

LEGAL NEWS 03 / 2025

ROZOSLANÉ DŇA 09. APRÍL 2025

DISTRIBUTED ON APRIL 09, 2025

OBSAH:

- 1. PRIJATIE ZÁKONA Č. 25/2025 Z. Z. STAVEBNÝ ZÁKON A O ZMENE A DOPLNENÍ NIEKTORÝCH ZÁKONOV**
- 2. SPUSTENIE PORTÁLU VÝSTAVBY OD 01.04.2025**
- 3. UZNESENIE ÚSTAVNÉHO SÚDU SR ZO DŇA 12.03.2025, KTORÝM SA ROZHODLO O POZASTAVENÍ ÚČINNOSTI USTANOVENÍ ZÁKONA Č. 211/2000 Z. Z. O SLOBODNOM PRÍSTUPE K INFORMÁCIÁM V ZNENÍ ZÁKONA Č. 401/2024 Z. Z.**
- 4. AKTUÁLNA SITUÁCIA TÝKAJÚCA SA KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**
- 5. MIMORIADNA SITUÁCIA V SÚVISLOSTI S VÝSKYTOM SLINTAČKY A KRÍVAČKY**

CONTENT:

- 1. ADOPTION OF ACT NO 25/2025 COLL. BUILDING ACT AND ON AMENDMENT AND SUPPLEMENTATION OF CERTAIN ACTS**
- 2. LAUNCH OF THE CONSTRUCTION PORTAL FROM 01.04.2025**
- 3. THE RESOLUTION OF THE CONSTITUTIONAL COURT OF THE SLOVAK REPUBLIC FROM 12.03.2025, WHICH DECIDED TO SUSPEND EFFECTIVENESS OF THE CLAUSES OF ACT NO. 211/2000 COLL. ON FREE ACCESS TO INFORMATION, AS AMENDED BY ACT NO. 401/2024 COLL.**
- 4. CURRENT SITUATION THE CADASTRE OF IMMOVABLE PROPERTY**
- 5. FOOT-AND-MOUTH DISEASE EMERGENCY SITUATION**

1. PRIJATIE ZÁKONA Č. 25/2025 Z. Z. STAVEBNÝ ZÁKON

- Národná rada Slovenskej republiky sa uzniesla dňa 05.02.2025 na zákone č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ktorý sa stal platným dňa 19.02.2025 a nadobudol účinnosť od 01.04.2025.
- Nový Stavebný zákon prináša množstvo dôležitých zmien s cieľom zrýchliť a zjednodušiť stavebné konanie a zvýšiť zodpovednosť jednotlivých osôb, ktoré participujú na stavebných prácach.
- Jednou z hlavných zmien Stavebného zákona je zlúčenie územného a stavebného konania do jedného konania pod názvom „konanie o stavebnom zámere“, čo zjednoduší a skráti schvaľovací proces stavieb.
- Novinkou je aj elektronizácia a digitalizácia procesov. Nová právna úprava zavádza povinnosť ukladať projektovú dokumentáciu elektronicky v informačnom systéme Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR.
- Zmenou prešli aj definície drobných stavieb. Za drobné stavby sa považujú prízemné stavby s maximálnou zastavanou plochou do 50m² a do výšky 5 metrov. Jedná sa napríklad o prístrešky, altánky, kôlne či sauny.
- Pre tieto stavby platí, že v prípade, ak spĺňajú zákonne požiadavky, (nachádzajú sa viac ako 2 metre od susedného pozemku, nenachádzajú sa na verejnom priestranstve) nebude potrebné ich ohlasovať.
- Zvyšuje sa tiež zodpovednosť účastníkov stavebných procesov vrátane zhotoviteľov, stavbyvedúcich, projektantov, geodetov a statikov.
- Zákon upravuje aj riešenie nelegálnych stavieb. Zavádza dodatočný proces pre stavby postavené bez povolenia pred jeho účinnosťou, pričom cieľom je, aby boli v stanovenej lehote buď dodatočne legalizované, alebo odstránené.
- Prijatým zákonom sa zrušuje Slovenská stavebná inšpekcia. Jej pôsobnosť prechádza na jednotlivé regionálne stavebné úrady.

