

STAVEBNÝ ZÁKON - ČIERNE STAVBY

Aplikačná prax pri preskúmvaní spôsobilosti stavby na užívanie

SEMINÁR PRE ZAMESTNANCOV ŠTÁTNEJ VODNEJ SPRÁVY

Slavomíra Salajová, Roman Skorka

28. máj 2026, Žilina



ÚRAD PRE ÚZEMNÉ
PLÁNOVANIE A VÝSTAVBU
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Právny rámec

Do 14.3.2025	Do 31.3.2025	Od 1.4.2025
<ul style="list-style-type: none">▪ Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)▪ v znení zákon č. 46/2024 Z. z.▪ Vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z. z. , ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.▪ Zákon č. 162/1995 Z. z. katastrálny zákon	<ul style="list-style-type: none">▪ Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)▪ v znení zákona č. 46/2024 Z. z.▪ v znení zákona č. 26/2025 Z. z.▪ Vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z. z. , ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.▪ Zákon č. 162/1995 Z. z. katastrálny zákon	<ul style="list-style-type: none">▪ Zákon č. 25/2025 Zb. Stavebný zákon▪ Vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z. z. , ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.▪ Zákon č. 162/1995 Z. z. katastrálny zákon



Metodické usmernenie

https://uupv.sk/vystavba/agenda-vystavby



Zákony



Vyhľadávky




Nariadenia vlády



Archív

Metodické pokyny



[Metodické usmernenie k ustanoveniam § 140d a § 142l ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku \(stavebný zákon\) v znení zákona č. 46/2024 Z. z. účinnom od 1. apríla 2024 v znení zmien a doplnení podľa zákona č. 26/2025 Z. z. \(pdf, 352.18 kB\)](#) 

[Metodické usmernenie k ustanoveniam § 140d a § 142l ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku \(stavebný zákon\) v znení zákona č. 46/2024 Z. z. účinnom od 1. apríla 2024 v znení zmien a doplnení podľa zákona č. 26/2025 Z. z. \(pdf, 352.18 kB\)](#)



Časová os

1.10.1976

1.1.1990

1.4.2024

1.4.2025

pred 1.10.1976

od 1. 10 1976 do 31. 12. 1989

od 1. 1. 1990 do 31. 3 2024

od 1.4.2024 do 31.3.2025

po 1.4.2025

50/1976 Zb.
§ 142l ods. 3 SZ

Stavby postavené sa dňom 1. apríla 2024 považujú za stavby postavené v súlade s platnými predpismi

50/1976 Zb.
§ 142l ods. 3 SZ

Stavby postavené sa dňom 1. apríla 2024 považujú za stavby postavené v súlade so stavebným zákonom, ak sa nepretržite využívajú na svoj účel a vlastníkom stavby je k tomuto dňu vlastníkom pozemku alebo má iné právo k pozemku, na ktorom je takáto stavba postavená

50/1976 Zb.
§ 140d SZ Preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie

Stavebný úrad na žiadosť vlastníka stavby preskúma spôsobilosť stavby na užívanie, ak ide o stavbu zhotovenú a užívanú bez povolenia stavebného úradu alebo v rozpore s ním.

50/1976 Zb.
§ 88a SZ Konanie o dodatočnom povolení stavby

Stavebný úrad začne z vlastného podnetu konanie

25/2025 Z. z.
§ 84 ods. 7

- a) Preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie § 140d
- b) Dodatočné povolenie § 88a



Stavebný zákon 25/2025 Z. z.

§ 84 ods. 1

Právne vzťahy vzniknuté podľa doterajších predpisov alebo založené rozhodnutiami správnych orgánov vo výstavbe podľa doterajších predpisov zostávajú zachované.

To znamená – čierne stavby postavené do 31.12.1989 – legalizované na základe pardonu § 142I zákona č. 50/1976 Zb.

