

SÚHLAS

ODBORNÝ E-MAGAZÍN PRE

STAVEBNÉ ÚRADY A OBCE



ČÍSLO 4 | APRÍL 2025

◀ ŠPECIÁL K NOVÉMU STAVEBNÉMU ZÁKONU

**Digitalizácia stavebníctva:
revolučná zmena alebo
len ďalší krok v procese?**

**Nový zákon EIA
+ nový stavebný zákon:
Aké zmeny a prepojenia
platia od 1. 4. 2025**

**Posledné miesta
na online konferencii:
STAVEBNÁ REVOLÚCIA**

**NOVÝ STAVEBNÝ ZÁKON:
ZRÝCHLI VÝSTAVBU, ZMENÍ
PROCESY A PRINESIE
ELEKTRONIZÁCIU**



ONLINE ŠKOLENIA PRE MESTÁ, OBCE A STAVEBNÉ ÚRADY

ŠKOLENIA, NA KTORÝCH NESMIETE CHÝBAŤ



DROBNÉ STAVBY a ich ohlasovanie podľa nového stavebného zákona v roku 2025

ONLINE SEMINÁR | 29. 4. 2025

Viete ako na ohlasovanie a povoľovanie stavieb podľa platnej legislatívy? Čo musíte dodržať v praxi a ako do toho vstupuje prechod kompetencií stavebných úradov? Legislatíva v stavebníctve je stále živá! Od 1. 4. 2024 platí nový zákon o územnom plánovaní. Pozor, schválili nový stavebný zákon s účinnosťou od 1. 4. 2025! Ujasnite si Vaše povinnosti pri ohlasovaní stavieb od A po Z na praktickom školení s advokátom.



OBJEDNAŤ



ODPADY V STAVEBNÍCTVE V ROKU 2025

ONLINE SEMINÁR | 29. 4. 2025

Narábate so stavebným odpadom? Poznate najnovšie legislatívne úpravy v oblasti odpadového hospodárstva? Pozor, prichádza NOVÁ VYHLÁŠKA, čo všetko sa pri nakladaní so stavebným odpadom mení? Viete ako eliminovať zvýšené náklady vzniknuté v dôsledku nesprávneho nakladania so stavebným odpadom? Akým chybám sa vyvarovať a aké sú novinky pre nakladanie so stavebným odpadom v roku 2025? Ak sa chcete vyhnúť komplikáciám, nenechajte si ujsť praktický a novinkami nabitý online seminár. Prihláste sa ešte dnes, počet miest je limitovaný!



OBJEDNAŤ



Riešenie čiernych stavieb od A po Z po novele stavebného zákona od 1. 4. 2025

ONLINE SEMINÁR | 14. 5. 2025

Pozor, nový stavebný zákon od 1. 4. 2025 zmenil agendu čiernych stavieb. Aké pravidlá musíte dodržiavať po novom? Čo sa sprísňuje? A ako bude po novele fungovať dodatočná legalizácia čiernych stavieb? Poznate nové lehoty, ktoré musíte dodržať? Ako na preskúmanie čiernych stavieb po novom a kedy sa musí čierna stavba nechať povinne odstrániť? Aké pravidlá platia pre čierne reklamné stavby? Ujasnite si nový stavebný zákon a agendu čiernych stavieb od A po Z na našom praktickom školení s advokátom.



OBJEDNAŤ

ČÍSLO 4 | APRÍL 2025

SÚHLAS

ODBORNÝ E-MAGAZÍN PRE
STAVEBNÉ ÚRADY

VYDAVATEĽ:

Nakladateľství Forum, s.r.o.,
organizačná zložka
www.forum-media.sk

ADRESA REDAKCIE:

Tallerova 4, 811 02 Bratislava

ZÁKAZNÍCKE ODDELENIE:

office@forum-media.sk
tel.: 02 / 20 62 00 10
fax: 02 / 20 62 00 19

ŠÉFREDAKTORKA:

Mgr. Klára Gajdošová

FOTOGRAFIE:

BigStockPhoto, Freepik
Pixabay, archív autorov

GRAFICKÁ ÚPRAVA A ZLOM E-MAGAZÍNU:

Renáta Brtnická

ROČNÉ PREDPLATNÉ:

139 eur (bez DPH)

OBJEDNÁVKA PREDPLATNÉHO:

office@forum-media.sk
fax: 02 / 20 62 00 19

INFORMÁCIE O PREDPLATNOM:

tel.: 02 / 20 62 00 10

ROČNÍK: V.
PERIODICITA: MESAČNÁ

ISSN 2729-9945

E-magazín vychádza ako mesačník.

Akémkoľvek šírenie E-magazínu je povolené
výhradne so súhlasom vydavateľa.

Redakcia si vyhradzuje právo na jazykovú
a štylistickú úpravu príspevkov.

Redakcia nezodpovedá za jazykovú ani
vecnú správnosť príspevkov.

