

**OKRESNÝ ÚRAD ŽILINA**  
**ODBOR VÝSTAVBY A BYTOVEJ POLITIKY**  
Oddelenie štátnej stavebnej správy  
Vysokoškolákov 8556, 010 08 Žilina

Číslo spisu

OU-ZA-OVBP2-2024/004716-003

Žilina

22. 02. 2024



**Rozhodnutie**

o odvolaní číslo OU-ZA-OVBP2-2024/04716-003/Rep

**Popis konania / Účastníci konania**

Účastníkom konania (§ 34 stavebného zákona – navrhovateľ, ďalej ten, komu toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu – zák. č. 24/2006 Z.z., ďalej právnické osoby a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté) sa toto rozhodnutie v intenciách ust. § 42 ods. 2 stavebného zákona doručí verejnou vyhláškou podľa § 26 ods. 2 správneho poriadku, a to vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli na úradnej tabuli Okresného úradu Žilina, odboru výstavby a bytovej politiky. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Rozhodnutie sa súčasne zverejní na internetovej stránke Okresného úradu Žilina a na úradnej tabuli mesta Žilina.

Potvrdenie o vyvesení a zvesení rozhodnutia:

Vyvesené dňa: .....

29.2.2024

Zvesené dňa: .....

Okresný úrad Žilina  
odbor výstavby a bytovej politiky  
Vysokoškolákov 8556/33B  
010 08 Žilina  
4

**Výrok**

Okresný úrad Žilina, odbor výstavby a bytovej politiky (ďalej len „OÚ Žilina – OVBP“) ako príslušný odvolací orgán podľa § 4 ods. 1 písm. b) bod. 1 zákona č. 608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov o odvolaní účastníka konania: SKY Invest s.r.o., so sídlom Veľká Okružná 26A, 010 01 Žilina, IČO: 47 964 031, podanom proti rozhodnutiu mesta Žilina č.s.: 8616/2023-71958/2023-SÚ-DS zo dňa 4.4.2023, ktorým rozhodla o umiestnení stavby: „Budova so zmiešanou funkciou Žilina, Za plavárňou“ v rozsahu stavebných objektov: SO 01 Budova so zmiešanou funkciou, SO 02 príprava územia a HTÚ, SO 03 Komunikácie a spevnené plochy, SO 04 Sadové úpravy, SO 05 Prípojka vodovodu, SO 06 Prípojka splaškovej kanalizácie, SO 07.1 Prípojka nezaolejovanej dažďovej vody, SO 07.2 Prípojka zaolejovanej dažďovej vody, SO 08 Prípojka NN, SO 09 Horúcovodná prípojka, SO 10 Prípojka slaboprúd, na pozemkoch parc. KN-C č. 5038/2 (budova so zmiešanou funkciou), 5132/15, 5099/5 v k. ú. Žilina, pre navrhovateľa: Peter Sekerka, Dlhá 600, 972 13 Nitrianske Pravno, takto

rozhodol:

podľa ust. § 59 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) odvolanie účastníka konania SKY Invest s.r.o., so sídlom Veľká Okružná 26A, 010 01 Žilina, IČO: 47 964 031

z a m i e t a

**OU-ZA-OVBP2-2024/004716-0032336/2024**

a rozhodnutie mesta Žilina č.s.: 8616/2023-71958/2023-SÚ-DS zo dňa 4.4.2023

p o t v r d z u j e.

### Odôvodnenie

Rozhodnutím vo výroku uvedeným mesto Žilina ako miestne príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) v územnom konaní rozhodlo o umiestnení stavby: „Budova so zmiešanou funkciou Žilina, Za plavárňou“ v rozsahu stavebných objektov: SO 01 Budova so zmiešanou funkciou, SO 02 príprava územia a HTÚ, SO 03 Komunikácie a spevnené plochy, SO 04 Sadové úpravy, SO 05 Prípojka vodovodu, SO 06 Prípojka splaškovej kanalizácie, SO 07.1 Prípojka nezaolejovanej dažďovej vody, SO 07.2 Prípojka zaolejovanej dažďovej vody, SO 08 Prípojka NN, SO 09 Horúčvodná prípojka, SO 10 Prípojka slaboprúd, na pozemkoch parc. KN-C č. 5038/2 (budova so zmiešanou funkciou), 5132/15, 5099/5 v k. ú. Žilina, pre navrhovateľa: Peter Sekerka, Dlhá 600, 972 13 Nitrianske Pravno (ďalej len „navrhovateľ“).

Proti tomuto rozhodnutiu podal v zákonnej lehote odvolanie účastník konania SKY Invest s.r.o., so sídlom Veľká Okružná 26A, 010 01 Žilina, IČO: 47 964 031 (ďalej len „odvolateľ“). Ako dôvody odvolania uvádza (cit. – kap. II.a III.):

„V rámci územného konania o umiestnení stavby naša spoločnosť podala v zákonom stanovenej lehote námietky, ktorých obsahom okrem iného bola aj námietka, že bezprostredne susediaci pozemok par. č. KN-C 5038/8 je určený na zastavanie. V danom prípade sme podali dňa 08.04.2022 návrh na vydanie územného rozhodnutia na stavbu „Bytový dom s obchodnými priestormi“ a v nadväznosti na to sme poukazovali, že správny orgán má v súlade s princípom proporcionality rozhodnúť pri posudzovaní umiestnenia stavby tak, aby zabezpečil spravodlivú rovnováhu práv a oprávnených záujmov jednotlivých vlastníkov susediacich pozemkov. V tomto smere sme poukazovali, že v súlade so svetlotechnickým posudkom Ing. Agnes Iringovej realizácia nášho stavebného zámeru pri súčasnej hmotovej štruktúre stavby navrhovateľa nie je možná, nakoľko nebudú splnené požiadavky na preslnenie a presvetlenie, čo je spôsobené nadmerným tienением navrhovanej stavby. Stavebný úrad v danom prípade poukázal len na skutočnosť, že v jeho možnostiach nie je dosiahnuť prepracovanie návrhu stavebníka, pokiaľ s tým nesúhlasí s tým, že územie vzhľadom na plánované výstavby bytových domov, ktoré sú územne povolené je možné klasifikovať ako územie so stiesnenými podmienkami a vzhľadom na tvar jednotlivých pozemkov máme väčšiu možnosť realizácie ústupkov. V danom prípade však poukazujeme, že možnosť realizácie ústupkov na pozemku par. č. 5038/8 vzhľadom na spôsob využitia susedného pozemku par. č. 5132/67 je značne obmedzená, čo je dané tým, že na predmetnom pozemku stojí čerpacia stanica pohonných hmôt. V druhom rade nie je možné realizáciu prípadných ústupkov požadovať výlučne len od jedného z účastníkov právneho vzťahu, ale na prípadnom kompromisnom riešení by v súlade so zásadou proporcionality mali participovať obaja vlastníci pozemkov v danom dotknutom území. V tomto smere poukazujeme, že naša spoločnosť nepožaduje zdržanie sa prípadného stavebného využitia predmetného pozemku, ale len to, aby stavebník svoj návrh upravil buď z pohľadu hmotového znížením celkovej výšky predmetnej budovy, alebo aby upravil návrh možným posunom k par. č. C-KN 5038/1. Pozemok navrhovateľa je viac než dvojnásobnej veľkosti nášho pozemku čo zaisťuje široké možnosti využitia pozemku a súčasného zachovania výslednej hmoty a počtu bytových jednotiek. Naša spoločnosť sa zúčastnila nad rámec zmierovacieho konania stretnutia medzi navrhovateľom stavby a spoločnosťou Gardens development, s.r.o. (susediaci projekt „Kvetnica“), kde okrem iného boli prerokované možnosti usporiadania celého územia v nadväznosti na skutočnosť, že stavebník projektu „Kvetnica“ žiada o zmenu stavby pred dokončením, v rámci ktorého dochádza k presunu objektu SO 01.A v projekte „Kvetnica“, čím sa otvára možnosť posunu posudzovanej stavby v osy juh-sever smerom na juh. Táto skutočnosť by mala byť stavebnému úradu známa z jeho vlastnej činnosti. Týmto pádom neobstojí tvrdenie o nemožnosti posunu posudzovanej stavby v rámci zastavovacích pomerov stavebného pozemku. Ani jedno z uvedených navrhnutých kompromisných riešení navrhovateľ neakceptoval a stavebný úrad v tejto súvislosti uviedol, že nie je v jeho právomoci a kompetencii ho prinútiť k zmene navrhnutého riešenia stavby, pričom práve naša spoločnosť má jediná prístup k realizácii kompromisu spočívajúcej v ustúpení stavby resp. v úprave jej hmotového zloženia. Takéto riešenie prenášajúce ťarchu len na našu spoločnosť však nepredstavuje spravodlivé usporiadanie vzťahu medzi vlastníckymi susediacich pozemkov a nepredstavuje proporcionálne usporiadanie pomerov, nakoľko stavebný úrad umožňuje jednému vlastníkovi realizáciu oprávnení v celom rozsahu a od druhého žiada realizáciu ústupkov, čím obmedzuje jeho právo. Obmedzenie oprávnení by v danom prípade malo byť realizované na oboch stranách právneho vzťahu. Rovnako nie je možné súhlasiť s názorom stavebného úradu, že podstatným faktorom je skutočnosť, kedy ten ktorý vlastník podal návrh na územné rozhodnutie. Máme za to, že uvedená skutočnosť je bez právneho významu, nakoľko otázka proporcionálneho vyváženia práv vlastníkov susediacich pozemkov a ich

