

Číslo spisu

OU-TN-OCDPK-2026/014861-003

Trenčín

18. 03. 2026



## Rozhodnutie

o odvolaní proti rozhodnutiu č. č. MSÚTN-ÚSaŽP/2026/567/3819/DUM zo dňa 15. 01. 2026  
verejnou vyhláškou

### Popis konania / Účastníci konania

Konanie vo veci podaného odvolania účastníkov konania: Mário Palkech, trvale bytom: Podolie 380, 916 22 Podolie a Veronika Palkech Belanová, trvale bytom: Bazovského 6, 911 08 Trenčín proti rozhodnutiu, ktoré vydalo Mesto Trenčín ako príslušný špeciálny stavebný úrad pre miestne a účelové cesty pod č. MSÚTN-ÚSaŽP/2026/567/3819/DUM zo dňa 15. 01. 2026 na stavbu: „Bytový dom Trenčín - Veľkomoravská ulica“, stavebný objekt: „SO 02 Spevnené plochy“, na pozemkoch registra „C“ evidovaných na liste vlastníctva č. 2818 - parc. č. 376/4, 401/48 a na liste vlastníctva č. 1 - parc. č. 376/1 v katastrálnom území Zlatovce, okres: Trenčín, pre stavebníka: IDEÁLNE DOMY, s.r.o., Rosinská cesta 8862/21, 010 01 Žilina, IČO: 45 911 517 v zastúpení na základe splnomocnenia: Mgr. Miloš Viskupič, Na vinohrady 27, 911 05 Trenčín.

Toto rozhodnutie sa doručuje účastníkom konania verejnou vyhláškou vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Okresného úradu Trenčín (posledný deň vyvesenia je dňom doručenia) a zároveň bude zverejnené na centrálnej úradnej elektronickej tabuli a na webovom sídle Okresného úradu Trenčín. Rozhodnutie sa súčasne zverejní na úradnej tabuli Mesta Trenčín a jeho webovom sídle.

Dátum vyvesenia: .....

Podpis a odtlačok úradnej pečiatky: .....

Dátum zvesenia: .....

Podpis a odtlačok úradnej pečiatky: .....

Po uplynutí lehoty určenej na vyvesenie žiadame Mesto Trenčín, aby bezodkladne oznámilo skutočnosť o vyvesení a zvesení tohto rozhodnutia Okresnému úradu Trenčín, odboru cestnej dopravy a pozemných komunikácií.

### Výrok

Okresný úrad Trenčín, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, ako vecne a miestne príslušný orgán štátnej správy podľa § 2 ods. 3 zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov a príslušný orgán vykonávajúci v druhom stupni štátnu správu vo veciach, v ktorých v správnom konaní v prvom stupni rozhoduje obec (ďalej len „odvolací orgán“) podľa § 3 ods. 5 písm. c) zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 135/1961 Zb.“) v spojení s § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 71/1967 Zb.“), na základe podaného odvolania účastníkov konania: Mário Palkech, trvale bytom: Podolie 380, 916 22 Podolie a Veronika Palkech Belanová, trvale bytom: Bazovského 6, 911 08 Trenčín preskúmal

rozhodnutie Mesta Trenčín pod č.: MSÚTN-ÚSaŽP/2026/567/3819/DUM zo dňa 15. 01. 2026 v odvolacom konaní a v súlade s § 46 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. rozhodol takto:

Odvolací orgán podľa § 59 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. ruší rozhodnutie Mesta Trenčín pod č.: MSÚTN-ÚSaŽP/2026/567/3819/DUM zo dňa 15. 01. 2026 a vec vracia správny orgán na nové prejednanie a rozhodnutie.

### Odôvodnenie

Stavebník: IDEÁLNE DOMY, s.r.o., Rosinská cesta 8862/21, 010 01 Žilina, IČO: 45 911 517 v zastúpení na základe splnomocnenia: Mgr. Miloš Viskupič, Na vinohrady 27, 911 05 Trenčín (ďalej len „stavebník“) podal dňa 13. 05. 2025 na Mesto Trenčín ako príslušný špeciálny stavebný úrad pre miestne a účelové cesty (ďalej len „špeciálny stavebný úrad“ alebo „prvostupňový orgán“) žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu: „Bytový dom Trenčín - Veľkomoravská ulica“, stavebný objekt: „SO 02 Spevnené plochy“ (ďalej len „stavba“), na pozemkoch registra „C“ evidovaných na liste vlastníctva č. 2818 - parc. č. 376/4, 401/48 a na liste vlastníctva č. 1 - parc. č. 376/1 v katastrálnom území Zlatovce, okres: Trenčín. Na stavbu bolo vydané územné rozhodnutie Mestom Trenčín pod č.: MSÚTN-ÚSaŽP/2024/2582/89459/DUM zo dňa 18. 06. 2024.

Špeciálny stavebný úrad listom č.: MSÚTN-ÚSaŽP/2025/44825/91865/DUM zo dňa 18. 06. 2025 oznámil verejnou vyhláškou začatie stavebného konania na stavbu všetkým účastníkom konania, dotknutým orgánom a organizáciám. Vzhľadom k tomu, že podaná žiadosť s dokladmi poskytovala dostatočný podklad pre posúdenie stavby, špeciálny stavebný úrad v súlade s § 61 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. upustil od ústneho konania a miestneho pojednávania. Špeciálny stavebný úrad zároveň informoval účastníkov konania o možnosti nahliadnutia do podkladov rozhodnutia. Účastníci konania boli upozornení, že svoje námietky a stanoviská môžu uplatniť najneskôr v lehote do 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, inak sa na ne neprihliadne.

Dňa 19. 12. 2025 špeciálny stavebný úrad listom pod č.: MSÚTN-ÚSaŽP/2025/44825/146145/DUM oznámil verejnou vyhláškou doplnenie podkladov pre vydanie stavebného povolenia na stavbu a stanovil účastníkom konania lehotu 10 pracovných dní na nahliadnutie do podkladov rozhodnutia a uplatnenie námietok.

Dňa 15. 01. 2026 špeciálny stavebný úrad vydal rozhodnutie pod č.: MSÚTN-ÚSaŽP/2026/567/11381/DUM, ktorým stavebníkovi povolil realizovať stavbu. Predmetné rozhodnutie pod č.: MSÚTN-ÚSaŽP/2026/567/11381/DUM zo dňa 15. 01. 2026 bolo oznámené verejnou vyhláškou.

Dňa 16. 01. 2026 boli špeciálnemu stavebnému úradu podané námietky účastníkov konania - vlastníkov nehnuteľností zapísaných na LV č. 1694 - podpísaná Adriana Vršková, Adrián Vrškový, Zuzana Záňová, Peter Záh, Mário Palkech, Milan Šlebarík, Júlia Oravec a Veronika Palkech Belanová.

