



## Nový stavebný zákon: Digitalizácia, zjednodušenie procesov a revolúcia v povoľovaní stavieb

Po takmer 50 rokoch prichádza nový stavebný zákon, ktorý zásadne mení procesy povoľovania stavieb a prináša digitalizáciu do oblasti výstavby. Tento zákon, účinný od 1. apríla 2025, má ambíciu zjednodušiť a zrýchliť stavebné konania, čím reaguje na dlhodobé problémy v oblasti stavebníctva.

**"Každá vláda sa pokúšala o reformu v oblasti výstavby, ale vždy skončila v nejakej fáze,"** vysvetľuje Slavomíra Salajová, právnička a poradkyňa na Úrade pre územné plánovanie a výstavbu v oblasti legislatívy. Tvrdí, že nový zákon je výsledkom dlhoročných snáh o reformu a dodáva: **„V roku 2022 sa však podarilo schváliť dva zákony, ktoré zavrhli pomerne úspešnú reformu. Táto reforma sa od predchádzajúcich líšila tým, že sa nesústredila len na legislatívny text, ale aj na digitalizáciu a elektronizáciu procesov."**

Zákon o územnom plánovaní nadobudol účinnosť v roku 2024 a v roku 2025 bol v rámci reformy schválený aj nový stavebný zákon, ktorý nadobudol účinnosť k 1.4.2025.

Historický kontext a potreba reformy

Stavebný zákon, ktorý bol v platnosti takmer 50 rokov, už nevyhovoval súčasným potrebám stavebníkov, projektantov ani úradov. Výrazné technologické pokroky, zmeny v urbanizácii a nové požiadavky na transparentnosť procesov si vyžadovali zásadnú reformu. **"V rámci tohto storočia sa každá vláda pokúšala prijať alebo spraviť nejakú reformu v oblasti výstavby. Ani sa nedá povedať, že by tá reforma nebola prioritou, ale vždy skončila v nejakej fáze,"** pripomína Salajová. Jedným z hlavných problémov bola roztrieštenosť štátnej správy v oblasti výstavby. Kompetencie boli rozdelené medzi ministerstvo dopravy, ministerstvo vnútra a obce, čo spôsobovalo neefektívnosť a zdĺhavé procesy. **"Ked' máte tri deti a viete, že ich máte riadiť, tak viete, že toto je neriaditeľná vec. Preto bolo potrebné pri reforme zamyslieť sa nielen nad zmenou legislatívy, ale aj nad systémovým riešením výkonu štátnej správy,"** dodáva právnička.

Zjednodušenie povoľovacích procesov



Jednou z najväčších zmien je zavedenie jediného konania – konania o stavebnom zámere. Doteraz existovali dve samostatné konania: územné konanie a stavebné povolenie. Nový zákon ich zlúčil do jedného procesu, čím sa výrazne skracuje čas potrebný na získanie povolenia. **"Nový stavebný zákon už nepozná rodinný dom ako samostatnú kategóriu, ale v jednej z vykonávacích vyhlášok je definovaný ako bytový dom s jednou bytovou jednotkou. Každý stavebník musí mať overený projekt stavby, bez ktorého nie je možné začať stavebné práce,"** vysvetľuje Salajová. Zákon tiež zavádza fikciu súhlasu – ak sa dotknuté orgány nevyjadria v stanovenej lehote (30 alebo 60 dní pri zložitejších stavbách), automaticky sa predpokladá, že nemajú námietky.

#### Digitalizácia a portál výstavby

Jedným z revolučných prvkov nového zákona je digitalizácia procesov. Zavádza sa Portál výstavby, ktorý umožňuje elektronické podávanie dokumentácie a sledovanie lehôt. **"Celú prípravnú fázu je možné dnes už zrealizovať v portáli. Stavebník môže nahrať stavebný zámer a odoslať ho dotknutým orgánom. Portál sleduje čas a počíta fikciu súhlasu, čo výrazne zjednodušuje proces,"** vysvetľuje Salajová. Portál tiež umožňuje elektronické zdieľanie dokumentácie – stavebník už nemusí nosiť papierové kópie na rôzne úrady, stačí poslať odkaz na uložené dokumenty. **„A navyše, základné aktívum tohto systému by mal byť digitálny obraz krajiny, ktorý bude v budúcnosti poskytovať stavebníkom všetky informácie, ktoré sa týkajú daného územia,"** dodáva právnička. Nový zákon kladie väčší dôraz na zodpovednosť projektantov. Stavebník sa môže spoľahnúť na odborníkov, ktorí mu pomôžu s prípravou dokumentácie a zabezpečia jej súlad s územným plánom. **"Prenastavenie postavenia projektantov prináša väčšiu dôveru stavebníkov voči odborníkom. Zákon zvyšuje ich zodpovednosť, čo by malo viesť k kvalitnejšej príprave projektov a tým aj k rýchlejšiemu povoľovaciemu procesu,"** hovorí Salajová.

#### Výhody pre bežných stavebníkov

Pre bežného stavebníka, ktorý si chce postaviť rodinný dom, nový zákon prináša viacero výhod:



- **Jednoduchší a rýchlejší povoľovací proces** – jedno konanie namiesto dvoch.
- **Možnosť elektronického podania dokumentácie** – menej papierovačiek a návštev úradov.
- **Fikcia súhlasu** – ak sa úrady nevyjadria v stanovenej lehote, povolenie sa považuje za schválené.
- **Zvýšená zodpovednosť projektantov** – stavebník sa môže spoľahnúť na odborníkov.

***"Myslím si, že nový zákon pomôže bežným stavebníkom, ktorí nemajú čas behať po úradoch. Ak využijú elektronické služby, celý proces bude pre nich oveľa jednoduchší,"*** uzatvára Salajová.

Nový stavebný zákon je významným krokom vpred v oblasti výstavby. Prax ukáže, ako efektívne bude fungovať, no už teraz je jasné, že digitalizácia a zjednodušenie procesov prinesú stavebníkom nové výhody.