

NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON NA SLOVENSKU: SNAHA O RYCHLOST, JEDNODUCHOST A PŘEDVÍDATELNOST

23.4.2025 - | HAVEL & PARTNERS

Slovensko vstupuje do nové éry stavebnictví - nový slovenský stavební zákon slibuje méně papírování, kratší lhůty a digitalizaci. Nová úprava účinná od začátku dubna mění zásadně nejen povolovací procesy. Vliv bude mít i na developery či stavební firmy a celý proces výstavby od projektování stavby až po její kolaudaci. Jaké změny na Slovensku nastávají, vysvětluje Ondřej Majer, partner advokátní kanceláře HAVEL & PARTNERS.

Rychlejší stavební řízení

Dlouhodobým problémem na Slovensku jsou nepřiměřeně dlouhé povolovací procesy. Podle studie Světové banky z roku 2024 povolovací proces do vydání stavebního povolení průměrně trvá v Bratislavě více než 600 dní. Celkově se Slovensko řadí na světě na 146. místo v rychlosti vyřízení stavebního povolení a předběhly ho například i Pákistán nebo Mozambik. S délkou řízení developerům zejména vzhledem k inflaci a růstu cen stavebních materiálů úměrně narůstají náklady na financování i na samotnou výstavbu.

Nový stavební zákon řeší tento problém hned několika změnami. *„Za nejvýznamnější můžeme považovat sloučení územního a stavebního řízení do jednoho řízení – řízení o stavebním záměru. Nově už stavební záměr nemusí projít dvěma separátními řízeními, což výrazně zkrátí dobu potřebnou k získání povolení. Stavebník již nemusí duplicitně získávat závazná stanoviska od stejných dotčených orgánů tak, jak tomu bylo doposud v územním a následně i ve stavebním řízení,“* vysvětluje Ondřej Majer.

Povolovací procesy trvají na Slovensku příliš dlouho často i kvůli tomu, že stavebník nedokáže získat závazné stanovisko od dotčeného orgánu nebo dotčené právnické osoby. Dosavadní zákon totiž dostatečně nemotivoval úřady, aby vydaly stanovisko včas. *„Nově, zákon stanoví tzv. fikci vydání souhlasu. To znamená, že pokud nevydá dotčený orgán závazné stanovisko, je to, jako by neměl připomínky ani požadavky k obsahu stavebního záměru,“* popisuje Majer.

Jednodušší stavební řízení

Ke zjednodušení celého řízení má přispět i jeho elektronizace. Na Slovensku vznikne nový informační systém, který má sloužit jako hlavní nástroj pro komunikaci mezi stavebníkem, stavebním úřadem a dotčenými orgány.

„Prostřednictvím tohoto systému budou stavebníci podávat žádosti o vydání stavebního záměru, předkládat projektovou dokumentaci, získávat závazná stanoviska a provádět mnohé další úkony. Pokud stavebník nějaký údaj do systému nahraje, stavební úřad by ho neměl v budoucnu od něj znovu požadovat,“ vypočítává Majer.

Předvídatelnější stavební řízení

Nejen na Slovensku, ale i v Česku, žadatele o povolení dlouhodobě také trápí spekulativní subjekty,

které svými nepřiměřenými námitkami a požadavky vstupují do řízení a prodlužují je.

„Podle dosavadní úpravy do řízení často vstupovaly i osoby, které objektivně nemohly být výsledným rozhodnutím přímo dotčeny na svých právech. Stavební úřady musely prokazovat, že ve skutečnosti nejsou zákonnými účastníky řízení, protože jejich práva nebyla rozhodnutím nijak dotčena. To zatěžovalo stavební úřady, prodlužovalo řízení a zvyšovalo to i náklady na straně stavebníků. Nově již účastníkem nebude moci být každý, kdo tvrdí, že jeho práva budou rozhodnutím přímo dotčena,“ pokračuje Majer.

Stavební úřady již ale nebudou přihlížet k návrhům, připomínkám a námitkám účastníků řízení, kteří sledují jiný cíl, než je ochrana práv a jejich právem chráněných zájmů, nebo které nesouvisejí s předmětem řízení. *„Stavební úřady nepřihlédnou ani k opakovaným podáním, pokud o nich již bylo rozhodnuto. Také se už nebudou zabývat anonymními podáními,“* dodává Majer z HAVEL & PARTNERS. Nový slovenský stavební zákon tak lépe zabrání spekulativním účastníkům, aby vstupovali do řízení a prodlužovali jej svými neopodstatněnými námitkami.

Nová doba - nové postupy

V důsledku nového slovenského stavebního zákona budou developéři a stavební firmy nuceny přehodnotit své zažité postupy. Za to při správné přípravě a dodržování nových pravidel mohou developéři očekávat efektivnější a předvídatelnější průběh stavebních projektů. Zjednodušení administrativy, zrychlení povolovacích procesů a lepší předvídatelnost jsou ambice, které mohou přispět ke zlepšení podmínek pro výstavbu na Slovensku.

„Podnikatelské prostředí na Slovensku mimořádně potřebuje pro-růstové pobídky. Nový stavební zákon rozhodně má potenciál být velmi prospěšným nástrojem pro developery, díky kterému mohou realizovat kvalitní a udržitelné projekty. Samozřejmě, tak jako u každého nového zákona, až praxe prokáže, zda se naplnily ambice zákonodárce,“ uzavírá Majer.

<https://www.havelpartners.cz/novy-stavebni-zakon-na-slovensku-snaha-o-rychlost-jednoduchost-a-predvidatelnost>