

**OKRESNÝ ÚRAD TRNAVA**  
ODBOR VÝSTAVBY A BYTOVEJ POLITIKY  
Oddelenie štátnej stavebnej správy  
Kollárova 8, 917 02 Trnava

---

Číslo spisu

OU-TT-OVBP2-2021/022606-003

Trnava

10. 09. 2021



## Rozhodnutie

O odvolaní

### V E R E J N Á V Y H L Á Š K A

#### Popis konania / Účastníci konania

Rozhodnutie o spoločnom odvolaní Stanislava Štefana, bytom Mallého 1164/19, 909 01 Skalica, Ing. Michala Štefana, bytom Dr. Valacha č. 1210/51 909 01 Skalica, Márie Štefanovej, bytom Dr. Valacha 1210/51, 909 01 Skalica a Alžbety Štefanovej, bytom Dr. Valacha 1210/51, 909 01 Skalica, proti rozhodnutiu stavebného úradu, mesta Skalica, č. SÚ-2020/3085, zo dňa 09. 03. 2021, o umiestnení stavby a využití územia na stavbu „SKALICA - OBYTNÁ ZÓNA IBV KRIVÉ KÚTY - III. ETAPA“.

Účastníci konania - doručí sa - verejná vyhláška – rozhodnutie bude vyvesené na úradnej tabuli OU Trnava, Kollárova 8, Trnava a zároveň bude zverejnené na webovej stránke OU Trnava

#### Výrok

Okresný úrad Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej iba OU Trnava - OVBP2), ako orgán štátnej správy, príslušný podľa ust. § 1 zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie, ust. § 9 zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov a podľa ust. § 118 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v spojení s ust. § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, v konaní o spoločnom odvolaní Stanislava Štefana, bytom Mallého 1164/19, 909 01 Skalica, Ing. Michala Štefana, bytom Dr. Valacha č. 1210/51 909 01 Skalica, Márie Štefanovej, bytom Dr. Valacha 1210/51, 909 01 Skalica a Alžbety Štefanovej, bytom Dr. Valacha 1210/51, 909 01 Skalica, proti rozhodnutiu stavebného úradu, mesta Skalica, č. SÚ-2020/3085, zo dňa 09. 03. 2021, o umiestnení stavby a využití územia na stavbu „SKALICA - OBYTNÁ ZÓNA IBV KRIVÉ KÚTY - III. ETAPA“

r o z h o d l t a k t o :

OU Trnava – OVBP2 podľa ust. § 59 ods. 3 správneho poriadku rozhodnutie stavebného úradu, mesta Skalica, č. SÚ-2020/3085, zo dňa 09. 03. 2021, pre porušenie ust. § 3, § 32, § 46 a § 47 správneho poriadku, ust. § 35 ods. 1, § 36, § 37 ods. 2, § 39 ods. 1, § 41 ods. 1 a ust. § 140b ods. 5 stavebného zákona, ust. § 3 ods. 4 písm. a) vyhl. č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a ust. § 4 ods. 1 a 2 vyhl. č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie z r u š u j e a vec vracia prvostupňovému orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie v súlade so zákonom.

## Odôvodnenie

Stavebný úrad, mesto Skalica, napadnutým rozhodnutím č. SÚ-2020/3085, zo dňa 09. 03. 2021 v zmysle ust. § 39, § 39a, § 39b ods. 3 a §41 stavebného zákona a ust. § 4 vyhl. č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona v súlade s vyhl. č. 532/2002 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, povolil umiestnenie stavby a využitie územia na stavbu „SKALICA - OBYTNÁ ZÓNA IBV KRIVÉ KÚTY - III. ETAPA“, na pozemkoch registra „C“ parc. č. 11756, 11757, 11759/1, 11759/2, 11761, 11763/1, 11763/2, 11764/2 a 11762/1 – lokalita Krivé kúty, v kat. ú. Skalica, pre stavebníka Reality SI, a. s., IČO: 367 180 84, so sídlom Námestie sv. Martina 9, 908 51 Holíč.

Na predmetnú lokalitu bolo vydané územné rozhodnutie č. 35/2006, zo dňa 12. 05. 2006.

Pre umiestnenie stavby a projektovú prípravu stavby, boli určené záväzné podmienky.

Proti tomuto rozhodnutiu sa v zákone stanovenej lehote, dňa 19. 04. 2021, spoločne odvolali, Stanislav Štefan, bytom Mallého 1164/19, 909 01 Skalica, Ing. Michal Štefan, bytom Dr. Valacha č. 1210/51, 909 01 Skalica, Mária Štefanová, bytom Dr. Valacha 1210/51, 909 01 Skalica a Alžbeta Štefanová, bytom Dr. Valacha 1210/51, 909 01 Skalica (Stanislava Štefana a Máriu Štefanovú na základe plnej moci zastupuje Ing. Michal Štefan).

