

DÔVODOVÁ SPRÁVA

A. Všeobecná časť

Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky predkladá návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony s cieľom zjednotiť a uľahčiť jeho aplikáciu.

Návrh zákona reflektuje skúsenosti a poznatky získané z praxe pri aplikácii Stavebného zákona, účinného od 1. apríla 2025. Stavebný zákon odštartoval veľkú reformu v oblasti výstavby na Slovensku s cieľom akcelerovania prípravných a povolovacích procesov. Uplatňovanie Stavebného zákona v období od jeho účinnosti v praxi kladie zvýšené nároky na všetky dotknuté subjekty vzhľadom na skutočnosť, že zmeny, ktoré stavebný zákon priniesol sa týkajú inštitucionálnych a organizačných zmien, procesných postupov, ako aj zavedenia elektronizácie a digitalizácie stavebnej agendy. Stavebný zákon sa aplikuje v prechodnom období, kedy sa na určené stavby stále uplatňuje aj právna úprava zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

Ministerstvo priebežne analyzovalo uplatňovanie Stavebného zákona a vyhodnocovalo oblasti, ktoré by pri príprave a povoľovaní stavieb mohli spôsobovať ťažkosti.

Účelom návrhu novelizácie Stavebného zákona je premietnuť poznatky z aplikačnej praxe a precizovať text ustanovení zákona, bez zmeny vecnej podstaty platných právnych noriem. Účelom nie je meniť vecnú podstatu platných právnych noriem.

Navrhovanou úpravou sa

- v oblasti odbornej terminológie precizujú definície a pojmy ako „pevné spojenie stavby so zemou“ a s tým súvisiaci „zmontovaný výrobok“. Definícia „budovy“ ako pozemnej stavby sa zosúladí s novou navrhovanou úpravou zákona o katastri nehnuteľností a precizuje sa definícia inžinierskej stavby, ktorá v doterajšej úprave chýba. Do úpravy sa vracia z minulosti zaužívaný pojem „pozemná stavba“ ako stavba, ktorá nie je inžinierskou stavbou a ani nespĺňa charakteristiku budovy;
- precizuje rozsah dokumentácie predkladanej k ohláseniu drobných stavieb a stavebných úprav ktorými sa nezasahuje do nosnej konštrukcie stavby a rovnako aj požiadavky na jej spracovateľa;
- precizuje zabezpečenie preneseného výkonu štátnej správy na obce dvoma zamestnancami na plný pracovný úväzok;
- precizujú stavebné práce a drobné stavby a udržiavacie práce, pre ktoré sa vyžaduje ohlásenie stavebnému úradu; precizuje, že k žiadosti o stavebný zámer sa predkladá jedna dokumentácia, ktorá podľa rozhodnutia stavebníka môže byť rozpracovaná v podrobnosti stavebného zámeru alebo v podrobnosti projektu stavby;
- precizuje postup stavebného úradu ak obsah odvolania smeruje proti záväznému stanovisku dotknutého orgánu;
- odstraňuje duplicitu v § 27 ods.3 a § 33 ods. 2 upravujúca požiadavky na osobu vykonávajúcu odborné stavebné práce;

- upravuje vysporiadanie iného práva medzi správcom majetku štátu ako stavebníkom a štátom ako vlastníkom nehnuteľnosti;
- precizuje oprávnenie stavebného úradu overiť dokumentáciu zmeny projektu stavby pri kontrolnej prehliadke s podmienkou, že zmena sa nedotkne práv vlastníka pozemku alebo stavby nad dohodnuté iné právo;
- precizuje moment overenia projektu stavby po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere;
- precizujú ustanovenia o kolaudácii, kolaudačnom osvedčení a o zmene v užívaní stavby;
- precizuje postup stavebného inšpektora pri výkone štátneho stavebného dohľadu;
- precizujú priestupky a iné správne delikty a odstraňujú sa ich duplicity.

Návrh zákona nemá žiaden vplyv na rozpočet verejnej správy a na podnikateľské prostredie. Návrh zákona nemá žiadne sociálne vplyvy ani žiadny vplyv na životné prostredie, na informatizáciu spoločnosti a na služby verejnej správy pre občana, ani na manželstvo, rodičovstvo a rodinu.

Návrh zákona je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky, s ústavnými zákonmi, s nálezmi Ústavného súdu Slovenskej republiky a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky a s medzinárodnými zmluvami a inými medzinárodnými dokumentmi, ktorými je Slovenská republika viazaná.

Návrh zákona nie je predmetom vnútrokomunitárneho pripomienkového konania.

B. Osobitná časť

K čl. I

K bodom 1 až 26

Ustanovením § 2 ods. 1 sa precizuje pevné spojenie stavby so zemou. Spojenie pevným základom môže byť plošným alebo hĺbkovým základom, ktorý je priamo súčasťou konštrukcie stavby, pri upevnení strojnými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ v zemi ide o ukotvenie stavby na pevný základ v zemi, alebo o zemné skrutky a pod.

Dopĺňajú sa v § 2 definície zmontovaného výrobku a informačnej konštrukcie. Informačná konštrukcia je výrobok, ktorý sa za stavbu považuje iba ak je pevne spojený so zemou. Výrobok, ktorý nie je stavbou, je hnutel'nou vecou a nepodlieha režimu stavebného zákona.

V § 2 ods. 6 písm. d) sa stanovuje jednotná výška opлотenia ako drobnej stavby.

V § 2 ods. 6 písm. g) sa za drobnú stavbu považuje informačná konštrukcia iba ak je pevne spojená so zemou a nie informačná konštrukcia bez ohľadu na spôsob jej osadenia. Informačná konštrukcia, ktorá nie je stavbou, je hnutel'nou vecou a nepodlieha režimu stavebného zákona.

