

**PRÁVNÁ ANALÝZA ZMIEN V OBLASTI STAVEBNÉHO PRÁVA
V SLOVENSKEJ REPUBLIKE**



OBSAH

Právna analýza zmien v oblasti stavebného práva v Slovenskej republike.....	1
Zoznam skratiek.....	4
1 Úvod	5
2 Potreba zásadnej reformy stavebného práva	7
2.1 Hlavné nedostatky predchádzajúcej legislatívnej úpravy stavebného práva	7
2.2 Prípravy legislatívnej reformy stavebnej legislatívy.....	9
3 povoľovacie procesy podľa NSZ.....	14
3.1 Povoľovací proces podľa PSZ	14
3.2 Jednostupňové konanie o stavebnom zámere podľa NSZ	15
3.2.1 Prerokovanie stavebného zámeru (§ 20 – 23 NSZ):	15
3.2.2 Konanie o stavebnom zámere (§ 48 a nasl. NSZ).....	17
3.2.3 Rozhodnutie o stavebnom zámere	20
3.2.4 Overenie projektu stavby (§ 65 NSZ).....	22
3.2.5 Kolaudácia (§ 66 a nasl. NSZ).....	22
3.3 Hlavné faktory jednostupňového konania	23
4 Zmeny v inštitucionálnom usporiadaní	27
4.1 Inštitucionálne usporiadanie podľa PSZ	27
4.2 Inštitucionálne usporiadanie podľa NSZ	28
4.3 Podrobnejší popis inštitucionálnych zmien	30
5 Členenie stavieb.....	32
5.1 Členenie stavieb	32
5.2 Úprava špecifických typov stavieb	33
5.2.1 Drobné stavby	33
5.3 Jednoduché stavby	36
5.4 Stavebné úpravy.....	37

5.5	Zmena stavby pred dokončením	37
6	Ohlásenie stavieb podľa NSZ.....	38
6.1	Všeobecné povoľovanie stavieb	38
6.2	Ohlásenie.....	38
6.3	Stavebné práce, ktoré možno uskutočniť bez rozhodnutia o stavebnom zámere alebo ohlásenia stavebnému úradu	39
6.4	Ohlásenie.....	41
6.5	Poznámky zmenám v režime povoľovania jednoduchých stavieb	41
7	Nelegálne stavby.....	43
7.1	Režim nelegálnych stavieb podľa PSZ	43
7.2	Režim nelegálnych stavieb podľa NSZ	44
7.3	Časovo obmedzená možnosť legalizácie stavieb.....	44
7.4	Zamýšľané dopady novej úpravy nelegálnych stavieb	45
8	Postavenie a zodpovednosť jednotlivých účastníkov výstavby.....	47
8.1	Stavebník.....	47
8.2	Vyhradené činnosti vo výstavbe	48
8.3	Projektant (§ 35)	49
8.4	Zhotoviteľ	50
8.5	Stavbyvedúci (§ 37 - § 39 NSZ)	51
8.6	Stavebný dozor (§ 36 NSZ)	51
8.7	Bližšie vysvetlenie	52
9	Fikcia súhlasu.....	53
9.1	Fikcia súhlasu (§ 21 ods. 9 NSZ).....	53
	Záver	54
	Zoznam použitej literatúry	57

ZOZNAM SKRATIEK

EK	Európska komisia
EÚ	Európska únia
MDVRR SR	Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky
Nový stavebný zákon (NSZ)	Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)
OECD	Organizácia pre ekonomickú spoluprácu a rozvoj
Pôvodný stavebný zákon (PSZ)	Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)
SP	Zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok)
SSI	Slovenská stavebná inšpekcia
ÚÚPV SR	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
ZoÚP	Zákon č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní
ZoV	Zákon č. 201/2022 Z.z. o výstavbe

1 ÚVOD

Cieľom tejto právnej analýzy je systematicky zhodnotiť zmeny v oblasti stavebného práva, ktoré nadobudli účinnosť v rokoch 2024 a 2025. Tieto zmeny sú vôbec najväčšou rekodifikáciou legislatívy upravujúcej oblasť stavebného práva od prijatia Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon). Analýza sa zameriava na zmeny, ktoré vyvolá prijatie nových predpisov upravujúcich oblasť stavebného práva.

Stavebná legislatíva na Slovensku prešla po takmer polstoročí platnosti zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len „**PSZ**“) zásadnou reformou. PSZ, prijatý v roku 1976, bol napriek mnohým novelizáciám vnímaný ako zastaraný, nepružný a administratívne náročný, neschopný efektívne reagovať na súčasné potreby a výzvy v oblasti výstavby. Dlhodobá pretrvávajúca kritika sa týkala najmä zdĺhavých povoľovacích procesov, nedostatočnej digitalizácie a nejednotnosti aplikačnej praxe.

Jedným z najvýznamnejších prvkov rekodifikácie je rozdelenie pôvodne jednotnej úpravy územného plánovania a stavebného poriadku, ktorú obsahoval PSZ, na dva samostatné zákony a to ZoÚP a NSZ. Toto rozdelenie vytvorilo špecializovanú legislatívu, ktorá sa sústreďí na odlišné ciele a procesy. ZoÚP sa zameriava na strategické a koncepčné usmerňovanie využívania územia, ochranu verejných záujmov v území, environmentálne aspekty a ciele udržateľného rozvoja na rôznych úrovniach (celoštátnej, regionálnej, miestnej). Naopak, nový NSZ sa koncentruje na technické, procesné a bezpečnostné aspekty samotnej prípravy, povoľovania, realizácie, užívania a odstraňovania stavieb. Očakáva sa, že táto špecializácia prinesie jasnejšiu a cielenejšiu reguláciu v oboch oblastiach.

Základné právne predpisy upravujúce oblasť stavebného práva platné k 15.04.2025

Základnými právnymi predpismi upravujúcimi oblasť územného plánovania a stavebného práva v Slovenskej republike sú:

- a) Zákon č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní
- b) Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)
- c) Zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok)
- d) Zákon č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie

- e) Vyhláška ÚÚPV SR č. 59/2025 Z.z. o členení stavieb
- f) Vyhláška ÚÚPV SR č. 60/2025 Z.z. o štruktúre a prevádzke informačného systému územného plánovania a výstavby, o obsahu podaní a obsahu a rozsahu dokumentácie stavby
- g) Zákon č. 142/2024 Z.z. o mimoriadnych opatreniach pre strategické investície
- h) Zákon č. 371/2021 Z.z. o významných investíciách
- i) Zákon č. 133/2013 Z.z. o stavebných výrobkoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- j) 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
- k) Zákon č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- l) Vyhláška MDVRR SR 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
- m) Vyhláška ÚÚPV SR č. 153/2024 Z.z. o štandardoch a metodike spracovania územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov
- n) Vyhláška ÚÚPV SR č. 69/2024 Z.z. o územnotechnických požiadavkách na výstavbu
- o) Vyhláška ÚÚPV SR č. 54/2024 Z.z. ktorou sa ustanovujú vzory formulárov používané informačným systémom územného plánovania a výstavby
- p) Vyhláška ÚÚPV SR č. 49/2024 Z.z. ktorou sa ustanovuje obsah a forma žiadosti o zápis do registra odborne spôsobilých osôb a spôsob overenia odbornej spôsobilosti

2 POTREBA ZÁSADNEJ REFORMY STAVEBNÉHO PRÁVA

Diskusia o potrebe reformy stavebného práva na Slovensku prebiehala s rôznou intenzitou pomerne dlhú dobu, nakoľko PSZ bol novelizovaný dovedna viac ako 40 krát, pričom po roku 2010 bol novelizovaný 27 krát. Z tohto počtu noviel sa dá veľmi dobre usúdiť, že PSZ prestal byť vhodný pre dynamicky sa meniace potreby v oblasti rozvoja územia, digitalizácie, ochrany životného prostredia. Súčasne bolo zrejmé, že PSZ nedokáže efektívne reagovať na urgentnú potrebu zrýchlenia povoľovacích procesov.

Slovensko sa pravidelne umiestňovalo na nižších priečkach v rebríčkoch hodnotiacich jednoduchosť podnikania (napr. Doing Business¹). Jedným z dôvodov bola komplikovanosť získavania stavebných povolení². Za neúmernú dĺžku stavebných konaní Slovensko opakovane kritizovali Európska komisia ako aj OECD. Kritika zo strany Európskej únie ako aj medzinárodných organizácií bola dôležitým impulzom, ktorý spustil legislatívny proces zameraný na rekodifikáciu územného a stavebného práva.

2.1 Hlavné nedostatky predchádzajúcej legislatívnej úpravy stavebného práva

Jedným z najzásadnejších systémových problémov stavebného poriadku na Slovensku bola dlhodobá pretrvávajúca neefektivita povoľovacích konaní, ktorej príčinou nebola len samotná legislatíva či správne orgány, ale aj kvalita a dostupnosť územnoplánovacej dokumentácie.

Územnoplánovacia dokumentácia je základným nástrojom územného plánovania, prostredníctvom ktorého sa určujú zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia a jeho funkčného využívania. Slúži ako záväzný podklad pre rozhodovanie orgánov verejnej

¹ Doing Business - bola každoročná správa vydávaná **Svetovou bankou**, ktorá hodnotila regulácie ovplyvňujúce podnikateľské prostredie v jednotlivých krajinách. Cieľom tejto správy bolo porovnávať, ako jednoduché alebo zložité je začať a viesť podnikanie v rôznych štátoch sveta (napr. vymožitelnosť práva, jednoduchosť založenia firmy, získanie stavebného povolenia, prístup k úverom, ochranu investorov, platenie daní, medzinárodný obchod). Krajiny boli zoradené podľa tzv. **Ease of Doing Business Index**,

² Slovensko sa v rebríčku Doing Business za rok 2019 umiestnilo v dĺžke stavebných konaní na 148. mieste z celkového počtu 190 hodnotených krajín. Viď <https://archive.doingbusiness.org/en/rankings> (dostupné 2025-04-10)

správy, najmä v oblasti povoľovania stavieb a iných činností, ktoré ovplyvňujú priestorové usporiadanie územia.

Územnoplánovacie dokumenty predstavujú základný rámec, v ktorom sa posudzujú stavebné zámery. Ich obsahová rôznorodosť, chýbajúce štandardy a časté formálne nedostatky však viedli k spomaleniu konaní, vzniku sporov a nejednotnému výkladu právnych predpisov.

Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR zadalo v roku 2013 výskumnú úlohu „*Vytvorenie podmienok pre stanovenie zásad a pravidiel územného plánovania*“. Výstupom tejto výskumnej úlohy bol návrh nelegislatívneho dokumentu, ktorý však nedosiahol normatívne ukotvenie a v praxi sa neuplatňoval systematicky. V Slovenskej republike teda aj naďalej absentovali záväzné pravidlá pre vytváranie územnoplánovacej dokumentácie. V rámci Slovenska boli územnoplánovacie dokumentácie vytvorené nejednotne a boli medzi sebou ťažko porovnateľné. Absencia jednotnej metodiky viedla k rozdielom vo forme aj obsahu dokumentácií medzi jednotlivými územnosprávnymi jednotkami.

Ako uvádza Dôvodová správa k ZoÚP. „*Absencia všeobecne záväzného nástroja viedla k prílišnej nejednotnosti a neprehľadnosti súčasnej územnoplánovacej dokumentácie.*“

V praxi to znamenalo, že každý stavebný úrad musel pri územných a stavebných konaniach zložitely analyzovať lokálne dokumenty, ktoré často neboli spracované na požadovanej odbornej úrovni, alebo boli zastarané a vo veľmi veľa prípadoch neexistovali vôbec³. Následkom bola zvýšená miera právnej neistoty, nejednotnosť rozhodnutí a predlžovanie lehôt na vybavenie žiadostí o územné rozhodnutie a následne stavebné povolenie. V praxi sa často stávalo, že obce nahrádzali územný plán územnými rozhodnutiami.

Rekodifikácia stavebného práva preto musela nevyhnutne zahŕňať aj zásadnú transformáciu územného plánovania, vrátane jeho elektronizácie, zavedenia jednotnej metodiky a dohľadu nad kvalitou dokumentácií.

PSZ definoval v ustanovení § 8, že „*územnoplánovacia dokumentácia komplexne rieši priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia, zosúladzuje záujmy a činnosti ovplyvňujúce územný rozvoj, životné prostredie a ekologickú stabilitu a ustanovuje regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia*“. Súčasne uvádzal, že

³ Podľa údajov Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky viac ako polovica obcí na Slovensku nemá územný plán. Z celkového počtu 2 927 obcí to znamená, že územný plán má približne 1 400 obcí (viď <https://uupv.sk/uzemne-planovanie> dostupné na internete 2025-04-11)

„územnoplánovacia dokumentácia je základným nástrojom územného rozvoja a starostlivosti o životné prostredie Slovenskej republiky, regiónov a obcí. Odvetvové koncepcie ústredných orgánov štátnej správy a koncepcie rozvoja obcí a iné programy týkajúce sa hospodárskeho, sociálneho alebo kultúrneho rozvoja musia byť v súlade so záväznými časťami územnoplánovacej dokumentácie“.

Územnoplánovacia dokumentácia by mala komplexne určovať urbanistickú a krajinnú koncepciu územia. Zároveň by mala slúžiť na zosúladenie rôznych záujmov a činností, ktoré by mohli ovplyvňovať udržateľný územný rozvoj, územnú súdržnosť, ochranu historického, kultúrneho a prírodného dedičstva, ako aj životného prostredia. Mala by tiež zohľadňovať ekologickú stabilitu a konektivitu, potrebu adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, ochranu verejného zdravia, bezpečnosť a obranu štátu, podporu biodiverzity a zároveň by mala určovať podmienky a regulatívy pre priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia.

2.2 Prípravy legislatívnej reformy stavebnej legislatívy

V rokoch 2022 - 2025 prešlo stavebné právo na Slovensku zásadnou reformou po takmer päťdesiatich rokoch. PSZ z roku 1976, aj napriek početným novelizáciám, bol všeobecne považovaný za zastaraný, málo flexibilný a administratívne zaťažujúci, čo sťažovalo jeho schopnosť reagovať na aktuálne výzvy a potreby v oblasti výstavby. K najčastejšie kritizovaným aspektom patrili zdĺhavé povoľovacie procesy, slabá úroveň digitalizácie a nejednotnosť v aplikačnej praxi.

Zložitý a turbulentný legislatívny vývoj, ktorý predchádzal prijatiu NSZ, vrátane schválenia a následného zrušenia ZoV, odráža náročnosť samotnej reformy a existenciu rozporných záujmov a postojov medzi hlavnými aktérmi – štátnou správou, samosprávami, odborníkmi a developermi.

Príprava legislatívnej reformy sa zintenzívnila po voľbách roku 2020. Vláda Slovenskej republiky vypracovala v roku 2021 návrh reformy stavebnej legislatívy a predložila do Národnej rady Slovenskej republiky návrhy dvoch nových zákonov a to:

1. Zákona o územnom plánovaní
2. Zákona o výstavbe

V roku 2022 následne Národná rada Slovenskej republiky schválila dva nové kľúčové zákony, ktoré mali nahradiť PSZ:

1. Zákon č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní a
2. Zákon č. 201/2022 Z. z. o výstavbe.

ZoÚP nadobudol účinnosť postupne, pričom kľúčové časti vstúpili do platnosti 01.04.2024. ZoV mal pôvodne nadobudnúť účinnosť neskôr, pričom po viacerých odkladoch bola jeho účinnosť stanovená na 01.04.2025.

Po rozsiahlych kontroverziách bol ZoV zrušený ešte pred nadobudnutím svojej účinnosti. Nahradil ho úplne nový Stavebný zákon, ktorý bol schválený NRSR dňa 05.02.2025 a vyhlásený v Zbierke zákonov 19.02.2025. NSZ nadobudol účinnosť 01.04.2025, čím definitívne nahradil nielen ZoV, ktorý nikdy nenadobudol účinnosť, ale aj ešte stále účinné časti PSZ.