Vo svojom odvolaní uvádzajú:

„My, hore menovaní vlastníci parciel č. 11765/4, 11765/5, 11765/2 a 11765/3, v lokalite Krivé Kúty, sme proti územnému rozhodnutiu zo dňa 9.3.2021, č. spisu: SÚ-2020/3085. Dôvodom nášho nesúhlasu je fakt, že po realizácii stavby v navrhovanom znení sa naše parcely stanú neprístupné zo všetkých strán.

Naše námietky, ktoré boli doručené na Mesto Skalica 16. 2. 2021, Stavebný úrad Mesta Skalica zamietol, citujem: „nakolko po ich posúdení a zistení v priebehu konania dospel k názoru, že sú neopodstatnené.“, Citáciu ďalej delím do bodov, citujem:

1. „Stavebný úrad má za to, že umiestnením a uskutočnením sa situácia nezmení, nakolko hore uvedené parcely vo vlastníctve rod. Štefanových sú aj momentálne bez prístupu.

2. Navrhovateľ - spoločnosť Reality SI, a.s. predložil projektovú dokumentáciu, ktorej predmetom je zmena územného rozhodnutia zo dňa 12.5.2006 číslo 35/2006, ktorá je v súlade s Územným plánom mesta Skalica. K návrhu bola priložená odpoveď Mesta Skalica č. OVÝ-2020/711-2-4079 zo dňa 17.2.2020, v ktorej sa uvádza, že Mesto Skalica k zástavbovej štúdii Obytnej zóny - IBV III. etapa - lokalita Krivé kúty nemá námietky a súhlasí so zmenou Územného rozhodnutia stavby : Skalica - IBV Krivé kúty, Č. Výst. 35/2006 zo dňa 12.5.2006, vydaného Obcou Mokrá Háj.

V Skalici 17.4.2021

3. Podľa našich zistení bol v minulosti pozemok parcela 11765 pri vydaní územného rozhodnutia č. 35/2006 zo dňa 12.5.2006 jeden v celosti vedený v KN s prístupom z ulice Rastislavova. Vlastník tohto pozemku svojvoľne rozdelil pozemok na viacero pozemkov bez prístupovej komunikácie k všetkým novovzniknutým parcelám. Stavebný úrad taktiež nemá v kompetencii prikázať navrhovateľovi Reality SI, a.s., aby odpredal, resp. iným spôsobom previedol vlastníctvo pozemkov parcela registra „C“ č. 11766/50 a 11766/51 do vlastníctva Mesta Skalica". Koniec citácie.

S vyjadrením Stavebného úradu Mesta Skalica nesúhlasíme, pretože (odpovede ku konkrétnym bodom):

1. pri pokračovaní výstavby v súlade územného rozhodnutia č.35/2006 z 12.5.2006 by museli ulice Svätoplukova a Pribinova pokračovať ďalej aj cez parcely 11766/50 a 11766/51, a aj cez parcely 11764/2 a 11762/1, ako Mesto Skalica pôvodne zamýšľalo a k našim parcelám by vznikol prístup. A bez prístupu sme momentálne preto, pretože Mesto Skalica aj napriek vehementnému záujmu o pokračovanie výstavby v lokalite Krivé Kúty a jeho snahe o vysporiadanie parciel, ktoré sú v zmysle citovaného územného rozhodnutia určené pre budovanie infraštruktúry v tejto lokalite „pozabudlo" práve na parcely 11766/50 a 11766/51

2. Na ústnom konaní dňa 23.2.2021 povedal pán Ing. Hlavatý v zastúpení Mesta Skalica, že územné rozhodnutie č.35/2006 z 12.5.2006 je vhodnejšie riešenie z pohľadu infraštruktúry ako návrh, ktorý podal navrhovateľ Reality SI, a.s., ale vzhľadom na to, že Mesto Skalica má záujem o pokračovanie výstavby v lokalite Krivé Kúty, Mesto s návrhom súhlasí. Taktiež by Mesto Skalica privítalo dohodu medzi rod. Štefanovou a navrhovateľom (pozn.: do zápisnice zapisovateľka zapísala len tú poslednú vetu. Nebolo tu zapísané ani moje vyjadrenie, že my sme dohode otvorení).

S hore uvedeným nemôžeme súhlasiť, pretože výstavba v lokalite Krivé Kúty môže pokračovať aj bez zmeny územného rozhodnutia 35/2006 z 12.5.2006. Prečo má Mesto Skalica schváliť zmenu územného rozhodnutia niekomu, kto sám blokuje pokračovanie výstavby podľa jej znenia?

