



Bratislava, 10. júla 2026
Číslo: 16680/53770/2026-22.1.2./ZAD

ROZHODNUTIE

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava (ďalej len „Regionálny úrad Bratislava“), ako príslušný správny orgán podľa ustanovenia § 12 písm. b), § 14 ods. 1 písm. a) a § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) (ďalej len „zákon č. 25/2025 Z. z.“), ustanovenia § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), rozhodujúc o odvolaní účastníka konania: **Združenie domových samospráv, o.z., Rovniankova 1667/14, 851 02 Bratislava, IČO: 31 820 174**, proti rozhodnutiu stavebného úradu Mesta Senec č. Výst.416-25-Sc,Kt zo dňa 18.08.2025, podľa ustanovenia § 59 ods. 3 a ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku,

r u š í

odvolaním napadnuté rozhodnutie stavebného úradu, Mesta Senec č. Výst.416-25-Sc,Kt zo dňa 18.08.2025 a vec vracia prvostupňovému správne mu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutia.

O d ô v o d n e n i e

Mesto Senec, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“), vydalo dňa 18.08.2025 rozhodnutie č. Výst.416-25-Sc,Kt (ďalej len „napadnuté rozhodnutie“), ktorým podľa ustanovenia § 39, § 39a ods. 1, 2 stavebného zákona s použitím ustanovenia § 4 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhl. č. 453/2000 Z.z.“), vydalo územné rozhodnutie o umiestnení stavby „Bytové domy s vybavenosťou Lužianky“, na pozemku parc. č. 5490/85, 5491/1,2,3, 5492/20,21,106, 5493/7 v kat. území Senec, v členení o objektovej skladbe:

- SO 01 Bytový dom s vybavenosťou
- SO 02 Bytový dom s vybavenosťou
- SO 03 Spevnené plochy
- SO 04 Areálový vodovod
- SO 05 Areálová splašková kanalizácia
- SO 06 Areálová dažďová kanalizácia, ORL a vsakovacie objekty
- SO 07 NN prípojka a NN rozvody
- SO 08 Verejné osvetlenie
- SO 09 Sadové úpravy
- SO 10 Projekt organizácie výstavby
- SO 11 Odborné plynové zariadenie,

navrhovateľovi: DOAS s.r.o., Košická 5590/56, Bratislava, 821 08, IČO: 31 373 917, (ďalej len „navrhovateľ“).

Proti uvedenému rozhodnutiu stavebného úradu podalo v zákonom stanovenej lehote odvolanie Združenie domových samospráv, o.z., Rovnianska 1667/14, 851 02 Bratislava, IČO: 31 820 174 (ďalej len „odvolateľ“), ktoré v podanom odvolaní uvádza nasledovné, citácia: „Podľa čl.44 Ústavy SR:

- (1) Každý má právo na priaznivé životné prostredie.
- (2) Každý je povinný chrániť a zveľaďovať životné prostredie a kultúrne dedičstvo.
- (3) Nikto nesmie nad mieru ustanovenú zákonom ohrozovať ani poškodzovať životné prostredie, prírodné zdroje a kultúrne pamiatky.
- (4) Štát dbá o šetrné využívanie prírodných zdrojov, o ochranu poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy, o ekologickú rovnováhu a o účinnú starostlivosť o životné prostredie a zabezpečuje ochranu určeným druhom voľne rastúcich rastlín a voľne žijúcich živočíchov.
- (5) Poľnohospodárska pôda a lesná pôda ako neobnoviteľné prírodné zdroje požívajú osobitnú ochranu zo strany štátu a spoločnosti.
- (6) Podrobnosti o právach a povinnostiach podľa odsekov 1 až 5 ustanoví zákon.

Podľa §13 zákona o životnom prostredí č.17/1992 Z.z. „Ak možno so zreteľom na všetky okolnosti predpokladať, že hrozí nebezpečenstvo nenávratného alebo závažného poškodenia životného prostredia, nesmie byť pochybnosť o tom, že k takému poškodeniu skutočne dôjde, dôvodom pre odklad opatrení, ktoré majú poškodeniu zabrániť...”

Podľa §19 zákona o životnom prostredí č.17/1992 Z.z. „Každý, kto zistí, že hrozí poškodenie životného prostredia alebo že k nemu už došlo, je povinný urobiť v medziach svojich možností nevyhnutné opatrenia na odvrátenie hrozby alebo na zmiernenie následkov a bez meškania ohlásiť tieto skutočnosti orgánu štátnej správy; povinnosť zasiahnuť nemá ten, kto by tým ohrozil život alebo zdravie svoje alebo blízkej osoby.”

Podľa čl.9 ods.3 Aarhuského dohovoru „Navyše bez toho, aby boli dotknuté procesy preskúmania uvedené v odsekoch 1 a 2, každá Strana zabezpečí, ak sú splnené podmienky uvedené v jej vnútroštátnom práve, ak sú nejaké, aby členovia verejnosti mali prístup k správne alebo súdne konaniu umožňujúcemu napadnutie úkonov a opomenutí súkromných osôb a orgánov verejnej moci, ktoré sú v rozpore s jej vnútroštátnym právom v oblasti životného prostredia.

Podľa §191 ods.1 písm.d Správneho súdneho poriadku „Správny súd rozsudkom zruší napadnuté rozhodnutie orgánu verejnej správy alebo opatrenie orgánu verejnej správy, ak je nepreskúmateľné pre nezrozumiteľnosť alebo nedostatok dôvodov”

Podľa §191 ods.1 písm.e Správneho súdneho poriadku „Správny súd rozsudkom zruší napadnuté rozhodnutie orgánu verejnej správy alebo opatrenie orgánu verejnej správy, ak zistenie skutkového stavu orgánom verejnej správy bolo nedostačujúce na riadne posúdenie vecí”

Podľa §191 ods.1 písm.g Správneho súdneho poriadku „Správny súd rozsudkom zruší napadnuté rozhodnutie orgánu verejnej správy alebo opatrenie orgánu verejnej správy, ak došlo k podstatnému porušeniu ustanovení o konaní pred orgánom verejnej správy, ktoré mohlo mať za následok vydanie nezákonného rozhodnutia alebo opatrenia vo veci samej.”

Podľa ustálenej judikatúry najvyšších súdnych autorít je nepreskúmateľnosťou:

- nepreskúmateľnosť pre nedostatok dôvodov ide okrem iného aj vtedy, ak sa orgán verejnej správy riadne nevysporiada so všetkými námietkami účastníkov konania, prípadne svoje rozhodnutie neodôvodní. Rozhodnutie orgánu verejnej správy je nepreskúmateľné a treba ho zrušiť aj vtedy, ak orgán verejnej správy svoje rozhodnutie neodôvodnil vôbec, hoci dôvody jeho rozhodnutia možno vyvodit' z obsahu administratívneho spisu. Skutočnosť, že rozhodnutie je zrozumiteľné pre orgán, ktorý ho vydal, nepostačuje, lebo rozhodnutie musí byť zrozumiteľné aj pre ostatných účastníkov konania, najmä ak sa ním účastníkovi ukladá konkrétna povinnosť"
(Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 45o226/04 zverejnený v Zbierke NS SR pod R 33/06)

Podľa §7 písm.a Správneho súdneho poriadku „Správne súdy nepreskúmajú právoplatné rozhodnutia orgánov verejnej správy a opatrenia orgánov verejnej správy, ak účastník konania pred ich právoplatnosťou nevyčerpal všetky riadne opravné prostriedky, ktorých použitie umožňuje osobitný predpis: povinnosť vyčerpať všetky riadne opravné prostriedky sa nevzťahuje na prokurátora a zainteresovanú verejnosť, ak táto nebola na podanie riadneho opravného prostriedku oprávnená"

ZDS je subjektom zainteresovanej verejnosti podľa §42 Správneho súdneho poriadku ako aj podľa §3 písm.t zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie nakoľko pre danú stavbu prebehlo posudzovanie vplyvov na životné prostredie (<https://www.enviroportal.sk/eia/detail/senec-juh-cierna-voda-1>) a ZDS si uplatnilo kvalifikované stanovisko k tomuto zámeru a preto je aj účastníkom tohto územného konania. ZDS je subjektom zainteresovanej verejnosti podľa čl.2 ods.5 a čl.9 ods.2 Aarhuského dohovoru

Nezrozumiteľnosť stavebného povolenia spolu so zásadou predbežnej opatrnosti spôsobuje, že je pochybnosť o odbornom a zákonnom rozhodnutí o povolení predmetnej stavby a preto je ZDS povinné vykonať všetky právne kroky k odstráneniu tejto pochybnosti a zabezpečeniu zákonnosti rozhodnutia využitím opravného prostriedku:

