

Ing. Viera Rajprichová, PhD.

**Informácia o pripravovaných predpisoch o územnom plánovaní a o výstavbe
vo vzťahu na pôsobnosť verejnej správy**

Ministerstvo dopravy a výstavby SR (ďalej len „ministerstvo“) pripravuje v intenciách Programového vyhlásenia vlády Slovenskej republiky na roky 2016 až 2020 pre oblasť dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja – časť Výstavba a bývanie návrh nových predpisov o územnom plánovaní a o výstavbe, ktoré by mali nahradiť súčasný stavebný zákon z roku 1976.

Cieľom novej právnej úpravy má byť podľa programového vyhlásenia profesionalizácia štátnej správy, znižovanie administratívnej záťaže pri podnikaní, sprehľadnenie pravidiel posudzovania vplyvov na životné prostredie, zjednodušenie komplikovaného a zdĺhavého stavebného konania osobitne pre stavby typu rodinných domov a malých bytových domov.

Posun v oblasti služieb občanom by mala znamenať digitalizácia procesov v oblasti územného a stavebného konania.

Na prípravu návrhov nových predpisov boli na ministerstve zriadené **pracovné skupiny** odborníkov z rôznych oblastí týkajúcich sa **územného plánovania a výstavby**.

I.

Na základe znalostí a skúseností získaných z aplikácie v súčasnosti platného stavebného zákona za roky 1992 až 2016 pracovné skupiny dospeli k potrebe formulovať novú koncepciu úpravy stavebného zákona v dvoch samostatných právnych predpisoch, v zákone o územnom plánovaní a v zákone o výstavbe.

Odôvodnenie:

Dôvodom pre formulovanie dvoch samostatných predpisov je fakt, že územné plánovanie (územný rozvoj) a výstavba sú v súčasnosti dva rozdielne úseky verejnej správy s rôznymi predmetmi. Zároveň okrem ČR nie je známe v cudzine spojenie územného plánovania s výstavbou v jednom zákone.

Súčasná komplexná právna úprava územného plánovania a stavebného poriadku v jednom zákone spojená v roku 1976 vychádzala z vtedajšej politickej potreby formulovať účinný nástroj na zabezpečenie jednotnej štátnej investičnej politiky plánovanej výstavby v 70 a 80-tych rokoch minulého storočia, pričom vo vtedajšej ČSSR neexistovala územná samospráva ani obce ako subjekty práva, ale všetka moc patrila na lokálnej úrovni sústave národných výborov a na ústrednej úrovni bola zavŕšená Federálnym ministerstvom pre technický a investičný rozvoj. Toto ministerstvo centrálnne plánovalo výstavbu priestorovo (umiestnením v území), kapacitne (pracovnou silou) a materiálne (stavebnými výrobkami), a tým aj územné plánovanie ako súčasť vtedajšieho národohospodárskeho plánovania.

Teraz je **územné plánovanie** súčasťou správy územia územných celkov (obcí a krajov), v ktorej územné celky plánujú využívanie svojho územia v dlhodobom horizonte. Ústavnoprávne patrí územné plánovanie od roku 1990 do samostatnej pôsobnosti orgánov územnej samosprávy obcí a od roku 2001 do samosprávnej pôsobnosti vyšších územných celkov a viaže sa na predpisy o pôsobnosti územnej samosprávy (na zákon o obecnom zriadení a na zákon o vyšších územných celkoch). Cieľom a hlavným výsledkom územného plánovania je formalizovaná (v podobe územných plánov) spoločenská dohoda všetkých subjektov zainteresovaných v území o tom, na aký účel sa má územie obce (kraja) využívať a za akých podmienok. V územnom pláne sa určujú zásady a regulatívy mnohostranného využívania územia obce (kraja) na mnoho rokov dopredu v záujme dôstojného a zdravého života jeho obyvateľov a trvalo udržateľného rozvoja územia. Územnoplánovacie činnosti majú blízku nadväznosť na ochranu životného prostredia (SEA), na demografiu a na ochranu prírody a krajiny a sú regulatívnym prostriedkom osídlenia a umiestňovania potrebnej dopravnej a technickej infraštruktúry v území obcí (krajov). Územné plánovanie patrí každej obci a každému samosprávnemu kraju v medziach vlastného územia. Územné plánovanie nie je regulované právne záväznými aktmi Európskej únie.