3. Pozemok parcela 11765 bol skutočne pri vydaní územného rozhodnutia č. 35/2006 zo dňa 12.5.2006 jeden v celosti a po prededení sme my, noví a právoplatní vlastníci pozemku, „svojvoľne“ rozdelili pozemok na viacero pozemkov pre pokračovanie výstavby v zmysle územného rozhodnutia č. 35/2006 a parcely 11765/6, 11765/7 a

11765/8 sme v rokoch 2016 a 2017 nezištne previedli na Mesto Skalica pre budovanie infraštruktúry. Toto bolo dohodnuté s vtedajším primátorom, pánom Ing. Barátom, ktorý mal záujem o pokračovaní vo výstavbe v lokalite Krivé Kúty. Blokujúce parcely 11766/50, 11766/51 a 11766/201 mali byť súčasťou výmeny za iné pozemky, ktoré mesto realizovalo kvôli budovaniu infraštruktúry. Bohužiaľ to bola ústna dohoda, pri ktorej sme my svoju časť dohody dodržali, ale Mesto Skalica nie. Veriť verejným správam sa skutočne oplatí.

Nesúhlasíme ani s tým, že Mesto Skalica nemá v kompetencii prikázať navrhovateľovi Reality SI, a.s., aby odpredal, resp. iným spôsobom previedol vlastníctvo pozemkov parcela registra „C“ č. 11766/50 a 11766/51 do vlastníctva Mesta Skalica. Návrh zmeny územného rozhodnutia sa týka parciel, ktoré začínajú parcelou 11764/2 a pokračujú až k ulici Strážnická. Parcela 11766/50, 11766/51 a aj 11766/201 spadajú pod územné rozhodnutie č. 35/2006 zo dňa 12.5.2006, podľa ktorého sú určené pre budovanie infraštruktúry v tejto lokalite a teda blokujú ďalšiu výstavbu. Z tohto dôvodu Mesto Skalica vo vlastnom záujme má právo uložiť navrhovateľovi konania podmienku o vysporiadaní spomínaných blokujúcich parciel pre schválenie zmeny územného rozhodnutia.

Právom sa domnievame, že navrhovateľ, Reality SI, a.s., nás blokuje kvôli vlastným obchodným záujmom. Keď sa im podarí nás zablokovať, nebudeme môcť na vlastných pozemkoch stavať a budú taktiež nepredajné. Jediný, kto k nim bude mať prístup bude navrhovateľ Reality SI, a.s. a to je monopol na 8630 m<sup>2</sup> pôdy, keď nepočítam 1061 m<sup>2</sup>, ktoré sme darovali Mestu Skalica na infraštruktúru. Zámer navrhovateľa potvrdzuje fakt, že na výzvu Mesta Skalica na odkúpenie blokujúcich parciel nereagoval a blokujúce parcely 11766/50, 11766/51 a 11766/201 „predal“ dňa 9.3.2021 do vlastníctva spoločnosti PD Seleška, družstvo, Námestie sv. Martina 9, Holíč, a domnievame sa, že tak urobil preto, aby pôsobil dojmom, že uvedené parcely nevlastní. Družstvo PD Seleška sídli na rovnakej adrese ako spoločnosť Reality SI, a.s., a jeho jediným členom predstavenstva je p. Juraj Jandl, ktorý je od 11.12.2021 členom predstavenstva aj spoločnosti Reality SI, a.s. Z tohto dôvodu máme za to, že uvedené blokujúce parcely sú stále pod kontrolou navrhovateľa, spoločnosti Reality SI, a.s.

Z dôvodov uvedených v tomto odvolaní nesúhlasíme s územným rozhodnutím zo dňa 9.3.2021, číslo spisu: SÚ-2020/3085 a naďalej trváme na tom, aby Mesto Skalica dalo navrhovateľovi pre schválenie jeho návrhu ako podmienku prevod blokujúcich parciel 11766/50 a 11766/51 do vlastníctva Mesta.

K nesúhlasu sa pripája aj naša sestra Alžbeta Štefanová, ktorá síce nie je priamou účastníčkou konania, ale ako majiteľky parcely 11765/3 sa jej to tiež týka.

Súčasťou odvolania sú aj námietky, ktoré si uplatnili v konaní Stanislav Štefan, 909 01 Skalica, Mallého 1164/19 Ing. Michal Štefan, 909 01 Skalica, Dr. Valacha 5.1210/51 Mária Štefanová, 909 01 Skalica, Dr. Valacha 1210/51: My, hore menovaní vlastníci parciel č. 11765/4, 11765/5 a 11765/2 v lokalite Krivé Kúty, sme proti pokračovaniu územného konania č. spisu: SÚ-2020/3085. Dôvodom nášho nesúhlasu je fakt, že po realizácii stavby v navrhovanom znení sa naše parcele stanú neprístupné zo všetkých strán.

Podľa aktuálneho územného plánu majú ulice Svätoplukova, Pribinova a Rastislavova pokračovať ďalej aj cez parcele 11764/2 a 11762/1. Z tohto dôvodu sme po oslovení mestom v roku 2016 Mestu Skalica predali za symbolickú cenu 1 € parcelu 11765/8 pre napojenie ulice Rastislavova a v roku 2017 sme Mestu Skalica darovali parcele 11765/6 a 11765/7 pre napojenie ulíc Svätoplukova a Pribinova, všetko o celkovej výmere 1061 m<sup>2</sup>. Vlastník parciel 11766/50 (medzi ulicou Svätoplukova a napájacou sa parcelou 11765/6), 11766/51 (medzi ulicou Pribinova a napájacou sa parcelou 11765/7) a 11766/201 (medzi ulicou Rastislavova a napájacou sa parcelou 11765/8) Reality SI, a.s., ktorý je zároveň navrhovateľom územného konania, Mestu Skalica uvedené parcely nedaroval ani neodpredal a zároveň z dôvodu, že chce týmto územným konaním zmeniť územný plán mesta a predčasne ukončiť pokračovanie ulíc Svätoplukova a Pribinova, naše parcele sa stanú zo všetkých strán odrezané.