spravodlivé usporiadanie sa uplatňuje bez ohľadu na moment podania návrhu. V danom prípade zákon nestanovuje tzv. zásadu prioritizácie práv jedného vlastníka, ale vychádza sa z toho, že vlastnícke právo každého má rovnaký zákonný obsah. Danú skutočnosť zvyrazňuje aj § 32 správneho poriadku, v zmysle ktorého správny orgán vychádza zo spoľahlivého zistenia skutkového stavu vyplývajúceho z obstaraných podkladov pre rozhodnutie. Inak povedané vychádza zo skutočností vyplývajúcich z vykonaného dokazovania a teda pre rozhodnutie je rozhodujúci stav, ktorý je nie ku dňu začatia konania, ale v čase rozhodovania správneho orgánu. V čase rozhodovania správneho orgánu mal pritom správny orgán vedomosť o prebiehajúcom územnom konaní na našu stavbu začatú dňa 08.04.2022, ktorá skutočnosť vyplýva nielen zo samotného rozhodnutia, ale aj našich námietok. Preto správny orgán mal na daný fakt prihliadať. V neposlednom rade poukazujeme, že nezákonnosť rozhodnutia je možné vidieť aj v skutočnosti, že stavebný úrad umiestnil stavebný objekt SO 08 na cudzom pozemku, a to bez toho aby stavebník preukázal existenciu akéhokoľvek oprávnenia k nemu, a to minimálne v rovine udeleného súhlasu. Podľa § 38 stavebného zákona pritom platí, že ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo, možno bez súhlasu vlastníka územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využití územia vydať len vtedy, ak možno na navrhovaný účel pozemok vyvlastniť. Možnosť realizácie vyvlastňovacieho konania pre neexistenciu verejného záujmu je možné v danom prípade vylúčiť, a preto navrhovateľ mal v prípade ak stavené objekty zasahovali do pozemkov vo vlastníctve tretích osôb existenciu takéhoto práva predložiť. Bez existencie takéhoto oprávnenia stavebný úrad nemá možnosť zasiahnuť a umiestniť stavbu na cudzom pozemku, nakoľko by sa jednalo o nezákonné obmedzenie vlastníckeho práva iného. Takýto zásah je v demokratickej spoločnosti neprípustný. Tým, že navrhovateľ nepreukázal existenciu oprávnenia na umiestnenie stavebného objektu SO 08 na pozemku inej osoby, nedošlo k naplneniu všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, nakoľko nie je preukázaná možnosť napojenia na sieť technického vybavenia územia, čím nedošlo k splneniu požiadaviek § 37 stavebného zákona v spojitosti s vyhl. Č. 532/2002 Z.z.. Na základe uvedeného požadujeme, aby Okresný úrad rozhodnutie Mesta Žilina č. 8616/2023- 71958/2023-SÚ-DS zo dňa 04.04.2023 vydal územné rozhodnutie na stavbu „Budova so zmiešanou funkciou, Za plavárňou - Stavebné objekty: SO 01, SO 02, SO 03, SO 04, SO 05, SO 06, SO 07.1, SO 07.2, SO 09, SO 10 zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a rozhodnutie.“

Stavebný úrad listom č.s.: 8613/2023-12198/2023-SÚ-DS zo dňa 7.6.2023 podľa § 56 správneho poriadku oboznámil účastníkov konania s obsahom podaného odvolania a vyzval ich, aby sa k nemu v určenej lehote vyjadrili.

K odvolaniu sa prostredníctvom splnomocneného zástupcu HADBÁBNY & SPOL., s.r.o., IČO: 47249722, so sídlom Prielohy 1012/1C, 010 07 Žilina vyjadril navrhovateľ (cit.):

„1. Dňa 07.06.2023 mi bolo doručené oznámenie o podanom odvolaní obchodnej spoločnosti SKY Invest s.r.o., so sídlom Veľká Okružná 26A, 010 01 Žilina, IČO: 47 964 031 ako účastníka konania proti územnému rozhodnutiu o umiestnení stavby „Budova so zmiešanou funkciou Žilina, Za plavárňou“, ktorá má byť postavená na pozemku KN-C parc. č. 5038/2, 5132/15 a 5099/5, kat. ú. Žilina (ďalej len „navrhovaná stavba“) mesta Žilina, stavebného úradu zo dňa 04.04.2023 vedené pod č. k. 8616/2023-71958/2023-SÚ-DS zo dňa 11.05.2023. K podanému odvolaniu mi bolo zároveň umožnené vyjadriť sa v lehote 5 dní odo dňa doručenia oznámenia o podanom odvolaní.

2. Voči označenému odvolaniu sa prostredníctvom môjho splnomocneného právneho zástupcu vyjadrujem nasledovne.

3. Mám za to, že spoločnosť SKY Invest s.r.o. v podanom odvolaní prezentuje len svoje subjektívne tvrdenia, ktoré nijakým spôsobom relevantne nepreukázala a neodôvodnila. Naopak mám za to, že závery Stavebného úradu v predmetnom územnom rozhodnutí sú dostatočne a presvedčivo odôvodnené. Odôvodnenie záverov stavebného úradu v územnom rozhodnutí spĺňa požiadavky jasnosti, zrozumiteľnosti a presvedčivosti. Vydané územné rozhodnutie je v súlade so zákonom a bolo vydané v konaní, v ktorom nedošlo k procesným vadám, ktoré by odôvodňovali jeho zrušenie či zmenu.

4. Nestotožňujem sa so zavádzajúcim tvrdením spoločnosti SKY Invest s.r.o., ktorá sa snaží v podanom odvolaní navodiť dojem, že len výlučne z jej strany má dochádzať k realizácii ústupkov, pričom sa zároveň odvoláva na porušenie zásady proporcionality. Taktiež nesúhlasím s tvrdením označenej spoločnosti, že umiestnením navrhovanej stavby bude neprimerane obmedzené jej vlastnícke právo a v súvislosti s tým nebude môcť pozemok KN-C parc. č. 5038/8 využiť v budúcnosti na stavebné účely.

5. Na prvom mieste uvádzam, že pred podaním návrhu na vydanie územného rozhodnutia som nechal vypracovať k navrhovanej stavbe architektonickú štúdiu, ktorú som následne predložil aj konateľovi SKY Invest s.r.o. p. Trnovskému. S architektonickou štúdiou navrhovanej stavby nemal SKY Invest s.r.o. žiadny problém. Následne spoločnosť SKY Invest s.r.o. nedôvodne zmenila svoj postoj k navrhovanej stavbe, avšak až po podaní návrhu na vydanie územného rozhodnutia z mojej strany. Som toho názoru, že počas priebehu územného konania si spoločnosť

SKY Invest s.r.o. schválne nechala vypracovať vlastnú architektonickú štúdiu, v zmysle ktorej je umiestnenie ňou plánovanej stavby: Bytový dom s obchodnými priestormi" uskutočnené tak, aby mnou navrhovaná stavba z pohľadu svetlotechniky nevyhovovala. Poukazujem pritom, že je to práve spoločnosť SKY Invest s.r.o., ktorá si podala, podľa môjho názoru účelovo a špekulatívne, žiadosť o vydanie územného rozhodnutia na svoju stavbu až v priebehu tohto územného konania o takmer rok a dva mesiace po podaní návrhu na vydanie územného rozhodnutia na mnou navrhovanú stavbu. Taktiež uvádzam, že mám vedomosť o tom, že v minulosti si spoločnosť SKY Invest s.r.o. nechala vypracovať na svoj plánovaný objekt architektonickú štúdiu, ktorá z pohľadu svetlotechniky navrhovanej stavby úplne vyhovovala, nakoľko sa počítalo s umiestnením plánovanej stavby spoločnosti SKY Invest s.r.o. inak. Až počas priebehu trvania tohto územného konania si dala, podľa môjho názoru účelovo, vypracovať projekt tak, aby jej plánovaná stavba bola umiestnená v kolízii s mnou navrhovanou stavbou. Toto konanie spoločnosti SKY Invest, s.r.o. nemožno charakterizovať inak ako šikanózný výkon práva, ktorý nepožíva právnu ochranu.