§ 84 ods. 7

Doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na

a) preskúmanie spôsobilosti stavieb na užívanie vrátane vydávania záväzných stanovísk pre tieto konania, ak stavba spĺňa podmienky na preskúmanie jej spôsobilosti na užívanie podľa doterajších predpisov a vlastník stavby podá žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie do 31. marca 2029,

b) konanie o dodatočnom povolení stavby vrátane vydávania záväzných stanovísk pre tieto konania, ak stavba nespĺňa podmienky, aby ju bolo možné považovať za stavbu postavenú v súlade s platnými predpismi podľa doterajších predpisov, ani podmienky na preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie podľa doterajších predpisov alebo podľa písmena a) a vlastník tejto stavby podá žiadosť o dodatočné povolenie stavby od 1. apríla 2025 do 31. marca 2029.

To znamená

– na stavby dokončené a užívané do 31.3.2025 (31.3.2024 podľa § 140d ods. 2) sa dá do 31.3.2029 podať žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie

- na stavby rozostavané do 31.3.2025 sa dá do 31.3.2029 podať žiadosť o dodatočné povolenie



Stavebný zákon 25/2025 Z. z.

§ 28 Nepovolené stavebné práce

(1) Stavebné práce, ktoré sa uskutočňujú **bez overeného projektu stavby alebo v rozpore s ním**, sa považujú za nepovolené stavebné práce.

(2) Za nepovolené stavebné práce sa považujú aj stavebné práce podľa overeného projektu na základe rozhodnutia o stavebnom zámere alebo nariadenia stavebného inšpektorátu **uskutočňované po jeho zrušení správnym orgánom v rámci prieskumu rozhodnutia alebo správnym súdom**. Za nepovolené stavebné práce sa nepovažujú prípravné práce na začatie stavby a stavebné práce uskutočnené podľa overeného projektu na základe rozhodnutia o stavebnom zámere alebo nariadenia stavebného inšpektorátu, ktoré bolo neskôr zrušené správnym orgánom v rámci prieskumu rozhodnutia alebo správnym súdom.

§ 43 ods. 6 – Kontrolná prehliadka

Ak sa kontrolnou prehliadkou stavby zistí, že na stavbe sa uskutočňujú nepovolené stavebné práce vedúce k odchýlke od overeného projektu stavby, **stavebný úrad vyzve na ukončenie nepovolených stavebných prác a zistenú skutočnosť oznámi stavebnému inšpektorátu**.



Stavebný zákon 25/2025 Z. z.

§ 73

(1) Ak sa pri výkone štátneho stavebného dohľadu zistí, že na stavbe sa uskutočňujú nepovolené stavebné práce, **stavebný inšpektor vyzve** podľa povahy veci vlastníka stavby, stavebníka, stavbyvedúceho alebo osobu oprávnenú na výkon stavebného dozoru alebo inú dotknutú osobu, **aby v určenej lehote uviedli stavbu do súladu s overeným projektom stavby.**

(2) Ak vyzvaná osoba v určenej lehote neuvedie stavbu do súladu s overeným projektom stavby, **stavebný inšpektor oznámi túto skutočnosť stavebnému inšpektorátu.**

(4) Ak sa pri výkone štátneho stavebného dohľadu zistia nepovolené stavebné práce uskutočňované bez overeného projektu stavby, **stavebný inšpektor vyzve stavebníka a zhotoviteľa stavby, aby bezodkladne zastavil ďalšie uskutočňovanie nepovolených stavebných prác.**

(5) Ak stavebník alebo vlastník stavby napriek výzve stavebného inšpektora pokračuje v uskutočňovaní nepovolených stavebných prác, **stavebný inšpektor oznámi túto skutočnosť stavebnému inšpektorátu.**

§ 74 ods. 8 písm. d)

Stavebný inšpektorát nariadi vlastníkovi stavby odstránenie stavby, zmeny stavby alebo stavebnej úpravy zhotovenej nepovolenými stavebnými prácami. (podľa § 75 alebo § 78)

(9) Ak vlastník stavby alebo jej prevádzkovateľ **neodstráni stavbu v lehote určenej stavebným inšpektorátom, uskutoční sa výkon nariadenia prostriedkami výkonu rozhodnutia podľa správneho poriadku.** Náhradný výkon nariadenia uskutoční podnikateľ oprávnený na stavebné práce na základe zmluvy so stavebným inšpektorátom; náklady na odstránenie stavby a odvoz stavebného odpadu preddavkovo zabezpečí stavebný inšpektorát, ktoré následne vymáha od vlastníka odstránenej stavby.



