

Nový stavebný zákon v aplikačnej praxi - kategórie stavieb, zásady povoľovania a konanie o stavebnom zámere

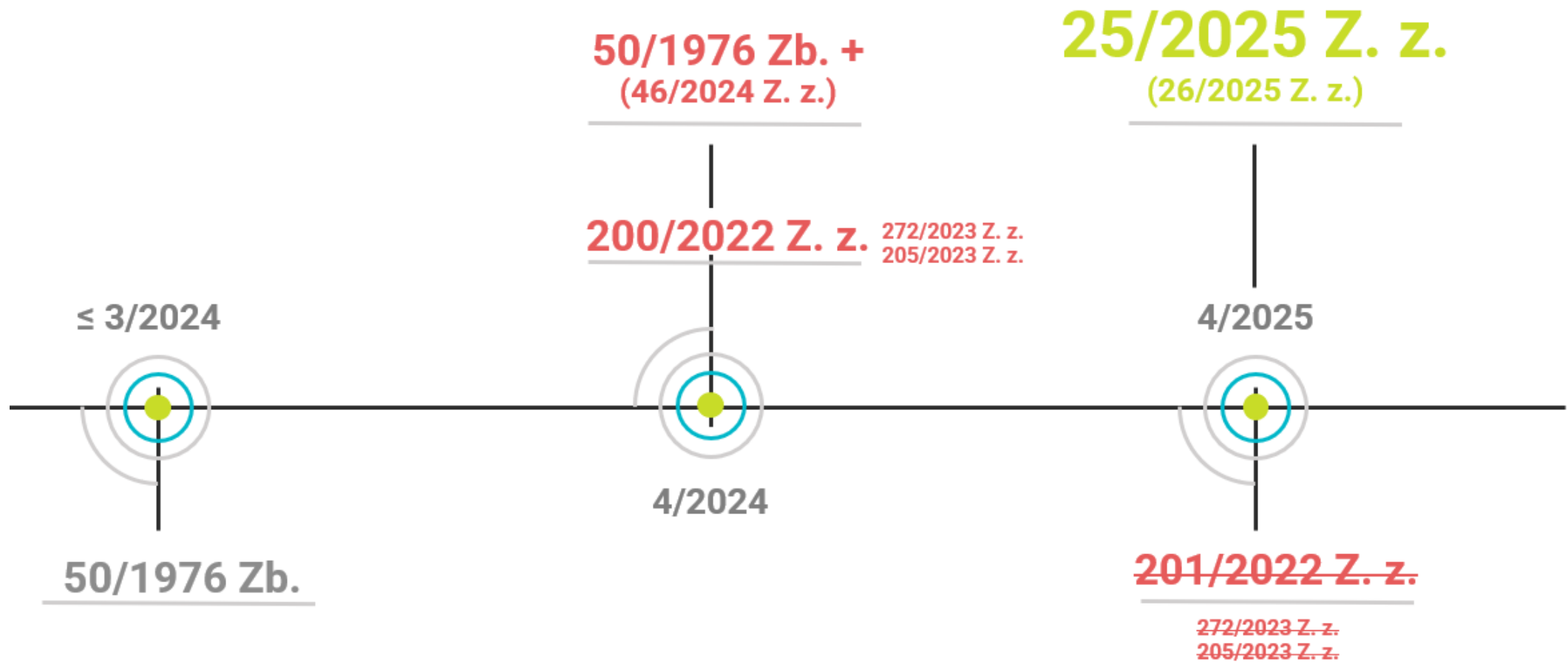
Slavomíra Salajová

32. SGD, 30. október 2025



ÚRAD PRE ÚZEMNÉ
PLÁNOVANIE A VÝSTAVBU
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Reforma stavebného práva



Nový stavebný zákon od 1. apríla 2025

- Nový stavebný zákon - **zákon č. 25/2025 Z. z. [Stavebný zákon](#)** a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)
- Zberný zákon – **zákon č. 26/2025 Z. z. [o zmene a doplnení niektorých zákonov v súvislosti so zmenami vyvolanými Stavebným zákonom](#)**
- od 17. apríla 2025 (**prvá novela**)
- **[zákon č. 70/2025 Z. z.](#)** zákon, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony)
- od 1. novembra 2025 (**druhá novela**)
- **[Zákon č. 144/2025 Z. z.](#)** zákon, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 447/2015 Z. z. o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ktorým sa dopĺňa zákon č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení zákona č. 77/2025 Z. z.



Štruktúra stavebného zákona

Čl. I zákona č. 25/2025 Z. z.

Prvá časť – Základné ustanovenia § 1 – 11

Druhá časť – Pôsobnosť orgánov štátnej správy vo výstavbe § 12 – 17

Tretia časť – Výstavba

Prvá hlava – Príprava stavieb § 18- 24

Druhá hlava – Zhotovovanie stavieb § 25 – 47

Štvrtá časť – Rozhodnutia a opatrenia stavebného úradu

Prvá hlava – Konanie o stavebnom zámere § 48 – 62

Druhá hlava – Opatrenia správneho orgánu § 63 – 65

Tretia hlava – Užívanie stavieb § 66 – 70

Piata časť – Rozhodnutia a opatrenia stavebného inšpektorátu

Prvá hlava (Štátny stavebný dohľad, Oprávnenia stavebných inšpektorov) § 71 – 74

Druhá hlava – Nariadenie stavebného inšpektorátu vo verejnom záujme § 75 – 78

Tretia hlava – Priestupky a iné správne delikty § 79 – 80

Šiesta časť – Záverečné ustanovenia § 81 – 86



§ 1 Predmet úpravy

Stavebný zákon (lex generalis) upravuje

- postupy prípravy, zhotovovania, prevádzky a odstraňovania stavieb,
- práva a povinnosti účastníkov výstavby, dotknutých orgánov a
- pôsobnosť orgánov štátnej správy vo výstavbe,

ak osobitný predpis neustanovuje inak (lex specialis).



§ 2 ods. 1 Stavba

§ 2 Stavba

(1) Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie 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 siete technického vybavenia územia alebo
- e) umiestnenie pod zemou.

§ 43 Stavba podľa zákona č. 50/1976 Zb.