© Nakladateľství Forum s.r.o.,
organizačná zložka, 2025.

OBSAH

STAVEBNÝ ZÁKON

3

**Nový stavebný zákon:
Zrýchli výstavbu,
zmení procesy
a prinesie elektronizáciu**

DIGITALIZÁCIA STAVEBNÍCTVA

8

**Digitalizácia stavebníctva:
revolučná zmena
alebo len ďalší krok v procese?**

ZÁKON EIA

13

**Nový zákon EIA
+ nový stavebný zákon:
Aké zmeny a prepojenia
platia od 1. 4. 2025**



ONLINE KONFERENCIA

STAVEBNÁ REVOLÚCIA:

Nový stavebný zákon a zmeny od 1. 4. 2025

NEZMEŠKAJTE: Rezervujte si svoje miesto na online konferencii ešte dnes!

PRIHLÁSTE SA TU

30. 4. 2025, ONLINE

Lektori: Ivan Pauer, JUDr. Gabriel Havrilla
a kolektív odborníkov na stavebnú legislatívu



Stavebné úrady a obce pozor: PLATÍ NOVÝ STAVEBNÝ ZÁKON! Ako po novom na extra rýchle povoľovanie stavieb?

Revolúcia v stavebníctve štartuje! Fikcia súhlasu nastúpi vždy, keď nestihnete na stavebnom úrade vydať stanoviská a potrebné dokumenty! **Na čo vám platí lehota 30 dní a kedy je prípustná lehota 60 a 90 dní?** Ako po novom riešiť čierne stavby? Štát necháva agendu stavebných úradov obciam – ako sa ale menia kompetencie úradov a čo sa digitalizuje?

Pozor, mení sa definícia stavieb. Viete, že sa zvyšuje maximálna plocha drobných stavieb – akú pôdorysnú plochu môžu mať drobné stavby po novele zákona? Na čo stačí od 1. 4. 2025 len ohlásenie? **Čo robiť, aby ste neurobili fatálne chyby v novom konaní o stavebnom zámere?** Ako sa **zrýchľuje povoľovanie stavieb** v praxi? Upozorňujeme vás, že sa **menia aj priestupky a správne delikty**, rozširuje sa okruh sankcionovaných osôb a zamestnanci musia dbať na prísnejšiu odbornú prípravu.

Transformácia v stavebníctve začala! Aplikujte zmeny do praxe jednoducho a rýchlo a prihláste sa na špičkovú online konferenciu – **STAVEBNÁ REVOLÚCIA: Nový stavebný zákon a zmeny od 1. 4. 2025.**

VÝHODY ONLINE KONFERENCIE PRE VÁS:

- Získate **presný prehľad v zásadných zmenách** od 1. 4. 2025
- Zaškolia vás **špičkoví odborníci zo sveta stavebníctva**
- Môžete klásť **otázky a konzultovať nejasnosti** či problémy z praxe s odborníkmi
- Konferenciu môžete absolvovať z pohodlia domova alebo kancelárie
- Z konferencie získate **CERTIFIKÁT**, ktorým si môžete vylepšiť vaše CV
- Z konferencie získate **VIDEOZÁZNAM**, k informáciám sa môžete vrátiť

Nový stavebný zákon: Zrýchli výstavbu, zmení procesy a prinesie elektronizáciu

Mgr. Juraj Filin

senior právnik a manažér v spoločnosti CLA Slovakia Legal s.r.o.

Novela stavebného zákona už platí, aké nové lehoty musia obce a stavebné úrady dodržiavať? Viete, že po novom môžu obce a stavebné úrady vytvárať spoločné stavebné úrady? Ako sa mení povoľovanie stavieb a ako na nové konanie o stavebnom zámere v praxi? Prečítajte si 1. diel série o novej stavebnej legislatíve.

Odo dňa **1. 4. 2025** je účinný nový zákon č. 25/2025 Z. z. – stavebný zákon (ďalej len „**stavebný zákon**“). Stavebný zákon zavádza nové procesy v stavebnom konaní a nové definície stavieb, účastníkov stavebného konania a osoby zúčastňujúce sa na procese výstavby stavieb.

Nový stavebný zákon si dáva za **cieľ najmä zrýchliť a zjednodušiť procesy vo výstavbe**, pričom nové zmeny v procese výstavby majú aj zjednodušiť a zrýchliť samotnú výstavbu. Stavebný zákon zároveň dbá na to, aby bola výstavba stavieb kvalitná, bezpečná a ohľaduplná k okoliu, susedným stavbám a životnému prostrediu.

Obce sú povinné zabezpečiť minimálne dvoch zamestnancov na stavebnom úrade najneskôr od 1. 1. 2026.

Stavebný zákon v zásade spája do jedného konania predchádzajúce územné a stavebné konanie, ktoré sa po novom bude nazývať **konanie o stavebnom zámere**, čo by malo ušetriť čas potrebný na výstavbu stavieb.