V § 2 ods. 7 ide o precizovanie textu, že budova obchodu a služieb nemôže byť drobnou stavbou, ani v prípade, že spĺňa parametre drobnej stavby (zastavaná plocha a pod.). Ide o budovy, ktoré by z hľadiska stavebno-technického riešenia zodpovedali rozsahu drobnej stavby a povoľovali by sa ohlásením, ale z hľadiska ich umiestnenia, účelu a užívania verejnosťou kladú zvýšené nároky na požiaru bezpečnosť, hygienu alebo bezbariérové užívanie a je potrebné posúdiť ich návrh a ich zhotovenie preveriť pri kolaudácii.

V § 2 odsekoch 6 a 8 sa vypúšťajú zariadenia na výrobu elektriny, tepla a chladu z obnoviteľných zdrojov a nabíjacie stanice pre elektromobily, nakoľko ich výkon nemá vplyv na spôsob povoľovania.

V § 2 ods. 8 sa medzi jednoduché stavby, ktorými sú zmontované výrobky dopĺňa budova na individuálnu rekreáciu.

V § 2 ods. 11 ide o precizovanie textu. Zjednocuje sa rozsah spevnených plôch s rozsahom zastavanej plochy drobnej stavby.

V § 2 ods. 18 sa upravuje možnosť predĺžiť čas trvania dočasnej stavby.

V § 2 ods. 19 sa novo upravuje členenie stavieb na pozemné stavby a inžinierske stavby.

K bodom 27 až 30

Kritériom členenia pozemných stavieb je ich ohraničenie stenami a strešnou konštrukciou. Upravuje sa definícia budovy za účelom zosúladenia pojmu budovy v katastrálnom zákone.

Ostatnými pozemnými stavbami sú stavby, ktoré nespĺňajú stavebno-technické alebo účelové charakteristiky budovy kumulatívne, napr. nie je ohraničená obvodovými stenami a nie je ani inžinierskou stavbou. Patria sem najmä prístrešky, altánky, opлотenia, chodníky a spevnené plochy v uzatvorených areáloch, balíkoboxy, prístrešky MHD, prvky detských ihrísk, parková architektúra.

K bodom 31 až 33

Novo sa vymedzujú pojmy inžinierska stavba a sieť technického vybavenia územia. Inžinierska stavba je akákoľvek stavba, ktorá bola navrhnutá, vybudovaná alebo je v súčasnosti využívaná na riešenie inžinierskych úloh, teda na podporu a zabezpečenie dopravy, zásobovania vodou, energetiky, telekomunikácií a podobne. Samotný pojem naznačuje, že ide o stavby, ktoré boli navrhnuté, vybudované a sú využívané na riešenie technických, praktických a inžinierskych problémov. Inžinierske stavby sa líšia od iných stavieb tým, že sú zvyčajne vybudované s cieľom

dosiahnuť určitý technický cieľ a zabezpečiť funkčnosť systému, ktorý má slúžiť verejnosti. Tieto inžinierske stavby majú významný vplyv na hospodárstvo a infraštruktúru Slovenska a sú dôležité pre zabezpečenie spoľahlivého zásobovania obyvateľstva a podporu hospodárskeho rozvoja krajiny. Inžinierske stavby zahŕňajú najmä mosty, tunely, priehrady, nádrže na vodu, elektrárne, telekomunikačné veže, diaľnice, letiská a železničné trate. Na Slovensku existuje množstvo inžinierskych stavieb, ktoré boli vybudované v minulosti, prípadne sa neustále budujú a sú v súčasnosti využívané.

K bodom 34 až 36

V § 5 ods. 1, 3 a 4 sa precizuje, že zmena dokončenej stavby sa vzťahuje na budovy. V § 5 ods. 6 sa vymedzuje, čo sa považuje za zmenu líniovej stavby.

K bodu 37

Ustanovuje sa, že povinnosť ukladať dokumentáciu stavby do informačného systému sa nevzťahuje na dokumentáciu stavby pre bezpečnosť štátu.

K bodu 38

Odstraňuje sa označovanie častí projektovej dokumentácie ako stupňov z dôvodu nadbytočnosti.

K bodu 39

V § 9 ods. 4 sa upravuje rozsah projektu stavby na ohlásenie, ak ide o drobné stavby, ktoré nie sú budovou, o stavené úpravy, ktorými sa nezasahuje do nosnej konštrukcie stavby a o vonkajšie úpravy, čím sa zjednoduší proces ich ohlásenia.

K bodom 40 a 41

Upravuje sa rozsah realizačnej dokumentácie vypustením záverečného stanoviska stavbyvedúceho; toto sa nahrádza vyhlásením zhotoviteľa v protokole o odovzdaní a prevzatí stavby, ktorý sa predkladá ku kolaudácii stavby.

K bodom 42 až 44

Ide o precizovanie textu.

K bodom 45 až 48

Ide o precizovanie textu. § 14 ods. 3 písm. c) sa vypúšťa v súvislosti s úpravou § 16 ods. 1.

K bodom 49 až 51

Upravuje sa oprávnenie obce pri zistení nepovolených stavebných prác upozorniť stavebníka na protiprávne konanie. Takéto upozornenie nemá účinky zastavenia stavebných prác a nie je úkonom v rámci štátneho stavebného dohľadu a dopĺňa sa pôsobnosť stavebného úradu na zmenu v užívaní stavby.

