



Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava
Oddelenie štátnej stavebnej správy

Bratislava, 31. august 2026
Číslo: 19469/68679/2026-22.1.2./MAS

ROZHODNUTIE

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, oddelenie štátnej stavebnej správy (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 účastníkov konania **Ing. Vladimír Nahálka PhD., Jána Rašu 818, 900 86 Budmerice, Zuzana Nahálková, Jána Rašu 818, 900 86 Budmerice a Peter Minarič, Budmerice 433, 900 86 Budmerice, Viera Minaričová, Budmerice 433, 900 86 Budmerice v zastúpení spoločnosťou Prosman a Pavlovič advokátska kancelária s. r. o., Hlavná 31, 917 01 Trnava, IČO: 36 865 281** (ďalej ako „Odvolatelia“), proti rozhodnutiu stavebného úradu obce Budmerice č. OcÚ-Výst.161/2025BU zo dňa 22.10.2025, podľa ustanovenia § 59 ods. 2 a ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku

z a m i e t a

odvolanie a napadnuté rozhodnutie stavebného úradu obce Budmerice č. OcÚ-Výst.161/2025BU zo dňa 22.10.2025 **potvrďuje.**

O d ô v o d n e n i e

Obec Budmerice ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) napadnutým rozhodnutím č. OcÚ-Výst.161/2025BU zo dňa 22.10.2025 podľa ustanovení § 66 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení predpisov účinných do 31.03.2025 (ďalej len „stavebný zákon v znení účinnom do 31.03.2025“) v spojení s ustanovením § 10 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška č. 453/2000 Z. z.“), v rámci stavebného konania povolil stavbu „Bytový dom – 12 bytových jednotiek“, v členení objektovej skladby SO – 01 Objekt bytového domu; SO – 02 Vodovodná prípojka; SO – 03 Prípojka splaškovej kanalizácie; SO – 05 Prípojka zemného plynu; SO – 06 Prípojka NN; SO – 07 Areálové vonkajšie osvetlenie; SO – 08 Telekomunikačné služby;

SO – 10 Sadové a parkové úpravy a SO – 11 Stojisko odpadu na pozemkoch registra „C“-KN parc. č. 550/10, 551/1 a 550/1 a pozemkoch registra „E“-KN parcelné č. 550/1, v katastrálnom území Budmerice, pre stavebníka ORCA GROUP SK, s. r. o, Harmónia 3665, 900 01 Modra, IČO: 36 697 575. Stavebný úrad v rozhodnutí stanovil podmienky pre uskutočnenie stavby, ako aj podmienky vyplývajúce zo záväzných stanovísk dotknutých orgánov. Zároveň stavebný úrad rozhodol o námietkach účastníkov konania.

Proti uvedenému rozhodnutiu bolo v zákonom stanovenej lehote podané odvolanie účastníkov konania Ing. Vladimír Nahálka PhD., Jána Rašu 818, 900 86 Budmerice, Zuzana Nahálková, Jána Rašu 818, 900 86 Budmerice a Peter Minarič, Budmerice 433, 900 86 Budmerice, Viera Minaričová, Budmerice 433, 900 86 Budmerice v zastúpení spoločnosťou Prosman a Pavlovič advokátska kancelária s. r. o., Hlavná 31, 917 01 Trnava, IČO: 36 865 281 v ktorom je uvedená nasledovná, citácia:

„Naši klienti s napadnutým rozhodnutím v celom rozsahu ako účastník stavebného konania nesúhlasia, považujú ho za nesprávne, nezákonné, nepreskúmateľné, nakoľko:

- *Stavebný úrad sa dostatočne nevysporiadal s námietkami účastníkov konania a napadnuté rozhodnutie nedostatočne odôvodnil, čo spôsobuje nepreskúmateľnosť napadnutého rozhodnutia*
- *Stavebný úrad dostatočne nezistil skutočný stav veci*
- *Stavba vo výraznej miere zasahuje do pohody bývania nášho klienta*
- *Stavebný úrad porušil procesné práva našich klientov, keď im nebolo doručené rozhodnutie odvolacieho orgánu*
- *Stavba nemá zabezpečenú prístupovú cestu podľa požiadavkou dotknutých orgánov*

Z týchto odvolacích dôvodov podávajú naši klienti, ako účastníci stavebného konania v zákonnej 15-dňovej lehote proti napadnutému rozhodnutiu v celom rozsahu toto odvolanie.

Dôvody odvolania:

1. Podľa ust. § 62 ods. 3 Stavebného zákona: „Stavebný úrad zabezpečí stanovisko dotknutých orgánov, ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenie účastníkov konania a ich námietky.“

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

3. Naši klienti v rámci konania o povolení stavby vzniesli viacero námietok:

A. Dvojaké doručovanie písomností – verejná vyhláška a doručovanie do vlastných rúk

B. Nedoručenie rozhodnutia odvolacieho orgánu odvolateľom

C. Zásah do súkromia a pohody bývania

D. Nezabezpečená prístupová cesta

4. K uvedeným námietkam sa stavebný úrad vyjadril na str. 22 až 24 napadnutého rozhodnutia, pričom námietky Stavebný úrad z veľkej časti zamietol.

K námietke A

5. Stavebný úrad vyhodnotil námietku našich klientov o dvojakom spôsobe doručovania listín (Oznámení o začatí stavebného konania) ako bezpredmetnú, nakoľko zvolil v konaní doručovanie verejnou vyhláškou, pričom nešlo o doručovanie do vlastných rúk podľa ust. § 24 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len „Správny poriadok“), a teda listiny boli doručené v súlade so zákonom. V tomto smere odôvodnil doručovanie prostredníctvom verejnej vyhlášky väčším počtom účastníkov konania (20).

6. Podľa ust. § 61 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. (ďalej len „Stavebný zákon“):

„Stavebný úrad oznámi účastníkom začatie stavebného konania najmenej 7 pracovných dní pred konaním miestneho zisťovania, prípadne ústneho pojednávania. Ak stavebný úrad upustí od ústneho pojednávania, určí, do kedy môžu účastníci uplatniť námietky, a upozorní ich, že sa na neskoršie podané námietky neprihliadne.“

Podľa ust. § 61 ods. 4 Stavebného zákona:

„Pri liniových stavbách alebo v odôvodnených prípadoch aj pri zvlášť rozsiahlych stavbách, stavbách s veľkým počtom účastníkov konania stavebný úrad upovedomí účastníkov o začatí stavebného konania verejnou vyhláškou najmenej 15 dní pred konaním miestneho zisťovania, prípadne ústneho pojednávania, a ak sa nekoná ústne pojednávanie, pred uplynutím lehoty určenej podľa odseku 3.“

7. Máme za to, že sám Stavebný úrad vylúčil svojím postupom dôvodnosť doručovania oznámenia o začatí stavebného konania formou verejnej vyhlášky, keď na prvotnom Oznámení o začatí stavebného konania zo dňa 24.04.2025 (ďalej len „Oznámenie 1“) identifikoval na strane 2 okruh subjektov (účastníkov konania), ktorým sa má Oznámenie 1 doručiť priamo. Čiže, hoci v hlavičke Oznámenia 1 Stavebný úrad uviedol, že doručuje Oznámenie 1. Verejnou vyhláškou, doručovali osobitne Oznámenie 1 účastníkom konania aj do vlastných rúk (viď. druhá strana Oznámenia 1, na ktorej sa výslovne uvádza: „doručí sa“).

8. Oznámenie 1 bolo následne zrejme nahradené Opakovaným oznámením o začatí stavebného konania zo dňa 28.05.2025 (ďalej len „Oznámenie 2“), ktoré malo byť doručované verejnou vyhláškou, avšak v zmysle 2. strany bolo doručované určitým subjektom aj do vlastných rúk.

9. Predmetný exces v rámci doručovania nastal aj pri Oznámení oboznámenia sa s obsahom spisu pred vydaním rozhodnutia zo dňa 28.07.2025 (ďalej len „Oznámenie 3“), na ktorom sa opätovne na prvej strane uvádza „Verejná vyhláška“, avšak na strane druhej sa uvádzajú konkrétny účastníci stavebného konania, ktorým sa listiny doručujú do vlastných rúk a zároveň a iným aj verejnou vyhláškou.

10. Vyššie uvedený postup nie len, že zasiahol do rovnosti práv jednotlivých účastníkov stavebného konania, keď niektorým boli jednotlivé oznámenia doručované do vlastných rúk a iným „verejnou vyhláškou“ bez akéhokoľvek odôvodnenia, ale zároveň bolo bez akýchkoľvek pochybností preukázané, že Stavebný úrad mal k dispozícii zoznam všetkých známych účastníkov konania, ktorým doručoval Oznámenie 1 do vlastných rúk, avšak napriek tomu aj v rámci Oznámenia 1 až 3 mal za dôvodné doručovať tieto listiny aj formou verejnej vyhlášky. Domnievame sa tak, že Stavebný úrad svojím konaním priamo potvrdil nedôvodnosť aplikovania doručovania prostredníctvom verejnej vyhlášky, a teda došlo k porušeniu práv účastníkov konania, keďže oznámenie o začatí stavebného konania nebolo riadne doručované účastníkom konania v zmysle ust. § 61 ods. 3 Stavebného zákona, čo spôsobuje nezákonnosť stavebného konania, ktoré vyústilo do napadnutého rozhodnutia. Dôkaz: Oznámenie 1 a ž 3 sú súčasťou administratívneho spisu

K námietke B:

11. Stavebný úrad zamietol námietku našich klientov vo vzťahu k nedoručeniu Rozhodnutia regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava č. OU-BA-OVPP2-2024/279966/ZAD Ev. č. 41196/2024 zo dňa 13.11.2024 (ďalej len „Rozhodnutie 1“), ktorým mal údajne odvolací orgán vyhovieť odvolaniu našich klientov zo dňa 08.03.2023, ktoré smerovali proti Rozhodnutiu Stavebného úradu č. OcÚ-Výst.5/2023BU-208 zo dňa 16.02.2023 (ďalej ten „Rozhodnutie“), a Rozhodnutie zrejme zrušil a vrátil na ďalšie prejednanie. Do dnešného dňa však Rozhodnutie 1 nebolo našim klientom ako odvolateľom doručené.

12. Akási obhajoba Stavebného úradu vo vzťahu k tomu, že Rozhodnutie nebolo zrušené na základe odvolacích dôvodov našich klientov neobstoí, nakoľko práve v dôsledku podania odvolania našich klientov bol kompletný administratívny spis spolu s Rozhodnutím 1 predložený odvolaciemu orgánu, ktorý konštatoval nezákonnosť Rozhodnutia 1 ktoré následne zrušil.

