

Čierne stavby pod drobnohľadom

Téma čiernych stavieb je na Slovensku dlhodobo aktuálna. Mnohí vlastníci nehnuteľností sa ocitli v situácii, keď ich dom či prístavba nemá potrebné povolenia, no zároveň už roky slúži svojmu účelu. V podcaste Z komory, ktorý vznikol pod hlavičkou Slovenskej komory stavebných inžinierov, sa Slavomíra Salajová, odborníčka pre oblasť legislatívy Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR, venuje právnym aspektom nelegálnej výstavby v kontexte nového stavebného zákona. Tento článok prináša rozšírený výklad tém, ktoré v podcaste zazneli — od historického kontextu až po praktické rady, ako postupovať pri legalizácii stavby.

Čierna stavba: Čo to vlastne znamená?

Je jedno, akú máte fasádu domu, či farebnú alebo nefarebnú. Ak dom nebol postavený na základe príslušného povolenia, ide o čiernu stavbu. Čierna stavba je taká, ktorá bola postavená bez potrebného stavebného povolenia alebo ohlásenia. Môže ísť o rodinný dom, garáž, prístavbu, altánok, ale aj o väčšie developerské projekty. Historicky sa problém čiernych stavieb na Slovensku riešil len čiastočne. Starý stavebný zákon č. 50/1976 Zb. neobsahoval systémové riešenie čiernych stavieb, a tak sa jednotlivé vlády snažili prichádzať s riešeniami tohto narastajúceho problému v rámci plánovaných reformných zámerov. Od 1. apríla 2025 nadobudol účinnosť nový stavebný zákon č. 25/2025 Z. z., ktorý podľa Salajovej prináša koniec éry tolerancie nelegálnej výstavby. Tento nový stavebný zákon nadväzuje na novelu starého stavebného zákona – zákon č. 46/2024 Z. z., ktorá zaviedla generálnu legalizáciu aj preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie. **„Treba povedať, že problém legalizácie čiernych stavieb bol dlhodobý. Nový zákon sa snaží nastaviť jasné pravidlá,“** uvádza Salajová. Zákon č. 25/2025 zároveň nadväzuje na zákon o územnom plánovaní, ktorý nadobudol účinnosť v roku 2024. Spolu vytvárajú legislatívny rámec, ktorý má ambíciu vyriešiť nielen minulosť, ale aj zabrániť vzniku nových čiernych stavieb. Zároveň je výstavba nastavená tak, že by mala byť vždy v súlade so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie, a preto je prioritou, aby obce a mestá mali schválené svoje územné plány.

Generálna amnestia znamená automatickú legalizáciu?

Jedným z najdiskutovanejších inštitútov je tzv. generálna amnestia. **„Stavby postavené pred 1. októbrom 1976 sa považujú za legálne automaticky. Netreba ich dodatočne**

legalizovať,“ potvrdzuje Salajová. Ide o stavby, ktoré vznikli pred účinnosťou starej päťdesiatky, a zákon ich uznáva ako súladné s právnym poriadkom. No pozor — automatická legalizácia neznamená automatické vlastníctvo nehnuteľnosti. **„To, že stavba je na základe generálnej amnestie legálna, ešte neznamená, že k nej automaticky nadobudnem vlastnícke právo,**“ upozorňuje odborníčka pre oblasť legislatívy Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR. Vlastníctvo nehnuteľnosti sa nadobúda zápisom do katastra, čo si vyžaduje splnenie podmienok podľa katastrálneho zákona. Je to paradoxné, mám pozemok, na ňom rodinný dom, ktorý je legálny, ale nie som jeho vlastníkom. Tento problém sa týka tisícov stavieb po celom Slovensku, najmä v menších obciach, kde sa v minulosti stavalo „na dobré slovo“.

Katastrálny zákon

„Aj keď stavba spadá pod generálnu amnestiu, nie vždy vie vlastník splniť podmienky na zápis do katastra, ktoré si vyžaduje katastrálny zákon,“ upozorňuje Salajová. Kľúčovým dokumentom je oznámenie obce, ktoré potvrdzuje, že stavba bola postavená v danom období, na aký účel slúži, a či má pridelené súpisné číslo. Zákon rozlišuje dve kategórie stavieb, tie postavené pred 1. 10. 1976 — upravené § 46 ods. 7 katastrálneho zákona a tie, ktoré boli postavené medzi 1. 10. 1976 a 31. 12. 1989 — upravené § 46 ods. 10. **„Aj keď je stavba na základe generálnej amnestie legálna, stále nemusí byť zapísaná na liste vlastníctva,**“ dodáva odborníčka. To znamená, že vlastník pozemku nemusí byť automaticky vlastníkom stavby na ňom. Tento právny paradox spôsobuje problémy najmä pri predaji, dedení či financovaní nehnuteľnosti. Aktuálne sa pripravuje novela katastrálneho zákona, ktorá navrhuje aj zmenu podmienok zápisu takýchto stavieb. Návrh je aktuálne po medzirezortnom pripomienkovom konaní.