Mohlo by sa zdať, že parcela 11765/2 má prístup k inžinierskym sieťam zo strany Rastislavovej ulice a teda vlastníčka, moja sestra, Mária Štefanová nemôže k územnému konaniu nič namietkať, ale ako majiteľka pozemku má právo ho rozdeliť a časť odpredať, a keďže by týmto túto možnosť stratila, pripája sa k nesúhlasu.

Nesúhlasíme s pokračovaním tohto územného konania, pokiaľ nebudú parcely 11766/50 a 11766/51 vo vlastníctve mesta a tým pádom naše parcele prístupné.“

Stavebný úrad, mesto Skalica, listom č. SÚ-2020/3085, zo dňa 17. 05. 2021, upovedomil účastníkov konania s obsahom odvolania a vyzval ich, aby sa v lehote 10 kalendárnych dní od doručenia oznámenia (verejná vyhláška), k obsahu odvolania vyjadrili.

K obsahu odvolania sa dňa 25. 05. 2021 vyjadril účastník konania, Združenia domových samospráv, Námestie slobody 13, P. O. BOX 218, 850 00 Bratislava, v zas. predsedom, Marcelom Slávikom (ďalej iba Združenia domových samospráv).

Vo vyjadrení uvádza:

„1) Vyjadrenie odvolateľov ohľadne záujmu mesta Skalica na rozvoji územia je indíciou zaujatosti pracovníkov stavebného úradu, ktorí sú v priamej pracovnej podriadenosti vedeniu mesta Skalica a pri rozhodovaní mohli uprednostňovať záujmy samosprávy nad záujmy účastníkov konania. Toto je indícia nielen pre zaujatosť pracovníkov správneho orgánu podľa § 7 a násl. Správneho poriadku.

2) Indícia o záujme mesta na realizácii predmetného zámeru súčasne znamená indíciu, že hoci formálne mali odvolatelia rovnaké postavenie účastníka ako ostani, v realite im nebola zabezpečená rovnosť pred zákonom v zmysle § 4 ods. 2 Správneho poriadku a súčasne im nebolo umožnené účinne hájiť svoje práva a záujmy v zmysle § 3 ods. 2 Správneho poriadku.

3) Podstata námietky odvolateľov je tzv. občianskoprávna námietka podľa § 136 Stavebného zákona, ktorá sa má riešiť dohodou účastníkov; a k táto dohoda nie je možná, má arbitrárne rozhodnúť súd, pričom podľa § 136 ods. 2 Stavebného zákona je potrebné do rozhodnutia súdu o tejto otázke predmetné územné konanie prerušiť. Stavebný úrad tak nekonal a preto nielenže uprel odvolateľom právo účinne hájiť svoje práva a záujmy podľa § 3 ods. 2 Správneho poriadku, porušil aj svoju povinnosť dôsledne vyžadovať plnenie povinností od účastníkov konania podľa § 3 ods. 1 Správneho poriadku.

4) Námietku ohľadne nesúlady s územným plánom mesta je potrebné vyriešiť postupom podľa § 140b ods. 6 Stavebného zákona.

5) Odvolatelia uvádzajú, že p. Alžbeta Štefanová a p. Mária Štefanová nemala v predmetnom konaní postavenie účastníčky konania avšak sa jej predmetné rozhodnutie priamo týka. Iným slovom je odôvodnený záver, že okruh účastníkov bol určený nesprávne a p. Štefanová je opomenutá účastníčka konania.

6) Veľmi závažné je podozrenie, že predmetné územné konanie môže predstavovať formu nátlaku na odvolateľov, aby v dôsledku straty opodstatnených práv na základe vydaného rozhodnutia boli de facto nútení predať svoje pozemky navrhovateľovi a to za netrhovým podmienok.