Stavebný zákon 25/2025 Z. z.

Priestupky

§ 79 ods. 2 písm. a) - pokuta od 30 eur do 3 000 eur,

Priestupku sa dopustí ten, kto

a) zhotovuje stavebné úpravy alebo drobné stavby na ohlásenie bez overeného projektu stavby alebo v rozpore s ním,

§ 79 ods. 3 písm. a) - pokuta od 30 eur do 15 000 eur,

Priestupku sa dopustí ten, kto

a) zhotovuje stavbu bez overeného projektu stavby alebo v rozpore s ním,

§ 79 ods. 5 písm c) - pokuta od 30 eur do 200 000 eur

Priestupku sa dopustí ten, kto

nerespektuje nariadený príkaz prerušiť alebo zastaviť uskutočňovanie stavebných prác.

Správne delikty

§ 80 ods. 2 písm. a)

Stavebný inšpektorát uloží pokutu od 1 000 eur do 5 000 eur fyzickej osobe – podnikateľovi alebo právnickej osobe, ak

a) uskutoční stavebné úpravy alebo drobnú stavbu na ohlásenie bez overeného projektu stavby alebo v rozpore s ním,

§ 80 ods. 4 písm. a)

Stavebný inšpektorát uloží pokutu od 10 000 eur do 150 000 eur fyzickej osobe – podnikateľovi alebo právnickej osobe, ak

a) zhotovuje stavbu bez overeného projektu alebo v rozpore s ním,



Stavebný zákon - stavby postavené pred 1.10.1976 podľa zákon č. 50/1976 Zb.

Do 1.4.2024

§ 141 ods. 2 SZ *Prechodné ustanovenia*

- riešil len dokončené stavby pred 1.10.1976

Od 1.4. 2024

Špeciálna úprava v § 142l ods. 3 SZ *Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. apríla 2024*

- Stavby postavené pred 1. 10. 1976 sa dňom 1. apríla 2024 považujú za stavby postavené v súlade s platnými predpismi.



Stavebný zákon - stavby postavené od 1.10.1976 do 31.12.1989 podľa zákon č. 50/1976 Zb.

Do 1.4.2024

- Táto kategória osobitne neexistovala a stavba bola postavená buď ako povolená alebo ako nepovolená

Od 1.4. 2024

Špeciálna úprava v **§ 142l ods. 3 SZ** *Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. apríla 2024*

Stavby postavené od 1.10.1976 do 31.12.1989 sa dňom 1. apríla 2024 považujú za stavby postavené v súlade s týmto zákonom,

1. ak sa nepretržite využívajú na svoj účel a
2. vlastník stavby je k tomuto dňu vlastníkom pozemku alebo má iné právo k pozemku, na ktorom je takáto stavba postavená.



Katastrálny zákon

Do 1. 4. 2024

-§ 46 ods. 7 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)

Pri zápise stavby alebo podzemnej stavby do katastra, ku ktorej kolaudačné rozhodnutie alebo užívacie povolenie nadobudlo právoplatnosť pred 1. októbrom 1976, sa predkladá oznámenie obce, kedy bola stavba alebo podzemná stavba skolaudovaná alebo daná do užívania, aké súpisné číslo jej bolo určené a kto bol jej stavebníkom podľa kolaudačného rozhodnutia alebo užívacieho povolenia; ako vlastník sa zapíše osoba uvedená v oznámení obce ako stavebník.

