oznámenie akejkoľvek koncentrácie** podľa článku 21 ods. 5 Nariadenia a

- uplatňovania právomoci Komisie požadovať predchádzajúce oznámenie zahraničných finančných príspevkov, ktoré hospodársky subjekt dostal v rámci postupu verejného obstarávania podľa článku 29 ods. 8 Nariadenia.

Usmernenia Komisie zverejnil UVO na svojej [webovej stránke](#).

- **Európa hľadá jednotné pravidlá: krajiny sa zhodli na potrebe modernizovať verejné obstarávanie**

Úrad pre verejné obstarávanie usporiadal 26.–27. januára medzinárodné odborné stretnutie, na ktorom sa stretli zástupcovia Európskej komisie aj experti zo siedmich krajín EÚ. Spoločne diskutovali o tom, ako má v najbližších rokoch vyzeráť nový európsky rámec verejného obstarávania – modernejší, menej administratívny a viac zodpovedajúci realite dnešného trhu.

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

3.5 Iné zaujímavosti

- **Krásna Hôrka: po rokoch stagnácie sa projekt obnovy opäť hýbe dopredu**

Ministerstvo kultúry SR spolu so Slovenským národným múzeom začína konečne riešiť dlhodobu neuspokojivý stav jedného z najvzácnejších slovenských hradov. Po rokoch zdržaní, komplikácií a neúspešného riadenia projektu prichádzajú prvé konkrétne kroky smerujúce k tomu, aby bol hrad **aspoň čiastočne sprístupnený verejnosti**.

Nasledujúce obdobie by mala prebiehať **komunikácia s Krajským pamiatkovým úradom, príprava verejných obstarávaní, zabezpečenie odborného dohľadu** a sumárne vyčíslenie nákladov, pričom aktuálny odhad na úplné dokončenie sa pohybuje približne na úrovni **16 miliónov eur**.

Viac o obnove Krásnej Hôrky sa dočítate na [tomto odkaze](#).

- **Bratislava pripravuje veľkú premenu Zimného prístavu: vznikne otvorená štvrť pri Dunaji**

Bratislava má pripravenú víziu, ktorá môže z prehliadaného Zimného prístavu vytvoriť modernú, zelenú a otvorenú štvrť pri Dunaji – ďalším krokom je veľká medzinárodná urbanistická súťaž.

Viac o transformácii Zimného prístavu sa dočítate na [tomto odkaze](#).

Poláček & Partners

Monitoring pre vás pripravili:



Miriam Čerňanská
ADVOKÁTSKA KONCIPIENTKA



Šimon Hudák
PARTNER

Právne

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.

upozornenie

L'udsky, k veci, plní energie.

[Prejsť na web](#)