V nasledujúcom texte rozoberieme dôvody, ktoré viedli k tomuto neštandardnému legislatívnemu kroku – zrušeniu a nahradeniu zákona pred jeho plánovaným nadobudnutím účinnosti.

Oficiálne dokumenty, najmä dôvodové správy k NSZ a k súvisiacemu zákonu č. 26/2025 Z.z., ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony v súvislosti so zmenami vyvolanými Stavebným zákonom, poskytujú kľúčové argumenty pre nahradenie ZoV

a) nevykonateľnosť a odmietnutie zainteresovanou verejnosťou

Základným a najčastejšie opakovaným argumentom v dôvodovej správe k NSZ je tvrdenie, že ZoV sa nachádzal v stave „*inštitucionálnej nepripravenosti*“ a k plánovanému dátumu účinnosti 01.04.2025 bol „*nevykonateľný*“⁴.

MDVRR SR v dôvodovej správe uviedlo, že nadobudnutie účinnosti ZoV by viedlo k značným ťažkostiam pri príprave a povoľovaní stavieb. Aplikácia tejto legislatívy bola označená za „nereálnu“, a to nielen z hľadiska technickej a organizačnej pripravenosti, ale aj z pohľadu nadväzujúcej legislatívy.

⁴ Dôvodová správa k novému stavebnému zákonu.

V tomto bode je potrebné dodať, že k ZoV prebehli dve medzirezortné pripomienkové konania a to pod číslami LP/2021/226⁵ a LP/2021/348⁶. V prvom medzirezortnom pripomienkovom konaní bolo vznesených 2849 pripomienok, z ktorých bolo 1786 zásadných. Po takomto počte zásadných pripomienok bol návrh ZoV stiahnutý a prepracovaný. V druhom medzirezortnom pripomienkovom konaní bolo voči návrhu ZOZ vznesených 2008 pripomienok, z ktorých bolo 1347 zásadných. Predkladateľ zákona akceptoval 776 pripomienok, z ktorých bolo 441 zásadných. Ostatné pripomienky, buď boli čiastočne akceptované alebo boli odmietnuté.

Je možné konštatovať, že verejnosť sa návrhom ZoV nestotožnila. Pôvodný centralizačný model obsiahnutý v ZoV narazil na odpor samospráv a obavy z praktickej nevykonateľnosti. Výsledný NSZ, ktorý vracia časť kompetencií obciam, je tak odrazom týchto tlakov a snahy nájsť politicky aj prakticky udržateľné riešenie. Otázkou zostáva, či kompromis v podobe NSZ bude dostatočne efektívny na dosiahnutie pôvodných ambiciózných cieľov reformy stavebného práva.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že hlavný problém reformy z roku 2022 nespočíval v samotných cieľoch, ako bolo zjednodušenie procesov či digitalizácia, ale skôr v obmedzenej schopnosti štátnej správy a s ňou súvisiacich systémov tieto ambície v stanovenom termíne a v súlade s pôvodným návrhom realizovať. Reforma predpokladala vytvorenie novej centralizovanej štruktúry štátnej správy pod gesciou Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR (ÚÚPVSR) s regionálnymi pracoviskami, ako aj spustenie komplexného informačného systému (ISÚP/URBION). Práve nepripravenosť týchto kľúčových prvkov zapríčinila, že ZoV bol považovaný za prakticky nevykonateľný.

b) Potreba inštitucionálnej prípravy

Na základe zistení o nevykonateľnosti ZoV bol návrh NSZ predstavený ako nevyhnutný krok smerom k vytvoreniu efektívneho a funkčného právneho rámca pre oblasť stavebného práva. Jeho ambíciou bolo nielen prekonať nedostatky PSZ, ale zároveň eliminovať riziká, ktoré prinieslo prijatie ZoV. Podľa dôvodovej správy má NSZ spolu s vykonávacími predpismi za cieľ zjednodušiť a zrýchliť procesy výstavby, znížiť administratívne zaťaženie a zabezpečiť vyššiu mieru transparentnosti.

⁵ <https://www.slov-lex.sk/elegislativa/legislativne-procesy/SK/LP/2021/226>

⁶ <https://www.slov-lex.sk/elegislativa/legislativne-procesy/SK/LP/2021/348>

Dôvodová správa k sprievodnému zákonu č. 26/2025 Z.z., ktorý novelizuje viac 70 zákonov, uvádza, že zmeny dotknutých zákonov „*musia nadobudnúť účinnosť spolu so Stavebným zákonom, teda 01.04.2025. Nejde pritom len odstránenie formálneho nesúladu, ktorý by bolo možné preklenúť výkladom, ale o komplexné procesné zmeny, nové inštitúty a odlišný spôsob povoľovania stavieb, ktoré je nevyhnutné reflektovať aj v osobitných predpisoch, aby s účinnosťou novej stavebnej legislatívy (...) bolo vzájomné pôsobenie týchto právnych regulácií možné, bezproblémové a dávalo adresátom práva jasnú odpoveď na ich právnu situáciu*“.

Dôvodová správa k Sprievodnému zákonu zároveň upozorňuje, že zmena štruktúry povoľovacieho procesu vo výstavbe a úprava pravidiel pre vydávanie záväzných stanovísk dotknutými orgánmi si vyžadujú koordinovaný legislatívny postup. Ak by nadobudnutie účinnosti týchto zmien neprebehlo v súlade s úpravami v dotknutých predpisoch, mohlo by to viesť k vážnym komplikáciám, vrátane úplného zastavenia povoľovacích procesov. Zároveň sa poukazuje na nevyhnutnosť paralelnej úpravy viac ako 70 naviazaných zákonov, aby boli zosúladené s NSZ. Tento rozsah legislatívnych zmien zvýrazňuje komplexnosť reformy a zároveň naznačuje, že nedostatočná koordinácia týchto úprav mohla byť jedným z dôvodov nepripravenosti a nevykonateľnosti ZOV.

c) zosúladenie s Programovým vyhlásením vlády

Predloženie návrhu NSZ bolo explicitne zdôvodnené aj plnením Programového vyhlásenia vlády Slovenskej republiky na roky 2023 – 2027, konkrétne cieľom akcelerácie prípravných a povoľovacích procesov ako kľúčového faktora podpory výstavby. MDVRR SR označilo návrh NSZ za „*kompromis*“, ktorý vznikol po konzultáciách so zainteresovanými stranami⁷. Toto označenie signalizuje politickú snahu nájsť riešenie prijateľné pre širšie spektrum aktérov, vrátane tých, ktorí mali zásadné výhrady k reforme z roku 2022, najmä k centralizácii stavebných úradov. Ponechanie prvostupňovej agendy stavebných úradov na obciach v novom zákone je zrejme najvýraznejším prejavom tohto kompromisu.

⁷ Na príprave NSZ sa podieľali MDVRR SR, odborné organizácie (Slovenská komora stavebných inžinierov, Zväz stavebných podnikateľov Slovenska, Úrad pre územné plánovanie a výstavbu), ZMOS ako aj ďalšie relevantné subjekty

Možno konštatovať, že nahradenie ZoV úplne novým právnym predpisom predstavovalo pragmatický krok smerom k riešeniu situácie, keďže pôvodný ZoV sa ukázal ako nefunkčný a inštitucionálne nepripravený. NSZ bol zároveň navrhnutý tak, aby bol nielen vykonateľný a politicky priechodnejší, ale aj v súlade s cieľmi vládneho programu, predovšetkým v oblasti zrýchlenia a zjednodušenia výstavby.

3 POVOĽOVACIE PROCESY PODĽA NSZ

V tejto časti analýzy sa zameriame na identifikáciu najvýznamnejších zmien v povoľovacích procesoch, vysvetlenie ich podstaty a zhodnotenie očakávaných dopadov praxi.

3.1 Povoľovací proces podľa PSZ

Jednou z najzásadnejších zmien, ktorú prináša nový Stavebný zákon, je transformácia povoľovacieho procesu z dvojstupňového na jednostupňový model.

Podľa PSZ bol povoľovací proces spravidla rozdelený do dvoch samostatných správnych konaní:

- a) **územné konanie** (§ 32 – § 42 PSZ) – prvým konaním bolo územné konanie, ktorého cieľom bolo posúdiť a povoliť umiestnenie navrhovanej stavby v území a stanoviť základné podmienky pre jej umiestnenie a pre projektovú prípravu. Výstupom bolo územné rozhodnutie, ktoré definovalo napríklad účel stavby, jej polohu, napojenie na infraštruktúru a základné environmentálne a urbanistické požiadavky. Účastníkmi konania boli navrhovateľ, obec a osoby, ktorých práva mohli byť rozhodnutím priamo dotknuté, najmä vlastníci susedných pozemkov a stavieb.
- b) **stavebné konanie** (§ 54 – § 67 PSZ): Po získaní právoplatného územného rozhodnutia nasledovalo stavebné konanie, ktorého cieľom bolo povoliť samotnú realizáciu stavby na základe predloženej projektovej dokumentácie. Výstupom bolo stavebné povolenie, ktoré obsahovalo záväzné podmienky pre uskutočnenie a užívanie stavby. Okruh účastníkov bol definovaný v § 59⁸ PSZ a bol podobný ako v územnom konaní .

Ustanovenie § 39a ods. 4 PSZ síce umožňovalo za určitých podmienok zlúčenie územného a stavebného konania, napríklad pri jednoduchých stavbách alebo ak podmienky umiestnenia jednoznačne vyplývali z územného plánu zóny, avšak štandardom bol dvojstupňový proces.

⁸ Podľa § 59 PSZ boli účastníkmi stavebného konania:

- a) stavebník,
- b) osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté,
- c) ďalšie osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu
- d) stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba,
- e) projektant v časti, ktorá sa týka projektu stavby.

Tento model bol často kritizovaný pre svoju zdĺhavosť a administratívnu náročnosť, keďže vyžadoval dve samostatné žiadosti, dve kolá pripomienkovania a dve samostatné rozhodnutia. V praxi lehoty stanovené SP (30 dní, v niektorých prípadoch 60 dní) boli často prekračované a celý proces od podania návrhu na územné rozhodnutie po získanie právoplatného stavebného povolenia mohol trvať v lepšom prípade mnoho mesiacov, v zložitejších prípadoch aj roky. Často dochádzalo aj k duplicitnému vyjadrovaniu sa dotknutých orgánov v oboch fázach konania.

3.2 Jednostupňové konanie o stavebnom zámere podľa NSZ

NSZ zásadne mení paradigmu a nahrádza dvojstupňový proces jedným kľúčovým konaním – konaním o stavebnom zámere. Základné pravidlá tohto konania sú obsiahnuté v ustanoveniach § 18 – 23 NSZ (získanie potrebných záväzných stanovísk) a §48 – 70 NSZ (samotné pravidlá konania o stavebnom zámere). Toto konanie integruje posúdenie umiestnenia stavby aj povolenie jej uskutočnenia do jedného procesu.

Proces podľa nového zákona možno rozdeliť do nasledujúcich fáz:

3.2.1 Prerokovanie stavebného zámeru (§ 20 – 23 NSZ):

Táto fáza predchádza samotnému správne konaniu a kladie zodpovednosť za získanie potrebných stanovísk a vyjadrení primárne na stavebníka alebo ním povereného projektanta. Stavebník/projektant je povinný prostredníctvom informačného systému požiadať o:

- **záväzné stanovisko orgánu územného plánovania – § 20 ods. 1 písm. a)**
orgán územného plánovania (obec, resp. samosprávny kraj pri regionálnych plánoch) dáva stanovisko k súladu zámeru s platnou územnoplánovacou dokumentáciou).
- **záväzné stanoviská dotknutých orgánov – § 20 ods. 1 písm. b)** podľa druhu navrhovaných stavebných prác a pôsobnosti dotknutých orgánov (napr. orgány ochrany životného prostredia, pamiatkovej ochrany, verejného zdravotníctva, požiarnej ochrany, protipovodňovej ochrany atď.)
- **záväzného vyjadrenia dotknutých právnických osôb - § 20 ods. 1 písm. c),**
ktorých sa navrhované stavebné práce týkajú (napr. správcov inžinierskych sietí a dopravnej infraštruktúry).

Orgán územného plánovania – podľa § 6 ZoÚP „je orgán štátnej správy alebo orgán územnej samosprávy zodpovedný za obstaranie, prerokovanie, využívanie, dodržiavanie a pravidelnú aktualizáciu územnoplánovacích podkladov (...). Orgánmi územného plánovania sú⁹:

- a) ÚÚPaV SR,
- b) orgány územnej samosprávy:
 - 1. obec,
 - 2. samosprávny kraj“.

V bežných konaniach o stavebnom zámere budú ako orgán územného plánovania najčastejšie vstupovať obce.

Dotknutý orgán - § 21 ods. 1 NSZ je „orgán (...) chrániaci záujem podľa osobitného predpisu ako dotknutý orgán, ak tento záujem môže byť navrhovanou stavbou, zmenou dokončenej stavby alebo odstránením stavby dotknutý“¹⁰.

Dôležitou zmenou oproti predchádzajúcej úprave je, že dotknutý orgán je oprávnený počas prípravy, zhotovovania, užívania a odstraňovania stavby kontrolovať plnenie požiadaviek uplatnených vo svojom záväznom stanovisku (§ 21 ods. 4 NSZ). Dotknutý orgán uplatňuje svoje zákonné oprávnenie v príprave projektovej dokumentácie a v následných konaniach formou **záväzného stanoviska** alebo **doložky súladu**. Dotknutý orgán v záväznom stanovisku uplatňuje požiadavky len v rozsahu svojej zákonnej pôsobnosti a na ochranu záujmov, ktoré mu z tejto pôsobnosti vyplývajú.

V záväznom stanovisku podľa ustanovenia § 21 ods. 6 NSZ je dotknutý orgán povinný uviesť ustanovenie právneho predpisu, na ktorého základe uplatňuje svoju pôsobnosť, **uviesť konkrétne požiadavky a návrhy a preskúmateľne ich odôvodniť a uviesť údaj, či sa týmto záväzným stanoviskom zároveň nahrádza stanovisko pre posúdenie nasledujúcich**

⁹ Činnosť orgánu územného plánovania na území vojenských obvodov zabezpečuje Ministerstvo obrany Slovenskej republiky.

¹⁰ Zoznam dotknutých orgánov vedie v informačnom systéme ÚÚPV SR. Dotknutý orgán chrániaci záujem podľa osobitného predpisu môže byť príslušným na vydanie rozhodnutí alebo súhlasov potrebných pre budúce zhotovenie stavby. Dotknutým orgánom je aj ministerstvo vnútra, ak navrhovanou stavbou, zmenou dokončenej stavby alebo odstránením stavby by mohli byť dotknuté záujmy stavieb pre bezpečnosť štátu v pôsobnosti ministerstva vnútra.

stupňov dokumentácie. Podľa NSZ musí mať záväzné stanovisko, v podstate, všetky náležitosti správneho rozhodnutia.

Dotknutá právnická osoba (§ 22 NSZ) – môže byť buď:

- a) právnická osoba, ktorá sa vyjadruje ako **vlastník, správca alebo prevádzkovateľ stavby dopravnej infraštruktúry, stavby siete technického vybavenia na vymedzenom území, a ako správca bodov geodetických základov**; zoznam dotknutých právnických osôb vedie v informačnom systéme úrad,
- b) oprávnená právnická osoba, ktorá sa vyjadruje v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ak ide o stavbu, pri ktorej sa posúdenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci vyžaduje.