Výstavba je iba jednou z viacerých činností, ktoré ovplyvňujú a naplňajú územnoplánovacie funkcie v území a zásady a regulatívy využívania územia. Problematika výstavby zahŕňa stavebnotechnické parametre konkrétnych stavieb (napríklad, problematiku vhodnosti stavebných výrobkov, základných požiadaviek na stavby, všeobecných technických požiadaviek na výstavbu), energetickú hospodárnosť budov, požiarne bezpečnosť stavieb a ďalšie prevažne technické požiadavky na technické a prevádzkové parametre stavby upravené v mnohých zákonoch, vyhláškach a technických normách. Primárne sú tieto požiadavky upravované právne záväznými aktmi Európskej únie (nariadeniami a smernicami), ktoré ukladajú úlohy priamo štátom, a preto táto problematika je výkonom štátnej správy. Právne patrí agenda výstavby do správneho práva a procesy vo výstavbe sa viažu na správny poriadok.

II.

V súvislosti s uvedeným stoja pracovné skupiny pred základným rozhodnutím o postavení a pôsobnosti orgánov verejnej správy na úseku územného plánovania a na úseku výstavby. Ide nielen o odborné a právne rozhodnutie, založené na odborných skúsenostiach, analýzach, hodnoteniach a prieskumoch, ale aj o politické rozhodnutie, od ktorého bude závisieť ďalší postup prípravných prác.

Pôsobnosť verejnej správy na úseku **územného plánovania** sa navrhuje ponechať tak ako je to v súčasnosti, s tým že zodpovednosť za územný rozvoj zostáva v samosprávnej pôsobnosti obcí a vyšších územných celkov.

Na rozhodnutie o pôsobnosti verejnej správy na úseku **výstavby** prichádzajú do úvahy tieto možnosti riešenia usporiadania verejnej správy:

Možnosť A:

Činnosti týkajúce sa stavieb (povoľovanie, štátny stavebný dohľad, kolaudácia) budú naďalej vykonávať obce ako prenesený výkon štátnej správy (súčasný stav).

Súčasný stav je založený na stavebnom zákone z roku 1976, ktorého štruktúra a základné pravidlá aj po 40-tich novelizáciách spôsobuje, že sa územné plánovanie prelína s výstavbou a prelínajú sa aj samosprávne pôsobnosti obcí a prenesený výkon štátnej správy na obce. Negatívom tejto úpravy je, že zákon je neprehľadný a pre užívateľov zároveň spôsobuje nepredvídateľnosť rozhodovania, ktoré mnohokrát nie je založené na znení zákona, ale na zaužívanom postupe, často aj na neobjektívnosti výkonu verejnej správy, najmä ako dôsledok predpojatosti starostov v postavení štatutára obce a súčasne správneho orgánu (územný plán podpisuje starosta, územné rozhodnutie podpisuje starosta, stavebné povolenie podpisuje starosta, kolaudačné rozhodnutie podpisuje starosta, rozhodnutie o uložení pokuty podpisuje starosta). Ak sa starosta rozhodne čokoľvek z uvedeného nepodpísať, vzniká nečinnosť verejnej správy, za ktorú zodpovedá štát. Aktuálnym dôsledkom je, že v každej obci sa rozhoduje inak.

V tých prípadoch, keď obce nezabezpečili podmienky pre funkčné a priestorové usporiadanie územia obce v rámci svojej samosprávnej pôsobnosti orgánov územného plánovania (územným plánom), vydávajú pod tlakom investorov a developerov individuálne územné rozhodnutia ako stavebné úrady, bez dôsledného posúdenia dopadu novej výstavby na širšie územie, čo sa z dlhodobého hľadiska ukazuje ako neúnosné. Tým sa obchádza územné plánovanie a z individuálneho rozhodovania sa tak stáva základný nástroj územnej regulácie v obci bez dodržiavania demokratických požiadaviek územného plánovania (účasť verejnosti, rozhodovanie obecného zastupiteľstva a odbornosť podkladov). Pritom starosta obce, ani zamestnanci stavebných úradov nemajú odbornú spôsobilosť na činnosti územného plánovania, ani zákonné oprávnenie zabezpečovať územnoplánovacie podklady pre účely územných konaní. Preto sa v praxi stáva, že ich rozhodnutia sa neopierajú o územnoplánovacie znalosti, nie sú podložené územnotechnickými podkladmi ani územnoplánovacími úvahami v rozsahu, aký vyžaduje povaha vecí vzhľadom na vyvolané vplyvy na okolie, nevychádzajú z dostatočných podkladov a nereflektujú všeobecné záujmy obce z hľadiska funkčného a priestorového usporiadania územia ani z hľadiska urbanistického a architektonického začlenenia stavieb do územia.