7) Podmienkami rozhodnutia zo zisťovacieho konania sp.zn. OU-SI-OSZP-2020/0008S7-015 bolo:

a) rešpektovať požiadavky a podmienky určené Ministerstvom dopravy a výstavby SR

b) navrhovateľ vysadí v meste Skalica 40 ks vzrastlých drevín a to na verejných priestranstvách v obývaných častiach mesta po dohode s orgánom ochrany prírody - mesto Skalica v zmysle Dokumentu starostlivosti o dreviny

c) zaoberať sa pripomienkami dotknutej verejnosti a opodstatnené požiadavky, ktoré majú oporu v zákone zvážiť a zohľadniť v dokumentácii stavby pre územné konanie a pri povoľovaní činnosti podľa osobitných predpisov

d) dotknutá verejnosť uvedená v § 24 zákona disponuje právami) definovanými v súlade s § 24 ods. 2 . zákona a má postavenie účastníka konania v povoľovacom konaní k zmene navrhovanej činnosti

Podľa § 140c ods. 2 Stavebného zákona je povinnosťou navrhovateľa vyhodnotiť plnenie podmienok rozhodnutia zo zisťovacieho konania; z rozhodnutia nie je zrejmé, akým spôsobom bolo plnenie podmienok rozhodnutia zabezpečené a preto napadnuté rozhodnutie trpí nedostatkom povinnej náležitosti rešpektovania záverov zisťovacieho konania, čím bol porušený § 40 ods. 1 Správneho poriadku podľa ktorého je rozhodnutie zo zisťovacieho konania pre stavebný úrad záväzné. Pre vyhodnotenie súladu s týmto rozhodnutím je dôležité nielen záväzné stanovisko príslušného úradu ale aj vyhodnotenie navrhovateľom; len ak sú splnené obe súčasne je možné hovoriť o súlade so závermi rozhodnutia EIA.

Vzhľadom na uvedené považujeme predmetné odvolanie za opodstatnené a žiadame mu v plnom rozsahu vyhovieť- napadnuté rozhodnutie zrušiť a vec vrátiť na nové konanie tým, že občianskoprávna námietka odvolateľov sa má riešiť podľa § 136 ods. 2 Stavebného zákona; súlad s rozhodnutím EIA sa má riešiť podľa § 140b ods. 6 Stavebného zákona a súčasne podľa § 35 ods. 3 Stavebného zákona. O spôsobe vysporiadania sa s týmto vyjadrením žiadame byť informovaný v odôvodnení rozhodnutia.“

Stavebný úrad, mesto Skalica, o odvolaní nerozhodol, ale v súlade s ust. § 57 ods. 2 správneho poriadku, ho dňa 23. 07. 2021, spolu so spisovým materiálom, predložil na OU Trnava – OVBP2.

OU Trnava – OVBP2, ako odvolací orgán podľa ust. § 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmal napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu, ako aj spisový materiál týkajúci sa veci, porovnal jeho výrokovú aj dôvodovú časť so všeobecne záväznými právnymi predpismi, najmä s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku a vyhodnotil dôvody uvedené v rozhodnutí stavebného úradu, mesta Skalica, ako aj v odvolaní a zistil, že rozhodnutie prvostupňového orgánu nie je správne a je v rozpore s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a jemu súvisiacimi predpismi, ako aj s ustanoveniami správneho poriadku.

K obsahu spisového materiálu a k dôvodom odvolania OU Trnava – OVBP2 uvádza:

Podľa ust. § 3 ods. 1 správneho poriadku správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnym predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

Podľa ust. § 3 ods. 5 správneho poriadku, rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu vecí.

Podľa ust. § 32 ods. 1 správneho poriadku správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav vecí a za tým účelom si obstaráť potrebné doklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

Podľa ust. § 32 ods. 2 správneho poriadku správny podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správnemu orgánu z jeho úradnej činnosti.

Stavebný úrad uvedené ustanovenia §§ správneho poriadku porušil.

K návrhu na vydanie územného rozhodnutia alebo zmeny územného rozhodnutia, v súlade s ust. § 3 ods. 3 písm. a), b) a c) a ods. 4 vyhl. č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, v súlade s ust. § 35 ods. 1 stavebného zákona, stavebník okrem iného doloží projektovú dokumentáciu, rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov.

Dotknuté orgány (ust. § 140a stavebného zákona), chránia záujmy (ust. § 126 ods. 1 stavebného zákona) spoločnosti podľa osobitných predpisov.

Podľa § 140b ods. 1 stavebného zákona, 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 § 140b ods. 2 stavebného zákona, dotknutý orgán je oprávnený uplatňovať požiadavky v rozsahu svojej pôsobnosti ustanovenej osobitným predpisom.

Podľa ust. § 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 pre vydanie územného rozhodnutia sú spracované územnoplánovacie podklady podľa ust. § 3 a ostatné existujúce podklady podľa ust. § 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 ust. § 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 prechádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdi, či vyhovuje 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 ust. § 37 ods. 3 stavebného zákona stavebný úrad v územnom konaní zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov 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 ust. § 39 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 ust. § 39a 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 ust. § 4 ods. 1 vyhl. č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, pri umiestňovaní stavby a jej začlenení do územia sa musia rešpektovať obmedzenia vyplývajúce zo všeobecných právnych predpisov chrániacich verejné záujmy a predpokladaný rozvoj územia podľa územného plánu obce, prípadne územného plánu zóny.

Podľa ods. 2 umiestnením stavby a jej užívaním nesmie byť zaťažené okolie nad prípustnú mieru a ohrozená bezpečnosť a plynulosť prevádzky na príľahlých pozemných komunikáciách. Umiestnenie stavby musí zodpovedať urbanistickému a architektonickému charakteru prostredia a požiadavkám na zachovanie pohody bývania.