1) Normy právneho poriadku aplikabilné pre právne posúdenie územného rozhodnutia

Podľa §39 ods.2 aplikabilného stavebného zákona „Ak sa územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo územné rozhodnutie o využití územia týka územia, vo vzťahu ku ktorému sa uskutočnilo posudzovanie vplyvov alebo zisťovacie konanie podľa osobitného predpisu,^{4ga)} musí obsahovať informácie o rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní a záverečnom stanovisku, ak boli vydané. "

Podľa §39a ods.2 písm.a aplikabilného stavebného zákona „v podmienkach na umiestnenie stavby sa určujú požiadavky na ochranu prírody a krajiny a na zabezpečenie starostlivosti o životné prostredie"

Podľa §39a ods.2 písm.a aplikabilného stavebného zákona „v podmienkach na umiestnenie stavby sa určujú požiadavky 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"

Podľa §140c ods.2 aplikabilného stavebného zákona „Ak ide o také využívanie územia, stavbu alebo ich zmenu, ku ktorým vydal príslušný orgán podľa osobitného predpisu^{15c)} záverečné

stanovisko alebo rozhodnutie vydané v zisťovacom konaní podľa osobitného predpisu,^{15b)} stavebný úrad zašle príslušnému orgánu elektronicky alebo písomne návrh na začatie územného konania, stavebného konania alebo kolaudačného konania, ktorý obsahuje písomné vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok, určených v rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní alebo v záverečnom stanovisku, projektovú dokumentáciu, ak je súčasťou návrhu na začatie konania, spoločne s oznámením o začatí územného konania, stavebného konania alebo kolaudačného konania. Písomné vyhodnotenie pripomienok zabezpečuje ten, z podnetu ktorého sa začalo niektoré z konaní uvedených v prvej vete.“

Podľa §38 ods.1 zákona o EIA „Navrhovateľ je povinný zabezpečiť súlad ním predkladaného návrhu na začatie povolenacieho konania k navrhovanej činnosti alebo jej zmene s týmto zákonom, s rozhodnutím zo zisťovacieho konania, so záverečným stanoviskom a záväzným stanoviskom zo zisťovacieho konania vydaným podľa tohto zákona a ich podmienkami.“

Podľa §38 ods.3 zákona o EIA „povoľujúci orgán nesmie vydať rozhodnutie bez vydaného záverečného stanoviska alebo bez záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania, ak ide o navrhovanú činnosť, ktorá podlieha konaniu podľa tohto zákona“.

Podľa §38 ods.4 zákona o EIA „Príslušný orgán má v povolenacom konaní k navrhovanej činnosti alebo jej zmene postavenie dotknutého orgánu, ak k nej vydal rozhodnutie zo zisťovacieho konania, záverečné stanovisko alebo záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania. V záväznom stanovisku príslušný orgán uvedie, či návrh na začatie povolenacieho konania k navrhovanej činnosti alebo jej zmene je v súlade s týmto zákonom, s rozhodnutím zo zisťovacieho konania, so záverečným stanoviskom alebo záväzným stanoviskom zo zisťovacieho konania vydaným podľa tohto zákona a ich podmienkami. Ak ide o povolenacie konanie podľa osobitného predpisu,²⁷⁾ vydá príslušný orgán záväzné stanovisko osobitne vo vzťahu a) ku konaniu o stavebnom zámere, b) ku kolaudácii.“

Podľa §38 ods.5 zákona o EIA „Ak príslušný orgán zistí nesúlad návrhu na začatie povolenacieho konania k navrhovanej činnosti s týmto zákonom alebo s rozhodnutím zo zisťovacieho konania, so záverečným stanoviskom alebo záväzným stanoviskom zo zisťovacieho konania vydaným podľa tohto zákona, alebo s ich podmienkami, vydá záväzné stanovisko podľa odseku 4, v ktorom túto skutočnosť uvedie, a zároveň poučí navrhovateľa o povinnosti uvedenej v odseku 1. Ak zistený nesúlad spĺňa kritériá zmeny navrhovanej činnosti uvedenej v § 18 ods. 1 alebo ods. 2, príslušný orgán upozorní navrhovateľa na povinnosť uvedenú v § 29 ods. 1 písm. b).“

Podľa §38 ods.6 zákona o EIA „Rozhodnutie povoľujúceho orgánu musí obsahovať podmienky, ktoré určil príslušný orgán v rozhodnutí zo zisťovacieho konania, v záväznom stanovisku zo zisťovacieho konania alebo v záverečnom stanovisku, alebo spôsob, akým sa s uvedenými podmienkami navrhovateľ v rámci prípravy dokumentácie vysporiadal.“

Súdna právna običaj považuje za nezrozumiteľnosť a nepreskúmateľnosť:

- Za nepreskúmateľné pre nezrozumiteľnosť možno podľa názoru Najvyššieho súdu SR považovať také rozhodnutie správneho orgánu, z ktorého výroku nemožno zistiť, ako vlastne správny orgán vo veci rozhodol, prípadne výrok, ktorý je vnútorne rozporný. Pod tento pojem spadajú prípady, keď sa nedá rozoznať, čo je výrok, čo odôvodnenie, kto je účastníkom konania a kto bol rozhodnutím zaviazaný. Medzi ďalšie dôvody nezrozumiteľnosti rozhodnutia správneho orgánu patrí rozpornosť výroku s odôvodnením, absencia právnych záverov vyplývajúcich z rozhodujúcich

skutkových okolností, ako aj ich nejednoznačnosť. ... Nedostatok dôvodov znamená jednak absolútny nedostatok odôvodnenia, ale i to, že v rozhodnutí abscentujú skutočnosti, ktoré viedli správny orgán k rozhodnutiu. Nepreskúmateľnosť rozhodnutia pre nedostatok dôvodov je založená na nedostatku dôvodov skutkových zistení, o ktoré sa opierajú rozhodovacie dôvody. Za takéto vady možno považovať prípady, keď rozhodnutie je založené na skutočnostiach v konaní nezisťovaných, prípadne na dôkazoch získaných v rozpore so zákonom alebo prípady, keď nie je zrejmé, či nejaké dôkazy boli v konaní vykonané.

(Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č. 6Sžf/1/2009)

- nepreskúmateľnosť pre nedostatok dôvodov ide okrem iného aj vtedy, ak sa orgán verejnej správy riadne nevysporiada so všetkými námietkami účastníkov konania, prípadne svoje rozhodnutie neodôvodní. Rozhodnutie orgánu verejnej správy je nepreskúmateľné a treba ho zrušiť aj vtedy, ak orgán verejnej správy svoje rozhodnutie neodôvodnil vôbec, hoci dôvody jeho rozhodnutia možno vyvodíť z obsahu administratívneho spisu. Skutočnosť, že rozhodnutie je zrozumiteľné pre orgán, ktorý ho vydal, nepostačuje, lebo rozhodnutie musí byť zrozumiteľné aj pre ostatných účastníkov konania, najmä ak sa ním účastníkovi ukladá konkrétna povinnosť

(Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 45o226/04 zverejnený v Zbierke NS SR pod R 33/06)

- Z ustanovenia § 47 ods. 3 správneho poriadku vyplýva, že v odôvodnení rozhodnutia sa uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol orgán verejnej správy vedený pri hodnotení dôkazov a pri použití právnych predpisov, na ktorých základe rozhodoval. Podľa názoru správneho súdu zároveň argumenty a závery orgánu verejnej správy nesmú vzbudiť pochybnosti o jeho nezávislosti a odbornosti. Z odôvodnenia musí rovnako plynúť vzťah medzi skutkovými zisteniami a úvahami pri hodnotení dôkazov na jednej strane a právnymi závermi na strane druhej. Rozhodnutie, ktorého odôvodnenie nespĺňa tieto náležitosti je nepreskúmateľné pre nedostatok dôvodov, pretože nedáva dostatočné záruky, že nebolo vydané v dôsledku svojvôle. O nepreskúmateľnosť pre nezrozumiteľnosť ide vtedy, ak je rozhodnutie nejasné alebo protirečivé.
- Rozhodnutie orgánu verejnej správy musí byť vydané v súlade s právnymi predpismi, t.j. musí byť vydané príslušným orgánom verejnej správy, vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a obsahovať predpísané náležitosti. Náležitosti rozhodnutia sú upravené v ustanovení § 47 správneho poriadku, v zmysle ktorého musí rozhodnutie obsahovať výrok, odôvodnenie a poučenie o odvolaní (rozklade). Pokiaľ sa rozhodnutím nevyhovuje všetkým účastníkom konania, musí byť rozhodnutie riadne odôvodnené v súlade s § 47 ods. 3 správneho poriadku, s uvedením, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol orgán verejnej správy 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 názoru správneho súdu argumenty a závery orgánu verejnej správy musia byť vyjadrené v rozhodnutí vydanom vo veci, nesmú vzbudiť pochybnosti o jeho nezávislosti a odbornosti, z odôvodnenia musí plynúť vzťah medzi skutkovými zisteniami a úvahami, ktoré orgán verejnej správy viedol pri hodnotení dôkazov na jednej strane a jeho právnymi závermi na strane druhej. Zároveň následne jasným a zrozumiteľným spôsobom orgán verejnej správy svojím odôvodnením dáva odpovede na tie skutkové závery, ktoré boli pre rozhodnutie rozhodujúce pri zachovaní primeranej miery logiky zrozumiteľnej nielen pre orgán verejnej správy, ale aj pre adresáta rozhodnutia. Rozhodnutie, ktorého

odôvodnenie nespĺňa tieto náležitosti je nepreskúmateľné, pretože nedáva dostatočné záruky, že nebolo vydané v dôsledku svojvôle.
(Rozsudok Správneho súdu Košice sp.zn. PO-25/62/2021)

