

OBSAH

Úvodom	3
I. VÝSTAVBA PODĽA NOVÉHO STAVEBNÉHO ZÁKONA.....	5
1. Zámer a ciele nového Stavebného zákona	5
2. Náhrada dvojúrovňového správneho konania o územnom plánovaní a o stavebnom konaní.....	5
3. Administratívne posúdenie stavebných zámerov	6
4. Fikcia súhlasu dotknutého orgánu	7
II. ÚPRAVA VEREJNEJ SPRÁVY VO VÝSTAVBE	8
1. Orgány verejnej správy vo výstavbe	8
2. Postavenie Slovenskej stavebnej inšpekcie.....	8
3. Priestupky a iné správne delikty	8
4. Úprava procesov povoľovania stavieb.....	9
<u>Zákon NR SR č. 25/2025 Z. z. - Stavebný zákon s komentárom</u>	<u>11</u>
ČI. I - PRVÁ ČASŤ - ZÁKLADNÉ USTANOVENIA.....	11
Predmet úpravy § 1	11
Stavba § 2	12
Budova § 3	17
Inžinierska stavba § 4	18
Zmena dokončenej stavby § 5	19
Stavenisko § 6	19
Stavebný pozemok, susedný pozemok a susedná stavba § 7	20
Dokumentácia stavby § 8	21
Projektová dokumentácia § 9	22
Realizačná dokumentácia § 10	23
Prevádzková dokumentácia § 11	24
DRUHÁ ČASŤ - PÔSOBNOSŤ ORGÁNOV ŠTÁTNEJ SPRÁVY VO VÝSTAVBE	26
Orgány štátnej správy vo výstavbe § 12	26
Úrad § 13.....	26
Regionálny úrad § 14	27
Stavebný úrad § 15.....	29
Špeciálny stavebný úrad a iný stavebný úrad § 16.....	30
Osobitný kvalifikačný predpoklad odborného zamestnanca § 17	31
TRETIA ČASŤ - VÝSTAVBA.....	33
Prvá hlava - Príprava stavieb.....	33
Všeobecné zásady výstavby § 18	33

Stavebno-technické požiadavky na výstavbu § 19	35
Prerokovanie stavebného zámeru § 20	36
Dotknuté orgány § 21	36
Dotknutá právnická osoba § 22	40
Správa o prerokovaní stavebného zámeru § 23.....	41
Prerokovanie projektu stavby § 24	41

Druhá hlava	42
Zhotovovanie stavieb § 25	42
Základné ustanovenia § 26	42
Stavebné práce § 27	43
Nepovolené stavebné práce § 28	44
Stavebník § 29.....	45
Povinnosti stavebníka § 30	47
Zhotoviteľ stavby § 31	49
Práva a povinnosti zhotoviteľa stavby § 32	53
Činnosti vo výstavbe § 33	54
Vyhradené činnosti vo výstavbe § 34	55
Projektant § 35	56
Osoba poverená stavebníkom vykonávať stavebný dozor § 36	60
Stavbyvedúci § 37 - § 39	61
Geodet § 40	65
Začatie stavby § 41	66
Vytyčenie stavby § 42.....	67
Kontrolná prehliadka stavby § 43	67
Ochrana kultúrneho dedičstva	
a osobitne chránených častí prírody a krajiny § 44.....	68
Povinnosti vlastníka stavby § 45	69
Opatrenie na susednom pozemku alebo susednej stavbe § 46	70
Úlavy pri živelných pohromách a haváriách § 47	71

ŠTVRTÁ ČASŤ - ROZHODNUTIA

A OPATRENIA STAVEBNÉHO ÚRADU.....	72
Prvá hlava - Konanie o stavebnom zámere	72
Správny orgán § 48	72
Účastník konania § 49.....	73
Žiadosť § 50	74
Oznámenie o začatí konania § 51	74
Dokazovanie § 52.....	75
Ústne pojednávanie § 53	77
Odstraňovanie rozporov § 54	78
Občianskoprávne námietky § 55	78
Zastavenie konania § 56.....	79
Predmet konania § 57	80

Lehota na rozhodnutie § 58	81
Zamietnutie žiadosti § 59	82
Rozhodnutie § 60	82
Platnosť rozhodnutia o stavebnom zámere a oznamovanie § 61	83
Konanie o zmene alebo zrušení rozhodnutia o stavebnom zámere § 62	84

Druhá hlava - Opatrenia správneho orgánu.....	86
Ohlásenie stavieb a stavebných úprav § 63	86
Ohlasovanie odstránenia nepovolenej informačnej konštrukcie § 64	87
Overenie projektu stavby § 65	89

Tretia hlava - Užívanie stavby.....	90
Kolaudácia stavieb § 66	90
Kolaudačné osvedčenie § 67	92
Zmena v užívaní stavby § 68.....	93
Dočasné užívanie stavby § 69	94
Predčasné užívanie stavby § 70	96

