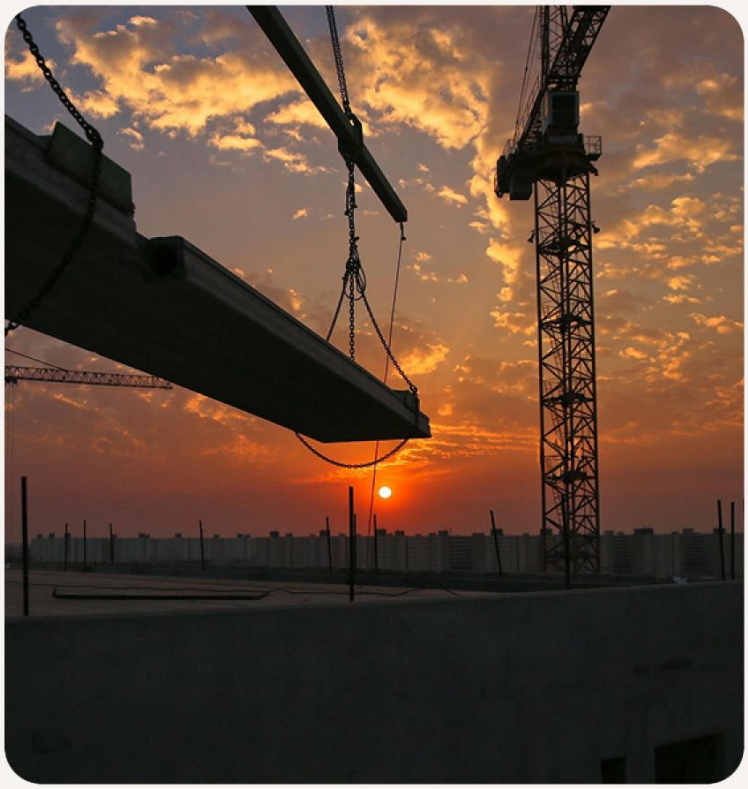

Poláček & Partners

Monitoring stavebnej legislatívy a regulácie

OKTÓBER 2025

Najdôležitejšie legislatívne zmeny
a zaujímavé novinky

MONITORING / október 2025

Máme pre vás prehľad toho najdôležitejšieho čo sa udialo a čo ovplyvní váš biznis a projekty.

Kedy bude SIŽP vykonávať funkciu špeciálneho stavebného úradu? Aké sú nové žiadosti o dotácie na bývanie? Kedy som ako stavebník povinný priložiť potvrdenie o úhrade miestneho poplatku za rozvoj k žiadosti o vydanie kolaudačného osvedčenia?

Prinášame odpovede na otázky a kľúčové právne novinky z oblasti stavebníctva a regulácie za uplynulý mesiac, ktoré by vám nemali uniknúť.

Tentokrát to však bude o čosi iné. **Prinášame vám novinku**. Z nášho monitoringu stavebníctva a envirolegislatívy sa stanú **dva samostatné monitoringy**. Osobitne pre Vás budeme každý mesiac sledovať **(i)** stavebníctvo a regulačné prostredie a samostatne **(ii)** oblasť životného prostredia. Prinesieme Vám tak viac podstatných informácií a pomôžeme Vám ešte lepšie sa zorientovať v spleti regulačných predpisov.

Prajeme pohodové a inšpiratívne čítanie!

Pavol Poláček, advokát a partner

1. AKO SA ZMENILA LEGISLATÍVA?

Preverili sme za Vás všetky relevantné právne predpisy v Zbierke zákonov za uplynulý mesiac a identifikovali sme nasledovné zmeny.