6. V súvislosti s okolnosťou, že spoločnosť SKY Invest s.r.o. podala vlastný návrh na začatie územného konania až rok a dva mesiace po podaní môjho návrhu na vydanie územného rozhodnutia, si dovoľujem poukázať na skutočnosť, že ak by nedošlo k značnému predĺženiu územného konania v mojej právnej veci (teda ak by bolo rozhodnuté v lehotách predpokladaných Správnym poriadkom), môjmu návrhu na vydanie územného rozhodnutia by nevyhnutne muselo byť vyhovené. Samotná dĺžka územného konania a s tým spojené podanie návrhu spoločnosti SKY Invest s.r.o. mi nemôže byť na ťarchu teda nemôže viesť k skutočnosti, že by vydané územné rozhodnutie bolo v rozpore so zákonom, ako to tvrdí označená spoločnosť.

7. Počas územného konania v súvislosti s vydaním rozhodnutia o umiestnení stavby bolo doručených niekoľko námietok od rôznych vlastníkov okolitých nehnuteľností, najmä v súvislosti s ich výhradami ohľadom zatienenia ich nehnuteľností navrhovanou stavbou. V nadväznosti na uvedené bol projekt stavby upravený tak, aby boli po stránke svetlotechniky dodržané všetky právne predpisy a žiadny vlastník okolitých nehnuteľností nebol obmedzovaný vo výkone svojho vlastníckeho práva. Tvrdím, že v priebehu celého územného konania som postupoval maximálne ústretovo, aby bolo vyhovené všetkým vlastníkom okolitých nehnuteľností. O tejto skutočnosti svedčí fakt, že dňa 31.08.2022 som doplnil upravenú projektovú dokumentáciu a svetlotechnický posudok vypracovaný autorizovaným stavebným inžinierom Ing. Dušanom Koptákom. Upravili sa konštrukčné výšky jednotlivých podlaží objektu, odstránilo sa plné zábradlie na streche dvojpodlažnej časti, objekt je nižšie osadený 0,000=+356,9,00 m.n.m. V zmysle predloženého svetlotechnického posudku je naplnené kritérium doby preslnenia min 1,5 hod.

8. Stavebný úrad v predmetnom územnom rozhodnutí správne konštatoval, že prihladnuc na plánované výstavby bytových domoch, ktoré sú územne resp. stavebne povolené, je možné dané územie klasifikovať ako územie so stiesnenými územnými podmienkami. Vzhľadom na konfiguráciu terénu a obdĺžnikový tvar pozemku KN-C parc. č. 5038/2 - orná pôda o výmere 4.286 m<sup>2</sup>, ktorý je dlhý, ale úzky, a na ktorom má stáť navrhovaná stavba, aj samotný Stavebný úrad v predmetnom územnom rozhodnutí skonštatoval, že s ohľadom na odstupové vzdialenosti, svetlotechnické pomery a najlepšie využitie pozemku (2 podlažnými časťami budovy), je navrhovaná stavba umiestnená tak, aby nezatienila susednú stavbu umiestnenú na pozemku KN-C parc. č. 5038/9 a zároveň nezatienila stavbu umiestnenú na severozápadnej strane pozemku KN-C parc. č. 5038/1, ktorá bola v čase podania žiadosti územne povolená. S poukázaním na uvedené nemožno súhlasiť s názorom spoločnosti SKY Invest s.r.o., že veľkosť pozemku KN-C parc. č. 5038/2, na ktorom má stáť navrhovaná stavba, je automaticky predpokladom širokých možností jeho využitia a súčasného zachovania výslednej hodnoty a počtu bytových jednotiek. Toto tvrdenie účastníka konania je nielen umelo vyfabulované, ale aj v rozpore s reálnym využitím predmetného pozemku.

9. Spoločnosť SKY Invest s.r.o. ďalej v podanom odvolaní argumentuje, že nepožaduje zdržanie sa prípadného stavebného využitia pozemku KN-C parc. č. 5038/2, ktorý je v mojom vlastníctve a na ktorom má stáť navrhovaná stavba, ale len to, aby som upravil projektovú dokumentáciu navrhovanej stavby buď z pohľadu hmotového zníženia celkovej výšky navrhovanej stavby, alebo alternatívne celú navrhovanú stavbu posunul k pozemku KN-C parc. č. 5038/1. S takýmito návrhmi v prospech spoločnosti SKY Invest s.r.o. nemožno v tomto štádiu územného konania súhlasiť. V tomto smere samotný Stavebný úrad argumentuje, že územný plán pripúšťa novostavby bytových domov v tejto lokalite, pričom nie sú uvedené žiadne obmedzenia týkajúce sa výšky objektov. Nie je daný žiadny relevantný dôvod na to, aby sa navrhovaná stavba prispôbovala budúcej možnej stavbe spoločnosti SKY Invest s.r.o. Stavebný úrad správne poukázal na skutočnosť, že v územnom konaní nie je možné plne vyhovieť obom účastníkom konania, tak aby práva oboch ostali celkom nedotknuté. Nie je možné uprieť navrhovateľovi umiestnenie stavby na jeho pozemku, ak to územný plán povoľuje. Stavebný úrad takisto správne konštatoval, že spoločnosť SKY Invest s.r.o. nemôže očakávať, že navrhovateľ zmení celý svoj projekt v prospech jeho, najmä keď návrh na vydanie územného rozhodnutia bol podaný viac ako rok po podaní návrhu namietateľa. V čase podania návrhu na vydanie územného rozhodnutia stavby spoločnosti SKY Invest, s.r.o. mal navrhovateľ projekt už spracovaný a na stavebnom úrade bolo naň vedené územné konanie. Analogicky by som rovnako aj ja mohol žiadať spoločnosť SKY Invest, s.r.o., aby si upravila svoj projekt. Skutočnosť, že označená spoločnosť chce pozemok KN-C parc. č. 5038/8 tiež využiť

na stavebné účely, neznamená, že musím zmeniť celý projekt mnou navrhovanej stavby (resp. že vydané územné rozhodnutie je protizákonné) z dôvodu stavebného zámeru spoločnosti SKY Invest, s.r.o.

10. S prihladením na vyššie uvedené upozorňujem, že v územnom konaní o vydaní rozhodnutia o umiestnení navrhovanej stavby som predložil všetky doklady a stanoviská dotknutých orgánov, pričom spoločnosť SKY Invest s.r.o. nepreukázala, že by v súvislosti s ňou plánovanou stavbou, ktorá má byť predmetom územného konania vedeného pod č.s. 9314/2022-SÚ-OKU, vôbec predložila všetku dokumentáciu a stanoviská, ktoré právne predpisy vyžadujú. Mám pochybnosť, či vôbec územné konanie na podklade žiadosti spoločnosti SKY Invest s.r.o. riadne pokračuje. Taktiež zdôrazňujem, že v tejto veci územné konanie začalo omnoho skôr, ako si podala žiadosť o vydanie územného rozhodnutia na budúcu stavbu spoločnosť SKY Invest s.r.o., ktorá navyše s navrhovanou stavbou a jej umiestnením pred začatím tohto konania súhlasila. Nič jej tiež nebráni, aby svoju plánovanú stavbu na pozemku KN-C parc. č. 5038/8 posunula tak, aby svetlotechnické podmienky navrhovanej stavby boli vyhovujúce. S ohľadom na rozmery a charakter pozemku KN-C parc. č. 5038/8 takúto možnosť disponovania s umiestnením plánovanej stavby na rozdiel od mňa má. Ako uvádzam v bode 8 tohto vyjadrenia, dispozícia s umiestnením navrhovanej stavby na pozemku KN-C parc. č. 5038/2 je v tomto smere limitovaná, keďže pozemok, na ktorom má byť navrhovaná stavba umiestnená, je úzky a predĺžený. Túto skutočnosť pritom správne reflektuje aj Stavebný úrad, keď argumentuje, že pozemok KN-C 5038/8 je lichobežníkového tvaru, je širší a spoločnosť SKY Invest s.r.o. môže svoj návrh budovy prispôbiť jeho tvaru, posunúť budovu smerom na severozápad, čím sa vytvorí väčšia odstupová vzdialenosť od navrhovanej stavby. Navyše všetka dokumentácia k projektu navrhovanej stavby je finálne vypracovaná a podložená stanoviskami dotknutých orgánov. Ďalšie úpravy alebo zmeny navrhovanej stavby by teda spôsobovali neprimerané náklady a ďalšie neúmerné a ne hospodárne predlžovanie konania, keďže Stavebný úrad územné rozhodnutie o umiestnení navrhovanej stavby už vydal. Taktiež dodávam, že zákon neukladá Stavebnému úradu pri vydaní územného rozhodnutia zohľadňovať možnú budúcu výstavbu.