PIATA ČASŤ - ROZHODNUTIA A OPATRENIA

STAVEBNÉHO INŠPEKTORÁTU	97
Prvá hlava - Štátny stavebný dohľad § 71.....	97
Oprávnenia stavebných inšpektorov § 72 - § 73	98
Oprávnenia stavebného inšpektorátu vo verejnom záujme § 74	101

Druhá hlava - Nariadenie stavebného inšpektorátu	
vo verejnom záujme.....	103
Nariadenie stavebných prác § 75	103
Nariadenie neodkladných prác § 76	104
Nariadenie vypratania stavby § 77	105
Nariadenie odstránenia stavby § 78	106

Tretia hlava - Priestupky a iné správne delikty.....	107
Priestupky § 79	107
Iné správne delikty § 80	109

ŠIESTA ČASŤ - ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA	113
Spoločné ustanovenia § 81	113
Vzťah k správnomu poriadku § 82	114
Spĺnomocňovacie ustanovenia § 83	115
Prechodné ustanovenia § 84	115
Zrušenie Slovenskej stavebnej inšpekcie § 85.....	120
Zrušovacie ustanovenie § 86	121
Účinnosť	121

Zákon NR SR č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní s komentárom	125
---	------------

Prvá časť - Úvodné ustanovenia.....125

Predmet úpravy § 1	125
Územné plánovanie § 2	125
Cieľ územného plánovania § 3	125
Zásady územného plánovania § 4	126
Vymedzenie základných pojmov § 5	126

Druhá časť - Verejná správa v oblasti územného plánovania129

Orgány územného plánovania § 6	129
Úrad	130
Úrad a regionálne úrady § 7	130
Predseda úradu a podpredseda úradu § 8	131
Pôsobnosť úradu § 9	132
Samosprávny kraj § 10	134
Obec § 11	135
Odborne spôsobilá osoba § 12.....	136
Register odborne spôsobilých osôb § 13	137
Spracovateľ § 14	139
Dotknutý orgán a dotknutá právnická osoba § 15	141

Tretia časť - Územnoplánovacie podklady, zadanie

a územnoplánovacia dokumentácia143

Územnoplánovacie podklady § 16	143
Zadanie § 17	146
Územnoplánovacia dokumentácia § 18	146
Koncepcia územného rozvoja Slovenska § 19	148
Koncepcia územného rozvoja regiónu § 20	149
Územný plán mikroregiónu § 21	150
Územný plán obce § 22	151
Územný plán zóny § 23	154

Štvrtá časť - Posúdenie súladu so záväznou časťou

územnoplánovacej dokumentácie155

Záväzné stanovisko § 24	155
Záväzné stanovisko dotknutého orgánu	
podľa Stavebného zákona § 24a	156
Doložka súladu k projektu stavby podľa Stavebného zákona § 24b	159

Piatá časť.....160

Informačný systém § 25	160
------------------------------	-----

Šiesta časť - Proces územného plánovania164

Všeobecné ustanovenie § 26	164
----------------------------------	-----

Obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie § 27	165
Obstarávanie územnoplánovacích podkladov § 28	166
Prípravné práce § 29	168
Stavebná uzávera § 30	171
Spracovanie a prerokovanie návrhu územnoplánovacej dokumentácie § 31	172
Vyhodnotenie územnoplánovacej dokumentácie § 32	178
Obstarávanie zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie § 33	179
Schvaľovanie územnoplánovacej dokumentácie § 34	181
Nečinnosť § 35	183

Siedma časť - Spoločné, splnomocňovacie, prechodné, záverečné a zrušovacie ustanovenia	184
Doručovanie § 36	184
Vzťah k správnomu poriadku § 37	185
Spoločné ustanovenia § 38	185
Splnomocňovacie ustanovenia § 39	186
Prechodné ustanovenia § 40	187
Osobitné prechodné ustanovenia účinné od 1. apríla 2024 § 40a	190
Prechodné ustanovenie	
k úprave účinnej dňom vyhlásenia § 40d	193
Prechodné ustanovenia	
k úpravám účinným od 1. apríla 2025 § 40e	193
Zrušovacie ustanovenia § 41	195
Záverečné ustanovenie § 42 - § 43	196

Príloha č. 1 k zákonu č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní - Zoznam regionálnych úradov pre územné plánovanie a výstavbu

Príloha č. 2 k zákonu č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní - Zoznam preberaných právne záväzných aktov Európskej únie

<u>Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) [Úplné znenie zrušeného zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov s komentárom]</u>	205
---	------------