(1) Stavba je stavebná konštrukcia s vymedzenou účelovou funkciou, postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Pevným spojením 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 alebo lanami s kotvou v zemi alebo na inej stavbe,
- d) pripojenie na siete a zariadenia technického vybavenia územia,
- e) umiestnenie pod zemou.



§ 2 Kategórie stavieb

Drobná stavba - § 2 ods. 4 je **stavba**, ktorá nemôže podstatne ovplyvniť svoje okolie. Drobnými stavbami sú najmä písm. a) až i)

Jednoduchá stavba - § 2 ods. 6 je **stavba** alebo stavebná konštrukcia, ktorá nemá výrazný vplyv na svoje okolie. Jednoduchými stavbami sú písm. a) až l).

Vyhradená stavba - § 2 ods. 8 je budova alebo inžinierska stavba, ktorá je technologicky náročná alebo konštrukčne neobvyklá, ktorá z hľadiska rozsahu stavebných prác, technológie stavebných prác a použitých stavebných prvkov kladie zvýšené nároky na organizovanie a koordináciu činností vo výstavbe a na potrebné technické vybavenie zhotoviteľa stavby. Vyhradenými stavbami sú písm. a) až s).

Ostatné stavby – inde neuvedené, § 2 ods. 1



§ 2 ods. 4 Drobná stavba

Drobná stavba je stavba, ktorá nemôže podstatne ovplyvniť svoje okolie. Drobnými stavbami sú 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, práčovne, 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 25 m² a hĺbku 3 m, 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 50 m² a výšku 5 m, najmä sklady krmiva, náradia alebo hnojiva,



§ 2 ods. 4 Drobná stavba

- d) oplotenie z pevných nepriehľadných materiálov do výšky 1,6 m alebo oplotenie z ľahkých priehľadných materiálov do výšky 2 m od príľahlého 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 20 m²,
- h) nabíjacia stanica pre elektromobily s celkovým výkonom do 22 kW 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.



§ 2 ods. 6 Jednoduchá stavba

Jednoduchá stavba je 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 300 m²** 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 300 m²** 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 300 m² a výšku 6 m,
- d) prízemné stavby a stavby zariadenia staveniska, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a výšku 15 m, ak z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti je pre ich užívanie počet osôb určený podľa technickej normy, najviac však 30 osôb,



§ 2 ods. 6 Jednoduchá stavba

- e) oporné múry s maximálnou výškou 3 m nad najnižšou úrovňou priláhlého terénu,
- f) podzemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a hĺbku 6 m, 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 súčasti siete podľa osobitného predpisu,
- i) nadzemné elektrické vedenia vrátane súčastí sústavy podľa osobitného predpisu, nadzemné vedenia elektronickej komunikačnej siete a plynárenské zariadenia vrátane súčasti siete podľa osobitného predpisu,
- j) nabíjacie stanice pre elektromobily s výkonom nad 22 kW 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 100 kW,
- l) trafostanice.



§ 2 ods. 8 Vyhradená stavba

Vyhradená stavba je budova alebo inžinierska stavba, ktorá je technologicky náročná alebo konštrukčne neobvyklá, ktorá z hľadiska rozsahu stavebných prác, technológie stavebných prác a použitých stavebných prvkov kladie zvýšené nároky na organizovanie a koordináciu činností vo výstavbe a na potrebné technické vybavenie zhotoviteľa stavby. Vyhradenými stavbami sú písm. a) až s).

- a) jednopodlažná budova s možnosťou jedného medzipodlažia a s rozponom strešnej konštrukcie viac ako 30 m,
- b) viacpodlažná budova s výškou poslednej stropnej konštrukcie viac ako 32 m nad úrovňou terénu,
- c) viacpodlažná budova s rozponom nosnej konštrukcie viac ako 12 m okrem strešnej konštrukcie s rozponom do 24 m,
- d) budovy alebo inžinierske stavby určené pre verejnosť, v ktorých sú zhromažďovacie priestory pre 1 200 a viac osôb, najmä budovy s koncertnými sálami, divadlá, budovy s priestormi slúžiacimi pre zábavu obyvateľstva, výstavné pavilóny alebo štadióny,
- e) budovy, v ktorých konštrukčnom systéme sú použité ako nosné prvky predpäté konštrukcie,
- f) stavby diaľnic a výstavba nových úsekov ciest I. triedy v novom území,
- g) mosty na diaľniciach a cestách I. triedy, mosty s rozpätím nosnej konštrukcie viac ako 30 m pri betónových prefabrikovaných nosných konštrukciách alebo viac ako 20 m pri ostatných typoch nosných konštrukcií a lávky s rozpätím nosnej konštrukcie viac ako 20 m,



§ 2 ods. 8 Vyhradená stavba

- h) tunely,
- i) oporné múry a zárubné múry, protihlukové steny a násypy, zářezy a odrezy s výškou viac ako 10 m,
- j) koľajové dráhy a trolejbusové dráhy,
- k) lanové dráhy okrem lyžiarskych vlekov,
- l) letiskové stavby a stavby pre letecké pozemné zariadenia,
- m) priehrady a iné vodné stavby na zadržiavanie vody s výškou viac ako 8 m nad najnižšou kótou základovej škáry alebo zadržiavaným objemom nad 1 mil. m³,
- n) nádrže čistiarní odpadových vôd nad 500 ekvivalentných obyvateľov,
- o) nádrže a silá s celkovou výškou viac ako 12 m nad úrovňou terénu alebo s rozponom viac ako 12 m alebo nádrže a silá slúžiace na uskladnenie výbušných hmôt a hmôt s vysokou horľavosťou vrátane plynov,
- p) skládky nebezpečných odpadov,
- q) elektrické vedenia veľmi vysokého napätia a zvlášť vysokého napätia, ak nie je v tomto zákone uvedené inak,
- r) ostatné inžinierske stavby neuvedené v iných ustanoveniach tohto zákona s výškou viac ako 50 m nad úrovňou terénu alebo s rozponom nosných konštrukcií viac ako 12 m,
- s) stavby jadrových zariadení.