11. Dodávam, že konanie o vydaní územného rozhodnutia je konaním orgánu verejnej správy na úseku stavebného zákona, ktoré sa riadi príslušnými právnymi predpismi. Stavebný úrad vo veci rozhoduje v súlade s tým, čo mu ukladá zákon, teda môže zabezpečovať alebo požadovať od navrhovateľa / stavebníka len tie podklady, informácie a súčinnosť, ktoré sa na spoľahlivé zistenie stavu veci vyžadujú zákonom alebo podzákonnými predpismi. Na účely vydania územného rozhodnutia som predložil všetku dokumentáciu, stanoviská a posudky, ktoré od mňa stavebný úrad požadoval. Konal som zároveň tak, aby boli odstránené akékoľvek vady alebo nesprávnosti návrhu, vysvetlené alebo vyvrátené námietky účastníkov konania. Počas celého konania som bol Stavebnému úradu plne súčinný. Stavebný úrad má skúmať, či podmienky na vydanie územného rozhodnutia sú splnené a s prípadnými námietkami sa má vysporiadať v rámci územného rozhodnutia. Mám za to, že pri vydaní územného rozhodnutia Stavebný úrad nijakým spôsobom nepochybil, nekonal v rozpore so žiadanými právnymi predpismi a vydané územné rozhodnutie o umiestnení navrhovanej stavby disponuje všetkými zákonnými náležitosťami a je riadne odôvodnené a sú v ňom zohľadnené všetky právne aj skutkové okolnosti, ktoré Stavebný úrad má podľa zákona zistiť a zosúladiť.

12. Všetky vyššie uvedené skutočnosti vyvracajú tvrdenie spoločnosti SKY Invest s.r.o., že na pozemku KN-C parc. č. 5038/8 nebude môcť kvôli hmotovej štruktúre navrhovanej stavby realizovať svoj stavebný zámer, nakoľko nebudú splnené požiadavky na preslnenie a presvetlenie, čo má byť údajne spôsobené nadmerným tienením navrhovanej stavby. Z územného rozhodnutia a v ňom uvedených vyjadrení Stavebného úradu, ako aj z tohto vyjadrenia vyplýva, že spoločnosť SKY Invest s.r.o. nie je v žiadnom prípade obmedzená v možnosti využitia pozemku KN-C parc. č. 5038/8 na stavebné zámery. Navyše spoločnosť SKY Invest s.r.o. nijakým relevantným spôsobom nepreukázala rozpor územného rozhodnutia so Stavebným zákonom alebo vyhláškou č. 532/2002 Z. z.

13. Na okraj tiež dodávam, že medzi mnou a zástupcom spoločnosti SKY Invest s.r.o. sa už v minulosti uskutočnili viaceré stretnutia, ktoré prebehli konštruktívne, a výsledkom ktorých bol súhlas spoločnosti SKY Invest, s.r.o. s navrhovanou stavbou. Až následne, z mne neznámych dôvodov, označená spoločnosť vždy zmenila svoj postoj a rôznymi obštrukciami sa snažila môj zámer v súvislosti s navrhovanou stavbou zmariť, najprv v podobe podávania námietok a teraz podaním odvolania. Nerozporujem, samozrejme, že dotknuté fyzické a právnické osoby ako účastníci konania majú právo vznášať námietky k navrhovanej stavbe a voči územnému rozhodnutiu podať odvolanie. Toto právo im neupieram. Domnievam sa však, že zo strany účastníka SKY Invest s.r.o. vždy išlo o šikanózný výkon práva, ktorý je špekulatívny a účelový, cielene mierený na to, aby sa zmariť projekt umiestnenia mnou navrhovanej stavby.

14. S poukázaním na vyššie uvedené navrhujem, aby odvolací orgán podané odvolanie zamietol a odvolaním napadnuté rozhodnutie stavebného úradu potvrdil.“

Stavebný úrad postúpil odvolanie a celý spisový materiál OÚ Žilina – OVBP ako príslušnému odvolaciemu orgánu na odvolacie konanie. Z jeho obsahu zistil OÚ Žilina – OVBP nasledovné:

Stavebný úrad začal na základe návrhu navrhovateľa podaného na stavebný úrad dňa 4.2.2021 a doplneného dňa 30.3.2021, 24.5.2021, 15.7.2021, 9.11.2021 a 16.12.2021 konanie o umiestnení stavby: „Budova so zmiešanou funkciou Žilina, Za plavárňou“ na pozemkoch parc. KN-C č. 5038/2, 5132/15, 5099/5 v k. ú. Žilina. Listom č. s: 2205/2021-196352/2021-SÚ-OKU zo dňa 21.12.2021 oznámil účastníkom konania verejnou vyhláškou a dotknutým orgánom jednotlivo začatie územného konania. Zároveň im oznámil, že v súlade s ust. § 36 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) upúšťa od ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním s tým, že účastníci konania môžu nahliadnuť do podkladov rozhodnutia a v lehote 14 pracovných dní vyjadriť sa k nim. Účastníkov konania zároveň poučil, že svoje námietky a pripomienky si môžu uplatniť najneskôr v tejto lehote, inak nebude na ne prihliadnuté, a to ani v odvolacom konaní.

Na základe oznámenia o začatí konania si námietky okrem iných uplatnil aj odvolateľ. V písomnom podaní doručenom na stavebný úrad dňa 2.2.2022 namietal, že realizáciou stavby v tak veľkom rozsahu dôjde k úplnému znemožneniu využitia parcely KNC č. 5038/8, ktoré ako jej vlastníci navrhujú. S poukazom na rozhodnutie OÚ Žilina – OVBP č. OU-ZA-OVBP2-2015/002516/KRA uvádzal, že stavebný úrad má dbať na zásadu vytvárania rovnocenných podmienok pre umiestnenie susedných stavieb, aby vlastnícke práva vlastníkov susedných pozemkov boli pokiaľ možno najmenej dotknuté. Stavebný je povinný zohľadniť a vyhodnotiť možnosť zastavať susediaci pozemok a zohľadniť oprávnené záujmy ostatných vlastníkov v danom území, je neprípustné brať do úvahy výlučne len záujmy jedného subjektu s tým, že práva druhého subjektu budú trvalo a nevyvážené obmedzené.

Na základe námietok ostatných účastníkov konania podaných na stavebný úrad dňa 2.2.2022 stavebný úrad listom č. s: 2285/2022-8545/2022-SÚ-OKU zo dňa 28.2.2022 vyzval týchto účastníkov konania, aby v lehote 35 kalendárnych dní odo dňa doručenia výzvy predložili na stavebný úrad kontrolný svetlotechnický posudok. Rozhodnutím č.s: 2285/2022-8591/2022-SÚ-OKU zo dňa 28.2.2022 zároveň vyzval navrhovateľa na doplnenie návrhu, t.j. aby do projektovej dokumentácie a celkovej situácie stavby doplnil stavebný objekt SO 08 elektrická prípojka, ktorý bude riešený v rámci územného rozhodnutia o umiestnení stavby "Budova so zmiešanou funkciou" a zároveň, aby doplnil vyjadrenie pre územné rozhodnutie od SSD, a.s. k podmienkam a k bodu napojenia so zohľadnením kapacitného posúdenia navrhovanej trafostanice pre navrhované objekty. Územné konanie do doby splnenia oboch výziev prerušil.

Z obsahu spisu je zrejmé, že v lehote určenej stavebným úradom podali vyzvaní účastníci konania proti výzve stavebného úradu námietky, svetlotechnický posudok však nepredložili.

Dňa 6.5.2022 doplnil navrhovateľ návrh o upravený svetlotechnický posudok. O jeho doplnení stavebný úrad upovedomil účastníkov konania listom č. s.: 2285/2022-132746/2022-SÚ-OKU zo dňa 8.7.2022. Zároveň im dal možnosť určenej lehote vyjadriť sa k doplnenému podkladu.

Dňa 25.7.2022 odvolateľ požiadal o predĺženie lehoty na vyjadrenia sa doplnenému podkladu, čomu stavebný úrad vyhovel a lehotu predĺžil na 10 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia o predĺžení lehoty.

