

## Najvýznamnejšie zmeny, ktoré prináša novela Stavebného zákona

*Poslanci Národnej rady SR v utorok 15. septembra 2026 schválili novelu Stavebného zákona, ktorá prináša významné zmeny pre stavebný sektor. Precizuje definície, zjednodušuje postupy a spresňuje uplatňovanie zákona. Zmeny nadobudnú účinnosť 1. januára 2027. Na príprave novely, ktorej predkladateľom bolo Ministerstvo dopravy SR, sa podieľal aj Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR. Úrad plánuje o zmenách, ktoré novela prináša, nielen priebežne informovať verejnosť, ale zároveň pomáhať s ich implementáciou do praxe a pokračovať vo vzdelávacích aktivitách.*

Nový Stavebný zákon č. 25/2025 Z. z., ktorý nahradil bezmála 50-ročnú právnu úpravu, je účinný takmer rok a pol. Počas tohto obdobia sa Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR podieľal na jeho zavádzaní do praxe nielen metodickým usmerňovaním a vzdelávacími aktivitami, ale zároveň aj svojou rozhodovacou činnosťou v konkrétnych prípadoch. Taktiež intenzívne komunikoval so stavebníkmi, projektantmi, stavovskými organizáciami, akademickou obcou a ďalšími odborníkmi a priebežne zisťoval, aké sú ich skúsenosti z aplikačnej praxe. Získané podnety k Stavebnému zákonu úrad vyhodnocoval a opodstatnené pripomienky predložil Ministerstvu dopravy SR. Národná rada SR novelu Stavebného zákona schválila spolu s pozmeňovacím návrhom z parlamentných výborov.

*„Už pred účinnosťou nového Stavebného zákona sme začali školiť všetkých, ktorých sa legislatíva týka. Som rád, že schválená novela reflektuje aj pripomienky vychádzajúce z aplikačnej praxe, ktoré sme zosumarizovali. Prináša nielen spresnenia, ktoré pomôžu odstrániť nejasnosti pri uplatňovaní stavebnej legislatívy, ale zároveň aj zjednodušuje niektoré procesy. Úrad bude v súvislosti s týmito zmenami aj naďalej kontinuálne metodicky usmerňovať, školiť a pomáhať s implementáciou novej stavebnej legislatívy do praxe,“* uviedol **Milan Valašík**, predseda Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR.

### Najvýznamnejšie zmeny, ktoré prináša novelizácia:

1. Mení sa členenie stavieb podľa stavebno-technického vyhotovenia, a to na pozemné stavby a inžinierske stavby. Pozemné stavby sa zároveň delia na budovy a ostatné pozemné stavby. Budovou sa rozumie pozemná stavba pevne spojená so zemou, prevažne ohraničená obvodovými stenami a strešnou konštrukciou a ktorá je určená a stavebno-technicky vhodná na ochranu ľudí, zvierat alebo vecí.
2. Konanie o stavebnom zámere je možné spojiť s nadväzujúcim projektom stavby a predložiť iba jeden stupeň dokumentácie - projekt stavby.
3. Na drobné stavby, ktoré nie sú budovou, na stavebné úpravy, ktorými sa nezasahuje do nosnej konštrukcie stavby, a na vonkajšie úpravy postačuje zjednodušené grafické znázornenie, prípadne montážna dokumentácia výrobcu.
4. Podľa prechodných ustanovení Stavebného zákona bude možné podať žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie a konanie o dodatočné povolenie do 31. decembra 2040.

