



Nová legislatíva a projektantská prax: Zodpovednosť, zmluvy, dôsledky

Slovensko vstúpilo do novej éry stavebného práva, ktorá zásadne mení spôsob projektovania, povoľovania stavieb, komunikáciu so stavebnými úradmi aj zodpovednosti projektantov. Nová legislatíva prináša viac kompetencií, ale zároveň aj väčšiu mieru zodpovednosti za celý povoľovací proces a zmluvné vzťahy. Slovenská komora stavebných inžinierov (SKSI) reaguje sériou odborných seminárov, ktoré majú pomôcť odbornej i laickej verejnosti zorientovať sa v týchto zmenách a pripraviť sa na ich praktické uplatňovanie.

Zákon č. 25/2025 je doplnený tzv. zberným zákonom č. 26/2025, ktorý zabezpečuje právny súlad s ďalšími predpismi, týkajúcimi sa oblasti prípravy, povoľovania a realizácie stavieb. **„Zákon 25/2025 predstavuje najväčšiu legislatívnu zmenu v oblasti výstavby za posledné desaťročia. Nečudujme sa, že jeho praktické uplatňovanie si vyžaduje čas, trpezlivosť a korektnú spoluprácu všetkých subjektov, podieľajúcich sa na výstavbe“** zdôraznil podpredseda predstavenstva SKSI, Ján Jakubov,. Schválené boli niektoré vykonávacie vyhlášky, najmä vyhláška č. 59/2025 o členení stavieb a vyhláška č. 60/2025 o štruktúre a prevádzke informačného systému, o obsahu podaní a obsahu a rozsahu dokumentácie stavby. Okrem nich sú v príprave ďalšie vyhlášky o stavebných požiadavkách, bezbariérovosti, geodetických činnostiach, vzdelávaní zamestnancov stavebných úradov. **„Tieto vyhlášky sú základným pracovným nástrojom projektanta. Naša komora sleduje ich tvorbu a aktívne pripomienkuje obsah. Musíme konštatovať, že neakceptovanie viacerých pripomienok SKSI spôsobilo, že súčasné znenie schválených vyhlášok považujeme za nedostatočné,“** hovorí podpredseda SKSI.

Projektová dokumentácia v štyroch stupňoch

Nový zákon zavádza štyri jasne definované stupne projektovej dokumentácie: stavebný zámer, projekt stavby, projekt stavby na ohlásenie a vykonávací projekt. Každý má rovnakú základnú štruktúru – zoznam dokumentácie, súhrnnú správu,



situačné výkresy, dokumentáciu stavebných objektov, prílohy. Súčasný vykonávací projekt sme v minulosti poznali pod názvom realizačný projekt. Rozlíšenie medzi vykonávacím projektom a realizačnou dokumentáciou (pojem v novom stavebnom zákone) je zásadné. Tá prvá patrí projektantovi, druhá zhotoviteľovi. **„Stretávame sa s tým, že uchádzači o autorizáciu tieto pojmy zamieňajú. Musíme si ich dôsledne osvojiť a rešpektovať súčasne platné legislatívne definície,“** upozornil Jakubov. Prvostupňové stavebné úrady ostávajú naďalej pod samosprávou (mestá, obce). Odvolacím orgánom je regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu (v sídlach krajských miest), najvyšším je centrálny úrad v Bratislave. Zákon pozná aj špeciálne a iné stavebné úrady – napríklad niektoré ministerstvá či Úrad jadrového dozoru. Každý typ konania má jasne definovanú kompetenciu. Správa o prerokovaní stavebného zámeru sumarizuje všetky záväzné vyjadrenia, pripomienky, lehoty a vyhodnotenia. Projektant uvádza, ktoré požiadavky boli zapracované a ktoré nie, vrátane dôvodov. Prílohou sú dokumenty preukazujúce komunikáciu. Tento dokument je podkladom rozhodnutia o zámere.

Projekt stavby a doložka súladu

Projekt stavby nadväzuje na zámer, musí byť s ním v súlade. Vypracúva sa doložka súladu – inštitúcie, ktoré si ju vyhradili, musia jej vydanie potvrdiť do 30 alebo 60 dní. **„Doložka súladu je dôležitá najmä preto, že nahrádza zdĺhavé prerokovania projektu a stanovuje presný rámec schváleného riešenia,“** poznamenal Jakubov. Projektant má zároveň právo vykonávať dohľad projektanta nad realizáciou stavby, nový pojem nahrádza autorský dozor. Kontroluje súlad výstavby so schváleným projektom, zapisuje odchýlky a zmeny do stavebného denníka. **„Doteraz bola účasť projektanta pri zmenách dobrovoľná, dnes je to zákonná povinnosť. Je to krok správnym smerom,“** dodáva podpredseda SKSI. Projekt stavby musí byť overený stavebným úradom, ktorý vydá overovaciu doložku. Bez nej je stavba klasifikovaná ako „čierna“. Platnosť doložky je dva roky, výnimočne aj dlhšie, ak to stavba vyžaduje. Rozhodnutie o stavebnom zámere nie je koncom povoľovacieho procesu. Realizácia sa začína až overením projektu stavby.

Elektronická dokumentácia a prechodné obdobie



Do 31. marca 2029 trvá prechodné obdobie, počas ktorého je možné podávať dokumentáciu listinne aj elektronicky. Elektronická verzia musí zahŕňať projekt aj elektronickú žiadosť. Inak ostáva dokument „spiaci“ a úrady sa k nemu nedostanú. Mnohé stavebné úrady zatiaľ nemajú potrebné vybavenie ani digitálne zručnosti. Zavedené sú taxatívne lehoty – ak sa orgán v zákonom stanovenej lehote nevyjadrí, platí fikcia súhlasu. **„Fikcia súhlasu je užitočná, no nebezpečná. Niekedy orgány nereagujú včas, ale pri kolaudácii môžu vytvárať problémy. Odporúčam projektantom, aby vo vlastnom záujme zabezpečili vyjadrenia od všetkých kľúčových inštitúcií,“** pripomína Jakubov.

Nová legislatíva nastavuje vyššiu úroveň odbornej zodpovednosti, presnosti dokumentácie a digitálnych procesov. Projektant sa musí orientovať nielen v obsahovej štruktúre, ale aj v zmluvách, elektronickej komunikácii a legislatívnych lehotách. Vyhlášky sú v niektorých oblastiach nedostatočne rozpracované, SKSI navrhuje ich doplnenie a odbornú diskusiu. **„Je našou úlohou chrániť profesiu stavebného inžiniera a zároveň napomáhať procesom digitalizácie a modernizácii výstavby na Slovensku,“** uzatvára Ján Jakubov.