K bodom 52 a 53

V§ 16 ods. 1 sa ustanovuje pôsobnosť banského úradu ako špeciálneho stavebného úradu pre stavby skladov výbušnín. V novom odseku 5 sa ustanovuje, že požiadavky na personálne zabezpečenie stavebného úradu a kvalifikačné predpoklady týchto zamestnancov ustanovené v § 15 ods. 1 až 4 a 6 až 8 a § 17 sa nevzťahujú na zamestnancov špeciálnych a iných stavebných úradov. Vzhľadom na to, že pôsobnosť špeciálnych stavebných úradov upravujú osobitné predpisy, tieto môžu upraviť aj osobitné požiadavky na zamestnancov. Požiadavky na kvalifikáciu zamestnancov špeciálnych stavebných úradov a iných stavebných úradov sa môžu líšiť v závislosti od oblasti štátnej správy, ktorú vykonávajú.

K bodom 54 a 55

Ustanovením sa zjednocujú kvalifikačné predpoklady pre odborného zamestnanca stavebného úradu a stavebného inšpektora, čím sa zabezpečuje väčší okruh prípadných záujemcov o tieto pozície a upravuje sa požiadavka praxe pred zaradením na odbornú prípravu.

K bodom 56 až 65

Navrhuje sa ohlasovanie stavebnému úradu ponechať len pri tých drobných stavbách a stavebných úpravách, ktoré je vzhľadom na ich umiestnenie potrebné posúdiť z hľadiska ochrany verejných záujmov. Ustanovuje sa, na ktoré zariadenia sa vyžaduje ohlásenie stavebnému úradu. Ide o výrobky, ktoré sú dodávané dodávateľom s certifikátom a nepredstavujú náročné stavebné alebo montážne práce. Posudzuje sa ich upevnenie na konštrukcie budov a požiarne bezpečnosť. Zároveň sa precizujú ustanovenia týkajúce sa údržby stavby a údržby na kultúrnej pamiatke alebo na stavbe v pamiatkovej zóne, ako aj stavebné práce, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o stavebnom zámere ani ohlásenie.

K bodom 66 až 69

V súvislosti so zrušením Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 305/2011 z 9. marca 2011, ktorým sa ustanovujú harmonizované podmienky uvádzania stavebných výrobkov na trh a ktorým sa zrušuje smernica Rady 89/106/EHS (Ú. v. EÚ L 88, 4.4.2011) v platnom znení sa ustanovujú všeobecné stavebno-technické požiadavky na výstavbu, ktoré predstavujú základné požiadavky na projektovanie, zhotovovanie, odstraňovanie stavieb tak, aby neohrozovali život a zdravie ľudí a životné prostredie.

K bodu 70

Precizuje sa rozsah dokumentácie, ktorú stavebník alebo ním poverený projektant sprístupňuje prostredníctvom informačného systému v procese prerokovania stavebného zámeru. Môže sprístupniť buď projektovú dokumentáciu samostatného stavebného zámeru alebo projektovú dokumentáciu stavebného zámeru rozpracovanú v podrobnosti projektu stavby. V podrobnosti projektu stavby sa dokumentácia predkladá pri stavbách, kde sa nepredpokladá potreba dopracovania projektu stavby po vydaní rozhodnutia o stavebnom zámere a projekt stavby bude možné overiť po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere. Obsah a rozsah dokumentácie ustanovuje vykonávacia vyhláška.

K bodom 71 až 77

Ustanovuje sa, v ktorých prípadoch má ministerstvo obrany postavenie dotknutého orgánu v konaniach podľa Stavebného zákona.

Precizuje sa postup správneho orgánu v prípade, ak bolo účastníkom konania iným ako stavebníkom napadnuté záväzné stanovisko dotknutého orgánu odvolaním proti rozhodnutiu o stavebnom zámere.

K bodu 78 až 80

Precizuje sa postup správneho orgánu v prípade, ak bolo stavebníkom napadnuté záväzné vyjadrenie dotknutej právnickej osoby.

K bodu 81

Precizuje sa, že postup pri prerokovaní projektu stavby sa primerane použije aj na prerokovanie zmeny projektu stavby.

K bodu 82

Ide o precizovanie textu.

K bodu 83 a 84

Vypustením odseku 3 v § 27 sa odstraňuje duplicita s § 33 ods. 2.

K bodom 85 až 87

Ide o legislatívnotechnickú úpravu.

K bodom 88 a 89

Ide o precizovanie textu.

K bodom 90 a 91

V § 34 ods. 6 sa vymedzuje výnimka, ktorá spočíva v tom, že ak ide o drobnú stavbu, ktorá nie je budovou alebo niektoré stavebné úpravy, nie je potrebné na vypracovanie projektu stavby na ohlásenie splnenie podmienky ustanovenej v ods. 5. Postačí situačný výkres na podklade katastrálnej mapy a zjednodušené grafické znázornenie stavebného riešenia a technickým popisom, pri zmontovanom výrobku dokumentácia od výrobcu.

K bodom 92 až 94

Projektantom je nielen osoba, ktorá vypracováva kompletnú projektovú dokumentáciu, ale aj projektanti jednotlivých častí. Napriek tomu, že pojem „projektant“ sa bežne spája s architektmi alebo stavebnými inžiniermi, špecialista požiarnej ochrany je jedinou odborne spôsobilou osobou, ktorá môže vypracovávať riešenie protipožiarnej bezpečnosti stavby v rámci projektovej dokumentácie. Špecialista požiarnej ochrany v praxi plní úlohu projektanta pre oblasť protipožiarnej bezpečnosti stavieb a na túto činnosť musí mať platné osvedčenie vydané Ministerstvom vnútra SR.

K bodom 95 a 96

Ide o precizovanie textu.

K bodu 97

Ide o legislatívno-technickú úpravu v súvislosti s bodom 41.

K bodom 98 a 99

Ide o precizovanie textu.

K bodu 100

Ide o precizovanie postavenia hlavného geodeta na vyhradenej stavbe alebo rozsiahlej stavbe, zosúladuje sa so zákonom č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii v znení neskorších predpisov.

K bodu 101

Upravuje sa, že vytýčenie geodetom nie je potrebné, ak ide o drobnú stavbu.