Vzhľadom na rozsiahlosť nových zmien, ktoré stavebný zákon prináša, rozdelíme celú jeho problematiku do troch článkov, v ktorých sa pokúsime priblížiť novú stavebnú úpravu.

V tomto článku sa pokúsime zamerať najmä na nový stavebný proces a v krátkosti vysvetliť a definovať **nové pojmy** zavedené stavebným zákonom.

Základné pojmy stavebného zákona v procese nového stavebného konania

Stavebný zákon v procese výstavby pracuje s týmito základnými pojmami (definíciami):

1. stavba,
2. zmena dokončenej stavby,
3. susedná stavba a susedný pozemok,
4. dokumentácia stavby.

Stavbou sa rozumie akákoľvek **stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie si vyžaduje úpravu podkladu**.

Z uvedenej definície je zrejmé, že na to, aby sme mohli nejakú stavbu zdefinovať ako stavbu podľa stavebného zákona (z čoho, samozrejme, plynú aj povinnosti pri výstavbe), musia byť splnené dve základné podmienky:

- stavba musí byť **postavená stavebnými prácami** a zároveň
- musí byť **pevne spojená so zemou**.

Definíciu, kedy **je pevne spojená so zemou**, upravuje § 2 ods. 1 stavebného zákona.

Zmenou dokončenej stavby sa rozumie:

1. **nadstavba** – predstavuje zvýšenie existujúcej stavby najmenej o jedno podlažie, podkrovie alebo ustúpené podlažie,
2. **prístavba** – predstavuje pôdorysné rozšírenie u existujúcej stavby,
3. **vstavba** – predstavuje vloženie novej priestorovej štruktúry do existujúcej budovy, pričom sa neme-

ní vonkajší pôdorys ani výška budovy. V zásade sa vstavbou mení počet podlaží a podlahová plocha budovy.

Susedný pozemok – je pozemok so spoločnou hranicou s pozemkom, kde sa budú uskutočňovať stavebné práce, teda výstavba. Susedným pozemkom je však aj pozemok, ktorý nemá takúto spoločnú hranicu, ale výstavba alebo pripravovaná stavba môže mať vplyv na doterajšie užívanie susedného pozemku alebo vplyv na stavby stojace na susednom pozemku. Zákonnodarca správne rozšíril definíciu susedného pozemku aj o pozemky, ktoré nemajú spoločnú hranicu, pretože v praxi sa vyskytovali problémy a, povedzme si, aj špekulatívne konania, keď sa pozemky účelovo rozdeľovali na viac pozemkov, aby fiktívne neexistovala spoločná hranica a takto sa účelovo zmenšoval okruh účastníkov stavebného konania.

„ **Obce ako stavebné úrady sa budú môcť združovať a vytvárať spoločné stavebné úrady.**

Susednou stavbou sa rozumie akákoľvek stavba postavená na susednom pozemku.

Dokumentácia stavby je označenie všetkých listinných a elektronických dokumentov týkajúcich sa stavby a uskutočňovania stavebných prác, a to od prípravy stavby až po jej kolaudáciu. Stavebný zákon predpokladá, že celá dokumentácia stavby sa bude vypracúvať v elektronickej podobe a bude uložená v informačnom systéme Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR zriadenom podľa § 25 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní, okrem prevádzkovej dokumentácie, ktorá sa do informačného systému ukladať nemusí.

Dokumentáciu stavby členíme na:

1. **projektovú dokumentáciu** – je podkladom na uskutočňovanie stavebných prác, ktorých výsledkom bude zhotovenie novej stavby alebo zmena dokončenej stavby, alebo stavebné úpravy, alebo odstránenie existujúcej stavby. Projektová dokumentácia sa člení na:
 - a) **stavebný zámer** – je prvým stupňom projektovej dokumentácie, pričom ide o základné textové a grafické vyjadrenie zámeru stavebníka na výstavbu a základné stavebné riešenia pripravovanej stavby. V podstate je táto dokumentácia zhodná s dokumentáciou, ktorá sa pripravovala na účely územného konania podľa starého stavebného zákona,
 - b) **projekt stavby** – je druhým stupňom projektovej dokumentácie, pričom už ide o podrobné textové



a grafické vyjadrenie zámeru stavebníka na výstavbu a podrobné stavebno-technické riešenie stavby, ako aj jej technické, technologické a energetické vybavenie. V podstate je táto dokumentácia zhodná s dokumentáciou, ktorá sa pripravovala na účely stavebného konania podľa starého stavebného zákona,