Riziká pri kúpe

Predstavme si situáciu: kupujete pozemok a na ňom dom z roku 1973, ktorý nebol nikdy zapísaný v katastri. V takom prípade nekupujete nehnuteľnosť, ale len hmotnú vec — tehly, okná, strechu. Právne ide o hnutelnú vec, nie o nehnuteľnosť. To má vážne dôsledky: nie je možné získať hypotéku na stavbu, ktorá nie je evidovaná ako nehnuteľnosť, kupujúci nadobúda len pozemok, nie dom na ňom a v prípade sporu nie je možné preukázať vlastníctvo stavby. **„Odporúčam si pred kúpou domu overiť, či je možné splniť podmienky jeho zápisu do katastra,**“ radí Salajová. Ak obec nevydá potrebné oznámenie, stavbu nie je možné

zapísať a tým pádom ani právne vlastniť. Aj keď priestupky spáchané pred rokom 1989 sú premlčané, nový zákon zavádza zodpovednosť aj za užívanie stavby bez kolaudačného osvedčenia. **„Prevádzkovanie stavby v rozpore s právom môže byť priestupkom,“** upozorňuje Salajová. To znamená, že aj nový vlastník, ktorý začne užívať nelegálnu stavbu, sa môže dopustiť priestupku alebo správneho deliktu. Zákon výslovne hovorí o užívateľovi stavby bez kolaudačného osvedčenia, prevádzkovaní stavby v rozpore s vydaným rozhodnutím a o porušení podmienok územného plánu. **„Treba si uvedomiť, že kúpa stavby bez právneho základu môže viesť k sankciám,“** dodáva Salajová. Preto je dôležité nielen preveriť právny status stavby, ale aj jej súlad s funkčnou a priestorovou reguláciou.

Stavby po roku 1990

„Stavby postavené po 1. januári 1990, ktoré boli dokončené a užívané do 31. marca 2025, sa môžu dodatočne legalizovať. To znamená, že ak mám takúto stavbu, môžem podať návrh na preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie,“ vysvetľuje odborníčka. Tento inštitút je formou dodatočnej kolaudácie, nie dodatočného povolenia. Výhodou je, že sa skúma len funkčná regulácia, nie priestorová. Proces je jednoduchší, s obmedzeným okruhom účastníkov a výsledkom je rozhodnutie, ktoré slúži ako verejná listina pre zápis do katastra. **„Ak som si postavila nadstavbu, ktorá síce porušuje výškové limity, ale slúži na bývanie, som v súlade s funkčnou reguláciou,“** dodáva Salajová. Tento prístup umožňuje legalizovať stavby, ktoré by v klasickom povoľovacom procese neprešli.

Rozostavané stavby

Pre stavby, ktoré nie sú dokončené ani užívané, zákon umožňuje dodatočné povolenie pokiaľ boli rozostavané do 31. marca 2025. Ak nesplním podmienky na preskúmanie spôsobilosti, môžem ešte podať žiadosť o dodatočné povolenie stavby. Tento proces je náročnejší, vyžaduje si širší okruh účastníkov konania a skúma sa aj súlad s priestorovou reguláciou. Ak mám rozostavanú stavbu z obdobia po roku 1990, som v menej výhodnej pozícii než pri dokončenej stavbe. Zákon však ponecháva otvorené dvere. Ak sa v konaní o preskúmaní zistí, že stavba nie je dokončená, je možné prejsť do procesu dodatočného povolenia. Oba procesy, preskúmanie spôsobilosti aj dodatočné povolenie, sú pritom časovo obmedzené. Žiadosť musí byť podaná najneskôr do 31. marca 2029. To neznamena, že celý proces musí byť ukončený do tohto dátumu. Stačí podať žiadosť. Zákon je v tomto smere prísny. **„Ak nestihnem podať**

žiadost' o dodatočné povolenie stavby rozostavanej pred 1. aprílom tohto roka v termíne do 31. marca 2029, stavba sa bude musieť odstrániť. Zákon totiž nateraz nepozná inú formu legalizácie“ dodáva Salajová. Hoci je možné, že v rokoch 2028–2029 dôjde k novej právnej úprave, dnes platí, že zmeškanie lehoty znamená koniec možnosti legalizácie.