K bodom 102 a 103

Ustanovením sa rozširujú podmienky, kedy môže projektant odchýlky od overeného projektu iba vyznačiť v projekte stavby pri zachovaní vlastníckych práv vlastníka pozemku alebo preukázania iného práva vo väčšom rozsahu než pri overení pôvodného projektu stavby. Upravuje sa v § 43 ods. 3 lehota stavebného úradu dokedy musí odsúhlasiť zápisnicu z mimoriadnej kontrolnej prehliadky.

K bodom 104 až 107

Ide o precizovanie textu.

K bodu 108

Ide o precizovanie textu.

K bodom 109 a 110

Pri vymedzovaní účastníkov konania je potrebné posúdiť, či môžu byť ich iné práva rozhodnutím o stavebnom zámere priamo dotknuté. Zároveň sa rozširuje, kto sa považuje za právneho nástupcu stavebníka.

K bodu 111 a 112

V § 51 ods. 1 ide o zosúladenie lehoty oznámenia o začatí konania s lehotou na oznámenie kolaudačnej obhliadky. V § 51 ods. 3 sa precizuje doručovanie verejnou vyhláškou.

K bodom 113 a 114

Ide o precizovanie textu.

K bodu 115

V § 54 sa vypúšťa odsek 1 ako nadbytočný z dôvodu, že ustanovenie má upraviť iba odstraňovanie rozporov v konaní o stavebnom zámere medzi záväznými stanoviskami dotknutých orgánov, ktoré sa stavebníkovi alebo projektantovi nepodarilo odstrániť pred podaním návrhu na začatie konania. Odstraňovanie rozporov medzi záväznými vyjadreniami dotknutých právnických osôb alebo inými stanoviskami uplatnenými v konaní o stavebnom zámere sa riadi správnym poriadkom.

K bodu 116

Ide o gramatickú úpravu.

K bodu 117

Precizuje sa, že overiť projekt stavby je možné, keď je rozhodnutie o stavebnom zámere právoplatné a vykonateľné a stanoviská dotknutých orgánov a vyjadrenia dotknutých právnických osôb sú súhlasné.

K bodu 118

Precizuje sa doba, ktorá sa nezapočítava do lehoty na vydanie rozhodnutia.

K bodom 119 až 121

V § 60 ide o precizovanie textu, kde sa v ods. 1 písm. j) dopĺňa možnosť správneho orgánu v rozhodnutí o stavebnom zámere určiť aj podmienky vykonania skúšobnej prevádzky alebo predčasného užívania stavby.

K bodom 122 až 127

V § 62 ods. 1 písm. c) sa navrhuje konanie o zmene času trvania dočasnej stavby presunúť do § 68 – zmena v užívaní stavby, nakoľko ide o zmenu, ktorá nastane až po kolaudácii stavby. V § 62 ods. 1 písm. e) sa dopĺňa možnosť správneho orgánu rozhodnúť o zmene rozhodnutia o stavebnom zámere v prípade, ak odchýlky od overeného projektu stavby nie je možné povoliť v rámci kontrolnej prehliadky.

V § 62 ods. 2 sa dopĺňa povinnosť právneho nástupcu preukázať práva k pozemku v rozsahu ako mal pôvodný stavebník. Precizuje sa, že zmenu projektu stavby stavebný úrad prerokuje len v rozsahu a s tými účastníkmi a dotknutými orgánmi, ktorých sa zmena projektu týka.

K bodu 128 až 132

Z § 63 ods. 5 vyplýva, že potreba určiť podmienky na uskutočnenie stavby správnym orgánom sa netýka len podmienok, ktoré vyplývajú zo záväzných stanovísk dotknutých orgánov a záväzných vyjadrení dotknutých právnických osôb, keďže ich plnenie je zabezpečené podľa odseku 9, ale aj zohľadnením napr. všeobecných stavebno-technických požiadaviek na výstavbu a práv tretích osôb.

V § 63 ods. 7 sa dopĺňajú náležitosti overovacej doložky a upozornenie správneho orgánu stavebníkovi, že po uskutočnení stavebných úprav, ktoré sa vykonali v súvislosti so zmenou v užívaní stavby je povinný požiadať o rozhodnutie o zmene v užívaní stavby.

K bodu 133

Upravuje sa doručenie výzvy vlastníkovi informačnej konštrukcie na preukázanie stavebného povolenia a nájomnej zmluvy s vlastníkom pozemku.

K bodom 134 až 139

Precizuje sa, že ak bola doložka súladu vydaná fikciou (§ 24 ods. 3) a dotknutý orgán v určenej lehote túto fikciu nepotvrdí, správny orgán overí projekt stavby. Ustanovuje sa, že overiť projekt stavby je možné až keď je rozhodnutie o stavebnom zámere právoplatné a vykonateľné.

K bodom 140 až 148

V § 66 ods. 1 sa dopĺňa možnosť správneho orgánu upustiť od kolaudácie pri drobných stavbách, stavebných úpravách na stavbe a pri údržbe stavby. Údržba stavby štandardne nevyžaduje ani ohlásenie správne mu orgánu, s výnimkou údržby stavby na kultúrnej pamiatke alebo ak by sa údržbou stavby mohla významne negatívne ovplyvniť stabilita stavby, protipožiarna bezpečnosť stavby, jej vzhľad vo verejnom priestore v pamiatkovej zóne.

Podľa § 66 ods. 2 písm. d) sa dopĺňa vyhlásenie zhotoviteľa o súlade stavby s overeným projektom stavby, ktoré nahrádza záverečné stanovisko stavbyvedúceho a je súčasťou zápisu o odovzdaní a prebratí stavby. Jeho obsahom by malo byť aj zhrnutie všetkých zmien, ktoré sa uskutočnili počas výstavby spolu s vyhlásením, či boli riadne prerokované a odsúhlasené na kontrolných prehliadkach.