Pri interpretácii právnych noriem je nutné uplatniť ústavný imperatív systematického, teleologického a racionálneho výkladu práva:

- *...k vkladu právnych predpisov a ich inštitútov nemožno pristupovať len z hľadiska textu zákona, a to ani v prípade, keď sa text môže javiť ako jednoznačný a určitý, ale predovšetkým podľa zmyslu a účelu zákona. Jazykový výklad môže totiž v zmysle ustálenej judikatúry ústavného súdu predstavovať len prvotné priblíženie sa k obsahu právnej normy, ktorej nositeľom je interpretovaný právny predpis: na overenie správnosti či nesprávnosti výkladu, resp. na jeho doplnenie či spresnenie potom slúžia ostatné interpretačné prístupy postavené na roveň gramatickému výkladu, najmä teleologický a systematický výklad vrátane ústavne konformného výkladu, ktoré sú spôsobilé v kontexte racionálnej argumentácie predstavovať významný korektív pri zistení obsahu a zmyslu aplikovanej právnej normy."*
(rozhodnutie Ústavného súdu SR sp.zn. III. ÚS 295/2017)
- *" Ústavný súd na tomto mieste pripomína svoju stabilizovanú judikatúru odkazujúcu na zásadu ústavne konformného výkladu (čl. 152 ods. 4 ústavy), podľa ktorej v záujme dodržania a ochrany základných práv je potrebné v niektorých prípadoch upustiť od doslovného jazykového alebo formalistického výkladu a zvoliť výklad zaručujúci ochranu základných práv. Viazanosť orgánov verejnej moci zákonom v zmysle čl. 2 ods. 2 ústavy totiž neznamená výlučnú a bezpodmienečnú nevyhnutnosť doslovného gramatického výkladu aplikovaných zákonných ustanovení, pretože limitácia orgánov verejnej moci zákonom nepredstavuje iba viazanosť orgánov verejnej moci textom, ale aj zmyslom a účelom zákona v záujme ochrany nielen zákonnosti, ale aj ústavnosti.*

(nález Ústavného súdu SR III.ÚS 341/07)

Z účelu zákona o EIA uvedeného v jeho §2 písm.e nepochybne vyplýva, že rozhodnutie o EIA je dôležitým podkladovým rozhodnutím, ktoré má vplyv na ustálenie skutkového stavu čo sa týka vplyvov umiestňovanej stavby na životné prostredie ako aj vo vzťahu k opatreniam, ktoré majú byť subsumované územným rozhodnutím ak vyplývajú z podmienok rozhodnutia o EIA alebo zo skutkových zistení ustálených v procese EIA. Nedostatok nepreskúmateľnosti a nezrozumiteľnosti o tom, aké účinky vyvolalo rozhodnutie o EIA je tak zásadným nedostatkom napadnutého územného rozhodnutia z hľadiska práva vo veciach životného prostredia.

Vyššie citované normatívy práva a právnej obvyčaje boli porušené s následkom vecne nesprávneho a nezákonného rozhodnutia vo veci umiestnenia stavby z hľadiska záujmov životného prostredia sledovaného zákonom o EIA a Združením domových samospráv ako subjektom zainteresovanej verejnosti oprávneného strážiť procesnú a vecnú zákonnosť rozhodnutí vo veciach životného prostredia.

2) Opomenutia DOAS s.r.o. zahŕňajú nedôsledne a nezrozumiteľne spracované vyhodnotenie plnenia podmienok rozhodnutia zo zisťovacieho konania, v ktorom sa uvádza, že sa konkrétne podmienky netýkajú danej stavby alebo že boli vyriešené v inom konaní. Takéto vyhodnotenie je nezrozumiteľné a nepreskúmateľné. Nepreskúmateľné je preto, lebo len z daného rozhodnutia nie je zjavné či a ako boli tieto podmienky splnené bez toho aby sa dohľadávali podklady v iných administratívnych spisoch a súčasne nezrozumiteľné lebo ide o uložené podmienky podkladového rozhodnutia takže je zjavné, že podmienky sa týkajú daného projektu. Ide o typický prípad nepreskúmateľného a nezrozumiteľného odôvodnenia - v tomto prípade na strane

stavebníka. *Ludovo povedané - nevyzná sa v tom ani divá sviňa, teda okrem spracovateľa tohto vyhodnotenia.*

3) Nie je zrejmé, kedy presne stavebník požiadal o vydanie rozhodnutia a preto nie je zrejmé, ktorá časová verzia stavebného zákona sa ma uplatňovať (vzhľadom na intertemporálne ustanovenia stavebného zákona). To robí napadnuté rozhodnutie úplne nepreskúmateľné a nezrozumiteľné lebo nie je zrejmé, ktoré normy stavebného zákona sa majú na daný prípad aplikovať. Nie je napr. zrejmé, či sa majú uplatňovať právne predpisy účinné do 31.03.2024 alebo až po - je to pri tom právne významné lebo ak by sa uplatňovali právne predpisy účinné do konca marca - tak je potrebné zabezpečiť záväzné stanovisko dotknutého úradu posudzovania vplyvov na životné prostredie podľa §38 ods.4 resp. ods.5 zákona o EIA ale ak sa uplatňovali právne predpisy účinné od apríla - potom v dôsledku §38 ods.13 zákona o EIA takého záväzného stanovisko netreba.

4) Odôvodnenie rozhodnutia neobsahuje žiadnu úvahu, ktorou by stavebný úrad objasnil akým spôsobom sa overilo splnenie právnych povinností ako DOAS s.r.o. ale aj stavebného úradu. Ide o absolútnu nepreskúmateľnosť a nezrozumiteľnosť.

ZDS je oprávnené podľa čl.9 ods.3 spochybníť procesný postup a opomenutia stavebného úradu, čo týmto odvolaním aj vykonáva. 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. Vzhľadom na konštatované pochybenia v územnom konaní žiadame, aby odvolací orgán napadnuté rozhodnutie zrušil a vrátil na nové konanie podľa §59 ods.3 správneho poriadku. Toto odvolanie má podľa §55 ods.1 Správneho poriadku odkladný účinok.

. Toto vyjadrenie a spôsob ako ho úrad zohľadnil žiadame uviesť v rozhodnutí. . S podkladmi rozhodnutia žiadame byť oboznámení pred samotným vydaním rozhodnutia a následne sa k nim podľa §33 ods.2 Správneho poriadku vyjadríme. . Rozhodnutie ako aj ostatné písomnosti žiadame doručovať v zmysle §25a Správneho poriadku do elektronickej schránky nášho združenia na ústrednom portáli verejnej správy slovensko.sk, listiny v papierovej forme nezasielať. . Toto podanie písomne potvrdíme podľa §19 ods.1 Správneho poriadku cestou elektronickej podateľne na ústrednom portáli verejnej správy slovensko.sk.

ZDS je občianskou odbornou inštitúciou, ktorá zasvätila svoju činnosť dôslednej ochrane životného prostredia a jeho neustáleho zlepšovania a formou presadzovania environmentálneho práva. Snaží sa o faktické zlepšovanie životného prostredia komunikáciou a osvetou medzi všetkými, kto do neho zasahuje a pri tom presadzuje európske stratégie obnovy prirodzenej biodiverzity v súlade s vnútroštátnou implantáciou strategickými plánmi (Národná stratégia ochrany biodiverzity, Národný program znižovania emisií Slovenskej republiky, Sociálno-klimatický plán) ale zasadzuje sa aj o právnu ochranu životného prostredia účasťou v povolovacích konaniach

<https://opac.crzp.sk/?fn=detailBiblioForm&sid=FD287398550734C849BF16BBBA89>), kde je iniciátorom odbornej práce orgánov verejnej moci ale aj neštátnym kontrolórom vecnej a právnej správnosti rozhodnutí úradov t.j. aby úrady rozhodovali tak, že ďalší socio-ekonomický rozvoj je v symbióze s rozvojom a ochranou životného prostredia, čím sa snaží o Zelenú transformáciu Slovenska ako súčasť európskej Zelennej transformácie

[https://www.europa.eu/reform-support/what-we-do/green-transition sk](https://www.europa.eu/reform-support/what-we-do/green-transition-sk)) a tak svojou súkromno-právnou iniciatívou prispieť k napĺňaniu ústavnej hodnoty environmentálne a sociálne zodpovedného hospodárstva a prispieť tak ku konkurencii schopnosti Slovenska a Európskej únie vo Svete <https://www.consilium.europa.eu/sk/policies/competitiveness-compass/>).

