# Nariadenia stavebného inšpektorátu a nelegálne stavby – čo s nimi?

**Mgr. Juraj Filin**
senior právnik a manažér v spoločnosti CLA Slovakia Legal, s. r. o

**Nový stavebný zákon mení spôsob riešenia nelegálnych stavieb aj kompetencie štátnych orgánov. Slovenská stavebná inšpekcia končí, prichádzajú stavebné inšpektoráty. Kedy môže štát nariadiť vypratanie alebo odstránenie stavby? A čo ešte možno legalizovať podľa starých pravidiel?**

Dňa **1. 4. 2025** nadobudol účinnosť nový zákon č. 25/2025 Z. z. stavebný zákon (ďalej len „**stavebný zákon**"). Stavebný zákon zavádza nové procesy v stavebnom konaní a nové definície stavieb, účastníkov stavebného konania a osoby zúčastňujúce sa na procese výstavby stavieb.

Stavebný zákon v zásade spája do jedného konania predchádzajúce **územné** a **stavebné konanie**, ktoré sa po novom bude nazývať **konanie o stavebnom zámere**, čím by sa mal ušetriť čas potrebný na výstavbu stavieb.

Vzhľadom na rozsiahlosť nových zmien, ktoré prináša stavebný zákon, sme rozdelili celú problematiku stavebného zákona do **troch článkov**, v ktorých sa pokúsime priblížiť novú stavebnú úpravu.

V tomto článku sa pokúsime zamerať najmä na **nové nariadenia stavebných inšpektorátov** a **nelegálne stavby**, ako aj na **prechodné podmienky** a **ustanovenia** stavebného zákona.

> **Novým stavebným zákonom sa zrušuje Slovenská stavebná inšpekcia a všetky kompetencie a právomoci tejto inšpekcie prechádzajú na Úrad pre územné plánovanie a výstavbu a regionálne stavebné úrady, pričom po novom sa tento útvar volá stavebný inšpektorát.**

## Nariadenia stavebného inšpektorátu

Novým stavebným zákonom sa **zrušuje Slovenská stavebná inšpekcia**, ktorá bola zriadená zákonom č. 50/1976 Zb., a všetky kompetencie a právomoci tejto inšpekcie prechádzajú na **Úrad pre územné plánovanie a výstavbu** a **regionálne stavebné úrady**, pričom po novom sa tento útvar volá **stavebný inšpektorát**. Konania pred Slovenskou stavebnou inšpekciou, ktoré neboli do 31. 5. 2025 právoplatne skončené, už dokončí Úrad pre územné plánovanie a výstavbu a regionálne stavebné úrady, no ešte podľa predpisov platných k 31. 5. 2025.

**Stavebný inšpektor** je oprávnený zisťovať, či stavebník, zhotoviteľ stavby a stavbyvedúci plnia pri uskutočňovaní stavebných prác povinnosti podľa stavebného zákona, pričom zisťuje najmä to, či

a) **stavebné práce** a iné činnosti vo výstavbe uskutočňujú **osoby oprávnené** na ich uskutočňovanie a v súlade s oprávnením,
b) sa stavebné práce uskutočňujú v rozsahu a spôsobom podľa **overeného projektu stavby**,
c) sa zabudovali do stavby stavebné výrobky vhodné na zamýšľané použitie v stavbe,
d) je **stavenisko označené**, vybavené a zabezpečené podľa stavebného zákona,
e) sa na stavenisku dodržiavajú **hygienické** a **technické predpisy** a **návody výrobcov** stavebných výrobkov vzťahujúce sa na stavebné práce a na prevádzku staveniska,
f) sa u stavbyvedúceho nachádza **dokumentácia stavby**,
g) sa stavebnými prácami **neohrozuje susedný pozemok** alebo **susedná stavba**,
h) sa **stavba odstránila podľa rozhodnutia správneho orgánu** alebo stavebného inšpektorátu,
i) sa so **stavebným odpadom** a s odpadom z demolácie naložilo podľa predpisov o odpadoch.

