

STAVEBNÝ ZÁKON VO VZŤAHU K DOTKNUTÝM ORGÁNOM *25/2025 Z. Z.*

Roman Skorka

Odborný seminár k aktuálnym témam v oblasti ochrany ovzdušia, 8. október 2025



ÚRAD PRE ÚZEMNÉ
PLÁNOVANIE A VÝSTAVBU
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Návrhové konania podľa stavebného zákona

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) !

Základné ustanovenia



Pojmy a definície

§ 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 sieť technického vybavenia územia alebo
- e) umiestnenie pod zemou.

(2) Súčasťou samostatne stojacej stavby sú súvisiace podzemné priestory, nadzemné konštrukcie, technické, technologické a prevádzkové vybavenie, bez ktorých by stavba nebola kompletná a spôsobilá prevádzky a prípojky, ak po vybudovaní nebudú súčasťou siete technického vybavenia územia.

(3) **Súborom stavieb** je viac stavieb tvoriacich funkčný celok. *Hlavnou stavbou* súboru stavieb je stavba, ktorej funkcia určuje účel súboru stavieb.

Klasifikácia a 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

Členenie stavieb

Vyhláška Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky č. 59/2025 Z. z. o členení stavieb

- stavby sa členia podľa stavebno-technického vyhotovenia a podľa hlavného účelu ich využitia
- štvormiestny číselný identifikačný kód stavby, ktorý označuje zatriedenie stavby do typu, oddielu, skupiny a triedy uvedených v [prílohe](#).
- ak nie je možné stavbu zaradiť, zaradiť sa do typu, oddielu, skupiny a triedy, ktorá je z hľadiska charakteru a účelu stavby najbližšie

Orgány štátnej správy



Orgány štátnej správy vo výstavbe

Štátnu správu vo výstavbe vykonávajú

- a) **Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR** - *centrála*
- b) **regionálny úrad**
- c) **stavebný úrad**
- d) **špeciálny stavebný úrad** a **iný stavebný úrad**



Orgány štátnej správy vo výstavbe

Úrad na úseku výstavby a štátneho stavebného dohľadu

i) **určuje**, ktorý stavebný úrad je príslušný na vykonanie úkonov namiesto stavebného úradu, ktorý je **nečinný najmenej 90 dní**; za príslušný stavebný úrad určí iba obec, ktorá patrí do územného obvodu toho istého regionálneho úradu, je sídlom spoločného obecného úradu a s určením súhlasí; to neplatí pre určenie príslušnosti špeciálneho stavebného úradu,

j) **určuje**, ktorý z regionálnych úradov uskutoční konanie o stavebnom zámere, ak ide o stavbu alebo opatrenie, ktoré sa má uskutočniť vo viacerých krajoch,

k) **určuje**, ktorý z regionálnych úradov vykonáva pôsobnosť stavebného úradu, ak obec nezabezpečí výkon stavebného úradu v požadovanom personálnom obsadení najmenej jeden rok a nemôže určiť stavebný úrad podľa písmena i),

l) **rozhoduje** po dohode s príslušnými ústrednými orgánmi štátnej správy o rozporoch v konaniach, ak sa vzniknutý rozpor neodstránil dohodou medzi dotknutými orgánmi,



Orgány štátnej správy vo výstavbe

Regionálny úrad

- a) je odvolacím orgánom pre rozhodnutia stavebného úradu,
- b) riadi a kontroluje vykonávanie preneseného výkonu štátnej správy vo výstavbe stavebnými úradmi,
- c) eviduje údaje v registri výstavby,
- d) vybavuje sťažnosti proti stavebnému úradu,
- e) **zabezpečuje** na základe určenia ústredia úradu **výkon pôsobnosti stavebného úradu**, ak stavebný úrad nevykonáva svoju pôsobnosť,
- f) **určuje**, ktorý stavebný úrad **vybaví ohlásenie** alebo **uskutoční konanie a vydá rozhodnutie**, ak ide o stavby alebo opatrenia, ktoré sa majú uskutočniť v územnom obvode dvoch alebo viacerých stavebných úradov,



Orgány štátnej správy vo výstavbe

Regionálny úrad

g) **určí** na návrh obce, ktorá iná obec bude stavebným úradom **vo všetkých konaniach** podľa tohto zákona, v ktorých táto obec bude navrhovateľom, stavebníkom, vlastníkom stavby, budúcim vlastníkom stavby podľa zmluvy o budúcej zmluve alebo žiadateľom o povolenie terénnych úprav alebo prác; *určenie iného príslušného stavebného úradu sa vydáva najdlhšie na obdobie 24 kalendárnych mesiacov platí na vedenie celého konania podľa tohto zákona a vydanie rozhodnutia vo veci, ak konanie začalo v tomto období*

h) **si môže vyhradiť** **pôsobnosť stavebného úradu** pri jednotlivých technicky náročných alebo neobvyklých stavbách alebo pri opatrení s rozsiahlejšími vplyvmi na životné prostredie v ich okolí.



Orgány štátnej správy vo výstavbe

Regionálny úrad ako **stavebný inšpektorát**

- a) vykonáva štátny stavebný dohľad na stavbách,
- b) je správnym orgánom príslušným na nariadenie stavebných prác vo verejnom záujme a na ich výkon, na prejednávanie priestupkov a na ukladanie pokút za iné správne delikty.