.Zásady Integrity konania ZDS: <https://enviroportal.org/portfolio-items/zasady-integrity->

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava | Tomášikova 12735/64 | 831 04 Bratislava | Slovenská republika

e-mail: podatelna@stavebnurad.gov.sk | www.uupv.sk

konania-zds/

„Environmentálne princípy činnosti ZDS: <https://enviroportal.org/portfolio-items/environmentalne-principy-cinnosti-zds/>

Informácia:

Dávame do pozornosti blog predsedu ZDS <https://dennikn.sk/autor/marcelslavik/?ref=in>, v ktorom sa vyjadruje k aktuálnym spoločenským otázkam a činnosti ZDS. “

Stavebný úrad v súlade s ustanovením § 56 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) po podaní odvolania listom č. Výst.416-25-Sc,Kt zo dňa 06.10.2025 upovedomil formou verejnej vyhlášky účastníkov konania o obsahu podaného odvolania a zároveň ich vyzval, aby sa k nemu vyjadrili v lehote najneskôr do 5 dní odo dňa jeho doručenia.

Dňa 23.10.2025 bolo na stavebný úrad doručené vyjadrenie navrhovateľa zo dňa 22.10.2025, v ktorom uvádza nasledovné (citácia):

„Spoločnosť D O A S, a.s., Košická 56, 821 08 Bratislava, zapísaná v obchodnom registri MS BA I, oddiel: Sa, vložka č: 622/B, IČO: 31 373 917 (ďalej len DOAS“), ako účastník konania podľa § 56 Správneho poriadku, vedeného MC Bratislava - Rača pod č. 18633/305/2022/SULU, k podanému odvolaniu Združenia domových samospráv, Rovniakova 14, p.o. BOX, 128, 851 02 Bratislava (ďalej len ZDS“) proti územnému rozhodnutiu mesta Senec č. Výst. 416-25-Sc, Kt zo dňa 18.08.2025 podáva nasledovné vyjadrenie.

Stanovisko k bodu 2 vyjadrenia ZDS odvolaniu:

Navrhovaná činnosť „Senec - Juh Čierna voda“, ktorá pozostávala z výstavby obytnej zóny, občianskej vybavenosti a parkoviska bola predmetom zisťovacieho konania v roku 2008 s výsledkom rozhodnutia podľa rozhodnutia príslušného správneho orgánu č. ŽP/ELA/1087/08-Ba zo dňa 28.05 2008, že predmetná činnosť sa nebude posudzovať podľa zákona č.24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

Zmena navrhovanej činnosti „Senec Juh - Čierna voda“, ktorá pozostávala z výstavby obytného súboru bude prebiehať v štyroch etapách:

I. ETAPA - 78 RD (garáž a odstavná plocha na každom pozemku, objekty občianskej vybavenosti)

II. ETAPA - 53 RD (garáž a odstavná plocha na každom pozemku)

II. ETAPA - 53 RD (garáž a odstavná plocha na každom pozemku)

II.ETAPA -104 RD garáž a odstavná plocha na každom pozemku)

IV.ETAPA - bytový dom s 88 BJ (88 garáží) , objekty občianskej vybavenosti: kostol, materská škôlka, tenis, všesportové ihrisko, s výsledkom podľa rozhodnutia Ministerstva životného prostredia č. 2833/2016-3.4/at zo dňa 16.02.2016, že zmena navrhovanej predmetnej činnosti sa nebude posudzovať zákona č.24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

Realizáciou zmeny navrhovanej činnosti sa nemení funkčný profil výstavby a nosná funkcia „bývanie“ zostáva nezmenená. Umiestnenie navrhovanej zmeny s určenými regulatívmi pre výstavbu rodinných a bytových domov a jej funkčné riešenie nie je v rozpore s platným územným plánom mesta Senec, čo je zrejmé aj zo stanoviska mesta Senec č.j. 977-15-Sc,St zo dňa 03.08.2015.

O oznámení o zmene navrhovanej činnosti sa okrem dotknutých orgánov a obce vyjadrilo aj Združenie domových samospráv, o.z. ako dotknutá verejnosť.

Príslušný orgán na základe komplexných výsledkov zisťovacieho konania, po prihliadnutí na kritéria stanovené zákonom (129 ods.4 a 5 a prílohy č.10 zákona), na doručené stanoviská a na

doručené informácie dospel k záveru, že pri dodržaní požiadaviek uvedených v tomto rozhodnutí a pri dodržaní všeobecne platných záväzných predpisov, vhodných technických a bezpečnostných opatrení nebude mať zmena navrhovanej činnosti významný negatívny vplyv na životné prostredie.

V podanom odvolacom konaní neboli vznesené žiadne konkrétne námietky, návrhy ani nové podnety, ktoré by mali vplyv na výrok napadnutého rozhodnutia. V odvolaní sú len všeobecné konštatovania, paragrafy viacerých právnych predpisov. V odvolaní účastník konania neuviedol žiadne konkrétne dôvody, z ktorých by bolo možno usudzovať, že navrhovaná zmena činnosti, ktorú chce uskutočniť D O A S, a.s., môže negatívne ovplyvniť životné prostredie v danej lokalite.

Je tu potrebné konštatovať, že Združenie domových samospráv, o.z., samo zrozumiteľne nevysvetlilo, v čom spočíva nedôsledné a nezrozumiteľné vyhodnotenie plnenia podmienok rozhodnutia zo zisťovacieho konania.

Združenie domových samospráv, o.z. sa stavia do pozície osoby, ktorá háji záujmy na úseku ochrany životného prostredia, keď pri rozličných investičných zámeroch podáva obsahovo totožné námietky a žaloby, nereagujúce na špecifiká jednotlivých investičných zámerov a špecifiká oblastí, v ktorých sa majú tieto realizovať.

Z pohľadu posudzovania vplyvov, musíme konštatovať, že bolo zahájené v roku 2008 predložením zámeru, v tom istom roku bolo vydané Rozhodnutie OÚ v Senci (č. ŽP/EIA/1087/08-Ba, zo dňa 28.05.2008). Proces pokračoval predložením Oznámenie o zmene navrhovanej činnosti a vydaním Rozhodnutia MŽP (č. 2833/2016-3.4/at, zo dňa 16.02.2016). Predložená stavba bola posúdená a je v súlade s vydanými Rozhodnutiami príslušného orgánu.

Rozhodnutia obsahujú opatrenia pre následný povoľovací proces a niektoré je možné zapracovať v etape územného rozhodnutia, niektoré sa dotýkajú stavebného povolenia a samotnej stavby a niektoré sú splnené až pri kolaudácii stavby, na túto skutočnosť reaguje aj písomné vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok určených v rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní k návrhu na vydanie územného rozhodnutia (EKOJET, 10/2024) - to je súčasťou podania na stavebný úrad.

Stanovisko k bodu 3. vyjadrenia ZDS k odvolaniu:

Spoločnosť DOAS, a.s. požiadala o vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby dňa 15.01.2025.

Stanovisko k bodu. vyjadrenia ZDS k odvolaniu:

viď vyjadrenie k bodu 3.

Na základe uvedeného máme za to, že rozhodnutie o umiestnení stavby bolo v súlade so zákonom a odvolanie nie je dôvodné.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, predložil ho spolu so sprievodným listom č. Výst.416-25-Sc,Kt zo dňa 12.11.2025 a so spisovým materiálom Regionálnemu úradu Bratislava ako príslušnému odvolaciemu orgánu podľa ustanovenia § 57 ods. 2 správneho poriadku.

Podľa ustanovenia § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. druhostupňovým správnym orgánom príslušným rozhodnúť o opravných prostriedkoch proti rozhodnutiu obce vydanom podľa odsekov 4 až 8 je regionálny úrad.