5. Rozhodnutie o stavebnom zámere aj o dodatočnom povolení stavebných prác uskutočnených od 1. apríla 2025 do 31. decembra 2026 bez overeného projektu stavby alebo v rozpore s ním bude možné vydať, ak sa týkajú zmien dokončenej stavby, stavebných úprav, terénnych úprav či vonkajšej úpravy. Táto možnosť bude platiť aj pri stavbách, ktoré majú doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe a ktoré funkčne súvisia s hlavnou stavbou, alebo pri stavebných konštrukciách, ktoré podľa stavebného zámeru majú byť súčasťou stavby významnej investície podľa osobitného predpisu.
6. Požiadavky a podmienky zo záväzných stanovísk dotknutých orgánov, ak nie sú určené správnymi rozhodnutiami, a zo záväzných vyjadrení dotknutých právnických osôb sa overením projektu stavby na ohlásenie stávajú pre stavebníka pri zhotovovaní a užívaní stavby záväznými.
7. Voči kolaudačnému osvedčeniu nebude možné podať odvolanie. Ak sa má stavba užívať na viac účelov, v kolaudačnom osvedčení sa okrem hlavného účelu uvedú aj ostatné účely; pri budovách sa uvedú účely aj s prislúchajúcimi podielmi podlahovej plochy.
8. V prípade, že sa stavba alebo súbor stavieb povolený jedným stavebným zámerom zhotovuje v etapách, je možné vykonať kolaudáciu samostatnej etapy. Avšak len v prípade, ak je stavba spôsobilá na samostatné a bezpečné užívanie a je zabezpečený bezpečný prístup a prístup k stavbe v potrebnom rozsahu existujúcou pozemnou komunikáciou alebo komunikáciou v predčasnom užívaní.
9. Pri kolaudácii sa neposudzuje dokončenosť vyvolaných úprav ani dokončenosť stavieb zabezpečujúcich prístup a prístup k stavbe, a to v prípade, ak stavebník preukáže, že je zabezpečené bezpečné užívanie stavby a bezpečný prístup a prístup k nej v potrebnom rozsahu a neboli podmienkou rozhodnutia o povolení stavby.
10. Legislatívne sa upravuje možnosť dopravného prepojenia samostatných stavieb, ak majú prevádzkovú závislosť vyplývajúcu z tohto prepojenia zabezpečenú formou vecného bremena.
11. Dočasné stavby, ktorých čas trvania je obmedzený ich účelom, konštrukciou alebo rozhodnutím stavebného úradu, bude možné zmeniť rozhodnutím o zmene v užívaní stavby.
12. Za zmenu inžinierskej stavby sa považuje zmena jej prevádzkových parametrov alebo technických parametrov, alebo zmena jej trasy, ak ide o líniovú stavbu.
13. Ruší sa záverečné stanovisko stavbyvedúceho.
14. Nariadeniu odstránenia stavby stavebným inšpektorátom regionálnych úradov pre územné plánovanie a výstavbu predchádza výzva vlastníkovi stavby, aby v lehote, ktorá nesmie byť kratšia ako 60 dní, preukázal podanie žiadosti o dodatočné povolenie stavby. Ak vlastník stavby v určenej lehote preukáže podanie žiadosti, stavebný inšpektorát konanie o nariadení odstránenia stavby preruší do právoplatného skončenia konania o žiadosti. Ak bola nepovolená stavba právoplatne dodatočne povolená, stavebný inšpektorát konanie o nariadení odstránenia stavby zastaví; inak v konaní pokračuje.
15. Regionálne úrady Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR budú prvostupňovými stavebnými úradmi pre projekty spoločného záujmu alebo projekty vo vzájomnom záujme transeurópskej energetickej infraštruktúry.

*„Novela Stavebného zákona prináša viacero zmien, na ktoré bude náš úrad reflektovať, a to prípravou návrhov na novely vyhlášky o členení stavieb, či vyhlášky o obsahu podaní a obsahu a rozsahu dokumentácie stavby. Zároveň budeme pokračovať v príprave metodických pokynov reflektujúcich zmeny v schválenej novele,*

*ako aj v metodickom usmerňovaní aplikácie Stavebného zákona a zavádzaní do praxe prostredníctvom rozhodovacej praxe,” povedal Roman Skorka, generálny riaditeľ sekcie výstavby a vyvlastňovania Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR.*

Úrad bude pokračovať aj vo vzdelávaní a komunikácii s odbornou verejnosťou.

## 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](mailto:tlacove@stavebnyurad.gov.sk)  
web: [www.uupv.sk](http://www.uupv.sk)