

# Nový stavebný zákon č.25/2025 Z. z.

Vážení občania,

Od 1. apríla 2025 začal platiť nový [stavebný zákon](#) č. 25/2025 Z. z.

Od tohto dňa sa všetky podania na povoľovanie nových stavieb, zmien dokončených stavieb, stavebných úprav a drobných stavieb podávajú na stavebný úrad podľa nového stavebného zákona. **Podanie alebo žiadosť podľa starého stavebného zákona nebude možné vybaviť a stavebný úrad ju bude musieť vrátiť.**

Prinášame vám prehľad zmien, ktoré sa týkajú predovšetkým drobných stavebníkov. Avšak pozor, dôležité je myslieť na to, že ani ohlasované zjednodušenia procesov neznamenajú, že pri malých projektoch nie je potrebné informovať stavebný úrad a môžete sa rovno pustiť do stavby.

Kľúčové zmeny:

- Zjednotenie územného a stavebného konania
- Elektronizácia procesov
- Definovanie drobných stavieb
- Rozšírenie kategórií stavieb
- Fikcia súhlasu

**Základný prehľad:**

**Ohlásenie drobnej stavby a stavebných úprav:**

**Bez ohlásenia :** najjednoduchšie stavby bez vplyvu na okolie, ktoré nie sú **budovami**, nie sú na verejnom priestranstve, viac ako 2 m od hranice pozemku, obnoviteľné zdroje energie do 50kW, prípojky vo vnútri pozemku

**Potrebné ohlásenie stavebnému úradu:**

- drobné stavby do 50 m<sup>2</sup> : ako napr. garáže, kôlne, letné kuchyne, altánky, prístrešky, zariadenia na nádoby na odpady, stavby na chov drobných zvierat, sauny, úschovne bicyklov a detských kočíkov, čakárne, stavby športových zariadení
- podzemné stavby- resp. do 25 m<sup>2</sup> a hĺbky 3 m<sup>2</sup> ako pivnice, bazény (netýka sa to stavieb na bývanie!)
- drobné stavby na verejných priestranstvách (presne vymenované v **zákone, § 18 odst. 3 pís. a - i**) menej ako 2 m od hranice pozemku, stavby, ktoré sa číslujú súpisným číslom, kultúrne pamiatky, alebo také, ktoré môžu ohroziť verejné záujmy - stavebník podá ohlášku. Stavebný úrad vydá **do 30 dní overovaciu doložku a overí projekt**. V prípade, že sa tak nestane, nastáva fikcia súhlasu a stavebník môže stavať.

## Čo je drobná stavba?

- **prízemné stavby** a zmontované výrobky pevne spojené so zemou do 50 m<sup>2</sup> a výškou 5 m

**POZOR! Ak má táto budova slúžiť na bývanie, považuje sa za bytovú budovu, t.j. pre ňu platia pravidlá ako pre jednoduchú stavbu, nestačí ohlásenie, ale vyžaduje sa stavebný zámer!**

- **podzemné stavby** s plochou do 25 m<sup>2</sup>
- **stavby na lesných pozemkoch** do 50 m<sup>2</sup> a výškou 5 m
- **nabíjacie stanice** na elektromobily do 22 kW
- **zariadenia na výrobu elektriny**, tepla a chladu z obnoviteľných zdrojov do 100 kW
- **informačné konštrukcie** do 20 m<sup>2</sup>

## **OPLOTENIE POZEMKU:**

V prípade oplotenia je potrebné rozlišovať, či budete mať oplotenie **priehľadné alebo nepriehľadné.**

**Pri nepriehľadnom oplotení** je v zmysle § 2 ods. 3 písm. d) pre ohlásenie drobnej stavby maximálna povolená výška **1,6 m** a pri **priehľadnom je** povolená výška **2 m**.

V prípade oplotenia je možné predpokladať, že bude umiestňované na hranici pozemkov, tým pádom pôjde v zmysle § 18 ods. 3 písm. b) o stavbu, ktorá sa má stavebnými prácami zhotoviť alebo umiestniť na pozemku stavebníka vo vzdialenosti menšej ako 2 m od hranice pozemku- potrebné ohlásenie!

