

Šimon Greguš, František Korbel

Nový stavebný zákon na Slovensku – inšpirovali sme sa u susedov?

1. Historické okienko

Aj viac ako 30 rokov po rozpade Československa spája oba štáty veľa spoločného - história, kultúra či rodinné väzby. V oblasti legislatívy, a najmä v oblasti komplexnej reformy dôležitých zákonov sa však kroky Slovenska a Česka rôznia. Česko má za sebou rekonštrukciu kódexov súkromného aj verejného práva. Na Slovensku sme zrejme sentimentálnejší za starými časmi, pretože sme v platnosti ponechali množstvo dôležitých zákonov z obdobia spoločného štátu. Donedávna bol jedným z nich aj zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) z roku 1976¹⁾. Kým Česko stavebný kódex z roku 1976 stihlo nahradiť už dvomi novšími zákonmi, na Slovensku sme sa veľkej reformy stavebného práva dočkali až teraz. Dňa 1. apríla 2025 nadobudol účinnosť nový stavebný zákon s dobre zapamätateľným číselným označením 25/2025 Z. z.²⁾

Snáh o reformu stavebného zákona bolo v uplynulých rokoch niekoľko. Žiadnej z nich sa však nepodarilo transformovať legislatívny návrh do podoby schváleného zákona. Prvý krôčik k reforme nastal v roku 2015, keď parlament schválil zákon o vyvlastňovaní pozemkov³⁾. S týmto zákonom sa spája pomerne kuriózna situácia, pretože zákonodarca akosi pozabudol na zrušovacie ustanovenia a v starom stavebnom zákone ostali „formálne“ platné ustanovenia o vyvlastnení. Tento legislatívny lapsus sa v praxi nakoniec vyriešil aplikovaním zásady *lex posterior derogat legi priori*. K vypusteniu ustanovení o vyvlastnení zo starého stavebného zákona nakoniec prišlo až 1. 4. 2024.⁴⁾

Významnejší zlom nastal v roku 2022. Národná rada SR schválila zákon č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní a zákon č. 201/2022 Z. z. o výstavbe. Z dvojice menovaných je dnes účinný iba zákon o územnom plánovaní. Zákon o výstavbe bol pomerne ambiciózny a zavádzal viaceré novinky. Štát sa však po materiálno-technickej stránke nedokázal dostatočne pripraviť na jeho implementáciu, a preto musel posunúť jeho účinnosť. Nakoniec sa však ukázalo, že zákon o výstavbe nikdy nenadobudne účinnosť pretože vláda

¹⁾ Pozn. autorov zákon č. Zákon č. 50/1976 Zb. budeme v texte označovať ako „starý stavebný zákon“.

²⁾ Pozn. autorov zákon č. Zákon č. 25/2025 Z. z. budeme v texte označovať ako „nový stavebný zákon“.

³⁾ Zákon č. 282/2015 Z. z. o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

⁴⁾ Zákonom č. 46/2024 Z. z. Zákon, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.

ho nahradí „novým“ novým stavebným zákonom. Tak sa aj stalo a vo februári 2025 návrh nového stavebného zákona schválil parlament. Výsledkom je teda akýsi kompromis medzi pomerne progresívnym zákonom o výstavbe a rokmi overeným starým stavebným zákonom.

V podstate aj toto je analógia legislatívneho vývoja v Českej republike. Český nový stavebný zákon č. 283/2021 Sb. v pôvodnej verzii znamenal zásadnú progresívnu reformu stavebného práva determinovanú najmä zrušením všetkých stavebných úradov na obciach a krajoch v prenesenej pôsobnosti, zriadením jednotnej štátnej stavebnej správy a dôslednou integráciou posudzovania verejných záujmov, chránených doteraz tzv. dotknutými orgánmi vo forme podkladových záväzných stanovísk, do jediného konania vedeného pred stavebným úradom. Rovnako ako na Slovensku však v dôsledku politických zmien českej vlády po voľbách na jeseň 2021 došlo ešte pred nadobudnutím účinnosti stavebného zákona k jeho výraznému okliešteniu prakticky o všetky uvedené zmeny.

