



Naše číslo:  
18726/2026-5.1.2  
05425/2026

V Bratislave dňa 26. januára 2026

**Metodický pokyn č. 2/2026 k vymedzeniu nečinnosti stavebných úradov na účely aplikácie § 13 písm. i) zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) (ďalej len „Stavebný zákon“)**

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky (ďalej len „Úrad“) v súlade s § 13 písm. e) Stavebného zákona vo veci vymedzenia nečinnosti stavebných úradov na účely praktickej aplikácie § 13 písm. i) Stavebného zákona vydáva nasledovný metodický pokyn.

Úrad na úseku výstavby a štátneho stavebného dohľadu podľa § 13 písm. i) Stavebného zákona „určuje, ktorý stavebný úrad je príslušný na vykonanie úkonov namiesto stavebného úradu, ktorý je nečinný najmenej 90 dní; za príslušný stavebný úrad určí iba obec, ktorá patrí do územného obvodu toho istého regionálneho úradu, je sídlom spoločného obecného úradu a s určením súhlasí; to neplatí pre určenie príslušnosti špeciálneho stavebného úradu,“.

**I. Nečinnosť stavebných úradov – určenie rozsahu úkonov stavebných úradov, ktoré môžu byť postihnuté nečinnosťou**

Stavebný zákon **neobsahuje definíciu** nečinnosti. V § 13 písm. i) Stavebný zákon ustanovuje kompetenciu Úradu určiť, ktorý stavebný úrad je príslušný na vykonanie úkonov namiesto stavebného úradu, ktorý je nečinný najmenej 90 dní, vrátane podmienok pre určenie príslušného úradu.

Vzhľadom na absenciu definície nečinnosti v Stavebnom zákone Úrad pri formulovaní tohto metodického pokynu subsidiárne použil definíciu **nečinnosti orgánu verejnej správy** v zmysle § 3 písm. d) zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „Správny súdny poriadok“). Podľa § 3 písm. d) Správneho súdneho poriadku je nečinnosťou orgánu verejnej správy stav, keď orgán verejnej správy **protiprávne nepokračuje v začatom administratívnom konaní** alebo stav, keď orgán verejnej správy **protiprávne z úradnej povinnosti nezačal administratívne konanie**; nečinnosťou orgánu verejnej správy nie je stav, keď z rozhodnutia orgánu verejnej správy alebo opatrenia orgánu verejnej správy vyplýva, prečo orgán verejnej správy v administratívnom konaní nekoná a po vydaní rozhodnutia orgánu verejnej správy alebo opatrenia orgánu verejnej správy nedošlo k podstatnej zmene okolností.

**Administratívne konanie** je definované v § 3 písm. a) Správneho súdneho poriadku ako postup orgánu verejnej správy v rámci výkonu jeho pôsobnosti v oblasti verejnej správy pri vydávaní individuálnych správnych aktov a normatívnych správnych aktov. **V prípade administratívneho konania sa nejedná len o správne konanie, ale o akékoľvek konanie, ktorého výsledkom je vydanie individuálneho alebo normatívneho správneho aktu** (viď rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 25. januára 2021, spis. značka 5Sžk/40/2020). Z predmetného rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky vyplýva, že nečinnosť stavebného úradu sa môže týkať nielen správnych konaní, ale aj konaní, na ktoré sa správny poriadok nevzťahuje. **Nečinnosť sa preto môže týkať všetkých úkonov stavebného úradu, realizovaných v zmysle Stavebného zákona.**

## **II. Časový rámec nečinnosti a jeho vplyv na aplikáciu § 13 písm. i) Stavebného zákona**

Stavebný zákon, vrátane § 13 písm. i) nadobudol účinnosť dňa **1. apríla 2025**. Od tohto dňa je Úradu zverená kompetencia určiť stavebný úrad príslušný na vykonanie úkonov v prípade nečinnosti vecne a miestne príslušného stavebného úradu. Napriek skutočnosti, že Stavebný zákon explicitne neuvádza, že sa táto kompetencia vzťahuje výhradne na úkony stavebných úradov vedené podľa Stavebného zákona, možno k takémuto záveru bez pochyb dôjsť na základe nižšie uvedených ustanovení..