Podľa ustanovenia § 84 ods. 4 písm. b/ zákona č. 25/2025 Z. z. *doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka.*

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

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

Podľa ustanovenia § 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 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 poučenie, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu.*

Podľa ustanovenia § 33 ods. 2 správneho poriadku *správny orgán je povinný dať účastníkovi konania a zúčastneným osobám možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia vyjadriť, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.*

Podľa ustanovenia § 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 ustanovenia § 59 ods. 3 správneho poriadku *odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správne 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.*

Regionálny úrad Bratislava ako odvolací orgán podľa ustanovenia § 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu, spolu s predloženým spisovým materiálom, ako aj dôvody uvádzané v podanom odvolaní. Rovnako preskúmal aj postup stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo vydaniu napadnutého rozhodnutia. Výroková časť, odôvodnenie aj poučenie odvolaním napadnutého rozhodnutia boli porovnané s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so stavebným zákonom a zákonom o správnom konaní a na základe zistených skutočností odvolací orgán dospel k záveru, že rozhodnutie stavebného úradu nie je vydané v súlade so zákonom. Z uvedeného dôvodu bolo potrebné odvolaním napadnuté rozhodnutie zrušiť a vrátiť prvostupňovému správne orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Ku skutkovým a právnym okolnostiam danej veci Regionálny úrad Bratislava uvádza nasledovné:

Dňa 15.01.2025 podal navrhovateľ v zastúpení DJ engineering, s.r.o., Slnečnicová ulica 2317/5C, 900 41 Rovinka, IČO: 47 924 799 na stavebný úrad návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby „Bytové domy s vybavenosťou Lužianky“, na pozemku parc. č. 5490/85, 5491/1,2,3, 5492/20,106, 5493/7 v kat. území. Súčasťou spisového materiálu je doklad zo dňa 13.02.2025 o zaplatení správneho poplatku v hodnote 200,- eur.

Predložený spisový materiál obsahoval plnú moc na zastupovanie, rozhodnutie Ministerstva životného prostredia SR sekcie environmentálneho hodnotenia a riadenia č. 2833/2016-3.4/at zo dňa 16.02.2026, záväzné stanovisko Mesta Senec ako orgánu územného plánovania č. SEN49601/2024/780 738/2025/225 zo dňa 13.01.2025, stanovisko Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Pezinku č. ORHZ-PK1-2024/002631-002 zo dňa 21.11.2024, vyjadrenie Mesta Senec, útvaru výstavby a ochrany životného prostredia ako cestného správneho orgánu č. Sen49602-307-2024, Va zo dňa 09.12.2024, záväzné stanovisko Okresného úradu Senec, OSŽP z hľadiska orgánu ochrany prírody a krajiny č. OU- CS-OSZP-2024/029602 zo dňa 20.11.2024, vyjadrenie Okresného úradu Senec, OSŽP ako orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva č. OU-CS-OSZP-2024/033203-002 zo dňa 27.11.2024, vyjadrenie Okresného úradu Senec, OSŽP ako orgánu štátnej vodnej správy č. OU- CS- OSZP- 2024/029773-002 zo dňa 21.11.2024, záväzné stanovisko Okresného úradu Senec, odboru krízového riadenia č. OU-SC-OKR-2024/032134-002 zo dňa 11.12.2024, vyjadrenie Okresného úradu Senec, odboru cestnej dopravy a pozemných komunikácií ako cestného správneho orgánu č. OU- SC-OCDPK-2024/029575-002 zo dňa 21.11.2024, vyjadrenie SPP-distribúcia, a. s. č. TD/NS/056/2025/Šč zo dňa 16.09.2025, vyjadrenie Slovak Telekom a.s., č. 6612432985 zo dňa 27.11.2024, vyjadrenie Michlovský, spol. s r.o. za Orange Slovensko a.s. č. BA-4651 2024 zo dňa 06.12.2024, záväzné stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto so sídlom v Bratislave č. RÚVZBA/OHŽPaZ/1070/244789/2025 zo dňa 08.08.2025, záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu Bratislava č. Z-PUSR-104809/2024 zo dňa 23.12.2024, vyjadrenie Regionálnej vodárenskej spoločnosti č. OP- 24/12/00917 zo dňa 18.12.2024, stanovisko Slovenského vodohospodárskeho podniku, š.p. č. SVP 21797/2024/2 zo dňa 29.11.2024, vyjadrenie Slovenského zväzu telesne postihnutých č. 568/2024 zo dňa 28.11.2024.

Dňa 19.02.2025 boli do spisu doplnené: „Písomné vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok určených v rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní k návrhu na vydanie územného rozhodnutia“ z októbra 2024 vypracovaného spoločnosťou EKOJET, s.r.o., priemyslená a krajinná ekológia v dvoch vyhotoveniach a záväzné stanoviská Únie nevidiacich a slabozrakých č. 122/UR/2024/Ko zo dňa 15.01.2025, Západoslovenskej distribučnej, a.s. zo dňa 17.02.2025 a stanovisko spoločnosti DOAS, a.s. ako správcu a vlastníka komunikácií v lokalite.

Dňa 21.02.2025 stavebný úrad listom č. Výst.416-25-Sc,Kt podľa ustanovenia § 36 ods. 4 stavebného zákona oznámil účastníkom konania verejnou vyhláškou a dotknutým orgánom jednotlivo začatie územného konania o umiestnení stavby a zároveň podľa ustanovenia § 36 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania. Stavebný úrad účastníkov konania a dotknuté orgány upozornil, že svoje námietky môžu uplatniť najneskôr v lehote do 10 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia, inak sa na ne neprihliadne, a že taktiež neprihliadne na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou. V rovnakej, resp. predĺženej lehote mohli oznámiť svoje stanoviská dotknuté orgány, v opačnom prípade sa má za to, že z hľadiska nimi sledovaných záujmov s navrhovanou stavbou súhlasia bez pripomienok.

Dňa 21.02.2025 stavebný úrad listom č. Výst.416-25-Sc,Kt (pozn.: s identickým dátumom a číslom tohto listu ako oznámenie o začatí územného konania), označeným ako „Zverejnenie údajov podľa ustanovenia § 38 ods. 2 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov a podľa § 35 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších zmien a doplnení“ zverejnil potrebné údaje v súlade s § 58 a ods. 3 stavebného zákona.

Súčasne už v poradí tretím listom s tým istým dátumom a číslom (listom č. Výst.416- 25- Sc,Kt zo dňa 21.02.2025) označeným ako „*žiadosť o vyjadrenie*“ v súlade s ustanovením § 140c ods. 2 stavebného zákona zaslal na Ministerstvo životného prostredia SR, odboru posudzovania vplyvov na životné prostredie: písomné vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok určených v rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní, návrh na vydanie územného rozhodnutia, projektovú dokumentáciu pre územné rozhodnutie a oznámenie o začatí územného konania.

Dňa 27.05.2025 bolo doručené na stavebný úrad záväzné stanovisko Ministerstva životného prostredia SR, sekcie environmentálneho posudzovania a povoľovania, odboru posudzovania vplyvov na životné prostredie č. 7261/2025-11.1/er,28593/2025 zo dňa 26.05.2025, ktorým konštatovalo, že na základe predloženým podkladov nezistilo také skutočnosti, resp. v predmetnej veci nenastali také zmeny, ktoré by boli v rozpore so zákonom a s vydaným rozhodnutím a jeho podmienkami alebo by mali byť predmetom konania podľa § 18 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Dňa 18.08.2025 stavebný úrad vydal odvolaním napadnuté rozhodnutie.

Podľa ustanovenia § 34 ods. 1 stavebného zákona účastníkom územného konania je navrhovateľ, obec, ak nie je stavebným úradom príslušným na územné konanie a ten, komu toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu.

Podľa ustanovenia § 34 ods. 2 stavebného zákona v územnom konaní o umiestnení stavby a o využívaní územia sú účastníkmi konania aj 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.

Podľa ustanovenia § 35 ods. 1 stavebného zákona územné konanie sa začína na písomný návrh navrhovateľa. Návrh sa doloží dokumentáciou ustanovenou vykonávacími predpismi k tomuto zákonu spracovanou oprávnenou osobou (§ 45 ods. 4), a dokladmi ustanovenými osobitnými predpismi. V návrhu sa uvedie zoznam právnických osôb a fyzických osôb, ktorí prichádzajú do úvahy ako účastníci konania a sú navrhovateľovi známi.

Podľa ustanovenia § 3 ods. 1 vyhl. č. 453/2000 Z.z. návrh na vydanie územného rozhodnutia obsahuje

.....

b) predmet územného rozhodnutia so stručnou charakteristikou územia a spôsobu jeho doterajšieho využitia,

c) zoznam všetkých známych účastníkov územného konania,

d) druhy a parcelné čísla pozemkov podľa katastra nehnuteľností s uvedením vlastníckych a iných práv, ktorých sa územné rozhodnutie týka, parcelné čísla susedných pozemkov a susedných stavieb,

.....

Podľa ustanovenia § 35 ods. 3 stavebného zákona ak predložený návrh neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie umiestnenia navrhovanej stavby alebo určenia využívania územia, vyzve stavebný úrad navrhovateľa, aby návrh v primeranej lehote doplnil potrebnými údajmi alebo podkladmi, a upozorní ho, že inak územné konanie zastaví. Ak sa predložený návrh týka stavby podľa osobitného predpisu, stavebný úrad územné konanie z dôvodov podľa

predchádzajúcej vety zastaví najneskôr do štyroch mesiacov po predložení návrhu účastníka. Ak navrhovateľ nedoplní návrh na vydanie územného rozhodnutia požadovaným spôsobom v určenej lehote, stavebný úrad územné konanie zastaví.