Okrem uvedených kompetencií je stavebný inšpektor, ak zistí, že nejaká stavba ohrozuje život alebo zdravie

ľudí alebo ohrozuje ochranu zvierat alebo životné prostredie, **oprávnený nariadiť vlastníkovi stavby na jeho náklady** tieto činnosti:

1. **Nariadenie neodkladných prác** – ak stavba nezodpovedá základným požiadavkám alebo ak bezprostredne ohrozuje bezpečnosť užívateľov a okolia, môže stavebný inšpektor vlastníkovi stavby nariadiť vykonanie požadovaných stavebných úprav (nariadiť údržbu stavby, najmä opravu fasády, opravu alebo výmenu strešnej krytiny alebo odtokových zvodov, opravu komína alebo oplotenia atď.) alebo môže nariadiť aj **kontrolnú statickú prehliadku nosných konštrukcií**. Stavebný inšpektor v rozhodnutí určí rozsah a lehotu, dokedy sa majú stavebné práce vykonať. Ak je na nariadenie neodkladných prác potrebná projektová dokumentácia alebo iné podklady, stavebný inšpektorát v nariadení neodkladných prác uloží vlastníkovi stavby povinnosť ich obstarať v určenom rozsahu a lehote. Ak je vlastník stavby neznámy alebo nie je zo zdravotných dôvodov alebo z dôvodu vysokého veku schopný splniť uloženú povinnosť a uskutočnenie neodkladných prác je z bezpečnostných dôvodov nevyhnutné, stavebný inšpektorát môže obstarať projektovú dokumentáciu alebo iné potrebné podklady na náklady povinného sám.

> **Po 31. 3. 2029 už budú môcť v listinnej podobe komunikovať iba fyzické osoby, čiže po tomto dátume budú musieť právnické osoby komunikovať so stavebnými úradmi iba elektronicky.**

2. **Nariadenie vypratania stavby** – môže ho vydať **stavebný inšpektorát**, ak je to nevyhnutné na uskutočnenie nariadených stavebných prác alebo ak hrozí bezprostredne zrútenie stavby. V prípade, že je stavba, ktorá sa má vypratať, obydlím, vlastník stavby je povinný zabezpečiť užívateľom stavby bytovú náhradu na vlastné náklady.
3. **Nariadenie odstránenia stavby** – ide o **najextrémnejšie nariadenie**, keď je potrebné stavbu odstrániť. Stavebný inšpektorát môže nariadiť vlastníkovi stavby jej odstránenie, ak ide o:

a) **zdevastovanú stavbu**, ktorú nemožno hospodárne obnoviť,
b) stavbu, na ktorú bolo **zrušené rozhodnutie o stavebnom zámere** alebo iné rozhodnutie stavebného úradu z dôvodu, že počas jej zhotovovania bola zistená **vážna neodstrániteľná konštrukčná chyba**, pre ktorú nemožno stavbu dokončiť,
c) stavbu, na ktorú bolo zrušené rozhodnutie o stavebnom zámere z dôvodu, že počas jej zhotovovania bol na pozemku **odkrytý nález**, pre ktorý nemožno stavbu dokončiť,
d) stavbu, zmeny stavby alebo stavebnej úpravy zhotovenej **nepovolenými stavebnými prácami**,

e) stavbu postavenú v **ochrannom pásme** alebo v bezpečnostnom pásme energetického zariadenia **bez súhlasu prevádzkovateľa** energetického zariadenia alebo v rozpore s podmienkami určenými prevádzkovateľom energetického zariadenia.

Ak vlastník stavby alebo jej prevádzkovateľ neodstránia stavbu v lehote určenej stavebným inšpektorátom, uskutoční sa výkon nariadenia tzv. náhradným výkonom nariadenia. **Náhradný výkon nariadenia** znamená, že odstránenie stavby uskutoční podnikateľ oprávnený na stavebné práce na základe zmluvy so stavebným inšpektorátom, pričom náklady na odstránenie stavby a odvoz stavebného odpadu preddavkovo zabezpečí stavebný inšpektorát, ktorý ich bude vymáhať od vlastníka odstránenej stavby.