Proti rozhodnutiu špeciálneho stavebného úradu pod č.: MSÚTN-ÚSaŽP/2026/567/3819/DUM zo dňa 15. 01. 2026 (ďalej len „napadnuté rozhodnutie“ alebo „prvostupňové rozhodnutie“) podali v zákonom stanovenej lehote odvolanie účastníci konania - vlastníci nehnuteľností zapísanej na LV č. 1694 - podpísaní Mário Palkech a Veronika Palkech Belanová (ďalej len „odvolatelia“).

Odvolatelia vo svojom odvolaní zo dňa 26. 01. 2026 uvádzajú nasledovné:

„I. Účastníci konania

My, nižšie podpísané vlastníci bytov a nebytových priestorov zapísaných na liste vlastníctva č. 1694, ako účastníci stavebného konania, podávame v zákonnej lehote toto odvolanie proti vydanému stavebnému povoleniu na stavbu: „Bytový dom Trenčín - Veľkomoravská ulica“.

I. A Závažné procesné pochybenie stavebného úradu

Dňa 16. 01. 2026 sme ako účastníci konania riadne a v zákonnej lehote podali námietky proti vydaniu stavebného povolenia, a to v stavebnom konaní vedenom pod číslami:

- MSÚTN-ÚSaŽP/2025/44822/146139/DUM
- MSÚTN-ÚSaŽP/2025/44825/146145/DUM

Tieto konania bezprostredne predchádzali vydaniu napadnutého stavebného povolenia. Napriek tomu stavebný úrad:

- konanie predčasne ukončil,
- vydal stavebné povolenie
- a vo vydanom rozhodnutí nesprávne uviedol, že v konaní nebola podaná žiadna námietka.

Týmto postupom došlo k porušeniu procesných práv účastníkov konania, porušeniu zásady kontradiktórnosti konania a k vydaniu rozhodnutia bez riadneho vysporiadania sa s riadne a včas uplatnenými námietkami. Ide o závažnú procesnú vadu, ktorá má za následok nezákonnosť vydaného stavebného povolenia, a je dôvodom na jeho zrušenie.

## II. Zásah do kvality bývania a vlastníckych práv

Navrhovaná výstavba bytového domu a súvisiacich stavebných objektov bude mať zásadný negatívny dopad na naše nehnuteľnosti a na kvalitu nášho bývania, a to najmä z nasledovných dôvodov:

### 1. Zníženie denného osvetlenia a preslnenia bytov

Navrhovaná stavba svojou výškou a objemom spôsobí výrazné tienenie existujúcich obytných budov zapísaných na LV 1694. Dôjde k:

- obmedzeniu prístupu denného svetla do obytných miestností,
- zhoršeniu hygienických podmienok bývania,
- zníženiu pohody bývania a kvality vnútorného prostredia bytov

Denné svetlo je základnou podmienkou zdravého bývania a jeho obmedzenie predstavuje neprípustný zásah do práv vlastníkov.

### 2. Zhoršeniu výhľadu a narušenie urbanistického prostredia

Nový bytový dom vytvorí vizuálnu bariéru a:

- zásadne zmení doterajší otvorený charakter územia,
- trvalo zhorší výhľady z bytov,
- zníži obytnú a estetickú hodnotu našich nehnuteľností.

Výhľad a otvorenosť priestoru sú integrálnou súčasťou hodnoty bytu a kvality bývania.

### 3. Narušenie pokojného užívania nehnuteľností

Výstavba a následná prevádzka bytového domu prinesie:

- výrazný nárast dopravy a parkovania,
- zvýšenú hlukovú a prašnú záťaž,
- vyššiu koncentráciu osôb,
- narušenie súkromia obyvateľov.

To bude mať priamy negatívny vplyv na pokojné a nerušené užívanie našich bytov, ktoré je chránené zákonom.

### 4. Riziko zníženia hodnoty nehnuteľností

V dôsledku zhoršenia svetelných, hlukových, vizuálnych a priestorových podmienok dôjde k poklesu trhovej hodnoty našich bytov a spoluvlastníckych podielov. Takýto zásah je neprimeraný a v rozpore s ochranou vlastníckych práv.

### 5. Riziko ohrozenia statiky existujúcich bytových domov

Navrhovaný bytový dom má byť umiestnený v bezprostrednej blízkosti existujúceho bytového domu zapísaného na LV 1694, pričom ide o stavbu realizovanú v tesnom susedstve bez dostatočného odstupu.

Pri takomto umiestnení existuje zvýšené riziko, že zakladanie novej stavby, zemné práce, pilótovanie, výkopy a následné sadanie podlažia môžu negatívne ovplyvniť stabilitu základov a nosných konštrukcií existujúceho bytového domu.

Nie je preukázané, že realizácia navrhovanej stavby nebude viesť k vzniku trhlin, deformácií konštrukcií alebo k dlhodobému oslabeniu statickej bezpečnosti susednej budovy. Takéto riziko predstavuje neprípustné ohrozenie majetku a bezpečnosti obyvateľov.

Bez jednoznačného preukázania, že navrhovaná stavba nebude mať nepriaznivý vplyv na statiku existujúcich bytových domov, nie je možné považovať navrhované riešenie za prípustné.

### 6. Neprimerané umiestnenie a vyčnievanie stavby voči existujúcej bytovej zástavbe

Navrhovaná stavba bytového domu je umiestnená na obvode pôvodnej kotolne, pričom svojím pôdorysným a hmotovým riešením vyčnieva voči existujúcemu bytovému domu zapísanému na LV 1694.

Takéto riešenie považujeme za neprimerané a urbanisticky nevhodné, keďže narúša líniové usporiadanie existujúcej bytovej zástavby a zosilňuje negatívne dopady stavby na susedné nehnuteľnosti.

Požaduje, aby bola navrhovaná stavba umiestnená súbežne s existujúcim bytovým domom, a nie tak, aby pôdorysne alebo hmotovo vyčnievala voči jeho línii.

Takéto riešenie by výrazne znížilo negatívne vplyvy stavby na kvalitu bývania, svetelné pomery a urbanistický charakter územia.

## III. Nedostatočné vyhodnotenie dopadov stavby

Zo sprístupnených podkladov nevyplýva, že by stavebný úrad alebo stavebník riadne posúdil:

- vplyv stavby na denné osvetlenie a preslnenie okolitých bytov,
- hlukovú záťaž,
- kumulatívne dopady dopravy, parkovania a pohybu osôb,

- celkový vplyv stavby na kvalitu bývania v dotknutom území.

Bez takýchto odborných posúdení nie je možné objektívne posúdiť prípustnosť navrhovanej stavby.

#### IV. Návrh

Navrhujeme, aby odvolací orgán:

1. zrušil vydané stavebné povolenie pre závažné procesné pochybenia stavebného úradu,
2. vec vrátil stavebnému úradu na nové prerokovanie,
3. a zabezpečil, aby sa v ďalšom konaní stavebný úrad riadne a vecne vysporiadal so všetkými námietkami účastníkov konania, najmä s ochranou práv vlastníkov nehnuteľností zapísaných na LV 1694.