V súčasnosti vykonáva podľa stavebného zákona pôsobnosť stavebného úradu na úseku územného rozhodovania a povoľovania výstavby každá obec. Katalóg činnosti stavebného úradu je uvedený v prílohe č. 1. Prevažná väčšina obcí nie je personálne a technicky vybavená tak, aby v plnej miere mohla tieto zverené pôsobnosti vykonávať. Následkom toho pretrváva celospoločenský problém zníženej úrovne disciplíny, poklesu právneho vedomia, ako aj poklesu vymáhateľnosti nárokov garantovaných právnymi predpismi vo všetkých oblastiach spoločenského života. Tieto faktory možno pozorovať v správaní sa účastníkov výstavby a negatívne ovplyvňujú účinnosť stavebného zákona v aktuálnej praxi.

Stavebným úradom na obciach, zahŕňaným množstvom agend a administratívnych úkonov dokonca aj mimo ich pôsobnosť, neostáva náležitá personálna a časová kapacita na odborný a pravidelný výkon prenesenej štátnej správy pri zabezpečení kontroly technickej kvality zhotovovaných stavieb a ich prevádzky. Štátny stavebný dohľad ako základný kontrolný nástroj sa v nedostatočnej miere zameriava na realizačnú fázu výstavby, pričom v prípade zistených

nedostatkov na stavbe, mu v stavebnom zákone chýbajú účinné nástroje na zabezpečenie okamžitej nápravy a na zamedzenie výstavby nepovolených stavieb tak, aby mali možnosť zasiahnuť ešte v čase začatia nepovolenej stavby a nie až v štádiu, keď je stavba postavená. Tento už dlhodobý stav nabáda stavebníkov k vedomému porušovaniu zákona. Nevykonávaním agendy stavebných úradov (najmä priet'ahmi v konaní a neúčinnosťou štátneho stavebného dohľadu obcami) sa za ostatných 15 rokov nazhromaždil veľký počet nepovolených (tzv. čiernych) stavieb, z ktorými si štátna stavebná správa dodatočne nevie poradiť. Tento stav pociťuje ako negatívum aj verejnosť, a preto volá po tzv. stavebnej polícii.

Zo záverov správ a rozborov podkladov o prenesenom výkone štátnej správy na obce na úseku výstavby za roky 2003 až 2016 vyplynulo, že prenesením výkonu činnosti stavebných úradov na obce sa očakávané skrátenie trvania konaní a zlepšenie kvality rozhodovania a kontroly na tomto úseku štátnej správy nedosiahlo. Vo väčšine ukazovateľov kvality verejnej správy došlo k zhoršeniu. Vzhľadom na odbornú a ekonomickú náročnosť činnosti stavebných úradov, nie je v silách jednotlivých malých obcí zabezpečovať túto činnosť na príslušnej úrovni samostatne. Ako dôvod uvádzali obce nedostatok personálnych kapacít na požadovanej odbornej úrovni, ako aj nedostatočné finančné a materiálno-technické zabezpečenie činnosti stavebných úradov. Uvedené sa výrazne prejavilo v kvalite výkonu správy, najmä v častej nečinnosti úradov v problematických veciach. V tej súvislosti sa v správach uvádzalo, že rozhodovanie stavebných úradov je ovplyvňované príbuzenskými alebo inými osobnými vzťahmi v obci.