Aj v Českej republike tak napokon zostalo niekoľko stoviek (cca 600) rozdrobených obecných stavebných úradov a zostali zachované záväzné stanoviská dotknutých orgánov. Z pôvodnej reformy tak zostalo len zavedenie jedného konania o povolení zámeru s plnou apeláciou v dovolacom konaní a s plnou digitalizáciou, ktorú sa však zatiaľ nepodarilo technicky implementovať. Je teda zrejmé, že pôvodné ambície výraznej reformy a zásadného zlepšenia stavebného práva v oboch krajinách boli vedené veľmi podobným smerom, ale v oboch krajinách nakoniec zostali z časti nenaplnené. Väčšiu reformu urobilo Slovensko, ktoré presadilo vznik jednotného štátneho Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky a regionálnych úradov pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky.

2. Stavba a stavebné práce

2.1. Stavba

Nový stavebný zákon vychádza z definície „stavby“ používanej v starom stavebnom zákone, avšak čiastočne ju mení. „Stavbou“ sa v zmysle nového stavebného zákona rozumie „*stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami, ktorá je pevne spojená so zemou⁵⁾ alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu*“.⁶⁾

Po novom zákon upúšťa od potreby účelu stavby ako definičného kritéria. Z definície vypadol aj odkaz na stavebné výrobky. Naďalej však platí, že stavba musí byť navrhnutá a zhotovená zo stavebných výrobkov⁷⁾.

Slovenská definícia stavby sa tak prekvapivo líši od českej, ktorá naopak ostala prakticky rovnaká, ako v predchádzajúcom českom stavebnom zákone

⁵⁾ Pevným spojením stavby so zemou sa podľa nového stavebného zákona rozumie „a) spojenie pevným základom, b) upevnenie strojnými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ v zemi alebo o inú stavbu, c) ukotvenie pilótami, zemnými skrutkami alebo lanami s kotvou v zemi alebo na inej stavbe, d) pripojenie na sieť technického vybavenia územia alebo e) umiestnenie pod zemou.“

⁶⁾ § 2 ods. 1 nového stavebného zákona.

⁷⁾ § 19 ods. 2 nového stavebného zákona.

č. 183/2006 Z. z. Rozdiel je najmä v tom, že česká úprava vychádza naopak predovšetkým z účelu stavieb a nevyžaduje pevné spojenie so zemou, takže za stavbu sa v Českej republike považuje akékoľvek stavebné dielo, ktoré vzniká stavebnou alebo montážnou činnosťou zo stavebných výrobkov, materiálov alebo konštrukcií za účelom užívania na určitom mieste. Za stavbu sa považuje aj výrobok plniaci funkciu stavby, napr. mobilný dom.⁸⁾

2.2. Začatie stavby

Starý stavebný zákon nedostatočne definoval, moment začatia stavby. Tento moment je však v stavebnej praxi mimoriadne dôležitý. Okrem iného má vplyv aj na stratu platnosti stavebného povolenia. Podľa starého stavebného zákona platilo, že stavebné povolenie stráca platnosť, ak sa so stavbou nezačalo do dvoch rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť.⁹⁾

Nakoľko zákon neurčoval aké práce sa považujú za začatie stavby vyskytovali sa názory, podľa ktorých stavba začne ak stavebník vykoná stavebné práce v akejkoľvek kvantite alebo kvalite.¹⁰⁾

Nový stavebný zákon problematiku začatia stavby upravuje prísnejšie. Podľa § 41 sa začatím stavby rozumie „začatie uskutočňovania stavebných prác priamo súvisiacich so zhotovovaním stavby“. Za začatie stavby sa už nepovažujú prípravné práce, teda najmä ohradenie miesta stavby a zriadenie staveniska, vybavenie staveniska potrebným zariadením a vybavením, zabezpečenie prístupu a prízjazdu na stavenisko, zabezpečenie prívodu vody a elektrickej energie na stavenisko, odstránenie porastov z miesta stavby, vykonanie skrývky humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy a odvoz odpadu z miesta stavby a označenie stavby.¹¹⁾

Podľa § 65 ods. 6 nového stavebného zákona musí stavebník začať so stavebnými prácami do dvoch rokov, inak overovacia doložka (po starom stavebné povolenie) stratí platnosť.¹²⁾

Česká právna úprava stanovuje rovnako, že povolenie zámeru platí 2 roky od dňa nadobudnutia právoplatnosti (§ 198). Okrem toho však nový český stavebný zákon doplnil nové pravidlo, že ak sa uskutočnenie zámeru začne v období platnosti povolenia, doba jeho platnosti sa predlžuje (iba) na 10 rokov, t.j. nie neobmedzene. Je to motivácia k dokončovaniu stavieb, ktoré by sa inak uplynutím 10 rokov stali čiernymi, ak by neboli v tejto lehote dokončené. Na rozdiel od slovenskej úpravy však český zákon nedefinuje okamih začatia uskutočnenia zámeru, a ten preto zostáva otázkou výkladu a dokazovania v praxi.

