

Národný projekt „Asistencia obciam s prítomnosťou
marginalizovaných rómskych komunití
pri usporiadaní právnych vzťahov k pozemkom
pod osídleniami
(NP A-PVP)“

ITMS kód projektu: 401406DPU9



NP A-PVP

09/2023 - 10/2026

Usmernenie

k legislatívnej koncentrácii pri aplikácii jednotlivých
právnych predpisov v súvislosti s prijatím nového
zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene
a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon),
vrátane zákona č. 26/2025 Z. z. o zmene
a doplnení niektorých zákonov v súvislosti
so zmenami vyvolanými Stavebným zákonom
- v rozsahu aktivít projektu NP A_PVP

Vypracoval: Mgr. Tomáš Skalický



Národný projekt „Asistencia obciam s prítomnosťou marginalizovaných rómskych komunít pri usporiadaní právnych vzťahov k pozemkom pod osídleniami (NP A-PVP)“

ITMS 21+: 401406DPU9

Usmernenie

k legislatívnej koncentrácii pri aplikácii jednotlivých právnych predpisov v súvislosti s prijatím nového zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon), vrátane zákona č. 26/2025 Z. z. o zmene a doplnení niektorých zákonov v súvislosti so zmenami vyvolanými Stavebným zákonom - v rozsahu aktivít projektu NP A-PVP

Hlavným ťažiskom národného projektu Asistencia obciam s prítomnosťou marginalizovaných rómskych komunít pri usporiadaní právnych vzťahov k pozemkom ITMS21+:401406DPU9 (ďalej len NP A-PVP) je majetkovo-právne vysporiadanie práv k pozemkom pod obydliami. Majetkovo-právne vysporiadanie práv k pozemkom pod obydliami je prvým krokom, ktorý je potrebný na dodatočnú legalizáciu jednotlivých obydlií, ktoré okrem iného spĺňajú stavebnotechnickú stránku stavby.

Dňa 13.02.2025 prezident Slovenskej republiky podpísal nový stavebný zákon [zákon č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „stavebný zákon“)]. Stavebný zákon nadobudne účinnosť od 01.04.2025.

1. Právny stav platný od 01.04.2025:

Nový stavebný zákon nahradí v súčasnosti platný a účinný zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), ako aj platný zákon č. 201/2022 Z. z. o výstavbe.

Prechodné ustanovenia zakotvené v ust. § 84 stavebného zákona, upravujú nasledovné výnimky:

„Právne vzťahy vzniknuté podľa doterajších predpisov alebo založené rozhodnutiami správnych orgánov vo výstavbe podľa doterajších predpisov zostávajú zachované.

Lehota v rozhodnutiach správnych orgánov vo výstavbe, ktorej plynutie začalo podľa doterajších predpisov, plynie naďalej až do jej uplynutia.

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

a) podania doručeného príslušnému stavebnému úradu do 31. marca 2025, vrátane ohlásenia stavby,

b) konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka,

c) konania týkajúceho sa nariadenia opatrení na stavbách vo verejnom záujme, vrátane odstránenia stavby, prerokovania priestupkov vo výstavbe, ukladania pokút za správne delikty vo výstavbe a výkonu rozhodnutia, začatého na stavebnom úrade podľa doterajších predpisov do 31. marca 2025.

Ak ide o stavbu, pre ktorú je vydané územné rozhodnutie podľa doterajších predpisov, použijú sa doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 aj pre vybavenie žiadosti o stavebné povolenie, povolenie na zmenu stavby pred dokončením, povolenie na predčasné užívanie stavby, povolenie na dočasné užívanie stavby na účel skúšobnej prevádzky, kolaudačné rozhodnutie alebo zmenu rozhodnutia, podanej po 31. marci 2025 vrátane vydania záväzných stanovísk pre tieto konania.

Ak ide o stavbu, pre ktorú je vydané stavebné povolenie podľa doterajších predpisov, ak sa územné rozhodnutie nevyžadovalo, použijú sa doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 aj na vybavenie žiadosti o povolenie na zmenu stavby pred dokončením, povolenie na predčasné užívanie stavby, povolenie na dočasné užívanie stavby na účel skúšobnej prevádzky, kolaudačné rozhodnutie alebo zmenu rozhodnutia, podanej po 31. marci 2025 vrátane vydania záväzných stanovísk pre tieto konania.