Dotknuté právnické osoby majú podľa § 22 ods. 2 NSZ povinnosť **„evidovať údaje o stavbách dopravnej infraštruktúry, stavbách siete technického vybavenia a o bodoch geodetických základov na dotknutom území v informačnom systéme v aktuálnom stave a na žiadosť projektanta poskytnúť mu za úhradu primeraných nákladov potrebné údaje z dokumentácie stavby na účel vypracovania projektovej dokumentácie a navrhnúť technické podmienky pripojenia a ochrany vedení, konštrukcií a vytyčovacích geodetických bodov“**.

Dotknutá právnická osoba je podľa § 22 ods. 3 NSZ povinná **„na základe žiadosti stavebníka alebo ním povereného projektanta poskytnúť údaje a informácie potrebné na vypracovanie stavebného zámeru a vydať záväzné vyjadrenie, v ktorom uvedie konkrétne oprávnené požiadavky na zapracovanie do projektu stavby“**.

Projektant následne spracuje Správu o prerokovaní stavebného zámeru, ktorá sumarizuje výsledky prerokovania a získané stanoviská/vyjadrenia. Táto správa je povinnou prílohou žiadosti o rozhodnutie o stavebnom zámere.

3.2.2 Konanie o stavebnom zámere (§ 48 a nasl. NSZ)

Po fáze prerokovania stavebného zámeru (získaní stanovísk alebo márnom uplynutí lehôt na vydanie stanoviska dotknutým orgánom alebo právnickou osobou) podáva stavebník prostredníctvom ISÚP žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere príslušnému stavebnému úradu (spravidla obci). Stavebný úrad preskúma žiadosť, projektovú

dokumentáciu, správu o prerokovaní, prípadne iné podklady. Ak je žiadosť úplná do 7 dní, oznámi začatie konania:

- a) účastníkom,
- b) dotknutým orgánom a
- c) dotknutým právnickým osobám.

a určí lehotu na podanie námietok – spravidla najneskôr do termínu ústneho pojednávania alebo miestnej obhliadky¹¹. Súčasne upozorní, že na neskôr podané námietky sa nebude prihliadať (§ 51 ods. 2 NSZ).

○ **Účastníci konania (§ 49 NSZ)** - okruh účastníkov je definovaný v § 49 ods. 1 a zahŕňa nasledujúce osoby:

- a) stavebník,
- b) vlastník stavby, vlastník pozemku, na ktorom sa má uskutočniť stavba a ten, kto má k tejto stavbe alebo k tomuto pozemku iné práva, ak nie je stavebníkom,
- c) vlastník susednej stavby a vlastník susedného pozemku, ak ich vlastnícke právo alebo iné práva k týmto stavbám a pozemkom môžu byť rozhodnutím o stavebnom zámere priamo dotknuté,
- d) ten, komu toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu¹².

Účastníkom konania je aj projektant a to v časti, ktorá sa týka obsahu a náležitostí stavebného zámeru a správy o prerokovaní stavebného zámeru.

NSZ explicitne rieši v ustanovení § 49 ods. 4 aj právne nástupníctvo v stavebnom konaní. Toto ustanovenie určuje, že „*ak stavebník zomrel alebo bol vyhlásený za mŕtveho, alebo právnická osoba, ktorá bola stavebníkom zanikla alebo postúpila práva inej osobe, v konaní sa pokračuje s ich právnym nástupcom ak preukáže právny vzťah k pozemku alebo k stavbe, ktoré sú predmetom konania, v rozsahu, ktorý sa vzťahoval na pôvodného stavebníka*“.

NSZ sa tiež snaží o obmedzenie podávania zjavne neodôvodnených námietok alebo námietok, ktorých jediným účelom je spôsobovať prieťahy v stavebnom konaní alebo zaťažovať

¹¹ Lehota na podanie námietok však nesmie byť kratšia ako 7 pracovných dní.

¹² Napr zo Zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie

stavebníka alebo stavebný úrad. Tento cieľ by sa mal dosiahnuť prostredníctvom ustanovení § 52 ods. 4 NSZ, ktorý hovorí, že „*návrhy, pripomienky a námietky účastníkov konania musia obsahovať údaj o tom, kto ich podáva, akého konania sa týkajú a v čom vidí účastník konania porušenie alebo nezákonné obmedzenie jeho práv a právom chránených záujmov*“. To znamená, že námietka musí byť odôvodnená a musí byť založená konkrétnom právnom predpise, resp. porušení práva z neho vyplývajúceho.

NSZ súčasne ustanovuje v § 52 ods. 5, že „*správny orgán neprihliadne 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 prietahy 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*“.

Z vyššie uvedených ustanovení jasne vyplýva, že stavebný úrad sa bude zaoberať len námietkami, ktoré boli **vznesené výlučne účastníkmi konania**. Na podania osôb, ktoré nie sú účastníkmi konania sa nebude prihliadať. V dôvodovej správe k NSZ sa výslovne uvádza, že táto právna úprava má za cieľ „*ochranu priebehu konania pred šikanóznymi, zlomyselnými a obdobnými podaniami jednotlivcov, ktorých účelom je len poškodiť stavebníka a sťažiť rozhodovanie správneho orgánu (...) z úpravy „vyplýva, že správny orgán sa bude zaoberať len podaniami účastníkov. Na podania hocikoho iného neprihliadne*“.

Dôvodová správa ďalej uvádza, že správny orgán neprihliadne na námietky, ktorých „*akceptovaním by došlo k porušeniu stavebného zákona alebo iného zákona, k rozporu s územnoplánovacou dokumentáciou, najmä neprípustným umiestnením stavby v obci v rozpore so zásadami a regulatívmi územného plánu, alebo k rozporu s rozhodnutím z procesu EIA*“.

Správne orgány nebudú prihliadať ani na pripomienky účastníkov konania, ktoré sa nedotýkajú ich práv alebo právom chránených záujmov. Dôvodová správa k NSZ uvádza, že sa nebude prihliadať na námietky, ktoré sú motivované „*len osobnou predstavou účastníkov alebo negatívnym vzťahom k stavebníkovi, ani tie ktoré sa priamo netýkajú prebiehajúceho konania, napríklad na poukazovanie na osobu stavebníka a jeho rodiny alebo na prípady z minulosti a podobne*“.

Lehoty pre vydanie záväzných stanovísk vo fáze prerokovania sú 30 dní, pri zložitých stavbách 60 dní. Na vydanie samotného rozhodnutia o stavebnom zámere má stavebný úrad lehotu 30 dní od začatia konania, v zložitých prípadoch 60 dní. PSZ sa snaží klásť osobitný dôraz na dodržiavanie stanovených lehôt, keďže práve neúmerne predlžovanie povoľovacích procesov bolo jedným z hlavných nedostatkov predchádzajúcej právnej úpravy. Práve zavedenie týchto lehôt má zabezpečiť plynulosť konaní pre účastníkov a zároveň obmedziť priestor pre neodôvodnené prieťahy zo strany dotknutých orgánov alebo stavebných úradov. Presné stanovenie lehôt by malo predstavovať kľúčový nástroj na dosiahnutie efektívnejšieho a transparentnejšieho konania.

3.2.3 Rozhodnutie o stavebnom zámere

Stavebný úrad vydá rozhodnutie, v ktorom buď stavebný zámer odsúhlasí (§ 60 NSZ) a určí záväzné podmienky pre uskutočnenie a užívanie stavby, alebo žiadosť zamietne (§ 59 NSZ).

Rozhodnutie o stavebnom zámere nahrádza predošlé územné rozhodnutie aj stavebné povolenie.

Správny orgán môže podľa ustanovenia § 59 NSZ žiadosť zamietnuť, ak so žiadosti a podkladov vyplýva, že:

- a) umiestnenie stavby nie je v súlade so záväzným stanoviskom orgánu územného plánovania alebo s rozhodnutím orgánu posudzovania vplyvov,
- b) stavebný zámer nevypracoval projektant,
- c) navrhovaná stavba je v rozpore so záujmami chránenými osobitným predpisom,
- d) stavba podľa stavebného zámeru nespĺňa požiadavky na bezbariérové užívanie, ak je určená na všeobecné užívanie alebo ide o budovu, ktorú bude navštevovať verejnosť,
- e) k stavbe nie je zabezpečený prístup z verejnej komunikácie v kapacite dostatočnej pre prevádzkovateľa stavby alebo pre jej užívateľov a návštevníkov, alebo
- f) bolo predložené vyjadrenie dotknutej právnickej osoby, z ktorého vyplýva, že stavbu nemožno pripojiť na siete technického vybavenia územia v mieste stavby, najmä na verejný vodovod, na verejnú kanalizáciu a na distribučnú sieť elektrickej energie; to neplatí, ak ide o stavbu, ktorá na svoju prevádzku nevyžaduje pripojenie na siete technického vybavenia územia alebo siete technického vybavenia územia nie sú v dosahu.

Ak nie sú dôvody na zamietnutie žiadosti o stavebný zámer podľa ustanovenia § 59 NSZ, stavebný úrad **rozhodne podľa § 60 NSZ a stavebný zámer odsúhlasí.**

V súhlase so stavebným zámerom by stavebný úrad mal:

- a) rozhodnúť o rozporných požiadavkách a stanoviskách zo správy o prerokovaní stavebného zámeru postupom podľa § 54,
- b) rozhodnúť o námietkach účastníkov konania,
- c) určiť podľa záväzných údajov z katastra nehnuteľností pozemky, ktoré budú tvoriť stavenisko,
- d) určiť požiadavky na označenie staveniska a stavby,
- e) určiť podrobnosti o povolených opatreniach na stavbe alebo na pozemku mimo staveniska,
- f) určiť povinnosť plniť požiadavky dotknutých orgánov uplatnené v záväzných stanoviskách, ak nie sú určené správnymi rozhodnutiami a požiadavky uplatnené vo vyjadreniach dotknutých právnických osôb,
- g) určiť štádiá zhotovovania stavby, v ktorých je potrebné uskutočniť kontrolnú prehliadku stavby a aké osoby alebo podklady je potrebné na jej uskutočnenie zabezpečiť,
- h) určiť povinnosť oznámiť do 15 dní od uzatvorenia zmluvy obchodné meno zhotoviteľa stavby a meno a priezvisko stavbyvedúceho, ak zhotoviteľ stavby bude určený až po overení projektu stavby,
- i) určiť lehotu výstavby,
- j) určiť potrebu vykonania skúšobnej prevádzky, ak to vyplýva zo záväzného stanoviska dotknutého orgánu alebo z prevádzkových dôvodov,
- k) môže upustiť od kolaudácie pre stavby, ktoré po ohlásení určil na konanie o stavebnom zámere.

Rozhodnutia o stavebnom zámere **sú platné dva roky**¹³.

¹³ Pri líniových stavbách a pri vyhradených stavbách tri roky a pri informačnej konštrukcii a pri zmontovanom výrobku jeden rok odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, 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.

3.2.4 Overenie projektu stavby (§ 65 NSZ)

Po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere stavebný úrad na žiadosť stavebníka overí projekt stavby tzv. overovacou doložkou (§ 65 ods. 5 NSZ). Až na základe overeného projektu stavby môže stavebník začať so stavebnými prácami. Overenie projektu stavby sa považuje skôr za administratívny úkon nadväzujúci na hlavné rozhodnutie, nie za plnohodnotné správne konanie s možnosťou podávania námietok účastníkmi.

Inštitút overenia projektu stavby je posúdenie súladu 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.

Overenie projektu stavby sa vykoná **overovacou doložkou**. Overovacia doložka stráca platnosť, ak sa so stavebnými prácami nezačalo **do dvoch rokov odo dňa jej vydania**. Stavebný úrad môže určiť aj dlhšiu dobu platnosti overovacej doložky resp. určiť na začatie stavby dlhšiu lehotu.

3.2.5 Kolaudácia (§ 66 a nasl. NSZ)

Začatie užívania stavby zostáva podmienené kolaudáciou. Stavebný úrad na základe žiadosti stavebníka a po vykonaní obhliadky vydá kolaudačné osvedčenie, ktorým osvedčuje spôsobilosť stavby na určený účel.

Kolaudačné konanie sa začína na návrh stavebníka. Stavebník musí v rámci kolaudačného konania predložiť viacero dokumentov, ktoré sú uvedené v § 66 ods. 2 NSZ. V závislosti od typu stavby ide najmä o:

- a) stavebný denník,
- b) záverečné stanovisko stavbyvedúceho,
- c) dokumentácia skutočného zhotovenia stavby,
- d) geodetická dokumentácia z vytýčenia priestorovej polohy stavby, kontrolný protokol o meraní priestorovej polohy stavby a geometrický plán na aktualizáciu katastrálneho operátu,
- e) protokol o odovzdaní a prevzatí stavby; stavebný úrad môže v odôvodnených prípadoch od protokolu upustiť,

- f) protokol o vyhodnotení skúšobnej prevádzky, ak bola povolená,
- g) doklady o vykonaných skúškach vzoriek stavebných výrobkov odobratých na stavbe,
- h) výsledky uskutočnených meraní a revízií vyhradených technických zariadení a doklady o ich technickej spôsobilosti na plynulú a bezpečnú prevádzku,
- i) geodetické zameranie skutočného zhotovenia dokončenej stavby,
- j) energetický certifikát budovy, ak podlieha energetickej certifikácii,
- k) záväzné stanoviská dotknutých orgánov a záväzné vyjadrenia dotknutých právnických osôb, ktoré boli zabezpečené pred podaním návrhu na kolaudáciu stavby.

Stavebný úrad v rámci kolaudačnej obhliadky zisťuje, či

- a) je stavba alebo jej časť spôsobilá na samostatné užívanie stavebne dokončená vrátane dokončenia vyvolaných úprav, prístupu a prízjazdu k stavbe a spôsobilá na prevádzku a bezpečné užívanie v súlade s overeným projektom stavby,
- b) boli odstránené nedostatky zistené pri kontrolných prehliadkach,
- c) je technický systém budovy a iné technické a prevádzkové zariadenie stavby funkčné,
- d) je stavba pripojená na funkčné siete technického vybavenia územia, ak sú v obci; to neplatí, ak ide o stavbu, ktorá na svoju prevádzku nevyžaduje pripojenie,
- e) je dažďová voda zachytávaná alebo odvádzaná tak, aby nezaťažovala okolie stavby,
- f) je prevádzka vyhradených technických zariadení plynulá a bezpečná,
- g) budova vyhovuje podmienkam požadovanej energetickej hospodárnosti.

Dokladom o kolaudácii stavby je kolaudačné osvedčenie.

3.3 Hlavné faktory jednostupňového konania

Hlavnou deklarovanou výhodou nového jednostupňového konania je integrácia a zrýchlenie. Odstránením duplicitných krokov a stanovením explicitných lehôt sa má skrátiť celkový čas potrebný na získanie povolenia.

Z nášho pohľadu najzásadnejšou zmenou je presun zodpovednosti za získanie záväzných stanovísk zo stavebného úradu na stavebníka (resp. jeho projektanta) v rámci fázy prerokovania zámeru. Kým v starom systéme stavebný úrad v rámci konania komunikoval s dotknutými orgánmi, teraz musí stavebník predložiť kompletne podklady vrátane správy o prerokovaní už pri podaní žiadosti o rozhodnutie o stavebnom zámere.

Tento presun zodpovednosti môže predstavovať potenciálne nové úzke hrdlo procesu. Hoci cieľom je urýchlenie, efektívnosť fázy prerokovania zámeru bude kriticky závisieť od viacerých faktorov:

- **Odbornosť stavebníka (resp. stavebníkom poverenej osoby)** – podľa novej právnej úpravy stavebníci preberajú významnú časť administratívnej záťaže spojenej s komunikáciou s dotknutými orgánmi a dotknutými právnickými osobami. Schopnosť stavebníkov efektívne manažovať konanie o stavebnom zámere bude kľúčová.
- **Funkčnosť informačného systému:** Elektronické vyžiadanie a doručovanie stanovísk cez ISÚP je základným predpokladom efektivity konania o stavebnom zámere. Akékoľvek technické problémy alebo nedostatočná funkcionálnosť systému môžu proces výrazne spomaliť alebo skomplikovať.
- **Dodržiavanie lehôt dotknutými orgánmi a dotknutými právnickými osobami** – hoci NSZ zavádza fikciu súhlasu (§ 21 ods. 9), tá sa nevzťahuje na všetky subjekty (napr. správcov sietí) a jej aplikácia môže byť v praxi sporná. Nečinnosť alebo oneskorené reakcie dotknutých orgánov alebo dotknutých právnických osôb môžu stále spôsobovať prieťahy.
- **kapacity príslušných stavebných úradov** – stavebným úradom síce odpadne povinnosť získavať záväzné stanoviská, budú však musieť dôkladne a rýchlo overiť kompletnosť a správnosť predložených podkladov vrátane správy o prerokovaní.

