

Úrad upozorňuje: Nestavajte bez platných povolení, stavby budú odstránené

Dôslednosť pri výstavbe je dnes dôležitejšia, než kedykoľvek predtým. Stavebný zákon (č. 25/2025 Z. z.), ktorý platí už viac ako rok, výrazne sprísnil pravidlá a definitívne zamedzil vzniku nových čiernych stavieb. Každá stavba, ktorá sa od 1. apríla 2025 začala stavať bez povolenia, musí byť odstránená. Všetky náklady na likvidáciu pritom poniesie stavebník. Týka sa to ako developerských projektov, tak aj rodinných domov, altánkov či garáží.

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR upozorňuje všetkých, ktorí začali stavať po 1. apríli 2025 alebo sa ešte len chystajú začať stavať - Stavebný zákon (č. 25/2025 Z. z.) je v otázke takzvaných čiernych stavieb nekompromisný. Podľa neho už nie je možné žiadnym spôsobom takéto stavby dodatočne zlegalizovať. Preto je dôležité overiť si na stavebnom úrade, či stavba potrebuje povolenie. Regionálne úrady Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR v zmysle platnej legislatívy totiž musia nariadiť odstránenie všetkých stavieb, ktoré sa začali stavať po účinnosti Stavebného zákona bez stavebného povolenia alebo ohlásenia.

„Celý stavebný sektor prešiel od minulého roka výraznými zmenami, ktoré si postupne osvojuje. Je dôležité, aby ich vnímali nielen odborníci, ale aj široká verejnosť. Jednou z nich je zrušenie inštitútu dodatočnej legalizácie takzvaných čiernych stavieb. Pri výstavbe rodinného domu alebo akejkoľvek inej stavby je preto potrebné dôsledne dbať na dodržiavanie legislatívy,“ uviedol Milan Valášik, predseda Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR.

Zaplatenie pokuty stavbu nezlegalizuje

Stavebník, ktorý od 1. apríla 2025 stavia bez povolenia, musí stavbu nielen odstrániť na svoje náklady, ale zároveň mu hrozí aj pokuta. V prípade, ak fyzická osoba zhotovuje stavbu bez overeného projektu alebo v rozpore s ním, Stavebný inšpektorát môže uložiť v zmysle zákona pokutu až do 15-tisíc eur. V prípade fyzickej osoby – podnikateľa alebo právnickej osoby môžu byť pokuty až desaťnásobne vyššie.

„V minulosti často platilo, že potrebné povolenia bolo možné získať aj dodatočne. Táto doba je však za nami. Zákon neumožňuje legálne začať s výstavbou bez príslušných povolení. Vyzývame preto stavebníkov, aby sa nespoliehali na to, že takzvanú čiernu stavbu, ktorú začali stavať od apríla minulého roka, budú môcť neskôr zlegalizovať,“ povedal Martin Zlocha, generálny riaditeľ sekcie štátneho stavebného dohľadu Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR.

Postup stavebného inšpektorátu regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu pri nepovolenej stavbe

1. Zistenie nepovolenej stavby

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu vykoná štátny stavebný dohľad, a to či už na podnet občana, na základe oznámenia iného orgánu alebo z vlastného podnetu.

2. Začatie konania o odstránení

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu začne konanie o odstránení stavby. Vyzve stavebníka na vyjadrenie a na predloženie potrebných povolení a schválenej projektovej dokumentácie.

3. Preskúmanie skutkového stavu

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu preverí, či sa jedná o stavbu, prípadne drobnú stavbu v súlade s legislatívou a či je realizovaná v zmysle potrebných povolení.

4. Vydanie rozhodnutia o odstránení

Ak sa potvrdí, že stavba bola postavená bez potrebného stavebného povolenia, regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu nariadi stavebníkovi odstránenie stavby a určí lehotu na jej dobrovoľné odstránenie.

5. Vykonalie odstránenia stavby

Ak stavebník stavbu v stanovenej lehote neodstráni, regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu zabezpečí nútené odstránenie na jeho náklady a následne ich bude vymáhať od stavebníka.

Kedy je možné stavbu zlegalizovať

Stavebný zákon (č. 25/2025 Z. z.) počíta s legalizáciou stavieb, ktoré boli postavené pred 1. aprílom 2025. Tie je možné ešte pri splnení zákonných požiadaviek dodatočne legalizovať v zmysle prechodných ustanovení Stavebného zákona. Žiadosť o dodatočnú legalizáciu je však nutné podať do 31. marca 2029 na príslušný stavebný úrad. Po tomto dátume sa budú musieť všetky čierne stavby odstrániť.

Stavby postavené pred účinnosťou Stavebného zákona (č. 25/2025 Z. z.) sa delia do troch kategórií:

- **Stavby postavené pred 1. októbrom 1976.** Na tie platí takzvaná generálna amnestia, a teda sa automaticky považujú za stavby postavené v súlade so zákonom.
- **Stavby postavené od 1. októbra 1976 do konca roka 1989.** Pri týchto stavbách platí amnestia a taktiež sa považujú za stavby postavené v súlade so zákonom. Podmienkou však je, že sa musia nepretržite využívať na svoj účel a vlastníci stavby musí byť aj vlastníkom pozemku alebo mať iné právo k pozemku, na ktorom je takáto stavba postavená.
- **Stavby, ktoré sa začali stavať od začiatku roka 1990 do 1. apríla 2025.** Tieto stavby ešte je možné dodatočne legalizovať pri dodržaní podmienok stavebnej legislatívy.

Viac o legalizácii takzvaných stavieb postavených pred účinnosťou Stavebného zákona (pred 1. aprílom 2025) sa dozviete vo zverejnenom článku a videopodcaste Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR s Romanom Skorkom, generálnym riaditeľom sekcie výstavby a vyvlastňovania úradu, ktorý nájdete na tomto linku: <https://uupv.sk/aktuality/video-roman-skorka-o-generalnej-amnestii-amnestii-a-o-dodatocnej-legalizacii-stavieb-postavenych-pred-ucinnostou-noveho-stavebneho-zakona>

DOPLŇUJÚCA INFORMÁCIA:

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky vznikol 1. júna 2022 na základe rozhodnutia parlamentu. Úrad je s účinnosťou od 1. januára 2023 ústredným orgánom štátnej správy pre územné plánovanie, výstavbu a vyvlastnenie. Odo dňa svojho zriadenia vykonáva všetky činnosti potrebné k zabezpečeniu riadneho chodu úradu a k prechodu práv a povinností v oblasti územného plánovania, výstavby a vyvlastnenia podľa doterajších všeobecne záväzných právnych predpisov z Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky na úrad od 1. januára 2023. Zákon o územnom plánovaní č. 200/2022 Z. z. nadobudol účinnosť 1. apríla 2024. Stavebný zákon č. 25/2025 Z. z. nadobudol účinnosť 1. apríla 2025.

Kontakt:

Simona Parížeková, hovorkyňa
tel.: + 421 910 429 809
e-mail: tlacove@stavebnyurad.gov.sk
web: www.uupv.sk