Právne kategórie stavebného zákona

Možnosti po dokončení/kolaudácii stavby povoľovanej stavebným zámerom

- Nová stavba
- Zmena dokončenej stavby – POZOR Iná zmena stavby z hľadiska povoľovania nie je!
- Stavebná úprava
- Údržba stavby

Možnosti pred kolaudáciou (§ 43 ods. 2 a 3)

- Odchýlky – projektant vyznačí do overeného projektu stavby
- Overenie zmeny projektu stavby § 65 ods. 7
- Nový stavebný zámer (vždy pokiaľ ide o zmenu dokončenej stavby)



§ 2 ods. 9 Stavebné úpravy

Stavebnými úpravami § 2 ods. 9 sú **stavebné práce**, ktorými sa

a) upravuje stavebná konštrukcia existujúcej stavby, ale ktoré nie sú zmenou stavby, najmä stavebná obnova obvodového plášťa alebo strešného plášťa budovy, vnútorné stavebné úpravy bez zmeny veľkostných parametrov stavby,

b) upravuje, vymieňa alebo dopĺňa elektrické vedenie, elektroenergetické zariadenie, vedenie elektronickej komunikačnej siete, telekomunikačné zariadenie, plynárenské zariadenie a siete verejného vodovodu a verejnej kanalizácie o technologické prvky, **ak úprava, výmena alebo doplnenie stavby plní účel pôvodnej stavby alebo je jej súčasťou a ak sa nemení jej trasa**,

c) mení reliéf terénu, menia fyzikálne vlastnosti podlôžia alebo ovplyvňujú odtokové pomery, ak nie sú súčasťou technologického postupu zhotovovania stavby, trvale upravuje pozemok a stavba vo verejnom záujme súvisiaca s ochranou, tvorbou a obnovou krajiny a so zakladaním prvkov vegetácie a vegetačných plôch plniacich ekostabilizačnú, protieróznú, vodozadržnú alebo rekreačnú funkciu, najmä terénna úprava, meliorácie, ťažobné a iné zemné práce (ďalej len „**terénna úprava**“),

d) upravuje pozemok v súvislosti so zmenou spôsobu jeho využívania na iný účel, v súvislosti s osadením a prevádzkou zmontovaného výrobku na pozemku, zriadením vjazdov, spevnených plôch do 40 m², pripojenie drobných stavieb na rozvodné siete a kanalizáciu hlavnej stavby (ďalej len „**vonkajšia úprava**“).



§ 2 ods. 10 Údržba stavby

Údržbou stavby § 2 ods. 10 sú **stavebné práce** potrebné na udržanie funkčného stavebno-technického stavu a prevádzky stavby počas jej životnosti **bez zásahu do nosnej konštrukcie a bez zmeny spôsobu užívania alebo vonkajšieho vzhľadu**, najmä bežná údržba, úprava, oprava a výmena vnútorného vybavenia.

§ 18 ods. 5 písm. a) stavebné práce na údržbu stavby, ktorými sú

1. oprava fasády, oprava a výmena strešnej krytiny alebo povrchu plochých striech, výmena odkvapových žľabov 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, úchyto 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,



§ 5 Zmena dokončenej stavby

Zmenou dokončenej stavby je nadstavba, prístavba a vstavba.

(1) **Vstavbou** je vloženie novej stavebno-priestorovej štruktúry do existujúceho objemu budovy, **pričom sa nemení vonkajší pôdorysný a výškový rozmer budovy**; vstavbou sa podľa vlozenej funkcie zväčšuje alebo zmenšuje počet podlaží a podlahová plocha budovy.

(2) **Prístavbou** je pôdorysné rozšírenie existujúcej stavby **pri zachovaní konštrukčnej a prevádzkovej jednoty stavby**.

(3) **Nadstavbou** je zvýšenie existujúcej stavby o najmenej jedno podlažie, podkrovie alebo ustúpené podlažie **pri zachovaní konštrukčnej a prevádzkovej jednoty stavby**.

(4) Za zmenu dokončenej stavby sa považuje aj **uzatvorenie skládky odpadov alebo jej časti, alebo vykonanie jej rekultivácie**, ak stavebné práce na tieto účely neboli predmetom pôvodného stavebného povolenia skládky odpadov.



§ 18 Všeobecné zásady výstavby

(1) **Stavba** musí byť naprojektovaná a zhotovená tak, aby po celý čas životnosti zodpovedala základným požiadavkám na stavby, stavebno-technickým požiadavkám na výstavbu a ak je určená na všeobecné užívanie alebo ide o budovu, ktorú bude navštevovať verejnosť, aj všeobecným technickým požiadavkám na bezbariérovú prístupnosť a užívanie stavieb.

(2) Ak tento zákon neustanovuje inak ods. 3, 4 a 5, 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 záväzná aj pre právnych nástupcov stavebníka a ostatných účastníkov konania.



§ 18 Všeobecné zásady výstavby

(3) **Ohlásenie** stavebnému úradu sa vyžaduje pri **drobných stavbách podľa § 2 ods. 4 písm. a) až c)**; pri ostatných drobných stavbách a stavebných úpravách, ak sa

- 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.



§ 18 Všeobecné zásady výstavby

- (4) **Ohlásenie** stavebnému úradu sa 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.

§ 18 Všeobecné zásady výstavby

(5) **Rozhodnutie o stavebnom zámere 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 žľabov 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, úchytovej tyče, 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 sieť 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,



§ 18 Všeobecné zásady výstavby

(5) **Rozhodnutie o stavebnom zámere ani ohlásenie** sa nevyžaduje na

b) výmenu zabudovaných zariadených predmetov, najmä kuchynských liniek, drezov, vaní, umývadiel, sprích, 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 vinohradov,

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 1,2 m², umiestnené na stĺpe verejného osvetlenia alebo na stĺpe trakčného vedenia, ak nezasahujú do prejazdneho profilu pozemnej komunikácie ani do priechodového prierezu dráhy,



§ 18 Všeobecné zásady výstavby

(5) **Rozhodnutie o stavebnom zámere ani ohlásenie** sa nevyžaduje na

i) zariadenie na výrobu elektriny, tepla a chladu z obnoviteľných zdrojov s celkovým inštalovaným výkonom do 50 kW vrátane,

j) nadzemné telekomunikačné prípojky,

k) **stavebné úpravy a drobné stavby** neuvedené v odseku 3.