Nové čierne stavby sú po apríli 2025 bez šance

Zásadnou zmenou je, že stavby začaté po 1. apríli 2025 už nemajú žiadnu možnosť dodatočnej legalizácie. Nový stavebný zákon hovorí jasne — takéto stavby sa musia odstrániť. Nepovolené stavebné práce sú definované ako práce bez overeného projektu stavby, ak ho zákon vyžaduje. „**Ak staviate dom, múr alebo inú stavbu, vždy si overte, či stačí ohlásenie alebo je potrebné rozhodnutie o stavebnom zámere,**“ radí odborníčka. Zákon pozná aj výnimky, sú to najmä drobné stavby a stavebné úpravy, ktoré nevyžadujú ani ohlásenie, ani rozhodnutie, v prípade ak to vyplýva z § 18 ods. 5 stavebného zákona. A čo hrozí po 1. apríli 2025? Nový stavebný zákon je v tomto smere nekompromisný. „**Po 1. apríli tohto roka nemá vôbec žiaden zmysel ísť do nepovolených stavebných prác,**“ hovorí Slavomíra Salajová jednoznačne. Stavby, ktoré sa začnú bez overeného projektu stavby sa považujú za nepovolené. „**Nový Stavebný zákon nepozná žiadnu formu dodatočnej legalizácie pre stavby postavené po 1. apríli tohto roka. V prípade, že dôjde k administratívne konaniu na základe štátneho stavebného dohľadu, bude stavebníkovi nariadené odstránenie takejto stavby. Výnimky existujú len pre stavby, stavebné úpravy a údržbu stavby, ktoré nevyžadujú ani ohlásenie, ani rozhodnutie o stavebnom zámere podľa § 18 ods. 5 stavebného zákona,**“ upozorňuje Salajová.

Environmentálny a spoločenský rozmer čiernych stavieb

„Čierna stavba nie je len právny problém. Môže naozaj veľmi narušiť aj životné prostredie, a to samozrejme nikto z nás asi nechce,“ pripomína Salajová. Nelegálna výstavba môže zasiahnuť chránené územia, narušiť vodné toky, zhoršiť kvalitu ovzdušia či ohroziť bezpečnosť obyvateľov. Z pohľadu urbanizmu ide o zásah do plánovaného rozvoja obcí. Čierne stavby často vznikajú bez rešpektovania dopravnej infraštruktúry, technických sietí či verejného priestoru. To vedie k chaosu, znižuje kvalitu života a komplikuje prácu samospráv.



„Čierne stavby skutočne už asi nemajú veľkú budúcnosť,“ uzatvára Salajová. Nový stavebný zákon nastavil jasné pravidlá a obmedzené časové rámce. Legalizácia je možná len za presne stanovených podmienok a v konkrétnych lehotách. Po ich uplynutí ostáva jediná možnosť a tým je odstránenie stavby. Z pohľadu právneho, environmentálneho aj spoločenského ide o krok smerom k zodpovednejšiemu a transparentnejšiemu stavebnému procesu. „**Zákon nie je nepriateľ. Je tu na to, aby chránil verejný záujem, bezpečnosť a kvalitu života,**“ dodáva na záver podcastu Salajová.

Vypočujte si podcast k tejto téme na [Spotify](#) a [YouTube](#).

Slovenská komora stavebných inžinierov (SKSI) je významná stavovská a profesijná organizácia, ktorá združuje približne **6 400 členov**, z toho viac ako **4 800 autorizovaných stavebných inžinierov** a **1 600 dobrovoľných členov**. Jej hlavným poslaním je zabezpečiť vysokú odbornú úroveň v oblasti **projektovania, riadenia a realizácie stavieb** a zároveň chrániť verejný záujem v **územnom plánovaní, výstavbe a architektúre**. SKSI aktívne podporuje práva inžinierov, ich **profesijné, sociálne a hospodárske záujmy**, pričom obhajuje ich **stavovskú česť**. Dbá na to, aby členovia vykonávali svoje povolanie **odborne, eticky a v súlade s legislatívou**. Okrem udeľovania autorizácií vykonáva SKSI aj **skúšky odbornej spôsobilosti** v oblastiach **energetickej certifikácie, stavbyvedenia a stavebného dozoru**. Na medzinárodnej úrovni je SKSI **členom Európskej rady inžinierskych komôr (ECEC) a Európskej rady stavebných inžinierov (ECCE)**, čím prispieva k formovaniu európskej inžinierskej legislatívy a výmenám odborných skúseností.

📍 Viac informácií na: www.sksi.sk