Regionálny úrad vykonáva pôsobnosť stavebného úradu, ak ide o uskutočnenie stavby, ktorá je

- a) súčasťou projektu nájomného bývania schváleného Agentúrou štátom podporovaného nájomného bývania
- b) významnou investíciou; *to neplatí, ak významnou investíciou je banská stavba, banské dielo alebo stavba súvisiaca s banskou činnosťou alebo geologické dielo*
- c) terénnou úpravou pri dobývaní ložiska nevyhradeného nerastu.



Orgány štátnej správy vo výstavbe

Stavebným úradom je obec s možnosťou vytvorenia spoločného obecného úradu. *Pôsobnosť stavebného úradu je preneseným výkonom štátnej správy.*

Obce ako stavebné úrady sa na účely zabezpečenia odborných podkladov pre výkon štátnej správy na úseku výstavby môžu združovať a vytvoriť spoločný obecný úrad.

~~Územia obcí, ktoré sa združili a vytvorili spoločný obecný úrad, musia tvoriť~~
~~**jednotný súvislý celok v území,**~~ ~~ktoré patrí do územného obvodu toho istého regionálneho úradu.~~ **Územia obcí, ktoré sa združili a vytvorili spoločný obecný úrad, musia patriť do územného obvodu toho istého regionálneho úradu.** Ak obce vytvoria spoločný obecný úrad, určia, ktorá z obcí bude sídlom spoločného obecného úradu, a dohodnú organizáciu činnosti spoločného obecného úradu a jeho personálne obsadenie.



Orgány štátnej správy vo výstavbe

Stavebným úradom je obec s možnosťou vytvorenia spoločného obecného úradu. *Pôsobnosť stavebného úradu je preneseným výkonom štátnej správy.*

Stavebný úrad

- a) vydáva rozhodnutia o stavebnom zámere,*
- b) vybavuje ohlásenia,*
- c) overuje projekty stavby,*
- d) vydáva kolaudačné osvedčenia a overuje dokumentáciu skutočného zhotovenia stavby,*
- e) povoľuje dočasné užívanie stavby,*
- f) povoľuje predčasné užívanie stavby,*
- j) preskúmava spôsobilosť stavby na užívanie,*

*Stavebný úrad, ktorý bol v konaní nečinný je **povinný uhradiť** určenému stavebnému úradu finančné prostriedky vo výške správneho poplatku za toto konanie*



Orgány štátnej správy vo výstavbe

Špeciálnym stavebným úradom pri letiskových stavbách a stavbách pre letecké pozemné zariadenia, stavbách pozemných komunikácií, stavbách dráh, stavbách v obvode dráhy a stavbách v ochrannom pásme dráhy, ktoré slúžia na prevádzku dráhy alebo na dopravu na dráhe, privodných stavbách a stavbách v režime integrovaného povoľovania a kontroly znečisťovania životného prostredia, geologických dielach, banských dielach a banských stavbách pod povrchom vrátane stavieb na povrchu bezprostredne slúžiacich ich prevádzke, stavbách v povrchových lomoch, pieskovniach, štrkoviskách a pri určení druhu a rozmerov ich ochranných pásiem a spôsobu ich ochrany **je stavebný úrad ustanovený podľa osobitného predpisu.**



Orgány štátnej správy vo výstavbe

Pôsobnosť **iného stavebného úradu** vykonáva

a) **ministerstvo obrany**

1. pre stavby na území vojenských obvodov,
2. pre stavby na obranu štátu mimo vojenských obvodov a pre stavby, ktoré nie sú určené na obranu štátu, ale sú v správe ministerstva obrany alebo v správe právnických osôb zriadených alebo založených ministerstvom obrany,

b) **ministerstvo vnútra** pre stavby pre bezpečnosť štátu,

c) **Ministerstvo spravodlivosti** Slovenskej republiky pre stavby Zboru väzenskej a justičnej stráže Slovenskej republiky,

d) **Úrad jadrového dozoru** Slovenskej republiky pre stavby jadrových zariadení a stavby súvisiace s jadrovým zariadením v areáli jadrového zariadenia.



Orgány štátnej správy vo výstavbe

Štátna správa			
<i>I. stupeň</i>	Obec § 15 prenesený výkon štátnej správy – od 1.1.2026 minimálne 2 odborne spôsobilé osoby (§ 15 ods. 6), ak nezabezpečí bezodkladne informovať regionálny úrad (§ 84 ods. 22)	Regionálny úrad § 14 ods. 3 Nájomné bývanie Významná investícia Terénne úpravy pri dobývaní nerastov § 14 ods. 1 písm. h) vyhradenie § 14 ods. 1 písm. e) pri nečinnosti	Špeciálne stavebné úrady a iné stavebné úrady § 16
<i>II. stupeň</i>	Regionálny úrad	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu	Špeciálne stavebné úrady a iné stavebné úrady
<i>III. stupeň</i>	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu	Špeciálne stavebné úrady a iné stavebné úrady

Dokumentácia



ÚRAD PRE ÚZEMNÉ
PLÁNOVANIE A VÝSTAVBU
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Dokumentácia stavby

- **Dokumentácia stavby** je ucelený súbor dokumentov, ktoré textovo opisujú a graficky znázorňujú stavbu. Súčasťou dokumentácie stavby je dokladová časť, ktorú tvorí súbor súvisiacich dokladov.
- Dokumentácia stavby sa vypracuje spravidla v elektronickej podobe **a ukladá sa v informačnom systéme**. *Povinnosť ukladania v informačnom systéme sa nevzťahuje na prevádzkovú dokumentáciu. Dokumentácia stavby uložená v informačnom systéme sa považuje za prístupnú na stavenisku, u stavbyvedúceho a po kolaudácii stavby u vlastníka stavby.*

Dokumentácia stavby

- Stupňami dokumentácie stavby sú
 - projektová dokumentácia,
 - realizačná dokumentácia a
 - prevádzková dokumentácia.