Dňa 5.8.2022 predložil odvolateľ na stavebný úrad písomné vyjadrenie, prílohou ktorého bol svetlotechnický posudok vypracovaný autorizovanou stavebnou inžinierkou Doc. Ing. Agnes Iringovou, PhD. v 07/2020. Tento sa týkal posúdenia vplyvu navrhovanej stavby na navrhovanú budovu bytového domu s predajnými priestormi nap.č. 5038/8, na ktorú vedie stavebný úrad územné konanie pod č. sp. 9314/2022-SU-OKU (kde navrhovateľ je odvolateľ) a na bytový dom TRI STAR v sekcii C. V závere posudku jeho spracovateľka vo vzťahu k posúdeniu presvetlenia konštatovala (cit.): „Navrhované objemové riešenie Polyfunkčného bytového domu na ul. Za Plavárňou v Žiline na p. č. 5038/2 investora p. Sekerku je vo vzťahu k plánovanému BD s obchodnými priestormi na susednej stavebnej parcele č. 5038/8 výrazne nad dovolený limit. Rovnako i ku kritickej izbe v jestvujúcom susednom BD sekcia C TRSTAR – Obj. „2“ parcela č. 5038/9 je nad dovolený hygienický limit. Súčasný návrh stavby PBD je vo vzťahu k jestvujúcim okolostojacim budovám z hľadiska miery zatienenia nevyhovujúci.“. Vo vzťahu k posúdeniu insolácie konštatovala (cit.): „Objemové riešenie a osadenie navrhovaného Polyfunkčného bytového domu vo vzťahu ku kritickej miestnosti Obj.„1“ - BD s predajnými priestormi je z hľadiska insolácie nevyhovujúci, zatieni izbu úplne, ale napriek tomuto výraznému tieneniu, byt ako celok spĺňa minimálnu hygienickú požiadavku. Byt z bľadiska insolácie bez zohľadnenia vlastného tienenia konzolami vyhovuje. Objemové riešenie a osadenie navrhovaného Polyfunkčného bytového domu vo vzťahu ku kritickej miestnosti Obj. „2“ - BD TRI STAR sekcia C je z hľadiska insolácie bez zohľadnenia vlastného tienenia konzolami balkónov vyhovujúce.“

Z obsahu spisu je ďalej zrejmé, že na základe svetlotechnického posudku vypracovaného autorizovanou stavebnou inžinierkou Doc. Ing. Agnes Iringovou, PhD. navrhovateľ svoj návrh upravil. Dňa 31.8.2022 a 9.9.2022 predložil na stavebný úrad upravenú dokumentáciu pre územné rozhodnutie (ďalej len „DÚR“). Objekt bol upravený tak, aby kritická miestnosť na 1. NP v existujúcom objekte Tristar nebola tienená. Spolu s upravenou DÚR predložil nový svetlotechnický posudok vypracovaný Ing. Koptákom v 8/2022, ktorý mal preukázať, že kritická miestnosť na 1. NP v existujúcom objekte Tristar je preslenná aj presvetlená.

Po predložení upraveného návrhu stavebný úrad s cieľom dosiahnutia dohody medzi navrhovateľom a odvolateľom nariadil ústne pojednávanie, na ktoré predvolal iba navrhovateľa a odvolateľa. Toto pojednávanie sa uskutočnilo dňa 3.11.2022. Pojednávanie sa navrhovateľ nezúčastnil, pričom dôvody svojej nezúčastni vopred oznámil stavebnému úradu písomne dňa 27.10.2022. Navrhovateľ žiadal, aby stavebný úrad námietky odvolateľa zamietol ako nedôvodné a vydal územné rozhodnutie.

Následne, listom č. s.: 2285/2022-162684/2022-SÚ-OKU zo dňa 5.12.2022 stavebný úrad upovedomil účastníkov konania o tom, že návrh bol dňa 9.9.2022 doplnený. Zároveň im dal možnosť v určenej lehote vyjadriť sa k nim.

Na oznámenie stavebného úradu reagoval odvolateľ písomným podaním predloženým na stavebný úrad dňa 27.1.2023. Vo vyjadrení odvolateľ uviedol, že trvá na svojich doterajších tvrdeniach v tom, že územným rozhodnutím dôjde k obmedzeniu jeho vlastníckych práv na pozemku parc. KN-C č. 5038/8, na ktorom plánujú realizáciu stavebného zámeru, na ktorý podali návrh na vydanie územného rozhodnutia, čo preukazuje svetlotechnický posudok vypracovaný Doc. Ing. Agnes Iringovou, PhD.

Dňa 4.4.2023 vydal stavebný úrad pre navrhovateľa rozhodnutie o umiestnení stavby: „Budova so zmiešanou funkciou Žilina, Za plavárňou“ v rozsahu stavebných objektov: SO 01 Budova so zmiešanou funkciou, SO 02 príprava územia a HTÚ, SO 03 Komunikácie a spevnené plochy, SO 04 Sadové úpravy, SO 05 Prípojka vodovodu, SO 06 Prípojka splaškovej kanalizácie, SO 07.1 Prípojka nezaolejovanej dažďovej vody, SO 07.2 Prípojka zaolejovanej dažďovej vody, SO 08 Prípojka NN, SO 09 Horúcovodná prípojka, SO 10 Prípojka slaboprúd, na pozemkoch parc. KN-C č. 5038/2 (budova so zmiešanou funkciou), 5132/15, 5099/5 v k. ú. Žilina V rozhodnutí určil podmienky pre umiestnenie stavby a rozhodol o námietkach účastníkov konania.

OÚ Žilina – OVBP preskúmal stavebným úradom vydané územné rozhodnutie v celom rozsahu podľa § 59 ods. 1 správneho poriadku, porovnal jeho výrokovú aj dôvodovú časť s platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, ktoré bolo v konaní potrebné aplikovať, preskúmal celý spisový materiál, jeho podklady a konanie, ktoré mu predchádzalo ako aj dôvody odvolania a nezistil pritom dôvody pre jeho zmenu alebo zrušenie.

Podľa § 32 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v platnom znení (ďalej len „stavebný zákon“) umiestňovať stavby, meniť využitie územia a chrániť dôležité záujmy v území možno len na základe územného rozhodnutia, ktorým je

- a) rozhodnutie o umiestnení stavby,
- b) rozhodnutie o využití územia,
- c) rozhodnutie o chránenom území alebo o ochrannom pásme,
- d) rozhodnutie o stavebnej uzávere.

Podľa § 36 ods. 1 stavebného zákona stavebný úrad oznámi začatie územného konania dotknutým orgánom a všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené s pravidlami s miestnym zisťovaním. Súčasne upozorní účastníkov, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o územné rozhodnutie úplná.

Podľa § 36 ods. 2 stavebného zákona od ústneho pojednávania môže stavebný úrad upustiť v prípade, že je pre územie spracovaná územnoplánovacia dokumentácia, na základe ktorej možno posúdiť návrh na územné rozhodnutie. Ak stavebný úrad upustí od ústneho pojednávania, určí lehotu, do ktorej môžu účastníci uplatniť námietky, a upozorní ich, že sa na neskoršie podané námietky neprihliadne; táto lehota nesmie byť kratšia ako 7 pracovných dní.

Podľa § 36 ods. 3 stavebného zákona dotknuté orgány oznámia svoje stanoviská v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje pripomienky a námietky účastníci územného konania. Ak niektorý z orgánov štátnej správy potrebuje na riadne posúdenie návrhu dlhší čas, stavebný úrad na jeho žiadosť určenú lehotu pred jej uplynutím, primerane predĺži. Ak dotknutý orgán, ktorý bol vyrozumiený o začatí územného konania, neoznámi v určenej alebo predĺženej lehote svoje stanovisko k navrhovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

Podľa § 36 ods. 4 stavebného zákona začatie územného konania o umiestnení líniovej stavby alebo v odôvodnených prípadoch aj zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj územného konania o využití územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia, oznámi stavebný úrad účastníkom územného konania verejnou vyhláškou. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania verejnou vyhláškou aj v prípade, že mu účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známi.

Podľa § 37 ods. 1 stavebného zákona podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón. Ak pre územie nebol spracovaný územný plán obce alebo zóny, podkladom na vydanie územného rozhodnutia sú spracované územnoplánovacie podklady podľa § 3 a ostatné existujúce podklady podľa § 7a; inak stavebný úrad obstará v rozsahu nevyhnutnom na vydanie územného rozhodnutia iné podklady, najmä skutočnosti získané vlastným prieskumom alebo zistené pri miestnom zisťovaní.

Podľa § 37 ods. 2 stavebného zákona stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov; preskúma návrh a jeho súlad s podkladmi podľa odseku 1 a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdi, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu a pod., pokiaľ posúdenie nepatrí iným orgánom.

Podľa § 37 ods. 3 stavebného zákona stavebný úrad v územnom konaní zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov štátnej správy a ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenie účastníkov a ich námietky. Stavebný úrad neprihliadne na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou.

Podľa § 37 ods. 4 stavebného zákona ak stavebný úrad po posúdení návrhu podľa odsekov 1 až 3 zistí, že návrh alebo predložená dokumentácia nie je v súlade s podkladmi podľa odseku 1, s predchádzajúcimi územnými rozhodnutiami, so všeobecnými technickými požiadavkami alebo s predpismi uvedenými v odseku 2, návrh zamietne.

Podľa § 39 ods. 1 stavebného zákona v územnom rozhodnutí vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie včítane architektonických a urbanistických hodnôt v území, a rozhodne o námietkach účastníkov konania. V rozhodnutí o umiestnení stavby si v odôvodnených prípadoch stavebný úrad môže vyhradiť predloženie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti; podľa nich môže dodatočne určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia.

