

Nový stavebný zákon 2025: Drobná stavba a jej definícia, zmeny poplatkov za úkony – reaguje ministerstvo

- [Bývanie](#)
- [Legislatíva](#)
- [Stavebníctvo](#)

Nový stavebný zákon, ktorý nadobúda účinnosť od 1. apríla 2025, predstavuje zásadné zmeny v procese výstavby na Slovensku. Jednou z oblastí, ktorá sa mení a bude výrazným spôsobom upravená, sú aj drobné stavby.

Čo je drobná stavba? Aké budú podmienky pri jej výstavbe? Kde sa môže postaviť drobná stavba? Aké budú správne poplatky od 1. apríla 2025?

Vieme zdefinovať o aký druh stavieb presne ide, na ktoré sa vzťahuje pojem „drobná stavba“ a ako funguje proces okolo vybavenia podkladov k stavbe?

Pojmami „**drobná stavba**“, „**jednoduchá stavba**“ alebo „**vyhradená stavba**“ označuje zákon **skupiny stavieb**, stavebných prác alebo zariadení, pre ktoré ustanovuje rôzne požiadavky pre ich navrhovanie, zhotovovanie alebo režimy povoľovania. Pre stavby, ktoré nie sú zaradené do niektorej z týchto skupín, platia štandardné podmienky.

Pre skupinu „**drobné stavby**“ sú upravené úľavy od štandardného režimu, ktoré spočívajú v tom, že **projekt stavby na ohlásenie má zjednodušený rozsah, nemusí ho vypracovať autorizovaný stavebný inžinier alebo autorizovaný architekt**, stavebník môže zhotovenie stavby zabezpečiť svojpomocou, pre uskutočnenie stavby ju postačí ohlásiť stavebnému úradu a **nevyžaduje sa správne konanie o stavebnom zámere a nepodliehajú kolaudácii**.

Stavebník predloží stavebnému úradu žiadosť na predpísanom formulári spolu s projektom stavby na overenie. **Stavebný úrad do 30 dní podľa obsahu podania overí projekt** vydaním overovacej doložky. V prípade, že je potrebné rozhodnúť o prípadných námietkach napr. susedov, alebo určiť podmienky pre zhotovenie stavebných prác, môže stavebný úrad určiť, že sa vyžaduje prerokovanie stavebného zámeru v správnom konaní.

Ak stavebný úrad do 30 dní nevykoná žiaden z uvedených úkonov, má sa za to, že s vykonaním ohlásených stavebných prác súhlasí. **Po 30 dňoch teda nastáva fikcia súhlasu.** Tento postup nie je možné uplatniť napríklad pri stavbách, umiestňovaných na verejnom priestranstve, bližšie ako 2 m k hranici susedného pozemku, pri budovách s pevným základom v zemi, pri podzemných stavbách, tu musí stavebný úrad vydať overenie projektu na ohlásenie.

Môžeme drobnú stavbu postaviť hocikde alebo sú jasne dané podmienky a definície?

Pre každú stavbu, bez ohľadu na režim jej povoľovania, platí, že ju stavebník môže postaviť na vlastnom pozemku alebo na pozemku, ku ktorému má od jeho vlastníka také oprávnenie. Ide o občianskoprávny vzťah medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku, ktorý musí byť vysporiadaný predtým ako stavebník podá žiadosť stavebnému úradu.

Ďalšou **požiadavkou je, že stavba musí byť na pozemku**, ktorý je funkčne v **územnom pláne určený na spôsob užívania**, na ktorý sa má daná stavba užívať. Iné požiadavky a obmedzenia na umiestnenie stavby môžu vyplývať z osobitných predpisov, napríklad postavenie stavby v záplavovom území, v zosuvnom území, na poľnohospodárskej alebo lesnej pôde, požiarne bezpečnosť stavby, hygienické požiadavky a pod.

Pozná už nový stavebný zákon pojem „mobilný dom“ a definuje ho?