Uvedené sa konštatuje aj v správach o činnosti prokuratúry, ktorá dlhodobo vykazuje v stavebných veciach najvyšší podiel nezákonnosti. Podľa Správy generálneho prokurátora Slovenskej republiky o činnosti prokuratúry v roku 2015 a poznatkoch prokuratúry o stave zákonnosti v Slovenskej republike v netrestnej oblasti prokuratúra vyhodnocovala úlohu „Zhodnotenie stavu zákonnosti rozhodovania stavebných úradov v kolaudačnom konaní“. V správe sa o.i. uvádza *„Stav v oblasti reálneho výkonu pôsobnosti stavebných úradov je neprehľadný a zmätočný. Prenos pôsobnosti stavebných úradov na obce/mestá sa minul svojmu účelu – zhoršil sa stav zákonnosti, vznikajú absurdné, právnou úpravou nepredvídané situácie (nemožnosť vylúčiť starostu obce ani z konania o vlastnom návrhu a pod.), zbytočné priet'ahy a náklady preposielaním si písomností medzi obcami a spoločnými úradovňami.*

V Správe generálneho prokurátora Slovenskej republiky o činnosti prokuratúry v roku 2016 a poznatkoch prokuratúry o stave zákonnosti v Slovenskej republike sa už konštatuje, že *„Namiesto zjednodušenia povolovacích konaní takto v spojení s neodbornosťou zamestnancov, predovšetkým obcí, dochádza k zmätočnosti povolovacích konaní, vyžadovaniu množstva absurdných dokladov od stavebníkov aj k najbežnejším jednoduchým stavbám, čo v konečnom dôsledku neraz vedie stavebníkov k rezignácii a k uskutočneniu čiernej stavby.....Rôznorodosť a množstvo pôsobností obcí a miest spôsobuje absurdné situácie, keď už ani iné orgány verejnej správy nemajú prehľad kedy, v akom postavení a kto za obec koná.“*

V obciach, ktoré sa dobrovoľne združili do spoločných obecných úradov, sa javilo problematické najmä nerovnomernosť združovania obcí do spoločných obecných úradov a nestabilitosť ich sídla, ako aj to, že spoločné obecné úrady zabezpečujúce činnosť stavebného

úradu nemajú právnu subjektivitu. S tým súvisia problémy s hmotno-právnou zodpovednosťou za ich činnosť a problémy s riadením a výkonom kontroly ich činnosti.

Z hľadiska financovania preneseného výkonu na úseku výstavby štát v roku 2018 až 2020 poskytne obciam dotáciu vo výške 6 055 077,- eur, rozpočítanú medzi obce koeficientom 1,11 eur na obyvateľa/ rok. Táto dotácia podľa analýz obcí na prenesený výkon stavebného úradu nepostačuje, pretože reálne výdavky obcí tvoria až 2,5 eur/ obyvateľa/ rok a obce na dofinancovanie preneseného výkonu štátnej správy používajú vlastné príjmy a vlastné materiálne prostriedky, čím ochudobňujú výkon iných samosprávnych činností. Takýto stav nie je v súlade s Ústavou SR ani zákonom o obecnom zriadení.

Možnosť B: Agendu výstavby (povoľovania, štátneho dohľadu, kolaudácie, kontroly prevádzky stavieb) vrátiť štátu a budú ju vykonávať štátne orgány

Stavebné predpisy s inými súvisiacimi predpismi, napr. na ochranu zložiek životného prostredia, na ochranu verejného zdravia, na ochranu poľnohospodárskeho pôdneho fondu, na požiarnej ochrane, na zaistenie bezpečnosti a zdravia pri práci, o dráhach, o pozemných komunikáciách a ďalšie patria medzi predpisy verejného práva. Predpisy verejného práva chránia záujmy štátu a celospoločenské záujmy, majú nariadený charakter a o ich uplatňovaní sa neprípúšťa dohoda. Práva a povinnosti fyzickým osobám a právnickým osobám sa ukladajú buď priamo zákonom, alebo na základe zákona rozhodnutím vydaným v správnom konaní. Zodpovednosť za nezákonnosť alebo nesprávny úradný postup patrí štátu. To platí aj pre agendu výstavby. Preto agenda výstavby podľa názoru všetkých členov pracovných skupín (okrem ZMOS) majú vykonávať priamo štátne orgány, ktoré musia byť zároveň schopné odborne, organizačne a personálne zabezpečiť aj následnú kontrolu plnenia svojich rozhodnutí a účinnú právnu vymožitelnosť povinností nariadených vo verejnom záujme.

