

Nekvalita a nezákonnosť konaní či takmer štvorročné preťahy stavebných úradov

2.9.2026 - | Verejný ochranca práv

V uplynulom období som riešil viaceré podnety, v ktorých boli zistené pochybenia stavebných úradov pri výkone štátnej správy.

□Prípád nekvalitného a nezákonného procesu stavebného úradu□

Zaoberal som sa podnetom podávateľa týkajúcim sa postupu mesta ako stavebného úradu v územnom konaní o umiestnení stavby bytového domu. Podávateľ podnetu ako účastník konania namietal, že stavebný úrad počas konania poskytoval nepresné a zmätočné informácie o pripravovanej stavbe a nedostatočne sa vysporiadal s jeho námietkami. Poukazoval najmä na nejednoznačné označenie stavby v dokumentoch, rozpory medzi informáciami v oznámení o začatí konania a projektovou dokumentáciou, ako aj na ďalšie procesné nedostatky.

Kancelária verejného ochranca práv si vyžiadala stanoviská mesta ako stavebného úradu a aj príslušného regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu a preskúmala priebeh konania vrátane rozhodnutí správnych orgánov.

□Viackrát zrušené rozhodnutie□

Zo zistení vyplynulo, že odvolací orgán už dvakrát zrušil rozhodnutie mesta ako stavebného úradu a vec mu vrátil na nové konanie a rozhodnutie. Regionálny úrad vo svojich rozhodnutiach identifikoval viaceré nedostatky v postupe stavebného úradu, vrátane potreby dôslednejšieho zisťovania skutkového stavu, riadneho vyhodnotenia dôkazov a náležitého vysporiadania sa s námietkami účastníkov konania.

Správne orgány sú povinné konať transparentne, presne a v súlade so zákonom. Účastníci konania musia mať istotu, že rozhodovanie orgánov verejnej moci je zrozumiteľné, odborne podložené a rešpektuje ich procesné práva.

Pri preskúvaní podnetu zároveň vyplynulo, že v čase jeho vybavovania neexistovalo právoplatné a vykonateľné rozhodnutie, ktoré by bolo spôsobilé priamo zasiahnuť do základných práv a slobôd podávateľa. Z tohto dôvodu bol podnet podľa zákona odložený.

□Nesprávne označovaná stavba a rozpory vo výkresoch□

Podľa mojich zistení však stavebný úrad porušil viaceré zákonné povinnosti vyplývajúce zo Správneho poriadku. Konkrétne nepostupoval v súlade s § 3 ods. 2, 4, 5, § 32 ods. 1 a § 47 ods. 3 Správneho poriadku. Tieto ustanovenia ukladajú orgánom verejnej moci povinnosť postupovať odborne, svedomito a v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zabezpečiť presné a úplné zistenie skutkového stavu veci, poskytovať účastníkom riadne a zrozumiteľné informácie a riadne sa vysporiadať s ich námietkami a vyjadreniami v odôvodnení rozhodnutia.

V tomto konkrétnom prípade išlo najmä o zmätočné označenie charakteru stavby, keď bola v rôznych dokumentoch striedavo označovaná ako bytový dom alebo rodinný dom, o výrazné rozpory medzi textovou časťou projektovej dokumentácie a výkresovou dokumentáciou a jej neskoršími doplneniami, ako aj o nedostatočné vysporiadanie sa s opakovanými námietkami účastníka konania, najmä pokiaľ ide o odstupové vzdialenosti, rozsah stavby a neúplnosť projektovej dokumentácie.

Ak správny orgán rozhoduje o zásahoch do územia a práv dotknutých osôb, musí dbať na zákonnosť a kvalitu procesu. Nedostatky v odôvodnení rozhodnutí či nejasnosti v dokumentácii oslabujú dôveru verejnosti v činnosť verejnej moci.

Upozornil som stavebný úrad na protiprávny stav a uložil mu prijať opatrenia na nápravu zistených nedostatkov a predchádzanie ich opakovaniu v budúcnosti. Stavebný úrad má v novom konaní postupovať plne v súlade so zákonom a s pokynmi odvolacieho orgánu.

☐Potreba aktívneho uplatňovania práv účastníkmi konania☐

Zdôrazňujem, že účastníci územných konaní by mali aktívne uplatňovať svoje práva – napríklad včas podávať námietky, žiadať o nahliadnutie do spisu a požadovať riadne vysporiadanie sa so svojimi pripomienkami či námietkami. V prípade nesúhlasu s rozhodnutím stavebného úradu môže účastník konania uplatniť svoje právo a podať proti rozhodnutiu stavebného úradu odvolanie ako riadny opravný prostriedok.

☐Prípád takmer štvorročnej nečinnosti stavebného úradu☐

Zaoberal som sa podnetom, v ktorom podávateľ namietal postup a nečinnosť obce ako stavebného úradu v konaní o dodatočnom povolení stavieb, ako aj viaceré ďalšie otázky týkajúce sa vlastníckych vzťahov, vecných bremien a nakladania s majetkom obce. V priebehu konania si prostredníctvom Kancelárie vyžiadal stanoviská príslušného stavebného úradu, jeho nadriadeného orgánu – Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR a vychádzal aj z dostupných rozhodnutí a predchádzajúcich kontrolných zistení iných orgánov verejnej moci, najmä prokuratúry.

Po preskúmaní podnetu zistil, že príslušná obec ako stavebný úrad bola nečinná v konaní o dodatočnom povolení stavieb. Nečinnosť trvala takmer štyri roky po tom, ako nadriadený orgán vyhovel protestu prokurátora a zrušil pôvodné rozhodnutie obce ako stavebného úradu. Obec po zrušení rozhodnutia v roku 2021 dlhodobo nekonala, hoci mala vo veci meritórne rozhodnúť. K aktivite pristúpila až po podaní sťažnosti na Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR.

☐Porušenie práva na prerokovanie veci bez zbytočných prietahov☐

Konštatoval som porušenie základného práva na prerokovanie veci bez zbytočných prietahov garantovaného podľa čl. 48 ods. 2 Ústavy SR .

Ostatné časti podnetu, ktoré sa týkali žiadosti o premeranie pozemkov, podozrenia z podvodného konania starostu, zriadenie vecného bremena a hospodárenia obce, verejný ochranca práv odložil, pretože nepatria do jeho pôsobnosti. Ide buď o súkromnoprávne vzťahy, trestnoprávnu rovinu, alebo o záležitosti, v ktorých nie je verejný ochranca práv oprávnený konať.

Mojou úlohou nie je nahrádzať činnosť iných orgánov, ale zabezpečiť, aby orgány verejnej moci konali zákonne a bez zbytočných prietahov. V tomto prípade bolo preukázané, že dlhodobá nečinnosť stavebného úradu narušila princíp právnej istoty a právo účastníkov na včasné rozhodnutie. Zároveň však platí, že nemôžem zasahovať do oblastí, ktoré patria súdom, orgánom činným v trestnom konaní alebo do čisto súkromnoprávnych vzťahov.

V časti, v ktorej som zistil pochybenie, som upozornil príslušný orgán na potrebu bezodkladného konania a prijatia opatrení na odstránenie prietahov.

<https://vop.gov.sk/nekvalita-a-nezakonnost-konani-ci-takmer-stvorrocne-prietahy-stavebnych-uradov>