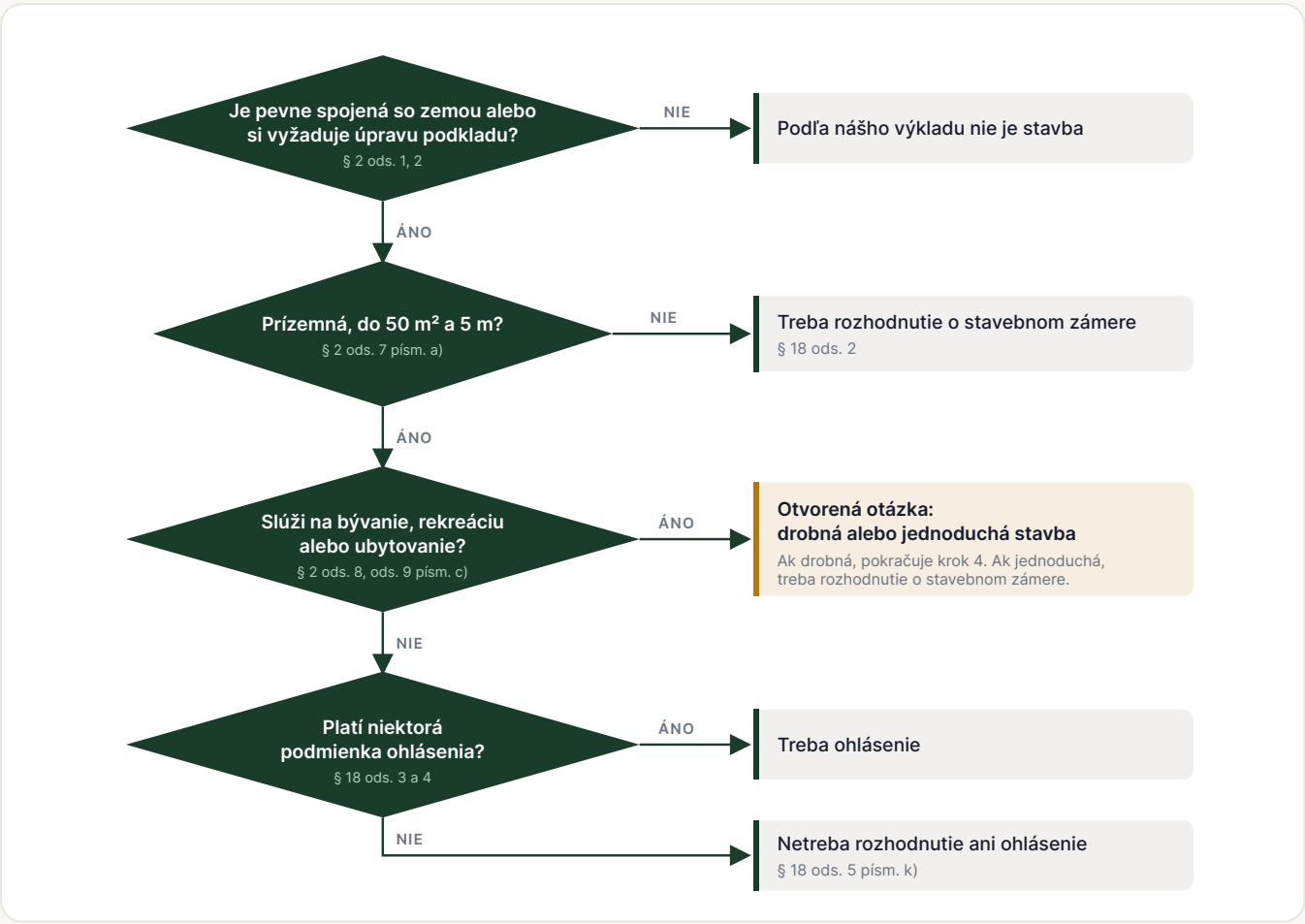
Mobilná jednotka a stavebný zákon od 1. 1. 2027

Rýchly test v 4 otázkach · zákon č. 25/2025 Z. z. v znení novely č. 243/2026 Z. z.



výsledok podľa textu zákona otvorená otázka, zákon nedáva jednoznačnú odpoveď

Ako diagram čítať. Pevným spojením so zemou je aj pripojenie na siete technického vybavenia územia, napríklad na elektrinu alebo vodu (§ 2 ods. 1 písm. c)). Pri dovezenom výrobku hovorí zákon len o pevnom spojení so zemou (§ 2 ods. 2), úprava podkladu je tu náš výklad. Ak jednotka slúži na obchod alebo služby, nie je drobná stavba (§ 2 ods. 8) a treba rozhodnutie o stavebnom zámere. Podmienky ohlásenia sú vymenované v § 18 ods. 3 a 4, napríklad umiestnenie bližšie ako 2 m od hranice pozemku, budova s pevným základom alebo chránené územie mimo zastavaného územia obce.