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

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



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

Pri prechode zo starej právnej úpravy na novú právnu úpravu, je potrebné dbať na zmenu zaužívanej terminológie v aplikačnej praxi (bližšie pozri ust. § 84 ods. 11 stavebného zákona), napr.:

„územné konanie“ podľa predpisov účinných do 31. marca 2025, rozumie sa tým od 1. apríla 2025 „konanie o stavebnom zámere“ podľa tohto zákona, „stavebné konanie“ podľa predpisov účinných do 31. marca 2025, rozumie sa tým od 1. apríla 2025 „overenie projektu stavby“ podľa tohto zákona,

Ďalej netreba opomenúť **zákon č. 26/2025 Z. z. o zmene a doplnení niektorých zákonov v súvislosti so zmenami vyvolanými Stavebným zákonom**, ktorým sa vykonáva novelizácia dotknutých právnych predpisov prijatím nového stavebného zákona.

Ciele nového stavebného zákona

Nový stavebný zákon by mal priniesť zníženie administratívnej záťaže pre občanov, stavebníkov, podnikateľské subjekty, developerov, štát a stavebné úrady. Má sa zjednodušiť celý proces povoľovania a realizácie stavieb od návrhu stavebného zámeru až po kolaudáciu.

Účelom navrhovaného stavebného zákona a sústavy jeho vykonávacích predpisov je vytvorenie právneho rámca na zjednodušenie a urýchlenie výstavby, zníženie administratívnej záťaže povoľovacích konaní s dôrazom na zabezpečenie transparentnosti v tejto oblasti.

Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky ako gestor nového stavebného zákona, prezentuje nový stavebný zákon vo svetle - že všetko bude jednoduchšie, rýchlejšie, čo bude viesť k zabezpečeniu nižšej byrokracií. Zjednodušiť sa má celý proces povoľovania a realizácie stavieb, a to od návrhu stavebného zámeru až po kolaudáciu stavby, teda podmienky pre naplnenie základných požiadaviek na stavby počas celého životného cyklu. Stavebná agenda má postupne prejsť centralizáciou, elektronizáciou, digitalizáciou a profesionalizáciou.

2. Nový stavebný zákon prináša

2.1. Novú definíciu „**drobnej stavby**“, na základe ktorej si občan bude môcť postaviť bez povolenia drobnú stavbu, a to napr.:

- budovy zo zastavanou plochou do 50 m² (napr. letné kuchyne), kôlne, garáže, dvojgaráže),
- montované stavby do 50 m² (napr. prístrešky auta),
- podzemné stavby do 25 m² (napr. žumpy),
- bazény do 25 m²,
- zariadenia na výrobu elektriny a chladu z OZE do výkonu 100 kW – fotovoltaické zariadenia alebo iné zariadenia, ktoré vytvárajú energiu z obnoviteľných zdrojov do 50 kW, si nebude vyžadovať ohlásenie, od 50 kW do 100 kW bude vyžadovať ohlášku a od 100 kW bude potrebné stavebné povolenie (napr. tepelné čerpadlá, fotovoltaické panely na strechy).

2.2. Novú definíciu „**obydlia**“, pričom podľa ust. §77 ods. 3 stavebného zákona sa obydliím rozumie: „Za obydlie sa na účely tohto zákona považuje budova podľa § 3 ods. 2 skolaudovaná na tento účel. Za obydlie nie je možné na účely tohto zákona považovať iné stavby a budovy bez ohľadu na ich skutočné využitie.“ Zmienené ust. §3 ods. 2 stavebného zákona, znie: „Bytovou budovou je budova, v ktorej je najmenej polovica podlahovej plochy všetkých podlaží určená na trvalé bývanie.“