> **Podľa nového stavebného zákona sa nedajú dodatočne legalizovať nelegálne postavené stavby.**

**Treba si uvedomiť, že nový stavebný zákon už nepozná pojem konanie o dodatočnom stavebnom povolení, teda podľa nového stavebného zákona sa nedajú dodatočne legalizovať nelegálne postavené stavby – v súvislosti s dodatočnou legalizáciou stavieb však platí jedna výnimka, o ktorej píšeme v časti o prechodných ustanoveniach stavebného zákona.**

## Prechodné ustanovenia stavebného zákona

Keďže nový stavebný zákon nadobudol účinnosť 1. 4. 2025, no v praxi sa stane, že niektoré úkony boli urobené ešte podľa starého stavebného zákona alebo boli urobené do 31. 3. 2025, je potrebné rozhodnúť, v akých prípadoch sa bude ten daný úkon riadiť novým stavebným zákonom alebo starým stavebným zákonom. Na tento účel slúžia **prechodné ustanovenia stavebného zákona (§ 84)**, aby sa zabezpečila **kontinuita a prechod** z doterajšej právnej úpravy na novú právnu úpravu a aby sa zachovali práva a povinnosti osôb zúčastňujúcich sa na stavebnom konaní. V zásade platia tieto základné pravidlá:

1. všetky právne vzťahy a rozhodnutia vydané podľa starého stavebného zákona ostávajú zachované a v platnosti,
2. **platné územné rozhodnutie vydané podľa starého stavebného zákona na stavbu, na ktorej uskutočnenie sa nevyžadovalo stavebné povolenie ani ohlásenie, sa považuje za overený projekt alebo za overovaciu doložku k ohláseniu** podľa nového stavebného zákona,
3. podania doručené stavebným úradom do 31. 3. 2025 sa dokončia podľa starého stavebného zákona, t. j. napr. podanie na stavebné povolenie, ohlásenie stavby alebo iné sa dokončia podľa starého stavebného zákona,
4. konania o uložení pokút alebo iných sankcií alebo konania o priestupkoch, alebo konania o odstránení stavby začaté a nedokončené do 31. 3. 2025 sa dokončia podľa starého stavebného zákona,
5. **ak bolo na stavbu vydané platné územné rozhodnutie podľa starého stavebného zákona,** na nasledujúce podania (žiadosti) sa **použije starý stavebný zákon, aj keď boli tieto podania (žiadosti) podané po 31. 3. 2025:**
   - žiadosť o stavebné povolenie,
   - žiadosť o povolenie na zmenu stavby pred dokončením,
   - žiadosť o povolenie na predčasné užívanie stavby,
   - žiadosť o povolenie na dočasné užívanie stavby na účel skúšobnej prevádzky,
   - žiadosť o kolaudačné rozhodnutie,
   - žiadosť o zmenu akéhokoľvek iného rozhodnutia,
6. **ak bolo na stavbu vydané platné stavebné povolenie podľa starého stavebného zákona a zároveň sa nevyžadovalo územné rozhodnutie,** na nasledujúce podania (žiadosti) sa **použije starý stavebný zákon, aj keď boli tieto podania (žiadosti) podané po 31. 3. 2025:**
   - žiadosť o povolenie na zmenu stavby pred dokončením,
   - žiadosť o povolenie na predčasné užívanie stavby,
   - žiadosť o povolenie na dočasné užívanie stavby na účel skúšobnej prevádzky,
   - žiadosť o kolaudačné rozhodnutie,
   - žiadosť o zmenu akéhokoľvek iného rozhodnutia,
7. **dodatočná legalizácia nelegálnych stavieb, t. j. konanie o dodatočnom stavebnom povolení podľa starého stavebného zákona, je možná,** ak vlastník stavby podá žiadosť o dodatočné povolenie stavby od 1. apríla 2025 najneskôr do 31. marca 2029, to znamená, že ak vlastník nelegálnej stavby podá žiadosť o jej dodatočné stavebné povolenie do 31. 3. 2029, je možné takúto stavbu zlegalizovať ešte podľa podmienok a pravidiel podľa starého stavebného zákona,
8. **elektronické podania** – do 31. 3. 2029 je povolené robiť akékoľvek procesné úkony a podania ešte v listinnej podobe. Po 31. 3. 2029 už budú môcť v listinnej podobe komunikovať iba fyzické osoby, čiže po tomto dátume budú musieť právnické osoby komunikovať so stavebnými úradmi iba elektronicky.