1. ADOPTION OF ACT NO 25/2025 COLL. BUILDING ACT

- On 05.02.2025 the National Council of the Slovak Republic passed Act No. 25/2025 Coll. the Building Act and on amendments and supplements to certain acts, which became valid on 19.02.2025 and effective on 01.04.2025.
- The new Building Act introduces a number of important changes in order to speed up and simplify the construction procedure and to increase the responsibility of individuals participating in construction works.
- One of the main changes to the Building Act is the merging of the zoning and construction procedures into one procedure under the name "building plan procedure", which will simplify and shorten the building approval process.
- The act introduces also the electronification and digitization of proceedings. The new legislation introduces the obligation to store project documentation electronically in the information system of the Office for Spatial Planning and Construction of the Slovak Republic.
- The definitions of small buildings have also been changed. Small buildings shall be ground-floor buildings with a maximum built-up area of up to 50m² and a height of up to 5 m. These are, for example, sheds, gazebos, sheds or saunas.
- There will be no notification obligations related to these constructions, if they meet the legal requirements (located more than 2 m from the neighboring property, not located in a public space).
- The responsibility of participants involved in the construction process, including contractors, construction managers, designers, geodesist and structural engineers will be increased as well.
- The law also regulates the solution of illegal constructions. It introduces an additional process for structures built without a permit before the law comes into force, with the aim that they should either be legalized or removed within a set period of time.
- The adopted law abolishes the Slovak Building Inspection Authority. Its competence is transferred to individual regional building authorities.

2. SPUSTENIE PORTÁLU VÝSTAVBY OD 01.04.2025

- V súvislosti s účinnosťou nového Stavebného zákona Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR spustil od 01.04.2025 Portál výstavby.
- Portál výstavby je súčasťou informačného systému Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR a slúži na podávanie elektronických žiadostí a správu stavebnej dokumentácie.
- Tento portál je určený pre stavebníkov, projektantov, stavbyvedúcich, stavebné úrady, dotknuté orgány a právnické osoby. Systém poskytuje jednotný digitálny priestor a zabezpečuje komunikáciu medzi všetkými účastníkmi výstavby.
- Užívatelia môžu nahrávať a spravovať stavebnú dokumentáciu, podávať elektronické žiadosti, sledovať ich stav, získavať záväzné stanoviská a vyjadrenia od dotknutých orgánov a overovať údaje o stavbách.
- Cieľom nového portálu je zjednodušenie prístupu k informáciám, urýchlenie a transparentnosť stavebných procesov.

3. UZNESENIE ÚSTAVNÉHO SÚDU SR ZO DŇA 12.03.2025, KTORÝM SA ROZHODLO O POZASTAVENÍ ÚČINNOSTI USTANOVENÍ ZÁKONA Č. 211/2000 Z. Z. O SLOBODNOM PRÍSTUPE K INFORMÁCIÁM V ZNENÍ ZÁKONA Č. 401/2024 Z. Z.

- Ústavný súd Slovenskej republiky uznesením (č. k. PL. ÚS 6/2025-18) zo dňa 12.03.2025 rozhodol o návrhu 33 poslancov Národnej rady Slovenskej republiky a verejného ochrancu práv na začatie konania podľa čl. 125 ods. 1 písm. a) Ústavy Slovenskej republiky o súlade zákona č. 401/2024 Z. z. s Ústavou a Dohovorom o ochrane ľudských práv a základných slobôd.
- Prijatý zákon umožňuje povinným osobám požadovať úhradu nákladov aj za mimoriadne rozsiahle vyhľadávanie informácií, ktoré má prispieť k efektívnemu riadeniu procesu

2. LAUNCH OF THE CONSTRUCTION PORTAL FROM 01.04.2025

- In connection with the new Building Act, the Office for Territorial Planning and Construction of the Slovak Republic has launched the Construction Portal from 01.04.2025.
- The construction portal is part of the information system of the Office for Territorial Planning and Construction of the Slovak Republic, and it serves for electronic submission of applications and management of construction documentation.
- This portal is intended for builders, designers, construction managers, building authorities, concerned authorities and legal entities. The system provides a single digital space and ensures communication between all construction participants.
- Users can upload and manage construction documentation, submit electronic applications, track their status, obtain binding opinions and statements from affected authorities, and verify construction data.
- The new portal aims to simplify access to information, transparency and speed up of construction processes.