- c) **projekt stavby pre ohlásenie** – je jednoduchším stupňom projektovej dokumentácie slúžiacim len na účely ohlásenia stavieb,
 - d) **vykonávací projekt** – je detailným rozpracovaním projektu stavby. **Táto dokumentácia sa vyžaduje len pri vyhradených stavbách.** Táto dokumentácia sa neoveruje na stavebnom úrade a jej správnosť s projektom stavby overuje projektant a na jej rozsahu sa dohodnú spolu stavebník, projektant a zhotoviteľ stavby.
2. **realizačnú dokumentáciu** – je to súbor dokumentácie, ktorá súvisí s uskutočňovaním stavebných prác od začatia výstavby až po kolaudáciu stavby. Táto dokumentácia slúži hlavne na zdokumentovanie časových, personálnych a materiálnych postupov pri uskutočňovaní všetkých stavebných prác. Realizačná dokumentácia sa člení na:
- a) **stavebný denník** – je dokumentom o priebehu stavebných prác od prevzatia staveniska až po dokončenie stavebných prác a odovzdanie stavby. Záznamy v stavebnom denníku slúžia pre účastníkov konania a stavebné úrady na účel kolaudácie stavieb aj pre prípady zodpovednosti za prípadné nedostatky. Stavebný denník sa môže viesť v listinnej alebo elektronickej podobe,
 - b) **dokumentáciu skutočného zhotovenia stavby** – je to textové a grafické zdokumentovanie skutočného zhotovenia stavby a je podkladom na kolaudačné konanie,

c) **záverečné stanovisko stavbyvedúceho** – je potrebné na účely kolaudácie stavby. Jeho účelom je vyhlásenie a osvedčenie stavbyvedúceho, že skutočne zhotovená stavba je v súlade s overeným projektom stavby a že nedošlo k odchýlkam od projektu stavby. **Toto záverečné stanovisko nie je potrebné pri stavbách, na ktoré stačí ohlásenie stavby.**

3. **prevádzkovú dokumentáciu** – je to súbor dokumentov, ktoré slúžia na evidenciu o údržbe stavby a jej vybavenia, o jej opravách, revíziách a výmenách zariadení stavby počas jej prevádzky (napr. faktúry, objednávky, revízie, záručné listy, energetické certifikáty atď.).

Stavebné úrady a Úrad pre územné plánovanie SR a jeho regionálne úrady

Na rozdiel od pôvodného návrhu zákona o výstavbe z roku 2022 ostávajú zachované stavebné úrady **v obciach**. Obce ako stavebné úrady sa budú môcť združovať a vytvárať spoločné stavebné úrady. Takéto spoločné stavebné úrady budú môcť vznikáť iba vtedy, ak budú spolu tvoriť jednotný súvislý celok územia a budú patriť do spoločného obvodu toho istého regionálneho úradu.

K tomu, aby sa obce spájali do spoločných stavebných úradov ich v zásade bude nútiť aj **nová povinnosť**

v zmysle stavebného zákona, a to že na výkon činnosti stavebného úradu budú musieť byť zamestnaní minimálne dvaja zamestnanci, čo v prípade obcí s malým rozpočtom donúti takéto obce spájať sa a vytvárať spoločné stavebné úrady. **Podľa prechodných ustanovení stavebného zákona sú obce povinné zabezpečiť minimálne dvoch zamestnancov na stavebnom úrade najneskôr od 1. 1. 2026.**

V praxi sa však už teraz vyskytuje otázka, v akom pracovno-právnom vzťahu majú byť takíto zamestnanci, či to musí byť riadny pracovný pomer, alebo stačí napríklad aj dohoda o pracovnej činnosti podľa Zákonníka práce, alebo či bude stačiť napríklad aj pracovný pomer na kratší pracovný čas.

Obce ako stavebné úrady budú riešiť konanie o stavebnom zámere, vybavovať ohlásenia stavieb, vydávať kolaudačné rozhodnutia a povoľovať dočasné alebo predčasné užívanie stavieb.

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR a jeho regionálne úrady budú riešiť najmä **koncepciu výstavby**, budú odvolacími orgánmi v konaní o stavebnom zámere a budú vybavovať sťažnosti proti obciam ako stavebným úradom a budú kontrolnými úradmi v procese výstavby.

Stavebný zákon zároveň ruší Slovenskú stavebnú inšpekciu, pričom všetky práva a povinnosti prechádzajú na regionálne úrady.



Nové procesy podľa stavebného zákona

Proces prípravy a výstavby stavieb podľa stavebného zákona môžeme rozdeliť do troch základných fáz:

1. fáza – príprava stavieb,
2. fáza – konanie o stavebnom zámere pred stavebným úradom,
3. fáza – prerokovanie projektu stavby a overenie projektu stavby,
4. fáza – kolaudácia stavieb.

Príprava stavieb

Túto fázu prípravy stavieb môžeme rozdeliť do troch stupňov konania, a to:

- a) príprava projektovej dokumentácie,
- b) zabezpečenie potrebných záväzných stanovísk a vyjadrení,
- c) správa o prerokovaní stavebného zámeru.