Ako vyplýva z nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky PL. ÚS 16/95, cit. „K definujúcim znakom právneho štátu patrí aj **zákaz retroaktivity** právnych noriem, ktorý je významnou demokratickou zárukou ochrany práv občanov a právnej istoty. V ústavnom poriadku Slovenskej republiky všeobecný zákaz spätného pôsobenia právnych predpisov alebo ich ustanovení možno odvodiť z čl. 1 Ústavy ...“ Zákaz retroaktivity je zrejmý aj z nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky PL. ÚS 1/04, podľa ktorého zákaz retroaktivity spočíva najmä v tom, že „podľa súčasnej platnej právnej normy zásadne nie je možné posudzovať úkony, iné právne skutočnosti alebo právne vzťahy, ktoré sa stali alebo vznikli pred platnosťou tejto právnej normy“.

Kompetencia Úradu ustanovená Stavebným zákonom od 1. apríla 2025 sa s prihliadnutím na zákaz retroaktivity vzťahuje **len na úkony stavebných úradov realizované na základe Stavebného zákona, pri ktorých nastala prípadná nečinnosť najskôr dňa 1. apríla 2025.**

**Ak sa jedná o úkony s namietanou nečinnosťou stavebných úradov pred 1. aprílom 2025, alebo o úkony, vykonávané podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 50/1976 Zb.“), u ktorých mala namietaná nečinnosť nastať po 1. apríli 2025, Úrad nie je oprávnený určovať stavebný úrad príslušný na ich vykonanie, nakoľko táto kompetencia Úradu je viazaná výlučne na konania podľa Stavebného zákona, Oprávnenie určovať stavebný úrad príslušný na konanie namiesto nečinného stavebného úradu v prípade úkonov, realizovaných podľa zákona č. 50/1976 Zb. nie je upravené ani v prechodných ustanoveniach Stavebného zákona (§ 84).**

Subjekty, poukazujúce na nečinnosť stavebných úradov, ktorá nastala pred 1. aprílom 2025 alebo ktorá súvisí s úkonmi v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. , realizovanými po 1. apríli 2025 majú možnosť domáhať sa nápravy prostredníctvom:

- podania sťažnosti podľa zákona č. 9/2010 Z. z. o sťažnostiach v znení neskorších predpisov na nečinnosť stavebného úradu na regionálny úrad,
- podnetu na prokuratúru voči nečinnosti stavebného úradu,

- žaloby proti nečinnosti orgánu verejnej správy (žalobu je možné podať až po vyčerpaní vyššie uvedených prostriedkov nápravy).

### **III. Naplnenie podmienok nečinnosti**

Nie každá domnienka týkajúca sa nečinnosti orgánu verejnej správy (vrátane nečinnosti stavebného úradu) zodpovedá skutočnosti. Správny súdny poriadok v § 3 písm. d) výslovne uvádza, že nečinnosťou orgánu verejnej správy **nie je stav, keď z rozhodnutia orgánu verejnej správy alebo opatrenia orgánu verejnej správy vyplýva, prečo orgán verejnej správy v administratívnom konaní nekoná** a po vydaní rozhodnutia orgánu verejnej správy alebo opatrenia orgánu verejnej správy nedošlo k podstatnej zmene okolností.

**Aby došlo k naplneniu zákonnej definície nečinnosti orgánu verejnej správy v zmysle Správneho súdneho poriadku, musí byť naplnená jedna z nasledujúcich podmienok:**

1. orgán verejnej správy nepokračuje v začatom administratívnom konaní bez zákonného dôvodu (...protiprávne nepokračuje...), alebo
2. orgán verejnej správy nezačne administratívne konanie z úradnej povinnosti napriek tomu, že mu zákon takúto povinnosť ukladá (...protiprávne z úradnej povinnosti nezačal....).