K zrýchleniu stavebných konaní by mala prispieť aj úprava, že námietky v rámci konaní o stavebnom zámere budú môcť podávať len účastníci konania. Koncentrácia možnosti podávať námietky do konania o stavebnom zámere má potenciál obmedziť obštrukcie a zrýchliť rozhodovanie. Na druhej strane, existuje riziko, že reštriktívny výklad pojmu „*priame dotknutie*“ môže obmedziť práva širšej verejnosti alebo susedov, ktorých záujmy môžu byť stavbou ovplyvnené nepriamo (napr. zvýšenou dopravnou záťažou, vplyvom na krajinný ráz). Tieto otázky by však mali byť riešené v územnoplánovacej dokumentácii.

Celkovo možno konštatovať, že nový model povoľovania prináša zásadnú zmenu filozofie – od sekvenčného procesu riadeného primárne stavebným úradom k integrovanému procesu s väčšou zodpovednosťou na strane stavebníka a to ešte v prípravnej fáze stavebného zámeru. Potenciál na zrýchlenie je značný, avšak jeho reálne naplnenie bude závisieť od úspešnej

implementácie podporných mechanizmov, najmä funkčného informačného systému a efektívnej súčinnosti všetkých zúčastnených strán.

FÁZY STAVEBNÉHO KONANIA

Získanie záväzných stanovísk

1. orgánov územného plánovania (obec, kraj)
2. dotknutých orgánov (ŽP, požiar, ochrana, pamiatky)
3. dotknutých právnických osôb (správca siete)

Zodpovednosť je prenesená na stavebníka.

Výsledkom je správa o prerokovaní stavebného zámeru.



PREROKOVANIE STAVEBNÉHO ZÁMERU

Výsledkom je buď zamietnutie žiadosti alebo vydanie rozhodnutia

SÚ v prípade rozhodnutia určí záväzné podmienky pre uskutočnenie a užívanie stavby

Rozhodnutie je platné 2 roky



ROZHODNUTIE O STAVEBNOM ZÁMERE

Podmieňuje užívanie stavby

- Je potrebné predložiť viacero podkladov (napr.)
- a) stavebný denník
 - b) dokumentáciu skutočného vyhotovenia
 - c) geodetickú dokumentáciu
 - d) protokoly
 - e) energetický certifikát

SÚ vykoná stavebnú obhliadku

Ak je stavba v poriadku vydá kolaudačné osvedčenie

KOLAUDAČNÉ KONANIE

KONANIE O STAVEBNOM ZÁMERE

OVERENIE PROJEKTU STAVBY



Preskúmanie žiadosti a podkladov

Účastníkmi sú:

- a) stavebník
- b) vlastník pozemku
- c) vlastníci susedných pozemkov a stavieb
- d) projektant
- e) osoby, ktoré majú zo postavenie zo zákona.

Učí sa lehota na podanie námietok.

SÚ preskúma podklady (najmä vydané záväzné stanoviská)



Vykoná sa overovacou doložkou

Na základe overenia projektu stavby môže stavebník začať realizovať stavbu.

Overovacia doložka stráca platnosť po dvoch rokoch od jej vydania



4 ZMENY V INŠTITUCIONÁLNOH USPORIADANÍ

Reforma stavebnej legislatívy priniesla aj významné zmeny v kompetenciách a štruktúre orgánov štátnej správy a samosprávy pôsobiacich v oblasti územného plánovania a výstavby.

4.1 Inštitucionálne usporiadanie podľa PSZ

Systém orgánov podľa starej úpravy bol charakteristický decentralizovaným výkonom prvostupňovej agendy a existenciou špecializovanej inšpekcie:

- **stavebné úrady** – pôsobnosť všeobecného stavebného úradu v prvom stupni vykonávali obce v rámci preneseného výkonu štátnej správy (§ 117 ods. 1 PSZ). Obce teda viedli územné aj stavebné konania pre väčšinu bežných stavieb.
- **krajské stavebné úrady / okresné úrady v sídle kraja** - pôsobnosť druhostupňového (odvolacieho) orgánu voči rozhodnutiam obcí vykonávali najprv krajské stavebné úrady, neskôr okresné úrady v sídle kraja (odbory výstavby a bytovej politiky) (§ 118 PSZ v spojení s ustanovením § 4 ods. 1 písm. b) bod 1. Zákona 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). Tieto úrady tiež vykonávali metodické usmerňovanie obcí a rozhodovali v prípadoch konfliktu záujmov, ak obec bola zároveň stavebníkom (§ 119 ods. 3 PSZ).
- **špeciálne stavebné úrady** – pre určité druhy stavieb (napr. líniové dopravné stavby, vodné stavby, banské diela) vykonávali pôsobnosť stavebného úradu špecializované orgány štátnej správy (§ 120 PSZ)
- **Ministerstvo dopravy a výstavby SR** – plnilo úlohu ústredného orgánu štátnej správy pre územné plánovanie a stavebný poriadok (§ 116 PSZ).
- **Slovenská stavebná inšpekcia (SSI)** – bola samostatným špecializovaným orgánom štátnej správy, ktorá vykonávala štátny stavebný dohľad nad uskutočňovaním stavieb, ich užívaním a odstraňovaním (§ 98 - § 104 PSZ v spojení s ustanovením § 123a PSZ). Mohla ukladať opatrenia na nápravu a sankcie.

4.2 Inštitucionálne usporiadanie podľa NSZ

Nová úprava prináša reorganizáciu kompetencií s cieľom posilniť vertikálnu štruktúru riadenia a zefektívniť výkon štátnej správy, pričom však reaguje na požiadavky zachovania dostupnosti služieb na lokálnej úrovni:

- **stavebné úrady (§ 15 NSZ)** – kľúčovou zmenou oproti pôvodne prijatému ZoV je, že pôsobnosť všeobecného stavebného úradu v prvom stupni zostáva na úrovni obce (§ 15 ods. 1 NSZ). Obce teda naďalej vykonávajú pôsobnosť prvostupňového stavebného úradu vo väčšine konaní. Obce teda vedú konania o stavebnom zámere, overujú projekty a vykonávajú kolaudáciu pre väčšinu stavieb. NSZ zachoval možnosť vytvorenia spoločných stavebných úradov (§ 15 ods. 2 NSZ). Obce však strácajú kompetenciu vykonávať štátny stavebný dohľad.
- **regionálne úrady pre územné plánovanie a výstavbu (§ 14 NSZ)** – už k 01.04.2024 bolo zriadených osem regionálnych úradov a to ZoÚP. Regionálne úrady prebrali kompetencie bývalých okresných úradov v sídle kraja v oblasti územného plánovania a výstavby. Podľa NSZ majú nasledujúce kompetencie:
 - a) **vykonávajú pôsobnosť druhostupňových (odvolacích) orgánov** voči rozhodnutiam obcí ako stavebných úradov (§ 14 ods. 1 písm. a) NSZ),
 - b) **vykonávajú kompetencie tzv. stavebného inšpektorátu** – t.j. vykonávajú štátny stavebný dohľad na stavbách (§ 14 ods. 2 písm. a) NSZ) a sú správnym orgánom príslušným **na nariadenie stavebných prác vo verejnom záujme**¹⁴ a na ich výkon,

¹⁴ Stavebné práce vo verejnom záujme sú definované v ustanovení § 74 NSZ a možno ich zhrnúť do nasledujúcich bodov:

- **Ochrana bezpečnosti a životného prostredia** - inšpektorát môže nariadiť údržbu, statickú kontrolu, nevyhnutné úpravy alebo zabezpečovacie práce na náklady vlastníka pri ohrození.
- **Okamžité zabezpečenie** - inšpektorát pri hroziacom nebezpečenstve nariadi zabezpečovacie práce bez prerokovania na náklady vlastníka.
- **Vypratanie** – inšpektorát môže nariadiť vypratanie stavby pri hrozbe zrútenia alebo potrebe vykonania prác. V prípade potreby zabezpečí vypratanie.
- **Odstránenie stavby** – inšpektorát nariaďuje **odstránenie** zdevastovaných, **nepovolených stavieb** alebo stavieb s vážnymi chybami na náklady vlastníka. Ak vlastníak neodstráni, inšpektorát zabezpečí odstránenie na jeho náklady.

- c) **prejednávajú priestupky a ukladajú pokuty** za iné správne delikty (§ 14 ods. 2 písm. b) NSZ),
- d) regionálne úrady majú prvostupňovú pôsobnosť pre niektoré zákonom určené stavby, napríklad stavby súvisiace s projektmi štátom podporovaného nájomného bývania alebo stavby, ktoré sú významnou investíciou (§ 14 ods. 3 NSZ).
- **ÚÚPV SR (§ 7 ZoÚP a § 13 NSZ)** – je ústredným orgánom štátnej správy na úseku územného plánovania, výstavby a vyvlastňovania (§ 7 ods. 1 ZoÚP). Úrad riadi a kontroluje výkon štátnej správy na nižších úrovniach, poskytuje metodické usmernenie (§ 13 ods. 1), spravuje informačný systém ISÚP (§ 68) a rozhoduje ako druhostupňový orgán vo veciach, kde v prvom stupni rozhodoval regionálny úrad (napr. v rámci štátneho stavebného dohľadu alebo pri povoľovaní významných investícií) (§ 13 ods. 1 písm. b), 34).
- **zrušenie Slovenskej stavebnej inšpekcie (SSI)** – NSZ explicitne ruší SSI (§ 85 ods. 1 písm. b NSZ). Doterajšia pôsobnosť SSI v oblasti štátneho stavebného dohľadu a sankcionovania prechádza na regionálne úrady (stavebné inšpektoráty) (§ 14 ods. 2 NSZ).
- **špeciálne a iné stavebné úrady (§ 16 NSZ)** - ich existencia a pôsobnosť pre špecifické druhy stavieb¹⁵ (napr. stavby pre obranu, bezpečnosť, dopravné stavby, banské diela, jadrové zariadenia) zostáva zachovaná a riadi sa buď priamo NSZ alebo osobitnými predpismi.

- **Dokumentácia** – inšpektorát môže vyžadovať doplnenie alebo opravu dokumentácie stavby.

¹⁵ Ide o letecké pozemné zariadenia, stavbách pozemných komunikácií, stavbách dráh, stavbách v obvode dráhy a stavbách v ochrannom pásme dráhy, ktoré slúžia na prevádzku dráhy alebo na dopravu na dráhe, pri vodných stavbách a stavbách v režime integrovaného povoľovania a kontroly znečisťovania životného prostredia, geologických dielach, banských dielach a banských stavbách pod povrchom vrátane stavieb na povrchu bezprostredne slúžiacich ich prevádzke, stavbách v povrchových lomoch, pieskovniach, štrkoviskách a pri určení druhu a rozmerov ich ochranných pásiem a spôsobu ich ochrany.

4.3 Podrobnejší popis inštitucionálnych zmien

Najvýraznejšou inštitucionálnou zmenou je reorganizácia štátneho stavebného dohľadu zrušením SSI a presun jej kompetencií na novú úroveň – regionálne úrady, ktoré tak získavajú významnú kontrolnú a sankčnú právomoc. Cieľom je zefektívnenie dohľadu a jeho priblíženie k regionálnej úrovni.

Dôležitým momentom je ponechanie prvostupňovej povoloľovacej agendy na obciach. Toto rozhodnutie, ktoré je odklonom od pôvodného reformného zámeru centralizácie, bolo výsledkom tlaku samospráv. Zachováva síce dostupnosť stavebného úradu pre občanov na lokálnej úrovni, ale zároveň pretrvávajú obavy týkajúce sa zabezpečenia dostatočnej odbornej kapacity a jednotnosti rozhodovania na všetkých obecnych stavebných úradoch, najmä v menších obciach. Požiadavka na minimálny počet zamestnancov a možnosť združovania obcí (§ 15 ods. 2 NSZ) by mali tieto riziká zmierniť.

Odňatie kompetencie vykonávať štátny stavebný dohľad obciam a jej koncentrácia na regionálnych úradoch (stavebných inšpektorátoch) vytvára rozdelenie povoloľovacej a kontrolnej funkcie. Kým obec stavbu povolí, jej priebeh a súlad s povolením bude kontrolovať regionálny úrad. To môže na jednej strane zvýšiť nezávislosť kontroly, na druhej strane však môže viesť k pomalšej reakcii na lokálne problémy, keďže regionálny úrad bude zodpovedný za dohľad na väčšom území. Nakoľko bude tento systém efektívny sa ukáže až v praxi.

Posilňuje sa postavenie ÚÚPV SR ako centrálného metodického a riadiaceho orgánu a správcu kľúčového informačného systému. Vytvára sa tak jasnejšia hierarchická štruktúra: Obec (povoľovanie) -> Regionálny úrad (odvolania, dohľad) -> ÚÚPVSR (ústredný orgán, metodika, ISÚP).

Nasledujúca tabuľka sumarizuje kľúčové kompetenčné zmeny:

POROVNANIE INŠTITUCIONÁLNEHO USPORIADANIA PSZ A NSZ

Ministerstvo dopravy a výstavby SR 3. Ústredný organ štátnej správy pre územné plánovanie a stavebný poriadok.		Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR 3. Ústredný organ štátnej správy, metodické riadenie, spravuje informačný systém, rozhoduje v 2. stupni, ak 1. stupni rozhodoval regionálny úrad.
Okresné úrady v sídle kraja/ KSÚ 2. Vykonávali pôsobnosť odvolacích orgánov voči rozhodnutiam obcí; rozhodovali v prípade konfliktu záujmov.		Regionálne úrady pre územné plánovanie a výstavbu 2. Odvolací organ voči rozhodnutiam obcí; pôsobnosť stavebného inšpektorátu; prvostupňová pôsobnosť pre vyhradené stavby; nariadenie prác vo verejnom záujme
Obce 1. Pôsobnosť všeobecného stavebného úradu; pôsobnosť stavebnej inšpekcie; výkon štátneho stavebného dohľadu.		Obce 1. Pôsobnosť všeobecného stavebného úradu; nevykonávajú štátny stavebný dohľad; ostala zachovaná možnosť vytvorenia spoločných SU.
Špeciálne stavebné úrady 1. Pôsobnosť stavebného úradu pre určité druhy stavieb (napr. líniové stavby, vodné stavby, banské diela, stavby pre obranu).		Špeciálne stavebné úrady 1. Pôsobnosť stavebného úradu pre určité druhy stavieb (napr. líniové stavby, vodné stavby, banské diela, stavby pre obranu); pôsobnosť sa riadi buď NSZ alebo osobitnými predpismi

5 ČLENENIE STAVIEB

5.1 Členenie stavieb

NSZ delí všetky stavby zo základného stavebno-technického hľadiska na:

- a) budovy a
- b) inžinierske stavby

NSZ definuje v § 2 ods. 1 **stavbu** ako „*stavebnú konštrukciu, ktorá je postavená stavebnými prácami, pevne spojená so zemou (napr. základom, upevnením, pilótami, pripojením na sieť alebo umiestnením pod zemou) alebo ktorej osadenie si vyžaduje úpravu podkladu. Pevným spojením stavby so zemou sa 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.“*

Súčasťou stavby sú aj nevyhnutné súvisiace podzemné priestory, nadzemné konštrukcie, technické, technologické a prevádzkové vybavenie a prípojky, pokiaľ sa po vybudovaní nestanú súčasťou siete technického vybavenia územia. Viacero stavieb, ktoré tvoria funkčný celok, sa označuje ako **súbor stavieb**, pričom **hlavná stavba** určuje účel celého súboru.