Príloha:

1. Fotodokumentácia pôvodnej námietky účastníkov konania podanej dňa 16. 1. 2026
  - fotografia prvej strany námietky s potvrdením mestského úradu o jej prevzatí (pečiatka s dátumom)
  - fotografia poslednej strany námietky s podpismi 8 účastníkov konania - vlastníkov nehnuteľností zapísaných na LV č. 1694.“

Špeciálny stavebný úrad v súlade s § 56 zákona č. 71/1967 Zb. listom pod č.: MSÚTN-ÚSaŽP/2026/567/6899/DUM zo dňa 28. 01. 2026 prostredníctvom verejnej vyhlášky upovedomil ostatných účastníkov konania o obsahu podaného odvolania. Na vyjadrenie sa k podanému odvolaniu určil primeranú lehotu 7 dní odo dňa doručenia upovedomenia. V stanovenej lehote nebolo špeciálnemu stavebnému úradu doručené žiadne vyjadrenie účastníkov konania k obsahu odvolania.

Špeciálny stavebný úrad o odvolaní sám nerozhodol, listom pod č.: MSÚTN-ÚSaŽP/2026/567/11381/DUM zo dňa 20. 02. 2026 prostredníctvom verejnej vyhlášky upovedomil ostatných účastníkov konania o predložení spisového materiálu odvolaciemu orgánu a podľa § 57 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. predložil odvolaciemu orgánu podané odvolanie spolu so spisovým materiálom napadnutého rozhodnutia listom pod č.: MSÚTN-ÚSaŽP/2026/567/11942/DUM zo dňa 20. 02. 2026, doručeným dňa 24. 02. 2026, na odvolacie konanie.

Odvolací orgán v zmysle § 59 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. preskúmal napadnuté rozhodnutie špeciálneho stavebného úradu ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo v celom rozsahu, pričom sa neobmedzil len na odvolacie námietky odvolateľov. Odvolací orgán porovnal výrokovú časť, odôvodnenie aj poučenie napadnutého rozhodnutia s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so zákonom č. 71/1967 Zb., zákonom č. 50/1976 Z. z., zákonom č. 135/1961 Zb., ako aj vyhláškami Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z. z. a č. 532/2002 Z. z. a na základe zistených skutočností dospel k záveru, že špeciálny stavebný úrad vydal napadnuté rozhodnutie v rozpore so zákonom, čo má za následok, že odvolaním napadnuté rozhodnutie je nezákonné a nepreskúmateľné. Z uvedeného dôvodu bolo potrebné napadnuté rozhodnutie zrušiť a vec vrátiť špeciálnemu stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Podľa § 84 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) ak ide o stavbu, pre ktorú je vydané územné rozhodnutie podľa doterajších predpisov, použijú sa doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 aj pre vybavenie žiadosti o stavebné povolenie, povolenie na zmenu stavby pred dokončením, povolenie na predčasné užívanie stavby, povolenie na dočasné užívanie stavby na účel skúšobnej prevádzky, kolaudačné rozhodnutie alebo zmenu rozhodnutia, podanej po 31. marci 2025 vrátane vydania záväzných stanovísk pre tieto konania.

Doterajšími predpismi sa rozumie najmä zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v znení účinnom v rozhodnom čase a jeho vykonávacie vyhlášky.

Podľa § 140 zákona č. 50/1976 Zb. ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.

Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

Podľa § 3 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka, a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje

návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu.

Podľa § 3 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prietáhov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierne vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.

Podľa § 3 ods. 5 zákona č. 71/1967 Zb. rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

Podľa § 32 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

Podľa § 32 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správne orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán.

Podľa § 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. správny orgán je povinný dať účastníkom konania a zúčastneným osobám možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.

Podľa § 46 zákona č. 71/1967 Zb. rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Podľa § 47 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. rozhodnutie musí obsahovať výrok, odôvodnenie a poučenie o odvolaní (rozklade). Odôvodnenie nie je potrebné, ak sa všetkým účastníkom konania vyhovuje v plnom rozsahu.

Podľa § 47 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. výrok obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania. Pokiaľ sa v rozhodnutí ukladá účastníkovi konania povinnosť na plnenie, správny orgán určí pre ňu lehotu; lehota nesmie byť kratšia, než ustanovuje osobitný zákon.

Podľa § 47 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.

Podľa § 47 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. poučenie o odvolaní (rozklade) obsahuje údaj, či je rozhodnutie konečné alebo či sa možno proti nemu odvolať (podať rozklad), v akej lehote, na ktorý orgán a kde možno odvolanie podať. Poučenie obsahuje aj údaj, či rozhodnutie možno preskúmať súdom.

Podľa § 61 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania dotknutým orgánom, všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním. Súčasne ich upozorní, že svoje námietky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní Územného plánu zóny, sa neprihliada. Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o stavebné povolenie úplná.

Podľa § 61 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. od miestneho zisťovania, prípadne aj od ústneho pojednávania môže stavebný úrad upustiť, ak sú mu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby.

Podľa § 61 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. stavebný úrad oznámi účastníkom začatie stavebného konania najmenej 7 pracovných dní pred konaním miestneho zisťovania, prípadne ústneho pojednávania. Ak stavebný úrad upustí od ústneho pojednávania, určí, do kedy môžu účastníci uplatniť námietky, a upozorní ich, že sa na neskoršie podané námietky neprihliadne.

Podľa § 61 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. pri líniových stavbách alebo v odôvodnených prípadoch aj pri zvlášť rozsiahlych stavbách, stavbách s veľkým počtom účastníkov konania stavebný úrad upovedomí účastníkov o začatí stavebného konania verejnou vyhláškou najmenej 15 dní pred konaním miestneho zisťovania, prípadne ústneho pojednávania, a ak sa nekoná ústne pojednávanie, pred uplynutím lehoty určenej podľa odseku 3.

Podľa § 61 ods. 6 zákona č. 50/1976 Zb. stavebný úrad upovedomí dotknuté orgány vždy jednotlivo. Tieto orgány sú povinné oznámiť svoje stanovisko v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje námietky účastníci konania. Ak niektorý z orgánov štátnej správy potrebuje na riadne posúdenie dlhší čas, predĺži stavebný úrad na jeho žiadosť lehotu pred jej uplynutím. Ak dotknutý orgán v určenej alebo predĺženej lehote neoznámi svoje stanovisko k povolovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

Podľa § 62 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. stavebný úrad zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov, ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenie účastníkov konania a ich námietky.

