



Projektant v centre novej stavebnej legislatívy: viac právomocí, viac zodpovednosti

Stavebný zákon č. 25/2025 Z. z. zásadne mení pravidlá výstavby na Slovensku. Projektant už nie je len technickým odborníkom v pozadí – stáva sa kľúčovou osobou povoľovacích procesov, koordinácie subdodávok a zmluvných vzťahov. Nová legislatíva prináša viac právomocí, ale aj väčšiu zodpovednosť. Ako sa pripraviť na riziká spojené s projektovou dokumentáciou, ako nastaviť spoluprácu s investorom či subdodávateľom a ako sa právne chrániť?

Nová legislatíva výrazne posilňuje postavenie projektanta nielen v technickej časti procesu, aj v zmluvnoprávných vzťahoch. **„Nový zákon už nepovažuje projektanta za podružného odborníka, ale za kľúčového aktéra, ktorého kompetencie sa približujú štandardom západných štátov,“** hovorí advokát Roman Hriadel, vedúci partner advokátskej kancelárie Hriadel-Heger & Partners. Ako uviedol počas odborného seminára organizovaného Slovenskou komorou stavebných inžinierov, zákon rozlišuje medzi projektantom, ktorý má všeobecné oprávnenie a projektantom špecialistom, ktorý je oprávnený len na určitý typ činnosti. Vzniká tiež nová funkcia generálneho projektanta, ktorá okrem odborného výkonu zahŕňa aj manažérsku a koordinačnú zodpovednosť. **„Projektant, ktorý nie je kvalifikovaný na vypracovanie určitej časti dokumentácie, musí zabezpečiť spoluprácu špecialistu. Zodpovednosť za chyby či škody však nesie v plnom rozsahu,“** definuje Roman Hriadel.

Projektant ako garant procesu

Nová legislatíva stavia projektanta do centra povoľovania. Už vo fáze prerokovania stavebného zámeru musí zabezpečiť podklady, elektronicky sprístupniť dokumentáciu, požiadať stanoviská a vypracovať precíznu Správu o prerokovaní podľa vyhlášky č. 60/2025. **„Ak správa nespĺňa náležitosti, úrad neudelí povolenie,“** pripomína odborník. Projektant je účastníkom konania pred úradom a nesie zodpovednosť za technickú aj formálnu stránku procesu. Má právo vstupovať na stavenisko, kontrolovať súlad výstavby s dokumentáciou a zaznamenávať



odchýlky. Zúčastňuje sa kolaudácií a jeho vyjadrenie ovplyvňuje rozhodnutia úradov. **„Ak sa stavba mení bez jeho súhlasu, môže sa zodpovednosti vyvinúť. Zápisy sú jeho dôkazom,“** vysvetľuje advokát. Jasná spolupráca so stavebníkom je kľúčová, najmä ak ide o projekt „na kľúč“. Mnohé spory vznikajú práve kvôli chýbajúcej alebo nepresnej zmluve. Musí obsahovať opis diela, termín, definovanú súčinnosť zo strany stavebníka a ustanovenia o prácach navyše. **„Dobrá zmluva robí dobrých priateľov. Bez nej sa právne nedá brániť,“** vysvetľuje Hriadel. Ústna dohoda či stručná objednávka nestačí, v prípade škody totiž projektant ostáva bez ochrany.

Generálny projektant: koordinácia a plná zodpovednosť

Aj keď časť dokumentácie zabezpečuje subdodávateľ, generálny projektant zodpovedá za celý projekt voči stavebníkovi. Regresný nárok je možný len vďaka dobrej zmluve. **„Chyba subdodávateľa ma voči stavebníkovi neoslobodzuje,“** vysvetľuje Roman Hriadel a dodáva, že zmluva so subdodávateľom musí kopírovať hlavné záväzky, vrátane sankcií a jasne definovaného rozsahu. A aké sú najčastejšie chyby v dokumentácii? Chýbajúce časti, rozpor výkresov s výkazom výmer, nedodržané normy, či následné technické vady po výstavbe. Právne dôsledky môžu byť značné. **„Projektant by zároveň nemal určovať finálnu cenu stavby, to je úloha cenárov,“** dodáva odborník. Nezáväzné nacenenie musí byť označené jasne. Inak môže projektant čeliť nárokom kvôli cenovým rozdielom.

Spoluzodpovednosť a dokazovanie v prípade väd stavby

V stavebnej praxi sa často vyskytujú situácie, kde za vadu stavby nezodpovedá výlučne projektant, ale aj zhotoviteľ. Ako upozorňuje Roman Hriadel, právna zodpovednosť sa delí podľa miery odbornej starostlivosti, ktorú jednotlivé strany mali vykonať: **„Stavebná firma je povinná čítať projektovú dokumentáciu, a ak v nej identifikuje chybu, nesmie ju ignorovať. Ak napriek tomu pokračuje vo výstavbe, vzniká spoluzodpovednosť.“** Kľúčovým pojmom je pritom primeraná odborná starostlivosť. Zhotoviteľ musí byť schopný odhaliť chybu, ktorú by mal odborník s jeho kvalifikáciou rozpoznať. Ak ju ignoruje, znáša následky spolu s projektantom. V prípade súdneho sporu sa dokazovanie zameriava na to, či



zhotoviteľ mohol a mal vedieť o chybe v dokumentácii. Tento proces je často náročný, zahŕňa znalecké posudky, technické analýzy a právne výklady.

„Nie sú to jednoznačné prípady. Súdy nie sú technici, preto sa dokazovanie opiera o znalcov. Až posudok určí, či vada vznikla dôsledkom chyby projektanta, nevšímavosti zhotoviteľa, alebo ich kombináciou,“ definuje Roman Hriadel.

Odporúčania pre projektantov v svetle novej legislatívy

Nový stavebný zákon posúva profesiu projektanta do centra právnej aj technickej reality výstavby. Zvyšuje jeho kompetencie, ale rovnako aj zodpovednosť – najmä pri vypracovaní projektovej dokumentácie, koordinácii subdodávok, dohľade nad realizáciou a v zmluvných vzťahoch s investorom či stavebníkom. **„Projektant dnes nie je len kreslič. Je to odborník, ktorý musí vedieť čítať zákon, tvoriť precízne dokumenty, komunikovať s úradmi a právne sa chrániť. Jeho podpis má právnu váhu, aj preto mu musíme venovať pozornosť,“** hodnotí Roman Hriadel.

Základné odporúčania, ktoré sa z výkladu vynárajú, sú nasledovné: nepodceňovať zmluvu o dielo, ktorá jasne definuje rozsah prác, termíny, súčinnosť stavebníka, zmeny a cenové podmienky, vyžadovať zápisy a dokumentáciu o komunikácii a odmietnuť právne záväzné ocenenie stavby. Dôležité je aj koordinovať subdodávky cez kvalitné zmluvy a sledovať vývoj legislatívy. Zákon č. 25/2025 je totiž len začiatkom systémových zmien v oblasti výstavby. **„Projektant, ktorý pozná zákon, má pevnú zmluvu, a vie zdokumentovať svoju činnosť, sa dokáže brániť. A zároveň stavia bezpečne, odborne a v súlade s pravidlami,“** uzatvára Roman Hriadel.

Nový systém je výzvou, ale aj príležitosťou. Profesionalizácia projektantskej práce, dôraz na zodpovednosť a kvalifikáciu, a silnejšie zmluvné postavenie môžu výrazne zvýšiť prestíž a ochranu tejto profesie.