### **IV. Kedy sa konanie alebo absencia konania stavebného úradu považuje za nečinnosť – rozlišovacie kritériá**

Pri rozlíšení prípadov, keď absenciu úkonov zo strany stavebného úradu je možné považovať za nečinnosť, je potrebné zvážiť všetky súvisiace okolnosti. V praxi sa vyskytujú prípady, keď stavebný úrad **preruší konanie** zo zákonom stanovených dôvodov (napr. § 54 ods. 2, § 55 ods. 2 Stavebného zákona a pod.), pričom počas prerušenia konania stavebný úrad nevykonáva úkony, teda nepokračuje v začatom administratívnom konaní. Môže tiež nastať prípad, kedy **lehota** na vydanie rozhodnutia, príp. iného úkonu stavebného úradu **neplynie** z dôvodov vymedzených zákonom (napr. § 63 ods. 4, § 58 ods. 2 Stavebného zákona a pod.). Stavebný úrad v konaní pokračuje po odstránení prekážky, ktorá bola dôvodom pre neuplynutie lehoty (napr. po doplnení všetkých požadovaných náležitostí ohlásenia). **Pretože stavebný úrad v oboch uvedených prípadoch konal v súlade so zákonom, nie je možné uvažovať o nečinnosti stavebného úradu – orgánu verejnej správy.**

Iná situácia by nastala vtedy, ak by stavebný úrad nepokračoval v konaní po tom, čo pominuli prekážky, ktoré boli dôvodom prerušenia konania alebo neuplynutia lehoty – napr. vtedy, ak by stavebník doplnil všetky požadované náležitosti ohlásenia. **V takomto prípade by mohlo konanie stavebného úradu naplniť znaky protiprávneho konania, pričom nepokračovanie v konaní by zároveň naplnilo definíciu nekonania orgánu verejnej správy. Za nečinnosť možno označiť aj opakované prerušovanie konania bez právneho dôvodu a so zjavne šikanóznym postupom správneho orgánu, a to aj z dôvodu, že voči rozhodnutiu o prerušení konania sa nemožno odvolať.**

**Kritériom pre posúdenie konania (nekonania) stavebného úradu z pohľadu jeho prípadnej nečinnosti je existencia zákonného oprávnenia pre postup stavebného úradu, ktorý je predmetom posudzovania.**

## **V. Posudzovanie nečinnosti stavebného úradu – postup Úradu a stavebných úradov**

V súlade s § 13 písm. i) Stavebného zákona Úrad určuje, ktorý stavebný úrad je príslušný na vykonanie úkonov namiesto stavebného úradu, ktorý je nečinný najmenej 90 dní; za príslušný stavebný úrad určí iba obec, ktorá patrí do územného obvodu toho istého regionálneho úradu, je sídlom spoločného obecného úradu a s určením súhlasí; to neplatí pre určenie príslušnosti špeciálneho stavebného úradu. Predpokladom pre určenie stavebného úradu príslušného na vykonanie úkonov namiesto stavebného úradu, ktorý je nečinný najmenej 90 dní je **preukázaná nečinnosť** stavebného úradu.

Pre riadne posúdenie veci **pred samotným určením** stavebného úradu v zmysle § 13 písm. i) Stavebného zákona je nevyhnutné, aby mal Úrad k dispozícii relevantné informácie o priebehu konania, ktorého sa údajná nečinnosť stavebného úradu týka, vrátane údajov o všetkých vykonaných úkonoch a ich časovej postupnosti. Pred samotným posúdením veci si Úrad od dotknutého stavebného úradu **vyžiada obsah spisu súvisiaceho s konaním**, ktorého sa údajná nečinnosť týka, ako aj **vyjadrenie stavebného úradu k jeho údajnej nečinnosti**; vo vyžiadaní Úrad zároveň stavebnému úradu určí lehotu na predloženie obsahu spisu. Za obsah spisu sa považuje **dokument preukazujúci časovú postupnosť jednotlivých úkonov stavebného úradu/účastníka konania/dotknutého orgánu/dotknutej právnickej osoby, vrátane identifikácie úkonu a dátumu jeho realizácie**. Stavebný úrad predloží Úradu v stanovenej lehote požadovaný obsah spisu **vo forme elektronického dokumentu v zmysle osobitného predpisu**.<sup>1)</sup> Ak je to potrebné, Úrad je oprávnený vyžiadať si od stavebného úradu aj ďalšie informácie, ktoré je stavebný úrad povinný na základe výzvy Úradu predložiť v stanovenej lehote a formáte. Úrad doručený materiál preskúma a následne stanoví, či konaním (resp. nekonaním) stavebného úradu boli naplnené znaky nečinnosti orgánu verejnej správy.

