



Koniec éry tolerancie čiernych stavieb: Nový stavebný zákon prináša zásadné zmeny

Slovensko sa dlhé roky potýkalo s problémom nelegálnej výstavby. Čierne stavby vznikali bez povolení, často v chránených oblastiach alebo na cudzích pozemkoch. Nový stavebný zákon, ktorý nadobudol účinnosť 1. apríla 2025, však prináša zásadné zmeny, ktoré majú tento problém riešiť. O tom, ako sa mení prístup k čiernym stavbám, sme sa rozprávali so Slavomírou Salajovou, právničkou a poradkyňou na Úrade pre územné plánovanie a výstavbu.

Presný počet čiernych stavieb na Slovensku nie je známy. **„Myslím si, že sa touto problematikou ešte nikto nezaoberal a že by to bola aj márna úloha spočítať všetky čierne stavby,“** hovorí Salajová. Nelegálne stavby pritom nie sú len malé prístavby či garáže – niektoré z nich sú veľké objekty, ktoré nemajú formálnu legalizáciu, a dokonca môžu byť vo vlastníctve štátu alebo samosprávy. Slovensko sa pri riešení čiernych stavieb nevydalo cestou úplnej amnestie ani úplného zákazu. **„Mohli sme povedať, že všetky čierne stavby sa zrušia, alebo že všetky sa dajú zlegalizovať. Slovenská republika sa vybrala cestou niekde napomedzi,“** vysvetľuje Salajová.

Na základe novely ešte starého stavebného zákona účinnej od 1.4.2024 čierne stavby sa rozdeľovali do troch kategórií:

1. Stavby postavené pred 1. októbrom 1976 – automaticky sa považovali za stavby postavené v súlade s predpismi. Tento mechanizmus sa nazýval generálny pardon.
2. Stavby postavené medzi 1. októbrom 1976 a 31. decembrom 1989 – mohli byť legalizované, ak sa nepretržite využívali na účel, na ktorý boli postavené, a zároveň vlastníkom stavby bol aj vlastníkom pozemku.
3. Stavby postavené po 1. januári 1990 – mohli byť dodatočne skolaudované v rámci konania o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie.

Nový stavebný zákon už nepozná inštitút dodatočného povolenia. **„Ak si chcete postaviť niečo po 1. apríli 2025, veľmi silno odporúčam, aby ste mal overený**



projekt stavby. Nový zákon neumožňuje dodatočné povolenie stavby – jedinou možnosťou je jej odstránenie,“ upozorňuje Salajová. To znamená, že neexistuje žiadna možnosť dodatočného riešenia pre stavby postavené po tomto dátume. Ak štátny stavebný dohľad zistí nelegálnu stavbu, môže teda okamžite nariadiť jej odstránenie.

Štát preberá kontrolu nad odstraňovaním čiernych stavieb

Doteraz bolo odstraňovanie čiernych stavieb v kompetencii obcí, ktoré často nemali finančné ani personálne kapacity na realizáciu demolácií. Realita odstránenia stavby bola taká, že možno by sme ich spočítali na prstoch dvoch rúk. Nový zákon však prenáša túto kompetenciu na štát. **„Regionálne úrady budú mať na starosti výkon štátneho stavebného dohľadu a nariadenie odstránenia stavby,**“ vysvetľuje odborníčka. Štát zároveň buduje inšpekciu, ktorá bude mať kapacity na reálne vykonávanie demolácií. Jedným z cieľov nového zákona je zamedziť výstavbe čiernych stavieb v chránených oblastiach. **„Ak si niekto postaví nelegálnu stavbu v problémovom území, kde sú napríklad environmentálne alebo kultúrne obmedzenia, nebude mať žiadnu možnosť dodatočnej legalizácie,**“ upozorňuje Salajová.

Dodatočná kolaudácia: Posledná šanca na legalizáciu

Aj keď nový zákon neumožňuje dodatočné povolenie, stále existuje možnosť dodatočnej kolaudácie pre stavby postavené pred 31. marcom 2025. **„Toto konanie je miernejšie ako klasické povoľovanie stavby. Skúma sa len súlad s funkciou, nie priestorové regulatívy,**“ vysvetľuje Salajová. To znamená, že ak niekto postavil prístavbu k rodinnému domu, ktorá nebola skolaudovaná, môže ju dodatočne legalizovať, ak nie je v rozpore s verejným záujmom. Nový stavebný zákon takto prináša zásadné zmeny v oblasti čiernych stavieb. Končí sa éra dodatočného povoľovania, štát preberá kontrolu nad odstraňovaním nelegálnych stavieb a sprísňujú sa pravidlá pre výstavbu v chránených oblastiach. Ak niekto plánuje stavať po 1. apríli 2025, musí mať overený projekt stavby, inak mu hrozí povinné odstránenie stavby. Bez príslušného povolenia alebo ohlasenia nepomôže určite ani bomboniera prinesená na kompetentný úrad.