13. Podľa ust. § 24 ods. 1 Správneho poriadku:

„Dôležité písomnosti, najmä rozhodnutia, výzvy a predvolania, sa doručujú do vlastných rúk adresátovi alebo osobe, ktorá sa preukáže jeho splnomocnením na preberanie zásielok.“

Ust. § 24 ods. 1 Správneho poriadku explicitne vo vzťahu k rozhodnutiam uvádza, že tieto je nevyhnutné doručiť do vlastných rúk. Rozhodnutie 1 však nebolo doručené ani našim klientom ani našej advokátskej kancelárii, hoci odvolací orgán rozhodoval o odvolaní našich klientov. Takýto postup je neakceptovateľný v právnom štáte, ide o závažné pochybenie v rámci stavebného konania, pričom naďalej vo vzťahu k našim klientom nemá Rozhodnutie 1 žiadne účinky, a teda aktuálne máme za to, že de iure sa konanie naďalej nachádza na odvolacom správnom orgáne, ktorý dodnes „nerozhodol“ o pôvodnom odvolaní našich klientov, preto akékoľvek oznámenie, konanie začaté/skončené bez riadneho doručenia Rozhodnutia 1 je nezákonné.

Na uvedení skutočnosť boli zamestnanci Stavebného úradu výslovne upozornení v rámci námietok našich klientov, avšak ani po jej vznesení nedošlo zo strany Stavebného úradu k doručeniu Rozhodnutia 1 našim klientom.

14. K údajnej možnosti oboznámenia sa s Rozhodnutím 1 prostredníctvom nahliadnutia do administratívneho spisu si dovoľujeme zdôrazniť, že toto nemôže nahradiť doručovanie rozhodnutia do vlastných rúk, navyše samotné nahliadnutie do administratívneho spisu neprebehlo štandardným spôsobom, kedy by bol právnenému zástupcovi predložený kompletný administratívny spis, ale boli mu predložené len vybrané listiny súvisiace s vedením NN, pričom jednotlivé predložené listiny boli uvedené aj v zápisnici o nahliadnutí do spisu, pričom z tejto je zjavné, že právny zástupca nemal k dispozícii Rozhodnutie 1.

15. Rovnako absenciu doručenia Rozhodnutia do vlastných rúk nemožno napraviť tým, že Stavebný úrad vydá Oznámenie 3, ktorým umožní účastníkom nahliadnuť do podkladov rozhodnutia. Takýto postup je v rozpore s ust. § 24 Správneho poriadku a nemá oporu v zákone.

K námietke C

16. Stavebný úrad sa prakticky v rámci napadnutého rozhodnutia žiadnym spôsobom nevysporiadal s námietkou našich klientov súvisiacou s narušením pohody bývania a ich súkromia. Stavebný úrad v rámci napadnutého rozhodnutia len uviedol, že vzhľadom na vzdialenosť rodinného domu našich klientov súp. č. 433, 32,205m od plánovanej Stavby nedôjde k vzniku

tienenia. Samotnou pohodou bývania a stratou súkromia našich klientov s ohľadom na výšku Stavby, smer okien vo vzťahu k rodinnému domu našich klientov sa vôbec v rámci napadnutého rozhodnutia nezaoberal.

17. Podľa ust. § 6 ods. 1 Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 532/2002 Z. z. (ďalej len „Vyhláška“):

18. „Vzájomné odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky urbanistické, architektonické, životného prostredia, hygienické, veterinárne, ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadavky na denné osvetlenie a preslnenie a na zachovanie pohody bývania. Odstupy musia umožňovať údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia.“

Z Rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 10Sžo/168/2015 zo dňa 28.09.2016 vyplýva:

„Ustanovenie § 6 ods. 1 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie upravuje požiadavky na odstupové vzdialenosti medzi stavbami, ktoré vytvárajú medzi sebou voľný priestor. Tieto vzdialenosti sú regulatívom, ktorý zohľadňuje konkrétne podmienky výstavby vyplývajúce z požiadaviek urbanistických, architektonických, životného prostredia, hygienických, veterinárnych, ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadaviek na denné osvetlenie a preslnenie a na zachovanie pohody bývania. Zachovanie pohody bývania je z veľkej časti podmienené naplnením všetkých uvedených požiadaviek. Pri posudzovaní otázok zachovania pohody bývania, ktoré sú nad rozsah uvedených požiadaviek a sú spravidla občianskoprávneho charakteru, napr. narušenie súkromia, tienenie pozemku, obmedzenie výhľadu, a pod., treba postupovať podľa § 137 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Zachovanie pohody bývania je v stavebnom konaní skutkovo významná okolnosť, ktorá je upravená v ustanovení § 6 ods. 1“

19. Naši klienti v rámci celého stavebného konania poukazujú na skutočnosť, že v dôsledku realizovania Stavby dôjde k zásahu do ich súkromia, keďže celé ich záhrady (parc. č. 550/3 a parc. č. 548/3) budú viditeľné z vyšších poschodí (z okien) jednotlivých bytov nachádzajúcich sa v Stavbe. Zároveň priamo so Stavby bude viditeľné do rodinného domu sup. č. 433 našich klientov, ktorý má veľké okno priamo do záhrady. Stavba tak nie len že zasiahne do súkromia našich klientov, ale navyše výrazným spôsobom zasiahne aj do vlastníckych práv našich klientov, keďže dôjde k výraznému zníženiu hodnoty ich nehnuteľností práve v dôsledku straty akéhokoľvek súkromia. V tomto smere je absurdné, že sám investor - stavebník, v rámci rokovaní uvádza, že na svoje náklady za účelom zníženia viditeľnosti zo Stavby do záhrady a rodinných domov našich klientov bude realizovať výsadbu drevín, avšak Stavebný úrad mu takúto povinnosť ani v rámci napadnutého rozhodnutia neuložil. Stavebný úrad tak celkom zjavne odignoroval námietky našich klientov vo vzťahu k ochrane ich súkromia, a to napriek tomu, že pri rozhodovaní o povolení Stavby, je potrebné, aby Stavebný úrad zohľadnila všetky námietky uvedené v konaní, rovnako posudzovala zásah do súkromia a pohody bývania nie len z hľadiska odstupových vzdialeností stavby od susedných nehnuteľností ale predovšetkým aj z pohľadu umiestnenia okien, balkónov, terás, výšky stavby, vnútornej dispozície stavby a pod. Ako však uvádzame s týmto sa Stavebný úrad v rámci napadnutého rozhodnutia vôbec nezaoberal.

K námietke D:

20. Stavebný rad námietku prístupovej komunikácie zamietol, nakoľko podľa Stavebného úradu nie je predmetom napadnutého rozhodnutia.

Podľa ust. § 47 psím. b) Stavebného zákona:

„Stavby sa musia navrhovať tak, aby boli po celý čas životnosti v súlade so základnými požiadavkami na stavby, so zastavovacími podmienkami a aby boli zhotovené z vhodných stavebných výrobkov a pritom aby stavba bola prístupná z cesty, miestnej komunikácie alebo z účelovej komunikácie.“

21. Obec Budmerice - cestný správny orgán pod č. OcÚ-372/2019-002 zo dňa 10.06.2019 uviedol: So zriadením zjazdu z miestnej komunikácie v ul. Červenej armády v Obci Budmerice s parametrami rozšírenia príjazdovej komunikácie súhlasíme z dôvodu zabezpečenia prístupu pre potreby bytového domu (12 bj) na pozemku reg. „C“ parcela číslo 550/1, 551/1 a 551/5 k. ú. Budmerice za týchto podmienok:

- Počas prevádzania stavebných prác nesmie byť na ceste skladovaný žiaden materiál a ani mechanizmy slúžiace na výstavbu a nesmie prísť k poškodeniu a znečisteniu vozovky.
- Počas prac musí byť vozovka označená dopravným značením „Práce na ceste“.
- Výstavbou napojenia nesmie byť ohrozená pozemná komunikácia a bezpečnosť premávky na nej a to technickým prevedením vjazdu alebo jeho umiestnením.
- Žiadateľ vybuduje zjazd na pozemok a rozšíri prístupovú komunikáciu na šírku 4,50 m, v dĺžke 36,85 m s rozšírením na 6,00 m v priestore, ktorý tvorí otoč v tvare T a to v dĺžke 26,69 m. Polomery vnútorných obrúb doprav. napojenia musia byť min. 6,00 m.
- Pri vychádzaní na cestu musí byť zabezpečený dostatočný rozhľad (prekážka nesmie tvoriť napr. vzrastlá zeleň, a. p.).

22. Máme za to, že prístup ku Stavbe je súčasťou konania o povolení Stavby, pričom sama Obec Budmerice - cestný správny orgán v rámci požiadaviek na výstavbu uviedol podmienky pre zriadenie prístupovej cesty.

V tomto smere je zrejmé, že Stavebný úrad mal povinnosť sa vysporiadať aj s námietkou súvisiacou s prístupovou cestou k Stavbe.

23. V tomto smere zdôrazňujeme, že Stavba nemá v zmysle uvedených parciel, č. 550/1 a 550/10 zabezpečený prístup na miestnu komunikáciu v ul. Červenej armády. V prvom rade zdôrazňujeme, že na predmetných parcelách sa žiadna prístupová komunikácia aktuálne nenachádza vid'. Snímok 1.

24. V zmysle LV č. 1050 je pozemok parc. č. 550/10 evidovaný ako orná pôda. Navyše na to, aby bolo možné vyjsť na ulicu Červenej armády, je nevyhnutné, aby cesta pokračovala cez parc. č. 557/1, avšak tuto vzhľadom na existujúcu zástavbu nie je možné rozšíriť vid', snímka 2 a 3.

25. Na Snímke 2 a 3 je vidieť aktuálny stav údajnej účelovej komunikácie nachádzajúcej sa na parc. č. 557/1, ktorú vzhľadom na okolitú zástavbu nie je možné rozšíriť v zmysle požiadaviek cestného orgánu, a teda ako od počiatku uvádzame, Stavba nemá zabezpečenú prístupovú cestu, ktorá by zohľadňovala aj frekvenciu dopravy a zároveň spĺňala minimálne technické požiadavky na jej realizáciu a následne fungovanie.

