



VEREJNÝ OCHRANCA PRÁV: NA ÚSTAVNOM SÚDE SPOCHYBŇUJEM ÚSTAVNOSŤ ČASTI STAVEBNEJ AMNESTIE. AMNESTIA VYSIELA SIGNÁL, ŽE DODRŽIAVANIE PRÁVA SA NEOPLATÍ A ZA KRATŠÍ KONIEC ŤAHAJÚ POCTIVÍ OBYVATELIA ŠTÁTU.

Bratislava 17. decembra 2025

Verejný ochranca práv Róbert Dobrovodský podal v pondelok **15. decembra 2025** návrh na začatie konania na Ústavný súd Slovenskej republiky. Namietla v ňom **nesúlad ustanovenia § 140d ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)** s Ústavou Slovenskej republiky a s Dodatkovým protokolom k Európskemu dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd.

Napadnuté ustanovenie umožňuje dodatočnú legalizáciu stavieb zhotovených bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním. Deje sa tak bez preskúmania ich súladu s priestorovými regulatívmi záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie a bez účasti dotknutých osôb, najmä susedov.

Zákonodarca tak zvýhodňuje osoby, ktoré konali v rozpore so zákonom, na úkor dvoch kategórií subjektov:

- a) **stavebníkov, ktorí riadne dodržali zákonné požiadavky** a absolvovali zákonom predpísaný povoliovací proces,
- b) **dotknutých osôb** – najmä vlastníkov nehnuteľností v okolí nelegálnych stavieb, ktorých vlastnícke práva alebo iné právom chránené záujmy môžu byť takýmto rozhodnutím o dodatočnej legalizácii stavby zásadným spôsobom zasiahnuté bez možnosti ich procesnej obrany.

Hlavné dôvody podania

Verejný ochranca práv poukazuje najmä na to, že táto časť stavebnej amnestie:

- **narušuje princípy materiálneho právneho štátu a právnej istoty** tým, že legitimizuje protiprávne konanie v oblasti výstavby a vytvára právnu výhodu pre osoby, ktoré realizovali stavby v rozpore s právnym poriadkom
- **oslabuje územné plánovanie**, teda pravidlá, podľa ktorých sa určuje využitie územia a podmienky výstavby, a ktoré majú chrániť verejný záujem aj práva obyvateľov obcí
- **zasahuje do ústavne garantovanej samosprávnej právomoci (princíp decentralizácie verejnej moci) obce v oblasti územného plánovania**, keďže mestá a obce majú právo samostatne rozhodovať o územnom plánovaní. Štát nemá neprimerane zasahovať do územnosprávnych kompetencií obcí, najmä pokiaľ ide o výkon ich samosprávnej pôsobnosti v oblasti územného plánovania. Napadnuté ustanovenie zavádza právny režim, ktorý umožňuje dodatočnú legalizáciu stavieb aj v rozpore s platnou a záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie
- umožňuje legalizovať stavby **aj v rozpore s priestorovými regulatívmi územného plánu**, ako sú odstupy stavieb, svetlotechnické požiadavky, výška zástavby či miera zastavanosti. **V praktickej rovine tak môže ísť napríklad o umiestnenie stavby v rozpore s predpísanými odstupovými vzdialenosťami, prekročenie maximálnej miery zastavanosti pozemku alebo výškové parametre, ktoré narušujú charakter okolitej zástavby**
- **porušuje princíp rovnosti pred zákonom**, keď zvýhodňuje vlastníkov nelegálnych stavieb oproti ľuďom, ktorí dodržali zákon. Tí, ktorí stavali bez povolenia alebo v rozpore s ním, sa tak dostávajú do lepšieho postavenia než tí, ktorí postupovali zákonne
- **zasahuje do vlastníckeho práva dotknutých osôb**, najmä susedov, tým, že umožňuje legalizovať stavby aj s negatívnym dopadom na ich nehnuteľnosti. V praktickej rovine môže ísť o trvalé obmedzenie denného osvetlenia obytných miestností a príslušných pozemkov, zvýšenú hlukovú a prašnú záťaž v území určenom na bývanie, zásah do súkromia v dôsledku priestorovo neprimeranej blízkosti stavby, ako aj o zníženie stavebnej využiteľnosti a trhovej hodnoty dotknutej nehnuteľnosti
- **porušuje právo dotknutých osôb na súdnu ochranu**, keďže tie sú z konania úplne vylúčené

„Právny štát nemôže fungovať tak, že porušovanie pravidiel je zvýhodňované. Ak štát vytvára lepšie podmienky pre tých, ktorí zákon nedodržali, vysiela tým nebezpečný signál, že dodržiavanie práva sa neoplatí,“ zdôrazňuje verejný ochranca práv.