V rámci prvej fázy – prípravy stavieb si stavebník v prvom rade musí nájsť projektanta, ktorý mu pripraví a zabezpečí projektovú dokumentáciu pre stavebný zámer a projekt stavby, a keď ide o ohlásenie stavby, tak projekt stavby pre ohlásenie. Po zhotovení potrebnej dokumentácie stavebník alebo projektant zverejnia projektovú dokumentáciu v danom rozsahu v informačnom systéme Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR. V tejto fáze môže projektant alebo stavebník zverejniť dokumentáciu v rozsahu stavebného zámeru alebo stavebného zámeru spolu s projektom stavby.

„**Stavebný zákon spája do jedného konania predchádzajúce územné a stavebné konanie, ktoré sa po novom bude nazývať konanie o stavebnom zámere.**

Zverejnenie dokumentácie v informačnom systéme slúži ako podklad, ku ktorému vydajú záväzné stanoviská (i) príslušný orgán pre územné plánovanie (najčastejšie dotknutá obec a mesto, kde sa bude stavba zhotovovať) a (ii) príslušné dotknuté orgány, a zároveň k dokumentácii vydajú záväzné vyjadrenie dotknuté právnické osoby. **V zásade platí, že dotknuté orgány a dotknuté právnické osoby sú povinné vydať záväzné stanovisko alebo záväzné vyjadrenie v lehote do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti a pri zložitých stavbách v lehote do 60 dní. V prípade, že sa dotknutý orgán alebo dotknutá právnická osoba v danej lehote nevyjadria, predpokladá sa, že nemajú pripomienky ani požiadavky k obsahu stavebného zámeru.** Celý tento proces by mal byť elektronický, čo by malo

zrýchliť celý proces povoľovania stavieb.

Po získaní všetkých potrebných záväzných stanovísk a vyjadrení **vypracuje stavebník alebo projektant správu**, v ktorej vyhodnotia všetky uplatnené stanoviská a vyjadrenia, a ak orgány alebo právnické osoby uplatnili nejaké pripomienky, vyhodnotia ich a vyjadria sa, či boli pripomienky akceptované alebo nie.

Konanie o stavebnom zámere pred stavebným úradom

Až v tejto fáze sa začína konanie na stavebnom úrade. Konanie sa začína na základe žiadosti, ktorú podáva stavebník stavebnému úradu elektronicky a na základe osobitného formulára. V zmysle prechodných ustanovení platí, že do 31. 3. 2029 môže byť žiadosť podaná aj v písomnej podobe, no po tomto dátume môžu písomne komunikovať so stavebnými úradmi len fyzické osoby a právnické osoby budú musieť **po tomto dátume komunikovať už len elektronicky**. K žiadosti priloží stavebník vypracovanú projektovú dokumentáciu, správu o prerokovaní stavebného zámeru spolu so stanoviskami a vyjadreniami.

Ak zo správy o prerokovaní stavebného zámeru vyplývajú rozpory alebo stavebník alebo projektant neakceptovali pripomienky a návrhy uvedené v stanoviskách alebo vo vyjadreniach, **stavebný úrad nariadi vždy ústne pojednávanie**, na ktoré predvolá účastníkov konania, projektanta, stavebníka a dotknuté orgány a právnické osoby, s cieľom účelom odstránenia rozporov. Ak sa ani na ústnom pojednávaní neodstránia rozpory, stavebný úrad konanie preruší a požiada nadriadené orgány dotknutých orgánov o **vydanie záväzného stanoviska**, pričom tieto nadriadené orgány sú povinné vydať stanovisko do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti.

Vo všeobecnosti platí, že stavebný úrad je povinný vydať rozhodnutie o stavebnom zámere do 30 dní, ak sa nenariaďuje ústne pojednávanie alebo miestna obhliadka. V ostatných prípadoch **musí stavebný úrad rozhodnúť do 60 dní**.

V prípade, že ide o vyhradenú stavbu, líniovú stavbu alebo o stavbu s veľkým počtom účastníkov, však **musí stavebný úrad rozhodnúť najneskôr do 90 dní**.

Rozhodnutie o stavebnom zámere platí 2 roky odo dňa jeho právoplatnosti a pri líniových stavbách a vyhradených stavbách 3 roky odo dňa jeho právoplatnosti.

Prerokovanie projektu stavby a overenie projektu stavby

Po tom, ako stavebník získa rozhodnutie o stavebnom zámere, dá si u projektanta vypracovať dokumentáciu k projektu stavby. Potom stavebník alebo projektant

požiada príslušné dotknuté orgány o tzv. **doložku súladu**. **Doložku súladu je však potrebné si vyžiadať iba od dotknutých orgánov, ktoré si v procese stavebného zámeru v záväzných stanoviskách vyhradili, že chcú posudzovať projekt stavby alebo uplatnili požiadavku na dopracovanie projektu stavby.** Aj v týchto prípadoch platí, že ak dotknutý orgán nevydá doložku súladu do 30 dní (alebo v zložitých prípadoch do 60 dní), platí fikcia, že vydal súhlasnú doložku súladu. Stavebník by sa mal snažiť, aby boli vydané doložky súladu súhlasné, lebo inak stavebný úrad neoverí projekt stavby.