Otvorené otázky

Drobná alebo jednoduchá stavba?

Prízemná jednotka do 50 m² na bývanie alebo rekreáciu môže spĺňať znaky drobnej stavby (§ 2 ods. 7 písm. a)) aj jednoduchej stavby (§ 2 ods. 9 písm. c)). Zákon neurčuje, ktorá má prednosť. Na zváženie je písomný dotaz na stavebný úrad ešte pred kúpou jednotky.

Je ubytovanie hostí „služba“?

Budovy určené na obchod a služby zákon medzi drobné stavby nezaraďuje (§ 2 ods. 8). Či sem patrí aj jednotka na krátkodobé ubytovanie, je otázka výkladu.

Čo z toho plynie pre obec

- **Jednotka bez prípojok nemusí prejsť stavebným úradom.** Ak nie je pevne spojená so zemou a jej osadenie nevyžaduje úpravu podkladu, podľa nášho výkladu nie je stavba (§ 2 ods. 1 a 2). Obec sa o nej cez stavebný úrad nemusí dozvedieť.
- **Pripojená jednotka je stavba.** Pripojenie na siete je pevné spojenie so zemou (§ 2 ods. 1 písm. c)). Aké povolenie treba, závisí od veľkosti, účelu a umiestnenia.
- **Rozhoduje územný plán.** Záväzná časť územného plánu obce je záväzná pre rozhodovanie o stavebnom zámere (§ 22 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z.). Ak plán mobilné jednotky pomenuje a určí pre ne plochy a podmienky, úrad má pre rozhodnutie oporu.
- **Stavba mimo plôch určených na zastavanie je priestupok.** Svojpomocné stavebné práce na pozemku, ktorý územnoplánovacia dokumentácia neurčuje na zastavanie, najmä na poľnohospodárskej pôde alebo lesnom pozemku, sa trestajú pokutou od 100 do 30 000 eur (§ 79 ods. 4 písm. f), ods. 5 písm. d)). Podnikateľovi hrozí od 10 000 do 150 000 eur (§ 80 ods. 4 písm. h)).
- **Jednotky, ktoré už stoja.** Stavbu zhotovenú bez povolenia do 31. 3. 2025 možno za podmienok doterajších predpisov dodatočne povoliť, žiadosť treba podať do 31. 12. 2040 (§ 84 ods. 7 písm. b)). Pri prácach od 1. 4. 2025 do 31. 12. 2026 zákon dodatočné povolenie pripúšťa len vo vymenovaných prípadoch (§ 18 ods. 2, § 60 ods. 4).

Zdroje

Zákon č. 25/2025 Z. z., znenie od 1. 1. 2027: static.slov-lex.sk/pdf/SK/ZZ/2025/25/ZZ_2025_25_20270101.pdf

Novela č. 243/2026 Z. z.: static.slov-lex.sk/pdf/SK/ZZ/2026/243/ZZ_2026_243.pdf

Zákon č. 200/2022 Z. z., znenie od 1. 3. 2026: static.slov-lex.sk/pdf/SK/ZZ/2022/200/ZZ_2022_200_20260301.pdf

Podrobnejší test

Na lenivo.sk/pravny-ramec je sprievodca „Overte si jednotku“. Prejde aj podmienky ohlásenia, účel stavby, územný plán a jednotky, ktoré už stoja. Odpovede sa nikam neukladajú.

Bezplatná hodinová konzultácia

Za hodinu zistíme, či vaša obec rámec pre mobilné ubytovanie potrebuje a v akom rozsahu. Osobne na úrade alebo online.

info@lenivo.sk · +421 903 265 476 · lenivo.sk/kontakt

Dokument vychádza z textu zákona č. 25/2025 Z. z. v znení novely č. 243/2026 Z. z. a pri každom závere uvádza ustanovenie. Ide o výklad LENIVO, nie o právne stanovisko ani právnu službu. Rozhodovaciu prax k mobilným jednotkám sme neoverovali. Iné predpisy, napríklad o ochrane pôdy, lesov a prírody, sme nepreverovali. Právne posúdenie konkrétneho prípadu vydáva advokát. Pripravené v októbri 2026.