Od 1. 4. 2024

-§ 46 ods. 10 zákona č. 162/1995 Z. z. v znení zákona č. 46/2024 Z. z.

Pri zápise stavby alebo podzemnej stavby do katastra, ktorá bola postavená od 1. októbra 1976 do 31. decembra 1989, sa predkladá oznámenie obce, kedy bola stavba postavená, na aký účel bola nepretržite užívaná, aké súpisné číslo jej bolo určené a kto bol jej stavebníkom, spolu s verejnou listinou alebo inou listinou preukazujúcou, že stavebník mal ku dňu 1. apríla 2024 vlastnícke právo k pozemku alebo iné právo k pozemku pod stavbou; ako vlastník stavby sa zapíše osoba uvedená v oznámení obce ako stavebník.

Stavebný zákon - stavby postavené od 1.1. 1990 do 31.3.2025 podľa zákon č. 50/1976 Zb.

Konanie o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie - základné podmienky

- podľa § 140d SZ, primerane sa použijú ustanovenia o kolaudácií § 76 až 85 SZ (§ 140d ods. 5 SZ), Správny poriadok (§ 140 SZ) (výkladové stanovisko Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR <https://stavebnyurad.gov.sk/vystavba/stanoviska> - do 31.3.2025)
- **Príslušnosť** - stavebný úrad, ktorý by bol príslušný vydať pre stavbu kolaudačné rozhodnutie, a ak ide o stavbu, pre ktorú sa nevyžaduje kolaudácia, orgán, ktorý by bol príslušný na povolenie stavby (§ 140d ods. 8 SZ).
- **Návrhové konanie** na žiadosť vlastníka stavby **podanú do 31. marca 2029** (§ 140d ods. 3 SZ).
- Na stavby **zhotovené a užívané bez povolenia** stavebného úradu **alebo v rozpore** s ním okrem reklamných stavieb (§ 140d ods. 10 SZ). V zmysle dôvodovej správy sa za nepovolené rozumejú aj tie, ktoré boli neohlásené. „Z dôvodovej správy: Stavebný úrad osvedčí spôsobilosť stavby na prevádzku, ak ide o stavbu zhotovenú bez stavebného povolenia alebo bez ohlásenia, a užívanú bez kolaudačného rozhodnutia podľa doterajších predpisov. Zákon limituje možnosť podania žiadosti o preskúmanie 5 rokov od účinnosti zákona.“
- Žiadosť o preskúmanie nie je možné podať, ak sa začalo konanie o odstránení stavby podľa [§ 88a](#) (§ 140d ods. 3 SZ). – v konanie o dodatočnom povolení stavby sa nariaďuje odstránenie stavby podľa § 88a ods. 2 SZ *ak vlastník stavby žiadosť o dodatočné povolenie stavby a požadované doklady nepredloží v určenej lehote alebo ak sa na ich podklade preukáže rozpor stavby s verejným záujmom*
- Ak vlastník stavby nepreukáže splnenie podmienok na vydanie rozhodnutia, ktorým potvrdí spôsobilosť stavby na užívanie, alebo stavebník v určenej lehote nevykoná nevyhnutné úpravy alebo zabezpečovacie práce, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby podľa [§ 88](#). (§ 140d ods. 7 SZ)
- Rozhodnutie o spôsobilosti stavby na užívanie má účinky kolaudačného rozhodnutia. (§ 140d ods. 5)



Stavebný zákon - stavby postavené od 1.1.1990 do 31.3.2025 podľa zákon č. 50/1976 Zb.

Konanie o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie (§ 140d SZ)

Podmienky na rozsah konania sú determinované, či je stavba v priestorovo separovanej lokalite, ktorá vytvára koncentrovanú a generačne reprodukovánú chudobu alebo nie.