Po tom, ako stavebník získa všetky potrebné doložky súladu, môže podať žiadosť na stavebný úrad o overenie projektu stavby. K tejto žiadosti stavebník pripojí projekt stavby a všetky doložky súladu.

Stavebný úrad je povinný v lehote 30 dní odo dňa doručenia žiadosti **overiť projekt stavby** alebo vrátiť žiadosť späť stavebníkovi, a to vtedy, ak nie sú všetky doložky súladu súhlasné.

Ak náhodou stavebný úrad žiadosť vráti, stavebník je oprávnený podať podnet na preskúmanie rozhodnutia odvolaciu orgánu (vo väčšine prípadov to bude regionálny úrad), pričom lehota na podanie podnetu je 10 pracovných dní odo dňa vrátenia žiadosti.

V prípade, že stavebník alebo projektant v prvej fáze – procese prípravy stavby zverejnil v informačnom systéme stavebný zámer spolu s projektom stavby, stavebný úrad spojí veci a spolu s rozhodnutím o stavebnom zámere zároveň overí projekt stavby.

Kolaudácia stavieb

Dokončenú stavbu je možné riadne užívať iba po jej kolaudácii. Kolaudácia stavby sa vždy začína na návrh stavebníka. Prílohou k návrhu na kolaudáciu sú podľa druhu stavby najmä tieto doklady:

- realizačná dokumentácia (t. j. stavebný denník, záverečné stanovisko stavbyvedúceho a dokumentácia skutočného zhotovenia stavby),
- geodetická dokumentácia,
- protokol o prevzatí a odovzdaní stavby,
- doklady o vykonaných skúškach stavebných výrobkov,
- revízne správy,
- energetický certifikát,
- záväzné stanoviská a vyjadrenia dotknutých orgánov a právnických osôb.

„ Stavebný úrad je povinný vydať rozhodnutie o stavebnom zámere do 30 dní.

Stavebný úrad je povinný do siedmich (7) pracovných dní od doručenia návrhu na kolaudáciu **určiť termín kolaudačnej obhliadky**, na ktorú prizve stavebníka, generálneho zhotoviteľa, projektanta a dotknuté orgány, a ak ide o vyhradenú stavbu, prizve aj stavebný dozor a budúceho prevádzkovateľa stavby. Kolaudačná obhliadka sa musí uskutočniť do 30 dní od jej oznámenia.

Ak je stavba podľa stavebného úradu spôsobilá na prevádzku, stavebný úrad do 15 dní odo dňa konania kolaudačnej obhliadky vydá **kolaudačné osvedčenie**.

Ak stavebný úrad zistí nedostatky na stavbe alebo zistí, že stavba je nedokončená, kolaudáciu preruší a **vyhotoví písomný protokol o zistených nedostatkoch** a v ňom určí lehotu na odstránenie nedostatkov a zároveň vyzve stavebníka na ich odstránenie. Ak v určenej lehote stavebník neodstráni nedostatky, stavebný úrad kolaudáciu zastaví.



Radikálne zmeny pre stavebné úrady a verejnú správu: Nový stavebný zákon od 1. 4. 2025

ONLINE SEMINÁR | 27. 5. 2025

Ste pripravení na nový stavebný zákon? Aké zmeny nastanú pre stavebné úrady a verejnú správu už od 1. 4. 2025? Pozor, šibeničné lehoty vás môžu dostať do problémov, ako postupovať po novom v praxi a čo musíte vedieť o fikcii súhlasu? Zavádza sa konanie o stavebnom zámere, ako budú stavebné úrady posudzovať stavebný zámer bez projektovej dokumentácie? Aké kompetencie budú mať stavebné úrady po zmene zákona? Zmeny sú revolučné, prihláste sa na odborné školenie s advokátom a pripravte sa na nový zákon včas!



OBJEDNAŤ

Digitalizácia stavebníctva: revolučná zmena alebo len ďalší krok v procese?

JUDr. Radka Semancová

špecialistka na stavebné právo, pôsobí v Advokátskej kancelárii CREDIS Law Bratislava

Digitalizácia v stavebníctve na Slovensku vstupuje do novej éry. S účinnosťou od 1. apríla 2025 prináša nový stavebný zákon zásadné zmeny v elektronizácii stavebných konaní. Digitálne podania, elektronický stavebný denník či verejne dostupné informácie v informačnom systéme sú len niektoré z kľúčových novín. Otázkou však zostáva: Je sektor pripravený na takúto transformáciu? Krátka lehota na implementáciu, potreba školenia úradníkov a technické výzvy môžu spôsobiť komplikácie. Stane sa digitalizácia stavebníctva reálnym zlepšením alebo len novou administratívnou záťažou?

Vo februári 2025 bol prijatý zákon č. 25/2025 Z. z. – stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (stavebný zákon), ktorý nadobudol účinnosť 1. 4. 2025 (ďalej len „*nový stavebný zákon*“). S týmto zákonom sa často spája výraz „digitalizácia stavebníctva“ na Slovensku. Zavádza nový stavebný zákon prevratné digitálne zmeny alebo je len završením určitej etapy digitalizácie stavebníctva na Slovensku? Na túto problematiku sa treba pozrieť v širšom kontexte.