V súlade s ust. § 3 ods. 4 písm. a) vyhl. č. 453/2000 Z. z., k návrhu na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby alebo zmeny územného rozhodnutia, sa podľa miesta, druhu, rozsahu a predpokladaných účinkov stavby, prikladá dokumentáciu pre územné rozhodnutie, z ktorej textovej a grafickej časti musia byť dostatočne zrejme najmä údaje o súlade návrhu s územnoplánovacou dokumentáciou, ak bola schválená.

Projektová dokumentácia stavby „SKALICA - OBYTNÁ ZÓNA IBV KRIVÉ KÚTY - III. ETAPA“, bola ako projekt pre územné konanie, vypracovaná autorizovaným stavebným inžinierom, Ing. Rudolfom Šantavým, bytom Vinohradnícka 31, 909 01 Skalica.

Podľa ust. § 46 ods. 1 stavebného zákona projektant vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods. 2. Projektant vypracovaného projektu stavby zodpovedá aj za jeho realizovateľnosť. Statický výpočet musí byť vypracovaný v takej forme, aby bol kontrolovateľný. Projektant je povinný prizvať na vypracovanie častí územnoplánovacích podkladov, návrhu územnoplánovacej dokumentácie alebo projektu stavby ďalších oprávnených projektantov, ak nie je oprávnený niektorú časť vypracovať sám.

Projektant je oprávnená osoba, ktorá získala oprávnenie na výkon projektovú činnosti podľa osobitných predpisov. Oprávnené osoby sú povinné pri tejto činnosti chrániť verejné záujmy.

Úlohou projektanta je zväžiť danosti stavebných pozemkov a odporučiť stavebníkom riešenie, adekvátne aktuálnym podmienkam, v súlade s územným plánom.

Mesto Skalica má platný a záväzný „Územného plánu mesta Skalica“, schválený mestským zastupiteľstvom mesta Skalica, uznesením č. 141/2008, zo dňa 19.6.2008, v znení zmien a doplnkov. Záväzná časť územného plánu bola vyhlásená VZN č. 1/2008 v znení neskorších zmien a doplnkov záväznej časti územného plánu mesta Skalica.

OU Trnava – OVBP2 preskúmal súlad umiestňovanej stavby „Skalica – Obytná zóna IBV Krivé kúty – III. etapa“ s územným plánom mesta Skalica a uvádza:

Z grafickej časti „Územného plánu mesta Skalica“ výkresu „Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia – záväzná časť riešenia a VPS“ je zrejme, že navrhované riešenie stavby „Skalica – Obytná zóna IBV Krivé kúty – III. etapa“ je v rozpore s územnoplánovacou dokumentáciou, nakoľko dopravná koncepcia je v rozpore s územným plánom mesta. Rieši len potreby navrhovateľa a nenadväzuje dopravne na už zrealizovanú časť lokality „Krivé kúty“.

Ďalej pre plochy „R1“ je podľa územného plánu určená stavebná čiara min. 6 m od hranice pozemku. Zámer navrhuje 5 m.

Z uvedeného vyplýva, že umiestnenie stavby „Skalica – Obytná zóna IBV Krivé kúty – III. etapa“ na pozemkoch č. 11756, 11757, 11759, 11759/2, 11761, 11763/1, 11764/2 a 11762/1 v kat. ú. Skalica je v rozpore s územnoplánovacou dokumentáciou mesta Skalica.

Stavebný úrad, mesto Skalica porušil ust. § 37 ods. 2 stavebného zákona, nakoľko nesprávne posúdil podaný návrh. Ak je podaný návrh v rozpore s podkladmi podľa ods. 1 § 37, t. j. s územným plánom mesta Skalica, stavebný úrad mal návrh na vydanie územného rozhodnutia, v súlade s ust. § 37 ods. 4 stavebného zákona, zamietnuť.

Pri preskúmaní spisového materiálu OU Trnava – OVBP2 zistil, že na danú lokalitu stavebný úrad, obec Mokrá Háj, pod č. 35/2006, zo dňa 12. 05. 2006 (právoplatné dňa 15. 6. 2006), vydal územné rozhodnutie o umiestnení stavby „Skalica - IBV Krivé kúty“, pozostávajúcej z komunikácií, inžinierskych sietí – splaškovej kanalizácie, dažďovej

kanalizácie, vodovodu, elektroenergetiky, verejného osvetlenia a plynu, pre stavebníka mesto Skalica, so sídlom Námestie slobody 10, 909 01 Skalica.

Územné rozhodnutie, do dnešného dňa nestratilo právoplatnosť. Je stále platné, nakoľko na jeho základe boli vydané ďalšie rozhodnutia (stavebné, kolaudačné).