Pojem „**mobilný dom**“ stavebný zákon priamo nepozná. Buď je dom stavbou a je pevne spojený so zemou, vtedy nie je mobilný, alebo je to výrobok na kolesách alebo so zemou pevne nespojený a vtedy ide o hnutelnú vec, ktorá nepodlieha režimu **stavebného zákona 25/2025 Z.z.**

Teraz z praxe – mnoho stavebníkov si vysvetlovalo pojem „mobilný dom“ tak, že nie je pevne osadený (nemá betónové základy), a tak stavba na zemných vrutoch, či pilieroch – je považovaná za mobilný dom i keď je napojená na IS. Vieme túto problematiku uviesť a rozviesť tak, aby bolo jasné čo sa môže / nemôže. A čo je vlastne „mobilný dom“ ?

Ak je výrobok vyrobený alebo zmontovaný v dielni, za jeho konštrukciu a montáž a spôsobilosť na užívanie na určený účel zodpovedá výrobca a je hnutelnou vecou nie stavbou (napríklad kontajner).

Aby sa dal považovať za **stavbu**, musí byť pevne spojený so zemou niektorým zo spôsobov uvedených v **zákone** a v nadväznosti na to musí spĺňať základné požiadavky na stavby vrátane požiadaviek z hľadiska statického, požiarneho, hygienického, bezpečnostného, energetického, z hľadiska prístupnosti a v neposlednom rade z hľadiska súladu s územným plánom.

Ak je teda taký výrobok (napr. obytný kontajner) privezený na pozemok ako hnutelná vec, osadením na pozemok niektorým zo spôsobov uvádzaným v stavebnom zákone sa stáva stavbou (napríklad aj stavbou na bývanie) a ako stavba už musí spĺňať všetky požiadavky (budovy na bývanie), bez ohľadu na skutočnosť, že jeho konštrukcie boli zhotovené pred osadením v dielni.

Ak chce niekto bývať v kontajneri, ktorý nie je stavbou, nemožno mu v tom zabrániť, ale neposudzuje sa v režime stavebného zákona.

Kolaudácia „drobnej stavby“ do 50m² – aké sú tu podmienky a pravidlá? Dá sa skolaudovať a používať takýto typ stavby na bežné bývanie?

Nie každá [budova do 50 m2 je drobnou stavbou](#). Ak ide o druh budovy vymenovanej v definícii jednoduchej stavby, takáto budova je jednoduchou stavbou a nie drobnou stavbou aj keby bola do 50 m2. Bytové budovy do 300 m2 (to znamená aj s plochou do 50 m2) sú jednoduchými stavbami, ktoré vyžadujú rozhodnutie o stavebnom zámere a [následne kolaudáciu](#).

Týka sa to aj stavieb na rekreáciu, ktoré sú vymenované medzi jednoduchými stavbami.

A čo správne poplatky za úkony? Aké zmeny nastanú?

S účinnosťou od 15. 3. 2025 dochádza k zmene (zvýšeniu) správnych poplatkov za úkony podľa [zákona 50/1976 Z.z.](#) (starý stavebný zákon), keďže úkony podľa doterajšej legislatívy budú dobiehať ešte niekoľko rokov. Znamená to, že všetky stavby, u ktorých sa aspoň začalo územné konanie sa dopovoľujú až po kolaudáciu podľa doterajšej legislatívy a podľa znenia [zákona č. 145/1995 Z. z.](#) v znení platnom k 31. 03. 2025 sa aj spoplatnia.

Zároveň sa s účinnosťou od 1. 4. 2025 spolu so zavedením **nového stavebného zákona** nastavuje výška správnych poplatkov v nadväznosti na túto novú [stavebnú legislatívu](#). Konkrétna výška správnych poplatkov je uvedená v [zákone č. 145/1995 Z. z.](#) v znení platnom od 15. 03. 2025 (k starému stavebnému zákonu) a od 1. 4. 2025 (k [novému stavebnému zákonu](#)).

Je tiež **potrebné upozorniť** na aj doteraz platné ustanovenia **zákona o správnych poplatkoch**, v zmysle ktorého je **správny orgán povinný vrátiť poplatok, ak bez zavinenia účastníka nevykoná úkon v zákonom stanovenej lehote**.