

## Zmeny v stavebnom zákone od 01.04.2025

Dňa 01.04.2025 nadobudne účinnosť nový zákon č. **25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „stavebný zákon“)**, ktorý spolu so zákonom č. **26/2025 Z. z. o zmene a doplnení niektorých zákonov v súvislosti so zmenami vyvolanými stavebným zákonom** prináša do oblasti stavebného práva niekoľko výrazných zmien. Nová právna úprava stavebného zákona komplexne upravuje postup výstavby od stavebného zámeru stavebníka, cez zhotovovanie, kolaudáciu až po trvalé užívanie stavieb počas ich ekonomickej životnosti. V tomto smere je základnou právnou úpravou v oblasti výstavby. Iné zákony upravujúce výstavbu, najmä výstavbu inžinierskych stavieb, sú vo vzťahu k navrhovanému zákonu v právnom postavení osobitných právnych úprav, ktoré majú prednosť pred navrhovaným zákonom. Účelom nového stavebného zákona nie je posúdenie umiestnenia stavby, ale jej posúdenie zo stavebnotechnického hľadiska, t. j. regulácia výstavby z hľadiska funkčného a priestorového usporiadania územia je predmetom zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov.

### **Stavebným zákonom sa:**

1. Zabezpečuje sa kontinuita výkonu pôsobností orgánov štátnej správy vo výstavbe
2. Zabezpečuje sa kontinuita nadobudnutých práv a povinností vo výstavbe a plynutie lehôt začatých pred účinnosťou navrhovaného zákona
3. Zabezpečuje sa kontinuita pôsobnosti dotknutých orgánov vyjadrovať sa záväznými stanoviskami k návrhom stavebníkov pre konania vedené stavebnými úradmi podľa doterajších predpisov

Prvostupňovým správnym orgánom je naďalej stavebný úrad podľa doterajších predpisov, **avšak len v prípade návrhových konaní, t. j. v prípade štátnych stavebných dohľadov prechádza pôsobnosť zo stavebných úradov na Úrad pre územné plánovanie a výstavbu.** Špeciálnymi stavebnými úradmi sú orgány podľa doterajších predpisov, rovnako tak odvolacími orgánmi sú správne orgány príslušné na vybavenie odvolania podľa doterajších predpisov.

### **Doterajšie právne predpisy, vrátane príslušnosti správnych orgánov, sa použijú na vybavenie (§ 84):**

- správnych konaní začatých podľa doterajších predpisov,
- ohlásenia podaného do účinnosti zákona podľa doterajších predpisov,
- realizáciu a kolaudáciu stavby povolenej podľa doterajších predpisov,
- pokút a sankcií za priestupky a správne delikty spáchané do účinnosti zákona,
- preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie,
- dodatočné povolenie stavby,
- konaní vo vzťahu k stavbám jadrových zariadení

### **Pokiaľ ide o všeobecné zásady výstavby, platí, že:**

#### **1. Ohlásenie sa vyžaduje (§ 18 ods. 3):**

#### **Drobné stavby a stavebné úpravy - § 18 ods. 3, 4, § 2 ods. 4**

V prípade splnenia zákonných podmienok stavebný úrad vykoná overenie projektu stavby na ohlásenie overovacou doložkou, a to **v lehote 30 dní odo dňa doručenia ohlásenia...** (§ 63 ods. 6). Prílohami ohlásenia sú okrem projektu stavby na ohlásenie **aj záväzná stanoviská dotknutých orgánov (obce ako orgánu územného plánovania**