Ak chce stavebník v území, na ktoré mu bolo vydané stále právoplatné územné rozhodnutie, zmeniť alebo doplniť umiestnenie stavieb, môže požiadať stavebný úrad o zmenu územného rozhodnutia, v súlade s ust. § 41 ods. 1 stavebného zákona.

Podľa ust. § 41 ods. 1 stavebného zákona stavebný úrad môže z podnetu navrhovateľa nahradiť územné rozhodnutie, ktoré je právoplatné, novým územným rozhodnutím, ak to umožňuje územnoplánovacia dokumentácia alebo iné podklady pre územné rozhodnutie alebo podmienky v území. Za rovnakých okolností môže stavebný úrad nahradiť územné rozhodnutie, ktoré vydal z vlastného podnetu.

Zmena územného rozhodnutia znamená, že pôvodné rozhodnutie sa nahradí novým v celom rozsahu. Následne stavebník, v rámci celej umiestňovanej lokality, ako podklad pre ďalšie stavebné povolenia používa iba zmenené územné rozhodnutie. Jeho nadobudnutím právoplatnosti, pôvodné územné rozhodnutie zaniká.

OU Trnava – OVBP2 uvádza, že ku konania na zmenu územného rozhodnutia je stavebník povinný doložiť kompletnú projektovú dokumentáciu (projekt stavby), vypracovanú oprávnenou osobou (ust. § 3 ods. 3 a 4 písm. vyhl. č. 453/2000 Z. z), ktorá rieši navrhovanú stavbu ako celok t. j. rieši celé predmetné územie, nielen jeho časť, čo stavebník nedoložil.

Tým, že stavebný úrad, mesto Skalica, v lokalite, na ktorú už bolo vydané územné rozhodnutie, ktoré do dnešného dňa nestratilo právoplatnosť, vydal zmenu územného rozhodnutia, ale len na časť pôvodnej lokality (na jedno územie vydal dve územné rozhodnutia), bolo porušené ust. § 41 ods. 1 stavebného zákona.

Predmetná stavba „Skalica – Obytná zóna IBV Krivé kúty – III. etapa“, súvisí s činnosťou, pre ktorú bolo vykonané zisťovacie konanie podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ktoré Okresný úrad Skalica, odbor starostlivosti o životné prostredie, ako príslušný orgán štátnej správy na úseku posudzovania vplyvov na životné prostredie, ukončil rozhodnutím č. OU-SI-OSZP-2020/000857-015, zo dňa 21. 10. 2021, s výrokom, že navrhovaná činnosť, „Skalica – Obytná zóna IBV Krivé kúty – III. etapa“, sa nebude posudzovať.

Nakoľko účastníkovi konania, Združeniu domových samospráv, v zast. riaditeľkou Laurou Jurkovičovou, so sídlom Rovniankova 14, P. O. BOX 218, 851 02 Bratislava (ďalej len Združenia domových samospráv), v súlade s ust. § 59 ods. 1 písm. c) stavebného zákona, vyplýva postavenie účastníka konania z osobitného predpisu, ktorým sú ust. § 24 až 27 zákona č. 24/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov, v súlade s ust. § 14 ods. 1 správneho poriadku a ust. § 24 ods. 2 zákona č. 24/2006 Z. z., môže podať tento účastník konania iba námietky týkajúce sa práva na priaznivé životné prostredie, ktoré môže byť povolením navrhovanej činnosti alebo jej zmeny alebo následnou realizáciou navrhovanej činnosti alebo jej zmeny priamo dotknuté.

Právo na priaznivé životné prostredie chráni v konaní dotknutý orgán, ktorý vydal záväzné stanovisko podľa osobitného predpisu, zákona č. 24/2006 Z. z., ktorým je v tomto konaní Okresný úrad Skalica, odbor starostlivosti o životné prostredie.

Na základe uvedeného je zřejmé, že námietky takéhoto účastníka konania môžu smerovať jedine proti obsahu uvedeného záväzného stanoviska dotknutého orgánu. V takom prípade je stavebný úrad povinný postupovať v súlade s ust. § 140b ods. 5 stavebného zákona, podľa ktorého, ak námietky účastníkov konania smerujú proti obsahu záväzného stanoviska, stavebný úrad konanie preruší a vyžiada si od dotknutého orgánu stanovisko k námietkam. Ak dotknutý orgán stanovisko nezmení, stavebný úrad si vyžiada potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska od orgánu, ktorý je nadriadeným orgánom dotknutého orgánu. Počas prerušenia konania neplynú lehoty na rozhodnutie veci stavebným úradom.

Stavebný úrad, mesto Skalica v súlade s ust. § 140b ods. 5 stavebného zákona, nepostupoval.

Podľa § 47 ods. 1 správneho poriadku – náležitosti rozhodnutia, 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 správneho poriadku – náležitosti rozhodnutia, výrok obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania.

Vo výroku rozhodnutia stavebný úrad v súlade s ust. § 39 ods. 1 stavebného zákona a ust. § 4 ods. 1 písm. f) vyhl. č. 453/2000 Z. z. rozhodne o námietkach účastníkov konania, iba či sú opodstatnené alebo nie.