⁸⁾ Rozsudok Mestského súdu v Prahe č. j. 10 Ca 280/2008 - 78 z 8. 12. 2010 (2394/2011 Sb. NSS).

⁹⁾ § 67 ods. 2 starého stavebného zákona.

¹⁰⁾ Pozri napr. PÍRY M.: *Stavebný zákon - Veľký komentár*, ISBN: 9788081550973.

¹¹⁾ Druhá veta § 41 Nového stavebného zákona.

¹²⁾ S výnimkou prípadu, ak stavebný úrad určí na začatie stavby dlhšiu lehotu.

2.3. Drobná stavba

Zmenami na Slovensku prešli aj drobné stavby. Nový stavebný zákon zásadne rozširuje pojem drobnej stavby, ktorá už nie je definovaná len ako doplnková stavba k hlavnej stavbe (ako podľa starého stavebného zákona), ale ako každá stavba, ktorá nemôže podstatne ovplyvniť svoje okolie.

Zákon v § 2 ods. 4 demonštratívne vymenúva príklady drobných stavieb. Ak stavba nie je uvedená v príkladoch, neznamená to, že nemôže byť drobnou stavbou. Podľa starého stavebného zákona boli drobnými stavbami napr. stavby, ktorých zastavaná plocha nepresahovala 25 m². Po novom sa povolená zastavaná plocha rozšírila až do 50 m² ¹³⁾. Drobnou stavbou je napr. aj zariadenie na výrobu elektriny, tepla a chladu z obnoviteľných zdrojov s celkovým inštalovaným výkonom do 100 kW vrátane alebo nabíjacia stanica pre elektromobily s celkovým výkonom do 22 kW s jedným alebo viacerými nabíjacími bodmi situovanými v exteriéri vrátane odberných elektrických zariadení pre nabíjacie stanice a ich inštalácie.

V Českej republike je situácia podobná. Veľmi podobný výpočet drobných stavieb stanovuje príloha č. 1 nového stavebného zákona. Došlo v ňom rovnako k rozšíreniu okruhu drobných stavieb vo voľnom režime, ktoré sa nepovoľujú ani neohlásia stavebnému úradu. Zodpovednosť za dodržanie požiadaviek na výstavbu má iba ich stavebník, resp. vlastník stavby.

Zmenami na Slovensku prešiel aj samotný proces ohlásenia drobných stavieb.

2.4. Vyhradená stavba

Niektoré typy budov alebo inžinierskych stavieb sú technologicky náročne alebo konštrukčne neobvyklé z hľadiska rozsahu stavebných prác, technológií stavebných prác a použitých stavebných výrobkov a kladú zvýšené nároky na organizovanie a koordináciu činností vo výstavbe a na potrebné technické vybavenie zhotoviteľa stavby. Takéto typy stavieb nový stavebný zákon označuje ako „vyhradené stavby“ ¹⁴⁾

V záujme zvýšiť bezpečnosť a kvalitu výstavby vyhradených stavieb sa zákonodarca rozhodol, že vyhradené stavby môžu zhotovovať iba certifikovaní zhotovitelia. Zhotoviteľ musí byť držiteľom platného certifikátu systému manažérstva zhotoviteľa vyhradených stavieb. Certifikácie vydáva akreditovaný certifikačný orgán. ¹⁵⁾

¹³⁾ Pozri § 2 ods. 4 písm. a) prízemné stavby, konštrukcie, zariadenia alebo výrobky dovezené na miesto osadenia alebo výrobky zmontované z konštrukčných prvkov na mieste osadenia, (ďalej len „zmontovaný výrobok“) pevne spojené so zemou, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 50 m² a výšku 5 m, najmä kôlne, práčovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia na nádoby na odpadky, stavby na chov drobných zvierat, sauny, úschovne bicyklov a detských kočíkov, čakárne, stavby športových zariadení a garáže alebo pozri § 2 ods. 4 písm. c) stavby na lesných pozemkoch a iných pozemkoch slúžiace na zabezpečovanie lesnej výroby a poľovníctva, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 50 m² a výšku 5 m, najmä sklady krmiva, náradia alebo hnojiva.