Pracovné skupiny navrhujú, aby nová právna úprava na úseku výstavby rozčlenila stavebné práce podľa ich rozsahu a požiadaviek na zabezpečenie základných požiadaviek na stavby a zaviedla upravené i nové povoľovacie postupy. Ako základný nástroj v agende výstavby sa navrhuje zaviesť inštitút **stavebného zámeru**, ktorý by umožnil posúdenie umiestnenia stavby už v prípravnej fáze zámeru stavebníka so základnými územnými parametrami podľa územného plánu (urbanisticko-architektonické a základné stavebné riešenie stavby a jej umiestnenie do prostredia v obci), a to zo strany obce, ktorej sa týmto spôsobom ponecháva kompetencia kontrolovať a usmerňovať stavebný rozvoj v jej územnom obvode. Výsledkom posúdenia obcou by bolo územné stanovisko obce. Zároveň by stavebný zámer slúžil aj ako odborný podklad na preskúmanie zámeru stavebníka dotknutými orgánmi vrátane posúdenia EIA. Výsledkom by boli záväzné stanoviská dotknutých orgánov. Napokon by stavebný zámer bol povinne zverejnený, aby sa k nemu mohla vyjadriť široká verejnosť a aj účastníci budúceho stavebného povoľovania. V tejto prípravnej fáze sa kladie zvýšená zodpovednosť na obsah činnosti projektantov navrhnutú stavbu v súlade s požiadavkami právnych predpisov a technických noriem a za jej uskutočniteľnosť.

Inštitút stavebného zámeru nie je na našom území úplne novotou. Pred prijatím teraz platného stavebného zákona (pred 1. októbrom 1976) existoval v stavebnom práve inštitút tzv. investičného zámeru. Výhodou takéhoto riešenia je, že sa rieši opodstatnenosť a parametre stavby ešte pred projektovou prípravou. Ak sa prerokovaním stavebného zámeru ukáže neschodnosť zámeru stavebníka, nemusí ku správnym konaniam ani dôjsť. Na druhej strane sa v štádiu prerokovania stavebného zámeru vybaví opodstatnené základné požiadavky verejnosti, obce, dotknutých orgánov, vlastníkov inžinierskych sietí a účastníkov budúcich konaní, ktoré sa skonzumujú v ďalšej projektovej príprave stavby. Na stavebný úrad sa tak dostane už kvalifikovaný a spravidla aj málo kontroverzný podklad, ktorého odborné posúdenie, ako sa predpokladá, malo byť nepochybne rýchle.

Zavedením stavebného zámeru potvrdeného územným stanoviskom obce by sa stalo nepotrebným terajšie územné konanie, pretože odsúhlasené zastavovacie podmienky a územnoplánovacie regulatívy by museli byť skonzumované (akceptované) v ďalšej fáze prípravy výstavby v projektovej dokumentácii.

Ako ďalší účinný nástroj na zjednodušenie postupov a zároveň na skvalitnenie výkonu agendy výstavby pracovná skupina navrhuje zachovať terajšie rozdelenie agendy na dve skupiny stavieb – na technicky menej náročné stavby a na náročné stavby. Pri technicky menej náročných stavbách, tzv. jednoduchých stavbách a drobných stavbách, sa navrhuje zachovať terajší zjednodušený režim povoľovania formou **ohlásenia** zo strany stavebníka a vydaním tzv. stavebného súhlasu a následne kolaudačného súhlasu so zhotovenou stavbou (tento by bol potrebný iba pri jednoduchých stavbách). Pri ostatných stavbách by sa zachoval režim prerokovania stavebného zámeru s následným odborným posúdením a odsúhlasením projektu stavby.

Zmenou by bola príslušnosť na **povoľovanie stavieb**. Ohlasované stavby by povoľoval tzv. stavebný komisár a ostatné stavby by povoľoval stavebný úrad. Oddelením drobných stavieb a jednoduchých stavieb od ostatných stavieb by sa docielilo odbremenenie stavebných úradov od technicky málo náročných stavieb, ktoré nevyžadujú zložité stavebnotechnické posudzovanie. Zároveň by sa personálna, odborná a organizačná kapacita stavebných úradov mohla sústrediť na riadny výkon štátneho stavebného dohľadu na staveniskách pri zhotovovaní povolených stavieb a na následnú kontrolu technického stavu existujúcich stavieb.