Podľa ustanovenia § 3 ods. 2 vyhl. č. 453/2000 Z.z. ak ide o návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení líniovej stavby alebo v odôvodnených prípadoch aj zvlášť rozsiahlej stavby s veľkým počtom účastníkov konania, územného rozhodnutia o využití územia, o chránenej časti krajiny, o stavebnej uzávere, ak sa týkajú rozsiahleho územia, údaje podľa odseku 1 písm. c) a d) sa v návrhu neuvádzajú, ale uvedie sa opis prebiehajúcich hraníc územia.

Podľa ustanovenia § 36 ods. 1 stavebného zákona stavebný úrad oznámi začatie územného konania dotknutým orgánom a všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené spravidla s miestnym zisťovaním; začatie územného konania stavby podľa osobitného predpisu sa oznamuje prednostne. Súčasne upozorní účastníkov, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania do 7 dní odo dňa, keď je návrh na začatie územného konania úplný.

Podľa ustanovenia § 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 ustanovenia § 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 vyrozumený o začatí územného konania, neoznámia v určenej alebo predĺženej lehote svoje stanovisko k navrhovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

Podľa ustanovenia § 26 ods. 1 správneho poriadku doručenie verejnou vyhláškou použije správny orgán v prípade, keď účastníci konania alebo ich pobyt nie sú mu známi, alebo pokiaľ to ustanovuje osobitný predpis.

Podľa ustanovenia § 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, 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 ustanovenia § 42 ods. 2 stavebného zákona verejnou vyhláškou sa oznámi územné rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby a v odôvodnených prípadoch aj o umiestnení zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj rozhodnutie o využití územia, ak sa týka rozsiahleho územia. Doručenie sa uskutoční vyvesením územného rozhodnutia na 15 dní spôsobom v mieste obvyklým. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Regionálny úrad Bratislava po preskúmaní predloženého spisového materiálu konštatuje, že navrhovateľ v návrhu na vydanie územného rozhodnutia, doručenom na stavebný úrad dňa 15.01.2025, vôbec neuviedol v návrhu zoznam všetkých známych účastníkov konania ako jeden z povinných údajov požadovaných stavebným zákonom v ustanovení § 35 ods. 1 ako aj v jeho vykonávacej vyhl. č. 453/2000 Z.z. v ustanovení § 3 ods. 1. Výnimka z tohto povinného údaje je určená v ustanovení § 3 ods. 2 vyhl. č. 453/2000 Z.z. Zo spisového materiálu a ani z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia nie je zrejmé, či pre predmetnú stavbu sa môže aplikovať jeden z uvádzaných dôvodov. Po preskúmaní návrhu Regionálny úrad Bratislava nezistil ani jeden z dôvodov, pre ktorý by bolo možné aplikovať ustanovenie § 3 ods. 2 vyhl. č. 453/2000 Z.z. V danom konkrétnom prípade návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby sa nejedná o umiestnenie líniovej stavby, ani o stavbu zvlášť rozsiahlu s veľkým počtom účastníkov konania.

V tejto súvislosti je potrebné uviesť, že z podkladov spisového materiálu nevyplýva z akého dôvodu stavebný úrad v územnom konaní o umiestnení stavby aplikoval inštitút doručovania všetkých dôležitých písomností presne neidentifikovaným účastníkom konania prostredníctvom verejnej vyhlášky. Stavebný úrad ani v odôvodnení napadnutého rozhodnutia nespomenul z akého dôvodu oznamoval začatie územného konania formou verejnej vyhlášky a rovnako tak, prečo doručoval napadnuté rozhodnutie týmto spôsobom. Doručovanie písomností dotknutým orgánom a účastníkom konania verejnou vyhláškou je zákonom umožnený spôsob, avšak za striktné určených podmienok. Regionálnemu úradu Bratislava ako odvolaciemu orgánu a rovnako tak ani účastníkom konania nemohlo byť z podkladov zrejmé, či boli stavebnému úradu účastníci konania alebo ich pobyt neznámi, kedy by bola splnená ďalšia možnosť pre doručovanie verejnou vyhláškou.

Stavebný úrad taktiež listom zo dňa 21.02.2025 neoznámil začatie územného konania o umiestnení predmetnej stavby neopomenuteľnému dotknutému orgánu, ktorým je Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto so sídlom v Bratislave, hoci v tom čase nedisponoval ani jeho záväzným stanoviskom. Tento dotknutý orgán, ktorý chráni záujmy podľa osobitného predpisu bol v územnom konaní opomenutý hoci jeho záväzné stanovisko bolo následne vydané dňa 08.08.2025. Stavebný úrad tým porušil ustanovenie § 36 ods. 1 stavebného zákona. Regionálny úrad Bratislava v súvislosti s rozdeľovníkom v oznámení o začatí územného konania uvádza, že stavebný úrad zaradil medzi účastníkov konania aj dotknuté orgány, na základe čoho došlo k nezrozumiteľnosti, kto je vlastne účastníkom konania a ktoré zo zoznamu právnických osôb sú dotknuté orgány.

Návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby neobsahoval ani stručnú charakteristiku územia a spôsob jeho doterajšieho využitia a v označení miesta stavby absentoval pozemok parc. č. 5492/21, ktorý stavebný úrad okrem iných pozemkov už uvádzal sám v oznámení o začatí územného konania a následne aj v napadnutom rozhodnutí. Predmet konania nebol jednoznačne vymedzený návrhom navrhovateľa. Keďže návrh nebol kvalifikovaný, bol stavebný úrad povinný v súlade s § 35 ods. 3 stavebného zákona vyzvať navrhovateľa na jeho doplnenie o potrebné údaje a podklady (napr. záväzné stanovisko príslušného Regionálneho úradu verejného zdravotníctva, písomné vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok z rozhodnutia EIA) pre ďalší postup v územnom konaní. Stavebný úrad tak neučinil a uspokojil sa s takýmto návrhom bez jeho náležitého doplnenia a sám si pri svojom ďalšom postupe v konaní vyhodnotil okruh účastníkov konania, a to iba vo všeobecnej polohe, ak v oznámení o začatí územného konania o umiestnení predmetnej stavby do okruhu účastníkov územného konania v rozdeľovníku v časti: „*Oznámenie sa doručuje účastníkom konania verejnou vyhláškou*“ označil pod bodmi: „13. *Znáмым a neznáмым právnickým osobám a fyzickým*

osobám, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám, môžu byť oznámením priamo dotknuté a 14. Zainteresovaná verejnosť podľa § 24 - 27 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v zmysle rozhodnutia vydanom v zisťovacom konaní č. 2833-2016-3.4/at zo dňa 16.2.2016,,. Takéto vymedzenie účastníkov konania bez jednoznačného a konkrétneho označenia účastníkov konania na základe mena, priezviska a adresy fyzickej osoby alebo názvu a sídla právnickej osoby, prípadne pri veľkom okruhu účastníkov konania minimálneho označenia pozemku s parcelným číslom a údajom listu vlastníctva, je neidentifikovateľné, nedostatočné a zameniteľné. Z rozhodnutia Ministerstva životného prostredia SR č. 2833/2016-3.4/at zo dňa 16.02.2016 vyplýva, že v konaní o posudzovaní vplyvov na životné prostredie bolo zainteresovanou verejnosťou podľa § 24 - 27 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie výlučne Združenie domových samospráv, ktoré malo byť v rozdeľovníku oznámenia o začatí územného konania o umiestnení stavby a v rozdeľovníku napadnutého rozhodnutia konkrétne uvedené. Takýmto postupom došlo zo strany stavebného úradu ako príslušného správneho orgánu k porušeniu procesných práv účastníkov konania, nakoľko takýmto označením účastníkov konania nemohli mať vlastníci susedných nehnuteľností, ktorých práva a právom chránené záujmy by mohli byť navrhovanou stavbou dotknutí ako aj odvolateľ, znalosť či sa ich takéto územné konanie o umiestnení stavby týka a či sú zaradení do okruhu účastníkov konania.