¹⁴⁾ Nový stavebný zákon v § 2 ods. 8 aj konkrétne vymenúva vyhradené stavby.

¹⁵⁾ Podľa § 31 ods. 7 musí byť certifikačný orgán akreditovaný podľa predpisov o akreditácii orgánov posudzovania zhody na základe výsledku preverenia spôsobilosti podľa certifikačnej schémy

Vyhradené stavby sa vyznačujú aj ďalšími špecifikami. Lehota na rozhodnutie o stavebnom zámere pri nich sa predlžuje až na 90 dní (pri väčšine stavieb je to 30 dní, respektíve 60 dní). Predĺžená je aj platnosť rozhodnutia o stavebnom zámere, a to na 3 roky (pri väčšine stavieb sú to 2 roky).

Opäť aj tu je česká právna úprava podobná, vrátane terminológie. Najzložitejšie vyhradené stavby sú uvedené v prílohe č. 3 nového stavebného zákona. V Českej republike ich povoľuje štátny Dopravný a energetický stavebný úrad a majú aj niektoré ďalšie špecifiká na ich projektovanie, výstavbu a dohľad.

3. Úrady

Zákon o výstavbe z roku 2022, ktorý nakoniec nikdy nenadobudol účinnosť, významne menil dlho zaužívané delenie štátnej správy, a priniesol na slovenské pomery radikálnu zmenu jej fungovania. Právomoc doterajších stavebných úradov (obcí) mala prejsť na 8 štátnych regionálnych stavebných úradov.

Takéto ambiciózne „zoštíhlenie“ štátnej správy sa však do nového stavebného zákona nedostalo a stavebnými úradmi zostávajú aj naďalej obce. Na Slovensku obce v pozícii stavebných úradov konajú v rámci preneseného výkonu štátnej správy.

Odvolačím orgánom proti rozhodnutiam stavebného úradu je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky. Okrem iného do pôsobnosti tohto úradu patrí aj riadenie a kontrola vykonávania preneseného výkonu štátnej správy vo výstavbe stavebnými úradmi alebo vybavovať sťažnosti proti stavebným úradom.

Na vrchole pyramídy hierarchie orgánov štátnej správy pre oblasť výstavby, vyvlastnenia a územného plánovania (okrem ekologických aspektov) je Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky.¹⁶⁾ Zaraďujeme ho k tzv. ostatným¹⁷⁾ ústredným orgánom štátnej správy. Primárnou úlohou úradu je metodicky riadiť výstavbu na Slovensku.

Nový stavebný zákon priznáva úradu aj jednu mimoriadne zaujímavú kompetenciu. Podľa § 13 písm. l) Úrad rozhoduje po dohode s príslušnými ústrednými orgánmi štátnej správy o rozporoch v konaniach, ak sa vzniknutý rozpor neodstránil dohodou medzi dotknutými orgánmi. Najčastejšími rozporní zrejme budú situácie, kedy dotknuté orgány vydajú protichodné záväzné stanoviská k stavebnému zámere. Na prvý pohľad by sa mohlo zdať, že úrad v pozícii ústredného orgánu štátnej správy pre oblasť výstavby má autoritatívnu decíziu právomoc rozhodovať tieto spory. Keď sa však bližšie pozrieme na znenie § 13 písm. l), tak optimizmus mierne klesá. Na začiatku tohto ustanovenia je síce napísané, že úrad „rozhoduje“ – čo evokuje právomoc úradu podľa vlastného uváženia určiť, ktoré záväzné stanovisko je správne.

„Národný dokument: Požiadavky na orgány vykonávajúce audit a certifikáciu systému manažérstva zhotoviteľa vyhradených stavieb. Požiadavky na systém manažérstva.“

¹⁶⁾ § 34a Zákona č. 575/2001 Z. z. o organizácii činnosti vlády a organizácii ústrednej štátnej správy.

¹⁷⁾ § 21 ods. 1 písm. k) Zákona č. 575/2001 Z. z. o organizácii činnosti vlády a organizácii ústrednej štátnej správy.

Avšak potom nasleduje slovné spojenie „po dohode“ s príslušnými ústrednými orgánmi štátnej správy. Áno, táto kompetencia úradu sa javí ako ukážkové uplatnenie paradoxu z knihy Josepha Hellera – Hlava XXII.