V § 66 ods. 2 písm. k) v súvislosti s tým, že účastníkom kolaudačného konania je iba stavebník sa dopĺňa jeho povinnosť predložiť ku kolaudácii doklad preukazujúci oprávnenie stavebníka k pozemku alebo k stavbe, ak sa skutočné zhotovenie stavby odlišuje od stavebného zámeru a stavebník nie je vlastníkom pozemku alebo stavby, na ktorom sa stavba zhotovila.

V § 66 ods. 3 predmetom kolaudácie je zhotovená stavba a účelom kolaudácie je posúdiť, či je stavba zhotovená podľa overeného projektu stavby a či je spôsobilá na užívanie pre účel pre ktorý bola zhotovená. Právo užívania stavby nadobúda stavebník resp. vlastník stavby. Právo vlastníka pozemku nie je kolaudačným osvedčením dotknuté. Právo vlastníka pozemku sa skúma v skorších štádiách prípravy stavby a zhotovovania stavby. Vlastník stavby, ak nie je stavebníkom, vlastník pozemku, na ktorom je stavba zhotovená, ak nie je stavebníkom, má v kolaudačnom konaní postavenie zúčastnenej osoby podľa § 15a správneho poriadku. Je informovaný o všetkých úkonoch, ale nemá všetky procesné práva a povinnosti ako účastník konania. V prípade, že sa pri kolaudácii zistí, že jeho vlastnícke právo je dotknuté vo väčšom rozsahu ako vyplývalo zo zmluvy alebo zo zákona, je oprávnený podať podnet na preskúmanie rozhodnutia mimo odvolacieho konania, podnet prokurátorovi na vykonanie dohľadu prokurátora alebo priamo sa domáhať jeho ochrany v občianskom súdnom konaní.

K § 66 ods. 8 - ak správny orgán rozhodne o zastavení kolaudácie z dôvodu, že stavba je postavená v rozpore s overeným projektom stavby, toto rozhodnutie doručí stavebnému inšpektorátu, ktorý následne začne ex offio konanie, resp. priestupkové konanie.

V § 66 ods. 9 sa novo vymedzuje účastník konania pri kolaudácii, pri povoľovaní skúšobnej prevádzky a pri povoľovaní predčasného užívania, ktorým je len stavebník. Vlastník stavby ak nie je stavebníkom a vlastník pozemku, na ktorom je stavba zhotovená, ak nie je stavebníkom, sa prizýva na kolaudačnú obhliadku, má teda postavenie tzv. zúčastnenej osoby.

K bodom 149 až 152

Precizujú sa ustanovenia o kolaudačnom osvedčení a spodrobňuje sa obsah kolaudačného osvedčenia, proti ktorému je vylúčená možnosť podať odvolanie. Možnosť využiť podnet na prokuratúru týmto nie je dotknutá.

K bodu 153

§ 68 ods. 1 precizuje inštitút zmeny v užívaní stavby. Kolaudačným osvedčením sa priznáva právo užívať stavbu určeným spôsobom. Ak by sa tento spôsob užívania mal zmeniť, je možné ho zmeniť iba rozhodnutím o zmene v užívaní stavby, pričom na konanie sa primerane vzťahujú ustanovenia § 66 ods. 1 až 5. Zmena účelu celej stavby alebo jej časti sa vzťahuje na zmenu zatriedenia stavby v úrovni skupiny podľa vyhlášky č. 59/2025 Z. z. o členení stavieb.

Môže ísť o zmeny v spôsobe užívania stavby, ktoré nie sú stavebnými zmenami, ale je potrebné posúdiť, či sa pôvodný vplyv stavby na okolie, protipožiarnu bezpečnosť, bezpečnosť jej užívania (napr. statika) a bezpečnosť práce nezhoršil. Technickými parametrami prevádzky a prevádzkovým zariadením môžu byť napr. fitness stroje, trezory v banke v prípade, ak ide o zmenu jednotlivých priestorov v stavbe v rámci tej istej skupiny podľa vyhlášky č. 59/2025 Z. z. Môže ísť napr. o zmenu administratívnej budovy úradu na banku, kde sa predpokladá umiestnenie trezorov, ktoré môžu mať vplyv na statiku stavby.

Zmena času trvania stavby zahŕňa predĺženie alebo skrátenie času trvania dočasnej stavby, ako aj zmenu dočasnej stavby na trvalú stavbu. Podaním žiadosti pred uplynutím času trvania stavby až do nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o žiadosti čas trvania stavby neplynie.

§ 68 ods. 2 upravuje základné pravidlo, že zmena v užívaní stavby vyžaduje rozhodnutie správneho orgánu o zmene v užívaní stavby.

§ 68 ods. 3 upravuje postup pri zmene v užívaní ohlasovanej stavby, ktorá si nevyžaduje žiadne stavebné práce.

V § 68 ods. 4 sa upravuje, že zmena v spôsobe užívania jednotlivých prevádzok napr. v obchodných centrách, ktorými nedôjde k negatívnemu ovplyvneniu protipožiarinej bezpečnosti stavby a zmene veľkosti jej podlahovej plochy sa nepovažuje za zmenu v užívaní stavby.

V § 68 ods. 5 sa upravuje postup povolenia zmeny užívania stavby, ktorá je spojená so zmenou dokončenej stavby (nadstavba, prístavba alebo vstavba). Vlastník stavby, prípadne užívateľ stavby, ktorý stavbu užíva, musí požiadať o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere na zmenu dokončenej stavby a overenie projektu stavby. Po dokončení stavebných prác podľa overeného projektu, ktorými sa zároveň má zmeniť účel stavby sa nepostupuje následne do kolaudačného konania, ktorého výsledkom je kolaudačné osvedčenie, ale užívanie stavby sa povolí a zároveň sa zmení účel stavby rozhodnutím o zmene v užívaní stavby. Pôvodné kolaudačné osvedčenie alebo kolaudačné rozhodnutie podľa doterajších predpisov sa teda zmení alebo nahradí rozhodnutím o zmene v užívaní stavby.