Podľa § 62 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. ak by sa uskutočnením alebo užívaním stavby mohli ohroziť verejné záujmy chránené týmto zákonom a osobitnými predpismi alebo neprímerane obmedziť či ohroziť práva a oprávnené záujmy účastníkov vo väčšom rozsahu, než sa počítalo v územnom rozhodnutí, stavebný úrad žiadosť o stavebné povolenie zamietne.

Podľa § 66 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. v stavebnom povolení určí stavebný úrad záväzné podmienky uskutočnenia a užívania stavby a rozhodne o námietkach účastníkov konania. Stavebný úrad zabezpečí určenými podmienkami najmä ochranu záujmov spoločnosti pri výstavbe a pri užívaní stavby, komplexnosť stavby, dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, prípadne iných predpisov a technických noriem a dodržanie požiadaviek určených dotknutými orgánmi, predovšetkým vylúčenie alebo obmedzenie negatívnych účinkov stavby a jej užívania na životné prostredie.

Podľa § 140b ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. záväzné stanovisko je na účely konaní podľa tohto zákona stanovisko, vyjadrenie, súhlas alebo iný správny úkon dotknutého orgánu, uplatňujúceho záujmy chránené osobitnými predpismi, ktorý je ako záväzné stanovisko upravený v osobitnom predpise. Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.

Odvolací orgán pri preskúmaní samotného napadnutého rozhodnutia a pri dôkladnom preštudovaní spisovej dokumentácie zistil nasledovné pochybenia:

Odvolací orgán má z predloženého spisového materiálu za preukázané, že žiadosť stavebníka o vydanie stavebného povolenia obsahuje neúplné údaje vyžadované ustanovením § 58 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. a vyhláškou Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z. z.“) a zároveň niektoré údaje uvedené v žiadosti o stavebné povolenie sú v rozpore s napadnutým rozhodnutím.

Podľa § 58 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. žiadosť o stavebné povolenie spolu s dokladmi a predpísanou dokumentáciou vypracovanou oprávnenou osobou podáva stavebník stavebnému úradu. V žiadosti uvedie účel a spôsob užívania stavby, miesto stavby a predpokladaný čas jej skončenia a pri stavbe na určitú dobu aj dobu užívania stavby.

Podľa § 8 ods. 1 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z. žiadosť o stavebné povolenie obsahuje:

- a) meno, priezvisko (názov) a adresu (sídlo) stavebníka,
- b) druh, účel a miesto stavby, predpokladaný termín dokončenia stavby a pri dočasnej stavbe dobu jej trvania,

- c) parcelné čísla a druhy (kultúry) stavebného pozemku s uvedením vlastníckych alebo iných práv podľa katastra nehnuteľností a parcelné čísla susedných pozemkov a susedných stavieb alebo ostatných pozemkov, ktoré sa majú použiť ako stavenisko,
- d) meno, priezvisko (názov) a adresu (sídlo) projektanta,
- e) údaj o tom, či sa stavba uskutočňuje zhotoviteľom alebo svojpomocou,
- f) základné údaje o stavbe, jej členení, technickom alebo výrobnom zariadení, budúcej prevádzke a jej vplyve na životné prostredie a zdravie ľudí a o súvisiacich opatreniach,
- g) zoznam účastníkov stavebného konania, ktorí sú stavebníkovi známi; ak ide o líniovú stavbu a stavbu mimoriadne rozsiahlu s veľkým počtom účastníkov stavebného konania, zoznam účastníkov sa neuvádza.

Podľa § 8 ods. 2 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z. k žiadosti o stavebné povolenie sa prikladajú

- a) doklady, ktorými stavebník preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo stavby alebo že má k pozemku či stavbe iné právo, ktoré ho oprávňuje zriadiť na pozemku požadovanú stavbu alebo vykonať zmenu stavby, alebo udržiavacie práce na nej,
- b) projektová dokumentácia stavby (projekt stavby) vypracovaná oprávnenou osobou v troch vyhotoveniach; ak ide o stavby podľa § 45 ods. 6 písm. a) zákona, postačí dokumentácia vypracovaná osobou s príslušným odborným vzdelaním,
- c) rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce,
- d) doklady o rokovaníach s účastníkmi stavebného konania, ak sa konali pred podaním žiadosti,
- e) kópia všeobecne záväzného nariadenia o schválení územného plánu zóny, ak sa územné rozhodnutie nevyžaduje,
- f) ak ide o stavbu uskutočňovanú svojpomocou, vyhlásenie stavebného dozoru alebo kvalifikovanej osoby, že bude zabezpečovať odborné vedenie uskutočňovania stavby.

V žiadosti o vydanie stavebného povolenia absentuje údaj o predpokladanom dokončení stavby v súlade s § 58 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. a s § 8 ods. 1 písm. b) vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., pričom v napadnutom rozhodnutí je v záväzných podmienkach na uskutočnenie stavby na str. 2 v bode č. 4 uvedený termín dokončenia stavby: 3 roky od právoplatnosti stavebného povolenia. Odvolaciemu orgánu nie je zrejmé, odkiaľ prvostupňový orgán dospel k tomuto termínu, keďže samotný podklad - žiadosť o vydanie stavebného povolenia takúto informáciu neobsahuje. Absencia údajov o predpokladanom termíne dokončenia stavby v žiadosti o stavebné povolenie je považovaná za nedostatok podania, ktorý bráni riadnemu posúdeniu žiadosti podľa stavebného zákona. Napriek uvedenému, prvostupňový orgán nevyzval stavebníka na doplnenie tejto podstatnej náležitosti a vo veci rozhodol, čím porušil povinnosť presne a úplne zistiť skutočný stav veci.

V žiadosti o vydanie stavebného povolenia na stavebný objekt „SO 02 Spevnené plochy a komunikácie“ predmetnej stavby je uvedený projektant: Ing. arch. Štefan Sviatkovský, Thurzová 4059/13, 036 01 Martin, Grau architects, Blumentálska 1, 811 07 Bratislava, pričom v napadnutom rozhodnutí je uvedený: Ing. František Matečný, PROMAT TN s.r.o., Maticie slovenskej 447/56, 911 05 Trenčín. Projektovú dokumentáciu, ktorá je súčasťou predloženého spisového materiálu je skutočne vypracovaná projektantom uvedenom v napadnutom rozhodnutí. Napriek uvedenému, prvostupňový orgán nevyzval stavebníka na opravu chybných vyplnených údajov v žiadosti o stavebné povolenie, čím porušil povinnosť presne a úplne zistiť skutočný stav veci.

Ďalej je v žiadosti o vydanie stavebného povolenia uvedené umiestnenie stavby na pozemkoch parc. reg. KN-C č. 376/4 a 401/48 v k. ú. Zlatovce, rovnako ako v oznámení o začatí stavebného konania pod č.: MSÚTN-ÚSaŽP/2025/44825/91865/DUM zo dňa 18. 06. 2025, avšak v napadnutom rozhodnutí sa stavba povoľuje na pozemkoch parc. reg. KN-C č. 376/4, 401/48 a 376/1 v k. ú. Zlatovce. Pozemok parc. reg. KN-C č. 376/1 v k. ú. Zlatovce nie je uvedený v žiadosti stavebníka o vydanie stavebného povolenia.

Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 2818 vlastníkom pozemkov parc. reg. KN-C č. 376/4 a 401/481 v k. ú. Zlatovce je stavebník. Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 1 vlastníkom pozemku parc. reg. KN-C č. 376/1 v k. ú. Zlatovce je Mesto Trenčín.

Podľa § 58 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu.

Podľa § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení „vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ sa podľa povahy prípadu rozumie

- a) užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu,
- b) právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou,
- c) právo vyplývajúce z iných právnych predpisov,
- d) užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.

V tejto súvislosti odvolací orgán konštatuje, že predložený spisový materiál neobsahuje žiaden doklad, ktorým by stavebník preukázal, že má k pozemku parc. reg. KN-C č. 376/1 v k. ú. Zlatovce iné právo podľa § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976, ktoré by ho oprávňovalo zriadiť na ňom požadovanú stavbu. Súhlas vlastníka nehnuteľností - pozemku, vrátane spevnenej plochy v k. ú. Zlatovce, pozemku parc. reg. KN-C č. 376/1 pod č.: MSÚTN-UMM-P/2024/1888/4918/GAS zo dňa 24. 01. 2024, ktorý je súčasťou predloženého spisového materiálu, bol vydaný len pre účely uloženia inžinierskych sietí, konkrétne sa jedná o stavebné objekty stavby: SO 03 Prípojka NN, SO 04 Vodovodná prípojka a SO 05 Kanalizačná prípojka. Na stavebný objekt „SO 02 Spevnené plochy“, ktorý je predmetom napadnutého rozhodnutia, sa uvedený súhlas nevzťahuje.

Odvolací orgán má v zmysle uvedeného za preukázané, že špeciálny stavebný úrad porušil § 58 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. a § 8 ods. 2 písm. a) vyhlášky MZP SR č. 453/2000 Z. z. tým, že nevyžadoval od stavebníka preukázanie vlastníckeho, resp. iného práva k pozemku parc. reg. KN-C č. 376/1 v k. ú. Zlatovce. Uvedený nedostatok predstavuje podstatnú vadu konania, ktorá má za následok nezákonnosť napadnutého rozhodnutia.

Odvolací orgán zdôrazňuje, že súlad medzi žiadosťou o stavebné povolenie a samotným stavebným povolením je kľúčovým právnym a technickým aspektom v stavebnom konaní. Stavebné povolenie musí presne reflektovať zámer predložený v žiadosti, inak je rozhodnutie napadnuteľné.

Ďalej odvolací orgán zistil, že v čase podania žiadosti stavebníka o vydanie stavebného povolenia nebolo platné vyjadrenie UPC Broadband Slovakia, s.r.o., ktorému uplynula platnosť dňa 12. 02. 2025 (vyjadrenie pod č.: 336/2004 zo dňa 12. 02. 2024).

Zároveň v predložennom spisovom materiáli absentuje stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva v Trenčíne, ktorý sa k oznámeniu o začatí stavebného konania predmetnej stavby vyjadril v stanovisku bez evidenčného čísla zo dňa 24. 06. 2025, kde uviedol nasledovné: „Ako dotknutý orgán štátnej správy Vám v predmetnej veci oznamujem, že vzhľadom na zmeny v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie oproti dokumentácii pre územné konanie stavby a so zreteľom na záujmy sledované orgánom verejného zdravotníctva, Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Trenčíne vydá k projektovej dokumentácii pre stavebné konanie k stavbe „Bytový dom Trenčín - Veľkomoravská ulica“, parc. č. 376/4, 392, 401/48 v k. ú. Zlatovce záväzné stanovisko.“

Napriek uvedenému, prvostupňový orgán vo veci rozhodol, čím porušil povinnosť presne a úplne zistiť skutočný stav veci a zaobstarať si pre tento účel potrebné podklady pre rozhodnutie.

Ďalším závažným pochybením prvostupňového orgánu je porušenie § 120 ods. 1 a 3 zákona č. 50/1976 Zb. V tejto súvislosti odvolací orgán poukazuje na skutočnosť, že špeciálny stavebný úrad nedisponuje kompetenciou v zmysle § 120 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. na úseku územného plánovania a rozhodovania, z čoho vyplýva, že nemôže si urobiť sám úsudok v otázke, či je povoľovaná stavba navrhnutá v súlade so všetkými podmienkami a požiadavkami stanovenými v právoplatnom územnom rozhodnutí a teda v tomto prípade konal mimo rámca svojej zákonom zverenej kompetencie. Odvolací orgán zistil, že prvostupňový orgán v konaní nepostupoval v súlade s § 120 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb., podľa ktorého špeciálne stavebné úrady postupujú podľa tohto zákona, pokiaľ osobitné predpisy podľa odseku 1 neustanovujú inak; povoliť stavbu alebo jej zmenu možno len na základe záväzného stanoviska podľa § 140b vydaného miestne príslušným stavebným úradom, ktorý overuje dodržanie podmienok určených v územnom rozhodnutí.

Predložený spisový materiál neobsahuje záväzné stanovisko stavebného úradu Mesta Trenčín vo veci overenia dodržania podmienok určených v územnom rozhodnutí na stavbu pod č.: MSÚTN-USAŽP/2024/2582/89459/DUM zo dňa 18. 06. 2024. Napriek uvedenému, prvostupňový orgán vo veci rozhodol, čím porušil povinnosť presne a úplne zistiť skutočný stav veci a zaobstarať si pre tento účel potrebné podklady pre rozhodnutie. Zároveň sa prvostupňový orgán dopustil porušenia § 120 ods. 1 a 3 zákona č. 50/1976 Zb. a napriek tomu vo veci rozhodol, pričom nebol vecne príslušný na úseku územného plánovania a rozhodovania, čím prekročil rámec svojej zákonom zverenej pôsobnosti.

Preskúmaním predloženého spisového materiálu odvolací orgán ďalej zistil, že záväzné stanoviská dotknutých orgánov, ktoré boli predložené k žiadosti o vydanie stavebného konania a doplnené v priebehu stavebného konania nie sú opatrené prezentačnou pečiatkou špeciálneho stavebného úradu, čo je v rozpore s § 6 vyhlášky č. 410/2015 Z. z. o podrobnostiach výkonu správy registratúry orgánov verejnej moci a o tvorbe spisu. Z uvedeného dôvodu nie je možné jednoznačne zistiť, kedy boli do spisového materiálu doplnené.