STAVEBNÍCTVO, NEHNUTEĽNOSTI A POVOĽOVANIE	
Zákon č. **25/2025** Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)	**áno**
Zákon č. **26/2025** Z. z. o zmene a doplnení niektorých zákonov v súvislosti so zmenami vyvolanými Stavebným zákonom	nie
Zákon č. **608/2003** Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov	nie
Zákon č. **40/1964** Zb. Občiansky zákonník, v časti § 631 – § 656 (Zmluva o dielo)	nie
Zákon č. **513/1991** Zb. Obchodný zákonník, v časti § 536 - § 565 (Zmluva o dielo)	nie
Zákon č. **162/1995** Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)	nie
Zákon č. **555/2005** Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov	nie
Zákon č. **135/1961** Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon)	nie
Zákon č. **343/2015** Z. z. o verejnom obstarávaní	nie
Zákon č. **71/1967** Zb. o správnom konaní (správny poriadok)	nie
Zákon č**. 49/2002** Z. z. o ochrane pamiatkového fondu	nie
Zákon č. **150/2013** Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania	nie
Zákon č. **443/2010** Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania	nie
Zákon č. **200/2022** Z. z. o územnom plánovaní	nie
Zákon č. **133/2013** Z. z. o stavebných výrobkoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov	nie
Zákon č. **330/1991** Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách	nie
Zákon č. **504/2003** Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov	nie
Zákon č. **220/2004** Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov	nie
Zákon č. **140/2014** Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov	nie
Nariadenie vlády č. **58/2013** Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy	nie
Vyhláška SR č. **453/2000** Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona	nie
Vyhláška č. **17/1982** Zb. o technických požiadavkách na výstavbu skupinových rodinných domčekov v osobnom vlastníctve	nie
Vyhláška č. **162/2013** Z. z. ktorou sa ustanovuje zoznam skupín stavebných výrobkov a systémy posudzovania parametrov	nie

Vyhláška č. **364/2012** Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov	nie
Vyhláška č. **35/1984** Zb. ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon)	nie
Vyhláška č. **461/2009** Z. z. ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov	nie
Vyhláška č. **259/2008** Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia	nie
Vyhláška č. **532/2002** Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie	nie
Vyhláška č. **251/2025** Z. z. o výkone štátneho požiarneho dozoru vo výstavbe	nie
Vyhláška č. **209/2025** Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o postavení a činnosti geodeta pri príprave, zhotovovaní stavby a užívaní stavby a o výkone geodetických a kartografických činností vo výstavbe	nie
Vyhláška č. **392/2023** Z. z. o obsahu a spôsobe spracovania územnoplánovacej dokumentácie a o územnoplánovacích podkladoch a všeobecných požiadavkách na priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia	nie
Vyhláška č. **153/2024** Z. z. o štandardoch a metodike spracovania územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov	nie
Vyhláška č. **49/2024** Z. z., ktorou sa ustanovuje obsah a forma žiadosti o zápis do registra odborne spôsobilých osôb a spôsob overenia odbornej spôsobilosti	nie
Vyhláška č. **69/2024** Z. z. o územnotechnických požiadavkách na výstavbu	nie
Vyhláška č. **60/2025** o štruktúre a prevádzke informačného systému územného plánovania a výstavby, o obsahu podaní a obsahu a rozsahu dokumentácie stavby	nie
Vyhláška č. **54/2024** Z. z., ktorou sa ustanovujú vzory formulárov používané informačným systémom územného plánovania a výstavby	nie
Vyhláška č. **59/2025** Z. z. o členení stavieb	nie
Vyhláška č. **172/2025** Z. z. o obsahu a rozsahu odborného vzdelávania zamestnancov v stavebnom úrade, v regionálnom úrade a o spôsobe jeho zabezpečenia a postupe pri overovaní osobitného kvalifikačného predpokladu zamestnancov v stavebnom úrade a v regionálnom úrade	nie
Vyhláška č. **12/2009** Z. z. o ochrane lesných pozemkov pri územnoplánovacej činnosti a pri ich vyňatí a obmedzení z plnenia funkcií lesov	nie

Poznámka: V našom legislatívnom monitoringu pre vás sledujeme zmeny vyššie uvedených právnych predpisov, ktoré boli publikované v Zbierke zákonov za uplynulý mesiac.