PROJEKTOVÁ	REALIZAČNÁ	PREVÁDZKOVÁ
§ 9	§ 10	§ 11
▪ Stavebný zámer ▪ Projekt stavby ▪ Vykonávací projekt ▪ Projekt stavby na ohlásenie	▪ Súbor dokumentov o výrobnnej príprave zhotoviteľa stavby ▪ Stavebný denník ▪ Dokumentácia skutočného zhotovenia stavby ▪ Záverečné stanovisko stavbyvedúceho	▪ Súbor dokumentov o skutočnom stavebno-technickom stave ▪ Súbor dokumentov o spôsobe užívania stavby počas jej prevádzky
Vedie sa v IS	Vedia sa v IS	-

Dokumentácia stavby

Vyhláška Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky č. 60/2025 Z. z. o štruktúre a prevádzke informačného systému územného plánovania a výstavby, o obsahu podaní a obsahu a rozsahu dokumentácie stavby

- § 6 dokumentácia stavby
- Prílohy č. 14 až 23

Vyhradené činnosti (§ 34)



Vyhradené činnosti

§ 34 Vyhradené činnosti vo výstavbe

(1) **Vyhradenými činnosťami** vo výstavbe sa rozumejú odborné činnosti, ktorých kvalita a výsledok uskutočnenia majú rozhodujúci vplyv na to, aby stavba spĺňala základné požiadavky na stavby a stavebno-technické požiadavky na výstavbu. Ak ďalej nie je ustanovené inak, vyhradené činnosti vo výstavbe môžu vykonávať **len fyzické osoby**, ktoré **majú** zákonom požadovanú profesijnú kvalifikáciu, autorizáciu alebo iné oprávnenie podľa predpisov o regulovaných povolaniach a regulovaných činnostiach (ďalej len „**oprávnenie**“), a to len v rozsahu oprávnenia.

(2) **Vyhradenými činnosťami** vo výstavbe sú

- a) projektová činnosť,
- b) stavebný dozor,
- c) vedenie uskutočňovania stavebných prác a
- d) vybrané geodetické a kartografické činnosti.

(3) Vyhradené činnosti vo výstavbe podľa odseku 2 písm. b) a c) môže vo vzťahu kiným než vyhradeným stavbám vykonávať aj fyzická osoba, ktorá má osvedčenie o živnostenskom oprávnení na tieto činnosti vydané na základe skutočnosti, že táto osoba je odborne spôsobilou osobou podľa predpisov o regulovaných povolaniach a regulovaných činnostiach.

Vyhradené činnosti

§ 34 Vyhradené činnosti vo výstavbe

(4) Za **vyhradenú činnosť** vo výstavbe sa nepovažuje

a) vypracovanie projektovej dokumentácie na **ohlásenie** stavebných úprav a drobných stavieb a projektovej dokumentácie jednoduchej stavby, okrem bytovej budovy s viac ako tromi bytmi a stavby, ktorá je určená na užívanie verejnosťou,

b) výkon činnosti stavebného dozoru pri **stavebných úpravách**, **drobných stavbách** a **stavbách**, na ktoré sa vyžaduje **ohlásenie**.

(5) Činnosti podľa odseku 4 môže uskutočňovať *okrem osôb podľa odseku 1 (pozn – oprávnenie)* aj ten, kto má

- vysokoškolské vzdelanie v študijnom odbore architektúra a urbanizmus, stavebníctvo, strojárstvo, alebo elektrotechnika,
- alebo ten, kto má úplné stredné odborné vzdelanie zamerané na stavebníctvo, strojárstvo alebo elektrotechniku a najmenej tri roky praxe v činnosti.

(6) Právnické osoby môžu uskutočňovať vyhradené činnosti vo výstavbe len prostredníctvom osôb, ktoré spĺňajú požiadavku podľa odseku 1.

Procesy a konania



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)

Procesy a konania

Základné fázy výstavby					
STAVEBNÝ ZÁMER		PROJEKT STAVBY		Zhotovovanie	KOLAUDÁCIA
Prerokovanie	<u>Konanie o stavebnom zámere</u>	Prerokovanie	Overenie projektu stavby		<u>Vydanie kolaudačného osvedčenia a overenia dokumentácie SZS</u>
Získavanie záväzných stanovísk a záväzných vyjadrení		Získavanie doložiek súlady			
					
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

Prerokovanie SZ

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.



Prerokovanie SZ – p o s t a v e n i e D O

Dotknutým orgánom je orgán verejnej správy, ktorý je správny orgán, alebo ústredný orgán štátnej správy **chrániaci záujem podľa osobitného predpisu ako dotknutý orgán**, ak tento záujem môže byť navrhovanou stavbou, zmenou dokončenej stavby alebo odstránením stavby dotknutý.

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.

Výstavbu možno uskutočniť **len v súlade so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie a záujmami chránenými osobitnými predpismi**, ktoré vyjadrujú záväznými stanoviskami dotknuté orgány.



Prerokovanie SZ – p o s t a v e n i e D O

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.