Podľa ust. § 47 ods. 3 správneho poriadku 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.

Z dôvodu, že námietky účastníka konania, Združenia domových samospráv, môžu smerovať jedine proti obsahu záväzného stanoviska dotknutého orgánu, stavebný úrad nie je príslušný sa k týmto námietkam jednotlivito vyjadrovať. Vyjadrenie sa k námietkam spočíva v tom, že v odôvodnení uvedie stanoviská dotknutých orgánov, ktorý sa k námietkam vyjadrovali (§ 140b ods. 5 stavebného zákona).

OU Trnava – OVBP2 ďalej uvádza, že z dôvodu, že umiestnenie stavby „Skalica – Obytná zóna IBV Krivé kúty – III. etapa“, je v rozpore s Územným plánom mesta Skalica, vyjadrovať sa k dôvodom odvolania je bezpredmetné.

Tým, že stavebný úrad, mesto Skalica, vydal napadnuté rozhodnutie porušil ust. § 46 správneho poriadku, podľa ktorého 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.

OU Trnava – OVBP2 uvádza, že napadnuté rozhodnutie nebolo zrušené z dôvodov odvolania, ale z dôvodov porušenia procesnoprávných ustanovení zákona č. 71/1976 Zb. o správnom konaní a hmotnoprávných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších noviel.

V novom prejednaní prvostupňový stavebný úrad, mesto Skalica, návrh na zmenu územného rozhodnutia z dôvodu, že je v rozpore s Územným plánom mesta Skalica, zamietne.

Na základe vyššie uvedeného OU Trnava – OVBP2 rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

### **Poučenie**

Proti tomuto rozhodnutiu sa podľa ust. § 59 ods. 4 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov nemožno ďalej odvolať. Rozhodnutie nie je preskúmateľné súdom.

Toto rozhodnutie má v súlade s ust. § 26 správneho poriadku spolu s ust. § 42 ods. 2 stavebného zákona povahu verejnej vyhlášky. Musí byť vyvesené 15 dní na úradnej tabuli OU Trnava - OVBP. Za deň doručenia sa pokladá posledný deň vyvesenia tohto rozhodnutia.

Internetová stránka: <https://www.minv.sk/?uradna-tabula-1>

Vyvesené dňa: Zvesené dňa:

.....  
podpis a pečiatka podpis a pečiatka



Zverejnenie rozhodnutia je uskutočnené v zmysle ust. § 42 ods. 6 stavebného zákona a musí byť zverejnené odo dňa jeho vydania až do nadobudnutia jeho právoplatnosti.

Okresný úrad Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky – úradná tabuľa:

Vyvesené dňa..... Zvesené dňa.....

Internetová stránka: <https://www.minv.sk/?uradna-tabula-1>

Podpis a pečiatka

Ing. Ľubomír Antal  
vedúci odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 00151866 Sufix: 10006

Doručuje sa

Mesto Skalica (OVM), Námestie slobody 145, 909 01 Skalica, Slovenská republika

Na vedomie

Reality SI, a.s., Námestie sv. Martina 9, 908 51 Holič 1

Stanislav Štefan, Mallého 1164/19, 909 01 Skalica 1

Michal Štefan, Dr. Valacha 1210/51, 909 01 Skalica 1

Mária Štefanová, Dr. Valacha 1210/51, 909 01 Skalica 1

Alžbeta Bernadeta Štefanová, Dr. Valacha 1210/51, 909 01 Skalica 1

MUDr. Stanislava Budayová, Sídl. Lúky 1134/62, 952 01 Vráble

Ing. Rudolf Šantavý, Vinohradnícka 1963/31, 909 01 Skalica 1

Združenie domových samospráv, o.z., Rovniankova 1667/14, Bratislava, 851 02 Bratislava - mestská časť Petržalka

# 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 č. OU-TT-OVBP2-2021/022606/P1 - Stanislav Štefan, Skalica, Michal Štefan, Skalica, Štefanová Mária, Skalica, Štefanová Alžbeta Skalica - odvolanie, Reality SI, Holíč - stavebník ÚR na stavbu Skalica obytná zóna IBV Krivé Kúty ]
Identifikátor:	OU-TT-OVBP2-2021/022606-0085355/2021

Autorizácia elektronického úradného dokumentu	
Dokument autorizoval:	Lubomir Antal
Oprávnenie:	Veduci odboru okresneho uradu
Zastupovaná osoba:	Okresny urad Trnava
Spôsob autorizácie:	Kvalifikovaný mandátny certifikát
Dátum a čas autorizácie:	10.09.2021 09:33:27
Dátum a čas vystavenia časovej pečiatky:	10.09.2021 09:33:39
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:	OU-TT-OVBP2-2021/022606-0085355/2021

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	Plešková Ľudmila, Ing.
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	odborný radca
Označenie orgánu:	Okresný úrad Trnava IČO: 00151866
Dátum vytvorenia doložky:	13.09.2021
Podpis a pečiatka:	