Ak by ste napr. postavili oplotenie vo vzdialenosti **väčšej ako 2 metre** od hranice pozemku mohli by ste ho postaviť bez akéhokoľvek povolenia stavebného úradu.

Ďalej je potrebné podotknúť, že ak by ste chceli oplotenie vo vzdialenosti menšej ako 2 metre od hranice pozemku, a typu nepriehľadné vo výške 2 m, tak v tomto prípade nepôjde o drobnú stavbu, **a na jeho stavbu budete potrebovať rozhodnutie o stavebnom zámere.**

## **Ako postupovať?**

Proces ohlasovania začína spracovaním podania, formulárov, projektu, dokladu o úhrade a ostatných príloh. Čo majú tieto obsahovať, uvádza vykonávacia vyhláška 60/2025 Úradu pre územné plánovanie a výstavbu.

Ak nie sú splnené všetky požiadavky, resp. ak predložený projekt nespĺňa kritériá na to, aby stačila ohláška, musí stavebník absolvovať správne konanie o stavebnom zámere.

**Stavebný zámer (jednoduché stavby)** • 30 dní bez ústneho pojednávania, 60 dní, ak sa koná obhliadka alebo pojednávanie, 90 dní pre vyhradené stavby

• táto fáza musí končiť rozhodnutím - ide o vážne verejné záujmy, ktoré nemôžu byť nahradené fikciou (zákon ale zavádza aj opatrenia proti nečinnosti - ak je stavebný úrad nečinný, Regionálny úrad rozhodne, kto bude konať namiesto neho)

### Overenie projektu

• spolu so zámerom alebo do 30 dní, ak je predkladaný následne

### Súbor stavieb

• schvaľujú sa spoločne, nie samostatne - napr. hlavná stavba spolu s prístupovou cestou k nej - ten stavebný úrad, ktorý schvaľuje hlavnú stavbu, povoľuje všetky objekty (poznámka pre vysvetlenie - špeciálne stavebné úrady, ktoré tieto objekty pôvodne povoľovali, sa stávajú dotknutými orgánmi a vydávajú záväzné stanoviská, ktoré musí stavebný úrad pretaviť do podmienok pre povolenie stavby)

### Čo je stavebná úprava?

- oprava stavebnej konštrukcie stavby (nie jej zmena) - napr. fasáda, strecha, vnútorné stavebné úpravy bez zmeny parametrov stavby
- oprava/ výmena elektrického vedenia, telekomunikačnej siete, plyn, vodovod, kanalizácia (ak sa nemenia ich trasy)
- terénna úprava - ak sa menia odtokové pomery (nejde o vkladanie výrobkov)
- úprava pozemku kvôli zmene spôsobu využitia - zakladanie vegetácie, osadenie zmontovaného výrobku, vybudovanie vjazdov, spevnených plôch do 40 m<sup>2</sup> a pod.

### Čo je jednoduchá stavba?

- **bytové budovy** s najviac 3 bytmi, zastavanou plochou do 300 m<sup>2</sup>, 2 nadzemné podlažia a podkrovie alebo ustúpené podlažie  
**POZOR!** Špecifikácia „do 300 m<sup>2</sup>“ neznamená - od 50 do 300, ale ide o akúkoľvek stavbu aj do 50 m<sup>2</sup>.
  - **stavby na individuálnu rekreáciu** do 300 m<sup>2</sup>, 1 nadzemné podlažie a podkrovie alebo ustúpené podlažie
  - **zmontované výrobky** do 300 m<sup>2</sup>, do výšky 6 m, ak sa majú užívať na bývanie alebo majú byť užívané verejnosťou
  - **prízemné stavby** so zastavanou plochou do 300 m<sup>2</sup> a výškou do 15 m
  - **oporné múry** do 3 m
  - **podzemné stavby** do 300 m<sup>2</sup> a hĺbkou do 6 m
  - **informačné konštrukcie** nad 20 m<sup>2</sup>
  - **nadzemné a podzemné** elektrické vedenia, plynové vedenia a vedenia EKS
  - **nabíjacie stanice** pre elektromobily nad 22 kW
  - **obnoviteľné zdroje** nad 100 kW
  - **trafostanice**