**vo forme záväzného stanoviska – súlad s ÚPN) a dotknutých právnických osôb,** ktorých sa navrhované stavebné práce týkajú (VSD, VVS, SPP, a pod.). Overenie projektu stavby na ohlásenie sa vykoná **overovacou doložkou**; pokiaľ správny orgán neoverí projekt ohlásenej drobnej stavby/stavebnej úpravy v lehote (30 dní), **platí fikcia**, že overovaciu doložku vydal. Uvedené **neplatí paušálne** k všetkým drobným stavbám/stavebným úpravám, vid' § 63 ods. 7 písm. a) až i). Ak ohlásenie **nebude** obsahovať požadované náležitosti, stavebný úrad vyzve stavebníka na jeho doplnenie v určenej lehote (počas ktorej lehota na vybavenie ohlásenia neplynie) s tým, že ak ani po uplynutí lehoty na doplnenie ohlásenie nie je úplné, správny orgán podanie **vráti stavebníkovi** (§ 63 ods. 4). Proti vráteniu ohlásenia môže žiadateľ podať **podnet na preskúmanie postupu správneho orgánu**, a to odvolaciu orgánu v lehote 10 pracovných dní odo dňa doručenia vrátenia ohlásenia (§ 63 ods. 8). Naďalej platí, že stavebný úrad na základe predložených dokladov určí, že ohlásenú stavbu je potrebné prerokovať v konaní a uskutočniť ju len na základe rozhodnutia o stavebnom zámere. Ohlásené stavebné práce možno začať uskutočňovať **do 3 rokov** odo dňa overenia projektu ohlásenej stavby. Zákon zároveň upravuje aj odstránenie stavby zhotovenej na základe ohlásenia, informačnej konštrukcie alebo zmontovaného výrobku – na základe ohlásenia správneho orgánu a vydanie súhlasu správneho orgánu na odstránenie. **Počnúc dňom 15.03.2025 dochádza k zvýšeniu správneho poplatku za ohlásenie drobnej stavby, stavebných úprav a udržiavacích prác pre právnické aj fyzické osoby na sumu 50 Eur. Zároveň od 01.04.2025 dochádza k zvýšeniu správneho poplatku za ohlásenie drobnej stavby/stavebnej úpravy podanej po 01.04.2025 v zmysle Položky 59 písm. b) ods. 4 a 5 sadzobníka správnych poplatkov.**

Vzhľadom na uvedené zmeny, najmä pokiaľ ide o ustanovenie lehoty na vybavenie ohlásenia a zavedenia fikcie overenia projektu ohlasovanej drobnej stavby/stavebnej úpravy uplynutím lehoty je potrebné, aby:

-prijaté ohlásenia doručili stavebnému úradu ešte v deň prevzatia ohlásenia na obci  
-upovedomili stavebníkov o nevyhnutnosti splnenia zákonných podmienok stanovených v § 63 ods. 2.

**2. Rozhodnutie o stavebnom zámere (ak stavebný zákon neustanovuje inak) sa vyžaduje (§ 18 ods. 2):**

1. Pre každú stavbu,
2. Zmenu dokončenej stavby (§ 5)
3. Odstraňovanie stavby (§ 2 ods. 11)
4. Stavebné úpravy na stavbe alebo na pozemku (§ 2 ods. 9)
5. **Zmena stavby pred dokončením – počnúc účinnosťou stavebného zákona toto konanie už nebude možné, nová úprava je obsiahnutá v § 43 – kontrolná prehliadka stavby**

**Fázy výstavby: - Prerokovanie (správa o prerokovaní stavebného zámeru) § 20/§24**

-ustanovuje sa povinnosť stavebníka alebo ním povereného projektanta pred podaním žiadosti o rozhodnutie o stavebnom zámere prerokovať ho s dotknutými orgánmi a zabezpečiť ich záväzné stanoviská. Obsahové podrobnosti stavebného zámeru upravuje vyhláška. Stavebný zámer je podkladom pre záväzné stanoviská dotknutých orgánov v závislosti od druhu stavby, jej umiestnenia a kompetencií dotknutých orgánov, ako aj dotknutých právnických osôb. Stavebník