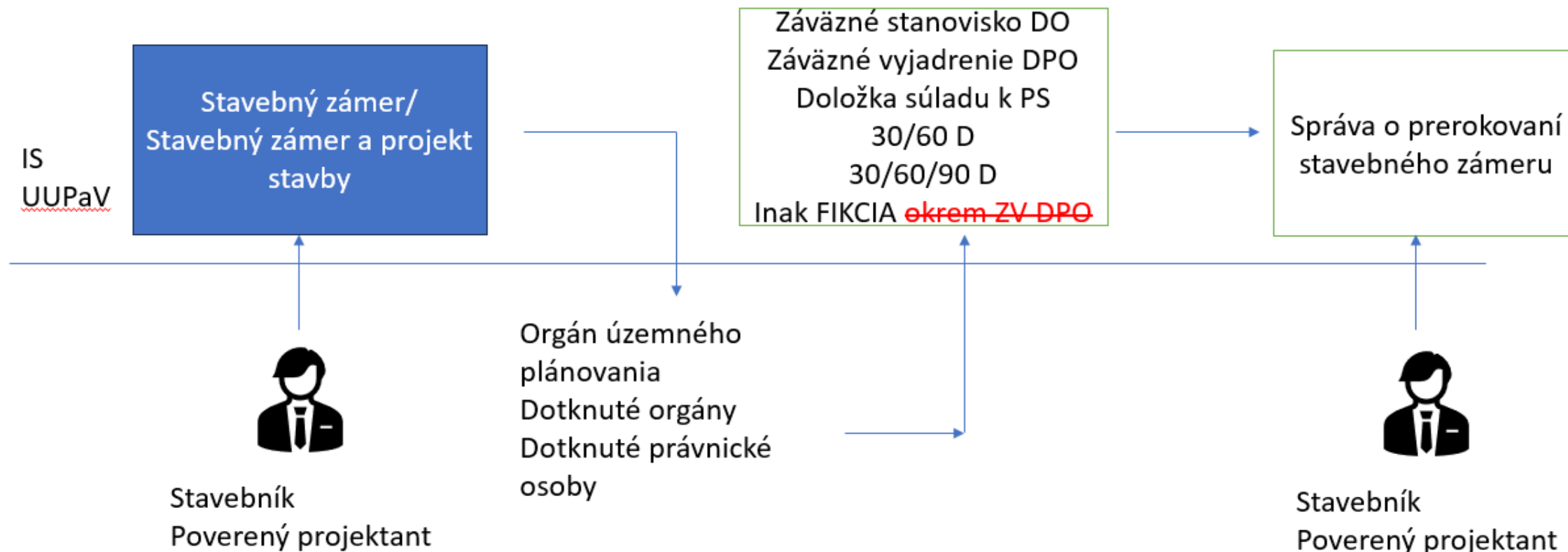
§ 18 Konanie o stavebnom zámere

Základné fázy výstavby

STAVEBNÝ ZÁMER		PROJEKT STAVBY		Zhotovovanie	KOLAUDÁCIA
Prerokovanie	<u>Konanie o stavebnom zámere</u>	Prerokovanie	<u>Overenie projektu stavby</u>		Zhotovovanie
Získavanie záväzných stanovísk a záväzných vyjadrení		Získavanie doložiek súladu		Konanie vedie stavebný úrad	
Zabezpečuje stavebník/P	Konanie vedie stavebný úrad	Zabezpečuje stavebník/P	Vykonáva stavebný úrad		Konanie vedie stavebný úrad
§ 20 - 23	§ 48 - 61	§ 24	§ 65	§ 25 - 47	§ 66 - 67



§ 20, 24 Prerokovanie stavebného zámeru/projektu stavby



§ 20, 24 Prerokovanie stavebného zámeru/projektu stavby

Stavebník, alebo ním poverený projektant v informačnom systéme sprístupní projektovú dokumentáciu a požiada

- a) **príslušný orgán územného plánovania** o vydanie záväzného stanoviska k stavebnému zámeru,
- b) **dotknutý orgán** podľa druhu navrhovaných stavebných prác a pôsobnosti dotknutých orgánov o vydanie záväzného stanoviska k stavebnému zámeru
- c) **dotknuté právnické osoby**, ktorých sa navrhované stavebné práce týkajú, o vydanie záväzného vyjadrenia k stavebnému zámeru.

Na účel vyžiadania ZS môže stavebník alebo ním poverený projektant sprístupniť projektovú dokumentáciu v stupni

- a) **stavebný zámer alebo**
- b) **stavebný zámer a projekt stavby.**



§ 21 Dotknutý orgán

Dotknutý orgán je povinný v rozsahu svojej pôsobnosti vydať

- a) záväzné stanovisko k stavebnému zámeru,
- b) doložku súladu k projektu stavby,
- c) záväzné stanovisko ku kolaudácii stavby,
- d) záväzné stanovisko k ohláseniu stavby a stavebných úprav.

Ak žiadosť o vydanie záväzného stanoviska alebo obsah stavebného zámeru neobsahuje dostatočne presné podkladové požiadavky potrebné na vydanie záväzného stanoviska, dotknutý orgán je povinný vyzvať žiadateľa na spresnenie žiadosti v určenej lehote, počas ktorej neplynie lehota na vydanie záväzného stanoviska.

Ak osobitný predpis nestanovuje inak, lehota na vydanie záväzného stanoviska orgánu územného plánovania a záväzného stanoviska dotknutého orgánu je 30 dní odo dňa doručenia žiadosti, alebo pri zložitých stavbách 60 dní, o čom je dotknutý orgán povinný žiadateľa upovedomiť. Ak dotknutý orgán nevydá záväzné stanovisko podľa prvej vety, predpokladá sa, že nemá pripomienky ani požiadavky na obsah stavebného zámeru, ak osobitný predpis neustanovuje inak. Projektant tieto skutočnosti uvedie v správe o prerokovaní stavebného zámeru.

Obsah záväzného stanoviska dotknutého orgánu môže namietat stavebník u vecne príslušného nadriadeného orgánu dotknutého orgánu do 15 dní odo dňa doručenia záväzného stanoviska.

Záväzné stanovisko orgánu ÚP sa preskúmava osobitným postupom podľa 200/2022 Z. z



§ 22 Dotknutá právnická osoba

Dotknutou právnickou osobou je

- 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.