Odvolací orgán ďalej poukazuje na skutočnosť, že žiadosť o vydanie stavebného povolenia bola prvostupňovému orgánu doručená dňa 13. 05. 2025. Napriek tomu, že žiadosť o vydanie stavebného povolenia nebola úplná, tzn. neobsahovala všetky náležitosti v súlade s § 58 ods. 1, 2 a § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. a v súlade s § 8 ods. 1 a 2 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., prvostupňový orgán listom pod č.: MSÚTN-ÚSaŽP/2025/44825/91865/DUM zo dňa 18. 06. 2025 oznámil začatie stavebného konania. Odvolací orgán konštatuje, že prvostupňový orgán konal v rozpore s § 61 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb., podľa ktorého stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o stavebné povolenie úplná.

Prvostupňový orgán mal postupovať v súlade s § 60 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. a vyzvať stavebníka na doplnenie žiadosti o vydanie stavebného povolenia s poukazom na vyššie citované ustanovenia zákona č. 50/1976 Zb. a vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z. a v prípade nedoplnenia žiadosti v určenej lehote mal stavebné konanie podľa § 60 ods. 2 písm. c) zákona č. 50/1976 Zb. zastaviť.

V oznámení pod č.: MSÚTN-ÚSaŽP/2025/44825/91865/DUM zo dňa 18. 06. 2025 prvostupňový orgán oznámil účastníkom konania, dotknutým orgánom štátnej správy a organizáciám začatie stavebného konania a stanovil účastníkom konania lehotu 7 pracovných dní na nahliadnutie do podkladov rozhodnutia a uplatnenie námietok.

Odvolací orgán konštatuje, že dotknutým orgánom štátnej správy prvostupňový orgán v oznámení pod č.: MSÚTN-ÚSaŽP/2025/44825/91865/DUM zo dňa 18. 06. 2025 nestanovil na podanie stanoviska žiadnu lehotu a ani nepoukázal na znenie § 61 ods. 6 zákona č. 50/1976 Zb., podľa ktorého „stavebný úrad upovedomí dotknuté orgány vždy jednotlivo. Tieto orgány sú povinné oznámiť svoje stanovisko v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje námietky účastníci konania. Ak niektorý z orgánov štátnej správy potrebuje na riadne posúdenie dlhší čas, predĺži stavebný úrad na jeho žiadosť lehotu pred jej uplynutím. Ak dotknutý orgán v určenej alebo predĺženej lehote neoznámi svoje stanovisko k povoľovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.“

Prvostupňový orgán teda nepreukázal, že dotknutým orgánom bola riadne poskytnutá lehotu na vydanie stanoviska v súlade s § 61 ods. 6 zákona č. 50/1976 Zb.

Prvostupňový orgán listom pod č.: MSÚTN-ÚSaŽP/2025/44825/146145/DUM zo dňa 19. 12. 2025 prostredníctvom verejnej vyhlášky oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom štátnej správy doplnenie podkladov k vydaniu stavebného povolenia na stavbu a stanovil účastníkom konania lehotu 10 pracovných dní na nahliadnutie do podkladov rozhodnutia a uplatnenie námietok. Odvolací orgán uvádza, že z predmetného oznámenia nie je zrejmé, aké podklady boli prvostupňovému orgánu v priebehu konania doložené a vzhľadom k tomu, že jednotlivé záväzné stanoviská dotknutých orgánov nie sú opatrené prezentačnou pečiatkou špeciálneho stavebného úradu v súlade s § 6 vyhlášky č. 410/2015 Z. z. o podrobnostiach výkonu správy registratúry orgánov verejnej moci a o tvorbe spisu, nie je možné danú skutočnosť zistiť ani z obsahu predloženého spisového materiálu.

Prvostupňový orgán tak konal v rozpore so zásadou súčinnosti, ktorá je ukotvená v § 3 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb., keďže z oznámenia o doplnení podkladov pod č.: MSÚTN-ÚSaŽP/2025/44825/146145/DUM zo dňa 19. 12. 2025 nemali účastníci konania vedomosť, aké konkrétne podklady boli do konania doplnené a teda nebolo jasné, čo je predmetom dokazovania. Odvolací orgán konštatuje, že týmto postupom prvostupňového orgánu bolo účastníkom konania zamedzené v plnom uplatnení práva na vyjadrenie sa k podkladom pred vydaním rozhodnutia. Uvedený nedostatok spôsobuje nepreskúmateľnosť rozhodnutia a zakladá jeho nezákonnosť.

Odvolací orgán ďalej konštatuje, že rovnako ako v oznámení pod č.: MSÚTN-ÚSaŽP/2025/44825/91865/DUM zo dňa 18. 06. 2025, tak ani v oznámení pod č.: MSÚTN-ÚSaŽP/2025/44825/146145/DUM zo dňa 19. 12. 2025, prvostupňový orgán nestanovil dotknutým orgánom štátnej správy žiadnu lehotu na podanie stanoviska a ani nepoukázal na znenie § 61 ods. 6 zákona č. 50/1976 Zb.

Oznámenie pod č.: MSÚTN-ÚSaŽP/2025/44825/146145/DUM zo dňa 19. 12. 2025 bolo podľa vyznačenia na predmetnom liste vyvesené na úradnej tabuli dňa 22. 12. 2025 a zvesené dňa 06. 01. 2026, t.j. lehotu 15 dní v súlade s § 61 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. bola zachovaná. V súlade s § 26 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. sa tento dátum - 06. 01. 2026 považuje za deň doručenia predmetného oznámenia. Procesná lehotu (10 pracovných dní na podanie

námietok) určená prvostupňovým orgánom začala plynúť až v nasledujúci deň od dátumu doručenia. Z uvedeného vyplýva, že účastníci konania si mohli svoje námietky uplatniť od 07. 01. 2026 do 20. 01. 2026. Prvostupňový orgán však na túto procesnú lehotu nereflektoval a dňa 15. 01. 2026 vydal napadnuté rozhodnutie na stavbu.

Odvolací orgán konštatuje, že námietky účastníkov konania, ktoré boli prvostupňovému orgánu doručené dňa 16. 01. 2026 a sú súčasťou predloženého spisového materiálu, boli podané v riadne určenej procesnej lehote a teda prvostupňový orgán sa mal s nimi dôkladne zaoberať. S poukazom na uvedené, má odvolací orgán za jednoznačne preukázané, že vydaniu napadnutého rozhodnutia predchádzal nezákonný postup spočívajúci v tom, že účastníkom konania sa znemožnilo uplatnenie procesných práv, nakoľko prvostupňový orgán nevzal do úvahy procesnú lehotu na podanie námietok, ktorú sám určil v oznámení pod č.: MSÚTN-ÚSaŽP/2025/44825/146145/DUM zo dňa 19. 12. 2025 a vydal napadnuté rozhodnutie predčasne. Týmto konaním bola zo strany prvostupňového orgánu porušená zásada kontradiktórnosti konania.. Nedostatočné, resp. žiadne vysporiadanie sa s námietkami účastníka konania spôsobuje nepreskúmateľnosť napadnutého rozhodnutia a jeho nezákonnosť.