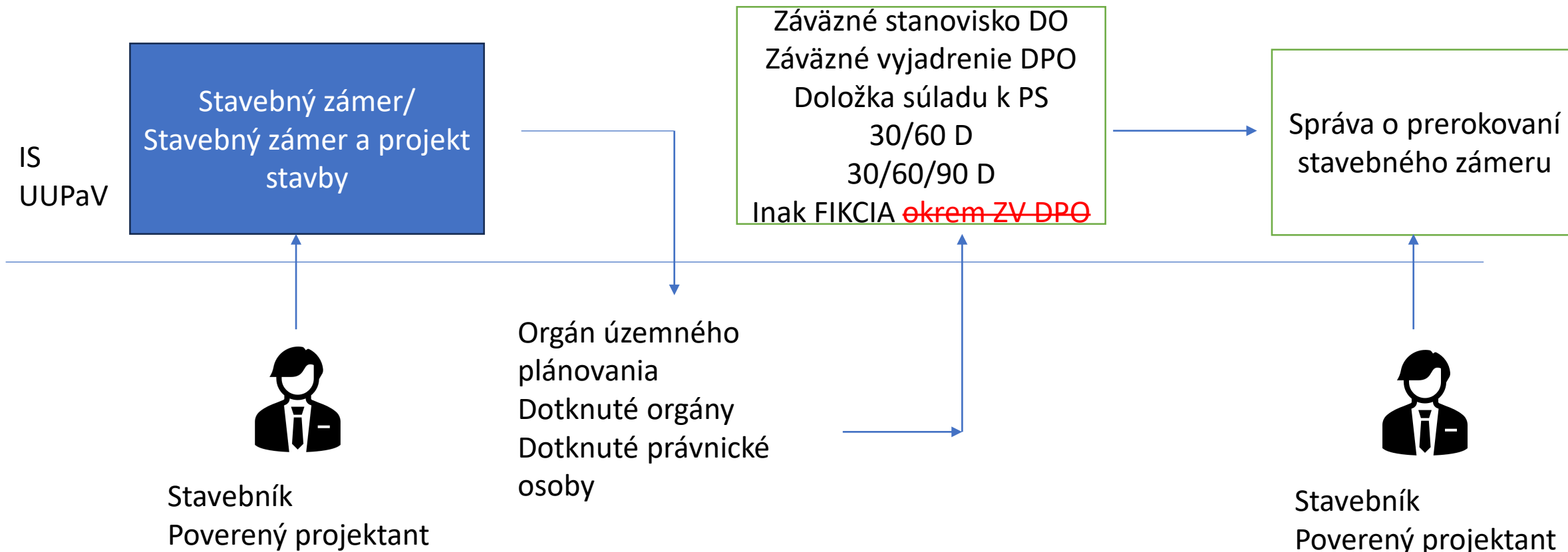
Prerokovanie SZ

- 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.