Podľa § 39a ods. 1 stavebného zákona rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia.

Podľa § 39a ods. 2 stavebného zákona v podmienkach na umiestnenie stavby sa určia požiadavky

- a) na ochranu prírody a krajiny a na zabezpečenie starostlivosti o životné prostredie,
- b) na zabezpečenie súladu urbanistického riešenia a architektonického riešenia stavby s okolitým životným prostredím, najmä na výškové a polohové umiestnenie stavby vrátane odstupov od hraníc pozemku a od susedných stavieb, na výšku stavby, prístup a užívanie stavieb osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, na napojenie na sieť technického vybavenia, napojenie na pozemné komunikácie, na podiel zastavanej plochy a nezastavanej plochy zo stavebného pozemku vrátane požiadaviek na úpravu jeho nezastavaných plôch,
- c) vyplývajúce z chránených častí krajiny alebo z ich blízkosti,
- d) vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov.

Podľa § 126 ods. 1 stavebného zákona ak sa konanie podľa tohto zákona dotýka záujmov chránených predpismi o ochrane zdravia ľudu, o utváraní a ochrane zdravých životných podmienok, vodách, o ochrane prírodných liečebných kúpeľov a prírodných liečivých zdrojov, o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu, o lesoch a lesnom hospodárstve, o opatreniach na ochranu ovzdušia, o ochrane a využití nerastného bohatstva, o kultúrnych pamiatkach, o štátnej ochrane prírody, o požiarnej ochrane, o zákaze biologických zbraní, na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, o odpadoch, o veterinárnej starostlivosti, o vplyvoch na životné prostredie, o jadrovej bezpečnosti jadrových zariadení, o prevencii závažných priemyselných havárií, o správe štátnych hraníc, o pozemných komunikáciách, o dráhach, o civilnom letectve, o vnútrozemskej plavbe, o energetike, o tepelnej energetike, o elektronických komunikáciách, o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, o civilnej ochrane, o inšpekcii práce a o štátnej geologickej správe, rozhodne stavebný úrad na základe záväzného stanoviska dotknutého orgánu podľa § 140a, ktorý uplatňuje požiadavky podľa osobitných predpisov.

Podľa § 139b ods. 5 stavebného zákona zmeny dokončených stavieb sú

- a) nadstavby, ktorými sa stavby zvyšujú,
- b) prístavby, ktorými sa stavby pôdorysne rozširujú a ktoré sú navzájom prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou,
- c) stavebné úpravy, pri ktorých sa zachováva vonkajšie pôdorysné aj výškové ohraničenie stavby.

Podľa § 140 stavebného zákona ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.

Podľa § 140b ods. 1 stavebného zákona dotknutým orgánom podľa tohto zákona je

- a) orgán verejnej správy, ktorý je správnym orgánom chrániacim záujmy uvedené v § 126 ods. 1, ak konanie podľa osobitného predpisu upravujúceho jeho pôsobnosť je súčasťou konania podľa tohto zákona, má naň nadväzovať alebo s ním súvisí,
- b) obec, ak nie je stavebným úradom podľa tohto zákona a konanie sa týka pozemku alebo stavby na jej území okrem stavby diaľnice a cesty pre motorové vozidlá,
- c) vlastník sietí a zariadení technického vybavenia územia a iná právnická osoba, ak to ustanovuje osobitný predpis.

Podľa § 140b ods. 1 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.

Podľa § 140 stavebného zákona ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.

Podľa § 3 ods. 1 správneho poriadku 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 správneho poriadku 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 správneho poriadku správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prietahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne mu 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 správneho poriadku 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 § 46 správneho poriadku rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Podľa § 47 ods.1 správneho poriadku rozhodnutie musí obsahovať výrok, odôvodnenie a poučenie o odvolaní (rozklade). Odôvodnenie nie je potrebné, ak sa všetkým účastníkom konania vyhovie v plnom rozsahu.

Podľa § 47 ods.2 správneho poriadku 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 správneho poriadku v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom pre 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 správneho poriadku 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 § 47 ods. 5 správneho poriadku v písomnom vyhotovení rozhodnutia sa uvedie aj orgán, ktorý rozhodnutie vydal, dátum vydania rozhodnutia, meno a priezvisko fyzickej osoby a názov právnickej osoby. Rozhodnutie musí mať úradnú pečať a podpis s uvedením mena, priezviska a funkcie oprávnenej osoby. Osobitné právne predpisy môžu ustanoviť ďalšie náležitosti rozhodnutia.

OÚ Žilina – OVBP má za to, že stavebný úrad postupoval v konaní v súlade s vyššie citovanými ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku. Stavebný úrad sa riadil ustanoveniami stavebného zákona určujúcimi procesný postup v rámci tohto typu správneho konania, takisto rešpektoval ustanovenia všeobecného procesnoprávneho predpisu, a to zákona o správnom konaní. Pred vydaním rozhodnutia zistil presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaral dostatočné množstvo potrebných dokladov. Rozhodnutie, ktoré vydal, spĺňa požiadavky vyplývajúce z ust. § 46 správneho poriadku, pretože vychádza z riadne zisteného stavu veci, obsahuje všetky zákonné náležitosti, t.j. náležitosti podľa § 47 ods.1 až 5 správneho poriadku a § 66 stavebného zákona a takisto zodpovedá požiadavke zákonnosti.

Ako vyplýva z ust. § 37 ods. 1 stavebného zákona, stavebný úrad po podaní návrhu na vydanie územného rozhodnutia skúma, či umiestnenie stavby v území nie je v rozpore s cieľmi a zámermi územného plánovania. Podkladom pre takéto posúdenie sú územné plány obcí a zón. Ak pre územie nie je spracovaný územný plán obce alebo zóny, podkladom môžu byť spracované územnoplánovacie podklady podľa § 3 a ostatné existujúce podklady podľa § 7a stavebného zákona.

Mesto Žilina má platný Územný plán mesta (ďalej len ÚPN-M) Žilina, ktorý bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 15/2012 zo dňa 20.02.2012 a ktorého záväzné časti boli vyhlásené Všeobecne záväzným nariadením ďalej len „VZN“ mesta Žilina číslo 4/2012. V rámci jeho existencie bolo schválených niekoľko jeho doplnkov a zmien. ÚPN-M - Zmeny a doplnky č. 1 bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 90/2013 zo dňa 24.6.2013, jeho záväzné časti boli vyhlásené VZN č. 9/2013, ktorým sa dopĺňa. VZN č. 4/2012; ÚPN-M Žilina, Zmeny a doplnky č. 2 bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 129/2015 zo dňa 29.6.2015, ÚPN-M Žilina, Zmeny a doplnky č. 3 bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 130/2015 zo dňa 29.6.2015. Záväzné časti Zmien a doplnkov č. 2 a 3 boli vyhlásené Všeobecne záväzným nariadením č. 14/2015, ktorým bolo zmenené VZN č. 4/2012 v znení VZN č. 9/2013. ÚPN-M Žilina, Zmeny a doplnky č. 4 bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 107/2016 dňa 28.6.2016, jeho záväzné časti boli vyhlásené VZN č. 21/2016, ktorým bolo zmenené VZN č. 4/2012 v znení VZN č. 9/2013 a 14/2015, ÚPN-M Žilina – Zmeny a doplnky č. 5 bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 107/2018 dňa 3.5.2018, jeho

záväzné časti boli vyhlásené VZN č. 5/2018, ktorým bolo zmenené VZN č. 4/2012 v znení VZN č. 9/2013, 14/2015 a 21/2016; ÚPN-M Žilina – Zmeny a doplnky č. 6a bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline dňa 11.2.2019, jeho záväzné časti boli vyhlásené VZN č. 2/2019, ktorým bolo zmenené VZN č. 4/2012 v znení VZN č. 9/2013, 14/2015, 21/2016 a 5/2018; ÚPN-M Žilina – Zmeny a doplnky č. 7 (6b) bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline dňa 17.02.2020, jeho záväzné časti boli vyhlásené VZN č. 4/2020, ktorým bolo zmenené VZN č. 4/2012 v znení VZN č. 9/2013, 14/2015, 21/2016, 5/2018 a 2/2019; ÚPN-M Žilina – Zmeny a doplnky č. 8 bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline dňa 20.6.2022, jeho záväzné časti boli vyhlásené VZN č. 6/2022, ktorým bolo zmenené VZN č. 4/2012 v znení VZN č. 9/2013, 14/2015, 21/2016, 5/2018, 2/2019 a 4/2020; ÚPN-M Žilina – Zmeny a doplnky č. 9 bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline dňa 19.09.2022, jeho záväzné časti boli vyhlásené VZN č. 10/2022, ktorým bolo zmenené VZN č. 4/2012 v znení VZN č. 9/2013, 14/2015, 21/2016, 5/2018, 2/2019, 4/2020 a 6/2022.