Vyhradená stavba je budova alebo inžinierska stavba, ktorá je technologicky náročná, konštrukčne neobvyklá alebo kladie zvýšené nároky na organizáciu výstavby¹⁶.

¹⁶ napr. veľké budovy (výška nad 32 m, zhromažďovacie priestory pre viac ako 1200 osôb), diaľnice, nové úseky ciest I. triedy., veľké mosty a lávky, tunely, veľké priehrady a vodné stavby (výška nad 8 m / objem nad 1 mil. m³, veľké čističky odpadových vôd (nad 500 ekvivalentných obyvateľov), skládky nebezpečných odpadov, elektrické vedenia veľmi vysokého a zvlášť vysokého napätia, jadrové zariadenia).

NSZ tiež definuje aj **dočasné stavby**, ktorých čas trvania je obmedzený účelom, konštrukciou alebo rozhodnutím úradu.

NSZ okrem toho definuje aj špecifické kategórie stavieb vo vlastníctve Slovenskej republiky, ktoré sú významné pre bezpečnosť štátu, ďalej stavby Zboru väzenskej a justičnej stráže Slovenskej republiky.

NSZ okrem členenia samotných stavieb NSZ definuje aj činnosti, ktoré sa so stavbami spájajú. Týmito činnosťami sú

- a) **stavebné úpravy** - práce na existujúcej stavbe, ktoré nie sú jej zmenou (napr. obnova plášťa, vnútorné úpravy, úprava sietí bez zmeny trasy, terénne a vonkajšie úpravy).
- b) **údržba stavby** - práce na udržanie funkčného stavu bez zásahu do nosnej konštrukcie alebo zmeny účelu či vzhľadu (napr. bežná údržba, oprava alebo výmena vnútorného vybavenia).
- c) **odstraňovanie stavby** - práce, ktorými sa stavba alebo jej časť demoluje, vrátane nakladania so stavebnými odpadmi a odpadmi z demolácií. Odstránenie stavby v celom rozsahu znamená demoláciu všetkých konštrukčných prvkov stavby.

5.2 Úprava špecifických typov stavieb

NSZ prehodnocuje a upravuje definície a povoloňacie režimy pre niektoré kategórie stavieb, najmä drobné a jednoduché stavby.

5.2.1 Drobné stavby

- **drobné stavby**¹⁷ podľa PSZ – boli definované v § 139b ods. 7 ako „stavby s doplnkovou funkciou k hlavnej stavbe, ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie“. Šlo,

¹⁷ Presná definícia drobnej stavby bola podľa § 139b ods. 7 a 8 PSZ nasledujúca: „Drobné stavby sú stavby, ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu (napr. pre stavbu na bývanie, pre stavbu občianskeho vybavenia, pre stavbu na výrobu a skladovanie, pre stavbu na individuálnu rekreáciu) a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie, a to

napríklad, o prízemné stavby do 25 m² zastavanej plochy a 5 m výšky (napr. kôlne, letné kuchyne, prístrešky) a podzemné stavby do 25 m² zastavanej plochy a 3 m hĺbky (napr. pivnice, žumpy). Za drobné stavby sa považovalo aj oplotenie (§ 139b ods. 8 PSZ).

- za **jednoduché stavby** sa podľa § 139b ods. 1 PSZ – považovali najmä bytové budovy s zastavanou plochou menšou ako 300m², stavby na individuálnu rekreáciu, podzemné stavby (ak ich zastavaná plocha nepresahovala 300m² a hĺbka 6m).

Na uskutočnenie drobných postačovalo ohlásenie stavebnému úradu podľa § 55 ods. 2 písm. b) PSZ. Stavebný úrad mohol rozhodnúť, že na uskutočnenie jednoduchej stavby tiež postačuje ohlásenie a to za predpokladu, že tak stavebný úrad určil v územnom rozhodnutí.

Na uskutočnenie drobných stavieb sa nevyžadovalo ani územné rozhodnutie ani stavebné povolenie. V prípade drobných stavieb, v zásade¹⁸, stačila ohláška stavebnému úradu, ktorej prílohou bol jednoduchý situačný výkres. Pri jednoduchých stavbách bolo potrebné dodať dokumentáciu podobnú ako ku stavebnému povoleniu (aj keď sa SP nevyžadovalo).

Drobná stavba (príp. za určitých okolností aj jednoduchá stavba) sa mohla uskutočniť na základe oznámenia, že stavebný úrad nemá proti uskutočneniu jednoduchej alebo drobnej stavby námietky.

NSZ definície drobných a jednoduchých stavieb podstatným spôsobom spresňuje a nutné podotknúť, že aj rozširuje.

a) prízemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25m² a výška 5m, napríklad kôlne, pracovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia na nádoby na odpadky, stavby na chov drobného zvieratstva, sauny, úschovne bicyklov a detských kočíkov, čakárne a stavby športových zariadení,

b) podzemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a hĺbka 3 m, napríklad pivnice, žumpy.

Podľa § 139b ods. 8 PSZ sa za drobné stavby sa považovali aj a) stavby organizácií na lesnej pôde slúžiace na zabezpečovanie lesnej výroby a poľovníctva, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 30 m² a výška 5 m, napríklad sklady krmiva, náradia alebo hnojiva, b) oplotenie, c) prípojky stavieb a pozemkov na verejné rozvodné siete a kanalizáciu všetkých stavieb a pozemkov a pripojenie drobných stavieb a pozemkov na rozvodné siete a kanalizáciu hlavnej stavby, d) nástupné ostrovčeky hromadnej verejnej dopravy, priechody cez chodníky a na susedné pozemky, priepusty a pod, e) reklamné stavby, na ktorých najväčšia informačná plocha je menšia ako 3m².

¹⁸ Pri jednoduchej stavbe, jej prístavbe a nadstavbe bolo potrebné dodať všetky prílohy, ktoré sa vyžadovali k stavebnému povoleniu.

- **drobná stavba (§ 2 ods. 4 NSZ)¹⁹** – definícia podstatne rozšírená a precizovaná – **drobná stavba je stavba, ktorá nemôže podstatne ovplyvniť svoje okolie.** Kľúčovou zmenou je zvýšenie limitu zastavanej plochy pre prízemné drobné stavby (napr. kôlne, garáže, prístrešky, sauny) z 25 m² na 50 m², pričom výška zostáva 5 m (§ 2 ods. 4 písm. a)). Medzi drobné stavby sa explicitne zaraďujú aj bazény do 25 m² (§ 2 ods. 4 písm. b).

Pri definícií drobných stavieb NSZ reflektuje aj rozmach obnoviteľných zdrojov energie a ako aj elektromobility. Za drobné stavby sa považujú aj zariadenia na výrobu elektriny, tepla a chladu z obnoviteľných zdrojov energie s inštalovaným výkonom do 100 kW a nabíjacie stanice pre elektromobily do 22 kW. Zariadenia, ktoré presahujú tieto limity sa považujú už za jednoduchú stavbu.

¹⁹ Podľa § 2 ods. 4 NSZ sú drobnými stavbami najmä:

- 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, pracovne, 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,
- b) podzemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25m² a hĺbku 3m, najmä pivnice, žumpy, retenčné nádrže, bazény,
- c) stavby na lesných pozemkoch a iných pozemkoch slúžiace na zabezpečovanie lesnej výroby a poľovníctva, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 50m² a výšku 5m, najmä sklady krmiva, náradia alebo hnojiva,
- d) opлотenie z pevných nepriehľadných materiálov do výšky 1,6m alebo opлотenie z ľahkých priehľadných materiálov do výšky 2m od priľahlého terénu,
- e) elektrická prípojka pre pripojenie odberného elektrického zariadenia do sústavy podľa osobitného predpisu, telekomunikačná prípojka k elektronickej komunikačnej sieti, pripojovací plynovod pre pripojenie odberného plynového zariadenia k distribučnej sieti, vodovodná prípojka alebo kanalizačná prípojka a jej zaústenie do verejnej kanalizácie,
- f) nástupné ostrovčeky verejnej dopravy, priechody cez chodníky a na susedné pozemky a priepusty,
- g) informačná konštrukcia, ktorou je konštrukcia s informačnou plochou, ktorej účelom je verejné šírenie informačných, navigačných, kultúrnych, reklamných, športových a iných informácií bez ohľadu na spôsob osadenia, upevnenia a konštrukčného vyhotovenia a materiálového vyhotovenia, ktorej najväčšia informačná plocha je najviac 20m²,
- h) nabíjacia stanica pre elektromobily s celkovým výkonom do 22kW s jedným alebo viacerými nabíjacími bodmi situovanými v exteriéri vrátane odberných elektrických zariadení pre nabíjacie stanice a ich inštalácie,
- i) zariadenie na výrobu elektriny, tepla a chladu z obnoviteľných zdrojov s celkovým inštalovaným výkonom do 100 kW vrátane.

Podstatným spôsobom bola precizovaná definícia oplotenia, kedy sa za drobnú stavbu považuje „*oplotenie z pevných nepriehľadných materiálov do výšky 1,6m alebo oplotenie z ľahkých priehľadných materiálov do výšky 2m od príľahlého terénu*“.

5.3 Jednoduché stavby

NSZ definuje **jednoduchú stavbu** (§ 2 ods. 6 NSZ)²⁰ ako stavbu, **ktorá nemá výrazný vplyv na svoje okolie**. Za jednoduché stavby sa považujú stavby určené na bývanie – t.j. **bytové budovy** s najviac troma bytmi, ktorých zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a majú najviac dve nadzemné podlažia; stavby na individuálnu rekreáciu, ktorých zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a majú najviac jedno nadzemné podlažie.

²⁰ Podľa § 2 ods. 6 NSZ sa za „jednoduchú stavbu považuje stavba alebo stavebná konštrukcia, ktorá nemá výrazný vplyv na svoje okolie. Jednoduchými stavbami sú:

- a) bytové budovy s najviac troma bytmi, ktorých zastavaná plocha nepresahuje 300m² a majú najviac dve nadzemné podlažia; môžu mať aj jedno podzemné podlažie a podkrovie alebo ustúpené podlažie,
- b) stavby na individuálnu rekreáciu, ktorých zastavaná plocha nepresahuje 300m² a majú jedno nadzemné podlažie; môžu mať aj jedno podzemné podlažie a podkrovie alebo ustúpené podlažie,
- c) zmontované výrobky pevne spojené so zemou, ak ide o bytovú budovu alebo o budovu užívanú verejnosťou, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300m² a výšku 6m,
- d) prízemné stavby a stavby zariadenia staveniska, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300m² a výšku 15m, ak z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti je pre ich užívanie počet osôb určený podľa technickej normy, najviac však 30 osôb,
- e) oporné múry s maximálnou výškou 3m nad najnižšou úrovnou príľahlého terénu,
- f) podzemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300m² a hĺbku 6m, ak z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti je pre ich užívanie počet osôb určený podľa technickej normy, najviac však 30 osôb,
- g) informačné konštrukcie, ktorých najväčšia informačná plocha presahuje 20 m²,
- h) podzemné elektrické vedenia vrátane súčastí sústavy podľa osobitného predpisu, podzemné vedenia elektronickej komunikačnej siete a plynárenské zariadenia vrátane súčastí siete podľa osobitného predpisu,
- i) nadzemné elektrické vedenia vrátane súčastí sústavy podľa osobitného predpisu, nadzemné vedenia elektronickej komunikačnej siete a plynárenské zariadenia vrátane súčastí siete podľa osobitného predpisu,
- j) nabíjacie stanice pre elektromobily s výkonom nad 22kW vrátane odberných elektrických zariadení pre nabíjacie stanice a ich inštalácie,
- k) zariadenie na výrobu elektriny, tepla a chladu z obnoviteľných zdrojov s celkovým inštalovaným výkonom nad 100kW,
- l) trafostanice“.

Za jednoduchú stavbu sa považujú aj zmontované výrobky pevne spojené so zemou, ak slúžia verejnosti alebo ide o bytovú budovu. Ich zastavaná plocha nesmie presiahnuť 300 m² a výška 6m.

5.4 Stavebné úpravy

Pri režime **stavebných úprav podľa PSZ** postačovalo ohlásenie, ak sa úpravami podstatne nemenil vzhľad stavby, nezasahovalo sa do nosných konštrukcií, nemenil sa spôsob užívania a neohrozovali sa záujmy spoločnosti (§ 55 ods. 2 PSZ).

Režim stavebných úprav podľa NSZ ostáva viac-menej nezmenený. Ohlásenie postačuje, ak sa stavebnými úpravami nezasahuje do nosných konštrukcií, nemení sa podstatne vonkajší vzhľad ani spôsob užívania stavby. Dokonca, niektoré **bežné stavebné úpravy** (napr. výmena okien, dverí, podláh, sanity, oprava fasády bez zateplenia, výmena strešnej krytiny bez zmeny tvaru strechy) už **nevyžadujú** ani ohlásenie (§ 18 ods. 5 písm. a) a b) NSZ).

5.5 Zmena stavby pred dokončením

PSZ mal obsahovať v § 68 osobitnú úpravu **zmeny stavby pred dokončením**. Konanie upravené v tomto ustanovení slúžilo na zmenu projektu počas výstavby.

NSZ možnosť **zmeny stavby pred dokončením ruší**. NSZ pripúšťa len možnosť menších odchýlok od overeného projektu stavby, ktoré nie sú v rozpore s rozhodnutím o stavebnom zámere a stanoviskami dotknutých orgánov. Tieto odchýlky môže projektant vyznačiť priamo v projekte a stavbyvedúci ich zaznamenať v stavebnom denníku, ideálne po prerokovaní na kontrolnej prehliadke stavby (§ 43 ods. 2 NSZ). Ak ide o významnejšiu odchýlku, je potrebné opätovne požiadať o zmenu rozhodnutia o stavebnom zámere (§ 43 ods. 3), prípadne, je potrebné overenie zmeny projektu stavby.

6 OHLÁSENIE STAVIEB PODĽA NSZ

6.1 Všeobecné povoľovanie stavieb

Pre každú stavbu, zmenu dokončenej stavby, odstraňovanie stavby a stavebné úpravy na stavbe alebo na pozemku sa vyžaduje rozhodnutie o stavebnom zámere. Rozhodnutie o stavebnom zámere je záväzné aj pre právnych nástupcov stavebníka a ostatných účastníkov konania. NSZ ruší možnosť ohlásenia pre jednoduché stavby, ako tomu bolo podľa PSZ. Je možné povedať, že akákoľvek jednoduchá stavba podlieha konaniu o stavebnom zámere. Jednu z mála výnimiek, kedy sa nepoužije režim rozhodnutia o stavebnom zámere sú **tzv. drobné stavby a stavebné úpravy**.

6.2 Ohlásenie

Drobné stavby definované v § 2 ods. 4 a) až c) NSZ naďalej podliehajú ohláseniu stavebnému úradu v zmysle ustanovenia § 18 ods. 3 NSZ.