Dotknutá právnická osoba je povinná 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.

Ak žiadosť o vydanie záväzného vyjadrenia alebo obsah stavebného zámeru neobsahuje dostatočne presné podkladové požiadavky potrebné na vydanie záväzného vyjadrenia, dotknutá právnická osoba je povinná vyzvať žiadateľa na spresnenie žiadosti v určenej lehote, počas ktorej neplynie lehota na vydanie záväzného vyjadrenia. Lehota na vydanie záväzného vyjadrenia dotknutej právnickej osoby je 30 dní odo dňa doručenia žiadosti; pri zložitých stavbách môže byť táto lehota najviac 60 dní. **Ak dotknutá právnická osoba nevydá záväzné vyjadrenie v lehote podľa prvej vety, predpokladá sa, že nemá pripomienky ani žiadne oprávnené požiadavky na zapracovanie do projektu stavby.**



§ 23 Správa o prerokovaní

Stavebník alebo ním **poverený projektant** vypracuje **správu o prerokovaní stavebného zámeru**, v ktorej vyhodnotí všetky uplatnené stanoviská a vyjadrenia, uvedie údaje o subjekte, ktorý pripomienku uplatnil, a spôsob vyhodnotenia uplatnenej pripomienky. K správe o prerokovaní stavebného zámeru stavebník alebo ním poverený projektant priloží všetky zabezpečené podklady.

Správa o prerokovaní stavebného zámeru je spolu so stavebným zámerom podkladom na konanie o stavebnom zámere na stavebnom úrade.



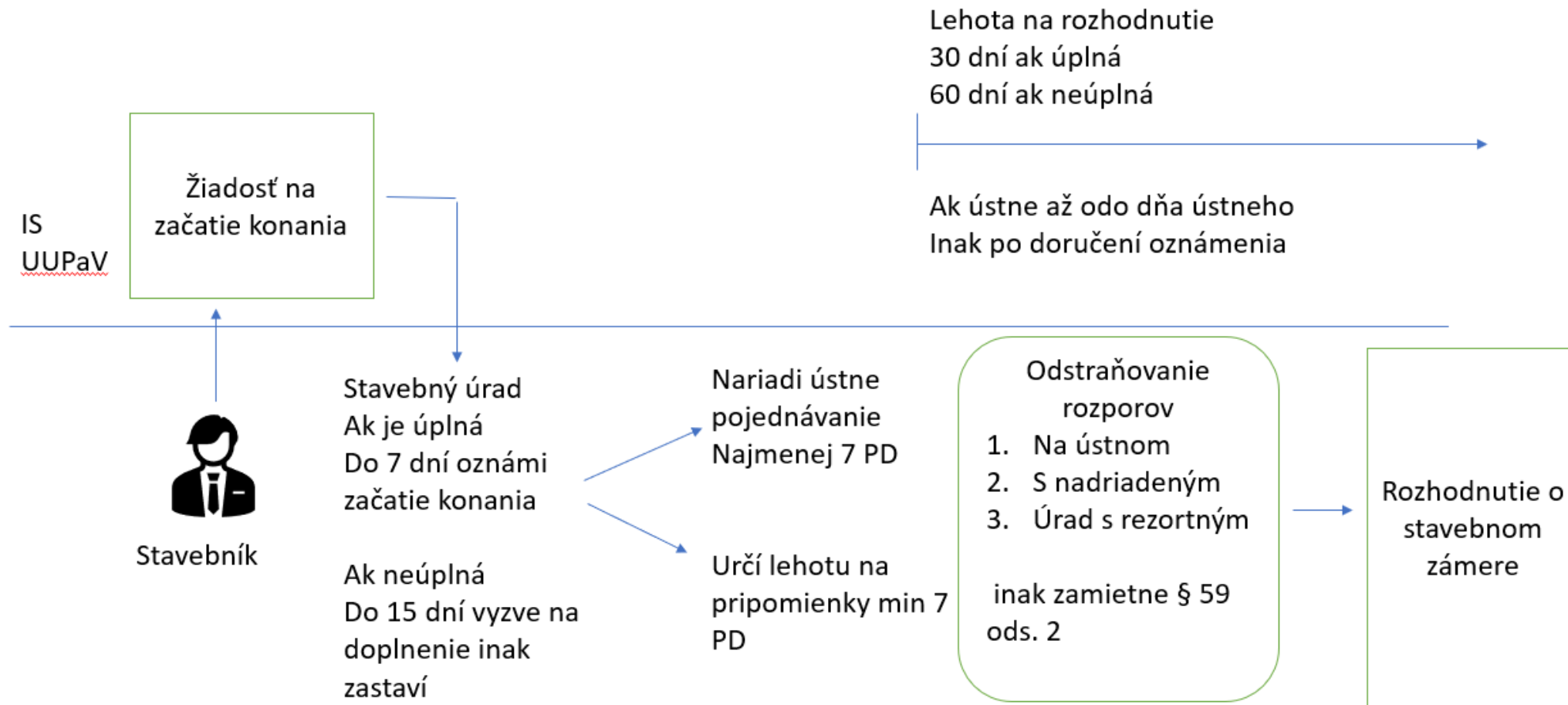
§ 24 Prerokovanie projektu stavby

Stavebník alebo ním **poverený projektant** si vyžiada doložku súladu od dotknutých orgánov, ktoré si v záväznom stanovisku k stavebnému zámeru vyhradili posúdenie projektu stavby a uplatnili požiadavky na dopracovanie projektu stavby. Dotknutý orgán je povinný vydať doložku súladu k projektu stavby **v lehote 30 dní** odo dňa doručenia žiadosti, pri zložitých stavbách v lehote **60 dní**. Doložkou súladu dotknutý orgán overuje dodržanie požiadaviek zo záväzného stanoviska a rozhodnutia podľa osobitného predpisu v projekte stavby.

Ak dotknutý orgán nevydá doložku súladu v lehote, predpokladá sa, že požiadavky zo záväzného stanoviska k stavebnému zámeru sú splnené a že vydal súhlasnú doložku súladu.