Prerokovanie stavebného zámeru stavby § 24

§ 20/projektu

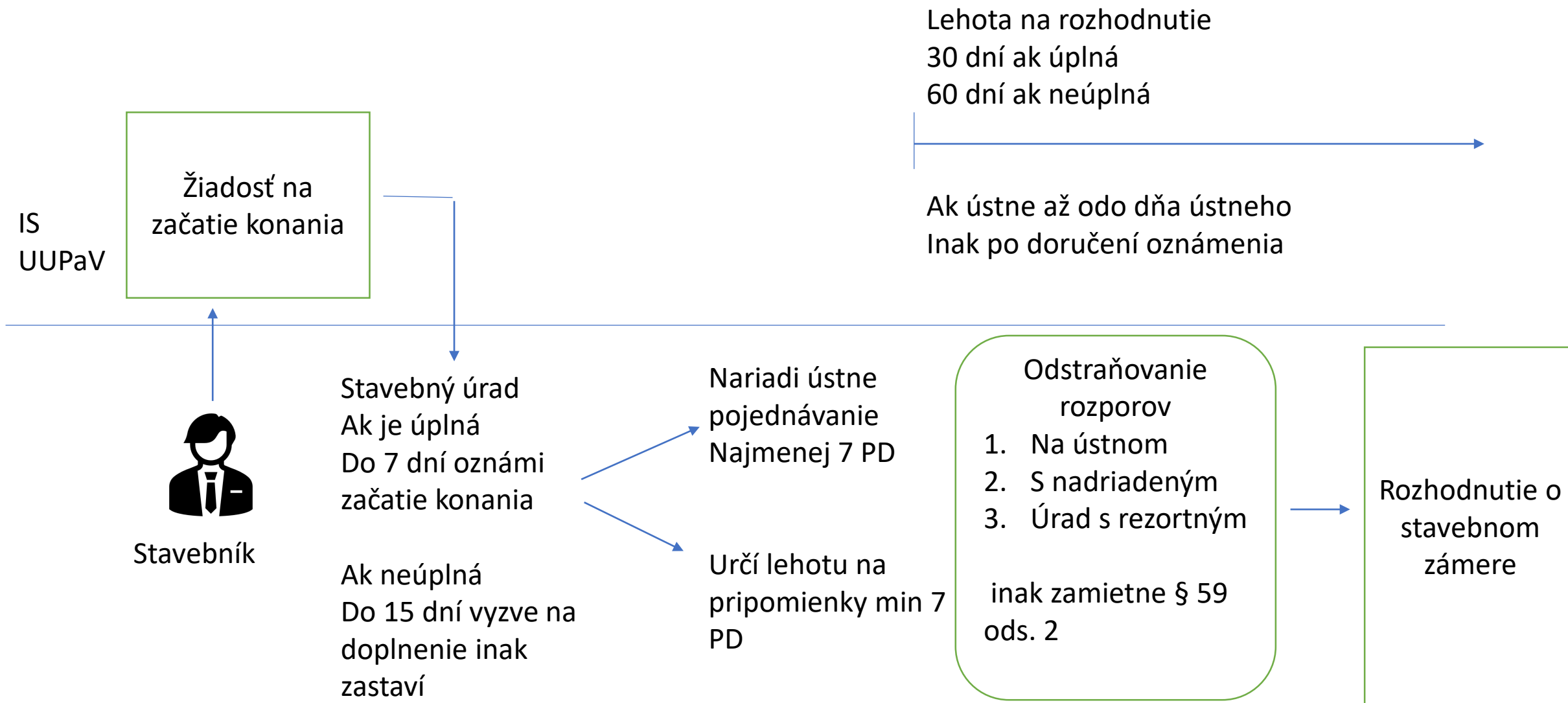


Prerokovanie SZ

- **Stavebník** alebo ním **poverený projektant** vypracuje **správu o prerokovaní stavebného zámeru**, v ktorej vyhodnotí všetky uplatnené stanoviská a vyjadrenia, uvedie údaj 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.



Konanie o stavebnom zámere od § 48



Konanie o stavebnom zámere

- **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.



Konanie o stavebnom zámere

- 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 nesúladné**. 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.



Konanie o stavebnom zámere

- **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 **záväzné 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.



Lehota 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 obstaráť 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.



Rozhodnutie

- Rozhodnutím vo veci je **rozhodnutie o stavebnom zámere** . Správny orgán v rozhodnutí o stavebnom zámere odsúhlasí stavebný zámer, pričom
 - a) rozhodne o rozporných požiadavkách a stanoviskách zo správy o prerokovaní stavebného zámeru
 - b) rozhodne o námietkach účastníkov konania,
 - c) určí podľa záväzných údajov z katastra nehnuteľností pozemky, ktoré budú tvoriť stavenisko,
 - f) určí povinnosť plniť požiadavky dotknutých orgánov uplatnené v záväzných stanoviskách, ak nie sú určené správnymi rozhodnutiami a požiadavky uplatnené vo vyjadreniach dotknutých právnických osôb,
 - h) určí povinnosť oznámiť do 15 dní od uzatvorenia zmluvy obchodné meno zhotoviteľa stavby a meno a priezvisko stavbyvedúceho, ak zhotoviteľ stavby bude určený až po overení projektu stavby,
 - i) určí lehotu výstavby,
 - j) určí potrebu vykonania skúšobnej prevádzky, ak to vyplýva zo záväzného stanoviska dotknutého orgánu alebo z prevádzkových dôvodov,
 - k) môže upustiť od kolaudácie pre stavby, ktoré po ohlásení určil na konanie o stavebnom zámere.
- Ak ide o stavbu, ktorá sa bude **zhotovovať v etapách**, správny orgán v rozhodnutí o stavebnom zámere schváli harmonogram výstavby.

Rozhodnutie

- **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; nestráca 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.

Spojené konania

- Správny orgán **môže** na žiadosť stavebníka **rozhodovať o stavebnom zámere a zároveň overiť projekt stavby** , ak stavebník predložil v konaní súhlasné doložky súladu vydané dotknutými orgánmi a dotknutými právnickými osobami.

Procesy a konania

Základné fázy výstavby					
STAVEBNÝ ZÁMER		PROJEKT STAVBY		Zhotovovanie	KOLAUDÁCIA
Prerokovanie	<u>Konanie o stavebnom zámere</u>	Prerokovanie	Overenie projektu stavby		<u>Vydanie kolaudačného osvedčenia a overenia dokumentácie SZS</u>
Získavanie záväzných stanovísk a záväzných vyjadrení		Získavanie doložiek súlady			
					