Inštitucionálna reforma bola hlavnou, a najviac politicky spornou témou zmien aj v Českej republike. Český nový stavebný zákon zriadil jednotnú sústavu štátnej stavebnej správy, ktorú mali tvoriť Najvyšší stavebný úrad v Ostrave, špecializovaný a odvolací stavebný úrad a krajské stavebné úrady s územnými pracoviskami v 205 obciach s rozšírenou pôsobnosťou (všetko malo byť pracoviskom jedinej štátnej správy, podobne ako napr. sústava katastrálnych úradov vedená ČÚZK). Do činnosti štátnej stavebnej správy malo byť integrované aj posudzovanie absolútnej väčšiny zložkových verejných záujmov (výnimkou zostalo zachovanie záväzných stanovísk dotknutých orgánov iba pre osobitne chránené územia, kultúrne pamiatky, rezervácie a zóny a požiarne nebezpečné stavby). Napriek tomu ešte pred nadobudnutím účinnosti bol český stavebný zákon zásadným spôsobom zmenený novelou č. 152/2023 Z.z., ktorá vrátila stavebné úrady späť obecným a krajským úradom do prenesenej pôsobnosti a záväzné stanoviská späť dotknutým orgánom. Iba k čiastočnej rezortnej integrácii záväzných stanovísk došlo v oblasti životného prostredia zákonom č. 148/2023 Z.z., o jednotnom environmentálnom stanovisku. Ani v Českej republike tak stavebný úrad nemôže prekonať záväzné stanoviská dotknutých orgánov. Len veľmi slabou náhradou je možnosť zvolať tzv. koordinačné zasadnutie, kde o to môže nezáväzne požiadať (§ 18).

4. Nové konanie

Nový stavebný zákon upúšťa od terajšieho dvojzložkového konania, t.j. územného a stavebného konania a zavádza len jedno konanie - konanie o stavebnom zámere, ktorým stavebný úrad vyjadruje súhlas s navrhovanou stavebnou činnosťou.

Po novom povolovalacie procesy pozostávajú z troch fáz, a to

- (i) prerokovanie stavebného zámeru;
- (ii) konanie o stavebnom zámere; a
- (iii) overenie projektu stavby.

4.1. Prerokovanie stavebného zámeru

V prvej fáze stavebník, alebo ním poverený projektant, sprístupní do elektronického informačného systému projektovú dokumentáciu a požiada dotknuté orgány o vydanie záväzných stanovísk a dotknuté právnické osoby o vydanie záväzných vyjadrení k stavebnému zámere.¹⁸⁾

Dotknutý orgán / právnická osoba musí vydať záväzné stanovisko 30 dní odo dňa doručenia žiadosti, alebo pri zložitých stavbách do 60 dní.¹⁹⁾

¹⁸⁾ § 20 ods. 1 nového stavebného zákona.

¹⁹⁾ Ak osobitný predpis neustanovuje inú lehotu.

Ak dotknutý orgán/právnická osoba nevydá záväzné stanovisko v týchto lehotách, predpokladá sa, že nemá pripomienky ani požiadavky na obsah stavebného zámeru, ak osobitný predpis neustanovuje inak. Takáto zákonná fikcia bezpochyby významne urýchlí celý povoľovací proces.

Po získaní záväzných stanovísk stavebník alebo ním poverený projektant vypracuje správu o prerokovaní stavebného zámeru, v ktorej vyhodnotí všetky uplatnené stanoviská a vyjadrenia, uvedie údaj o subjekte, ktorý pripomienku uplatnil, a spôsob vyhodnotenia uplatnenej pripomienky. Správa o prerokovaní stavebného zámeru je spolu so stavebným zámerom podkladom na konanie o stavebnom zámere na stavebnom úrade.²⁰⁾

Nový stavebný zákon rozlišuje niekoľko stupňov projektovej dokumentácie. Sú nimi stavebný zámer, projekt stavby / projekt stavby na ohlásenie a vykonávací projekt.

Stavebný zámer je textové a grafické vyjadrenie urbanistického, architektonického a základného stavebného riešenia navrhovanej stavby.²¹⁾ Stavebný zámer by mal poskytnúť základný obraz o stavebných prácach v rozsahu, ktorý je potrebný a dostačujúci na to, aby boli zjavné všetky podstatné okolnosti a parametre budúcej stavby.²²⁾

Ďalším stupňom projektovej dokumentácie je projekt stavby, ktorý by mal obsahovať podrobnejšie textové a grafické znázornenie budúcej stavby.