Ohláseniu **podliehajú drobné stavby a stavebné úpravy**, za predpokladu, že:

- a) stavebné práce uskutočňujú na verejnom priestranstve,
- b) má stavebnými prácami zhotoviť alebo umiestniť stavba alebo terénne úpravy na pozemku stavebníka vo vzdialenosti menšej ako 2 m od hranice pozemku,
- c) má stavebnými prácami zhotoviť alebo odstrániť stavba, ktorá je predmetom číslovania súpisným číslom,
- d) má stavebnými prácami zhotoviť budova spojená so zemou pevným základom,
- e) má stavebnými prácami zhotoviť podzemná stavba,
- f) uskutočňujú na stavbe, ktorá je kultúrnou pamiatkou,
- g) stavebné práce uskutočňujú na stavbe v pamiatkovom území, v chránenom území mimo zastavaného územia obce alebo v ochrannom pásme chráneného územia,
- h) stavebnými prácami alebo prevádzkou stavby môže ohroziť zdravie ľudí, významne negatívne ovplyvniť životné prostredie, protipožiarna bezpečnosť alebo mechanická odolnosť a stabilita a bezpečnosť pri užívaní,

- i) stavebné práce uskutočňujú na pobrežnom pozemku, v inundačnom území s retenčným potenciálom a v ochrannom pásme vodárenského zdroja, prírodného liečivého zdroja alebo prírodného minerálneho zdroja.

Ohlásenie sa tiež **vyžaduje**, pri:

- a) nových nadzemných a podzemných vedeniach elektronických komunikačných sietí,
- b) zariadeniach využívajúcich slnečnú energiu a spoločné umiestnenia uskladňovania energie vrátane zariadení integrovaných do budovy v existujúcich alebo budúcich umelých konštrukciách a pri zariadeniach využívajúcich slnečnú energiu od 50 kW do 100 kW vrátane,
- c) údržbe stavby, ktorá by mohla ovplyvniť stabilitu stavby, protipožiarnu bezpečnosť stavby, jej vzhľad vo verejnom priestore alebo životné prostredie,
- d) údržbe stavby, ktorá je kultúrnou pamiatkou.

6.3 Stavebné práce, ktoré možno uskutočniť bez rozhodnutia o stavebnom zámere alebo ohlásenia stavebnému úradu

NSZ pri pomerne značnom rozsahu stavebných prác upúšťa od potreby ich nahlasovania alebo povoľovania. **Rozhodnutie o stavebnom zámere a ani ohlásenie sa nevyžaduje** na:

- a) stavebné práce na údržbu stavby, ktorými sú:
 - 1. oprava fasády, oprava a výmena strešnej krytiny alebo povrchu plochých striech, výmena odkvapových žlabov a odtokových zvodov, klampiarskych, kováčskych, tesárskych strešných výrobkov, výmena výplňových konštrukcií otvorov, oprava oplatenia a výmena jeho častí, ak sa tým nemení jeho trasa a veľkosť,
 - 2. oprava a výmena nepodstatných stavebných konštrukcií, najmä vnútorných priečok, omietok, obkladov stien, podláh a dlažieb, podhládov, dverí, strešných skladacích schodov a schodišťových zábradlí, mreží, okeníc, roliet, žalúzií, tieniacich clôn, vlajkových stožiarov, úchytov a tyčí, markíz, prekrytí vstupov,

3. oprava a výmena elektrických vedení a elektroenergetických zariadení, vedení elektronických komunikačných sietí, bleskozvodov a uzemňovacích sústav, ak sa tým nemení ich trasa a ochranné pásmo,
 4. oprava vedení plynárenskej siete, verejného vodovodu a verejnej kanalizácie, ak sa tým nemení trasa a ochranné pásmo,
 5. oprava a údržba elektrických a osvetľovacích rozvodov, slaboprúdových rozvodov, technického, energetického alebo technologického vybavenia stavby, ako aj výmena ich súčastí, ak sa tým nemení pripojenie stavby na siete technického vybavenia územia ani sa tým nezhorší vplyv stavby na okolie alebo na životné prostredie,
 6. oprava a výmena technických systémov budov a ich súčastí, centrálnych vysávačov, drvičov odpadov a ich rozvodov,
 7. maliarske, natieračské, tapetárske, štukatérske práce a výtvarná výzdoba a doplnky interiéru,
- b) výmenu zabudovaných zariadení predmetov, najmä kuchynských liniek, drezov, vaní, umývadiel, spích, výleviek, WC, pisoárov a ich rozvodov, vstavaných skriň, obkladov stien a iného vstavaného nábytku a interiérového zariadenia,
- c) krátkodobé prenosné zariadenia, ktorými sú predajné stánky, konštrukcie a zariadenia na slávnostnú výzdobu a osvetlenie budov,
- d) scénické stavby,
- e) zariadenia geodetických bodov,
- f) konštrukcie chmeľníc a vinogradov,
- g) rozvody elektronických komunikačných sietí a zvody antén, ktoré sú umiestňované v uzavretých priestoroch stavieb,
- h) informačné konštrukcie, na ktorých má najväčšia informačná plocha veľkosť do 1,2m², umiestnené na stĺpe verejného osvetlenia alebo na stĺpe trakčného vedenia, ak nezasahujú do prejazdneho profilu pozemnej komunikácie ani do priechodového prierezu dráhy,

- i) zariadenie na výrobu elektriny, tepla a chladu z obnoviteľných zdrojov s celkovým inštalovaným výkonom do 50 kW vrátane,
- j) nadzemné telekomunikačné prípojky,
- k) iné stavebné úpravy a drobné stavby.

6.4 Ohlásenie

Stavebník predkladá žiadosť s jednoduchým projektom na overenie. Stavebný úrad projekt overí do 30 dní, alebo môže určiť, že je potrebné konanie o stavebnom zámere (napr. pri námietkach susedov). Ak úrad v lehote nereaguje, uplatní sa fikcia súhlasu (okrem špecifických prípadov ako stavby na verejnom priestranstve alebo blízko hranice pozemku).

Významnou novinkou je, že niektoré drobné stavby a stavebné úpravy nevyžadujú ani ohlásenie (§ 18 ods. 5 NSZ). Ide napríklad o prízemné stavby do 50 m² (podľa § 2 ods. 4 písm. a)), ak nie sú umiestnené na verejnom priestranstve a ich vzdialenosť od hranice susedného pozemku je najmenej 2 metre (§ 18 ods. 5 písm. a)). Rovnako sa nevyžaduje ohlásenie pre niektoré stavebné úpravy (napr. výmena okien, dverí, strešnej krytiny, ak sa nemení tvar strechy) (§ 18 ods. 5 písm. d)).

6.5 Poznámky zmenám v režime povoľovania jednoduchých stavieb

Zvýšenie limitu pre drobné stavby na 50 m² a rozšírenie okruhu stavieb a úprav nevyžadujúcich ohlásenie predstavuje výrazné zjednodušenie pre bežných občanov a malých stavebníkov. Odpadá administratívna záťaž spojená s ohlasovaním a čakaním na reakciu úradu pri mnohých bežných projektoch (garáže, altánky, výmena okien).

Na druhej strane, toto uvoľnenie prináša riziko nekontrolovanej výstavby a potenciálneho nárastu susedských sporov. Keďže stavebný úrad o týchto stavbách nemusí mať žiadnu informáciu, kontrola dodržiavania odstupových vzdialeností, súladu s územným plánom alebo iných regulácií môže byť problematická. Dôraz sa tak kladie na zodpovednosť samotných stavebníkov a na občianskoprávne mechanizmy riešenia sporov.

Zrušenie možnosti povoliť jednoduché stavby len na ohlásenie a ich zaradenie pod konanie o stavebnom zámere znamená pre tieto stavby formálne sprísnenie oproti stavu, kedy mohlo

postačiť ohlásenie. V praxi však aj predtým často stavebné úrady vyžadovali stavebné povolenie, takže reálny dopad nemusí byť dramatický.

Zrušenie konania o zmene stavby pred dokončením zjednodušuje proces pri menších zmenách, ktoré sa riešia operatívne na stavbe. Pri väčších zmenách však nutnosť opätovného konania o stavebnom zámere môže proces predĺžiť a skomplikovať.

7 NELEGÁLNE STAVBY

Problematika **nelegálnych stavieb** - tzv. „**čiernych stavieb**“, bola dlhodobo vnímaná ako slabina slovenského stavebného práva. NSZ prináša zásadnú zmenu v prístupe k tejto problematike, najmä pokiaľ ide o stavby realizované po jeho účinnosti.

PSZ riešil problematiku čiernych stavieb prostredníctvom inštitútu dodatočného stavebného povolenia, podľa ustanovenia § 88a PSZ.

7.1 Režim nelegálnych stavieb podľa PSZ

Nariadenie odstránenia – ak stavebný úrad zistil, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, alebo bez písomného súhlasu stavebného úradu, že nemá námietky k uskutočneniu stavby podľa § 57 ods. 2 PSZ pri stavbách, na ktoré sa vyžadovalo ohlásenie, mal nariadiť jej odstránenie, v zmysle ustanovenia § 88 ods. 1 písm. b) alebo c) PSZ.

Zásadným problémom nariadenia odstránenia stavieb podľa predchádzajúcej úpravy bola pomerne divotvorná formulácia ustanovenia § 88 ods. 1 písm. b) (za bodkočiarkou) „*odstránenie stavby sa nenariadi iba v prípadoch, keď dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejným záujmom alebo ak je stavba dokončená a splňa podmienky preskúmania spôsobilosti stavby na užívanie*“.

Vyššie uvedená formulácia spôsobila, že nariadenie odstránenia nelegálnej stavby bolo skoro nemožné.

Dodatočné povolenie stavby bolo upravené v § 88a PSZ. Tento inštitút bol zavedený v roku 1997. Stavebný úrad mohol stavbu dodatočne povoliť, ak stavebník preukázal, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami (najmä s cieľmi územného plánovania a osobitnými predpismi) a požiadal oň v lehote určenej stavebným úradom. Tento inštitút bol v praxi často využívaný a kritizovaný za to, že *de facto* umožňoval a podporoval legalizáciu nelegálnej výstavby, čím oslaboval autoritu stavebných úradov a demotivoval poctivých stavebníkov.

7.2 Režim nelegálnych stavieb podľa NSZ

NSZ zavádza zásadne prísnejší režim čiernym stavbám najmä, ak budú uskutočnené po 01.04.2025.

Ruší sa možnosť dodatočného stavebného povolenia pre stavby, ktoré sa začnú uskutočňovať po 01.04.2025. NSZ nepozná inštitút dodatočného povolenia pre stavby alebo stavebné práce uskutočnené bez overeného projektu stavby alebo v rozpore s ním. Ak stavebný inšpektorát (regionálny úrad) zistí nepovolené stavebné práce, nariadi, podľa ustanovenia § 28 NSZ ich zastavenie. Stavebný inšpektorát by mal následne postupovať podľa § 78 ods. 1 NSZ a nariadiť odstránenie nelegálnej stavby (čiernej stavby) alebo jej časti. Cieľom tejto úpravy je zaviesť nulovú toleranciu voči čiernym stavbám – t.j. stavbám uskutočňovaným bez rozhodnutia o stavebnom zámere a overeného projektu stavby alebo bez ohlásenia.

7.3 Časovo obmedzená možnosť legalizácie stavieb

Ustanovenie § 142l PSZ, ktoré bolo účinné **od 01.04.2024 do 01.04.2025**, (v spojení s ustanovením § 84 ods. 7 NSZ) obsahuje prechodné ustanovenia pre stavby postavené pred 01.04.2025:

- a) **stavby uskutočnené pred 01.10.1976** – tieto stavby sa *ex lege* považujú za postavené v súlade s vtedy platnými predpismi,
- b) **stavby uskutočnené od 01.10.1976 do 31.12.1989** – sa považujú za postavené v súlade s predpismi, ak boli nepretržite užívané na svoj účel a vlastník má k 01.04.2024 vysporiadaný vzťah k pozemku,
- c) **stavby uskutočnené od 01.01.1990 do 31.03.2025** – stavby postavené v tomto období bez povolenia, ohlásenia alebo kolaudácie zákon zavádza možnosť požiadať o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie. Žiadosť spolu s potrebnými dokladmi (najmä dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby) musí vlastník podať príslušnému stavebnému úradu (obci) v lehote do 31.03.2029. Ak stavebný úrad po preskúmaní zistí, že stavba spĺňa podmienky (nie je v rozpore s verejným záujmom, najmä s územným plánom, neohrozuje život a zdravie, spĺňa základné požiadavky na stavby), vydá rozhodnutie o spôsobilosti stavby na užívanie. Toto rozhodnutie má účinky kolaudačného

osvedčenia a *de facto* umožňuje dodatočnú legalizáciu týchto starších čiernych stavieb. Ide o časovo obmedzenú „amnestiu“. Ak vlastník žiadosť nepodá alebo stavba nespĺňa podmienky, stavebný úrad postúpi vec stavebnému inšpektorátu na nariadenie odstránenia stavby.

- **Sprísnenie sankcií (§ 79 - § 80 NSZ)** – NSZ zvyšuje sadzby pokút za stavebné delikty, definované v § 79 (priestupky) a § 80 (iné správne delikty) NSZ. Zároveň rozširuje okruh sankcionovaných osôb – okrem stavebníka môžu byť za porušenie zákona postihnutí aj zhotoviteľ, osoba vykonávajúca stavebný dozor alebo stavbyvedúci. Výška pokút sa pohybuje od 30 eur až do 200.000 eur.

7.4 Zamýšľané dopady novej úpravy nelegálnych stavieb

Zrušenie možnosti dodatočného povolenia pre nové čierne stavby je jednou z najzásadnejších zmien v oblasti stavebného práva. Cieľom zákonodarcu bolo vyslať jasný signál, že nelegálna výstavba už nebude tolerovaná. Reálna účinnosť nových predpisov však bude závisieť do značnej miery závisieť od dôslednosti a efektivity štátneho stavebného dohľadu, ktorý budú vykonávať regionálne úrady (stavebné inšpektoráty). Kľúčová bude ich schopnosť včas identifikovať nepovolené stavebné práce a bezodkladne nariadiť ich zastavenie a odstránenie. Ak dohľad nebude dostatočne personálne a odborne zabezpečený, alebo ak bude chýbať politická vôľa dôsledne postupovať proti porušiteľom, samotné sprísnenie zákona nemusí stačiť.

Prechodné ustanovenia (§ 84 ods. 7 NSZ) týkajúce sa starších čiernych stavieb sú pragmatickým riešením nahromadeného problému. Poskytujú časovo obmedzenú možnosť (do roku 2029) uviesť tieto stavby do súladu s právnym poriadkom prostredníctvom preskúmania ich spôsobilosti na užívanie. To môže prispieť k sprehľadneniu evidencie nehnuteľností, majetkovoprávnemu usporiadaniu a potenciálne aj k zvýšeniu daňových príjmov obcí. Na druhej strane, táto „amnestia“ môže byť vnímaná ako nespravodlivá voči tým stavebníkom, ktorí v minulosti dodržiavali predpisy.

NSZ rozširuje sankčnú zodpovednosť aj na odborných účastníkov výstavby (zhotoviteľ, dozor, stavbyvedúci). Toto rozšírenie je logickým krokom, ktorý reflektuje reálne rozdelenie úloh a zodpovednosti na stavbe a má potenciál zvýšiť disciplínu a kvalitu výstavby.

MOŽNOSTI LEGALIZÁCIE "ČIERNYCH" STAVIEB PODĽA § 142L PSZ A § 84 (7) NSZ

	Možnosť legalizácie	Podmienky pre legalizáciu	Orgány a lehoty	Výsledok
Stavby postavené pred 01.10.1976	Po 01.04.2025 sú ex lege považované za legálne stavby.	Na ich legalizáciu nie sú potrebné žiadne kroky.		
Stavby postavené medzi od 01.10.1976 do 31.12.1989	Sú považované za legálne po splnení podmienok	1. Nepretržité používanie na pôvodný účel 2. K 01.04.2024 mali vysporiadaný pozemok	Je potrebné podať žiadosť na stavebný úrad a preukázať splnenie podmienok do 31.03.2029.	
Stavby postavené od 01.01.1990 do 31.03.2025	Možnosť dodatočnej legalizácie	Potrebné predložiť doklady ku stavbe preukazujúce nerozpornosť s verejným záujmom, územným plánom, či je bezpečná, spĺňa základné požiadavky pre stavby (atď).	Žiadosť je treba podať do 31.03.2029 stavebnému úradu.	SÚ preskúma, či stavba súladná predpismi; v stavba sa buď zlegalizuje alebo sa vydá rozhodnutie o jej odstránení.
Stavby postavené po 31.03.2025	Bez možnosti dodatočnej legalizácie			Odstránenie nelegálnej stavby

8 POSTAVENIE A ZODPOVEDNOSŤ JEDNOTLIVÝCH ÚČASTNÍKOV VÝSTAVBY

NSZ prehodnocuje a precizuje práva, povinnosti a zodpovednosť kľúčových účastníkov procesu výstavby s cieľom jasnejšie definovať ich úlohy a zodpovednosť za jednotlivé fázy a aspekty výstavby. Za kľúčových účastníkov výstavby môžeme považovať:

- a) stavebníka,
- b) projektanta a
- c) zhotoviteľa.