Prvá časť - Územné plánovanie	205
--	------------

Oddiel 1	205
-----------------------	------------

Ciele a úlohy územného plánovania	205
--	------------

Oddiel 8 - Územné konanie	205
--	------------

Umiestňovanie stavieb a využívanie územia § 32	205
---	------------

Príslušnosť § 33	206
-------------------------------	------------

Účastníci územného konania § 34	206
--	------------

Začatie územného konania § 35 - § 36	207
---	------------

Podklady územného rozhodnutia § 37 - § 38a	208
---	------------

Územné rozhodnutie § 39	210
Rozhodnutie o umiestnení stavby § 39a	210
Rozhodnutie o využívaní územia § 39b - § 40	211
Zmena územného rozhodnutia § 41	212
Oznámenie územného rozhodnutia § 42	213

Druhá časť - Stavebný poriadok214

Oddiel 1 - Základné ustanovenia	214
Stavba § 43	214
Členenie stavieb § 43a	215
Bytové budovy § 43b	216
Nebytové budovy § 43c	216
Základné požiadavky na stavby § 43d	217
Všeobecné technické požiadavky na výstavbu § 43e	217
Stavebné výrobky § 43f	217
Stavebné práce § 43g	217
Stavebný pozemok § 43h	217
Stavenisko § 43i	218

Oddiel 2 - Oprávnenie na uskutočňovanie stavieb

a vybrané činnosti vo výstavbe219

Oprávnenie na uskutočňovanie stavieb § 44	219
Vybrané činnosti vo výstavbe § 45	219
Projektant § 46	220
Stavbyvedúci § 46a	220
Stavebný dozor § 46b	220
Geodet a kartograf stavby § 46c	221
Stavebný denník § 46d	221

Oddiel 3 - Všeobecné technické požiadavky na výstavbu223

Všeobecné technické požiadavky na navrhovanie stavieb § 47	223
Všeobecné technické požiadavky na uskutočňovanie stavieb § 48 - § 53	224

Oddiel 4 - Povoľovanie stavieb, zmien stavieb a udržiavacích prác226

Stavby, ich zmeny a udržiavacie práce § 54 - § 56	226
Ohlásenie stavebnému úradu § 57	228
Žiadosť o stavebné povolenie § 58 - § 58a	228
Účastníci stavebného konania § 59	230
Stavebné konanie § 60 - § 65	231
Stavebné povolenie § 66 - § 70	235

Oddiel 5238

Povolenie terénnych úprav a prác § 71 - § 74	238
--	-----

Oddiel 6	240
Vytyčovanie stavieb § 75	240
Oddiel 7 - Užívanie stavieb	241
Kolaudácia stavieb § 76 - § 84	241
Zmena v užívaní stavby § 85	244
Oddiel 8 - Údržba stavieb a ich odstraňovanie	246
Údržba stavby § 86	246
Nevyhnutné úpravy § 87	246
Odstraňovanie stavieb § 88	247
Konanie o dodatočnom povolení stavby § 88a - § 93	248
Nariadenie zabezpečovacích prác § 94	251
Štátny stavebný príspevok § 95	251
Výpratanie stavby § 96 - 96a	251
Účastníci konania § 97	252
Oddiel 9	254
Štátny stavebný dohľad § 98 - § 104	254
Tretia časť - Sankcie	257
Priestupky § 105	257
Správne delikty § 106	258
Lehoty ukladania a výnosy pokút § 107	259
Piata časť - Stavebné úrady, špeciálne stavebné úrady a obce	260
Stavebné úrady § 117 - § 119	260
Špeciálne stavebné úrady § 120	261
Vojenské a iné stavebné úrady § 121 - § 123	262
Slovenská stavebná inšpekcia § 123a	262
Šiesta časť - Ochrana osobitných záujmov	263
Zabezpečenie záujmov obrany štátu § 125	263
Ochrana zložiek životného prostredia a iných osobitných záujmov § 126 - § 127	264
Úľavy pri živelných pohromách a pri haváriách § 127a	265
Siedma časť - Sústava informácií a evidencia	266
Register záujmových združení vlastníkov reklamných stavieb § 129a	266
Evidencia a ukladanie dokumentácie § 131 - § 133	267
Ôsma časť - Spoločné ustanovenia	268
Vstup na cudzie pozemky a stavby § 134	268
Opatrenia na susednom pozemku alebo stavbe § 135	269
Riešenie rozporov § 136	269

Občianskoprávne a iné námietky § 137	269
Spolupráca orgánov štátnej správy, obcí a súčinnosť právnických osôb § 138.....	270
Vymedzenie niektorých pojmov § 139	270
Pojmy stavebného poriadku § 139b	271
Vzťah k správneému poriadku § 140	274
Dotknuté orgány § 140a	274
Záväzné stanovisko § 140b	275
Osobitné ustanovenia k územnému konaniu, stavebnému konaniu a kolaudačnému konaniu a náležitostiam rozhodnutí vydaným v týchto konaniach § 140c	276
Preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie § 140d	277