§ 68 ods. 6 upravuje zmenu v užívaní stavby spojenú so stavebnými úpravami, ktoré vyžadovali ohlásenie, stavebný úrad povolí túto zmenu v užívaní po dokončení stavebných úprav na žiadosť stavebníka v konaní o zmene v užívaní stavby. Ide o výnimku, ktorou sa stavebné úpravy na ohlásenie kolaudujú v rámci konania o zmene v užívaní stavby.

§ 68 ods. 7 upravuje zmenu v užívaní ohlasovanej stavby spojenú so stavebnými úpravami, ktoré vyžadovali ohlásenie, a ktorá sa vykoná vydaním overovacej doložky s uvedením nového účelu užívania. Ak zmenou užívania budú dotknuté práva tretích osôb, správny orgán určí, že je potrebné konanie o zmene v užívaní stavby.

K § 68 ods. 8 až 10 - Pri vymedzovaní účastníkov konania je potrebné posúdiť, či môžu byť dotknuté ich vlastnícke alebo iné práva alebo právom chránené záujmy alebo povinnosti k nehnuteľnosti.

Záväzné stanoviská sa vyžadujú z dôvodu, že zmenou v užívaní môže dôjsť ku kapacitnému navýšeniu napojenia na sieť technického vybavenia územia, (zvýšený odber vody, zvýšená potreba kapacity kanalizácie, nároky na statickú dopravu a pod.).

V záujme zjednotenia postupu sa stanovujú vecné podmienky, ktorých splnenie si vyžaduje rozhodnutie správneho orgánu o zmene v užívaní stavby a rieši sa procesný postup s poukázaním na kolaudáciu.

K bodu 154

Ide o precizovanie textu.

K bodom 155 až 158

Ustanovením § 71 sa navrhuje povinnosť stavebného inšpektora preukázať sa pri začatí štátneho stavebného dohľadu preukazom vydaným jeho zamestnávateľom. Táto povinnosť sa vzťahuje aj na zamestnancov špeciálnych stavebných úradov, ak osobitný predpis neustanovuje inak.

Upravuje sa čas upovedomenia o výkone štátneho stavebného dohľadu.

K bodom 159 až 163

Ustanovuje sa oprávnenie stavebného inšpektora pri výkone štátneho stavebného dohľadu požadovať preukázanie totožnosti od osôb, ktoré vykonávajú činnosti vo výstavbe a umožňuje sa používať technické prostriedky na zdokumentovanie skutkového stavu pri výkone štátneho stavebného dohľadu a záznamy z nich použiť len na účely konania podľa tohto zákona alebo osobitných predpisov.

K bodom 164 až 172

Ide o precizovanie textu.

K bodu 173 až 190

Dopĺňajú sa skutkové podstaty priestupkov a precizujú sa skutkové podstaty priestupkov vo vzťahu k prechodným ustanoveniam zákona. Zároveň sa zvýšili niektoré dolné hranice pokút.

Ustanovenia § 79 ods. 2 písm. d) a e) boli duplicitné a sú upravené v ustanovení § 79 ods. 3 písm. d).

V § 79 ods. 3 z dôvodu vyššej závažnosti priestupku sa zvyšuje spodná hranica sankcie za priestupok v odseku 5 písm. c) z 30 eur na 300 eur.

V súvislosti so zrušením odseku 5 sa upravujú skutkové podstaty v odseku 4 a spodná hranica sankcie v § 79 ods. 4 sa zvyšuje z 30 eur na 100 eur. Ponecháva sa horná hranica sankcie za priestupok podľa odseku 4 na úrovni 30 000 eur. Ponechanie pôvodnej hornej hranice sankcie 200 000 eur môže mať pri drobných stavbách alebo stavbách zhotovených svojpomocne pre stavebníka likvidačný účinok a nesplní preventívnu ani odstrašujúcu funkciu. Úprava zohľadňuje aj fakt, že pokutu možno uložiť aj opakovane a do výšky dvojnásobku podľa odseku 6. V prípade škôd na majetku a životnom prostredí je nezákonné konanie vyplývajúce z osobitných predpisov postihované aj inými orgánmi štátnej správy a škody musí vlastník stavby nahradiť.

K bodu 191 až 209

Dopĺňajú sa skutkové podstaty iných správnych deliktov, precizujú sa skutkové podstaty iných správnych deliktov vo vzťahu k prechodným ustanoveniam zákona a odstraňujú sa duplicity.

K bodu 210

Výkon štátneho stavebného dohľadu je faktickým zisťovaním skutkového stavu na stavbe alebo na stavenisku, ktoré nepredpokladá žiaden vzťah alebo postup podľa Správneho poriadku.

K bodu 211

Ide o úpravu splnomocňovacieho ustanovenia vo väzbe na úpravu v § 18 ods. 1.

K bodu 212

Precizuje sa úprava dodatočného povolenia stavby ako samostatného návrhového konania na žiadosť stavebníka, ktoré nadväzuje na konanie o odstránení stavby s tým, že sa vylučuje použitie obsolentných ustanovení. Ak obec konanie o dodatočnom povolení stavby alebo o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie nemôže ukončiť kladným rozhodnutím vo veci, konanie zastaví a rozhodnutie zašle aj stavebnému inšpektorátu na ďalšie konanie.

Precizuje sa, že úprava je prípustná iba pre stavby realizované počas platnosti právnej úpravy účinnej do 31. marca 2025.