Na základe ohlásenia by stavebný komisár preveroval obsah ohlásenia a projektovú dokumentáciu navrhovanej stavby (zmeny stavby). Ak by bolo všetko v poriadku, vydal by **stavebný súhlas** a v priebehu zhotovovania stavby by zároveň vykonával inšpekčnú činnosť na každej ním povolenej stavbe a na konci na základe kolaudačnej obhliadky by vydal kolaudačný súhlas (pri jednoduchých stavbách). Stavebný komisár by bol odborne spôsobilou osobou, ktorý musí absolvovať aj prípravu a skúšku na ministerstve, dostal by osvedčenie a úradnú pečiatku. Musel by byť bezúhonný a poistený na celý čas výkonu agendy. Na právnu úpravu jeho postavenia fungovania by sa ako základ zoberala právna úprava postavenia notárov (ako súdnych komisárov pre dedičské veci) a exekútorov.

Pracovná skupina navrhuje, aby sa stavebným úradom stali **stavebné inšpektoráty** už existujúcej Slovenskej stavebnej inšpekcie. Podľa prepočtov možného nápadu agendy stavebných úradov by na území Slovenska postačovalo asi 38 stavebných úradov pre stavby okrem jednoduchých stavieb a drobných stavieb (čiže asi menej ako tretina terajšieho nápadu). Ako vzor právnej úpravy jej postavenia a právomocí sa zohľadní povoľovacia činnosť Slovenskej inšpekcie životného prostredia (povoľuje najväčšie stavby v rámci tzv. integrovaného povoľovania a kontroly) a činnosť Slovenskej energetickej inšpekcie, ako aj niektoré prvky iných inšpekčných orgánov (Slovenskej obchodnej inšpekcie, Technickej inšpekcie, a podobne). Stavebný inšpektorát by mal útvár povoľovací (stavebné povolenia a kontrola stavebných komisárov) a inšpekčný útvár (štátny stavebný dohľad, priestupky a iné správne delikty vo výstavbe, výkon rozhodnutí, zabezpečovanie odstraňovania tzv. čiernych stavieb).

Očakáva sa že rozdelením pôsobnosti medzi stavebný inšpektorát a stavebného komisára podľa technickej a technologickej náročnosti stavby sa zvýši odbornosť, zefektívni povoľovanie a skvalitní kontrolná činnosť v procese výstavby.

Záver:

Napriek uvedenému a objektívnym rozborom stavu výkonu tejto agendy v rokoch 2003 až 2016 ZMOS a ÚMOS, ako člen pracovnej skupiny, zastáva názor zachovať doterajší spôsob výkonu agendy na úseku výstavby s adekvátnym finančným zabezpečením.

Podľa ministerstva samotné zvýšenie dotácie obciam z terajšieho koeficientu 1,11 € na obyvateľa/rok na koeficient 2,5 € na obyvateľa/rok bez iných opatrení nezaručuje zlepšenie činnosti obcí ako stavebných úradov. Agenda úseku výstavby nie je lokálnou agendou miest a obcí. Z dôvodu zabezpečenia úloh štátnej technickej politiky, aj vzhľadom na záväzky vyplývajúce z transpozície záväzných aktov Európskej únie (základné požiadavky na stavby, vhodnosť stavebných výrobkov, energetická hospodárnosť budov a ďalšie), musí byť realizovaná jednotne na celom území štátu, pričom nevyhnutnou podmienkou efektívneho vykonávania tejto zložitej a rozsiahlej agendy je jej elektronický výkon. Slovenská stavebná inšpekcia je už zriadená od roku 2003. Očakáva sa že po jej organizačnom dobudovaní a doplnení rozsahu jej právomocí bude plniť funkciu tzv. stavebnej polície.