8.1 Stavebník

PSZ neobsahoval presnú definíciu stavebníka, avšak PSZ ukladalo stavebníkovi množstvo povinností počas územného, stavebného ako aj kolaudačného konania. Stavebník bol vnímaný ako centrálna postava so všeobecnou zodpovednosťou za celý priebeh výstavby, hoci v praxi bol často len objednávateľom služieb. Bol primárnym adresátom povinností a sankcií.

NSZ definuje pojem stavebník v §29 a jeho povinnosti v ustanovení § 30 NSZ, vo všeobecnosti môžeme povedať, že stavebníkom je osoba, ktorá má v úmysle uskutočňovať stavebné práce alebo má iné práva k pozemkom a stavbám, na ktorých sa majú uskutočniť stavebné práce²¹. Medzi kľúčové povinnosti stavebníka definované v §30 NSZ patrí:

- a) zabezpečiť vypracovanie stavebného zámeru a projektovej dokumentácie osobou so špeciálnym oprávnením – t.j. **projektantom**,
- b) požiadať o rozhodnutie o stavebnom zámere a o overenie projektu stavby,
- c) zabezpečiť uskutočnenie stavby odborne spôsobilým zhotoviteľom (ak nestavia svojpomocou,

²¹ Týmto prácami sa rozumejú:

- a) právo na užívanie pozemku alebo stavby na základe zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu,
- b) právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou,
- c) právo vyplývajúce z iných právnych predpisov,
- d) právo na užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.

- d) pri svojpomocnej výstavbe zabezpečiť odborné vedenie stavby stavbyvedúcim a výkon stavebného dozoru.
- e) ohlásiť začatie stavebných prác stavebnému úradu,
- f) umožniť výkon štátneho stavebného dohľadu,
- g) požiadať o vydanie kolaudačného osvedčenia.

8.2 Vyhradené činnosti vo výstavbe

PSZ upravoval tzv. „*vybrané činnosti vo výstavbe*“²² v ustanoveniach § 44 - § 46d. PSZ vychádzal z predpokladu, že tieto činnosti mali vplyv na ochranu verejných záujmov v stavebníctve. Vybranými činnosťami boli podľa § 45 PSZ:

- a) **projektová činnosť** – sa rozumelo najmä (i) vypracovanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie, (ii) vypracovanie dokumentácie potrebnej na vydanie územného rozhodnutia, (iii) vypracovanie projektu stavieb potrebného na vydanie stavebného povolenia vrátane statických a dynamických výpočtov konštrukcií stavieb a projektového energetického hodnotenia.
- b) **vedenie uskutočňovania stavieb** – bolo organizovanie, riadenie a koordinovanie stavebných prác a iných činností na stavenisku a na stavbe, sledovanie spôsobu a postupu uskutočňovania stavby, zodpovednosť za súlad priestorovej polohy s dokumentáciou stavby a za dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu.
- c) **vybrané geodetické a kartografické činnosti.**

Vybrané činnosti mohli vykonávať len osoby, ktoré získali osobitné oprávnenie.

NSZ upravuje aj čiastočný prenos zodpovednosti na osoby vykonávajúce tzv. **vyhradené činnosti vo výstavbe** (§34 NSZ) a to v rozsahu ich oprávnenia. NSZ vychádza z koncepcie, že

²² NSZ už používa pojem vyhradené činnosti. NSZ sa v tomto prípade snaží zdôrazniť, že tieto činnosti môže vykonávať len odborne spôsobilá osoba.

zodpovednosť za výstavbu by mali niest' aj osoby, ktoré reálne vykonávajú odborné činnosti. Týmito činnosťami sú (§34 ods. 2 NSZ):

- a) projektová činnosť – projektant (§35 NSZ),
- b) stavebný dozor (§36 NSZ),
- c) vedenie uskutočňovania stavebných prác – zhotoviteľ
- d) vybrané geodetické a kartografické činnosti.

8.3 Projektant (§ 35)

Podľa PSZ bolo hlavnou úlohou projektanta vypracovanie projektovej dokumentácie v súlade s predpismi a podmienkami územného rozhodnutia. Projektant zodpovedal aj za realizovateľnosť projektu. Projektant musel vyhotoviť aj statický výpočet v takej forme, aby bol tento statický výpočet kontrolovateľný.

NSZ zásadným spôsobom posilňuje postavenie projektanta, ale zároveň sa rozširuje aj jeho zodpovednosť. Podľa NSZ projektant zodpovedá za

- a) za správnosť, úplnosť a realizovateľnosť stavebného zámeru a projektu stavby, za ich súlad s predpismi, normami a podmienkami určenými dotknutými orgánmi a orgánom územného plánovania,
- b) je povinný zúčastniť sa na prerokovaní stavebného zámeru a môže byť stavebníkom poverený, aby viedol konanie o stavebnom zámere a overenie projektu stavby,
- c) vykonávať na stavenisku dohľad projektanta nad zhotovovaním stavby z hľadiska súladu stavebných prác s projektom stavby²³;

Kompletný katalóg práv a povinností projektanta je definovaný v § 35 NSZ.

²³ Tým nie je dotknuté oprávnenie autora architektonického diela vykonávať dohľad nad zhotovovaním stavby z hľadiska súladu stavebných prác s jeho návrhom (tzv. „autorský dohľad“)

8.4 Zhotoviteľ

Podľa PSZ zhotoviteľ zodpovedal za riadne uskutočnenie stavby podľa overenej dokumentácie a stavebného povolenia.

NSZ kladie väčší dôraz na odbornosť a zodpovednosť zhotoviteľa. Povinnosti zhotoviteľa sú obsiahnuté najmä v ustanoveniach § 31 a § 32 NSZ. Medzi najvýznamnejšie povinnosti zhotoviteľa patria:

- a) zhotoviteľ musí mať oprávnenie na vykonávanie stavebných prác, v zmysle ustanovení obchodného zákonníka a živnostenského zákona. Zhotoviteľ má súčasne povinnosť zabezpečovať stavebné práce a iné odborné činnosti osobami s oprávnením na vymedzený druh stavebných prác alebo iných odborných činností (§ 31 ods. 1 NSZ).
- b) zhotoviteľ stavby zodpovedá stavebníkovi, že zhotovená stavba je v súlade so základnými požiadavkami na stavby, so stavebno-technickými požiadavkami na výstavbu, s predpismi na úseku ochrany pred požiarmi, hygienickými a technickými predpismi a s overeným projektom stavby (§ 32 ods. 1 NSZ).
- c) zabezpečiť, aby stavbu viedol oprávnený stavbyvedúci, a rešpektovať jeho pokyny týkajúce sa organizácie, koordinácie a harmonogramu stavebných prác a iných činností na stavbe, udržiavania poriadku a čistoty na stavenisku (...) - § 31 ods. 2 písm. c) NSZ,
- d) zodpovedá za bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a ochranu životného prostredia na stavenisku - § 32 ods. 2 písm. f) NSZ,
- e) zabezpečovať pri zhotovovaní stavby priebežne také opatrenia, aby nedochádzalo k obmedzovaniu okolitého prostredia nadmerným hlukom, vibráciami, prašnosťou alebo zápachom,
- f) zhotoviteľ je priamo sankcionovateľný za porušenie povinností podľa PSZ.

NSZ obsahuje aj požiadavku, aby zhotoviteľ tzv. vyhradených stavieb mal certifikáciu spôsobilosti podľa certifikačnej schémy „*Národný dokument: Požiadavky na orgány vykonávajúce audit a certifikáciu systému manažérstva zhotoviteľa vyhradených stavieb.*“

8.5 Stavbyvedúci (§ 37 - § 39 NSZ)

Organizuje, riadi, koordinuje a kontroluje stavebné práce a iné odborné činnosti na stavbe, kontroluje použitie stavebných výrobkov podľa projektu stavby, spravuje stavenisko, riadi jeho prevádzku a vedie stavebný denník.

Podľa NSZ stavbyvedúci zodpovedá za odborné vedenie stavby, za súlad priestorovej polohy stavby s overeným projektom stavby a za dodržiavanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu. Stavbyvedúci musí mať zodpovedajúcu odbornú spôsobilosť (získava buď vzdelaním alebo potrebnou praxou).

NSZ podstatným spôsobom precizuje povinnosti stavbyvedúceho. Dôvodová správa uvádza, že „stavbyvedúci je rozhodujúcou osobou na stavbe, pretože rozhoduje o konkrétnom postupe výstavby“.

Jednou z najdôležitejších povinností stavbyvedúceho je vedenie stavebného denníka. NSZ uvádza, ktoré osoby, okrem stavbyvedúceho sú oprávnené robiť do neho zápisy. Stavebný denník by mal zachytávať všetky podstatné udalosti na stavbe a priebeh uskutočňovania stavebných prác.

8.6 Stavebný dozor (§ 36 NSZ)

Hlavnou úlohou osoby poverenej vykonávať stavebný dozor je sledovať súlad výstavby s projektom, predpismi, kvalitu prác a vedenie stavebného denníka. Osoba vykonávajúca stavebný dozor musí mať odbornú spôsobilosť. Medzi najdôležitejšie povinnosti stavebného dozoru patrí:

- a) sledovanie postupu stavebných prác z hľadiska súladu s overeným projektom stavby a technickými predpismi,
- b) kontrola inštalácie a prevádzky technických zariadení a technologických zariadení stavby a montáže vnútorných rozvodov technických systémov budovy,
- c) kontrola vhodnosti stavebných výrobkov na zabudovanie do stavby,
- d) bezodkladné prerokovanie nedostatkov so stavbyvedúcim alebo stavebníkom, ak ide o stavbu svojpomocou a požadovať ich odstránenie,

- e) požadovať od stavebníka a od stavbyvedúceho bezodkladné odstránenie zistených odchýlok od overeného projektu stavby a zapisovať do stavebného denníka zistené neodstránené odchýlky.
- f) kontrola vedenia stavebného denníka.

8.7 Bližšie vysvetlenie

NSZ má snahu o realistickejšie rozdelenie zodpovednosti vo výstavbe. Kým PSZ kládol bremeno zodpovednosti primárne na stavebníka, nová úprava explicitnejšie definuje povinnosti a zodpovednosť odborných subjektov – projektanta, zhotoviteľa, stavbyvedúceho a stavebného dozoru. Toto by malo viesť k zvýšeniu profesionality a kvality v stavebníctve.

Posilnenie úlohy projektanta, najmä v procese prerokovania stavebného zámeru (§ 20 NSZ), je významnou zmenou. Projektant sa stáva nielen tvorcom technického riešenia, ale aj kľúčovým aktérom v administratívnej príprave projektu.

Zvýšená zodpovednosť zhotoviteľa, vrátane priamej sankčnej zodpovednosti, by mala motivovať k dôslednejšiemu dodržiavaniu projektu a predpisov. Požiadavka na certifikáciu pri vyhradených stavbách (§ 31 NSZ) má zabezpečiť vyššiu kvalitu pri technicky náročných projektoch.

Tieto zmeny však prinášajú aj zvýšené nároky a riziká pre odborné profesie. Jasnejšie definovaná zodpovednosť a hrozba sankcií môže viesť k potrebe dôkladnejšieho zabezpečenia (napr. poistenie zodpovednosti), čo sa môže premietnuť do cien za ich služby. Zároveň sa zvyšuje význam zmluvných vzťahov medzi účastníkmi výstavby, ktoré by mali presne definovať rozsah práv, povinností a zodpovednosti.

9 FIKCIA SÚHLASU

Medzi najvýznamnejšie inštitúty, ktoré zavádza nová právna úprava patrí fikcia súhlasu dotknutých štátnych orgánov alebo dotknutých právnických osôb.

9.1 Fikcia súhlasu (§ 21 ods. 9 NSZ)

NSZ ukladá stavebníkovi alebo ním poverenej osobe získať záväzné stanoviská k stavebnému zámeru od dotknutých orgánov alebo od dotknutých právnických osôb. Dotknuté orgány majú následne 30 dní, aby záväzné stanovisko vydali. Ak by sa jednalo o zložitejší stavebný zámer, je možné lehotu na vydanie stavebného zámeru predĺžiť na 60 dní, o čom je dotknutý orgán povinný stavebníka upovedomiť.

Ak sa dotknutý orgán vo vyššie uvedenej lehote nevyjadrí, má sa za to, že voči stavebnému zámeru nemá žiadne pripomienky ani požiadavky na jeho obsah. Ide o tzv. právnu domnienku, podľa ktorej sa márne uplynutie zákonnej lehoty na vydanie záväzného stanoviska dotknutým orgánom štátnej správy alebo orgánom územného plánovania (obec/kraj) v rámci prerokovania stavebného zámeru považuje za vydanie súhlasného stanoviska bez pripomienok.

- **Lehoty:** Lehota na vydanie záväzného stanoviska je 30 dní od doručenia žiadosti, pri zložitých stavbách 60 dní (§ 21 ods. 9 NSZ).
- **Porovnanie s PSZ** – PSZ tento inštitút nepoznal. Nečinnosť úradov bola častým problémom vedúcim k prietahom v konaní.
- **Aplikácia a obmedzenia:** Fikcia súhlasu sa vzťahuje na záväzné stanoviská orgánov štátnej správy a orgánov územného plánovania. Vzťahuje sa aj na záväzné vyjadrenia dotknutých právnických osôb (napr. správcov sietí).

Dopady a riziká - hlavným cieľom je eliminovať prietahy spôsobené nečinnosťou dotknutých orgánov a urýchliť fázu prerokovania zámeru. Rizikom je, že orgány pod tlakom lehôt nemusia stihnúť dôkladne posúdiť zámer, alebo sa budú spoliehať na fikciu, čo môže viesť k schváleniu projektov, ktoré nie sú v súlade s verejnými záujmami (napr. ochrana životného prostredia, pamiatková ochrana). Tento inštitút predstavuje nástroj na zvýšenie disciplíny orgánov, avšak jeho aplikácia si vyžaduje opatrnosť, aby nebola ohrozená kvalita posudzovania a ochrana verejných záujmov.

ZÁVER

NSZ spolu so ZoÚP predstavujú zásadnú rekodifikáciu stavebného práva, ktorá reaguje na potrebu modernizácie, zefektívnenia a zjednodušenia procesov územného plánovania a výstavby. Po takmer päťdesiatich rokoch od prijatia PSZ sa Slovensko odkláňa od doterajšieho dvojstupňového systému povoľovania stavieb a prechádza na nový model jednostupňového konania o stavebnom zámere.

Kľúčovým prvkom novej právnej úpravy je nahradenie územného a stavebného konania jednotným procesom – **konaním o stavebnom zámere**.

Rekodifikácia zároveň preusporiadava inštitucionálny rámec – prvostupňové konanie zostáva v pôsobnosti obcí, pričom na regionálnej úrovni vznikajú regionálne úrady pre územné plánovanie a výstavbu. Regionálne úrady budú súčasne vykonávať aj pôsobnosť stavebných inšpektorátov a odvolacích orgánov voči rozhodnutiam obcí. Úlohy ústredného orgánu štátnej správy preberá Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR (ÚÚPV SR). Rekodifikácia zrušila Slovenskú stavebnú inšpekciu.