§ 48 a nasl. Konanie o stavebnom zámere



§ 48 Správny orgán

- **Správny orgán príslušný na konanie o stavebnom zámere je príslušný aj na súvisiace rozhodovanie v priebehu uskutočňovania stavebných prác a na vydanie kolaudačného osvedčenia.**
- **Ak stavebný zámer obsahuje **súbor stavieb**, pre ktoré je príslušných viac stavebných úradov, správnym orgánom príslušným na konanie o stavebnom zámere je ten stavebný úrad, ktorý je príslušný na rozhodnutie o stavebnom zámere **hlavnej stavby**. *Ostatné stavebné úrady majú v tomto konaní postavenie dotknutého orgánu.***
- Súčasťou rozhodovania v jednom konaní sú aj vyvolané úpravy, najmä preložky stavieb dopravnej infraštruktúry a sietí technického vybavenia územia, ochranné stavby, stavby na ochranu biotopov a umožnenia prirodzenej migrácie voľne žijúcich zvierat, ako aj vonkajšie úpravy.

§ 50 Žiadosť o stavebný zámer

- Žiadosť na začatie konania podáva stavebník stavebnému úradu elektronicky prostredníctvom na to určeného formulára.
- K žiadosti sa priloží projektová dokumentácia vypracovaná oprávnenou osobou a správa o prerokovaní stavebného zámeru. Ak sú prílohy k žiadosti uložené v informačnom systéme, v žiadosti sa uvedie priamy odkaz na miesto, kde sú prostredníctvom informačného systému dostupné.
- Ak žiadosť neobsahuje predpísané náležitosti, stavebný úrad vyzve **do 15 dní** odo dňa doručenia žiadosti stavebníka, aby žiadosť v určenej lehote doplnil, a upozorní ho, že inak konanie zastaví.



§ 51 Oznámenie o začatí konania

- Správny orgán oznámi začatie konania účastníkom konania, dotknutým orgánom a dotknutým právnickým osobám do siedmich dní odo dňa, keď je žiadosť **úplná**.
- Správny orgán **nariadi ústne pojednávanie**, ak zo správy o prerokovaní stavebného zámeru vyplýva, že v rámci vyhodnocovania podmienok a požiadaviek zo záväzných stanovísk dotknutých orgánov a záväzných vyjadrení dotknutých právnických osôb stavebník a projektant neakceptoval predložené podmienky a požiadavky z dôvodu, že boli nesúladne. Ústne pojednávanie možno spojiť s miestnou obhliadkou pozemku alebo stavby, ak je to účelné na odstránenie nesúladu.
- Správny orgán **nenariadi** ústne pojednávanie, ak sú mu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby; to neplatí, ak vedie konanie, ktorého predmetom je súbor stavieb.



§ 49 Účastník konania

Účastníkom konania v konaní o stavebnom zámere je

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 predpisu – 24/2006 Z. z.

Susedným pozemkom sa rozumie pozemok so spoločnou hranicou s pozemkom, na ktorom sa navrhuje uskutočňovať stavebné práce. Susedným pozemkom je **aj** pozemok, ktorý nemá spoločnú hranicu s pozemkom, na ktorom sa navrhuje uskutočňovať stavebné práce, **ak pripravovaná stavba alebo zmena stavby alebo jej predpokladaná prevádzka môže mať priamy vplyv na doterajšie užívanie pozemku alebo stavby na ňom.**



§ 54 Riešenie rozporov

- **Rozpory** medzi záväznými stanoviskami dotknutých orgánov k stavebnému zámeru a inými uplatnenými stanoviskami, ktoré sa nepodarilo odstrániť stavebníkovi a projektantovi pred podaním návrhu na začatie konania, odstraňuje správny orgán v konaní.
- Ak sú **záväzná stanoviská** vzájomne rozporné, správny orgán vedie dotknuté orgány k odstráneniu rozporu dohodou. Ak sa nepodarí odstrániť rozpor medzi záväznými stanoviskami dohodou na ústnom pojednávaní, správny orgán preruší konanie a vyžiada si stanoviská od ich príslušných najbližšie nadriadených orgánov, ktoré sú ich povinné vydať do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti. Ak sa ani tak nedosiahne odstránenie rozporu alebo ak dotknutý orgán nemá nadriadený orgán, správny orgán požiada o odstránenie rozporu úrad. Úrad rozhodne o rozporoch po dohode s príslušnými ústrednými orgánmi štátnej správy a územnej samosprávy do 30 dní odo dňa doručenia ich stanovísk.



§ 58 Lehoty na rozhodnutie

- Ak tento zákon alebo osobitný predpis neustanovuje inak, vo veciach, ktoré môže správny orgán rozhodnúť na podklade žiadosti bez potreby ústneho pojednávania alebo miestnej obhliadky, je povinný rozhodnúť do 30 dní odo dňa, keď je žiadosť úplná; v ostatných prípadoch rozhodne do 60 dní odo dňa, keď je žiadosť úplná.
- Ak ide o vyhradenú stavbu, o líniovú stavbu alebo o stavbu s veľkým počtom účastníkov konania, alebo ak je nevyhnutné obstarat' znalecký posudok, správny orgán rozhodne **do 90 dní**. Lehota na rozhodnutie neplynie počas dní, kedy správny orgán nemal k dispozícii znalecký posudok alebo výsledok štátnej expertízy.