Stavebník alebo ním poverený projektant môže rozhodnúť, či do systému sprístupní samostatný stavebný zámer alebo stavebný zámer spolu s projektom stavby.

Výhodou toho je, že stavebný zámer sa prerokuje spolu s projektom stavby, takže nadobudnutím právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere a vydaním overovacej doložky k projektu stavby nie je potrebné ďalšie dopracovanie a stavebník môže začať so stavebnými prácami.

Na druhej strane, nevýhodou takéhoto postupu je, že stavebník riskuje, že ak dotknuté orgány alebo stavebný úrad vznesú k stavebnému zámeru námietky, tak stavebník bude musieť prekresliť projekt stavby, s čím sa mu bezprostredne zvýšia náklady.

4.2. Konanie o stavebnom zámere

Konanie o stavebnom zámere taktiež prebieha elektronicky. K žiadosti stavebník predloží projektovú dokumentáciu a správu o prerokovaní stavebného zámeru. Následne, ak je žiadosť úplná, stavebný úrad do 7 dní oznámi začatie konania. Stavebný úrad v oznámení o začatí konania vyzve účastníkov,

²⁰⁾ § 23 ods. nového stavebného zákona.

²¹⁾ Podľa § 9 ods. 1 by stavebný zámer mal obsahovať aj riešenie zabezpečenia požiadaviek protipožiarnej bezpečnosti navrhovanej stavby a jej prevádzky, jej umiestnenia do územia, napojenia na dopravnú infraštruktúru a na sieť technického vybavenia územia, zmeny existujúcej stavby alebo odstránenia stavby.

²²⁾ Viď dôvodová správa k novému stavebnému zákonu.

aby uplatnili svoje námietky najneskôr na ústnom pojednávaní, prípadne (ak nenariadi ústne pojednávanie), aby ich uplatnili v lehote nie kratšej ako 7 dní. Ak účastník námietky neuplatní, hoci ich uplatniť mohol, nemôže ich uplatniť neskôr v odvolacom konaní.

Od momentu, kedy je žiadosť úplná začínajú stavebnému úradu plynúť lehoty na vydanie rozhodnutia. Vo veciach, ktoré môže správny orgán rozhodnúť na podklade žiadosti bez potreby ústneho pojednávania alebo miestnej obhliadky, je povinný rozhodnúť do 30 dní.²³⁾ V ostatných prípadoch rozhodne do 60 dní. Výnimkou sú spomínané vyhradené stavby, pri ktorých má stavebný úrad lehotu 90 dní.

Na Slovensku sme dlhodobo mali problém so špekulatívnymi subjektami, ktoré častokrát vstupovali do konaní s motiváciou škodiť stavebníkovi a umelo predlžovať konania.

Podľa § 52 ods. 5 nového stavebného zákona by už stavebný úrad nemal prihliadať na návrhy, pripomienky a námietky účastníkov konania, ktoré sledujú iný cieľ ako ochranu práv a právom chránených záujmov účastníka konania, najmä poškodiť iného, získať neoprávnený prospech, dosiahnuť priefahy v konaní a obštrukcie alebo ktorých vyhovením by došlo k porušeniu všeobecne záväzných právnych predpisov, k rozporu so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie alebo so záverečným stanoviskom orgánu posudzovania vplyvov stavby na životné prostredie.

4.3. Overenie projektu stavby

Ak stavebný úrad vydá rozhodnutie o stavebnom zámere, ešte to neznamená, že stavebník môže začať stavať. Stavebník najskôr musí požiadať stavebný úrad, aby mu overil projekt stavby. Ak stavebný úrad projekt stavby overí, vydá overovaciu doložku. Na overenie projektu stavby sa nevzťahuje správny poriadok.²⁴⁾

Pri overovaní projektu stavby úrad posudzuje súlad textovej časti a grafickej časti projektu stavby s obsahom rozhodnutia o stavebnom zámere a podmienkami dotknutých orgánov zo záväzných stanovísk a záväzných vyjadrení dotknutých právnických osôb k stavebnému zámeru a súlad s osobitným predpisom.