26. Z vyššie uvedeného vyplýva, že Stavebný úrad sa v rámci odôvodnenia napadnutého rozhodnutia nezaoberal dôsledne námietkami našich klientov, tieto buď nesprávne, alebo vôbec nevyhodnotil pričom čo spôsobuje nezákonnosť napadnutého rozhodnutia ako celku.

Osobitne k nedostatkom napadnutého rozhodnutia:

27. Stavebný úrad v rámci napadnutého rozhodnutia uvádza, že návrh na jeho vydanie podala stavebník ORCA GROUP, s.r.o., čo však nie je pravda, keď aj v zmysle oznámení vyplýva, že návrh podal splnomocnený zástupca spoločnosti ORCA GROUP.

28. Stavebný úrad sa v rámci napadnutého rozhodnutia sa vo vzťahu k susedným nehnuteľnostiam zaoberal predovšetkým z pohľadu tienenia, pričom poukázal na to, že na pozemkoch našich klientov parc. č. 550/3 a 548/3 nie je aktuálne žiadna stavba, a teda nemožno ich vo vzťahu k tieneniu posudzovať. Uvedené je však zjavne nesprávne, keďže povinnosťou Stavebného úradu pri povolení stavby je práve potreba zabezpečenia ochrana záujmov nie len stavebníka ale aj susedov, ktorí hoci aktuálne nemajú na predmetnej časti svojich pozemkoch žiadnu stavbu, územný plán však nevylučuje ich realizáciu v budúcnosti, pričom v dôsledku zhotovenia Stavby len 2m od hranice pozemku nášho klienta (p. Minariča a p. Minaričovej - pozemok parc. č. 550/3) má za následok výrazné obmedzenie ich vlastníckeho práva, konkrétne ius utendi tým, že v prípade postavenia rekreačnej budovy, či bazénu na uvedenej parcela, by tieto stavby boli prakticky neužívateľné.

29. Na str. 25 napadnutého rozhodnutia Stavebný úrad konštatuje, že „Stavba je podľa navrhnutá aj na pozemkoch parc. č. 557/1 (verejná účelová komunikácia), 540/16 C-KN a 643/1 E-KN (verejná komunikácia J. Rášu) v k. ú. Budmerice. K pozemku parc. č. 557/1 (verejná účelová komunikácia), 540/16 C-KN a 643/1 E-KN (verejná komunikácia J. Rášu) v k. ú. Budmerice stavebník nemusel preukázať podľa § 58 ods. 4 stavebného zákona vlastnícke, ani tzv. iné právo a ani súhlas vlastníka pozemkov (...)“

Podľa ust. § 58 ods. 4 Stavebného zákona:

„Stavebník podzemných stavieb podliehajúcich tomuto zákonu nepreukazuje vlastníctvo alebo iné právo k pozemku alebo stavbám na ňom, ak ide o stavby, ktoré funkčne ani svojou konštrukciou nesúvisia so stavbami na pozemku ani s prevádzkou na ňom a ktoré ani inak nemôžu ovplyvniť využitie pozemku na účel, ktorému je určený.

Ak Stavebný úrad uvádza ako dôvod, pre ktorý stavebník Stavby nemusel preukazovať vlastnícke práva k pozemku parc. č. 557/1, cez ktorý má viesť prístupová komunikácia k Stavbe ust. § 58 ods. 4 Stavebného zákona, ide o nesprávne právne posúdenie, keďže predmetná právna norma sa týka výlučne podzemných stavieb, nie inžinierskych stavieb - ciest.

30. Na strane 7 bod 4. napadnutého rozhodnutia v časti Špecifických podmienok ukladá Stavebný úrad stavebníkovi povinnosť zabezpečiť staticky existujúcu žumpu na pozemku parc. č. 550/1 k. u. Budmerice. Domnievame sa, že na podklade miestneho zisťovania došlo zo strany stavebníka k rozbitiu celej žumpy a jej zasypaniu nakoľko táto žumpa výškovo nesedela z navrhovanou prístupovou cestou, a teda predmetnú podmienku nie je možné zo strany Stavebníka realizovať.

31. Na strane 14 bod 6.19 napadnutého rozhodnutia sa uvádza, že obec Budmerice vydala súhlas s napojením na kanalizačnú prípojku na obecnú kanalizáciu pre Stavbu. V tomto smere si však dovoľujeme zdôrazniť, že kapacita ČOV je podľa informácií od starostu obce dlhodobo prekročená, čo je zároveň aj dôvod, pre ktorý dodnes naši klienti nemohli napojiť svoje rodinné domy (existujúce stavby) k verejnej kanalizácii. Máme teda za to, že záväzné stanovisko obce Budmerice zo dňa 10.06.2019 je neaktuálne.

32. Rovnako si dovoľujeme poukázať na neaktuálnosť jednotlivých záväzných stanovísk, ktoré sú uvedené v napadnutom rozhodnutí, pričom tieto sú niektoré aj z rokov 2019, čo je vyše 6 rokov od vydania napadnutého rozhodnutia, pričom došlo k prijatiu viacerých nových právnych predpisov (zákon o územnom plánovaní, nový stavebný zákon a pod.).

Navrhované rozhodnutie

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti žiadame, aby odvolací orgán po preskúmaní napadnutého rozhodnutia napadnuté rozhodnutie zrušil vec vrátil Stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Stavebný úrad po podaní odvolania listom č. OcÚ-Výst.161/2025BU-503 zo dňa 08.12.2025 upovedomil v zmysle ustanovenia § 56 správneho poriadku ostatných účastníkov konania o podanom odvolaní a súčasne ich vyzval, aby sa k obsahu podaného odvolania písomne vyjadrili v lehote do 7 pracovných dní odo dňa doručenia upovedomenia.

K podaným odvolaniam sa vyjadril stavebník listom zo dňa 07.01.2026 doručeným do podateľne stavebného úradu.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol, stavebný úrad listom č. OcÚ-Výst.55/2026BU-343 zo dňa 04.02.2026 v zmysle ustanovenia § 57 ods. 2 správneho poriadku postúpil odvolania vrátane kompletného spisového materiálu Regionálnemu úradu Bratislava na odvolacie konanie.

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.*

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 v znení účinnom do 31.03.2023 *ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.*

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

Podľa 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 a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu.*

Podľa ustanovenia § 3 ods. 5 správneho poriadku *rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.*

Podľa ustanovenia § 46 správneho poriadku *rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.*

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

Regionálny úrad Bratislava ako príslušný odvolací orgán preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu, a to spolu s predloženým spisovým materiálom a dôvodmi uvedenými v podanom odvolaní. Zároveň posúdil postup stavebného úradu v konaní predchádzajúcom vydaniu napadnutého rozhodnutia. Výrokovú časť, odôvodnenie a poučenie rozhodnutia porovnal s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so stavebným zákonom a správnym poriadkom. Na základe zistených skutočností dospel k záveru, že napadnuté rozhodnutie je vecne správne a zákonné, a preto nie je dôvod na jeho zmenu alebo zrušenie ani na vrátenie veci prvostupňovému správne orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Ku skutkovým a právnym okolnostiam veci, ako aj k dôvodom odvolania Regionálny úrad Bratislava uvádza nasledovné:

Stavebný úrad prijal dňa 16.12.2020 od stavebníka ORCA GROUP SK, s. r. o., Harmónia 3665, 900 01 Modra, IČO: 36 697 575 (ďalej len „stavebník“) žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu „Bytový dom – 12 bytových jednotiek“, v členení objektovej skladby SO – 01 Objekt bytového domu; SO – 02 Vodovodná prípojka; SO – 03 Prípojka splaškovej kanalizácie; SO – 04 Areálová dažďová kanalizácia; SO – 05 Prípojka zemného plynu; SO – 06 Prípojka NN; SO – 07 Areálové vonkajšie osvetlenie; SO – 08 Telekomunikačné služby; SO – 10 Sadové a parkové úpravy a SO – 11 Stojisko odpadu na pozemkoch registra „C“-KN parc. č. 550/10, 551/1 a 551/5 v katastrálnom území Budmerice. Zo žiadosti vyplýva, že dňa 09.04.2021 upravil stavebník objektovú skladbu a to tak, že zo žiadosti sa vypúšťa stavebný objekt SO – 04 Areálová dažďová kanalizácia.

Stavebný úrad na základe vyžiadania spisového materiálu Okresným úradom Bratislava, Odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy listom č. OcÚ-Výst.18/2021-234-003 zo dňa 23.02.2021 prerušil konanie do doby právoplatného rozhodnutia súdu podľa ustanovenia § 29 ods. 1 správneho poriadku v súčinnosti s ustanovením § 40 správneho poriadku.

Dňa 01.03.2021 stavebník predložil upravenú projektovú dokumentáciu a zároveň požiadal o pokračovanie v stavebnom konaní. Následne od 24.03.2021 do 16.08.2021 stavebník dopĺňal stanoviská a vyjadrenia dotknutých orgánov, organizácií a iných právnických osôb k povoleniu stavby.

Stavebný úrad prijal dňa 08.11.2021 uznesenie Krajského súdu v Bratislave č. 5S/5/2021-122 zo dňa 13.10.2021, ktorým Krajský súd zamietol návrh žalobcov na priznanie odkladného účinku správnej žaloby. Na základe uvedeného je zrejmé, že odpadol dôvod na prerušenie stavebného konania, ktoré stavebný úrad prerušil rozhodnutím č. OcÚ-Výst.18/2021-234-003 zo dňa 23.02.2021.

Stavebník dňa 14.03.2022 oznámil zmenu účastníka konania spočívajúcu v zmene vlastníka pozemkov na ktorých sa má stavba uskutočniť, zároveň predložil prehlásenie nového vlastníka, že vstúpil do práv a povinností prenajímateľa z nájomnej zmluvy zo dňa 21.02.2019 podľa Občianskeho zákonníka, ktorou stavebník preukazuje v konaní iné právo k pozemkom.

Stavebný úrad posúdil predloženú žiadosť a nakoľko neposkytovala dostatočný podklad pre vydanie začatie stavebného konania v danej veci, listom č. OcÚ-Výst.10/2022BU-602 zo dňa 19.04.2022 vyzval stavebníka, aby v stanovenej lehote 30 dní doplnil žiadosť o vyjadrenie Slovak Telekom a. s., a preukázal, že je vlastníkom pozemku registra „C“-KN parc. č. 550/1, 551/1 a 551/5 v k. ú. Budmerice, alebo, že má k pozemku iné právo podľa ustanovenia § 139 ods. 1 stavebného zákona v znení účinnom do 31.12.2022 a súčasne podľa správneho poriadku konanie prerušil. Stavebník dňa 27.05.2022 doplnil podanie o vyjadrenie Slovak Telekom a. s., právoplatné rozhodnutie o povolení vodnej stavby SO – 04 Areálová dažďová kanalizácia vydané Okresný úradom Pezinok pod č. OU-PK-OSZP-2021/007541-005 zo dňa 25.10.2021 a nájomnú zmluvu k pozemkom, na ktorých sa má stavba uskutočniť.