Digitalizácia stavebníctva podľa zákona č. 50/1976 – stavebného zákona

V 70. rokoch 20. storočia bola digitalizácia v stavebníctve v úplných začiatkoch. Technológie sa používali len v obmedzenej miere a väčšina procesov zostávala analógová. Plány stavieb sa kreslili ručne, projektanti využívali rysovacie dosky a výpočty sa robili manuálne alebo pomocou základných kalkulačiek. Výpočtová technika bola dostupná iba vo veľkých podnikoch a inštitúciách, pričom jej využitie bolo zamerané najmä na štatistické výpočty a základné modelovanie. V niektorých prípadoch sa začínali objavovať prvé softvérové riešenia, ktoré umožňovali jednoduchšie statické výpočty, ale išlo o veľmi špecifické aplikácie s limitovanou dostupnosťou.

Technologický pokrok v oblasti počítačov však postupne otváral dvere novým možnostiam. Prvé CAD (Com-

puter-Aided Design) systémy začali naberať na popularite, hoci **boli finančne náročné a dostupné len pre vybrané subjekty**. V oblasti stavebníctva sa objavili prvé pokusy o automatizáciu niektorých výpočtových procesov, no stále išlo o doplnok ku klasickým postupom. Digitalizácia v 70. rokoch znamenala skôr experimentovanie s novými technológiami než ich **reálne masové uplatnenie v bežnej stavebnej praxi**.

„Úrad je povinný zabezpečiť, aby elektronické poskytovanie služieb neohrozovalo bezpečnosť a spoľahlivosť informačného systému“

Na území vtedajšieho Československa bol prijatý zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), ktorý nadobudol účinnosť v roku 1976 (ďalej len „*pôvodný stavebný zákon*“). Vzhľadom sa stupeň digitalizácie vo svete je prirodzené, že vtedy sa digitalizácia v tomto zákone nenachádzala. S postupným rozvojom technológií a ich využívaním nielen v stavebníctve je pochopiteľné, že sa určitá miera digitalizácie dostala aj do tohto zákona. **Za najzásadnejší krok v pôvodnom stavebnom zákone môžeme považovať možnosť elektronickej komunikácie s úradom**, aj keď stále platilo, že územné konanie sa začína na písomný návrh navrhovateľa,



územné rozhodnutie oznamuje účastník dorúčením písomného vyhotovenia, ohlásenie stavebnému úradu sa uskutočňuje písomne, návrh na kolaudáciu sa podáva písomne a mnohé ďalšie ustanovenia. Uľahčenie v elektronickej komunikácii priniesla možnosť komunikovať s úradom prostredníctvom portálu slovensko.sk. K elektronizácii sa priblížilo aj **zavedenie zvereňovania rozhodnutí na webovej stránke** úradu. Tieto výhody elektronickej komunikácie sa netýkali vyslovene stavebníctva, ale verejnej správy ako takej. **Preto bolo nevyhnutné zamerať sa na digitalizáciu stavebníctva ako samostatného odvetvia.**

Nové digitálne stavebníctvo od roku 2022

V roku 2022 sa legislatíva v oblasti stavebníctva opäť posunula bližšie k digitalizácii. Bol prijatý zákon č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, ktorý postupne nadobúda účinnosť (ďalej len „*zákon o územnom plánovaní*“). Zákon o územnom plánovaní sčasti nahrádza pôvodný stavebný zákon.

Zákon o územnom plánovaní prispieva k rozvoju digitalizácie stavebníctva na Slovensku, a to najmä v procese územného plánovania a výstavby.

Zriadil sa **informačný systém**, ktorý slúži ako nadrežortný informačný systém verejnej správy. Tento systém bol vytvorený na účely plnenia úloh v oblasti územného plánovania a výstavby a jeho využitie je rozdelené na dve časti. Verejná časť informačného systému je dostupná cez internet a umožňuje širokej verejnosti prístup k základným informáciám, **čím sa**

zvyšuje transparentnosť plánovacích procesov. Neverejná časť systému je určená na úradnú komunikáciu medzi orgánmi verejnej správy a umožňuje elektronické spracovanie a evidenciu dokumentácie, čím sa **eliminuje potreba fyzickej dokumentácie a urýchľujú sa administratívne procesy.**

” **Zaväzuje sa migrácia všetkých doterajších údajov zo stavebných úradov do nového informačného systému, čo znamená, že aj staršie konania budú dostupné digitálne, čím sa zjednoduší archivácia a prístup k historickým dátam.**

Informačný systém obsahuje množstvo údajov, ktoré sú kľúčové pre územné plánovanie a výstavbu. Obsahuje digitálny obraz Slovenskej republiky, ktorý poskytuje **presné informácie o území**, a to vrátane údajov z katastra nehnuteľností, informácií o dopravnej a technickej infraštruktúre, ako aj územnoplánovacích dokumentov na rôznych úrovniach. **Vďaka tejto digitalizácii majú orgány verejnej správy a odborníci k dispozícii komplexné a aktuálne údaje**, ktoré sa môžu využiť pri rozhodovacích procesoch.