V súvislosti s týmto nedostatkom podania Regionálny úrad Bratislava upriamuje pozornosť na skutočnosť, že konania vedené podľa stavebného zákona sú v zásade návrhovými konaniami. Návrh účastníka konania na začatie správneho konania je z právneho hľadiska podaním, z ktorého vyplýva podstata veci, o ktorej sa má rozhodnúť. Vo svojom návrhu účastník vymedzí, o čom bude správny orgán rozhodovať, t. j. určí predmet konania. Konania podľa stavebného zákona sa riadia dispozičnou zásadou, v zmysle ktorej celým konaním disponuje navrhovateľ. Konanie sa začína dňom doručenia jeho návrhu na stavebný úrad a stavebný úrad rozhoduje v danom konaní o predmete, ktorý určuje navrhovateľ. Takýmto návrhovým konaním je aj územné konanie o umiestnení stavby, ktoré začína dňom podania písomného návrhu, ktorého obsahové náležitosti sú uvedené vo vyhláške č. 453/2000 Z. z., vrátane príloh, ktoré sa k návrhu prikladajú. Stavebný úrad je viazaný návrhom navrhovateľa a v konaní ani vo výroku meritórneho rozhodnutia sa od neho nemôže odchýliť bez náležitého odôvodnenia.

Regionálny úrad Bratislava je súčasne názoru, že v predmetnom územnom konaní nebolo na mieste upustiť od ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním s použitím ustanovenia § 36 ods. 2 stavebného zákona, nakoľko sa jedná o nové zatiaľ nezastavané územie, ktoré podrobne nerieši územný plán na zonálnej úrovni (územný plán zóny ÚPN – Z) a iba poukázanie stavebného úradu v oznámení o začatí územného konania na existenciu spracovanej územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej možno návrh na územné rozhodnutie posúdiť nezakladá jednoznačne podmienku pre upustenie od ústneho pojednávania. Pri takomto výklade by v skoro každom územnom konaní za predpokladu existencie územného plánu obce mohli všetky stavebné úrady na území Slovenskej republiky automaticky upúšťať od ústnych pojednávaní v územných konaniach o umiestnení stavieb. V predmetnom územnom konaní ide o zvlášť rozsiahlejšiu stavbu, ktorá svojim charakterom nepredstavuje „jednoduchú stavbu“, kde by sa mohlo pristúpiť k oznámeniu začatiu územného konania bez miestneho a ústneho pojednávania. Stavebný zákon dáva možnosť stavebnému úradu upustiť od miestneho zisťovania, prípadne aj od ústneho pojednávania aj v stavebnom konaní podľa § 61 ods. 2 stavebného zákona, ak sú mu dobre známe pomery staveniska. Ak stavebný úrad uskutoční ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním v rámci územného konania o umiestnení stavby je možné v ďalšom procese upustiť od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania.

Podľa ustanovenia § 32 ods. 1 správneho poriadku *správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstarat' potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.*

Zistením skutočného stavu veci sa rozumie zistenie všetkých podstatných skutočností v súlade s príslušným hmotnoprávnym predpisom. Úplnosť znamená povinnosť správneho orgánu zistiť všetky rozhodujúce skutočnosti bez ohľadu na to, či budú v prospech alebo neprospech účastníka konania. Stavebný úrad si nezistil presný okruh účastníkov konania v predmetnom územnom konaní.

Podľa ustanovenia § 37 ods. 1 stavebného zákona (verzia právneho predpisu účinná k 31.03.2025) *podkladom pre vydanie územného rozhodnutia je záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie príslušného stupňa, pričom súlad navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie príslušného stupňa sa potvrdzuje záväzným stanoviskom orgánu územného plánovania vydaným podľa osobitného predpisu.*

Podľa ustanovenia § 37 ods. 2 stavebného zákona (verzia právneho predpisu účinná k 31.03.2025) *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 požiadavkám na priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia, 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 ustanovenia § 11 písm. i) zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní *vydáva záväzné stanovisko z hľadiska súladu so záväznou časťou územného plánu obce, záväznou časťou územného plánu zóny a záväznou časťou územného plánu mikroregiónu, ak bol spracovaný,*

Prvoradým záväzným podkladom pre posúdenie návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby sú schválené územné plány obcí alebo zón. Stavebný úrad súlad stavby navrhovanej stavby s územnoplánovacou dokumentáciou posudzuje a vychádza zo záväzného stanoviska orgánu územného plánovania. V danom prípade bolo podkladom pre vydanie odvolaním napadnutého rozhodnutia záväzné stanovisko č. SEN49601/2024/780, 738/2025/225 zo dňa 13.01-2025 vydané Mestom Senec, útvarom stratégie a rozvoja mesta, v ktorom ako orgán územného plánovania skonštatoval súlad navrhovanej stavby s Územným plánom mesta Senec (ďalej len „ÚPN mesta Senec“), ktorý bol schválený Mestským zastupiteľstvom uznesením č. 106/2024 dňa 18.09.2024 a vyhlásené Všeobecne záväzným nariadením (VZN) Mesta Senec č. 9/2024 zo dňa 18.09.2024. Aj túto skutočnosť stavebný úrad mal spomenúť v odôvodnení napadnutého rozhodnutia i napriek tomu, že uvedené záväzné stanovisko a jeho podmienky citoval vo výroku napadnutého rozhodnutia. Podľa uvedeného lokálneho dokumentu je územie, v ktorom sa navrhuje umiestniť predmetná stavba z hľadiska jeho funkčného využívania určené ako „*Plochy bývania, služieb a drobných prevádzok*“ a nachádza sa v lokalite 12.9 s označením regulačného bloku b3. Podľa textovej časti ÚPN mesta Senec ide o územie slúžiace najmä pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží, avšak v časti *B.1.2 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania mesta v území navrhovanej urbanistickej štruktúry – nové rozvojové územia* je z hľadiska priestorového usporiadania územia neprípustné

povoľovanie stavieb prekračujúcich prahové hodnoty, určené v tabuľke č. 2, podľa ktorej je určená max. podlažnosť bytových domov a polyfunkčných domov „3“. Stavebný úrad v novom prejednaní veci bude povinný sa podlažnosťou navrhovaného objektu zaoberať a zrozumiteľne odôvodniť, že navrhovaná stavba môže mať max. 3 nadzemné podlažia prípadne s ustúpeným podlažím a vysvetliť pojem ustúpeného podlažia podľa príslušnej STN tak, aby súlad s týmto regulatívom ÚPN mesta Senec bol zrozumiteľný aj pre účastníkov konania.

Podľa ustanovenia § 4 ods. 2 vyhlášky č. 453/2000 Z.z. k územnému rozhodnutiu pripojí stavebný úrad overený situačný výkres so zakreslením predmetu územného rozhodnutia na podklade katastrálnej mapy alebo mapový podklad vypracovaný podľa § 3 ods. 3 písm. a).

Podľa ustanovenia § 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 ustanovenia § 39a ods. 2 písm. b) stavebného zákona pokiaľ tento zákon neustanovuje inak, v podmienkach na umiestnenie stavby sa určia požiadavky 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.

Regionálny úrad Bratislava konštatuje, že v predloženom spisovom materiáli sa nachádzalo napadnuté rozhodnutie, ku ktorému bola pripojená stavebným úradom overená *Situácia - záber parciel* výkres C z dokumentácie pre územné rozhodnutie so zakreslením predmetu územného rozhodnutia na podklade katastrálnej mapy, v ktorej však chýbalo polohové vyznačenie umiestnenia stavby s kótami odstupov od hraníc pozemku a od susedných pozemkov a stavieb ako aj napojenie stavby rozvodmi inžinierskych sietí, ktoré boli tiež súčasťou umiestnenia stavby. Rovnako tak absentovalo aj polohové umiestnenie stavby vrátane odstupov od hraníc pozemku a od susedných stavieb aj v texte výrokovvej časti v podmienkach pre umiestnenie stavby napadnutého rozhodnutia. Z uvedeného vyplýva, že napadnutým rozhodnutím o umiestnení stavby neboli určené podmienky na umiestnenie stavby vo vzťahu k susedným nehnuteľnostiam a vzájomných odstupov navrhovaných objektov stavby.

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

Podľa ustanovenia § 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 predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.

Stavebný úrad v odôvodnení rozhodnutia nedostatočne, resp. vôbec neposúdil súlad navrhovanej stavby s územným plánom Mesta Senec, ak sa v odôvodnení rozhodnutia s týmto dôležitým aspektom vôbec nezaoberal a nezanalyzoval porovnanie navrhovanej stavby aspoň so

základnými regulačnými zásadami platnej územnoplánovacej dokumentácie. Stavebný úrad neuviedol, ktorý konkrétny druh stavieb alebo zariadení je prípustný s požadovaným účelom stavby v danej lokalite a neuviedol relevantné odôvodnenie svojho rozhodnutia porovnaním regulačných prvkov stanovených v platnom územnom pláne obce s návrhom stavby. Stavebný úrad iba stroho konštatoval, že „*Stavba je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou (UPD) obce Bernolákovo*“ (pozn.: ide o zrejmu nesprávnosť v označení obci) a na základe akého posúdenia k takému záveru dospel, a preto odôvodnenie rozhodnutia prvostupňového správneho orgánu nie je postačujúce, a teda nepreskúmateľné.