Ako vyplýva z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia, stavebný úrad preskúmal návrh aj z hľadiska jeho súladu s podkladmi uvedenými v ust. § 37 ods. 1 stavebného zákona, t.j. s platnou územnoplánovacou dokumentáciou obce, pričom dospel k záveru, že umiestnenie stavby je v súlade so záväznou časťou ÚPN - M Žilina v platnom znení. OÚ Žilina – OVBP sa so závermi stavebného úradu stotožňuje. Preskúmaním dokumentácie pre územné rozhodnutie dospel k rovnakému záveru, že táto dokumentácia nie v rozpore so záväznou časťou ÚPN – M Žilina vyhlásenou VZN č. 4/2012 v znení VZN č. 9/2013, 14/2015, 21/2016, 5/2018, 2/2019, 4/2020 a 6/2022. V prvom rade navrhovaný druh a účel stavby je v súlade s regulatívmi funkčného využívania územia, keď navrhovaný druh a účel stavby je súladný so základnou funkciou využitia funkčných plôch, na ktorých sa posudzovaná stavba navrhuje (3.11.BH/01 a 3.11.OV/02). Takisto navrhovaná stavebná činnosť – novostavba - neodporuje regulatívu „typ stavebnej činnosti“. Podlažnosť stavby a jej architektonické riešenie neodporuje ani regulatívu „typ zástavby“, keďže v okolí stavby sa vyskytujú stavby rovnakej podlažnosti a podobného architektonického riešenia (plocha strecha a pod.). Umiestnenie stavby na pozemku rešpektuje aj regulatív „minimálny index ozelenenia“, čo je v DÚR riadne zdôvodnené a toto odôvodnenie podložené výpočtami.

Porovnaním DÚR so záväznou časťou ÚPN – M Žilina dospel teda OÚ Žilina – OVBP k rovnakému záveru ako stavebný úrad, že návrh navrhovateľa nie je v rozpore s územným plánom obce, teda s podkladmi podľa § 37 ods. 1 stavebného zákona.

Z vyššie citovaných ustanovení stavebného zákona vyplýva, že v územnom konaní stavebný úrad skúma návrh aj z ďalších hľadísk ustanovených stavebným zákonom a osobitnými predpismi. Podľa § 37 ods. 2 stavebného zákona je stavebný úrad povinný ďalej skúmať, či návrh vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecným technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, atď. Prihliada pritom na záväzné stanoviská dotknutých orgánov, ktoré sú zodpovedné za špecifické odbory a činnosti pri ochrane verejných záujmov podľa osobitných právnych predpisov. Rozsah posúdenia a rozsah požadovaných dokladov (najmä záväzných stanovísk dotknutých orgánov) nie je v stavebnom zákone taxatívne vymedzený, ale pri ich určení vychádza stavebný úrad predovšetkým z ustanovenia § 126 stavebného zákona, ktoré sa týka ochrany zložiek životného prostredia a iných osobitných záujmov podľa toho, o aký druh stavby ide, na aký účel sa má stavba užívať, ktoré záujmy budú stavbou dotknuté, kde je stavba umiestnená a pod.

Súlad návrhu s verejnými záujmami mal stavebný úrad v danom prípade preukázaný aj súhlasnými stanoviskami dotknutých orgánov, a to záväznými stanoviskami vlastníkov sietí a zariadení technického vybavenia územia a záväznými stanoviskami dotknutých orgánov chrániacich záujmy podľa osobitných predpisov uvedených v § 126 ods. 1 stavebného zákona, a to:

- zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov,
- zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene doplnení niektorých zákonov,
- zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v platnom znení,
- zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon),
- zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny,
- zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov,

- zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny,
- zákon č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva,
- zákona 319/2002 Z.z. o obrane
- zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu.

Dotknuté orgány zaujali k návrhu kladné stanoviská, čo vyplýva z podkladov, ktoré sú súčasťou správneho spisu. Stavebný úrad na tieto záväzné stanoviská poukázal v územnom rozhodnutí a zároveň zaviazal navrhovateľa povinnosťou prípadné podmienky dotknutých orgánov vyplývajúce z týchto stanovísk rešpektovať.

OÚ Žilina – OVBP s poukazom na vyššie uvedené konštatuje, že pred vydaním rozhodnutia zistil stavebný úrad presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaral dostatočné množstvo potrebných dokladov. Rozsah posúdenia predloženého návrhu podľa požiadaviek uvedených v ust. § 37 stavebného zákona považuje OÚ Žilina – OVBP za dostatočný.

Ako bolo spomenuté už vyššie, stavebný úrad sa riadil dôsledne ustanoveniami stavebného zákona určujúcimi procesný postup v rámci tohto typu správneho konania a takisto rešpektoval ustanovenia všeobecného procesnoprávneho predpisu, a to zákona o správnom konaní. V súlade s ust. § 36 ods. 1 oznámil dotknutým orgánom a účastníkom začatie územného konania. Zároveň stanovil lehotu, v ktorej môžu najneskôr uplatniť svoje námietky a pripomienky, pričom ich upozornil, že na neskôr podané námietky sa neprihliada. Aj v prípade doplnenia návrhu vždy dal účastníkom konania možnosť nahliadnuť do podkladov a vyjadriť sa k nim.

Ďalej, rozhodnutie o umiestnení stavby, ktoré stavebný úrad vydal, obsahuje predpísané náležitosti podľa § 47 ods. 1 až 5 správneho poriadku ako aj náležitosti typické len pre tento druh rozhodnutia podľa § 39a stavebného zákona a § 4 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona. Výrok rozhodnutia obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo. Z výroku rozhodnutia je zrejмый druh a účel stavby, rozsah stavby v podobe vymedzenia jednotlivých stavebných objektov, vo výroku je uvedený stručný opis jednotlivých stavebných objektov, parcelné čísla pozemkov, na ktorých sa stavba umiestňuje, ďalej stavebný úrad určil vo výroku podmienky pre umiestnenie stavby, v rámci ktorých určil podmienky pre umiestnenie stavby na pozemku vrátane požiadaviek dotknutých orgánov vyplývajúcich zo záväzných stanovísk dotknutých orgánov, a rozhodol o námietkach účastníkov konania.

Pokiaľ ide o odôvodnenie rozhodnutia, OÚ Žilina – OVBP má za to, že toto vyhovuje požiadavkám uvedeným v ust. § 47 ods. 3 správneho poriadku. V odôvodnení stavebný úrad najskôr opísal priebeh územného konania, potom uviedol podklady, z ktorých pri rozhodovaní vychádzal, ďalej vyslovil svoje právne posúdenie a nakoniec reagoval na jednotlivé námietky účastníkov konania. Odôvodnenie rozhodnutia, a to aj v časti týkajúcej sa rozhodovania stavebného úradu o námietkach účastníkov konania, je podľa názoru OÚ Žilina – OVBP presvedčivé a poskytuje skutkovú aj právnu oporu výroku rozhodnutia.

OÚ Žilina – OVBP po preskúmaní napadnutého rozhodnutia v celom rozsahu podľa § 59 ods. 1 správneho poriadku nezistil dôvody, pre ktoré by musel toto rozhodnutie zrušiť prípadne zmeniť. Pokiaľ ide o dôvody odvolania, ani tieto nie sú dostatočné na to, aby OÚ Žilina – OVBP napadnuté rozhodnutie zmenil alebo ho zrušil a vec vrátil stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie tak, ako to navrhuje odvolateľ v odvolaní.

Ako vyplýva zo spisu, dôvody odvolania sú obsahovo totožné s námietkami, ktoré si uplatňoval odvolateľ v prvostupňovom konaní. Išlo o námietky, ktorými odvolateľ s poukazom na závery svetlotechnického posudku vypracovaného Doc. Ing. Agnes Iringovou, PhD tvrdil, že uskutočnením navrhovanej stavby dôjde k obmedzeniu výkonu jeho vlastníckeho práva spočívajúceho v uskutočnení na susednom pozemku parc. KN-C č. 5038/8 k. ú. Žilina stavbu: „Bytový dom s obchodnými priestormi“, o umiestnenie ktorej požiadaval návrhom na vydanie územného rozhodnutia dňa 8.4.2022. Takisto s poukazom na rozhodnutia OÚ Žilina – OVBP vydané v iných veciach žiadal od stavebného úradu, aby pri rozhodovaní o návrhu navrhovateľa dbal na zabezpečenie rovnováhy práv medzi účastníkmi konania, ďalej na zásadu vytvárania rovnocenných podmienok pre umiestnenie susedných stavieb, a to tak, aby jeho vlastnícke práva ako vlastníka susedného nezastavaného pozemku parc. KN-C č. 5038/8 boli pokiaľ možno najmenej dotknuté. Nepriamo žiadal od stavebného úradu, aby vynútil od navrhovateľa zmeniť svoj návrh tak, aby on mohol uskutočniť svoj zámer podľa návrhu na vydanie územného rozhodnutia, ktorý podal na stavebný úrad dňa 8.4.2022, teda aby stavebný úrad uprednostnil návrh na vydanie územného rozhodnutia podaný odvolateľom pred návrhom navrhovateľa.