Legálna definícia obydlia v našom právnom poriadku chýba, a to i napriek tomu, že viaceré právne predpisy tento pojem používajú. Napríklad si môžeme uviesť čl. 21 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, kde



je uvedené: *„Obydlie je nedotknuteľné. Nie je dovolené doň vstúpiť bez súhlasu toho, kto v ňom býva.“* Ďalej si môžeme uviesť ust. § 122 ods. 5 zákona č. 300/2005 Z. z. Trestný zákon, ktorý pre účely trestného konania definuje obydlie nasledovne: *„Trestný čin je spáchaný v obydlí, ak je spáchaný v dome alebo byte iného alebo v iných priestoroch slúžiacich na bývanie vrátane priestorov a pozemkov k nim patriacich, ak sú ako súčasť obydliá uzavreté.“*

V súčasnosti žiadny právny predpis aplikovaný v stavebných konaniach a iných obsahovo príbuzných konaní neupravuje tento pojem. Vzhľadom k tejto skutočnosti bolo nevyhnutné, aby bol tento právny pojem vyložený (definovaný) súdnou praxou. Pri výklade neurčitých, či vágnych právnych pojmov nejde pritom o právo súdu, ale ide o povinnosť súdu nájsť výkladom obsah (zmysel) pojmu „obydlie“ a aplikovať ho v konkrétnom prípade. Na základe uvedeného v predchádzajúcej vete sme sa preto opierali o súdnu prax, resp. judikatúru Európskeho súdu pre ľudské práva. Judikatúra Európskeho súdu pre ľudské práva charakterizuje obydlie ako miesto, kde človek má právo na svoje súkromie, ktoré je chránené a ktoré patrí medzi základné práva“. V zmysle uvedeného v predchádzajúcej vete sa obydlie necharakterizuje z hľadiska stavebného zákona, že či to má nejaké číslo (súpisné/orientačné) a tak ďalej, ale naopak posudzuje sa z dôvodu ochrany základného ľudského práva na súkromie, práva na obydlie a na nezasahovanie do obydliá zo strany orgánov verejnej správy.

Dôvodová správa k novému stavebnému zákonu neposkytuje bližšie zdôvodnenie, akými úvahami sa zákonodarca riadil pri formulácii zmieňovanej definície. Naopak zákonodarca ďalej negatívne vymedzil pojem „obydlie“ v ust. §77 ods. 3 nového stavebného zákona, ktoré vylučuje na účely tohto zákona považovať za obydlie iné stavby a budovy bez ohľadu na ich skutočné využitie. Citované ust. ust. §77 ods. 3 nového stavebného zákona, znie: *„Za obydlie nemožno na účely tohto zákona považovať iné stavby a budovy bez ohľadu na ich skutočné využitie.“*

Novela zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) účinná od 01.04.2024 priniesla:

2.1. Preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie (§140d) – nové konanie, ktoré do zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) pribudlo na základe novely účinnej od 1.4.2024. Stavebný úrad na žiadosť vlastníka stavby preskúma spôsobilosť stavby na užívanie, ak ide o stavbu zhotovenú a užívanú bez povolenia stavebného úradu alebo v rozpore s ním od 1. januára 1990 do 31. marca 2024.

Ak sa stavba nachádza v priestorovo separovanej lokalite, ktorá vytvára koncentrovanú a generačne reprodukovanosť chudobu, podmienky podľa predchádzajúceho sa neuplatnia a stavebný úrad na **žiadosť vlastníka stavby** zhotovenej a užíwanej bez povolenia stavebného úradu alebo v rozpore s ním od 1. januára 1990 do 31. marca 2024 preskúma spôsobilosť stavby na užívanie, ak vlastník preukáže, že:

- a) je vlastníkom pozemku alebo má iné právo k pozemku a došlo k usporiadaniu pozemku podľa osobitných predpisov,
- b) stavbu používa na bývanie pre vlastnú potrebu a potrebu členov svojej rodiny,
- c) na základe obhliadky vykonanej stavebným úradom, stavba neohrozuje život a stavba sa nenachádza pod elektrickým vedením alebo v jeho ochrannom pásme, alebo v ochrannom pásme, alebo bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia, alebo že prevádzkovateľ dopravnej infraštruktúry alebo technickej infraštruktúry,

v ktorej ochrannom pásme alebo bezpečnostnom pásme sa stavba nachádza, s jej umiestnením v ochrannom pásme alebo bezpečnostnom pásme súhlasí.¹

V zásade platí, že ak je stavba postavená bez stavebného povolenia a/alebo v rozpore s ním je potrebné na jej legalizáciu podať žiadosť o dodatočné povolenie stavby/žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie.