Nová legislatíva prináša aj úpravy týkajúce sa drobných stavieb – zvyšuje sa ich limit na 50 m² a v prípade niektorých udržiavacích prác sa ruší potreba ohlásenia. Jednou z najvýznamnejších zmien je zrušenie konanie o zmene stavby pred dokončením. Výraznú zmenu predstavuje nahliadanie na tzv. „**čierne stavby**“. Zatiaľ čo v minulosti bolo možné získať dodatočné stavebné povolenie aj pre stavbe, ktoré boli postavené bez potrebných povolení, NSZ túto možnosť vylučuje. Ponecháva sa však časovo limitovaná možnosť legalizácie starších čiernych stavieb. NSZ zároveň sprísňuje sankcie za porušenie stavebných predpisov.

Pokiaľ ide o účastníkov konania, reforma presnejšie rozdeľuje zodpovednosť medzi jednotlivé profesijné subjekty – projektanta, zhotoviteľa, stavbyvedúceho a stavebný dozor – a zavádza aj rozšírenú sankčnú zodpovednosť. Medzi nové právne inštitúty patrí zavedenie fikcie súhlasu v prípade nevyjadrenia sa dotknutých orgánov v stanovených lehotách a formalizovanie kontrolných prehliadok stavieb.

Implementácia nového stavebného zákona bude mať rôznorodé dopady na všetkých účastníkov výstavby. Pre stavebníkov, či už fyzické alebo právnické osoby, sa očakáva zrýchlenie a zjednodušenie povoľovacieho procesu vďaka jednotnému konaniu a povinným lehotám na rozhodovanie. Digitalizácia prostredníctvom ISÚP by mala zvýšiť transparentnosť, sprístupniť

informácie a znížiť administratívnu záťaž spojenú s papierovou dokumentáciou. Osobitne sa očakáva zlepšenie podmienok pre realizáciu drobných stavieb.

Pre obce znamená zachovanie ich postavenia ako stavebných úradov možnosť pokračovať v ovplyvňovaní výstavby na vlastnom území. Zachovanie možnosti združovania sa do spoločných úradov by mohlo pomôcť najmä menším obciam posilniť odbornú kapacitu. Odbremenenie od výkonu štátneho stavebného dohľadu a zvýšenie správnych poplatkov predstavujú ďalšie nástroje, ktoré môžu obciam priniesť úľavu aj dodatočné príjmy.

Projektantom a zhotoviteľom reforma prináša jasnejšie vymedzenie ich úloh a zodpovedností, čím posilňuje ich odborné postavenie. Celkovo sa predpokladá, že reforma prispeje k vyššej efektivite, predvídateľnosti a transparentnosti výstavby, čo by malo pozitívne ovplyvniť investičné prostredie aj kvalitu realizovaných stavieb. Prísnejšie pravidlá voči čiernym stavbám by zároveň mali zabezpečiť lepšiu vymožitelnosť práva.

Napriek pozitívnym očakávaniam však existujú aj riziká a potenciálne negatívne dopady. Pre stavebníkov môže byť náročné zvládnuť zodpovednosť za fázu prerokovania zámeru, najmä pre individuálnych stavebníkov, ktorí nemajú skúsenosti s komunikáciou s dotknutými orgánmi. Funkčnosť ISÚP predstavuje technologické riziko – v prípade technických problémov môže digitalizácia naopak spomaliť procesy a skomplikovať ich priebeh.

Novoprijaté zákony počítajú s pomerne dlhými prechodnými obdobiami. Počas tohto obdobia môžu platiť špecifické prechodné ustanovenia a prax môže čeliť kombinácii starých a nových postupov alebo dočasným riešeniam. Súčasťou rekodifikácie bola aj novela PSZ Zákonom č. 46/2024 Z.z., ktorá upravovala niektoré aspekty do nadobudnutia účinnosti novej komplexnej úpravy. Táto zložitosť prechodu môže dočasne pôsobiť proti cieľu zjednodušenia, kým sa systém plne neustáli a nestane sa všeobecne používaným a pochopeným.

Obce budú čeliť zvýšeným nárokom na odbornosť a administratívnu kapacitu, keďže nové postupy a skrátené lehoty si vyžadujú adaptačné opatrenia, školenia aj technické zabezpečenie. Strata kompetencie pri výkone štátneho stavebného dohľadu môže oslabiť ich schopnosť rýchlo reagovať na problémy priamo v teréne. Aj pre projektantov a zhotoviteľov bude nový systém znamenať vyššie nároky, najmä v oblasti zodpovednosti a rizika sankcií, čo sa môže prejaviť aj v náraste nákladov, napríklad na poistenie profesijnej zodpovednosti.

Verejnosť môže vnímať reformu rozporuplne, najmä pre zúženie okruhu účastníkov konania a zavedenie fikcie súhlasu, ktoré môžu oslabiť možnosti verejnej kontroly a ochrany životného

prostredia. Uvoľnenie pravidiel pre drobné stavby môže viesť k nárastu neplánovanej a nekoordinovanej výstavby, čo by mohlo negatívne ovplyvniť kvalitu životného prostredia v niektorých lokalitách. Kritici upozorňujú aj na možné vychýlenie rovnováhy medzi záujmami developerov a ochranou verejného záujmu.

Reforma stavebnej legislatívy bola predmetom intenzívnych diskusií a kritiky zo strany rôznych zainteresovaných strán. Združenie miest a obcí Slovenska (ZMOS) vyjadrilo zásadné výhrady voči pôvodnému zámeru centralizácie stavebných úradov a presadilo ich zachovanie na úrovni obcí.

Niektoré kritiky poukazujú aj na to, že hoci reforma prináša zmeny v procesoch, nerieši hlbšie otázky urbanizmu a dlhodobého plánovania rozvoja územia.

NSZ predstavuje historický míľnik v reforme stavebného práva na Slovensku. Jeho ambíciou je nahradiť zastaraný systém moderným, efektívnym a transparentným rámcom, ktorý bude podporovať kvalitnú, udržateľnú a právne predvídateľnú výstavbu.

NSZ spolu s ZoÚP predstavuje komplexnú reformu stavebného práva na Slovensku s cieľom modernizovať, zefektívniť a zjednodušiť procesy územného plánovania a výstavby. Prináša zásadné zmeny oproti takmer 50 rokov platnému zákonu č. 50/1976 Zb.

ZOZNAM POUŽITEJ LITERATÚRY

1. AKMV. *Drobná stavba – všetko čo potrebujete vedieť*. Zobrazené 2025-04-11.
Dostupné na: <https://www.akmv.sk/drobna-stavba-vsetko-co-potrebuje-vediet/>
2. ASB.sk. *Nový stavebný zákon v praxi: Čo prináša pre firmy?* Zobrazené 2025-04-11.
Dostupné na: <https://www.asb.sk/stavebnictvo/novy-stavebny-zakon-co-prinasa-pre-firmy>
3. ASB.sk. *Vláda schválila nový kompromisný stavebný zákon, návrh smeruje do parlamentu*. Zobrazené 2025-04-11. Dostupné na: <https://www.asb.sk/development/vlada-schvalila-novy-stavebny-zakon-navrh-smeruje-do-parlamentu>
4. EIC. *Nový Stavebný zákon č. 25/2025 Z. z. nadobudne účinnosť 1. apríla 2025*. Zobrazené 2025-04-11. Dostupné na: <https://www.eic.sk/novy-stavebny-zakon-c-25-2025-z-z-nadobudne-ucinnost-1-aprila-2025/>
5. *Dôvodová správa k zákonu č. 25/2025 Z. z. (Stavebný zákon)*. Zobrazené 2025-04-11.
Dostupné na: <https://www.epi.sk/dovodova-sprava/dovodova-sprava-k-zakonu-c-25-2025-z-z.htm>
6. Ficek.sk. *[2025] Ohlasovanie stavby | Aká stavba sa ohlasuje?* Zobrazené 2025-04-11.
Dostupné na: <https://ficek.sk/ohlasovanie-stavby-aka-stavba-sa-ohlasuje-152>
7. Ficek.sk. *[2025] Ohlásenie drobnej stavby? [kompletný sprievodca]* Zobrazené 2025-04-11. Dostupné na: <https://ficek.sk/drobna-stavba-ohlasenie-28738>
8. Havel & Partners. *Nová koncepcia reformy stavebných predpisov – Ani súčasný stavebný zákon, ani nový zákon o výstavbe, ale úplne nový stavebný zákon*. Zobrazené 2025-04-11. Dostupné na: <https://www.havelpartners.sk/nova-koncepcia-reformy-stavebnych-predpisov-ani-sucasny-stavebny-zakon-ani-novy-zakon-o-vystavbe-ale-uplne-novy-stavebny-zakon>
9. Havel & Partners. *Zmeny v stavebných predpisoch od apríla 2024. Čo je nové?* Zobrazené 2025-04-11. Dostupné na: <https://www.havelpartners.sk/zmeny-v-stavebnych-predpisoch-od-aprila-2024-co-je-nove/>

10. HRONČEK & PARTNERS. *Nový stavebný zákon od 1. apríla 2025: Kľúčové zmeny a ich dopad.* Zobrazené 2025-04-11. Dostupné na: <https://www.legalfirm.sk/sk/stranky/clanok/novy-stavebny-zakon-2025-klucove-zmeny-dopad>
11. Inštitút urbánneho rozvoja. *Ponechanie stavebného úradu na obciach vnímame ako nešťastné riešenie.* Zobrazené 2025-04-11. Dostupné na: <https://www.asb.sk/aktualne/institut-urbanneho-rozvoja-ponechanie-stavebneho-uradu-na-obciach-vnimame-ako-nestastne-riesenie>
12. Kaduc & partneri. *Reforma stavebného práva na Slovensku.* Zobrazené 2025-04-11. Dostupné na: <https://www.kaduc.sk/novinky/reforma-stavebneho-prava-na-slovensku/>
13. Komarch.sk. *Nový stavebný zákon nadobudne účinnosť 1. apríla 2025 / Čo je nové?* Zobrazené 2025-04-11. Dostupné na: <https://komarch.sk/spravy/novy-stavebny-zakon-nadobudne-ucinnost-1-aprila-2025>
14. Legalion: Advokátska kancelária. *Nový stavebný zákon: Aké zmeny nás čakajú?* Zobrazené 2025-04-11. Dostupné na: <https://www.legalion.sk/2025/03/31/novy-stavebny-zakon-vsetko-ma-byt-jednoduchsie-rychlejsie-a-menej-papierovaciek/>
15. Legate. *Legalizácia čiernych stavieb v 2025.* Zobrazené 2025-04-11. Dostupné na: <https://www.legate.sk/legalizacia-ciernych-stavieb-v-2025/>
16. NajPravo.sk. *Dôvodová správa k zákonu č. 201/2022 Z. z.* Zobrazené 2025-04-11. Dostupné na: <https://www.najpravo.sk/dovodove-spravy/rok-2022/dovodova-sprava-k-zakonu-c-201-2022-z-z.html>
17. Slov-Lex. 25/2025 Z.z. - *Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon).* Zobrazené 2025-04-11. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/ezbierky-fe/pravne-predpisy/SK/ZZ/2025/25/>
18. Slov-Lex. 50/1976 Zb. - *Zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon).* Zobrazené 2025-04-11. Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/ezbierky/pravne-predpisy/SK/ZZ/1976/50/20230401>
19. Slov-Lex. 59/2025 Z.z. - *Vyhláška Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o členení stavieb.* Zobrazené 2025-04-11. Dostupné na: https://www.slov-lex.sk/ezbierky/pravne-predpisy/SK/ZZ/2025/59/vyhlasene_znenie

20. Stavebný portál. *Porovnanie ATO a TABS*. Zobrazené 2025-04-11. Dostupné na: <https://www.stavebnyportal.sk/33/porovnanie-ato-a-tabs-uniqueidmRRWSbk196FPkyDafLfWAJ9VMkRGaGpu-M3fmgdicCMaXhrfwAlC-w/>
21. Stavebný portál. *Preukázanie fikcie súhlasu stavebnému úradu*. Zobrazené 2025-04-11. Dostupné na: https://www.stavebnyportal.sk/33/preukazanie-fikcie-suhlasu-stavebnemu-uradu-uniqueidmRRWSbk196FPkyDafLfWAJ9VMkRGaGpuuu8CWNpagk2_LHZqenZ3Q/?serp=1
22. Stavebný portál. *Legislatívne zmeny 2025*. Zobrazené 2025-04-11. Dostupné na: <https://www.stavebnyportal.sk/20/20/legislativne-zmeny-2025/>
23. ULC. *Ďalšie dôležité zmeny alebo doplnenia*. Zobrazené 2025-04-11. Dostupné na: <https://www.ulclegal.com/buletin/dalsie-dolezite-zmeny-alebo-doplnenia/>
24. Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR. *Štátny stavebný dohľad*. Zobrazené 2025-04-11. Dostupné na: <https://uupv.sk/statny-stavebny-dohlad>
25. Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR. *Agenda výstavby*. Zobrazené 2025-04-11. Dostupné na: <https://uupv.sk/vystavba/agenda-vystavby>
26. Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR. *Oficiálna stránka úradu*. Zobrazené 2025-04-11. Dostupné na: <https://uupv.sk/>
27. ÚVO. *Upozornenie: od 01. 04. 2025 je účinný nový stavebný zákon*. Zobrazené 2025-04-11. Dostupné na: <https://www.uvo.gov.sk/aktualne-temy/aktualita/upozornenie-od-01-04-2025-je-ucinny-novy-stavebny-zakon>
28. Pravda. *Môže vám štát zbúrať čiernu stavbu? Radšej zháňajte dodatočné povolenie*. Zobrazené 2025-04-11. Dostupné na: <https://uzitocna.pravda.sk/ako-vybavit/clanok/739880-nemate-skolaudovani-dom-alebo-pristresok-mozu-vam-ho-zburat-parlament-schvalil-novelu-stavebneho-zakona-v-zrychlenom-konani-co-t/>
29. Verejná správa SR. *Dôvodová správa k zákonu č. 25/2025 Z. z.* Zobrazené 2025-04-11. Dostupné na: <https://www.vssr.sk/dovodova-sprava/dovodova-sprava-k-zakonu-c-25-2025-z-z.htm>

30. Verejná správa SR. *Konanie o dodatočnom povolení stavby*. Zobrazené 2025-04-11. Dostupné na: <https://www.vssr.sk/clanok-z-titulky/konanie-o-dodatocnom-povoleni-stavby-5.htm>
31. Verejná správa SR. *Nový stavebný zákon*. Zobrazené 2025-04-11. Dostupné na: <https://www.vssr.sk/clanok-z-titulky/novy-stavebny-zakon-2.htm>
32. Združenie miest a obcí Slovenska. *Stavebný zákon musí prerokovať parlament vo februári, inak hrozí návrat k Holého novele*. Zobrazené 2025-04-11. Dostupné na: <https://www.zmos.sk/oznamy/stavebny-zakon-musi-prerokovat-parlament-vo-februari-inak-hrozi-navrat-k-holeho-novele.html>
33. Združenie miest a obcí Slovenska. *Stavebníctvo*. Zobrazené 2025-04-11. Dostupné na: <https://www.zmos.sk/martin-chren-developeri-by-novy-stavebny-zakon-nenapisali-inak-oznam/mid/536835/.html>
34. Zákony.judikaty.info. *Stavebný zákon (Stavebný zákon) 25/2025*. Zobrazené 2025-04-11. Dostupné na: <http://zakony.judikaty.info/predpis/zakon-25/2025>
35. Portál výstavby (ÚÚPV SR). *Legislatíva*. Zobrazené 2025-04-11. Dostupné na: <https://vystavba.uupv.sk/stranka/legislativa>
36. ÚÚPV SR. *Agenda výstavby*. Zobrazené 2025-04-11. Dostupné na: <https://uupv.sk/vystavba/agenda-vystavby>