Odvolací orgán ďalej upozorňuje na skutočnosť, že medzi vydaním oznámenia pod č.: MSÚTN-ÚSaŽP/2025/44825/91865/DUM zo dňa 18. 06. 2025 a oznámenia pod č.: MSÚTN-ÚSaŽP/2025/44825/146145/DUM zo dňa 19. 12. 2025 nebolo prvostupňovým orgánom stavebné konanie prerušené, resp. v predmetnom konaní sa takmer 6 mesiacov nevykonali žiadne procesné úkony, čo možno vyhodnotiť ako nečinnosť prvostupňového orgánu.

Ďalej odvolací orgán zistil, že vo výroku napadnutého rozhodnutia sa prvostupňový orgán špecifikoval nasledovným spôsobom:

„Mesto Trenčín ako príslušný špeciálny stavebný úrad podľa § 84 ods. 8 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 120 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení účinnom do 31. 03. 2025 (ďalej len stavebný zákon) v nadväznosti na zák. č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov ...“).

Odvolací orgán má za to, že táto špecifikácia je nedostatočná, nakoľko pôsobnosť špeciálneho stavebného úradu je jasne a jednoznačne zadaná v cestnom zákone, konkrétne v §3a ods. 4 zákona č. 135/1961, podľa ktorého pôsobnosť špeciálneho stavebného úradu pre miestne cesty a účelové cesty vykonávajú obce ako prenesený výkon štátnej správy.

Odvolací orgán upriamuje pozornosť na skutočnosť, že v poučení napadnutého rozhodnutia je uvedený nepríslušný odvolací orgán - Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Trenčín, pričom príslušný odvolací orgán pre predmetnú stavbu je Okresný úrad Trenčín, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií. Vzhľadom k tomu, že ustanovenie § 47 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. neukladá správny orgánom povinnosť špecifikovať odvolací orgán v poučení rozhodnutia, odvolací orgán preto doporučuje prvostupňovému orgánu, aby do budúcnosti v meritórnych rozhodnutiach neuvádzal v poučení odvolací orgán alebo v prípade, ak ho chce uvádzať, tak aby ho uvádzal správne podľa príslušnosti. Odvolací orgán má za to, že uvedenie nepríslušného odvolacieho orgánu v poučení napadnutého rozhodnutia pôsobí pre účastníkov konania zmaťočne.

Na záver odvolací orgán dodáva, že z predloženého spisového materiálu vyplýva, že stavba: „Bytový dom Trenčín - Veľkomoravská ulica“ pozostáva z 11 stavebných objektov, pričom na povolenie jednotlivých stavebných objektov je príslušných viacerých stavebných úradov. Odvolací orgán sa preto pozastavuje nad skutočnosťou, že prvostupňový orgán nepostupoval v stavebnom konaní v súlade s § 65 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. a teda v rámci spoločného konania o súbore stavieb tvoriacich jeden funkčný celok nevystupoval výlučne v postavení dotknutého orgánu podľa § 140a zákona č. 50/1976 Zb.

Podľa § 65 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. ak je predmetom stavebného konania súbor stavieb, na povolenie ktorých je vecne príslušných viac stavebných úradov, konanie vedie a stavebné povolenie vydá stavebný úrad, ktorý je príslušný na povolenie hlavnej stavby súboru stavieb. Ostatné stavebné úrady majú v stavebnom konaní postavenie dotknutého orgánu podľa § 140a. Ak sú pochybnosti o príslušnosti stavebných úradov na konanie, rozhodne Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky.

Aplikácia postupu v zmysle § 65 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb., ktorý umožňuje rozhodnúť o stavbe ako o celku, by mala podľa názoru odvolacieho orgánu jednoznačný vplyv na hospodárnosť a efektívnosť stavebného konania a to nielen z pohľadu zrýchlenia povoľovacieho procesu, ale aj z pohľadu zníženia administratívnej záťaže. To

znamená, že všetky súvisiace objekty (prekládky inžinierskych sietí, komunikácie, odvodnenie) by boli súčasťou jedného správneho konania, jedného rozhodovania a jednej etapy prípadných opravných prostriedkov.

Na základe vyššie uvedených skutočností, odvolací orgán konštatuje, že námietka odvolateľov uvedená v časti I.A je opodstatnená. Odvolací orgán po preskúmaní napadnutého rozhodnutia a preštudovaní predloženého spisového materiálu zistil, že konaním prvostupňového orgánu skutočne došlo k porušeniu procesných práv účastníkov konania, k porušeniu zásady kontradiktórnosti konania a k vydaniu rozhodnutia bez riadneho vysporiadania sa s riadne a včas uplatnenými námietkami.

Právo účastníka konania na vyjadrenie sa k podkladom rozhodnutia korešponduje s povinnosťou konajúceho správneho orgánu v rámci príslušného konania umožniť účastníkovi konania toto právo fakticky a účinne realizovať, čomu zodpovedá imperatív určujúci túto povinnosť priamo správneho orgánu v ustanovení § 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb.

Podľa § 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. správny orgán je povinný dať účastníkom konania a zúčastneným osobám možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.

V tejto súvislosti odvolací orgán dodáva, že procesné práva zakotvené v tomto ustanovení sú späté s uplatňovaním zásady súčinnosti správneho orgánu (§3 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb.), pričom realizácia týchto práv v praxi má slúžiť ako garancia, aby správny orgán vydal rozhodnutie na základe úplných a presne zistených skutočností (§ 46 zákona č. 71/1967 Zb.).

Námietky odvolateľov uvedené v časti II. bod 3 - „Výstavba a následná prevádzka bytového domu prinesie: výrazný nárast dopravy, zvýšenú hlukovú a prašnú záťaž“ a v časti III. - „Zo sprístupnených podkladov nevyplýva, že by stavebný úrad alebo stavebník riadne posúdili: hlukovú záťaž, kumulatívne dopady dopravy, parkovania a pohybu osôb“ sú podľa názoru odvolacieho orgánu opodstatnené.

Odvolací orgán konštatuje, že predložený spisový materiál neobsahuje žiadne podklady, ktoré by preukázali, že by sa prvostupňový orgán zaoberal vplyvom navrhovanej stavby na dopravnú záťaž, hluk a prašnosť v lokalite stavby. K námietkam uvedeným v časti II. bod 3 - „Výstavba a následná prevádzka bytového domu prinesie: výrazný nárast dopravy, zvýšenú hlukovú a prašnú záťaž“ a v časti III. - „Zo sprístupnených podkladov nevyplýva, že by stavebný úrad alebo stavebník riadne posúdili: hlukovú záťaž, kumulatívne dopady dopravy, parkovania a pohybu osôb“ je potrebné, aby prvostupňový orgán v ďalšom konaní doplnil podklady rozhodnutia vo vzťahu k predmetnému stavebnému objektu a zaoberal sa vplyvom navrhovanej stavby na dopravnú záťaž, hluk a prašnosť, pričom na tento účel zabezpečiť relevantné odborné podklady alebo stanoviská dotknutých orgánov tak, aby bolo možné riadne posúdiť vplyv navrhovanej stavby na okolité prostredie, najmä z hľadiska dopravnej záťaže, hluku a prašnosti.