K bodu 213

V § 84a ods. 1 v súvislosti s prechodom kompetencií odstraňovať stavby na stavebný inšpektorát, sa upravuje postup stavebného úradu pre zastavenie konania v prípade, že nie je možné vydať rozhodnutie o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie.

Ustanovenie § 84a ods. 2 precizuje, že výkon štátneho stavebného dohľadu Stavebným inšpektorátom, ktorý je vykonávaný na stavbách postavených počas pôsobnosti starého stavebného zákona č. 50/1976 Zb. sa nebude ďalej vykonávať pôvodnými postupmi a inštitútmi štátneho stavebného dohľadu podľa starého stavebného zákona. Štátny stavebný dohľad nad stavbami postavenými podľa zákona č. 50/1976 Zb. sa už bude realizovať novými opatreniami a postupmi dohľadu tak ako ich upravujú ustanovenia zákona č. 25/2025 Z. z. v znení neskorších predpisov. Nastavenie postupov výkonu štátneho stavebného dohľadu v novom zákone je podrobnejšie rozpracované v porovnaní s pôvodnou úpravou v starej stavebnej legislatíve a je žiadúce, aby voči všetkým stavbám, bez ohľadu na to za pôsobnosti akého zákona boli postavené a sú stále užívané, bol vykonávaný štátny stavebný dohľad podľa jednej právnej úpravy. Primeraným postupom sa rozumie aplikácia nových postupov dohľadu aj na stavby, ktorých povolenia sú označené podľa zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.

Pôsobnosť Slovenskej stavebnej inšpekcie vykonávať štátny stavebný dohľad a nariaďovať opatrenia na základe zistených skutočností bola upravená už aj zákonom č. 50/1976 Zb. a zrušením Slovenskej stavebnej inšpekcie bola delimitovaná na regionálny úrad.

K čl. II (zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov)

PPP projekty predstavujú z hľadiska prípravy, financovania, zmluvného zabezpečenia a riadenia osobitný režim s vysokou mierou komplexnosti a zvýšenými nárokmi na koordinačné a kontrolné mechanizmy na úrovni ústredného orgánu štátnej správy.

Centralizácia povoľovacích kompetencií pri cestách I. triedy realizovaných formou PPP prispeje k jednotnému výkladu a aplikácii právnych predpisov, ako aj k eliminácii rozdielnej rozhodovacej praxe, zabezpečí sa tým kontinuita medzi prípravou projektu, jeho zmluvným nastavením a povoľovacím procesom, čím sa zníži riziko časových prieťahov a právnej neistoty. S ohľadom na strategický význam PPP projektov v rámci dopravnej infraštruktúry štátu, ako aj na ich finančný a fiškálny dosah, sa navrhuje, aby pôsobnosť špeciálneho stavebného úradu v uvedených prípadoch vykonávalo Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky.

Úprava doplnená z dôvodu podanej pripomienky v rámci pripomienkového konania od Slovenskej cestnej spoločnosti.

K čl. III (Zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov)

K bodu 1 – Poznámky pod čiarou 106, 107 a 120aaaa

Ide o legislatívno-technické úpravy nadväzujúce na zmeny Stavebného zákona s účinnosťou od 1. januára 2027.

K bodu 2 – § 26 ods. 15

Z dôvodu právnej istoty daňovníkov sa vymedzuje, že informačná konštrukcia, ktorá sa podľa Stavebného zákona považuje za drobnú stavbu alebo jednoduchú stavbu sa na účely uplatňovania daňových odpisov podľa zákona o dani z príjmov považuje za drobnú stavbu a zaraďuje sa do odpisovej skupiny 4.

K bodu 3 - § 29 ods. 1

Ide o legislatívno-technickú úpravu v nadväznosti na úpravu Stavebného zákona s účinnosťou od 1. januára 2027. Zároveň dochádza k spresneniu vymedzenia nákladov na stavebné úpravy, ktoré sa považujú za výdavky vynaložené na technické zhodnotenie. Za výdavky na technické zhodnotenie sa nepovažujú výdavky na stavebné úpravy, ktoré majú charakter nákladov na opravu a udržiavanie hmotného majetku v súlade s príslušnými postupmi účtovania.

K bodu 4 - § 52zzzn

K odseku 1 – Z dôvodu právnej istoty sa vymedzuje, že pri budovách a stavbách, pri ktorých sa postupuje podľa Stavebného zákona č. 25/2025 Z. z. a pri ktorých dochádza k zmene vymedzenia charakteru stavieb od 1. januára 2027, sa bude na účely uplatnenia daňového odpisovania postupovať podľa charakteru stavieb vymedzených Stavebným zákonom od 1. januára 2027.

K odseku 2 - Ustanovenie sa vzťahuje na budovy a stavby, pri ktorých dochádza k zmene vymedzenia charakteru od 1. januára 2027 ako aj na informačné konštrukcie, pri ktorých dochádza k jednoznačnému vymedzeniu spôsobu uplatňovania daňových odpisov. Ak dôjde pri takomto majetku napríklad k zmene odpisovej skupiny, zmene doby odpisovania alebo ročnej odpisovej skupiny, táto zmena sa uplatní aj na majetok, ktorý bol zaradený do užívania alebo do obchodného majetku do 31. decembra 2026 a z ktorého boli uplatnené daňové odpisy v predchádzajúcom zdaňovacom období, pričom zmena odpisovej skupiny, zmena doby odpisovania ani zmena ročnej odpisovej sadzby sa v týchto predchádzajúcich zdaňovacích obdobiach neupravuje.

K čl. IV (Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov)

Ide o úpravy súvisiace so zmenami pojmov a potrebou aktualizovať poznámky pod čiarou, ktoré sú vyvolané zmenami navrhovanými v čl. I.