▪ SIŽP bude špeciálny stavebný úrad pre stavby OZE

Dňa 21.10.2025 pribudla v Zbierke zákonov vyhlásená novela č. 269/2025 Z. z. ktorou sa mení primárne zákon č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie (EIA). Zo sledovaných predpisov sa ale týmto zákonom bude novelizovať aj **zákon č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon**.

Deje sa tak z toho dôvodu, že sa zavádza tzv. **zjednotené povoľovanie pri stavbách zariadení na výrobu energie z OZE**, okrem vodnej energie (hydroelektrárne). **Toto povoľovanie bude mať v rukách Slovenská inšpekcia životného prostredia (SIŽP).**

SIŽP bude v zjednotenom povoľovaní **posudzovať vplyv navrhovanej činnosti a jej zmeny**, vydávať **rozhodnutia o povolení vykonávať činnosť** a **určovať opatrenia a podmienky** pre vykonávanie činnosti v prevádzke. **Následne bude plniť funkciu špeciálneho stavebného úradu.**

Tejto novele sa venujeme primárne v monitoringu envirolegislatívy a odpadov.

Novela zákona je účinná od 1.11.2025, s výnimkou niektorých ustanovení o integrovanom povoľovaní, ktoré nadobudnú účinnosť od 1.1.2027. Znenie novely nájdete **TU**.

- ## Potvrdenie o uhradení miestneho poplatku za rozvoj ako príloha k žiadosti o vydanie kolaudačného osvedčenia od 1.11.2025

Zákon č. 144/2025 Z. z., ktorým sa mení zákon o miestnom poplatku za rozvoj a Stavebný zákon, nadobudol účinnosť 1.11.2025.

Od tohto dátumu je teda novou povinnou prílohou stavebníka k žiadosti o vydanie kolaudačného osvedčenia, aj potvrdenie o uhradení miestneho poplatku za rozvoj a to za predpokladu, že **(i)** k stavbe vznikla poplatková povinnosť k miestnemu poplatku za rozvoj podľa osobitného predpisu a **(ii)** obec vyrubil miestny poplatok za rozvoj.

Novelu zákona o miestnom poplatku za rozvoj a Stavebného zákona nájdete **TU.** Znenie Stavebného zákona, účinného od 1.11.2025 nájdete **TU**.

- ## Protipožiarna bezpečnosť stavby je od októbra regulovaná novou vyhláškou

Dňa 1.10.2025 nadobudla účinnosť vyhláška č. 251/2025 Z. z. o požiarnom dozore vo výstave.

Ako sme uviedli v monitoringu za mesiac september 2025, vyhláška najmä spresňuje, ktoré jednoduché a drobné stavby už nebudú oslobodené od požiarneho dozoru podľa zákona o ochrane pred požiarmi.

Zároveň upravuje, ako majú orgány štátneho požiarneho dozoru postupovať pri povoľovaní stavieb, kde vystupujú ako dotknutý orgán. V nadväznosti na nové úlohy požiarneho dozoru vyhláška určuje, aké požiadavky na požiarnu bezpečnosť sa majú preverovať v rôznych fázach povoľovania stavby.

Projektová dokumentácia stavby spolu s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby a umiestnenia technologického zariadenia, **ktorej vypracovanie ste začali realizovať pred 30.9.2025, musíte stihnúť doručiť orgánu štátneho požiarneho dozoru do 31.12.2025. Po tomto dátume musí byť všetka doručovaná projektová dokumentácia v súlade s novou vyhláškou.**

Znenie vyhlášky nájdete **TU**.

2. ČO SA CHYSTÁ?

▪ Prvok anonymného hodnotenia žiadosti o dotácie má byť odstránený

Dňa 27.10.2025 bolo ukončené pripomienkové konanie k novele zákona č. 524/2010 Z. z. o poskytovaní dotácií v pôsobnosti Úradu vlády SR.