Konferencia APUMS

Príloha č. 1

Verejná správa vo výstavbe

Katalóg činností obce podľa stavebného zákona

územnoplánovacie činnosti	obstarávanie a spracovanie územnoplánovacích podkladov, obstaranie, spracovanie, prerokovanie a schválenie územnoplánovacej dokumentácie
Povoľovacia činnosť	vedie územné konanie (okrem územia vojenských obvodov a okrem stavieb diaľnic a rýchlostných ciest) a vydáva územné rozhodnutia podľa §§ 32 až 42 stavebného zákona
	povoľuje drobné stavby, stavebné úpravy, udržiavacie práce a vybrané telekomunikačné stavby na základe ohlásenia podľa § 55 ods. 2 a § 57 stavebného zákona
	povoľuje terénne úpravy a informačné, reklamné a propagačné zariadenia podľa § 71 až 73 stavebného zákona
	vedie stavebné konanie a vydáva stavebné povolenie na stavby a ich zmeny podľa § 54 až 70 stavebného zákona, s výnimkou stavieb spadajúcich do kompetencie špeciálnych stavebných úradov podľa § 120 stavebného zákona alebo vojenských a iných stavebných úradov podľa § 121 stavebného zákona
	povoľuje zmeny stavby ešte pred jej dokončením podľa § 68 stavebného zákona
	vedie kolaudačné konanie a vydáva kolaudačné rozhodnutie na stavby, na ktoré vydal stavebné povolenie podľa § 76 až 82 stavebného zákona
	vydáva povolenie na predčasné užívanie stavby podľa § 83 stavebného zákona
	rozhoduje o dočasnom užívaní stavby na skúšobnú prevádzku podľa § 84 stavebného zákona
	rozhoduje o zmene v užívaní stavby podľa § 85 stavebného zákona
Nariadovanie nápravných opatrení a ukladanie sankcií	nariaduje údržbu stavby, terénnych úprav a zariadení; nariaduje nevyhnutné úpravy na stavbe alebo na stavebnom pozemku podľa § 86 a § 87 stavebného zákona
	povoľuje alebo nariaduje odstránenie stavieb a ich zmien podľa § 88 až 93 stavebného zákona
	rozhoduje o dodatočnom povolení stavieb a ich zmien podľa § 88a až § 93 stavebného zákona
	nariaduje vykonanie neodkladných zabezpečovacích prác podľa § 94 stavebného zákona
	nariaduje vypratanie stavby podľa § 96 stavebného zákona
	nariaduje zastavenie prác na stavbe a rozhoduje o zrušení stavebného povolenia podľa § 102 stavebného zákona
	nariaduje obstaranie dokumentácie skutočného realizovania stavby alebo zjednodušenej dokumentácie (pasportu stavby) podľa § 104 stavebného zákona
prerokúva priestupky fyzických osôb a správne delikty právnických osôb a fyzických osôb oprávnených na podnikanie a vydáva rozhodnutie o pokute podľa § 105 až 107 stavebného zákona	

	rozhoduje o rozsahu oprávnenia vstupovať na cudzie pozemky a stavby podľa § 134 stavebného zákona
	rozhoduje o opatreniach na susednom pozemku alebo stavbe podľa § 135 stavebného zákona
Vykonávanie štátneho stavebného dohľadu	vykonáva štátny stavebný dohľad podľa § 98 až 100 a § 102 ods. 1 a 5 stavebného zákona
	nariaduje skúšky stavby, odobratie a preskúšanie vzoriek a prizvanie znalcov na posúdenie technicky náročných alebo neobvyklých stavieb podľa § 101 stavebného zákona
	vydáva výzvu na urobenie nápravy podľa § 102 ods. 1 a 5 stavebného zákona
Evidenčná činnosť a poskytovanie informácií	poskytuje informácie do informačného systému o výstavbe podľa § 130 ods. 5 stavebného zákona a iných štátnych informačných systémov
	vydáva záväzné stanoviská k povoleniu stavby špeciálnym stavebným úradom podľa § 120 stavebného zákona
	poskytuje informácie podľa zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií)
	zabezpečuje spravodajskú činnosť podľa zákona č. 540/2001 Z.z. o štátnej štatistike v znení neskorších predpisov a vyhlášky ŠÚ SR, ktorou sa vyhlasuje Program štátnych štatistických zisťovaní na príslušný rok
	vedie evidenciu a ukladá rozhodnutia, vrátane všetkých písomností a iných opatrení vyplývajúcich z činnosti stavebného úradu podľa § 131 a 132 stavebného zákona
Iné súvisiace činnosti	prešetruje petície a sťažnosti
	zabezpečuje výkon rozhodnutí podľa § 71 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov
Rozhodovanie o opravných prostriedkoch	rozhoduje o opravných prostriedkoch podľa zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov - autoremedúra, obnova konania, protest prokurátora