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

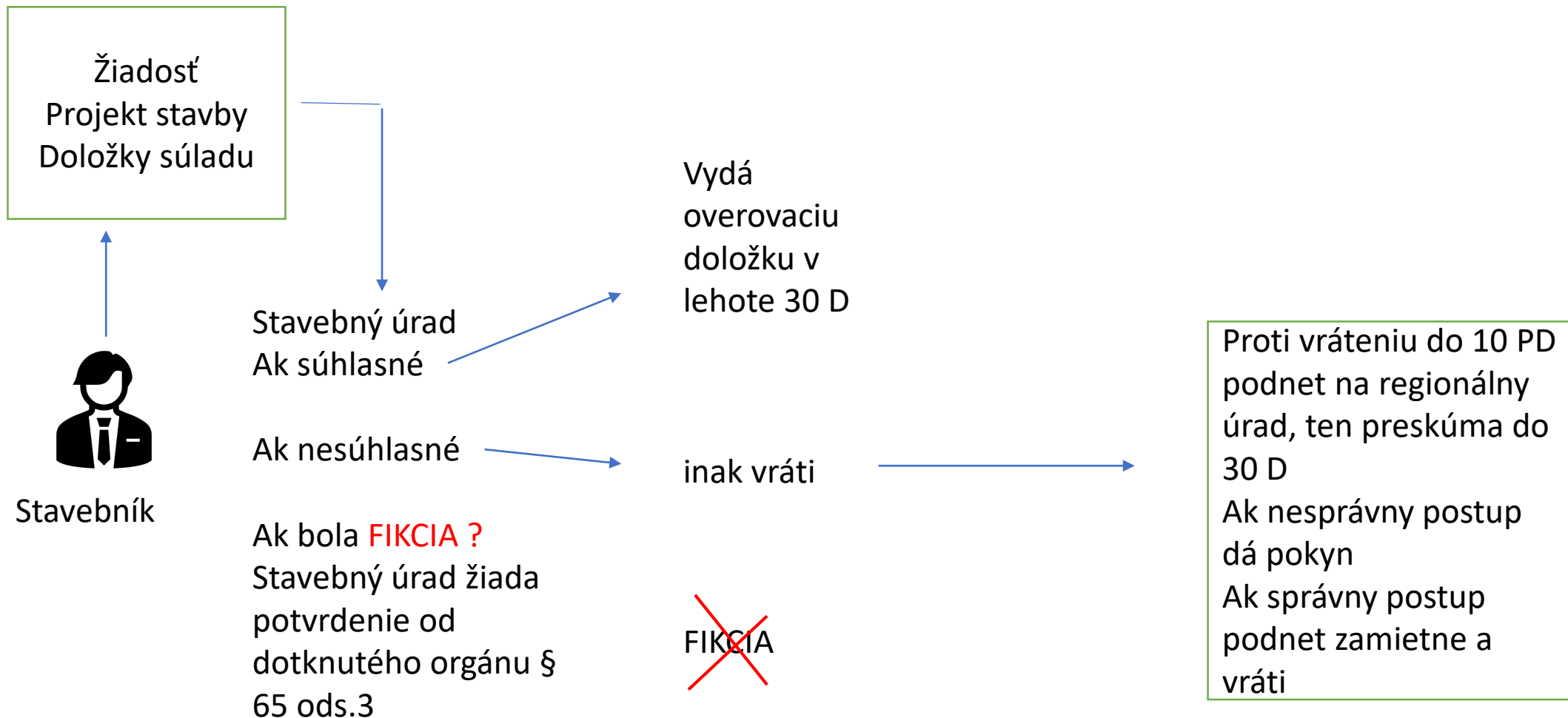
Prerokovanie projektu stavby

- **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.

Overenie projektu stavby

§ 65

Lehota na vybavenie
30 dní



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.

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.