Návrh zákona predpokladá zmenu pravidiel pri dotáciách na výstavbu, zmenu stavby alebo stavebné úpravy. Doteraz musel prijímateľ dotácie vlastniť nehnuteľnosť až desať rokov po dokončení stavby. **Po novom by sa táto lehota mala skrátiť na päť rokov.**

Upravujú sa aj podmienky poskytnutia dotácie pri výstavbe, t.j. požadované dokumenty, tak aby boli v súlade s novým stavebným zákonom. Taktiež sa **ruší anonymné hodnotenie žiadostí o dotácie**, čo má podľa predkladateľa prispieť k rýchlejšiemu a dôslednejšiemu spracovávaniu žiadostí.

Sprievodnú dokumentáciu k návrhu nájdete **TU** a aktuálne štádium procesu nájdete **TU**.

▪ Pravidlá posudzovania príjmu pri štátnej podpore budú presnejšie

Dňa 7.11.2025 bolo ukončené pripomienkové konanie k novele nariadenia vlády č. 327/2022 Z. z. o niektorých opatreniach v súvislosti so štátnou podporou nájomného bývania.

Jedným z kritérií, ktoré podľa aktuálneho znenia vyhlášky musí záujemca o štátne nájomné bývane splniť je kritérium príjmu. Novela sa sústreďuje na 3 oblasti, a to **(i)** presnenie procesu posudzovania príjmov domácností; **(ii)** zefektívnenie procesu prideľovania nájomných bytov, **(iii)** precizovanie pravidiel posudzovania maximálneho príjmu domácností zavedením stropov príjmov okrem iného aj zohľadnením regiónu.

Znenie novely dopĺňa príjmy, ktoré budú predmetom overenia a to **podiel na likvidačnom zostatku, vyrovnací podiel či podiel na výsledku podnikania vyplácaný tichému spoločníkovi**.

Rovnako sa zavádza aj viazanie maximálneho príjmu na násobok **životného minima samosprávneho kraja, v ktorom sa nájomný byt nachádza**. Napokon sa stanovuje výnimka, že kritérium minimálneho príjmu **sa neuplatní na záujemcov z preferovanej kategórie zamestnancov** (nízkopríjmové skupiny obyvateľstva a mladí ľudia s ukončeným štúdiom bez predchádzajúceho príjmu).

Sprievodnú dokumentáciu k návrhu nájdete **TU** a aktuálne štádium procesu nájdete **TU**.

3. MOHLO BY VÁS ZAUJÍMAŤ

3.1 Novinky z envirorezortu platné pre stavebníctvo

▪ Emisné povolenky po novom aj pre budovy

Dňa 1.10.2025 nadobudla účinnosť novela zákona č. 414/2012 Z. z. o obchodovaní s emisnými kvótami, ktorou sa **zaviedol** mimo iného aj **nový systém obchodovania s emisnými kvótami pre odvetvie budov,** ktoré sú významným zdrojom emisií skleníkových plynov.

Na účely tohto zákona sa ako relevantné pre odvetvie budov posudzujú emisie, ktoré vznikli v súvislosti s prevádzkovaním **komerčných a inštitucionálnych budov**, ako aj **obytných budov.** Taktiež sú posudzované **emisie, ktoré vznikli pri kombinovanej výrobe tepla a elektriny pre tieto budovy**. Ako relevantné sú posudzované aj emisie, ktoré vznikli v oblasti **cestnej dopravy**, **okrem používania poľnohospodárskych vozidiel** na spevnených cestných komunikáciách.

Novelou boli zavedené povinnosti pre regulované subjekty podľa zákona a to zjednodušene najmä **(i)** získať **povolenie na vypúšťanie emisií skleníkových plynov** zo strany okresného úradu v sídle kraja; **(ii)** viesť **monitorovací plán** a **predkladať správy o emisiách**; **(iii) odovzdávať emisné kvóty** ročne do registra.