Podľa § 2 ods. 2 písm. h) zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. [455/1991 Zb.](#) o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov - zotrúvanie v priestorovo segregovanej lokalite s prítomnosťou koncentrovanej a generačne reprodukovanej chudoby znamená nepriaznivú sociálnu situáciu teda ohrozenie fyzickej osoby sociálnym vylúčením alebo obmedzenie jej schopnosti sa spoločensky začleniť a samostatne riešiť svoje problémy

- priestorovo segregovaná lokalita možno rozumieť priestor vymedzený bytovým domom, ulicou, mestskou časťou, obcou alebo zotrúvanie v lokalite mimo územia obce bez základnej občianskej vybavenosti (§ 2 ods. 8 zákona o sociálnych službách).
- koncentrovaná a generačne reprodukovaná chudoba je dlhodobo pretrúvajúca nepriaznivá sociálna situácia skupiny fyzických osôb z dôvodu výskytu viacerých negatívnych javov súčasne, ktorými sú najmä vysoká miera dlhodobej nezamestnanosti, hmotná núdza, nízka úroveň vzdelanosti, nedostatočné hygienické návyky, nedostupnosť tovarov a služieb a výskyt sociálnopatologických javov s vysokou toleranciou k nim. (§ 2 ods. 9 zákona o sociálnych službách).



Stavebný zákon - stavby postavené od 1.1.1990 do 31.3.2025 podľa zákon č. 50/1976 Zb.

Konanie o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie (§ 140d)

vlastník stavby preukazuje

stavba	stavba nachádza v priestorovo separovanej lokalite, ktorá vytvára koncentrovanú a generačne reprodukovánú chudobu
stavba bola zhotovená a užívanú bez povolenia stavebného úradu alebo v rozpore s ním od 1. januára 1990 do 31. marca 2025 (ods. 1)	stavba bola zhotovená a užívanú bez povolenia stavebného úradu alebo v rozpore s ním od 1. januára 1990 do 31. marca 2024 (ods. 2)
stavba svojím stavebnotechnickým stavom a vybavením zodpovedá základným požiadavkám na stavby a účelu, na ktorý ju vlastník nepretržite bez nedostatkov užíva, a stavebný úrad v konaní zistí, že stavba neohrozuje život (ods. 1 písm. a)	(na základe obhliadky vykonanej stavebným úradom) stavba neohrozuje život (ods. 2 písm. c) a stavbu používa na bývanie pre vlastnú potrebu a potrebu členov svojej rodiny, (ods. 2 písm. b)
je vlastníkom pozemku alebo má iné právo k pozemku a došlo k usporiadaniu pozemku podľa osobitných predpisov (ods. 1 písm. b)	je vlastníkom pozemku alebo má iné právo k pozemku a došlo k usporiadaniu pozemku podľa osobitných predpisov (ods. 2 písm. a)



Stavebný zákon - stavby postavené od 1.1.1990 do 31.3.2025 podľa zákon č. 50/1976 Zb.

Konanie o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie (§ 140d)

vlastník stavby preukazuje

stavba	Stavba, ktorá sa nachádza v priestorovo separovanej lokalite, ktorá vytvára koncentrovanú a generačne reprodukovanosť chudobu
stavba nebola postavená v rozpore so záväznými regulatívmi funkčného využívania územia podľa záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie alebo záujmami chránenými podľa osobitných zákonov ¹⁵ⁱ) účinných v čase zhotovenia alebo v čase preskúmania podľa toho, ktorá skutočnosť je pre vlastníka priaznivejšia (ods. 1 písm. c)	-
stavba sa nenachádza pod elektrickým vedením alebo v jeho ochrannom pásme, alebo v inundačnom území, alebo v ochrannom pásme, alebo bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia, alebo že prevádzkovateľ dopravnej infraštruktúry alebo technickej infraštruktúry, v ktorej ochrannom pásme alebo bezpečnostnom pásme sa stavba nachádza, s jej umiestnením v ochrannom pásme alebo bezpečnostnom pásme súhlasí (ods. 1 písm. d)	(na základe obhliadky stavebného úradu) stavba sa nenachádza pod elektrickým vedením alebo v jeho ochrannom pásme, alebo v ochrannom pásme, alebo bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia, alebo že prevádzkovateľ dopravnej infraštruktúry alebo technickej infraštruktúry, v ktorej ochrannom pásme alebo bezpečnostnom pásme sa stavba nachádza, s jej umiestnením v ochrannom pásme alebo bezpečnostnom pásme súhlasí (ods. 2 písm. c)