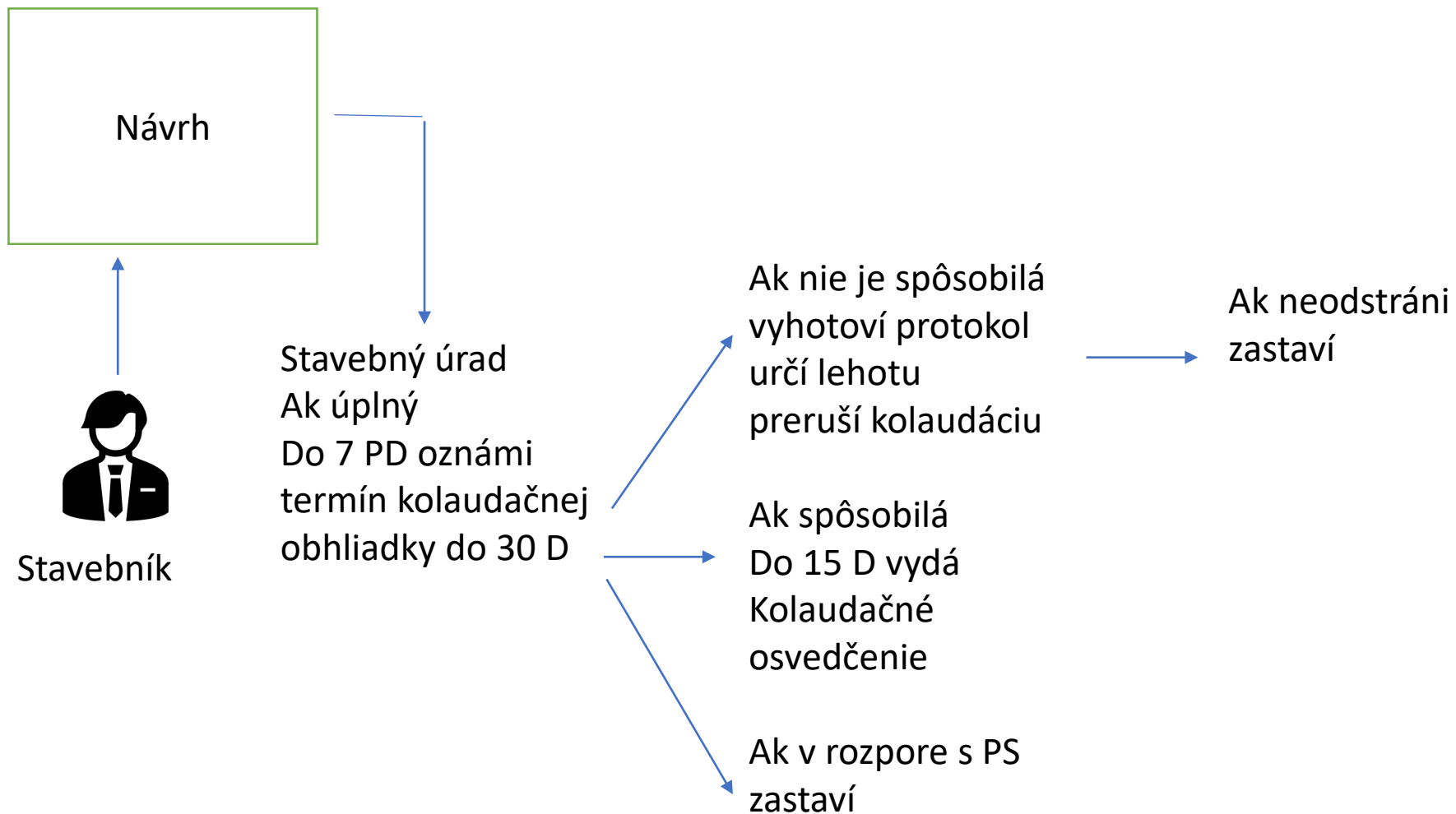


Procesy a konania

Základné fázy výstavby					
STAVEBNÝ ZÁMER		PROJEKT STAVBY		Zhotovovanie	KOLAUDÁCIA
Prerokovanie	<u>Konanie o stavebnom zámere</u>	Prerokovanie	Overenie projektu stavby		<u>Vydanie kolaudačného osvedčenia a overenia dokumentácie SZS</u>
Získavanie záväzných stanovísk a záväzných vyjadrení		Získavanie doložiek súlady			
					
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

Kolaudácia stavby

§ 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 oznámí **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 sieť technického vybavenia územia alebo na overenie vhodnosti stavebných výrobkov na zamýšľané použitie. Kolaudačná obhliadka sa musí uskutočniť do 30 dní od jej oznámenia.**



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.



Vyhláška o štruktúre a
prevádzke informačného
systému územného
plánovania a výstavby, o
obsahu podania obsahu a
rozsahu dokumentácie
stavby
60 / 2025 Z. z.



§ 1 Portál výstavby

(1) **Portál výstavby** je časť informačného systému územného plánovania a výstavby ktorý spravuje úrad na úseku výstavby a štátneho stavebného dohľadu.

(2) Portál výstavby obsahuje

- a) úložisko dokumentácie,
- b) register výstavby,
- c) register stavieb,
- d) zoznam dotknutých orgánov,
- e) zoznam dotknutých právnických osôb,
- f) zoznam reprezentatívnych združení vlastníkov informačných zariadení.

§ 1 Portál výstavby

(3) **Úložisko dokumentácie** je dátové úložisko určené na ukladanie dokumentácie stavby a jej dokladovej časti v elektronickej podobe.

Kopírovať

(4) **Register výstavby** slúži na evidenciu všetkých stavieb a ich dokumentácie, ktorých podania sa uskutočnili ako elektronické podania alebo do elektronickej podoby konvertované listinné podania stavebným úradom, vo fáze povoľovacích procesov stavby až do uvedenia stavby do trvalého užívania alebo do vydania overovacej doložky ohlásenej stavby. Register výstavby obsahuje formuláre na príslušné podanie vrátane informácie o rozsahu a obsahu potrebnej dokumentácie stavby.

(5) **Register stavieb** obsahuje údaje o všetkých stavbách, ktoré sa od 1. apríla 2025 uviedli do trvalého užívania alebo im bola vydaná overovacia doložka ohlásenej stavby a ktorých podanie sa uskutočnilo ako elektronické podanie. Údaje o stavbách v registri stavieb nie sú verejne prístupné.



§ 1 Portál výstavby

(7) Informačný systém umožňuje používateľovi, ktorým je **vlastník stavby, stavebník alebo projektant**,

- a) vytvorenie prístupov pre ním poverených používateľov, ich evidenciu a definovanie ich používateľských práv,
- b) uloženie, editáciu, autorizáciu a prístup k elektronickej dokumentácii v úložisku dokumentácie v rozsahu jeho oprávnení,
- c) vytvorenie a odoslanie podania príslušnému dotknutému orgánu alebo dotknutej právnickej osobe,
- d) evidenciu získaných záväzných vyjadrení, záväzných stanovísk a doložiek súladu dotknutých orgánov a dotknutých právnických osôb,
- e) vytvorenie a odoslanie podania príslušnému stavebnému úradu,
- f) overenie stavu podania.



§ 1 Portál výstavby

(9) Informačný systém umožňuje používateľovi, ktorým je **dotknutý orgán** alebo **dotknutá právnická osoba**,

- a) vytvorenie prístupov pre ním poverených používateľov, ich evidenciu a definovanie ich používateľských práv,
- b) prístup k elektronickej dokumentácii v úložisku dokumentácie,
- c) prístup ku všetkým záväzným vyjadreniam, záväzným stanoviskám alebo doložkám súladu k predmetnému konaniu,
- d) vytvorenie a odoslanie záväzného vyjadrenia, záväzného stanoviska alebo doložky súladu,
- e) evidenciu a prístup ku všetkým ním vytvoreným záväzným vyjadreniam a iným vyjadreniam, záväzným stanoviskám a doložkám súladu.

§ 1 Portál výstavby

(10) Informačný systém umožňuje používateľovi, ktorým je **stavebný úrad** alebo jeho **nadriadený orgán**,

- a) vytvorenie prístupov pre ním poverených používateľov, ich evidenciu a definovanie ich používateľských práv,
- b) prístup k elektronickej dokumentácii v úložisku dokumentácie,
- c) uloženie elektronickej dokumentácie získanej konverziou podľa § 63 ods. 3 Stavebného zákona,
- d) prístup ku všetkým záväzným vyjadreniam, záväzným stanoviskám alebo doložkám súladu dotknutých orgánov a dotknutých právnických osôb k predmetnému konaniu,
- e) evidenciu konania,



§ 1 Portál výstavby

(10) Informačný systém umožňuje používateľovi, ktorým je **stavebný úrad** alebo jeho **nadriadený orgán**,

f) sprístupnenie elektronickej dokumentácie v úložisku dokumentácie, záväzných vyjadrení, záväzných stanovísk, doložiek súladu dotknutých orgánov a dotknutých právnických osôb k predmetnému konaniu pre účastníka konania,

g) sprístupnenie vyjadrenia, oznámenia, rozhodnutia, overovacej doložky alebo kolaudačného osvedčenia k predmetnému podaniu pre oprávnených používateľov a ich evidenciu,

h) prístup, zápis a vedenie evidencie v registri stavieb.