K čl. V (zákon č. 669/2007 Z. z. o jednorazových mimoriadnych opatreniach v príprave niektorých stavieb diaľnic a ciest pre motorové vozidlá v znení neskorších predpisov)

K bodu 1: Ide o zosúladenie so zákonom č. 142/2024 Z. z. a zákonom č. 25/2025 Z. z. tak, aby nedochádzalo k rôznym prístupom v aplikačnej praxi.

Úprava doplnená z dôvodu podanej pripomienky v rámci pripomienkového konania od Slovenskej cestnej spoločnosti.

K bodom 2 a 3: Ide o zosúladenie terminológie so zákonom č. 25/2025 Z. z.

Úprava doplnená z dôvodu podanej pripomienky v rámci pripomienkového konania od Slovenskej cestnej spoločnosti.

K čl. VI (Zákon č. 58/2014 Z. z. o výbušninách, výbušných predmetoch a munícii v znení neskorších predpisov)

Legislatívna úprava v nadväznosti na zmenu v čl. I bode 52 (§ 16 Stavebného zákona), podľa ktorého sa ustanovuje pôsobnosť obvodného banského úradu vo veciach povoľovania skladov výbušnín, výbušných predmetov a munícií ako špeciálneho stavebného úradu, čím dochádza k zosúladeniu Stavebného zákona a zákona č. 58/2014 Z. z. o výbušninách, výbušných predmetoch a munícii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov . Ide o potvrdenie pôsobnosti obvodného banského úradu ako špeciálneho stavebného úradu.

K čl. VII (zákon č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov)

Navrhuje sa rozšíriť okruh stavieb elektronických komunikačných sietí, pre ktoré sa nebude vyžadovať rozhodnutie o stavebnom zámere a ani ohlásenie. V súvislosti s čl. 9 aktu o gigabitovej infraštruktúre (Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2024/1309 z 29. apríla 2024 o opatreniach na zníženie nákladov na zavádzanie gigabitových elektronických komunikačných sietí, ktorým sa mení nariadenie (EÚ) 2015/2120 a zrušuje smernica 2014/61/EÚ (akt o gigabitovej infraštruktúre) (Ú. v. EÚ L, 2024/1309, 8.5.2024) sa obdobne ako sa to už dnes uplatňuje pri podzemných telekomunikačných prípojkách do 100 m navrhujú vyňať z potreby povoľovania alebo ohlasovania podľa Stavebného zákona aj ďalšie stavby elektronických komunikačných sietí obmedzeného rozsahu, a to konkrétne stavby vedení do 25 m a menších prízemných stavieb elektronických komunikácií do výmery 1,5 m² a 2 m výšky (ako sú napr. rozvážače a distribučné body).

K čl. VIII (Zákon č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov)

§ 14 ods. 3 písmeno a) zákona 25/2025 Z. z. v znení neskorších predpisov stanovuje pôsobnosť regionálneho úradu ako prvostupňového stavebného úradu, ak ide o uskutočnenie stavby, ktorá je súčasťou projektu štátom podporovaného nájomného bývania. Ak sa má daná kompetencia regionálneho úradu vykonávať, je potrebné, aby ku schváleniu projektu v systéme štátom podporovaného nájomného bývania mohlo dôjsť už v štádiu pred začatím povoľovacieho postupu

stavebným úradom, t. j. už na základe predloženej projektovej dokumentácie uvažovanej stavby. Následne projekt začlenený medzi projekty štátom podporovaného nájomného bývania môže byť stavebne povoľovaný regionálnym úradom. V súčasnosti je výkon pôsobnosti regionálneho úradu v časti nevykonateľný, keďže ide o zacyklené podmieňovanie.

K č. IX (Zákon č. 142/2024 Z. z. o mimoriadnych opatreniach pre strategické investície a pre výstavbu transeurópskej dopravnej siete a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov)

K bodom 1 až 6

Navrhuje sa úprava jednoduchšieho procesného postupu prevodu správy majetku štátu pre stavby strategických investícií z dôvodu potreby nielen zníženia administratívneho zaťaženia, ale aj zrýchlenia procesu prevodu. Účelom a zmyslom zákona č. 142/2024 je zrýchlenie administratívnych postupov nevyhnutných pre realizáciu významných stavieb, preto je nevyhnutné upraviť, resp. zrýchliť aj proces prevodu správy majetku štátu medzi jednotlivými správcami.

Navrhovaná úprava je doplnením už existujúceho jednoduchšieho procesného postupu prevodu vlastníckeho práva.

Úprava vyvolaná pripomienkami v rámci pripomienkového konania subjektami MF SR, MS SR, MZ SR, RÚZSR

K pripomienke MF SR:

Subjektami oprávnenými sú iba subjekty definované v zákone ako investor, ktorý je však zároveň aj správcom majetku štátu.

K pripomienke MZ SR:

Z uvedenej úpravy sú vylúčené pozemky nevyhnutné pre výkon správy kritickej infraštruktúry.

K bodom 7 až 9:

Legislatívnotechnická úprava vo vzťahu k úpravám v bodoch 1 až 6.

K čl. X (Zákon č. 292/2025 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch a poplatku za výpis z registra trestov v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony).

Vzhľadom na potrebu dlhšieho časového úseku na zabezpečenie komplexnej technickej prípravy a implementácie Centrálného systému evidencie poplatkov Štátnej pokladnice (Úhrady) v podmienkach stavebných úradov sa navrhuje posunúť účinnosť príslušných ustanovení z 1. decembra 2026 na 1. júla 2027.

K čl. XI

Vzhľadom na predpokladanú dĺžku legislatívneho procesu sa navrhuje účinnosť 1. novembra 2026, okrem čl. I až IX, u ktorých sa navrhuje účinnosť 1. januára 2027.