Stavebný zákon - stavby postavené od 1.1.1990 do 31.3.2025 podľa zákon č. 50/1976 Zb.

Podľa § 78 ods. 1 SZ účastníkmi konania o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie sú vlastník stavby a vlastník pozemku alebo vlastník stavby (ak ide o inú osobu), na ktorom je stavba umiestnená.

Konanie o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie je návrhové konanie a vlastník stavby podáva žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie.

Z návrhu by malo byť zrejmé kto je vlastník, o akú stavbu ide, či spadá do obdobia medzi 1.1.1990 až 31.3.2024 na akú funkciu sa používa a či sa používa nepretržite (prípadne, či sa používa na bývanie pre vlastnú potrebu a potrebu členov rodiny ak ide o návrh podľa § 140d ods. 2).

Vlastník stavby podáva návrh na začatie konania tak, že § 140d ods. 4 SZ má prednosť pred § 17 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona - § 17 sa použije len subsidiárne

§ 140d ods. 4 SZ - Prílohou žiadosti o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie je dokumentácia potvrdzujúca skutočnosti podľa odseku 1 alebo odseku 2 vrátane záväzných stanovísk dotknutých orgánov. Stavebný úrad môže určiť, že pre posúdenie spôsobilosti stavby na užívanie postačuje dokumentácia stavby v rozsahu [§ 104 ods. 2.](#)

K návrhu nie je preto nevyhnutné priložiť dokumentáciu skutočného vyhotovenia (§ 140d ods. 1 písm. e). „*ku stavbe je vypracovaná dokumentácia skutkového stavu existujúcej stavby na účely kolaudácie, ak si vypracovanie takejto dokumentácie stavebný úrad vyžiada.*“, prípadne môže rozhodnúť, že nie je nevyhnutné vyhotoviť úplnú dokumentáciu skutočného realizovania stavby a uloží iba vyhotovenie zjednodušenej dokumentácie (pasport stavby) podľa § 104 ods. 2 stavebného zákona. Dokumentácia skutočného vyhotovenia sa vypracováva podľa § 29 vyhlášky MŽPSR č. 453/2000 Z. z.

Stavebný zákon - stavby postavené od 1.1. 1990 do 31.3.2025 podľa zákon č. 50/1976 Zb.

Vlastník stavby priloží k žiadosti

1. informáciu/dokument, že je vlastníkom pozemku (stavebný úrad si overí informáciu sám) alebo má iné právo k pozemku podľa § 139 ods. 1 SZ a došlo k usporiadaniu pozemku podľa osobitných predpisov (napr. pri vyvlastnení); pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení „vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ sa podľa povahy prípadu rozumie
 - a) užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu,
 - b) právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou,
 - c) právo vyplývajúce z iných právnych predpisov,
 - d) užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu;
2. záväzné stanovisko orgánu územného plánovania, že stavba nebola postavená v rozpore so záväznými regulatívmi **funkčného využitia územia podľa záväznej časti** územnoplánovacej dokumentácie alebo nie je v rozpore s aktuálnymi regulatívmi), ktoré vydá orgán územného plánovania, ktorý schválil najnižší dostupný stupeň územnoplánovacej dokumentácie (**súlad s regulatívmi priestorového usporiadania územia je irelevantný**);

V hlavnom meste Bratislava a v meste Košice je orgánom územného plánovania Bratislava, resp. Košice alebo ich mestská časť najmä podľa toho, či sa posudzuje súlad s územným plánom obce, resp. metropolitným plánom, alebo s územným plánom zóny (§ 20 ods. 5 zákona o územnom plánovaní). Osobitná úprava vydávania záväzných stanovísk podľa **§ 31f zákona o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave sa nepoužije**, keďže tá je ustanovená len pre prípady vydávania záväzných stanovísk k navrhovanej stavbe a v prípade § 140d stavebného zákona ide o osobitnú úpravu osvedčovania existujúcich stavieb.