**Ak zistenia Úradu potvrdia nečinnosť**, Úrad určí nový príslušný stavebný úrad na vykonanie úkonov postupom podľa § 13 písm. i) Stavebného zákona; za príslušný stavebný úrad **určí obec**, ktorá patrí do územného obvodu rovnakého Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu (ďalej len „regionálny úrad“), je sídlom spoločného obecného úradu a s určením súhlasí.

Úrad v ľubovoľnom poradí osloví obce, ktoré sú sídlom spoločného obecného úradu patriace do územného obvodu rovnakého regionálneho úradu a ako príslušný stavebný úrad na vykonanie úkonov určí tú obec, ktorá bude po oslovení Úradom s určením súhlasiť. Po preukázaní nečinnosti Úrad uloží nečinnému stavebnému úradu, aby v lehote do 7 dní odo dňa určenia nového stavebného úradu príslušného na vykonanie úkonov zaslal tomuto úradu kompletný spisový materiál a informoval Úrad o tomto úkone. O určení nového stavebného úradu Úrad informuje aj toho, kto na nečinnosť poukázal a miestne príslušný regionálny úrad, ktorý v súlade s ust. § 14 ods. 1 písm. b) Stavebného zákona riadi a kontroluje vykonávanie preneseného výkonu štátnej správy vo výstavbe stavebnými úradmi.

**Ak zistenia Úradu nečinnosť nepotvrdia**, Úrad o tejto skutočnosti informuje subjekt, ktorý na nečinnosť poukazoval a tiež stavebný úrad, ktorého sa údajná nečinnosť týkala.

Obdobný postup bude Úrad aplikovať aj v prípade, ak bude regionálny úrad vykonávať pôsobnosť stavebného úradu podľa § 14 ods. 3 Stavebného zákona.

---

<sup>1)</sup> § 3 písm. g zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente)

## **VI. Nečinnosť a fikcia súhlasu**

Stavebný zákon od 1. apríla 2025 zaviedol osobitné opatrenie proti nečinnosti stavebného úradu, ktorou je tzv. „fikcia súhlasu“. **Vo vzťahu k stavebným úradom** ide o úpravu v ust. § 63 ods. 6 a 7 Stavebného zákona, na základe ktorej je správny orgán povinný vybaviť ohlásenie do 30 dní odo dňa doručenia ohlásenia overením projektu stavby na ohlásenie a vydaním overovacej doložky; projekt stavby na ohlásenie overí, len ak sú záväzné stanoviská súhlasné, inak ohlásenie vrátane príloh s uvedením dôvodu vráti žiadateľovi (§ 63 ods. 6 Stavebného zákona).

**Ak správny orgán neoverí projekt ohlásenej drobnej stavby alebo stavebnej úpravy v lehote určenej stavebným zákonom predpokladá sa, že overovaciu doložku vydal.** Túto skutočnosť vyznačí v informačnom systéme (§ 63 ods. 7 Stavebného zákona).

Dôsledkom nečinnosti stavebného úradu v prípade neoverenia projektu ohlásenej drobnej stavby/stavebnej úpravy v zákonom stanovenej lehote nie je určenie príslušného stavebného úradu postupom podľa § 13 písm. i) Stavebného zákona, ale **nahradenie nevykonaného úkonu stavebného úradu zákonným predpokladom, že stavebný úrad stavebníkovi v plnom rozsahu vyhovel** (fikcia súhlasu). V prípade márneho uplynutia lehoty, ustanovenej v § 63 ods. 6 Stavebného zákona preto Úrad **neurčuje** príslušný stavebný úrad na vykonanie úkonu, ktorého účinky nastali uplynutím prekluzívnej lehoty.

**Úrad tiež nie je príslušný rozhodovať vo veci fikcie súhlasu dotknutého orgánu (§ 21 ods. 9 Stavebného zákona, § 24 ods. 3 Stavebného zákona) alebo dotknutej právnickej osoby (§ 22 ods. 5 Stavebného zákona) a ani posudzovať prípadné nekonanie týchto subjektov.**

## **VII. Nefunkčné orgány obce a ich vplyv na činnosť stavebného úradu**

Stavebný úrad je správnym orgánom, ktorého vedúcim je štatutár obce (starosta). Starosta obce spolu s obecným zastupiteľstvom predstavujú orgány obce. Starosta obce ako vedúci správneho orgánu podpisuje listiny vydávané stavebným úradom. Výnimkou sú prípady, kedy starosta poverí podpisovaním listín niektorého zo zamestnancov obce (napr. vedúceho stavebného úradu); starosta nemôže poveriť podpisovaním listín zamestnanca inej obce.