Stavebný úrad listom č. OcÚ – Výst. 10/2022BU-1616 zo dňa 30.09.2022 v zmysle ustanovenia § 61 stavebného zákona v znení účinnom do 31.12.2022 oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie stavebného konania a zároveň stavebný úrad nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 03.11.2022 so stretnutím na miestne stavby. Zároveň stavebný úrad upozornil účastníkov konania, že námietky môžu podať účastníci konania najneskôr na ústnom pojednávaní. Stavebný úrad v oznámení upozornil účastníkov konania, že na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokovaní územného plánu zóny, sa neprihliada.

Dňa 03.11.2022 sa uskutočnila miestna ohliadka spojená s miestnym zisťovaním na mieste stavby, zároveň stavebný úrad z priebehu spísal zápisnicu. Do zápisnice spísali námietky účastníci konania Miroslav Braxa; Nahálka v právnom zastúpení advokátskej kancelárie a účastník konania Minarič.

Vzhľadom na skutočnosť, že na miestnom zisťovaní vzišla požiadavka na preukázanie funkčnosti resp. nefunkčnosti žumpy nachádzajúcej sa na pozemku par. č. 550/1, stavebný úrad dňa 13.02.2023 prijal vyjadrenie obce Budmerice k nefunkčnosti žumpy na p. č. 550/1 k. ú. Budmerice.

Stavebný úrad vydal dňa 16.02.2023 rozhodnutie č. OcÚ-Výst.5/2023BU-208, ktorým v zmysle ustanovenia § 66 stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2023 v súčinnosti s ustanovením § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. povolil v stavebnom konaní stavbu „Bytový dom – 12 bytových jednotiek“.

Voči predmetnému rozhodnutiu podali účastník Ing. Vladimír Nahálka PhD., Budmerice 818, 900 86 Budmerice v zastúpení spoločnosťou Prosman a Pavlovič advokátska kancelária s. r. o., Hlavná 31, 917 01 Trnava, IČO: 36 865 281 a Peter Minarič, Budmerice 433, 900 86

Budmerice v zastúpení spoločnosťou Prosman a Pavlovič advokátska kancelária s. r. o., Hlavná 31, 917 01 Trnava, IČO: 36 865 281 odvolanie.

Regionálny úrad Bratislava rozhodnutím č. OU-BA-OVBP2-2024/276699/ZAD ev. č. 41196/2024 zo dňa 13.11.2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 20.03.2025 zrušil odvolaním napadnuté rozhodnutie stavebného úradu Obce Budmerice č. OcÚ-Výst.5/2023BU-208 zo dňa 16.02.2023 a vrátil vec prvostupňovému správne mu orgánu na nové prejednanie. Dôvodom zrušenia stavebného povolenia bola najmä skutočnosť, že výrok rozhodnutia vykazoval vadu spočívajúcu v absencii ustanovenia § 10 ods. 1 Vyhlášky č. 453/2000 Z. z., t. j. neboli uvedené parcelné čísla pozemkov, cez ktoré vedú navrhované trasy rozvodov inžinierskych sietí a stavebný úrad nemal v konaní za preukázané, že stavebník má k pozemku parc. č. 554/1 k. ú. Budmerice iné právo, ktoré by ho oprávňovalo uskutočniť na ňom stavbu.

Stavebník dňa 24.03.2025 na základe skutočností vyplývajúcich z rozhodnutia Regionálneho úradu Bratislavy doplnil do spisového materiálu na stavebnom úrade výkresové časti projektovej dokumentácie a to SO 06 – prípojka NN EL-S1 a situáciu – koordinačný výkres prípojok AS-S2. Dňa 26.03.2025 stavebník predložil stavebnému úradu tabuľku stavebných objektov s parcelnými číslami v rámci stavebného povolenia.

Stavebný úrad verejnou vyhláškou č. OcÚ-Výst.161/2025BU-3258 zo dňa 24.04.2025 oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom jednotlivo začatie stavebného konania v zmysle § 66 ods. 1 stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 a zároveň nariadil ústne pojednávanie na deň 20.05.2025. V oznámení stavebný úrad upozornil účastníkov konania, že na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokovaní územného plánu zóny, sa neprihliada.

Podľa ustanovenia § 61 ods. 1 stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025, *Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania dotknutým orgánom, všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním; začatie stavebného konania stavby podľa osobitného predpisu sa oznamuje prednostne. Súčasne ich upozorní, že svoje námietky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokovaní územného plánu zóny, sa neprihliada. Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o stavebné povolenie úplná.*

Následne sa v spise nachádza úradný záznam o nazretí do spisu zo dňa 15.05.2025 o nahliadnutí do spisového materiálu účastníkov konania prostredníctvom ich splnomocneného zástupcu.

Dňa 20.05.2025 sa uskutočnilo ústne pojednávanie z ktorého priebehu stavebný úrad spísal zápisnicu. Pri ústnom pojednávaní podali účastníci konania Ing. Vladimír Nahálka, Zuzana Nahálková, Peter Minarič a Viera Minaričová v právnom zastúpení Mgr. Radoslavov Tokošom námietku ku konaniu.

Vzhľadom na skutočnosť, že ústne pojednávanie sa uskutočnilo skôr ako uplynula lehota zmysle ustanovenia § 61 ods. 3 stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025, stavebný úrad opakovane oznámil začatie stavebného konania verejnou vyhláškou č. OcÚ-Výst. 161/2025BU-3508 zo dňa 28.05.2025 a zároveň nariadil ústne pojednávanie na deň 01.07.2025. Stavebný úrad v upovedomení upozornil účastníkov konania, že svoje námietky a pripomienky si môžu uplatniť najneskoršie na ústnom pojednávaní, na neskoršie podané námietky stavebný úrad nebu prihliadať.

Zároveň upozornil účastníkov konania, že na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokovaní územného plánu zóny, sa neprihliada.

Stavebný úrad dňa 01.07.2025 spísal o ústnom pojednávaní zápisnicu, súčasne na ústnom pojednávaní stavebník predložil plán organizácie výstavby vypracovaný autorizovaným stavebným inžinierom Ing. Jozefom Selepom PhD. reg. č. 4367 *11.

Stavebný úrad verejnou vyhláškou č. OcÚ-Výst.161/2025BU-4008 zo dňa 28.07.2025 oznámil účastníkom konania možnosť oboznámenia sa s obsahom spisu pred vydaním rozhodnutia. Za týmto účelom stavebný úrad nariadil ústne pojednávanie na deň 26.08.2025, z ktorého stavebný úrad spísal záznam.

Stavebný úrad vydal dňa 22.10.2025 odvolaním napadnuté rozhodnutie č. OcÚ-Výst.161/2025BU-208, ktorým v zmysle ustanovenia § 66 stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2023 v súčinnosti s ustanovením § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. povolil v stavebnom konaní stavbu „Bytový dom – 12 bytových jednotiek“, v členení objektovej skladby SO – 01 Objekt bytového domu; SO – 02 Vodovodná prípojka; SO – 03 Prípojka splaškovej kanalizácie; SO – 05 Prípojka zemného plynu; SO – 06 Prípojka NN; SO – 07 Areálové vonkajšie osvetlenie; SO – 08 Telekomunikačné služby; SO – 10 Sadové a parkové úpravy a SO – 11 Stojisko odpadu na pozemkoch registra „C“-KN parc. č. 551/5, 550/1, 551/1, 557/1, 540/16 a pozemkoch registra „E“-KN parcelné č. 643/1, v katastrálnom území Budmerice, pre stavebníka ORCA GROUP SK, s. r. o, Harmónia 3665, 900 01 Modra, IČO: 36 697 575.

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. 2 správneho poriadku *výrok obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania. Pokiaľ sa v rozhodnutí ukladá účastníkovi konania povinnosť na plnenie, správny orgán určí pre ňu lehotu; lehota nesmie byť kratšia, než ustanovuje osobitný zákon.*

Obsahovými náležitosťami rozhodnutia sú výrok, odôvodnenie a poučenie o oprávnom prostriedku. Výrok je najdôležitejšou časťou rozhodnutia, pretože obsahuje samotné rozhodnutie vo veci, ktoré musí byť vyjadrené jasne a presne. Len vo výroku rozhodnutia možno autoritatívne vysloviť vznik, zmenu alebo zánik individuálneho právneho vzťahu, ktorým sa zakladajú práva, určujú povinnosti alebo sa právne vzťahy menia. V tejto časti sa taktiež autoritatívne deklarujú právne stavy s potrebnou záväznosťou. Výrok musí byť formulovaný presne, určito a stručne, pričom má jednoznačne vyjadrovať riešenie veci, ktorá je predmetom správneho konania. Z jeho obsahu musí byť zrejme predovšetkým to, čo bolo predmetom rozhodovania, na základe akého právneho predpisu a konkrétneho ustanovenia správny orgán rozhodol.

Podľa ustanovenia § 47 ods. 3 správneho poriadku *v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutí, 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.*

Odôvodnenie rozhodnutia má za cieľ presvedčiť účastníkov konania o správnosti postupu správneho orgánu a o zákonnosti jeho rozhodnutia. V tejto časti musí správny orgán reagovať na skutkové okolnosti a zároveň vykonať právne posúdenie veci. Za skutkové okolnosti sa považujú najmä jednoznačne zistené skutočnosti a ich právny význam. Je potrebné uviesť vykonané dôkazy, spôsob ich vyhodnotenia, dôvody nevyhovenia návrhom na vykonanie dôkazov, ako aj spôsob posúdenia návrhov a námietok účastníkov konania. Správny orgán musí zároveň vykonať právne posúdenie veci, t. j. subsumpciu zisteného skutkového stavu pod príslušné ustanovenie hmotnoprávneho predpisu. Medzi skutkovými zisteniami a právnym posúdením musí existovať logický vzťah. Právne posúdenie musí obsahovať konkrétny odkaz na právny predpis, z ktorého správny orgán vo výrokovej časti rozhodnutia vychádzal. Nestačí iba citovať ustanovenie zákona – je potrebné aj vysvetliť obsah právnej normy, aby účastníci konania pochopili vzťah medzi skutkovým stavom a právnym posúdením.