3. THE RESOLUTION OF THE CONSTITUTIONAL COURT OF THE SLOVAK REPUBLIC FROM 12.03.2025, WHICH DECIDED TO SUSPEND EFFECTIVENESS OF THE CLAUSES OF ACT NO. 211/2000 COLL. ON FREE ACCESS TO INFORMATION, AS AMENDED BY ACT NO. 401/2024 COLL.

- The Constitutional Court of the Slovak Republic by resolution (No. PL. ÚS 6/2025-18) of 12.03.2025 decided on the motion of 33 members of the National Council of the Slovak Republic and the Public Defender of Rights to initiate proceedings pursuant to Article 125(1)(a) of the Constitution of the Slovak Republic on the compliance of Act No. 401/2024 Coll. with the Constitution and the Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms.
- The adopted act allows obliged persons to ask for reimbursement of costs also for extremely extensive searches for information, which should lead to the efficient management of the

poskytovania informácií a zníženiu administratívnej záťaže.

- Podľa poslancov zavedením možnosti požadovať úhradu účelne vynaložených nákladov na sprístupnenie informácií môže dochádzať k porušeniu princípu nediskriminácie, pričom porušuje princípy proporcionality a právnej istoty.
- Ústavný súd sa zhodol s obavami, že nová právna úprava, ktorá zavádza nejasný pojem „*mimoriadne rozsiahle vyhľadávanie informácií*“, môže negatívne ovplyvniť prístup k informáciám. Tento nový inštitút umožňuje povinným osobám požadovať úhradu nákladov, pričom výška tejto úhrady nie je jasne stanovená. To môže viesť k tomu, že žiadatelia budú buď nútení zaplatiť, alebo im bude žiadosť o informácie odložená, pričom v prípade neúspechu nebudú mať nárok na vrátenie peňazí.
- Podľa Ústavného súdu by mohla takáto zmena vážne narušiť právnu istotu a prístup k informáciám.
- Ústavný súd dospel k záveru, že hrozba nepriaznivých dopadov zákona je reálna, priama a konkrétna, preto rozhodol o pozastavení účinnosti § 14 ods. 6 a 7 a § 21 ods. 1 druhej vety zákona o slobode informácií v jeho novelizovanom znení účinnom od 01.03.2025.

4. AKTUÁLNA SITUÁCIA TÝKAJÚCA SA KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

- Úrad geodézie, kartografie a katastra (ÚGKK) SR v utorok 01.04.2025 spustil do stabilnej prevádzky vybrané funkcie portálu ESKN vrátane zobrazenia katastrálnej mapy.
- Obnovené služby umožnia aj kontrolu a tlač čiastočného výpisu z listu vlastníctva a získanie kópie katastrálnej mapy.
- Zároveň sú od 03.04.2025 sprístupnené aj vybrané služby ZBGIS, umožňujúce odborníkom a laickej verejnosti pracovať s kartografickými vrstvami a geodetickými dátami.
- ÚGKK SR tiež upozorňuje na nepravdivý list, ktorý sa v týchto dňoch začal šíriť. V mene úradu oznamuje zmeny v katastrálnom operáte, údajne spôsobené hackerským útokom.

information provision process and to reduce the administrative burden.

- According to representatives, the introduction of the option to request reimbursement of costs reasonably incurred in disclosing information may violate the principle of non-discrimination, while infringing the principles of proportionality and legal certainty.
- The Constitutional Court agreed with concerns that the new legislation, which introduces a vague notion of "extraordinarily broad searches for information", may have a negative impact on access to information. This new instrument allows obliged persons to request reimbursement of costs, the amount of which is not clearly defined. This may lead to applicants either being forced to pay or having their request for information delayed, without being entitled to a refund if unsuccessful.
- According to the Constitutional Court, such a change could seriously undermine legal certainty and access to information.
- The Constitutional Court concluded that the threat of adverse effects of the Act is real, direct and concrete, therefore it decided to suspend the effectiveness of Section 14(6) and (7) and Section 21(1) of the second sentence of the Freedom of Information Act in its amended wording effective as of 01.03.2025.