Stavebný zákon - stavby postavené od 1.1.1990 do 31.3.2025 podľa zákon č. 50/1976 Zb.

Vlastník stavby priloží k žiadosti

3. záväzné stanoviská alebo iné dokumenty dotknutých orgánov k jednotlivým chráneným záujmom podľa osobitných predpisov účinných v čase zhotovenia alebo v čase preskúmania stavby, podľa toho ktorá skutočnosť je pre vlastníka priaznivejšia (napr. požiadavky z oblasti životného prostredia, ochrana pred požiarom);
4. záväzné stanoviská dotknutých orgánov podľa osobitných predpisov, pričom ide predovšetkým o vlastníkov alebo správcov elektrických vedení, plynárenských vedení a zariadení a prevádzkovateľov dopravnej infraštruktúry alebo technickej infraštruktúry – alebo iný dokument z ktorého je zrejmé, že sa stavba nenachádza v ochranných pásmach alebo, že s takýmto umiestnením prevádzkovateľ súhlasí podľa § 140d písm. d) SZ.
5. doklady podľa § 17 vyhlášky č. MŽPSR č. 453/2000 Z. z. ak sú relevantné, najmä geometrický plán podľa predpisov o katastri nehnuteľností.

Stavebný úrad postupuje podľa § 80 ods. 1 oznámi začatie konania a uskutoční miestne zisťovanie (na ňom overuje najmä či stavba neohrozuje život, či nie je v rozpore s chránenými záujmami). V prípade pochybností môže dožiadať doplňujúce doklady preukazujúce splnenie podmienok § 140d ods. 1 alebo 2.



Stavebný zákon - stavby postavené od 1.1. 1990 do 31.3.2025 podľa zákon č. 50/1976 Zb.

- 1. Ak vlastník stavby preukáže splnenie podmienok podľa § 140d ods. 1 alebo 2, stavebný úrad vydá rozhodnutie, ktorým potvrdí spôsobilosť stavby na užívanie. Rozhodnutie má účinky kolaudačného rozhodnutia.**
2. Ak stavebný úrad zistí na stavbe závady brániace jej užívaniu, preruší konanie o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie, a nariadi vykonanie nevyhnutných úprav alebo zabezpečovacích prác v primeranej lehote.
- 3. Ak vlastník stavby nepreukáže splnenie podmienok alebo § 140d ods. 1 alebo 2, alebo ak stavebník v určenej lehote nevykoná nevyhnutné úpravy alebo zabezpečovacie práce má sa za to, že boli splnené podmienky podľa § 88 ods. 1 písm. b) („odstránenie stavby sa nenariadi iba v prípadoch, keď dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami“) a stavebný úrad nariadi odstránenie stavby.**

Ak účastník konania na výzvu stavebného úradu v určenej lehote neodstráni nedostatky svojej žiadosti a bol o možnosti zastavenia konania poučený, stavebný úrad konanie o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie zastaví. (§ 19 ods. 3 Správneho poriadku)



Stavebný zákon - stavby postavené od 1.1.1990 do 31.3.2025 podľa zákon č. 50/1976 Zb.