K ďalším námietkam odvolateľov uvedených v časti II. a III. sa odvolací orgán nevyjadruje, nakoľko sú viazané na stavbu samotného bytového domu: „Bytový dom Trenčín - Veľkomoravská ulica“ a nie k stavebnému objektu SO 02 „Spevnené plochy“.

Podľa § 59 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni.

Podľa § 59 ods. 2 č. 71/1967 Zb. ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.

Odvolací orgán po preskúmaní napadnutého rozhodnutia ako aj spisového materiálu a odvolaní účastníkov konania konštatuje, že špeciálny stavebný úrad sa neriadil dostatočne príslušnou zákonnou úpravou, pričom tento nedostatok nie je odstrániteľný v rámci odvolacieho konania prostredníctvom zmeny napadnutého rozhodnutia v zmysle § 59 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb.

Podľa § 59 ods. 3 zákona č. 71/1976 Zb. odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správneho orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie, pokiaľ je to vhodnejšie najmä z dôvodov rýchlosti alebo hospodárnosti; správny orgán je právnym názorom odvolacieho orgánu viazaný.

Na základe vyššie uvedených skutočností, odvolací orgán dospel k záveru, že konaním prvostupňového orgánu a vydaním napadnutého rozhodnutia došlo k porušeniu zákona, pre ktoré je potrebné napadnuté rozhodnutie zrušiť a vec vrátiť prvostupňovému orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

V novom prejednaní je prvostupňový orgán povinný postupovať v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb., zákona č. 71/1967 Zb. a zákona č. 135/1961 Zb. a zároveň je povinný odstrániť uvedené nedostatky v konaní v súlade s právnym názorom odvolacieho orgánu uvedeným v tomto rozhodnutí o odvolaní.

Prvostupňový orgán je povinný zistiť presný a skutočný stav veci, dať možnosť všetkým účastníkom konania a dotknutým orgánom, aby sa pred vydaním rozhodnutia vo veci mohli vyjadriť k podkladom rozhodnutia, k spôsobu ich zistenia, prípadne navrhnúť ich doplnenie a taktiež je povinný riadne posúdiť vplyv navrhovanej stavby na okolité prostredie, najmä z hľadiska dopravnej záťaže, hluku a prašnosti.

V novom konaní je prvostupňový orgán povinný zaoberať sa so všetkými námietkami účastníkov konania, vrátane námietok uplatnených v predchádzajúcom konaní ako aj v novom konaní (v prípade, ak budú uplatnené), rozhodnúť o nich vo výroku rozhodnutia a riadne sa s nimi vysporiadať v odôvodnení rozhodnutia.

Prvostupňový orgán je zároveň povinný preveriť aktuálnosť záväzných stanovísk dotknutých orgánov a v prípade, že medzičasom stratili platnosť, zabezpečiť ich nové vydanie. Na základe dostatočne zisteného skutkového stavu veci je prvostupňový orgán povinný vydať rozhodnutie, ktoré bude v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb.

Vzhľadom na uvedené, odvolací orgán podľa § 59 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. zrušil rozhodnutie Mesta Trenčín pod č.: MSÚTN-ÚSaŽP/2026/567/3819/DUM zo dňa 15. 01. 2026 a vec vrátil správne orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

### Poučenie

Toto rozhodnutie je podľa § 59 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. konečné a nemožno sa proti nemu ďalej odvolať. Rozhodnutie o odvolaní, ktorým sa vec vracia na nové prejednanie a rozhodnutie, nie je samostatne preskúmateľné súdom, považuje sa za procesné rozhodnutie.

Mgr. Lea Kolářová  
vedúca odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 00151866 Sufix: 10126

### Doručuje sa

IDEÁLNE DOMY, s.r.o., Rosinská cesta 886221, 010 01 Žilina, Slovenská republika

Mgr. Miloš Viskupič, Na Vinohrady 67827, 911 05 Trenčín, Slovenská republika

Mário Palkech, Podolie 380, 916 22 Podolie, Slovenská republika

MVDr. Veronika Palkech Belanová, Bazovského 2744/6, 911 08 Trenčín, Slovenská republika

### Na vedomie

Mesto Trenčín (OVM), Útvar stavebný a životného prostredia, Mierové námestie 2, Trenčín

Mesto Trenčín (OVM), Útvar majetku mesta, Mierové námestie 2, Trenčín

Mesto Trenčín (OVM), Útvar ekonomický, Mierové námestie 2, Trenčín

Mesto Trenčín (OVM), Útvar mobility, Mierové námestie 2, Trenčín

Mestské hospodárstvo a správa lesov, m.r.o., Trenčín, Soblahovská 65, 912 50 Trenčín 1

Krajský pamiatkový úrad Trenčín, K dolnej stanici 7282, Trenčín

Okresný úrad Trenčín, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Hviezdoslavova 0/3, 911 01 Trenčín 1

Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava 1

Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Trenčíne, Nemocničná 4, 911 01 Trenčín 1

Trenčianske vodárne a kanalizácie, a.s. skratka obchodného mena: TVK a.s. Trenčín, Kožušnícka 4, 911 05 Trenčín 5

SPP - distribúcia, a.s., Plátennícka 19013/2, Bratislava-Ružinov, Bratislava II

Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Trenčíne, Jesenského 36, Trenčín

Okresné riaditeľstvo Policajného zboru v Trenčíne, Okresný dopravný inšpektorát, Kvetná 7, 911 05 Trenčín 5

Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, Bratislava

MICHLOVSKÝ, spol. s r.o., Letná, 921 01 Piešťany 1

UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o., Ševčenkova, 851 01 Bratislava-Petržalka  
Národná agentúra pre sieťové a elektronické služby, Ulica Kollárova 8, 917 02 Trnava 2  
Mesto Trenčín (OVM), Mierové námestie 2, Trenčín  
CETIN Networks, s.r.o., Einsteinova 24, Bratislava  
Okresný úrad Trenčín, Odbor krízového riadenia, Hviezdoslavova 0/3, 911 01 Trenčín 1  
Ministerstvo obrany Slovenskej republiky, Sekcia majetku a infraštruktúry, Námestie generála Viesta 11694/2,  
Bratislava-Nové Mesto, Bratislava III  
Dopravný úrad, Letisko M. R. Štefánika, Bratislava-Ružinov, Bratislava II  
PROMAT TN s.r.o., Matice Slovenskej 447/56, Trenčín