Vylúčenie dotknutých osôb z konania

Zásadným problémom napadnutej právnej úpravy je podľa verejného ochrancu práv aj to, že susedia a ďalšie dotknuté osoby nemajú postavenie účastníkov konania o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie.

„O stavbách, ktoré môžu obmedziť pokojné užívanie majetku, znížiť jeho hodnotu, viesť k nedodržaniu odstupových vzdialeností a k neprimeranému zatieneniu obytných miestností, sa rozhoduje bez možnosti dotknutých ľudí uplatniť svoje práva. Takýto postup je v rozpore s právom na spravodlivý proces a účinnú ochranu práv,“ uvádza verejný ochranca práv Róbert Dobrovodský.

Zásah pôsobnosti obcí v oblasti územného plánovania

V návrhu sa poukazuje aj na zásah do pôsobnosti obcí v oblasti územného plánovania. Územný plán vzniká za účasti obyvateľov a určuje pravidlá výstavby v obci.

„Ak zákon umožňuje tieto pravidlá obchádzať, oslabuje tým nielen istotu obyvateľov, že pravidlá výstavby platia pre všetkých rovnako, ale aj schopnosť obcí rozhodovať o tom, ako sa má ich územie rozvíjať,“ upozorňuje verejný ochranca práv.

Skúsenosti zo zahraničia

Rakúsko

Verejný ochranca práv v návrhu poukazuje aj na vývoj v iných európskych krajinách. **Ako príklad uvádza Rakúsku republiku**, kde sa tamojší Spolkový ústavný súd v roku 2025 začal zaoberať ústavnosťou obdobnej právnej úpravy v spolkovej krajine Horné Rakúsko.

Spolkový ústavný súd Rakúskej republiky v predbežnom posúdení poukázal na **možný rozpor s princípom rovnosti**, keďže zvýhodňovanie osôb, ktoré stáli v rozpore so zákonom, ich môže stavať do lepšieho postavenia než tých, ktorí postupovali zákonne.

„Aj zahraničná ústavná prax potvrdzuje, že stavebné amnestie sú mimoriadne citlivým zásahom do princípov právneho štátu a musia byť posudzované veľmi prísne,“ dodáva verejný ochranca práv Róbert Dobrovodský.

Česká republika

Nový stavebný zákon v Českej republike výslovne podmieňuje udelenie výnimky zo všeobecných požiadaviek na výstavbu (napr. v oblasti umiestňovania stavieb) súhlasom všetkých účastníkov konania, ktorých vlastnícke alebo iné vecné práva môžu byť takouto výnimkou priamo dotknuté (§ 256 ods. 2 zákona č. 283/2021 Sb.). Tieto osoby majú zároveň postavenie účastníkov v povoľovacom konaní, vrátane konania o dodatočnom povolení stavby.

Výnimky sa pritom môžu týkať napríklad minimálnych odstupových vzdialeností od hraníc pozemku, výšky a objemu stavby, miery zastavanosti alebo iných územno-technických regulatívov. Podľa českej právnej úpravy je ich udelenie možné len so súhlasom dotknutých osôb, čo reflektuje ústavnú požiadavku na ochranu vlastníckeho práva a rovnosť v jeho zákonomnom obsahu a ochrane.

Naopak, slovenská právna úprava v § 140d ods. 1 stavebného zákona takúto ochranu výslovne neustanovuje. Legalizácia nepovolennej stavby podľa tohto ustanovenia **nevyžaduje súhlas dotknutých osôb** a zároveň im **nepriznáva postavenie účastníka konania**, a to ani v prípade, že stavba nespĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu.

Návrh na pozastavenie účinnosti

Súčasťou podania je aj **návrh na pozastavenie účinnosti** napadnutého ustanovenia, keďže jeho ďalšie uplatňovanie môže podľa verejného ochrancu práv **mať vážne dôsledky pre základné práva dotknutých osôb**.

„Ak by sa v rámci tejto stavebnej amnestie legalizovali stavby, ktoré by za riadnych okolností nikdy povolené neboli, následky pre dotknuté osoby, najmä susedov, aj obce, by mohli byť veľmi ťažko napravitel'né. Aj preto považujem za potrebné, aby sa vecou zaoberal Ústavný súd,“ uzatvára verejný ochranca práv Róbert Dobrovodský.

Prílohy:

[Podanie verejného ochrancu práv na Ústavný súd Slovenskej republiky](#)