Súladnosť projektu stavby so záväzným stanoviskom sa preukazuje doložkou súladu vydanou dotknutým orgánom / právnickou osobou. Doložky súladu získa stavebník od dotknutých subjektov, ktoré si v záväznom stanovisku k stavebnému zámeru vyhradili posúdenie projektu stavby a uplatnili požiadavky na dopracovanie projektu stavby. Ak by dotknutý orgán / právnická osoba nevydal doložku súladu v zákonnej lehote, nastupuje fikcia vydania súhlasnej doložky.

Ak je projekt stavby v súlade s rozhodnutím o stavebnom zámere, stavebný úrad overí projekt stavby overovacou doložkou. Overovacia doložka stráca

²³⁾ Ak nový stavebný zákon alebo osobitný predpis neustanovuje inak.

²⁴⁾ § 82 ods. 1 písm. b) nového stavebného zákona.

platnosť, ak sa so stavebnými prácami nezačalo do dvoch rokov odo dňa jej vydania, ak správny orgán neurčil na začatie stavby dlhšiu lehotu.

Tak ako tomu bolo doposiaľ, po zhotovení stavby nasleduje kolaudačné konanie. Prebieha viac menej v rovnakom režime ako podľa starého stavebného zákona, s niekoľkými drobnými zmenami.

V Českej republike došlo k veľmi podobnému vývoju. Rovnako bolo zrušené dvojfázové povolenie v územnom a stavebnom konaní a bolo nahradené jediným povolením zámeru. Nie je však rozlišovaná fáza prerokovania stavebného zámeru a konanie o stavebnom zámere. Aj v Českej republike si môže stavebník obstaráť záväzné stanoviská a ďalšie podklady ešte pred začatím konania na stavebnom úrade sám, ale takýto postup nemá špecifickú procesnú úpravu. Zároveň môže český stavebník využiť služby stavebného úradu, ktorý je povinný obstaráť záväzné stanoviská za neho (§ 184 ods. 3). Lehota na vydanie záväzných stanovísk a vyjadrení, vrátane fikcie, aj lehoty na vydanie rozhodnutí sú v oboch krajinách rovnaké. Česká úprava je jednoduchšia v tom, že po povolení zámeru stavebník už nepotrebuje overenie projektu stavby a môže začať realizovať stavbu bez ďalšieho. Za dodržanie súladu stavby s povolením zámeru a s požiadavkami na výstavbu zodpovedá projektant ako autorizovaná osoba.

5. Ďalšie zmeny

Nová úprava rozlišuje medzi stavebníkom (osobou, ktorá má v úmysle uskutočňovať stavebné práce a disponuje titulom k stavebnému pozemku) a zhotoviteľom stavby (osobou, ktorá stavbu skutočne realizuje). Doterajšie predpisy nemali samostatné ustanovenia o zhotoviteľoch stavby, ani neupravovali požiadavky na ich odbornú spôsobilosť, technické vybavenie a personálne zabezpečenie. Na rozdiel od aktuálneho stavu má byť zhotoviteľ stavby podnikateľ na základe viazanej živnosti (v súčasnosti sa jedná o voľnú ohlasovanú živnosť). Česká úprava je obdobná.

Starý stavebný zákon nedostatočne rozlišoval zodpovednosť jednotlivých subjektov vstupujúcich do výstavby. Nový stavebný zákon detailnejšie upravuje povinnosti stavebníka, zhotoviteľa stavby, projektanta, stavbyvedúceho, stavebného dozoru a geodeta.

Starý zákon obsahoval inštitút tzv. dodatočnej legalizácie stavby postavenej bez stavebného povolenia. Nový stavebný zákon však s dodatočným povolením stavieb už nepočíta. Ak po 1. apríli 2025 niekto postaví stavbu (na ktorú sa už majú aplikovať nové predpisy) nepovolenými stavebnými prácami (bez overeného projektu stavby alebo v rozpore s ním), už ju nebude môcť dodatočne zlegalizovať.²⁵⁾ O tomto sprísnení sa v Česku tiež uvažovalo a pôvodná

²⁵⁾ Podľa prechodných ustanovení § 84 ods. 7 však platí, že:

Doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na

a) preskúmanie spôsobilosti stavieb na užívanie vrátane vydávania záväzných stanovísk pre tieto konania, ak stavba spĺňa podmienky na preskúmanie jej spôsobilosti na užívanie podľa doterajších predpisov a vlastníci stavby podávajú žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie do 31. marca 2029,

verzia zákona vyžadovala pre dodatočné povolenie dobrú vieru stavebníka. Ale novelou č. 152/2023 Sb. došlo opäť k zmierneniu a dodatočné povolenie nelegálnej stavby je v Česku aj naďalej možné, ak stavebník zaplatí pokutu za priestupok a ak je stavba v súlade s požiadavkami na výstavbu a nevyžaduje udelenie výnimky.