Ak zanikne mandát starostu pred uplynutím funkčného obdobia, plní úlohy starostu v plnom rozsahu zástupca starostu, určený v zmysle § 13b ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov. Ak sú poverení zastupovaním dvaja zástupcovia starostu, plnia tieto úlohy v poradí, v ktorom boli poverení za zástupcov starostu. Zástupca starostu sa zaniknutím mandátu starostu zároveň stáva vedúcim správneho orgánu so všetkými súvisiacimi právami a povinnosťami. Zástupcom starostu môže byť len poslanec obecného zastupiteľstva.

V praxi však môže nastať aj prípad, keď mandát starostu zanikne bez toho, aby bol poverený (zvolený) jeho zástupca, napr.:

- spolu so starostom sa mandátu vzdajú aj poslanci obecného zastupiteľstva,
- starosta, ktorý sa vzdal mandátu nemá povereného ani zvoleného zástupcu.

V takýchto prípadoch, pokiaľ starosta obce pred zánikom mandátu nepoveril žiadneho zo zamestnancov obce podpisovaním listín stavebného úradu, môže nastať nečinnosť

stavebného úradu, spočívajúca v nevydaní listiny (napr. overovacej doložky projektu stavby) v zákonom stanovenej lehote.

Vzhľadom na § 13 písm. i) Stavebného zákona sa za rozhodný dátum, od ktorého začne plynúť 90 dní počas ktorých je stavebný úrad nečinný z dôvodu neexistencie štatutára, považuje deň nasledujúci po dni zániku mandátu starostu obce.

Dôvody nečinnosti stavebného úradu z dôvodu neexistencie štatutára pominú zložením sľubu novo zvoleného starostu. Nečinný stavebný úrad o zložení sľubu nového starostu bezodkladne informuje regionálny úrad.

### **VIII. Nedostatočné personálne zabezpečenie zamestnancov stavebného úradu**

Podľa § 84 ods. 4 Stavebného zákona je obec povinná personálne zabezpečiť výkon činnosti stavebného úradu podľa § 15 ods. 6 najneskôr od 1. januára 2026; ak obec nezabezpečí výkon činnosti stavebného úradu najneskôr od 1. januára 2026 požadovaným personálnym obsadením, je povinná o tejto skutočnosti bezodkladne informovať regionálny úrad.

Podľa § 13 písm. k) Stavebného zákona Úrad určuje, ktorý z regionálnych úradov vykonáva pôsobnosť stavebného úradu, ak obec nezabezpečí výkon stavebného úradu v požadovanom personálnom obsadení **najmenej jeden rok** a nemôže určiť stavebný úrad podľa § 13 písm. i).

Obec je povinná personálne zabezpečiť výkon činnosti stavebného úradu podľa § 15 ods. 6 najneskôr od 1. januára 2026. Ak obec nezabezpečí výkon činnosti stavebného úradu najneskôr od 1. januára 2026 požadovaným personálnym obsadením, je povinná o tejto skutočnosti bezodkladne informovať regionálny úrad. Ak obec nezabezpečí výkon stavebného úradu v požadovanom personálnom obsadení **najmenej jeden rok** (tzn. k 1. januáru 2027) Úrad postupom podľa § 13 písm. k) Stavebného zákona určí, ktorý regionálny úrad bude po 1. januári 2027 vykonávať pôsobnosť stavebného úradu.

V prípade ak stavebný úrad nezabezpečí vo vyššie uvedenom časovom úseku výkon v požadovanom personálnom obsadení, avšak napriek tomu vykonáva všetky zákonom stanovené úkony (napríklad prostredníctvom jedného zamestnanca spĺňajúceho osobitný kvalifikačný predpoklad), nejedná sa o nečinnosť z dôvodu nedostatku zamestnancov a Úrad nepostupuje podľa § 13 písm. k) Stavebného zákona.

Poznámka: Toto usmernenie odzrkadľuje právny stav ku dňu jeho vydania a nenahrádza platné právne predpisy. V prípade zmeny legislatívy bude text usmernenia zodpovedajúcim spôsobom doplnený.

**Ing. Roman Skorka**  
generálny riaditeľ sekcie