4. CURRENT SITUATION OF THE CADASTRE OF IMMOVABLE PROPERTY

- On Tuesday, 01.04.2025, Geodesy, Cartography and Cadastre Authority of the Slovak Republic launched selected functions of the ESKN portal into stable operation, including the display of the cadastral map.
- The renewed services will also make it possible to check and print a partial extract from the title deed and obtain a copy of the cadastral map.
- At the same time, from 03.04.2025, selected services of ZBGIS are made available, enabling experts and the general public to work with cartographic layers and geodetic data.
- Geodesy, Cartography and Cadastre Authority of the Slovak Republic also draws attention to a false letter that has started to circulate these days. On behalf of the office, it announces

changes in the cadastral register, allegedly caused by a hacker attack.

- Na webovej stránke úrad oznámil, že v tejto veci podniká právne kroky a **vyzýva verejnosť, aby na takéto oznámenie nereagovala**. Platné údaje si môže verejnosť overiť na portáli CICA, ktorý obsahuje aktuálne a overené dáta katastra nehnuteľností.

5. MIMORIADNA SITUÁCIA V SÚVISLOSTI S VÝSKYTOM VÍRUSU SLINTAČKY A KRÍVAČKY

- Vláda Slovenskej republiky rozhodla dňa 25.03.2025 o vyhlásení mimoriadnej situácie pre celé územie Slovenskej republiky v súvislosti s výskytom vysoko nákazlivého vírusu slintačky a krívačky.
- Jedná sa o vysoko nákazlivé vírusové ochorenie postihujúce hospodárske zvieratá, najmä hovädzí dobytok, ošpané, ovce a kozy. Hoci toto ochorenie nepredstavuje priamo zdravotné riziko pre ľudí, má závažné ekonomické dôsledky.
- Mimoriadnou situáciou sa podľa slovenského právneho poriadku rozumie obdobie ohrozenia alebo obdobie pôsobenia následkov mimoriadnej udalosti na život, zdravie alebo majetok.
- Počas mimoriadnej situácie sa vykonávajú opatrenia na záchranu života, zdravia alebo majetku, na znižovanie rizík ohrozenia alebo činnosti nevyhnutné na zamedzenie šírenia a pôsobenia následkov mimoriadnej udalosti.
- Odporúčame sledovať informácie zverejňované Ministerstvom pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR a tiež Štátnou veterinárnou a potravinovou správou a rešpektovať všetky nariadenia príslušných orgánov. Aktuálne informácie v tejto oblasti zverejňuje pravidelne na svojich webových stránkach aj Ministerstvo vnútra.

Tento dokument a informácie v ňom uvedené majú len informatívnu povahu. Z týchto informácií nie je možné vyvodzovať žiadne práva a povinnosti žiadneho subjektu práva a ani žiadne právne závery. Aplikovanie informácií uvedených v tomto dokumente je vždy potrebné zvážiť vzhľadom na všetky okolnosti konkrétneho prípadu. V prípade akýchkoľvek otázok neváhajte kontaktovať našu advokátsku kanceláriu.

- On its website, the Authority announced that it was taking legal action on the matter and urged the public not to react to such a notification. The public can check the valid data on the CICA portal, which contains up-to-date and verified land registry data.

5. FOOT-AND-MOUTH DISEASE EMERGENCY SITUATION

- On 25.03.2025, the Government of the Slovak Republic decided to declare an emergency situation for the entire territory of the Slovak Republic in connection with the occurrence of highly contagious foot-and-mouth disease virus.
- It is a highly contagious viral disease affecting livestock, mainly cattle, pigs, sheep and goats. Although the disease does not pose a direct health risk to humans, it has serious economic consequences.
- According to the Slovak law, an emergency situation is a period of threat or a period of exposure to the effects of an emergency situation on life, health or property.
- During an emergency situation, measures are taken to save life, health or property, to reduce the risks of danger or activities necessary to prevent the spread and effects of the emergency situation.
- We recommend to follow the information published by the Ministry of Agriculture and Rural Development of the Slovak Republic and the State Veterinary and Food Administration and to respect all regulations of the relevant authorities. The Ministry of the Interior also regularly publishes up-to-date information in this area on its website.

These materials have been prepared by Vojčík & Partners for informational purposes only and do not constitute legal advice. This information is not intended to create, and receipt of it does not constitute, an attorney-client relationship. Readers should not act upon this information without seeking professional counsel. If you have any questions, please do not hesitate to contact our law firm.