Záver

Nový stavebný zákon predstavuje bezpochyby v oboch krajinách jednu z najzásadnejších a dlho očakávaných legislatívnych zmien v oblasti výstavby za posledné desaťročia. Jedno povoľovacie konanie, zákonné fikcie pri vydávaní záväzných stanovísk a doložiek súladu, nový ústredný orgán na Slovensku (v Česku aspoň Dopravný a energetický stavebný úrad) či elektronizácia konania (na Slovensku v zásade funkčné, v Česku doposiaľ neúspešné) sú kroky správnym smerom, ktoré majú potenciál urýchliť a zjednodušiť výstavbu na Slovensku aj v Česku. Avšak ako pri každej novej právnej norme, aj pri stavebnom zákone až čas ukáže, či sa naozaj osvedčí v praxi a naplní sledovaný cieľ.

Zhrnutie:

Článok rozoberá najzásadnejšie zmeny, ktoré priniesol nový stavebný zákon č. 25/2025 Z. z., účinný od 1. apríla 2025²⁶⁾. Ide o komplexnú a dlho očakávanú reformu stavebného práva na Slovensku, s cieľom urýchliť, zjednodušiť a sprehľadniť povoľovacie procesy.

Nový stavebný zákon prináša nové definície niektorých pojmov, jedno povoľovacie konanie - konanie o stavebnom zámere, ktoré prebieha elektronickou formou. Zákon ďalej zavádza niekoľko mechanizmov pre urýchlenie konania, ako napr. fikcie pri vydávaní záväzných stanovísk a doložiek súladu alebo oprávnenie úradu neprihliadnuť na námietky účastníkov, ktorých jediným cieľom je zaťažovať stavebný úrad a umelo predlžovať konanie. Pôsobnosť stavebných úradov síce naďalej ostala zverená obciam, ale novým ústredným orgánom štátnej správy pre oblasť výstavby, územného plánovania a vyvlastnenia je Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky.

Slovenský zákonodarca evidentne čerpal inšpiráciu aj v českom stavebnom zákone, a preto autori ²⁷⁾ v texte upriamujú pozornosť aj na niektoré podobnosti s českou úpravou.

Kľúčové slová: stavebný zákon, výstavba, stavba, stavebné konanie.

b) konanie o dodatočnom povolení stavby vrátane vydávania záväzných stanovísk pre tieto konania, ak stavba nespĺňa podmienky, aby ju bolo možné považovať za stavbu postavenú v súlade s platnými predpismi podľa doterajších predpisov, ani podmienky na preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie podľa doterajších predpisov alebo podľa písmena a) a vlastník tejto stavby podá žiadosť o dodatočné povolenie stavby od 1. apríla 2025 do 31. marca 2029.

²⁶⁾ Zákon č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

²⁷⁾ Tento príspevok odráža súkromné názory autorov a nemusí sa zhodovať s postojom inštitúcií, pre ktoré autori pracujú.

The new construction law in Slovakia - have we been inspired by our neighbors? – summary:

The article discusses the most significant changes introduced by the new Building Act No. 25/2025 Coll., effective from April 1, 2025. This represents a comprehensive and long-anticipated reform of construction law in Slovakia, aiming to accelerate, simplify, and clarify permitting processes. The new Building Act introduces new definitions of certain terms and establishes a single permitting procedure – the construction project procedure – which will take place electronically. The Act also introduces several mechanisms to expedite the process, such as presumptions in the issuance of binding opinions and compliance clauses, as well as the authority's right to disregard objections from participants whose sole intention is to deliberately burden the building authority and prolong the proceedings.

Although the competence of building authorities remains entrusted to municipalities, a new central state authority for the area of construction, zoning and expropriation of land has been established: the Office for Spatial Planning and Construction of the Slovak Republic. The Slovak legislator clearly drew inspiration from the Czech Building Act, and therefore, the authors also highlight some similarities with the Czech legislation in the text.

Keywords: Building Act, construction, building, building procedure.