Celý proces územného plánovania sa postupne vykonáva elektronicky prostredníctvom informačného systému, čo znamená, že **všetky relevantné údaje, žia-**

úradu pracovať efektívnejšie, dokumenty budú ľahko dostupné a komunikácia medzi úradmi a stavebníkmi sa stane oveľa jednoduchšou. Digitalizácia výstavby tak prinesie významné zlepšenie pre všetkých, ktorí sa podieľajú na procese od plánovania až po dokončenie stavby.

Je to skutočne zvládnuteľné?

Napriek tomu, že digitalizáciu môžeme považovať za krok vpred, právna úprava v oblasti stavebníctva prináša mnohé otázky.

Informačný systém Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky je na prvý pohľad veľmi zaujímavý, pretože obsahuje, resp. postupne bude obsahovať všetky informácie týkajúce sa predmetného konania. Výhodou tohto systému je, že všetky oprávnené osoby budú mať prístup k rovnakým informáciám v rovnakom čase. Navyše **jednotlivé dokumenty budú obsahovať časovú pečiatku akejkoľvek zmeny či zobrazenia**. Otázka, ktorá však vzniká, je, akú formu majú, resp. budú mať dokumenty, ktoré sa tam nachádzajú. Ako to bude dokument vo forme pdf, prípadne v inej obdobnej forme určenej na prezeranie, táto digitalizá-

„**Kľúčovým faktorom úspešnej digitalizácie je dôkladné preškolenie veľkého množstva úradníkov na všetkých úrovniach verejnej správy.**

cia síce šetrí čas, keďže nemusíme ísť klasicky „na poštu“, ale tento **dokument nie je použiteľný na ďalšie spracovanie v iných systémoch** (na to, aby bol ďalej použiteľný, musel by byť spracovaný v inom formáte, napríklad pri používaní BIM). Nie je tento informačný systém len „slovensko.sk“ v inom šate?

Jednou z najväčších pochybností, ktorú nový stavebný zákon prináša, nielen v oblasti digitalizácie, je otázka **prípravenosti na jeho implementáciu**. Zákony, ktoré sa prijímali v roku 2022, boli výsledkom dlhodobých odborných diskusií a príprav, pričom na ich zavedenie do praxe bol plánovaný trojročný prechodný proces. Nový stavebný zákon však vznikol v rekordne krátkom čase – za menej ako šesť mesiacov – a na jeho plnú implementáciu zostávalo približne len dva mesiace.

Táto krátka lehota vyvoláva vážne otázky o tom, či bude možné zabezpečiť potrebné podmienky na jeho efektívne fungovanie. **Kľúčovým faktorom úspešnej digitalizácie je dôkladné preškolenie veľkého množstva úradníkov na všetkých úrovniach verejnej správy**. Títo zamestnanci sa budú musieť nielen obozná-



miť s novými právnymi a procesnými pravidlami, ale aj osvojiť si prácu s informačnými systémami, ktoré budú kľúčové pre elektronické stavebné konania. **Bez adekvátnej prípravy môže dochádzať k oneskoreniam**, nesprávnemu vyhodnocovaniu podaní alebo k iným problémom, ktoré môžu narušiť plynulý priebeh stavebných konaní.

Ďalším nevyhnutným krokom je **zabezpečenie dostatočnej online podpory pre účastníkov**, ktorí sa rozhodnú prejsť na elektronické konanie. Digitalizácia prináša mnohé výhody, no zároveň kladie nové nároky na stavebníkov, projektantov a ďalších aktérov stavebného procesu. Preto je kľúčové, aby existoval **funkčný systém technickej a metodickej podpory**, ktorý im pomôže pri prechode na nové digitálne postupy. Online podpora by mala zahŕňať podrobné návody, webináre, konzultačné služby a nepretržitú asistenciu pri riešení technických problémov. Bez takejto podpory hrozí, že mnohí používatelia nebudú schopní efektívne využívať nové digitálne nástroje, čo môže viesť k zbytočným komplikáciám a oneskoreniam.

Rovnako dôležité je **zabezpečenie dostatočnej technickej ochrany informačných systémov pred kybernetickými útokmi**. Digitalizácia stavebníctva znamená, že obrovské množstvo citlivých údajov sa bude ukladať a spracúvať elektronicky. **Bez primeraných bezpečnostných opatrení by mohli byť tieto údaje vystavené riziku neoprávneného prístupu, manipulácie alebo zneužitia**. Preto by kybernetická bezpečnosť mala byť prioritou a zahŕňať pravidelné bezpečnostné au-