Regionálny úrad Bratislava po preskúmaní predloženého spisového materiálu konštatuje, že stavebný úrad v stavebnom konaní postupoval v zmysle právneho názoru odvolacieho orgánu po vrátení spisového materiálu na nové prejedanie, nedostatky predchádzajúceho konania odstránil a vydal rozhodnutie. Výroková, odôvodňovacia časť, ako aj poučenie o oprávnom prostriedku napadnutého rozhodnutia sú vecne správne, jednoznačné a v súlade s príslušnými hmotnoprávnymi predpismi. Na základe zistených skutočností dospel Regionálny úrad Bratislava k záveru, že rozhodnutie je zákonné a vecne správne. Nie je preto dôvod na jeho zmenu, zrušenie ani na vrátenie veci prvostupňovému správne mu orgánu na opätovné prejedanie a rozhodnutie. Regionálny úrad Bratislava dospel k záveru, že napriek zisteným odlišnostiam v spôsobe doručovania boli odvolateľom upovedomenie aj rozhodnutie fakticky doručené spôsobom, ktorý im umožnil oboznámiť sa s obsahom písomností a uplatniť svoje procesné práva. Zistený nedostatok preto nepredstavuje takú procesnú vadu, ktorá by mohla mať vplyv na zákonnosť rozhodnutia alebo viesť k odlišnému výsledku odvolacieho konania. Odvolací orgán zároveň prihliadol na zásadu hospodárnosti a účelnosti správneho konania a konštatoval, že uvedená procesná chyba stavebného úradu nemôže byť na ujmu stavebníkovi, pokiaľ nemala žiadny reálny dopad na výrok rozhodnutia ani na možnosť účastníkov efektívne uplatniť svoje práva. Z uvedených dôvodov nebol zistený dôvod na zrušenie alebo zmenu napadnutého rozhodnutia výlučne z dôvodu predmetného pochybenia pri doručovaní, keďže opakovanie konania by nevedlo k odlišnému skutkovému ani právnemu posúdeniu veci a malo by výlučne formálny charakter bez reálneho dopadu na práva účastníkov konania.

Regionálny úrad Bratislava ako odvolací orgán sa námietkami odvolateľa riadne zaoberal a uvádza k nim nasledovné:

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

Podľa ustanovenia § 3 ods. 5 správneho poriadku *rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.*

Podľa 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.*

Podľa ustanovenia § 58 ods. 2 stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 *stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. Toto neplatí, ak tieto skutočnosti preukázal v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene.*

Podľa ustanovenia § 139 ods. 1 písm. a) a b) stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 *pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení „vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ sa podľa povahy prípadu rozumie užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu a právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou.*

Podľa ustanovenia § 680 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov (občiansky zákonník) *ak dôjde k zmene vlastníctva k prenajatej veci, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomca je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči prvšiemu vlastníkovi, len čo mu bola zmena oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná.*

Podľa ustanovenia § 58 ods. 4 stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 *stavebník podzemných stavieb podliehajúcich tomuto zákonu nepreukazuje vlastníctvo alebo iné právo k pozemku alebo stavbám, prípadne súhlas vlastníka alebo užívateľa pozemku či stavieb na ňom, ak ide o stavby, ktoré funkčne ani svojou konštrukciou nesúvisia so stavbami na pozemku ani s prevádzkou na ňom a ktoré ani inak nemôžu ovplyvniť využitie pozemku na účel, ktorému je určený.*

Podľa ustanovenia § 8 ods. 1 písm. c) vyhlášky č. 453/2000 Z. z. *žiadost' o stavebné povolenie obsahuje parcelné čísla a druhy (kultúry) stavebného pozemku s uvedením vlastníckych alebo iných práv podľa katastra nehnuteľností a parcelné čísla susedných pozemkov a susedných stavieb alebo ostatných pozemkov, ktoré sa majú použiť ako stavenisko.*

Podľa ustanovenia § 139b ods. 8 písm. c) stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 *za drobné stavby sa považujú aj prípojky stavieb a pozemkov na verejné rozvodné siete a kanalizáciu všetkých stavieb a pozemkov a pripojenie drobných stavieb a pozemkov na rozvodné siete a kanalizáciu hlavnej stavby.*

Podľa ustanovenia § 39a ods. 3 ods. b) stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 *rozhodnutie o umiestnení stavby sa nevyžaduje na drobné stavby.*

Podľa ustanovenia § 60 ods. 1 stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 *ak predložená žiadost' o stavebné povolenie, najmä dokumentácia neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby alebo udržiavacích prác na nej alebo ak sa v dokumentácii nedodržia podmienky územného rozhodnutia, vyzve stavebný úrad stavebníka, aby žiadost' v primeranej lehote doplnil, prípade aby ju uviedol do súladu s podmienkami územného rozhodnutia, a upozorní ho, že inak stavebné konanie zastaví.*

Podľa ustanovenia § 29 ods. 1 správneho poriadku *správny orgán konanie preruší, ak sa začalo konanie o predbežnej otázke alebo ak bol účastník konania vyzvaný, aby v určenej lehote odstránil nedostatky podania, alebo ak účastník konania nemá zákonného zástupcu alebo ustanoveného opatrovníka, hoci ho má mať, alebo ak tak ustanovuje osobitný zákon.*

Podľa ustanovenia § 61 ods. 1 stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 *stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania dotknutým orgánom, všetkým účastníkom konania a nariadi ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním. Súčasne ich upozorní, že svoje námietky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne. Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny sa neprihliadne. Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o stavebné povolenie úplná.*

Stavebník v konaní preukázal, že má k pozemkom parc. č. 550/1 a 551/1, k. ú. Budmerice, určených na zastavanie tzv. iné právo, ktoré ho oprávňuje zrealizovať navrhovanú stavbu. Iné právo preukázal na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej s pôvodným vlastníkom pozemkov - Ing. Igorom Černákom, k pozemkom evidovaným v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 3372, za účelom výstavby stavby. V priebehu konania došlo k zmene vlastníka pozemkov navrhovanou stavbou dotknutých. Novým vlastníkom pozemkov je Martin Huštaty, MBA. Podľa občianskeho zákonníka platí, že nový vlastník pozemkov vstupuje do právneho postavenia prenajímateľa. Tento účastník konania na základe oznámenia o začatí stavebného konania vo veci nevzniesol žiadne námietky. Stavba je podľa dokumentácie navrhnutá aj na pozemkoch parc. č. 557/1 a parc. č. 643/1. K pozemku registra KN „C“ parc. č. 557/1 (verejná účelová komunikácia) a pozemku parc. č. 643/1 (verejná komunikácia J. Rašu) v k. ú. Budmerice stavebník nemusel preukázať podľa § 58 ods. 4 stavebného zákona vlastnícke, ani tzv. iné právo a ani súhlas vlastníka pozemkov pre zrealizovanie objektov inžinierskych sietí (SO – 02, SO – 03, SO – 05, SO – 06, SO – 07, SO – 08) na napojenie hlavnej stavby na verejné rozvody NN, plynu, vody a kanalizácie tak, ako to vyplýva aj z právneho názoru Ministerstva výstavby a dopravy SR (v zmysle usmernenia MDVRR SR č. 2011/2930/V-62 zo dňa 21.04.2011 k postupu stavebných úradov k aplikácii § 58 ods. 4 stavebného zákona). Stavebný úrad v stavebnom konaní zrejme vychádzal z toho, že ide o podzemné časti stavby (podľa stavebného zákona drobné stavby), ktoré funkčne svojou konštrukciou nesúvisia so stavbami na pozemku ani s prevádzkou na ňom a ktoré ani inak nemôžu ovplyvniť využitie pozemku na účel, ktorému je určený. Pozemky parc. č. 557/1, 643/1 sú v katastri nehnuteľností označené podľa spôsobu využitia pozemku s kódom 22 - *Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti.* Stavebný úrad odstránil vadu predchádzajúceho rozhodnutia v zmysle právneho názoru odvolacieho orgánu, keď do výroku rozhodnutia uviedol všetky pozemky dotknuté stavbou, teda aj objektami inžinierskych sietí, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou povolenej stavby.

Podľa ustanovenia § 62 ods. 1 písm. a), b), c) stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 *v stavebnom konaní stavebný úrad preskúma najmä; či dokumentácia spĺňa zastavovacie podmienky určené územným plánom zóny alebo podmienky územného rozhodnutia; či dokumentácia spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí, a či zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným týmto zákonom a osobitnými predpismi; či je zabezpečená komplexnosť a plynulosť výstavby, či je zabezpečené včasné vybudovanie technického, občianskeho alebo iného vybavenia potrebného na riadne užívanie.*

Z citovaných ustanovení vyplýva, že v prípade stavby, ktorá bola predmetom samostatného územného a následne stavebného konania, dochádza k rozdeleniu posudzovaných otázok medzi obe konania. V územnom konaní sa rozhoduje o umiestnení stavby, pričom sa určujú jej základné parametre, najmä poloha na pozemku, odstupové vzdialenosti od susedných pozemkov a stavieb, pôdorysné rozmery, výškové usporiadanie a ďalšie rozhodujúce charakteristiky. Súčasne sa

posudzuje súlad navrhovanej stavby s územnoplánovacou dokumentáciou, požiadavkami na ochranu životného prostredia, všeobecnými technickými požiadavkami na výstavbu a príslušnými technickými normami.

Po nadobudnutí právoplatnosti územného rozhodnutia sa tieto základné parametre stavby stávajú záväznými a v stavebnom konaní už nepodliehajú opätovnému preskúmvaniu. Predmetom stavebného konania je predovšetkým posúdenie podmienok uskutočnenia stavby a určenie požiadaviek na jej realizáciu v súlade s právoplatným územným rozhodnutím. Stavebný úrad preto v stavebnom konaní vychádza z právoplatne určeného umiestnenia stavby a skúma najmä to, či predložená projektová dokumentácia a navrhované technické riešenie zodpovedajú podmienkam stanoveným v územnom rozhodnutí.

Právoplatné rozhodnutie o umiestnení stavby tak predstavuje záväzný územnoplánovací podklad pre stavebné konanie, pričom otázky týkajúce sa umiestnenia stavby, jej rozmerov, výšky, odstupových vzdialeností či vplyvov vyplývajúcich z týchto parametrov nemožno v stavebnom konaní opätovne otvárať a prehodnocovať, pokiaľ nedošlo k zmene stavby oproti riešeniu schválenému v územnom konaní.