V praxi môžu nastať nasledovné situácie:

Modelová situácia A – stavebník podá žiadosť o dodatočné povolenie stavby (podľa ust. §88a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)), na stavbu (nedokončená stavba), zároveň na ktorej prebiehajú nepovolené stavebné práce bez predchádzajúceho stavebného povolenia vydaného príslušným stavebným úradom. Následne príslušný stavebný úrad začne na žiadosť stavebníka [môže aj z vlastného podnetu, teda ex offo (z úradnej povinnosti)] konanie o dodatočnom povolení stavby.

Modelová situácia B- stavba je zhotovená nepovolenými stavebnými prácami, čo znamená, že stavebník musí podať žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie.

Modelová situácia C - stavebník podá žiadosť o dodatočné povolenie stavby (podľa ust. §88a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)), na stavbu ktorá sa zhotovovala nepovolenými stavebnými prácami a zároveň je dokončená počas tohto konania o dodatočnom povolení stavby. Príslušný stavebný úrad začne konanie o dodatočnom povolení stavby, pričom počas tohto konania zistí, že stavba bola dokončená, pričom následne vyzve stavebníka na podanie žiadosti o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie a konanie o dodatočnom povolení stavby zastaví (ust. §88a ods. 11 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)). Citované ust. §88a ods. 11 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), znie: „Ak sa v konaní o dodatočnom povolení stavby zistí, že stavba je dokončená a vlastníak stavby podá žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie, stavebný úrad konanie o dodatočnom povolení stavby zastaví.“

2.2. Stavebný inšpektorát

V zmysle § 85 ods. 1 nového stavebného zákona sa zrušuje Slovenská stavebná inšpekcia zriadená § 123a ods. 1 platného stavebného zákona, nakoľko v zmysle § 85 ods. 2 a 5 je pôsobnosť Slovenskej stavebnej inšpekcie v oblasti štátneho stavebného dohľadu pôsobnosťou regionálneho úradu (§ 14 ods. 1 nového stavebného zákona v spojení s § 14 ods. 2 nového stavebného zákona, v zmysle ktorého regionálny úrad vystupuje ako „stavebný inšpektorát“).

2.3. Nariadenie vypratania stavby je osobitne upravené v novom stavebnom zákone, konkrétne v ust. § 77. Stavebný inšpektorát môže rozhodnutím nariadiť vypratanie stavby, ak je to nevyhnutné na uskutočnenie nariadených stavebných prác. Rozhodnutie sa doručuje vlastníkovi stavby zhotovenej nepovolenými stavebnými prácami dorúčením do vlastných rúk, zverejnením na úradnej tabuli a na webovom sídle stavebného inšpektorátu. Rozhodnutie o nariadení vypratania stavby môže pri bezprostrednom ohrození zrútenia stavby oznámiť účastníkom konania stavebný inšpektorát aj ústne, pričom písomné vyhotovenie je potrebné bezodkladne doručiť. Pri nariadení vypratania stavby stavebný inšpektorát spolupracuje s orgánmi verejnej správy. V rozhodnutí o nariadení vypratania stavby stavebný inšpektorát vlastníkovi stavby určí lehotu na vypratanie stavby. Ak ide o stavbu, ktorá je obydľím, vlastníak stavby zabezpečí užívateľom ohrozenej stavby bytovú náhradu.

¹ §140d ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)

Tento projekt sa realizuje vďaka podpore z Európskeho sociálneho fondu plus (ESF+) v rámci Programu Slovensko 2021-2027
<https://ec.europa.eu/european-social-fund-plus/sk>



2.4. Nariadenie na odstránenie stavby je osobitne upravené v novom stavebnom zákone v § 78. Rozhodnutie sa doručuje vlastníkovi stavby zhotovenej nepovolenými stavebnými prácami doručením do vlastných rúk, zverejnením na úradnej tabuli a na webovom sídle stavebného inšpektorátu.² V § 74 ods. 8 nového stavebného zákona je uvedené za akých okolností nariadi stavebný inšpektorát odstránenie stavby, pričom určí lehotu na odstránenie stavby, prípadne zmeny stavby zhotovenej nepovolenými stavebnými prácami, ako aj podmienky ktoré musia byť následne dodržané. Vlastník stavby je povinný stavbu alebo zmenu stavby v rozsahu nariadenia odstrániť na vlastné náklady v lehote určenej v nariadení odstránenia stavby. Ak stavebník v lehote určenej v nariadení odstránenia stavby neodstránil stavbu alebo zmenu stavby, stavebný inšpektorát uskutoční výkon rozhodnutia podľa správneho poriadku.