Kľúčové termíny po novom podľa zákona sú:

- do 1. marca – predloženie správy okresnému úradu v sídle kraja o emisiách;
- do 30. septembra – odovzdanie kvót rovnajúce sa celkovým emisiám;
- do 31. decembra – oznámenie nepodstatných zmien monitorovacieho plánu okresnému úradu v sídle kraja,

Znenie zákona č. 414/2012 Z. z. účinné od 01.10.2025 do 31.12.2025 nájdete **TU**.

▪ Výzva Obnov dom mini plus

Envirorezort **oznámil spustenie nového programu Obnov dom mini plus**. Pomoc má byť adresná, rýchla a bez nutnosti dokladovať energetické certifikáty. **Spustenie podávania žiadostí je naplánované na jar 2026.**

Výzva by mala byť financovaná z Modernizačného fondu a **obnovou by malo prejsť viac ako 16 tisíc starších rodinných domov**. Detailné informácie a kompletné podmienky získania dotácie predstaví envirorezort pri oficiálnom vyhlásení výzvy na jar 2026. Všetky informácie budú rovnako zverejnené na webovej stránke **www.obnovdom.sk.**

Viac informácií o výzve nájdete na **tomto odkaze**.

3.2 Novinky z rezortu Ministerstva dopravy SR

▪ Zvýšenie podpory zo ŠFRB

Dňa 15.10.2025 bola vyhlásená novela vyhlášky č. 284/2013 Z. z. o podrobnostiach o výške poskytovanej podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB).

Novelou sa **zvyšuje maximálna výška podpory a podiel úveru pri niektorých účeloch.** Deje sa tak vzhľadom na rast cien stavebných prác a materiálov a na zmenu sadzby DPH. Taktiež sa zavádzajú **úverové podmienky pre nové účely – napríklad na obstaranie a obnovu internátu**.

Novela vyhlášky je účinná od 1.1.2026 a jej znenie nájdete **TU**.

- ## Zrušenie niektorých dotácií na podporu výstavby

Rovnaký deň bola vyhlásená novela vyhlášky č. 181/2019 o výške dotácie na obstaranie nájomného bytu (skrátený názov).

Vyhláška už **nebude obsahovať podrobnosti o dotácií na technickú vybavenosť pre zlepšenie sociálno-kultúrnej úrovne rómskej osady ani o dotácií na odstránenie systémovej poruchy bytového domu**. Dôvodom je, že zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania tieto možnosti financovania už nezakladá.

Ďalej **výška limitu obstarávacieho nákladu** obstarávaného nájomného bytu sa upravuje tak, aby sa **zvýšenie vzťahovalo len na technické zariadenia určené pre nájomné byty**.

Novela vyhlášky je účinná od 1.1.2026 a jej znenie nájdete **TU**.

- ## Nové vzory žiadosti o dotáciu na bývanie

Ako posledné v tomto rezorte, v októbri bola vyhlásená vyhláška č. 266/2025 Z. z., ktorou sa ustanovuje vzor žiadosti o poskytnutie dotácie na rozvoj bývania.

Nová vyhláška nahrádza doterajšie opatrenie č. 376/2020 Z. z., ktoré určovalo pôvodné vzory žiadostí.

Oproti predchádzajúcej úprave už **neobsahuje žiadosť na odstránenie systémovej poruchy bytového domu**. Táto zmena súvisí s vyššie uvedenou novelou zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania.

Avšak aj v novej vyhláške stavebníci nájdu vzor žiadosti o poskytnutie dotácie na obstaranie nájomného bytu na účel sociálneho bývania a na obstaranie technickej vybavenosti.

Vyhláška je účinná od 1.1.2026 a jej znenie nájdete **TU**.

3.3 Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR

- ## Novinky v portáli výstavby

Portál výstavby, po polroku od jeho spustenia, aktívne využíva už viac ako 17-tisíc registrovaných používateľov a bolo cez neho podaných viac ako 13-tisíc žiadostí. Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR kontinuálne pokračuje v jeho rozvoji.