alebo ním poverený projektant môže predložiť buď samostatný stavebný zámer alebo stavebný zámer spolu s projektom stavby. V prípade predloženia stavebného zámeru spolu s projektom stavby je zjednodušenie v tom, že stavebný zámer sa prerokuje spolu s projektom stavby, takže nadobudnutím právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere a vydaní overovacej doložky k projektu stavby nie je potrebné ďalšie dopracovanie a stavebník môže začať so stavebnými prácami. Priebeh prerokovania stavebného zámeru spočíva v tom, že stavebník, resp. ním poverený projektant vloží do informačného systému vedeného Úradom pre územné plánovanie a výstavbu buď samotný stavebný zámer alebo stavebný zámer a projekt stavby. K tomuto stavebnému zámernu/stavebnému zámernu a projektu stavby sa vyjadria jednotlivé dotknuté orgány, dotknuté právnické osoby a orgán územného plánovania, a to vo forme záväzného stanoviska k stavebnému zámernu alebo doložky súladu k projektu stavby v lehote 30/60 dní od doručenia žiadosti s fikciou súhlasu (dotknuté orgány), v lehote 30/60 dní od doručenia žiadosti bez fikcie súhlasu (dotknuté právnické osoby). Výsledkom je nový dôležitý dokument – správa o prerokovaní stavebného zámeru (§ 23), ktorá by mala racionalizovať postup výstavby. Navrhovaná správa o prerokovaní stavebného zámeru má podať stavebnému úradu obraz o tom, ktoré dotknuté orgány vydali záväzné stanovisko, aké požiadavky a námietky vzniesli a stanovisko stavebníka a projektanta k nim. Náležitosti správy o prerokovaní stavebného zámeru upravuje vykonávacia vyhláška. Správa o prerokovaní stavebného zámeru bude spolu so stavebným zámernom základnou náležitosťou žiadosti stavebníka o rozhodnutie stavebného úradu.

**- Konanie o stavebnom zámere § 48 a nasl.**

-Týmto paragrafom začína procesná časť týkajúca sa činnosti stavebného úradu. Žiadosť na začatie konania podáva stavebník stavebnému úradu elektronicky, k žiadosti priloží projektovú dokumentáciu vypracovanú oprávnenou osobou a správu o prerokovaní stavebného zámeru. Pokiaľ žiadosť nie je úplná, stavebný úrad vyzve stavebníka do 15 dní odo dňa doručenia žiadosti stavebníka, aby žiadosť v určenej lehote doplnil s upozornením, že inak konanie zastaví. Pokiaľ je žiadosť úplná, stavebný úrad do 7 dní oznámi začatie konania účastníkom konania, dotknutým orgánom a dotknutým právnickým osobám, a to buď s nariadením ústneho pojednávania (najmenej 7 pracovných dní pred termínom ústneho pojednávania) alebo určí lehotu na pripomienky (ktorá nesmie byť kratšia ako 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia). Rozpory medzi záväznými stanoviskami dotknutých orgánov k stavebnému zámernu a inými uplatnenými stanoviskami, ktoré sa nepodarilo odstrániť stavebníkovi a projektantovi pred podaním návrhu na začatie konania, odstraňuje správny orgán v konaní; správny orgán vedie dotknuté orgány k odstráneniu rozporu dohodou, ak sa nepodarí odstrániť rozpor dohodou na ústnom pojednávaní, správny orgán preruší konanie a vyžiada si stanoviská od príslušných najbližšie nadriadených orgánov, ktoré sú ich povinné vydať do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti a ak sa ani tak nedosiahne odstránenie rozporu alebo dotknutý orgán nemá nadriadený orgán, správny orgán požiada o odstránenie rozporu úrad, ktorý rozhodne o rozporoch po dohode s príslušnými ústrednými orgánmi štátnej správy a územnej samosprávy do 30 dní odo dňa doručenia ich stanovísk. Pokiaľ nedôjde k odstráneniu rozporov, správny orgán žiadosť zamietne (§ 59 ods. 2). Lehota na rozhodnutie o stavebnom zámere je v zákone upravená dvojako, a to vo veciach, ktoré môže správny orgán rozhodnúť na podklade žiadosti bez potreby ústneho pojednávania alebo miestnej obhliadky, je povinný rozhodnúť do 30 dní odo dňa, keď je žiadosť úplná; v ostatných prípadoch do 60 dní odo dňa, keď je žiadosť úplná. Do tejto lehoty sa ale nezapočítava doba doručovania oznámenia o začatí konania a v prípade ústneho pojednávania sa nezapočítava doba do dňa ústneho pojednávania. Rozhodnutie o stavebnom zámere platí 2 roky, pri líniových stavbách a pri vyhradených stavbách 3 roky a pri informačnej konštrukcii a pri zmontovanom výrobku 1 rok odo dňa nadobudnutia právoplatnosti, ak správny orgán neurčil dlhšiu lehotu;

nestráca však platnosť, ak bola v týchto lehotách podaná žiadosť o overenie projektu. Rozhodnutie o stavebnom zámere stráca platnosť dňom straty platnosti overovacej doložky.