Základný rozdiel medzi konaním o dodatočnom povolení a konaním o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie

Konanie o dodatočnom povolení § 88a SZ	Konanie o preskúmaní spôsobilosti na užívanie § 140d SZ
V konaní o odstránení stavby na základe žiadosti	Návrhové konanie
Na konanie sa vťahujú ustanovenia konania o stavebnom povolení (§ 58 až 66)	Na konanie sa vzťahujú primerane ustanovenia o kolaudácií stavieb (§ 76 až 85)
Účastníci konania sú ustanovení v § 59	Účastníci konania sú ustanovení § 78
Posudzuje sa súlad so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie	Posudzuje sa súlad len záväznými regulatívmi funkčného využívania územia podľa záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie
Posudzuje sa súlad s pri ochrane záujmov podľa právnej úpravy účinnej v čase konania.	Posudzuje sa súlad s pri ochrane záujmov podľa právnej úpravy účinnej v čase zhotovenia alebo v čase preskúmania podľa toho, ktorá skutočnosť je pre vlastníka priaznivejšia



Stavebný zákon - zmeny účinné od 15.3.2025 v zákone č. 50/1976 Zb.

§ 88 ods. 1 písm. b)

Stavebný úrad nariadi vlastníkovi stavby odstránenie stavby postavenej bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním alebo bez písomného oznámenia stavebného úradu podľa [§ 57 ods. 2](#) pri stavbách, ktoré treba ohlásiť; odstránenie stavby sa nenariadi iba v prípadoch, keď dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami **alebo ak je stavba dokončená a spĺňa podmienky preskúmania spôsobilosti stavby na užívanie.**

§ 88a ods. 1

Ak stavebný úrad zistí, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, začne z vlastného podnetu konanie o odstránení stavby pričom je povinný posúdiť možnosť **preskúmania spôsobilosti stavby na užívanie, ak je stavba dokončená**, alebo možnosť dodatočného povolenia stavby. Stavebný úrad vyzve vlastníka stavby, aby v určenej lehote, ktorá nesmie byť kratšia ako 60 dní, predložil žiadosť o **preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie spolu s dokladmi podľa [§ 140d](#) alebo žiadosť** o dodatočné povolenie stavby a doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania a osobitnými predpismi. Ak bola stavba začatá bez právoplatného stavebného povolenia, ktoré už bolo vydané, stavebný úrad posúdi súlad stavby s verejnými záujmami na základe záväzných stanovísk podľa [§ 140b](#) a podkladov predložených v stavebnom konaní.

§ 88a odsek 11

Ak sa v konaní o dodatočnom povolení stavby zistí, že stavba je dokončená a vlastník stavby podá žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie, stavebný úrad konanie o dodatočnom povolení stavby zastaví.



Stavebný zákon - zmeny účinné od 15.3.2025 v zákone č. 50/1976 Zb.

§ 140d

-ods. 1 úvodná veta: Stavebný úrad na žiadosť vlastníka stavby preskúma spôsobilosť stavby na užívanie, ak ide o stavbu zhotovenú a užívanú bez povolenia stavebného úradu alebo v rozpore s ním od 1. januára 1990 **do 31. marca 2025** a vlastník stavby preukáže, že...

-ALE pozor

-ods. 2 úvodná veta ostala: Ak sa stavba nachádza v priestorovo separovanej lokalite, ktorá vytvára koncentrovanú a generačne reprodukovánú chudobu, podmienky podľa odseku 1 sa neuplatnia a stavebný úrad na žiadosť vlastníka stavby zhotovenej a užíwanej bez povolenia stavebného úradu alebo v rozpore s ním od 1. januára 1990 **do 31. marca 2024** preskúma spôsobilosť stavby na užívanie, ak vlastník preukáže, že...

-ods. 3 sa vypustila veta: Žiadosť o preskúmanie nie je možné podať, ak sa začalo konanie o odstránení stavby podľa [§ 88a](#).

-ods. 4 sa doplnil: **Záväzná stanoviská dotknutých orgánov vlastníka stavby nepredkladá, ak skutočnosti podľa odseku 1 alebo 2 preukázal v konaní o dodatočnom povolení stavby.**



Ďakujeme za pozornosť