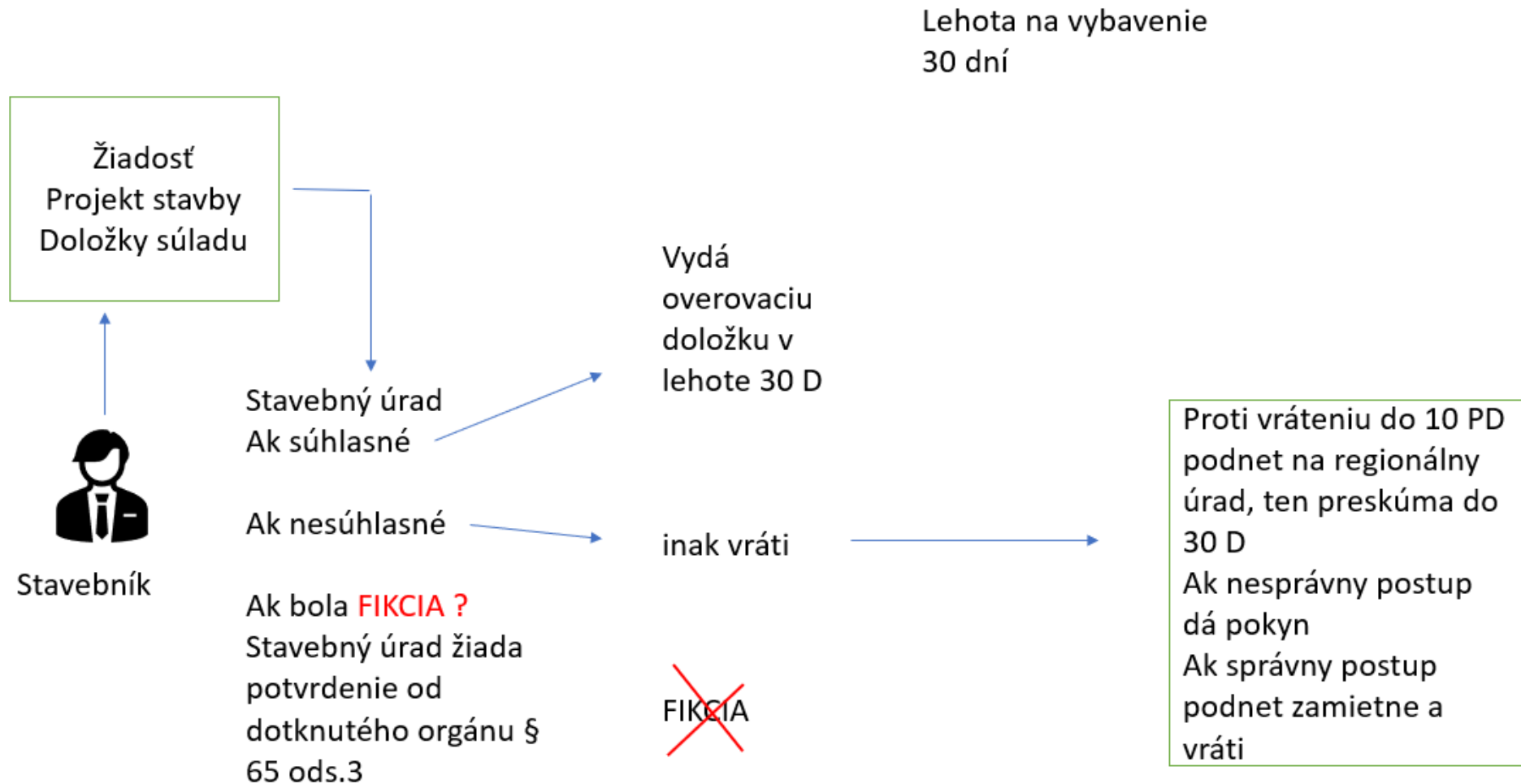


§ 61 Platnosť rozhodnutia

- **Rozhodnutie o stavebnom zámere platí dva roky**, 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; ne stráca však platnosť, ak bola v týchto lehotách podaná žiadosť o overenie projektu. **Rozhodnutie o stavebnom zámere stráca platnosť dňom straty platnosti overovacej doložky.**
- **Platnosť možno primerane predĺžiť (aj opakovane)** v samostatnom konaní na žiadosť podanú v rámci platnosti. *Odo dňa podania žiadosti o predĺženie platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere do dňa právoplatnosti rozhodnutia o nej lehota platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere neplynie.*
- V rozhodovaní o predĺžení platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere je potrebné nové záväzné stanovisko orgánu územného plánovania.



§ 65 Overenie projektu stavby



§ 65 Overenie projektu stavby

- **Projekt stavby** na žiadosť stavebníka overuje správny orgán, ktorý vydal rozhodnutie o stavebnom zámere.
- K žiadosti stavebník priloží projekt stavby a doložky súladu. Lehota na overenie projektu stavby **je 30 dní**.
- **Obsahom 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. Správny orgán overí projekt stavby, **len ak sú doložky súladu súhlasné a je v súlade s rozhodnutím o stavebnom zámere**, inak žiadosť s uvedením dôvodu vráti žiadateľovi.