- **Prerokovanie a overenie projektu stavby § 24, § 65**

-Projekt stavby musí byť vypracovaný na základe rozhodnutia

o stavebnom zámere a v súlade so stavebným zámerom, ak sa vyžadoval. Je konečným textovým a grafickým podkladom pre uskutočňovanie stavebných prác. Svojím účelom, prevažným obsahom a podrobnosťou zodpovedá terajšej projektovej dokumentácii určenej na stavebné povolenie. Dôležitým novým prvkom je **tzv. doložka súladu**, ktorá bude slúžiť na to, aby dotknutý orgán skontroloval zapracovanie svojich požiadaviek do projektu stavby. Doložku súladu si vyžiada stavebník, resp. ním poverený projektant od dotknutých orgánov, ktoré si v záväznom stanovisku k stavebnému zámeru vyhradili posúdenie projektu stavby a uplatnili požiadavky na dopracovanie projektu stavby. Dotknutý orgán je povinný vydať doložku súladu k projektu stavby **v lehote 30 dní** odo dňa doručenia žiadosti. Ak išlo o postup podľa § 24 ods. 3 (fikcia súhlasu pri vydávaní záväzného stanoviska), stavebný úrad si vyžiada potvrdenie dotknutého orgánu (§ 65 ods. 3). Proti vráteniu žiadosti môže žiadateľ podať podnet na preskúmanie postupu správneho orgánu na regionálny úrad do 10 pracovných dní; odvolací orgán preskúma postup správneho orgánu do 30 dní odo dňa jeho doručenia a ak zistí nesprávny postup, postúpi podnet s pokynom na overenie projektu správneho orgánu. Ak nezistí nesprávny postup, podnet zamietne a vráti žiadosť s prílohami žiadateľovi.

- **Zhotovovanie (certifikácia zhotoviteľa vyhradených stavieb) § 25-47**

-Stavbu, zmenu dokončenej stavby, odstraňovanie stavby a stavebné úpravy na stavbe alebo na pozemku možno zhotoviť len podľa projektu stavby overeného v konaní o stavebnom zámere alebo na základe ohlásenia.

- **Kolaudovanie § 66-67**

-Kolaudácia sa bude vyžadovať na novú stavbu, zmenu dokončenej stavby a terénnu úpravu, na ktorú bolo potrebné rozhodnutie o stavebnom zámere. Začína na návrh stavebníka; ak je návrh úplný, stavebný úrad **oznami do 7 dní termín kolaudačnej obhliadky** tak, aby sa kolaudačná obhliadka uskutočnila **do 30 dní od jej oznámenia**. Ak sa kolaudačnou obhliadkou zistí, že stavba **nie je spôsobilá** na trvalé užívanie, vyhotoví protokol a **vyzve** žiadateľa, aby v určenej lehote odstránil kolaudačné nedostatky a stavbu dokončil v súlade s overeným projektom stavby a kolaudáciu **preruší**. Ak nedostatky žiadateľ v určenej lehote **neodstráni**, stavebný úrad kolaudáciu **zastaví**. Pokiaľ je stavba **spôsobilá** na trvalé užívanie, stavebný úrad **vydá do 15 dní kolaudačné osvedčenie**. Ak je stavba postavená **v rozpore** s overeným projektom stavby, stavebný úrad konanie **zastaví**.

Vzhľadom na uvedené zmeny, najmä pokiaľ ide o ustanovenie lehoty na vydanie rozhodnutia, resp. osvedčenia a je potrebné, aby:

-prijaté žiadosti obce doručili stavebnému úradu ešte v deň prevzatia žiadosti na obci  
-upovedomili stavebníkov o nevyhnutnosti splnenia zákonných podmienok stanovených v § 50.

### **3.Rozhodnutie o stavebnom zámere ani ohlásenie sa nevyžaduje - § 18 ods. 5**