Z povahy a účelu územného a stavebného konania, ktoré na seba vecne a procesne nadväzujú, vyplýva, že stavebné konanie neslúži na opätovné posudzovanie otázok, ktoré boli alebo mohli byť predmetom územného konania. V súlade s ustanovením § 61 ods. 1 stavebného zákona sa preto na námietky a pripomienky týkajúce sa skutočností, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní, v stavebnom konaní neprihliada. Uvedený princíp sa primerane vzťahuje aj na odvolacie konanie, v ktorom odvolací orgán nie je oprávnený opätovne preskúmať právoplatne vyriešené otázky umiestnenia stavby.

V posudzovanom prípade bolo pre predmetnú stavbu vydané územné rozhodnutie o umiestnení stavby č. OcÚ-Výst.5/2020-253-028 zo dňa 29.06.2020, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 03.12.2020 v spojení s rozhodnutím Okresného úradu Bratislava, odboru výstavby a bytovej politiky, č. OU-BA-OVBP2-2020/126420/KVJ zo dňa 05.11.2020. Právoplatné územné rozhodnutie predstavuje individuálny správny akt, ktorý je záväzný nielen pre účastníkov konania, ale aj pre stavebný úrad rozhodujúci v nadväzujúcom stavebnom konaní. Jeho právoplatnosť zakladá navrhovateľovi, resp. jeho právnomu nástupcovi, oprávnenie podať v zákonom stanovenej lehote žiadosť o vydanie stavebného povolenia. Zo spisového materiálu vyplýva, že stavebník podal žiadosť o stavebné povolenie v lehote a za podmienok ustanovených stavebným zákonom, pričom stavebný úrad bol pri rozhodovaní viazaný právoplatným územným rozhodnutím a jeho závermi.

Podľa ustanovenia § 126 ods.1 stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025, *ak sa konanie podľa tohto zákona týka záujmov chránených predpismi o ochrane zdravia ľudu, o utváraní a ochrane zdravých životných podmienok, vodách, o ochrane prírodných liečebných kúpeľov a prírodných liečivých zdrojov, o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu, o lesoch a lesnom hospodárstve, o opatreniach na ochramu ovzdušia, o ochrane a využití nerastného bohatstva, o kultúrnych pamiatkach, o štátnej ochrane prírody, o požiarnej ochrane, o zákaze biologických zbraní, na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, o odpadoch, o veterinárnej starostlivosti, o vplyvoch na životné prostredie, o jadrovej bezpečnosti jadrových zariadení, o prevencii závažných priemyselných havárií, o správe štátnych hraníc, o pozemných komunikáciách, o dráhach a o doprave na dráhach, o civilnom letectve, o vnútrozemskej plavbe, o energetike, o tepelnej energetike, o elektronických komunikáciách, o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, o civilnej ochrane, o inšpekcii práce a o štátnej geologickej správe,*

rozhodne stavebný úrad na základe záväzného stanoviska dotknutého orgánu podľa § 140a, ktorý uplatňuje požiadavky podľa osobitných predpisov.

Podľa ustanovenia § 140a ods.1 písm. a) stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025, dotknutým orgánom podľa tohto zákona je orgán verejnej správy, ktorý je správnym orgánom chrániacim záujmy uvedené v § 126 ods. 1, ak konanie podľa osobitného predpisu upravujúceho jeho pôsobnosť je súčasťou konania podľa tohto zákona, má naň nadväznosť, alebo s ním súvisí.

Podľa ustanovenia § 140b ods. 1 stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025, 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.

Pri svojom rozhodovaní sa stavebný úrad opiera o právny názor nadriadeného orgánu vyjadrený v rozhodnutí č. OU-BA-OVBP2-2024/279966/ZAD, ev. č. 41196/2024 zo dňa 13.11.2024 a o záväzné stanoviská dotknutých orgánov, ktoré chránia záujmy podľa osobitných predpisov, a ktoré boli súhlasné. Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní, ako aj pre odvolací orgán, podľa stavebného zákona záväzný. Stavebný úrad podmienky týchto dotknutých orgánov, ktoré v konaniach podľa stavebného zákona hája záujmy podľa osobitných predpisov, zahrnul do záväzných podmienok stavebného povolenia a stavebník je povinný ich v plnom rozsahu akceptovať.

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. 2 správneho poriadku výrok obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovení právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania. Pokiaľ sa v rozhodnutí ukladá účastníkovi konania povinnosť na plnenie, správny orgán určí pre ňu lehotu; nesmie byť kratšia, než ustanovuje osobitný zákon.

Po preskúmaní rozhodnutia ako aj postupu stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo jeho vydaniu, Regionálny úrad Bratislava dospel k záveru, že stavebný úrad odstránil vady predchádzajúceho konania a meritórneho rozhodnutia, keď do výroku napadnutého rozhodnutia uviedol všetky parcelné čísla, na ktorých sa majú jednotlivé stavebné objekty uskutočniť.

Zo spisového materiálu vyplýva, že stavebný úrad v predmetnej veci riadne vykonal stavebné konanie, zabezpečil potrebné podklady na rozhodnutie a vo veci meritórne rozhodol. V rámci konania určil podmienky uskutočnenia stavby, preskúmal súlad navrhovanej stavby so všeobecnými technickými požiadavkami na výstavbu, zadovážil stanoviská dotknutých orgánov a overil, že projektová dokumentácia bola vypracovaná oprávnenou osobou v súlade s príslušnými právnymi predpismi. Súčasne zabezpečil účastníkom konania výkon ich procesných práv a vysporiadal sa s uplatnenými námietkami. Prvostupňový správny orgán pri posudzovaní žiadosti postupoval v súlade s ustanovením § 62 stavebného zákona a predloženú projektovú dokumentáciu preskúmal nielen z hľadiska stavebnotechnických požiadaviek, ale aj z pohľadu ochrany verejných záujmov chránených osobitnými právnymi predpismi. V tomto smere vychádzal zo záväzných

stanovísk, vyjadrení a súhlasov dotknutých orgánov, ktoré boli podkladom pre vydanie stavebného povolenia. Odvolací orgán preskúmaním napadnutého rozhodnutia a súvisiaceho spisového materiálu nezistil skutočností, ktoré by spochybňovali zákonnosť vydaného stavebného povolenia. Z predložených podkladov je zrejmé, že navrhovaná stavba spĺňa všeobecné požiadavky na výstavbu, ako aj požiadavky vyplývajúce z hľadiska ochrany zdravia, požiarnej bezpečnosti, bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany životného prostredia a ochrany prírody a krajiny. Splnenie týchto požiadaviek potvrdzujú kladné stanoviská, odborné vyjadrenia a súhlasy príslušných dotknutých orgánov. Podmienky vyplývajúce zo stanovísk, vyjadrení, súhlasov a odborných vyjadrení dotknutých orgánov a správcov inžinierskych sietí boli stavebným úradom premietnuté do výroku stavebného povolenia ako záväzné podmienky uskutočnenia stavby. Ich plnenie podlieha následnej kontrole stavebného úradu, ktorý ich splnenie preskúmava najmä v rámci kolaudačného konania.

Podľa ustanovenia § 10 ods. 2 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. *k stavebnému povoleniu pripojiť stavebný úrad overenú projektovú dokumentáciu stavby alebo jej zmeny.*

Stavebný úrad v závere svojho rozhodnutia uviedol, že prílohou stavebného povolenia je projektová dokumentácia overená stavebným úradom v stavebnom konaní. Je jednoznačné, že súčasťou napadnutého stavebného povolenia je projekt pre stavebné povolenie, ktorý stavebník predložil k žiadosti o stavebné povolenie v dvoch vyhotoveniach, pričom po vydaní stavebného povolenia zostáva jedno overené paré projektovej dokumentácie na stavebnom úrade a jedno sa odovzdáva stavebníkovi. Stavebný úrad predložením odvolaní spolu so spisovým materiálom zaslal na odvolací orgán aj overenú projektovú dokumentáciu, t. j. riadne opečiatkovanú s číslom a dátumom vydaného rozhodnutia a s podpisom osoby - zamestnanca stavebného úradu, a to na každom výkrese, ktorý je súčasťou kompletnej dokumentácie. Neoddeliteľnou súčasťou napadnutého rozhodnutia je overená projektová dokumentácia stavebným úradom.

Regionálny úrad Bratislava dospel k záveru, že skutkový stav bol prvostupňovým správnym orgánom zistený dostatočne a vec bola správne právne posúdená najmä vo vzťahu k vymedzeniu miesta stavby.

Regionálny úrad Bratislava k obsahu odvolania, ktoré v zásade smerovalo k nezabezpečeniu prístupu k stavbe, pre nevyriešenie prístupovej cesty v zmysle právnych predpisov a neexistencie prístupovej komunikácie ku stavbe cez pozemok reg. „E“ parc. č. 550/1; k narušeniu pohody bývania susedných nehnuteľností s ohľadom na odstupové vzdialenosti, výšku stavby, nezachovania indexu zastavanosti a nesprávneho spôsobu doručovania oznámenia ako aj meritórneho rozhodnutia uvádza:

Regionálny úrad Bratislava k námietke A, ktorá sa týka spôsobu doručovania písomností v stavebnom konaní uvádza, že zo spisového materiálu vyplýva, že stavebný úrad po vydaní prvého oznámenia o začatí stavebného konania, ktoré bolo vydané správne avšak stavebný úrad pri stanovení dňa ústneho pojednávania nesprávne vypočítal uplynutie 7 dňovej lehoty v zmysle stavebného zákona a na základe námietok odvolateľov doručoval ďalšie písomnosti odosielať stavebným úradom pre odvolateľov individuálne do vlastných rúk, zatiaľ čo ostatným účastníkom konania boli písomnosti doručované verejnou vyhláškou. Takýto postup síce nebol plne v súlade so zvoleným spôsobom doručovania účastníkom konania, avšak uvedená skutočnosť nemala za následok zásah do procesných práv odvolateľov. Faktom je, že účastníkom konania, ktorým boli písomnosti doručované verejnou vyhláškou z obsahu spisového materiálu je zrejmé, že nemali aktívnu účasť na vedenom konaní, zásielky sa v prechádzajúcom konaní vrátili stavebnému úradu ako „neprevzaté v odbernej lehote“ a taktiež ani v predchádzajúcom konaní, ktoré bolo vrátené na

nové prejednanie (v uvedenom stavebnom konaní stavebný úrad doručoval do vlastných rúk aj ostatným účastníkom konania) nepodali títo účastníci konania námietky ani sa neodvolali voči predmetnému rozhodnutiu.