Úrad, v zmysle ustanovenia § 40 ods. 10 zákona o územnom plánovaní, sprístupnil k 1.10.2025 nové funkcionality na Portáli výstavby pre plnenie, ktoré spočívajú:

- **v rozšírení evidencie geografickej pôsobnosti právnických osôb**, čím sa zefektívňuje identifikácia dotknutých subjektov pri stavebných konaniach;
- **vo webovej mapovej službe,** ktorou sa na základe najnovšieho technického štandardu umožňuje automatizovaný, jednotný a technicky kompatibilný prístup k dátam pre ďalšie spracovanie.

Viac sa dočítate na **tomto odkaze**.

3.4 Úrad pre verejné obstarávanie

▪ Metodika k informovaniu o vyhodnotení verejného obstarávania

Zákon o verejnom obstarávaní síce stanovuje obligatórne náležitosti informácie o výsledku vyhodnotenia ponúk zasielanej dotknutým uchádzačom, **avšak bližší spôsob toho, ako má verejný obstarávateľ alebo obstarávateľ splniť povinnosť informovania o výsledku nešpecifikuje.**

Z tohto dôvodu ÚVO vydal dňa 2.10.2025 všeobecné metodické usmernenie č. 6-2025 k informácii o výsledku vyhodnotenia ponúk podľa § 55 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní, ktorého cieľom je podrobnejšie vysvetliť, aké obsahové náležitosti by mala táto informácia obsahovať.

Uvedené metodické usmernenie ÚVO nájdete na **tomto odkaze.**

3.5 Iné zaujímavosti

▪ Stavebníctvo zaznamenalo v auguste rast

Štatistický úrad zverejnil dňa 13.10.2025 údaje, podľa ktorých **stavebníctvo v auguste rástlo najrýchlejšie od začiatku roka 2023.**

Objem stavebnej produkcie v auguste 2025 **dosiahol 728,5 mil**. eur a po prepočte do stálych cien medziročne **vzrástol o 12,1 %. Tento rast ťahala najmä domáca nová výstavba, či opravy, vrátane údržby budov**. Výrazne sa darilo aj slovenským firmám pôsobiacim v zahraničí.

Viac o tejto štatistike sa dozviete na **tomto odkaze**.

▪ Ministerstvo dopravy SR investuje 135 miliónov z CEF do bezpečnejších železníc

Financie budú použité najmä na modernizáciu trate Žilina – Košice a na zavedenie **systému ETCS** (European Train Control System) pre vyššiu bezpečnosť a interoperabilitu. **Slovensko získalo 8 % z celkovej alokácie CEF pre všetky krajiny EÚ, čo je výrazný úspech.** Projekty posilnia cezhraničnú mobilitu, strategickú úlohu Slovenska v európskej dopravnej sieti a prispejú k ekologickejšej doprave.

Viac o projektoch sa dozviete na **tomto odkaze**.

Poláček & Partners

Monitoring pre vás pripravili:

Miriam Čerňanská
ADVOKÁTSKA KONCIPIENTKA

Šimon Hudák
PARTNER

Právne upozornenie
Informácie poskytnuté odberateľovi v rámci monitoringu stavebnej legislatívy a regulácie nie sú zdrojom právne záväzných právnych predpisov, nakoľko právne záväzné znenie právnych predpisov v zmysle právneho poriadku Slovenskej republiky obsahuje iba zbierka zákonov Slovenskej republiky. Informácie poskytnuté odberateľovi majú iba informatívny charakter a nenahrádzajú právnu službu v zmysle zákona č. 586/2003 Z. z. o advokácii. Advokátska kancelária POLÁČEK & PARTNERS s. r. o. a nezodpovedajú za úplnosť a presnosť informácií uvedených v monitoringu energetickej legislatívy. V prípade otázok k informáciám poskytnutým odberateľovi, odberateľ môže požiadať advokátsku kanceláriu POLÁČEK & PARTNERS s. r. o. o poskytnutie právnej služby za týmto účelom.

Ľudsky, k veci, plní energie.

Prejsť na web