V prípade aby sa predišlo uplatneniu - Nariadenia vypratania stavby v zmysle § 77 nového stavebného zákona a/alebo - Nariadenia odstránenia stavby v zmysle § 78 nového stavebného zákona, je potrebné prioritne postupovať v zmysle Prechodných ustanovení v zmysle § 84 nového stavebného zákona, t. j. konkrétne podľa ods. 4 – Doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie: písm. f) „*preskúmanie spôsobilosti stavieb na užívanie, ak stavba spĺňa podmienky na preskúmanie jej spôsobilosti na užívanie podľa doterajších predpisov a vlastník stavby podá žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie do 31. marca 2029,*“ písm. g) – „*„dodatočné povolenie stavby, ak stavba nespĺňa podmienky, aby ju bolo možné považovať za stavbu postavenú v súlade s platnými predpismi podľa doterajších predpisov, ani podmienky na preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie podľa doterajších predpisov a vlastník tejto stavby podá žiadosť o dodatočné povolenie stavby do 31. marca 2029; ak je predmetom dodatočného povolenia stavby už dokončená stavba, stavebný úrad spojí s konaním o dodatočnom povolení stavby kolaudačné konanie podľa doterajších predpisov a vydá na stavbu kolaudačné rozhodnutie podľa doterajších predpisov.*“

3. Súladnosť nového stavebného zákona s Ústavou Slovenskej republiky

Prijatie nového stavebného zákona vyvolalo rozsiahlu debatu nie len u odborníkov, ale i u širokej verejnosti. V rovine nadobudnutia účinnosti nového stavebného zákona, padla zmienka o tom, že niektoré ustanovenia nového stavebného zákona môžu byť v rozpore s Ústavou Slovenskej republiky. Vzhľadom na situáciu opísanú v predchádzajúcej vete, možno očakávať, že príde k podaniu „N Á V R H na začatie konania o súlade právnych predpisov podľa čl. 125 ods. 1 písm. a) Ústavy Slovenskej republiky“, zo strany oprávneného subjektu.

Za oprávnené subjekty na podanie „Návrhu“ sa v zmysle čl. 130 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky považujú:

- a) najmenej pätina poslancov NRSR
- b) prezident
- c) vláda SR
- d) súd
- e) senát ústavného súdu podľa čl. 127 ods. 5
- f) generálny prokurátor
- g) predseda Súdnej rady Slovenskej republiky vo veciach súladu právnych predpisov podľa čl 125 ods. 1 týkajúci sa výkonu súdnictva
- h) verejný ochranca práv vo veciach súladu právnych predpisov podľa čl. 125 ods. 1, ak ich ďalšie uplatňovanie môže ohroziť základné práva alebo slobody alebo ľudské práva a základné slobody vyplývajúce z medzinárodnej zmluvy, ktorú Slovenská republika ratifikovala a ktorá bola vyhlásená spôsobom ustanoveným zákonom

² Pozn.: obdobne aj ústne ako pri nariadení vypratania stavby

Tento projekt sa realizuje vďaka podpore z Európskeho sociálneho fondu plus (ESF+) v rámci Programu Slovensko 2021-2027
<https://ec.europa.eu/european-social-fund-plus/sk>

- i) Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky v prípade ustanovenom v čl. 126 ods. 2
- j) každý, o ktorého práve sa má konať v prípadoch ustanovených v čl. 127 a 127a
- k) každý, kto namieta kontrolnú pôsobnosť Najvyššieho kontrolného úradu Slovenskej republiky v prípade ustanovenom v čl. 126 ods. 2.

Vypracoval:
Mgr. Tomáš Skalický