Regionálny úrad Bratislava zároveň poukazuje na skutočnosť, že účastník konania je oprávnený namietať porušenie svojich vlastných subjektívnych práv a právom chránených záujmov, ktorých sa správne konanie bezprostredne dotýka. Účelom procesných práv účastníka konania nie je ochrana práv iných účastníkov konania ani dohľad nad dodržiavaním ich procesných oprávnení. Z toho dôvodu sa odvolateľ nemôže úspešne domáhať zrušenia rozhodnutia z dôvodu údajného zásahu do práv iných účastníkov konania, pokiaľ súčasne nepreukáže, akým spôsobom malo byť týmto postupom dotknuté jeho vlastné právne postavenie. V predmetnej veci odvolatelia nepreukázali, že by spôsob doručovania písomností mal negatívny dopad na výkon ich procesných práv alebo na ochranu ich právom chránených záujmov. Ich námietky smerujú prevažne k posúdeniu postupu stavebného úradu vo vzťahu k ostatným účastníkom konania. Takéto námietky však samy osebe nie sú spôsobilé založiť nezákonnosť napadnutého rozhodnutia vo vzťahu k odvolateľom, keďže ochrany svojich práv sa musia domáhať predovšetkým samotní účastníci, ktorých sa prípadné procesné pochybenie bezprostredne týka.

Odvolací orgán preto pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia posudzoval predovšetkým to, či postupom stavebného úradu boli dotknuté práva a právom chránené záujmy odvolateľov. Keďže takéto dotknutie zistené nebolo, uvedenú námietku nepovažoval za dôvodnú.

Účelom doručovania je zabezpečiť, aby sa účastník konania mohol oboznámiť s obsahom doručovanej písomnosti a účinne uplatniť svoje procesné práva. V predmetnej veci bol tento účel nepochybne naplnený, keďže odvolatelia sa s obsahom doručovaných písomností preukázateľne oboznámili, boli informovaní o priebehu konania a svoje procesné práva aktívne vykonávali, vrátane podávania námietok a odvolania. Individuálne doručovanie do vlastných rúk poskytuje účastníkovi konania dokonca vyššiu mieru istoty o doručení písomnosti než doručovanie verejnou vyhláškou, keďže účastník je s obsahom písomnosti oboznamovaný priamo. Odvolateľom tak nebola odňatá ani obmedzená možnosť vyjadriť sa k podkladom rozhodnutia, navrhovať dôkazy alebo uplatňovať opravné prostriedky. Zo spisu zároveň nevyplýva, že by im v dôsledku zvoleného spôsobu doručovania vznikla akákoľvek procesná ujma alebo že by boli oproti ostatným účastníkom konania znevýhodnení. Odvolací orgán preto dospel k záveru, že predmetné pochybenie malo výlučne formálny charakter a nemalo žiadny vplyv na zákonnosť konania, na možnosť odvolateľov uplatňovať svoje procesné práva ani na vecnú správnosť napadnutého rozhodnutia. Z tohto dôvodu neexistuje dôvod považovať uvedený postup za takú vadu konania, ktorá by mohla odôvodňovať zrušenie alebo zmenu napadnutého rozhodnutia.

K námietke B odvolateľov Regionálny úrad Bratislava uvádza, že za doručenie rozhodnutia, ktoré bolo vydané iným správnym orgánom (odvolacím orgánom) nezodpovedaná stavebný úrad. Zároveň Regionálny úrad Bratislava preveril odvolateľmi uvedenú skutočnosť a dospel k záveru, že rozhodnutie OU-BA-OVBP2-2024/279966/ZAD, ev. č. 41196/2024 zo dňa 13.11.2024 bolo odvolateľom doručované do elektronických schránok, pričom účastník konania Vladimír Nahálka si uvedené rozhodnutie prevzal a Zuzana Naháľková, Peter Minorovič a Viera Minarovičová ako účastníci konania si uvedené rozhodnutie v odbornej lehote neprevzali, čím nastala fikcia doručenia podľa § 24 ods. 2 správneho poriadku a teda fakticky sa má za to, že im rozhodnutie bolo doručené v zmysle právnych predpisov.

Podľa ustanovenia § 24 ods. 2 správneho poriadku, *Ak nebol adresát písomnosti, ktorá sa má doručiť do vlastných rúk, zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržiava, doručovateľ ho*

vhodným spôsobom upovedomí, že písomnosť príde znovu doručiť v určený deň a hodinu. Ak nový pokus o doručenie zostane bezvýsledný, doručovateľ uloží písomnosť na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si adresát nevyzdvihne písomnosť počas uloženia na pošte, písomnosť sa považuje za doručenie dňom vrátenia nedoručenej zásielky správne orgánu, aj keď sa adresát o tom nedozvedel.

K námietke C odvolateľov, ktoré s poukazom na ust. § 6 vyhl. č. 532/2002 Z.z. majú za to, že technické podmienky v danom prípade nie sú splnené a nie sú dodržané vzdialenosti podľa tejto vyhlášky ako aj rozhodnutie sa nezaobrá tým, že vzdialenosť stavby bytového domu je od susedného pozemku parc.č. 55/3 a parc. č. 548/3 minimálny od ich záhrad a celé tieto pozemky budú viditeľné z vyšších poschodí jednotlivých bytov, tunajší úrad uvádza, že osadenie danej stavby rešpektuje požiadavky stanovené v § 6 ods. 1 Vyhl. č. 532/2002 Z.z., a vzájomné odstupy umožňujú údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie územia a činností, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia.

Zachovanie pohody bývania je aj v konaní o povolení stavby skutkovo významná okolnosť, ktorá je ovplyvňovaná najmä vzájomnými odstupmi stavieb, ale aj ďalšími faktormi. Posudzovanie pohody bývania sa musí skúmať vždy autonómne v zmysle ustanovenia § 6 Vyhlášky č. 532/2002 Z. z. a je potrebné prihliadať aj na zásadu proporcionality medzi oprávnenými záujmami stavebníkov a vlastníkov susedných pozemkov a stavieb. Aj stavebník, rovnako ako vlastníci susedných stavieb, má právo na užívanie svojho vlastníctva zákonom povoleným spôsobom. Stavebník splnil všetky zákonom ustanovené podmienky pre vyhovie jeho návrhu. Pokiaľ účastník konania tvrdí, že bude narušená jeho „pohoda bývania“ navrhovanou stavbou, jeho všeobecné tvrdenie nestačí, je potrebné, aby v konaní konkretizoval, v akých skutočnostiach vidí porušenie svojich subjektívnych práv a prípadne súčasne predložil dôkazy svojich tvrdení. Stavebný úrad v návrhovom konaní vychádza z obsahu návrhu a koná jedine podľa stavebného zákona a jeho vykonávacích vyhlášok, pričom stavba musí byť v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou. Úlohou správneho orgánu je potom posúdiť možnosť povolenia stavby v konkrétnom prostredí. V prípade, ak je pri povoľovaní stavby naplnená litera zákona, nie je možné zamietnuť žiadosť stavebníka len z dôvodu, že účastníci konania majú k stavbe odmietavý postoj. Na ochranu svojich subjektívnych práv má účastník konania v konaní práva a povinnosti. Odvolatelia si uplatnili svoje právo vzniesť námietky, s ktorými sa stavebný úrad zaoberal, vyhodnotil ich a rozhodol o nich správne. Odvolatelia bližšie nekonkretizovali, ako im umiestnenie stavby zasiahne do ich pohody bývania, pričom len všeobecná námietka nestačí. Odvolací orgán má za to, že dôkazné bremeno spočíva práve na tých účastníkoch konania, ktorí sa cítia dotknutí na svojich právach v znížení pohody bývania, teda v danom prípade bolo na odvolateľoch, aby hodnoverným spôsobom preukázali nimi tvrdenú skutočnosť. Zároveň Regionálny úrad Bratislava uvádza, že hypotetické možnosti ďalšej výstavby, ktorá nie je ešte povolená resp. stavebný úrad nekoná o jej povolení nemôže mať za následok posúdenie budúceho vplyvu na neexistujúcu stavbu.

Pohodu bývania možno kategorizovať ako súhrn činiteľov a vplyvov, ktoré prispievajú k tomu, aby bývanie bolo zdravé a vhodné pre všetky kategórie užívateľov, resp. aby bola vytvorená vhodná atmosféra pokojného bývania; pohoda bývania je daná hlavne kvalitou jednotlivých zložiek životného prostredia, napr. nízkou hladinou hluku, čistotou ovzdušia, primeraným množstvom zelene, nízkymi emisiami prachu a pachu, ale aj osvetlením, pričom významnú úlohu zohráva aj obmedzenie výhľadu, úbytok oblohovej zložky a narušenie súkromia, pretože aj tieto zložky sa na pohode bývania podieľajú. Pre zabezpečenie pohody bývania sa skúma intenzita narušenia jednotlivých činiteľov a jeho dôsledky, čiže objektívne existujúci súhrn činiteľov a vplyvov, ktoré sa posudzujú každý jednotlivo a všetky vo vzájomných súvislostiach. Správny

orgán pri posudzovaní, či je v konkrétnom prípade pohoda bývania zabezpečená, nemôže opomenúť ani subjektívne hľadiská dané spôsobom života osôb, ktorých sa má stavba, ktorej vplyv je na pohodu bývania skúmaný, dotýkať. Podmienkou zohľadnenia týchto subjektívnych hľadísk ale je, že spôsob života dotýčených osôb a ich subjektívnych nárokov na pohodu bývania nevybočujú v podstatnej miere od všeobecných oprávnene požadovateľných štandardov so zohľadnením miestnych zvláštností danej lokality. Pojem pohoda bývania (kvalita prostredia) v sebe zahŕňa celú radu činiteľov. Je jednoznačné, že zachovanie kvality prostredia je jedným z technických požiadaviek stavebného zákona (§ 4 ods. 2 veta prvá Vyhlášky č. 532/2022 Z. z. - umiestnením stavby a jej užívaním nesmie byť zaťažené okolie nad prípustnú mieru). Ako rozhodné kritérium na určenie intenzity týchto účinkov na okolie je tu tzv. „prípustná miera“, pod ktorou treba rozumieť mieru prípustnú podľa právnych predpisov, avšak vrátane § 127 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

V zásade každá stavebná činnosť má dôsledok na susediace pozemky, stavby, na užívateľov a vlastníkov susediacich nehnuteľností a po vlastníkoch okolitých stavieb je spravodlivé požadovať, aby takéto zaťaženie znášali, pokiaľ je primerané pomerom a nevybočuje v podstatnej miere od všeobecne požadovaných štandardov na bývanie. Za dôležité považuje odvolací orgán to, že povoľovaná stavba spĺňa podmienky stavebného zákona a nie je preukázané, že by boli dotknuté práva odvolateľov nad mieru primeranú pomerom. Napokon, ani samotní odvolatelia nepresvedčili žiadnym dôkazom alebo tvrdením správny orgán o negatívnom zásahu do ich pohody bývania. Za daného stavu sa potom tvrdenie o negatívnom zásahu do ich pohody bývania javí ako účelové.