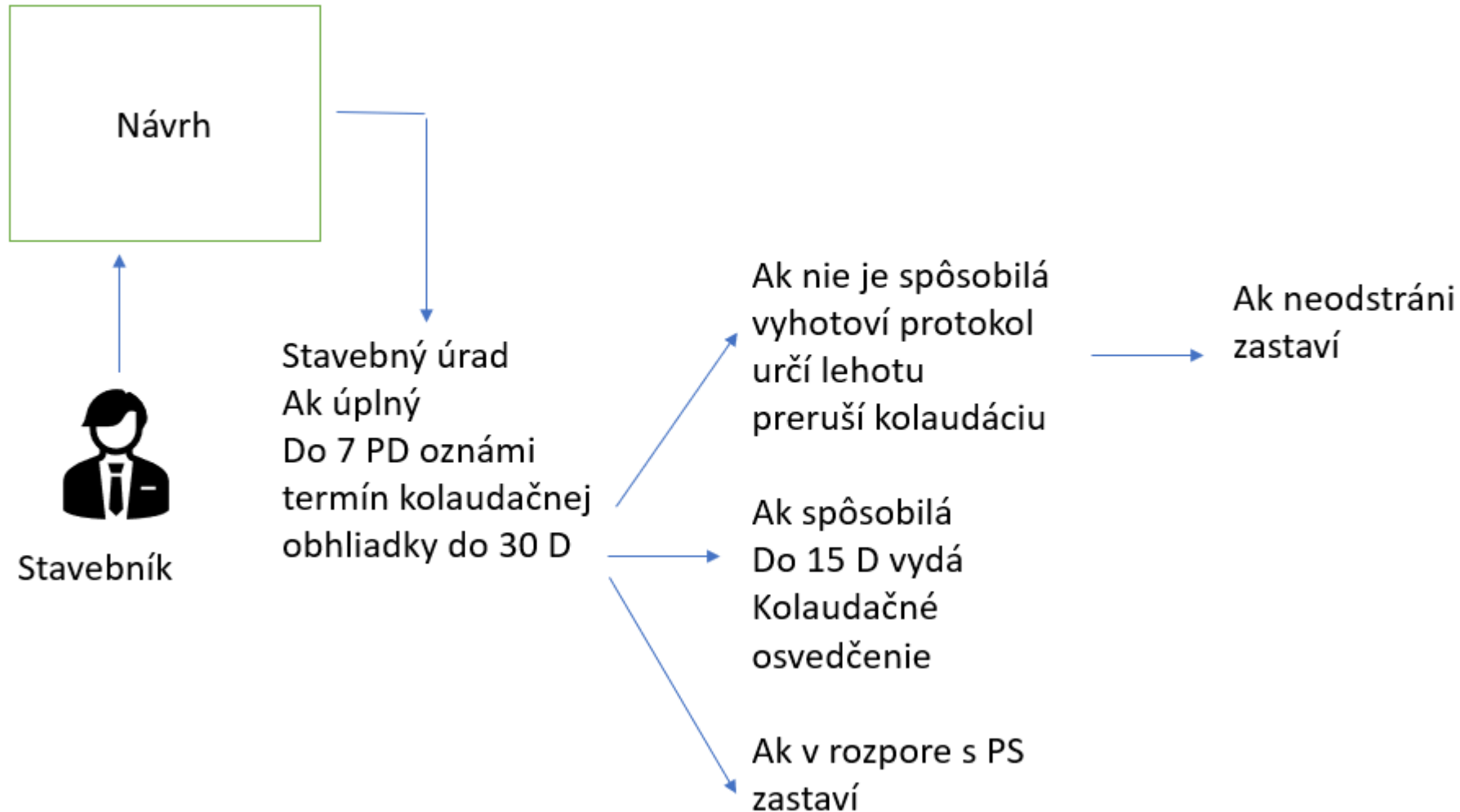


§ 65 Overenie projektu stavby

- Proti vráteniu žiadosti môže žiadateľ podať podnet na preskúmanie postupu správneho orgánu; podnet predkladá odvolaciemu orgánu **do desiatich pracovných dní** odo dňa doručenia vráteného ohlásenia. K podnetu je žiadateľ povinný predložiť projekt stavby a doložky súladu v rozsahu, v akom boli predložené správne orgánu. Odvolací orgán preskúma v lehote **30 dní** odo dňa doručenia podnetu postup správneho orgánu a ak zistí nesprávny postup, postúpi podnet s pokynom na overenie projektu správne orgánu. Ak odvolací orgán nezistí nesprávny postup správneho orgánu, podnet zamietne a vráti žiadosť s prílohami žiadateľovi.
- **Overenie projektu stavby** sa vykoná **overovacou doložkou**. Overovacia doložka obsahuje úradnú pečať správneho orgánu, spisové číslo, dátum overenia a podpis vedúceho správneho orgánu aj s uvedením jeho celého mena, priezviska a funkcie.
- Overovacia doložka stráca platnosť, ak sa so stavebnými prácami nezačalo do dvoch rokov odo dňa jej vydania, ak správny orgán neurčil na začatie stavby dlhšiu lehotu.



§ 66 Kolaudácia



§ 66 Kolaudácia

- **Dokončenú stavbu** alebo jej **časť spôsobilú na samostatné užívanie** možno uviesť do trvalého užívania až po kolaudácii. Kolaudácia sa vyžaduje na novú stavbu, zmenu dokončenej stavby a terénnu úpravu, na ktorú bolo potrebné rozhodnutie o stavebnom zámere.
- Kolaudácia sa nevyžaduje na stavby, ktoré sa ohlasujú a stavebné úpravy; to neplatí, ak sú stavebné úpravy spojené so zmenou v užívaní stavby.
- Správny orgán oznámi **do siedmich pracovných dní** odo dňa doručenia úplného návrhu na kolaudáciu stavby termín kolaudačnej obhliadky stavebníkovi a dotknutým orgánom a prizve na kolaudáciu generálneho projektanta a generálneho zhotoviteľa stavby a ak ide o vyhradenú stavbu, aj osobu, ktorá uskutočňovala na stavbe stavebný dozor a budúceho prevádzkovateľa stavby; správny orgán môže prizvať aj iné osoby, ak je to potrebné na zistenie skutočného stavebno-technického stavu stavby a prevádzkového stavu stavby a pripojenia stavby na siete technického vybavenia územia alebo na overenie vhodnosti stavebných výrobkov na zamýšľané použitie. Kolaudačná obhliadka sa musí uskutočniť do 30 dní od jej oznámenia.



§ 66 Kolaudácia

- Ak sa kolaudačnou obhliadkou stavby zistí, že stavba nie je spôsobilá na prevádzku na účel podľa overeného projektu stavby z dôvodu, že je stavebne nedokončená alebo že nevyhovuje požiadavkám, stavebný úrad o tom **vyhotoví protokol** a vyzve žiadateľa, aby v určenej lehote odstránil kolaudačné nedostatky a stavbu dokončil v súlade s overeným projektom stavby a kolaudáciu preruší.
- Ak žiadateľ v určenej lehote neodstráni kolaudačné nedostatky, stavebný úrad **kolaudáciu zastaví**.
- Ak sa kolaudáciou zistí, že stavba je spôsobilá na prevádzku, správny orgán vydá na stavbu **kolaudačné osvedčenie do 15 dní** od uskutočnenia kolaudačnej obhliadky.
- Správny orgán **kolaudáciu zastaví**, ak je stavba postavená v rozpore s overeným projektom stavby.



Návrhové konania podľa stavebného zákona

Na návrh - ROZHODNUTIA A OPATRENIA STAVEBNÉHO ÚRADU (Štvrtá časť SZ)

1. Konanie o stavebnom zámere (§ 57 SZ)
2. Overenie projektu stavby (§ 65 SZ) - opatrenie
3. Konanie o zmene a zrušení rozhodnutia o stavebnom zámere (§ 62 SZ)
4. Ohlásenie (§ 63 SZ) - opatrenie
5. Kolaudácia (§ 66 SZ)
6. Zmena v užívaní stavby (§ 68 SZ)
7. Dočasné užívanie stavby (§ 69 SZ)
8. Predčasné užívanie stavby (§ 70 SZ)
9. Preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie (§ 84 ods. 7 písm. a)
10. Dodatočné povolenie (§ 84 ods. 7 písm. b)



Ďakujem za pozornosť