Deviata časť - Prechodné a záverečné ustanovenia279

Prechodné ustanovenia § 141 - § 142	279
Prechodné ustanovenie k zmenám účinným od 1. júla 2005 § 142a.....	280
Prechodné ustanovenie § 142b	281
Prechodné ustanovenie k úpravám účinným od 1. augusta 2013 § 142c	281
Prechodné ustanovenie k úpravám účinným od 1. januára 2015 § 142ca	281
Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 2. januára 2015 § 142d	282
Prechodné ustanovenie § 142e	283
Prechodné ustanovenie k úpravám účinným od 1. januára 2017 § 142f	283
Prechodné ustanovenie k úprave účinnej od 1. mája 2019 § 142g	283
Prechodné ustanovenie súvisiace s krízovou situáciou spôsobenou ochorením COVID-19 § 142h	283
Prechodné ustanovenie k úprave účinnej od 1. mája 2021 § 142i	283
Prechodné ustanovenie k úpravám účinným od 1. apríla 2023 § 142j.....	284
Prechodné ustanovenie k úprave účinnej od 1. júla 2023 § 142k.....	284
Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. apríla 2024 § 142l	284
Prechodné ustanovenie k úpravám účinným dňom vyhlásenia § 142m	284
Záverečné ustanovenia § 143 - § 145.....	285

Príloha č. 1 k zákonu č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov - Sídlá a územné obvody stavebných inšpektorátov296

Príloha č. 2 k zákonu č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov - Zoznam preberaných právne záväzných aktov Európskej únie297

Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona299

Príloha k vyhláške č. 453/2000 Z. z., - Dokumentácia k návrhu na vydanie územného rozhodnutia pri stavbe jadrového zariadenia a stavbách súvisiacich s jadrovým zariadením.....317

Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu

a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie	323
---	-----

Príloha k vyhláske č. 532/2002 Z. z. - Všeobecné technické požiadavky zabezpečujúce užívanie na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie	358
--	------------

<u>Vyhláska Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 547/2003 Z. z. o obsahu a rozsahu odbornej prípravy a postupe pri overovaní a osvedčovaní osobitného kvalifikačného predpokladu na zabezpečenie činnosti stavebného úradu</u>	369
---	------------

Príloha k vyhláske č. 547/2003 Z. z. - Obsah a rozsah odbornej prípravy zamestnancov vo verejnej službe na zabezpečenie činnosti stavebného úradu	371
--	------------

Zákon o stavebných výrobkoch

<u>(Úplné znenie zákona č. 133/2013 Z. z. o stavebných výrobkoch)</u>	373
--	------------

III. POZEMKOVÉ PRÁVO409

1. Predmet, systém a zásady pozemkového práva	409
2. Najdôležitejšie predpisy pozemkového práva	410
3. Pozemkové vlastníctvo	413
a) Vlastníctvo k pozemku a užívacie právo k pozemkom	413
b) Objekt pozemkového vlastníctva	414
4. Občan ako pozemkový vlastník - preukázanie právnej subjektivity	417
5. Vznik a zánik pozemkového vlastníctva	418
a) Kúpa pozemku	418
b) Zámena pozemku	419
c) Darovanie pozemku	419
d) Dedenie pozemkov	420
e) Užívanie pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadanie vlastníctva k nim	421
f) Susedské práva	422

<u>Zákon NR SR č. 503/2003 Z. z. o navrátení vlastníctva k pozemkom a o zmene a doplnení zákona NR SR č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov</u>	423
---	------------

<u>Zákon NR SR č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov</u>	437
---	------------

<u>Zákon NR SR č. 371/2021 Z. z. o významných investíciách</u>	457
---	------------

<u>Zákon NR SR č. 64/1997 Z. z.</u> o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim	473
---	-----

<u>Zákon NR SR č. 180/1995 Z. z.</u> o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom	483
---	-----

<u>Zákon NR SR č. 97/2013 Z. z.</u> o pozemkových spoločenstvách	505
---	-----

<u>Zákon SNR č. 330/1991 Zb.</u> o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách	531
---	-----

<u>Zákon SNR č. 229/1991 Zb.</u> o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku	599
---	-----

<u>Zákon č. 42/1992 Zb.</u> o úprave majetkových vzťahov a vyporiadaní majetkových nárokov v družstvách	627
--	-----

<u>Zákon č. 193/2001 Z. z.</u> o podpore na zriadenie priemyselných parkov a o doplnení zákona NR SR č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov	649
--	-----

<u>Zákon č. 282/2015 Z. z.</u> o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov	659
---	-----

<u>Zákon č. 140/2014 Z. z.</u> o nadobúdání vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov.....	677
--	-----

Slovník stavebného práva	681
---------------------------------------	-----

Register Slovníka stavebného práva	751
---	-----

Obsah.....	755
-------------------	-----