§ 2 Portál výstavby

(1) **Podaním** sa rozumie podanie žiadosti, oznámenia, ohlásenia, odvolania alebo podnetu príslušnému stavebnému úradu, dotknutému orgánu, dotknutej právnickej osobe alebo úradu, ktorého súčasťou je

- a) vyplnený formulár určený pre príslušné podanie,
- b) dokumentácia stavby,
- c) ostatné požadované prílohy a dokumenty,
- d) doklad o úhrade správneho poplatku, ak je úkon spoplatnený.

(2) **Elektronické podanie** je podanie, ktorého všetky súčasti sú v elektronickej podobe a je uskutočnené elektronicky prostredníctvom informačného systému.

(3) Veľkosť elektronického podania vrátane príloh je maximálne 100 MB. Do maximálnej veľkosti podania sa nezapočítava veľkosť elektronickej dokumentácie stavby v úložisku dokumentácie.



§ 2 Portál výstavby

(4) **Listinné podanie** je podanie, ktorého akákoľvek súčasť je priložená alebo neskôr doplnená v listinnej podobe alebo je uskutočnené inak ako elektronické podanie.

(5) Ak je podanie s ohlásením uskutočnené v listinnej podobe, jeho prílohy vrátane projektu stavby na ohlásenie, je možné doplniť ako listinné prílohy vo formáte A4 alebo A3 pre projekt stavby na ohlásenie a vo formáte A4 pre iné prílohy.



§ 6 Dokumentácia stavby

(12) Dokumentácia stavby, ktorá tvorí súčasť elektronického podania sa ukladá v elektronickej podobe do príslušnej sekcie informačného systému. Výkresy a dokumenty sa ukladajú ako samostatné súbory podľa etáp povoľovacieho procesu alebo procesu výstavby, podľa jednotlivých stavieb, stavebných objektov, prevádzkových súborov, odborností, profesií a revízií a podľa toho, či ide o textovú časť dokumentácie stavby, grafickú časť dokumentácie stavby alebo prílohy dokumentácie stavby alebo formulára.

(13) Súbory ukladané do úložiska dokumentácie musia mať názov tvorený kódom a príponou typu súboru podľa prílohy č. 24, to neplatí pre súbory získané konverziou do elektronickej podoby podľa § 2 ods. 6.

§ 6 Dokumentácia stavby

(14) Dokumentácia stavby, ktorá tvorí súčasť listinného podania, sa priloží v listinnej podobe. Pre potreby povoľovacích procesov stavebného alebo regionálneho úradu sa priložia dve úplné vyhotovenia dokumentácie stavby. Pre vydanie záväzných stanovísk dotknutých orgánov a záväzných vyjadrení dotknutých právnických osôb sa počet úplných vyhotovení dokumentácie stavby neustanovuje.

<https://www.slov-lex.sk/ezbierky/pravne-predpisy/SK/ZZ/2025/60/20250401>



§ 8-22 Výstupy orgánov

Záväzné stanovisko obsahuje okrem všeobecných náležitostí aj

- a) identifikačné údaje žiadateľa,
- b) identifikačné údaje stavebníka,
- c) základné údaje o stavbe v rozsahu ID stavby, názov stavby, identifikačné údaje stavby, členenie stavby,
- d) identifikáciu posudzovanej dokumentácie v rozsahu identifikačné údaje dokumentácie, identifikačné údaje generálneho projektanta alebo projektanta,
- e) uvedenie konania, na ktoré sa záväzné stanovisko vzťahuje,
- f) ustanovenie právneho predpisu, na základe ktorého dotknutý orgán uplatňuje svoju pôsobnosť,
- g) konkrétne požiadavky a návrhy k stavbe uvedené v samostatných bodoch, ich preskúmateľné odôvodnenie,
- h) záver k posudzovanej dokumentácii vyjadrujúci „súhlas“, „súhlas s podmienkami“ alebo „nesúhlas“ s uvedením dôvodov,



§ 8-22 Výstupy orgánov

Záväzné stanovisko obsahuje okrem všeobecných náležitostí aj

- i) údaj o lehote platnosti,
- j) údaj, či sa záväzným stanoviskom zároveň nahrádza stanovisko pre posúdenie nasledujúcich stupňov dokumentácie podľa Stavebného zákona alebo si dotknutý orgán vyhradzuje vydať doložku súladu,
- k) údaj, či sa predchádzajúce záväzné stanovisko potvrdzuje, dopĺňa, mení alebo nahrádza s uvedením dôvodov.



§ 8-22 Výstupy orgánov

Záväzné stanovisko obsahuje okrem všeobecných náležitostí aj

- i) údaj o lehote platnosti,
- j) údaj, či sa záväzným stanoviskom zároveň nahrádza stanovisko pre posúdenie nasledujúcich stupňov dokumentácie podľa Stavebného zákona alebo si dotknutý orgán vyhradzuje vydať doložku súladu,
- k) údaj, či sa predchádzajúce záväzné stanovisko potvrdzuje, dopĺňa, mení alebo nahrádza s uvedením dôvodov.



Ďakujem za pozornosť