## Povoľovacie orgány

- prvostupňový správny orgán- **obec** - v našom prípade **Spoločný stavebný úrad pre územné plánovanie a stavebný poriadok Lipany**
- odvolací orgán- Regionálny úrad pre Územné plánovanie a výstavbu ( ÚPaV) ,ktorý pôsobí pod Úradom pre ÚPaV
  - špeciálne stavebné úrady ostávajú zachované

## Ako získať záväzné stanovisko?

Získanie záväzného stanoviska bolo pred prijatím nového zákona krokom, ktorý trval najdlhšie a orgán, ktorý ho vydával nemal určené žiadne lehoty, dokedy sa musí vyjadriť. Teraz sú už počas prípravy stavby dotknuté orgány (hasiči, hygienici, ochrana životného prostredia, pamiatkari...) a právnické osoby (vodárne, elektrárne, telekomunikácie...) povinné podať žiadosti a so stavebníkom komunikovať, sú stanové lehoty (30 dní, 60 dní, ak ide o zložitý projekt) **a je určená aj fikcia súhlasu**, ak v určenom čase táto právnická osoba alebo dotknutý orgán nezareaguje.

V prípade, že by stavebník nepravdivo informoval o tom, že nedostal odpoveď (a argumentoval by fikciou súhlasu), znamenalo by to zdržanie celého procesu, nakoľko stavebný úrad si tento stav bude overovať.

Požiadavky dotknutých orgánov musia byť v predkladanom projekte zohľadnené. Ak s nimi stavebník nesúhlasí, do 15 dní od doručenia môže na nadriadený orgán podať námietku.

## Čierne stavby

Keď sa hovorí o čiernych stavbách, väčšinou si predstavíme hotely, prístavby domov alebo podnikateľské projekty v lukratívnych lokalitách. Čiernou stavbou však môže byť aj múr, ktorým ste oddelili svoj pozemok od susedovho a podobne.

Zákon umožňuje preskúmať spôsobilosť na užívanie pre stavby postavené od 1. januára 1990 do 31. marca 2025 a takúto žiadosť môžete **podat' až do 31. marca 2029**. Stavebný úrad nenariadi odstrániť takúto stavbu v prípade, že je možné jej dodatočné povolenie alebo preskúmanie spôsobilosti na užívanie (závisí to od toho, či je stavba rozostavaná, alebo dokončená a už aj užívaná).

Viac informácií k dodatočnej legalizácii stavieb nájdete : [Legalizácia stavieb v roku 2025 - Obec Šarišské Dravce](#)

## Zmena správnych poplatkov

Nový zákon priniesol aj úpravu výšky správnych poplatkov. Presný rozpis nájdete na našej webovej stránke : [Správne poplatky – Stavebný úrad \(platné od 1.4.2025\) - Obec Šarišské Dravce](#), alebo v zákone č. 145/1995.

## ŠTÁTNY STAVEBNÝ DOHLĎAD

Sused robí veľké prerábky a máte obavy, že zasahuje do konštrukcie domu? Prevádzka pri vašom dome robí úpravy bez súhlasu ostatných vlastníkov? **Podnety na vykonanie štátneho stavebného dohľadu už nerieši Stavebný úrad, ale Regionálny úrad ako stavebný inšpektorát** (všetky informácie a kontakty nájdete na [www.uupv.sk](http://www.uupv.sk))

**Všetky nové podnety na výkon štátneho stavebného dohľadu vybavuje od 1. 4. 2025 len tento úrad!**

V prípade, že chcete vedieť o novom stavebnom zákone viac, môžete si pozrieť jeho prezentáciu na youtube kanáli Ministerstva dopravy SR : [Nový stavebný zákon - Bratislava - YouTube](#)