Stavebný úrad námietky odvolateľa v tomto smere zamietol. Ako naznačil OÚ Žilina – OVBP už vyššie, reagujúc na tieto dôvody odvolania konštatuje, že svoje rozhodnutie o námietkach zdôvodnil stavebný úrad presvedčivo, pretože s jednotlivými argumentami odvolateľa sa vysporiadal podrobne a obsiahlo a zároveň zrozumiteľne, v rámci svojich úvah použil logické argumenty majúce oporu v skutkovom stave, v zákone ako aj v predchádzajúcich rozhodnutiach OÚ Žilina – OVBP, na ktoré poukazoval sám odvolateľ. Podľa názoru OÚ Žilina – OVBP, ak by stavebný úrad návrhu navrhovateľa nevyhovelo po tom, ako tento návrh upravil tak, aby boli splnené svetloteknické požiadavky pri susedných existujúcich stavbách a stavbách rozostavaných (príp. v danom čase len povolených) a návrh navrhovateľa na vydanie územného rozhodnutia by zamietol len preto, aby odvolateľ mohol realizovať svoj zámer bez ústupkov, práve v takom prípade by konal v rozpore so zásadou rovného zaobchádzania, v rozpore so zásadou vyváženosti práv účastníkov konania a teda aj v rozpore so závermi OÚ Žilina – OVBP vyslovenými v jeho predchádzajúcich rozhodnutiach, na ktoré poukazoval odvolateľ, príp. v rozpore s rozsudkom NS SR sp. zn. Sžk/1/2018 zo dňa 31.7.2019, z ktorého vychádzal OÚ Žilina – OVBP pri vydávaní svojho rozhodnutia č. OU-ZA-OVBP-2020/008071-004/KOD zo dňa 21.02.2020. Pre tieto závery OÚ Žilina – OVBP má zásadný význam skutočnosť, že odvolateľ, resp. jeho právny predchodca (SKYBAU-INVEST, s.r.o., so sídlom Veľká Okružná 26A, 010 01 Žilina – právne nástupníctvo je zrejmé z údajov obchodného registra na internete, ktorý vedie MS SR), v nedávnej minulosti (cca v rokoch 2006 až 2009) na susednom pozemku už uskutočnil tri stavby bytových domov. Ide o stavby v katastri nehnuteľností evidované ako stavby so súpisným číslom 5828, 5829, 5830, spolu s počtom bytových jednotiek 111 (čo je zrejmé z výpisov katastra nehnuteľností - LV č. 8377, 8378 a 8349 k. ú. Žilina), s porovnateľnou podlažnosťou ako navrhovaná stavba, ale s vyššou intenzitou zastavania stavebného pozemku. Je nepochybné, že navrhovateľ svoj návrh prispôbil práve týmto stavbám, keď navrhovanú stavbu výškovo členil a keď vyššiu časť stavby umiestnil v mieste svojho pozemku, kde susedný pozemok je nezastavaný. Navrhovateľ nepochybne svoj návrh prispôbil aj budúcej (už povolenej) zástavbe na susednom pozemku parc. KN-C č. 5083/1 (v momente rozhodovania OÚ Žilina – OVBP sa na tomto pozemku nachádzali už rozostavané stavby). OÚ Žilina – OVBP teda konštatuje, že vlastníci susedných pozemkov svoj zámer uskutočniť v danom území stavby bytových domov už uskutočnili, príp. ho uskutočňujú, pričom navrhovateľ tieto už realizované, resp. rozostavané stavby svojim návrhom rešpektuje.

Vzhľadom na daný skutkový stav OÚ Žilina – OVBP dospel k rovnakému záveru ako stavebný úrad, a to že je na odvolateľovi, keďže už svoje pozemky, ktoré sú susednými pozemkami k pozemku navrhovateľa, stavebne využil a do istej miery výstavbu na pozemkoch navrhovateľa výstavbou troch bytových domov do budúcnosti obmedzil, aby pri realizácii svojho stavebného zámeru na zvyšnom nezastavanom pozemku - parc. KN-c č. 5038/8, svoj návrh upravil, resp. prispôbil návrhu navrhovateľa. Iba v takom prípade možno hovoriť o rovnováhe práv vlastníkov pozemkov v danom území, pokiaľ ide o možnosť využitia týchto pozemkov na výstavbu. Námietky odvolateľa v tomto smere považuje teda OÚ Žilina – OVBP za nedôvodné.

Za nedôvodnú považuje OÚ Žilina – OVBP aj námietku odvolateľa o tom, že stavebný úrad umiestnil stavebný objekt SO 08 na cudzom pozemku, a to bez toho, aby stavebník preukázal existenciu akéhokoľvek oprávnenia k nemu, a to minimálne v rovine udeleného súhlasu.

V prvom rade OÚ Žilina – OVBP konštatuje, že táto námietka vôbec nesúvisí s ochranou práv a právom chráneným záujmom odvolateľa, keďže el. prípojka nemá byť umiestnená na pozemkoch v jeho vlastníctve. Zmyslom procesných ustanovení stavebného zákona i ustanovení správneho poriadku o možnosti účastníkov uplatňovať si v konaní námietky a pripomienky je pritom to, aby si títo účastníci mohli účinne obhajovať svoje práva a právom chránené záujmy. Neprislúcha im pritom starať sa o práva a záujmy iných účastníkov, ani o záujmy, ktoré chránia dotknuté orgány podľa osobitných predpisov.

V druhom rade, ako vyplýva z koordinačnej situácie, stavebný objekt SO 08 Prípojka NN má byť umiestnený na pozemkoch navrhovateľa a na pozemkoch vo vlastníctve mesta Žilina. Jeho umiestnenie v území, t.j. aj na pozemkoch vo vlastníctve mesta, je ovplyvnené umiestnením budúcej trafostanice, pričom z koordinačnej situácie je zrejmé, že pozemky vo vlastníctve mesta sú už v súčasnosti využívané na verejnú technickú a dopravnú infraštruktúru v danom území. Z obsahu spisu je zrejmé, že mesto Žilina dalo navrhovateľovi pre účely územného konania k využitiu pozemkov v jeho vlastníctve, pokiaľ ide o inžinierske siete či prípojky, písomný súhlas, a to vo vyjadrení č. 2308/22-1072/22-OPM-Ni zo dňa 19.1.2022. Toto vyjadrenie je súčasťou spisu.

Podľa § 59 ods. 1 správneho poriadku odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni.

Podľa § 59 ods. 2 správneho poriadku ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.

Podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správnemu 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.

OÚ Žilina – OVBP ako príslušný odvolací orgán nezistil v napadnutom rozhodnutí ani v konaní, ktoré mu predchádzalo také nedostatky, pre ktoré by sa rozhodnutie muselo považovať za nezákonné a nesprávne a muselo by sa preto zmeniť, prípadne zrušiť. O odvolaní preto rozhodol tak, ako je vo výroku tohto rozhodnutia uvedené.

### **Poučenie**

Proti tomuto rozhodnutiu o odvolaní sa podľa § 59 ods. 4 správneho poriadku nemožno odvolať. Rozhodnutie je možné preskúmať súdom podľa príslušných ustanovení Správneho súdneho poriadku.

RNDr. Ivana Žureková  
vedúci odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 00151866 Sufix: 10002

### Doručuje sa

Účastníci Konania Verejnou Vyhláškou, ,

### Na vedomie

HADBÁBNY & spol., advokátska kancelária, s. r. o., Prielohy 1012/1C, 010 07 Žilina 7  
SKY Invest s.r.o., Veľká okružná 26A, 010 01 Žilina 1  
Mesto Žilina, Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina 1

# Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického úradného dokumentu	
Názov:	[Rozhodnutie o odvolaní]
Identifikátor:	OU-ZA-OVBP2-2024/004716-0032336/2024

Autorizácia elektronického úradného dokumentu	
Dokument autorizoval:	Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, OÚ ZA 10002 SK IČO: 00151866
Spôsob autorizácie:	kvalifikovaná elektronická pečať s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou
Deklarovaný dátum a čas autorizácie:	27.02.2024 14:58:43 časové pásmo +01:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	27.02.2024 14:58:43 časové pásmo +01:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:	OU-ZA-OVBP2-2024/004716-0032336/2024

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	Ing. Silvia Repkovská
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	hlavný radca
Označenie orgánu verejnej moci:	Okresný úrad Žilina IČO: 00151866
Dátum vytvorenia doložky:	27.02.2024
Podpis a pečiatka:	 