Regionálny úrad Bratislava v súvislosti s § 47 ods. 3 správneho poriadku dodáva, že v odôvodnení rozhodnutia musí správny orgán reagovať na skutkové okolnosti a právne posúdenie. Je potrebné, aby sa vyložil aj obsah právnej normy, aby účastníci konania pochopili vzťah medzi skutkovým zistením a právnym posúdením. Argumentácia obsiahnutá v odôvodnení rozhodnutia má byť presvedčivá tak, aby premisy zvolené v rozhodnutí, rovnako závery, ku ktorým správny orgán na základe týchto premís dospel, boli prijateľné, racionálne a v neposlednom rade aj spravodlivé a presvedčivé. Iba riadne, logické a zrozumiteľné odôvodnenie sa pre účastníka správneho konania stáva presvedčivým o jeho zákonnosti, pretože a priori povinnosťou správneho orgánu je náležite odôvodniť svoje rozhodnutie. Ďalej odvolací orgán uvádza, že ústavne garantované právo na spravodlivé správne konanie v sebe zahŕňa celú radu samostatných subjektívnych základných práv, okrem iných aj právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, ktorých porušenie spôsobuje vadu zaťažujúcu prebiehajúce konanie, či vydané rozhodnutie. Nedostatok riadneho odôvodnenia predstavuje porušenie práva na spravodlivé konanie a rozhodovanie vo veci samej. S prihliadnutím na uvedené odvolací orgán uvádza, že je potrebné za súčasť pojmu právneho štátu, resp. práva na spravodlivé správne konanie považovať povinnosť štátnych orgánov svoje rozhodnutie náležite odôvodňovať. Dodržiavanie tejto povinnosti má zaručiť transparentnosť a kontrolovateľnosť ich rozhodnutia a vylúčiť ľubovôľu. Nedostatočné odôvodnenie napadnutého rozhodnutia pre jeho nezrozumiteľnosť je nepreskúmateľné.

Podľa ustanovenia § 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.*

Z vyššie uvedených dôvodov bolo námietke odvolania odvolateľa, ktorá bola jeho nosným bodom ohľadne nedostatočného odôvodnenia rozhodnutia vyhovené a rozhodnutie zrušené a vec vrátená na nové prejednanie a rozhodnutie.

V novom prejednaní veci po presnom špecifikovaní odvolateľa ako účastníka konania v oznámení o začatí územného konania bude mať možnosť nahliadať do podkladov rozhodnutia a oboznámiť sa s písomným vyhodnotením spôsobu zapracovania podmienok určených v rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní, ktoré zo zákona predkladá navrhovateľ, nakoľko podľa § 140c ods. 2 stavebného zákona písomné vyhodnotenie pripomienok zabezpečuje ten, z podnetu ktorého sa začalo konanie, a ktoré posudzuje dotknutý orgán na úseku posudzovania vplyvov na životné prostredie svojim záväzným stanoviskom. Takýmto záväzným stanoviskom je stavebný úrad viazaný a neprislúcha mu vyhodnocovať tento aspekt samostatne v prípade, ak tento dotknutý orgán posúdil súlad so zákonom č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a s vydaným

rozhodnutím a jeho podmienkami v zisťovacom konaní. Regionálny úrad Bratislava sa stotožňuje s odvolaním, že stavebný úrad v odôvodnení rozhodnutia mal minimálne objasniť, akým spôsobom sa overilo splnenie podmienok rozhodnutia zo zisťovacieho konania, teda vydaním záväzného stanoviska príslušného dotknutého orgánu.

Regionálny úrad Bratislava k námietke odvolania, že nie je zrejmé, kedy presne stavebník požiadal o vydanie rozhodnutia, a ktorá časová verzia stavebného zákona sa má uplatňovať (vzhľadom na intertemporálne ustanovenia stavebného zákona) konštatuje, že stavebný úrad skutočne neuviedol v odôvodnení napadnutého rozhodnutia, kedy bol podaný návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby, ale v preambule napadnutého rozhodnutia uviedol predpis, resp. ustanovenia § 84 ods. 4 písm. b) zákona č. 25/2025 Z.z., podľa ktorého doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka.

V novom prejednaní veci bude potrebné návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby zo strany navrhovateľa doplniť, stavebný úrad bude povinný ho opakovane kvalifikovane posúdiť a následne meritórne rozhodnúť vo veci v súlade so zákonom tak, aby navrhovanou stavbou nedošlo k porušeniu práv účastníkov konania. V novom prejednaní veci budú mať účastníci konania právo nahliadať a oboznamovať sa s podkladmi pre rozhodnutie, vyjadriť sa k nim a podávať prípadné námietky a pripomienky.

Na základe uvedeného má Regionálny úrad Bratislava za to, že stavebný úrad nepostupoval v súlade s vyššie citovanými ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku. Odvolací orgán konštatuje, že stavebný úrad svoje rozhodnutie náležite neodôvodnil v súlade s požiadavkami správneho poriadku.

Záverom odvolací orgán uvádza, že v novom prejednaní veci bude potrebné odstrániť uvedené nedostatky v postupe správneho orgánu a návrh opakovane kvalifikovane posúdiť a následne meritórne rozhodnúť vo veci tak, aby nebola porušená zásada správneho poriadku upravená v ustanovení § 3 ods. 2 ako aj v ustanovení § 33 ods. 2, že 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 záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy.

Na základe vyššie uvedeného rozhodol Regionálny úrad Bratislava tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e

Toto rozhodnutie je v inštančnom postupe v zmysle § 59 ods. 4 správneho poriadku konečné a nemožno sa proti nemu ďalej odvolať. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom.

Ing. Mária Kajanová
riaditeľ Regionálneho úradu pre
územné plánovanie a výstavbu Bratislava

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania verejnou vyhláškou:

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením na dobu 15 dní na úradnej tabuli Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava a zároveň bude zverejnené na webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky v časti „Úradná tabuľa“, ako aj na centrálnej úradnej elektronickej tabuli na stránke portálu www.slovensko.sk v časti „Úradná tabuľa“:

1. DJ engineering, s.r.o., Slnecnicová ulica 2317/5C, 900 41 Rovinka, IČO: 47 924 799 – ako splnomocnený zástupca navrhovateľa
2. Znáмым a neznáмым právnickým osobám a fyzickým osobám, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám, môžu byť oznámením priamo dotknuté.
3. Zainteresovaná verejnosť podľa § 24 - 27 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v zmysle rozhodnutia vydanom v zisťovacom konaní č. 2833-2016-3.4/at zo dňa 16.2.2016

Na vedomie:

4. Mesto Senec, stavebný úrad, Mierové námestie 8, 903 15 Senec
- spolu so žiadosťou o zverejnenie rozhodnutia na úradnej tabuli Mesto Senec a na webovom sídle Mesto Senec a jej následné vrátenie tunajšiemu úradu
- spolu s vrátením predloženého spisového materiálu k rozhodnutiu č. č. Výst.416-25-Sc,Kt zo dňa 18.08.2025
5. Združenie domových samospráv, o.z., Rovniankova 1667/14, 851 02 Bratislava, IČO: 31 820 174
6. DOAS s.r.o., Košická 5590/56, Bratislava, 821 08, IČO: 31 373 917

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia rozhodnutia Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava č. 16680/53770/2026-22.1.2./ZAD zo dňa 09.07.2026:

16. 07. 2026

Vyvesené dňa.....

Zvesené dňa.....

Podpis a pečiatka

Podpis a pečiatka

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu
Slovenskej republiky
Regionálny úrad pre územné
plánovanie a výstavbu Bratislava
Tomášikova 12735/64, 831 04 Bratislava

-4-

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 dokumentu	
Názov:	Rozhodnutie o odvolaní voči UR Mesta Senec
Identifikátor:	16680/2026-22.1.;53770/2026

Autorizácia elektronického dokumentu	
Dokument autorizoval:	Ing. Mária Kajanová OPRÁVNENIE 1013 Riaditeľ odboru
Oprávnenie:	Oprávnenie 1013, Riaditeľ odboru, podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 272/2016 Z. z., Zákon č. 55/2017 Z. z. o štátnej službe a o zmene a doplnení niektorých zákonov
Zastúpená osoba:	MANDANT Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
Spôsob autorizácie:	Kvalifikovaný elektronický podpis / Kvalifikovaná elektronická pečať
Deklarovaný dátum a čas autorizácie:	15.07.2026 10:52:06 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	15.07.2026 08:52:30 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:	1-20
16680/2026-22.1.;53770/2026	

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	Alžbeta Bajmóczy Mikloš
Funkcia alebo pracovné zaraďenie:	Referent
Označenie orgánu verejnej moci:	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky IČO: 54669464
Dátum vytvorenia doložky:	16.07.2026
Podpis a pečiatka:	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava Tomášikova 12735/64, 831 04 Bratislava -3- h /