V každom konaní stavebného úradu si môže účastník konania chrániť iba svoje subjektívne práva vyplývajúce mu z vlastníckych alebo iných práv k pozemkom a stavbám, ktoré môžu byť daným rozhodnutím dotknuté, t.j. práva vyplývajúce mu z postavenia účastníka konania, nie práva iných účastníkov konania, či chrániť verejné záujmy, ktoré chránia dotknuté orgány (§ 126 v spojení s § 140a a § 140 b stavebného zákona) a z toho dôvodu má odvolací orgán za to, že stavebný úrad postupoval v súlade so zákonom a podané námietky považuje za neopodstatnené.

Správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka, a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu. Správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prieťahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmiernené vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.

Rovnako je potrebné uviesť, že dôvodom na nepokračovanie v stavebnom konaní nie je vo všeobecnosti skutočnosť, že bola podaná správna žaloba (bez odkladného účinku) na preskúmanie rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, odboru výstavby a bytovej politiky č. OU-BA-OVBP2-2020/126420/KVJ zo dňa 05.11.2020, ktorým bolo zmenené rozhodnutie obce Budmerice o umiestnení stavby č. OcÚ-Výst.5/2020-253-028 zo dňa 29.06.2020 (právoplatné dňa 03.12.2020). Tieto rozhodnutia sú v súčasnosti platné a sú nimi viazané tak správne orgány ako aj účastníci konania. Krajský súd v Bratislave vydal v súvislosti so žalobou uznesenie č. k. 5S/5/2021-122 zo dňa 13. 10. 2021, ktorým rozhodol, že návrh žalobcov na priznanie odkladného účinku správnej žaloby zo dňa 22. 09. 2021 zamietol. Súd svoje rozhodnutie odôvodnil s poukazom na vyslovený

právny názor v uznesení Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 23S/124/2018-174 zo dňa 29.01.2019: „.....*Správny súd považuje za nevyhnutné zdôrazniť, že samotné rozhodnutie o priznaní odkladného účinku správnej žalobe prichádza do úvahy vo výnimočných prípadoch a toto rozhodnutie správneho súdu má mimoriadny charakter, pretože súd tu pred vlastným rozhodnutím vo veci samej prelamuje právne účinky právoplatného správneho aktu, na ktorý, pokiaľ nie je ako celok zákonným spôsobom zrušený, treba hľadiť ako na zákonný a vecne správny....*“.

Podľa ustanovenia § 6 ods. 1 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. *vzájomné odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky urbanistické, architektonické, životného prostredia, hygienické veterinárne, ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadavka na denné osvetlenie a preslnenie a na zachovanie pohody bývania. Odstupy musia umožňovať údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia.*

V súlade s ustanovením § 61 ods. 1 stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 sa v stavebnom konaní neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní. Z uvedeného princípu vyplýva, že predmetom stavebného konania nie je opätovné preskúmavanie otázok, o ktorých už bolo právoplatne rozhodnuté v územnom konaní, ani posudzovanie námietok, ktoré účastníci mohli v tomto štádiu konania uplatniť, avšak tak neurobili. V posudzovanom prípade bolo rozhodnutie o umiestnení stavby napadnuté odvolaním, o ktorom rozhodol odvolací orgán, Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, rozhodnutím č. OU-BA-OVBP2-2020/126420/KVJ zo dňa 05.11.2020, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 03.12.2020. Právoplatnosťou uvedeného rozhodnutia boli definitívne vyriešené otázky súvisiace s umiestnením stavby, jej základnými priestorovými a urbanistickými parametrami, ako aj jej súladom s územnoplánovacou dokumentáciou. Následne stavebný úrad začal stavebné konanie na základe žiadosti stavebníkov o vydanie stavebného povolenia zo dňa 16.12.2020, teda po nadobudnutí právoplatnosti územného rozhodnutia. V opakovanom oznámení o začatí stavebného konania č. OcÚ-Výst.161/2025BU-3508 zo dňa 28.05.2025 stavebný úrad účastníkov konania riadne poučil o tom, že na námietky a pripomienky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní, sa podľa § 61 ods. 1 stavebného zákona nebude prihliadať.

Podľa § 4 ods. 2 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. *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 charakteru prostredia a požiadavkám na zachovanie pohody bývania.*

Odvolací orgán preto konštatuje, že námietky smerujúce k odstupovým vzdialenostiam stavby, indexu zastavanosti, dodržaniu regulatívov územnoplánovacej dokumentácie, prípadne k ďalším otázkam súvisiacim s umiestnením stavby, nemožno v rámci stavebného konania ani odvolacieho konania opätovne preskúmať. Tieto skutočnosti boli predmetom posudzovania v územnom konaní, ktoré bolo právoplatne skončené, pričom výsledkom je právoplatné rozhodnutie o umiestnení stavby záväzné pre stavebný úrad aj pre účastníkov konania. Keďže predmetné námietky smerujú proti otázkam, ktoré boli alebo mohli byť riešené v územnom konaní, odvolací orgán na ne v súlade s § 61 ods. 1 stavebného zákona nemohol prihliadať. Ich opätovné posudzovanie by bolo v rozpore so zásadou právnej istoty a záväznosťou právoplatných správnych rozhodnutí.

K námietke D odvolateľov Regionálny úrad uvádza, že dopravné napojenie navrhovanej stavby je zabezpečené právoplatným územným rozhodnutím, v rámci ktorého bol umiestnený aj stavebný objekt SO-09 Vnútorné komunikácie a spevnené plochy. Právoplatnosťou uvedeného

rozhodnutia bol vytvorený právny predpoklad pre realizáciu dopravnej infraštruktúry nevyhnutnej na zabezpečenie riadneho užívania stavby ako funkčného celku. Stavebný objekt SO-09 bude povoloňovaný v samostatnom stavebnom konaní vedenom príslušným špeciálnym stavebným úradom, ktorým je obec Budmerice. Odvolací orgán v tejto súvislosti poukazuje na skutočnosť, že jednotlivé stavebné konania predstavujú samostatné správne konania, ktoré sú z hľadiska právnych účinkov rovnocenné. Platná právna úprava pritom nestanovuje podmienku, aby vydanie stavebného povolenia na jeden stavebný objekt bolo viazané na predchádzajúce vydanie stavebného povolenia na iný stavebný objekt tvoriaci súčasť toho istého zámeru. Pre posúdenie zákonnosti napadnutého rozhodnutia je rozhodujúce, že prístup k stavbe bude zabezpečený najneskôr ku dňu začatia jej užívania. Realizácia dopravnej infraštruktúry, ktorá bude zabezpečovať prístup k stavbe, preto nemusí predchádzať vydaniu stavebného povolenia na ostatné stavebné objekty, pokiaľ budú splnené podmienky pre ich riadne a bezpečné užívanie v čase kolaudácie a uvedenia stavby do prevádzky.

Podľa ustanovenia § 120 ods. 1 stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 *pri stavbách letísk, stavbách v územných obvodoch letísk a stavbách leteckých pozemných zariadení, stavbách dráh a na dráhe, pri stavbách pozemných komunikácií, pri vodných stavbách a stavbách podliehajúcich integrovanému povoloňovaniu a pri stavbách na povrchu, ktoré bezprostredne slúžia prevádzke banských diel a banských stavieb pod povrchom, a to ťažných vežiach, jamových budovách, strojovniach ťažných strojov a ventilátorovniach a pri stavbách skladov výbušnín vykonávajú pôsobnosť stavebného úradu, s výnimkou právomoci vo veciach územného rozhodovania a vyvlastnenia, orgány vykonávajúce štátnu správu na uvedených úsekoch podľa osobitných predpisov (ďalej len „špeciálne stavebné úrady“).*

Podľa ustanovenia § 7 ods. 1 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. *stavba podľa druhu a účelu musí mať kapacitne vyhovujúce pripojenie na pozemné komunikácie, prípadne na účelové komunikácie.*

Podľa ustanovenia § 7 ods. 2 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. *pripojenie stavby na pozemné komunikácie musí svojimi rozmermi, vyhotovením a spôsobom pripojenia vyhovovať požiadavkám bezpečného užívania stavby a bezpečného a plynulého prevádzkovania na prilahlých pozemných komunikáciách. Podľa druhu a účelu stavby musí pripojenie spĺňať aj požiadavky na dopravnú obsluhu, parkovanie a prístup a použitie požiarnej techniky.*

Podľa ustanovenia § 7 ods. 4 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. *prístupové cesty k stavbe musia byť zhotovené do začatia užívania stavby.*

Podľa ustanovenia § 62 ods. 1 písm. c) stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025, *v stavebnom konaní stavebný úrad preskúma najmä, či je zabezpečená komplexnosť a plynulosť výstavby, či je zabezpečené včasné vybudovanie technického, občianskeho alebo iného vybavenia potrebného na riadne užívanie.*

Posúdenie kapacitnej a technickej spôsobilosti pripojenia na pozemné komunikácie, prípadne na účelové komunikácie, patrí do pôsobnosti špeciálneho stavebného úradu v rámci konania o povolení stavebného objektu SO-09. Keďže uvedený stavebný objekt nebol predmetom napadnutého stavebného povolenia ani predmetom preskúmaného rozhodnutia, námietky odvolateľov smerujúce k jeho povoloňovaniu a technickému riešeniu nie sú pre toto odvolacie konanie právne relevantné a odvolací orgán na ne nemohol prihliadať.

Pokiaľ ide o námietku týkajúcu sa stanovísk dotknutých orgánov, odvolací orgán konštatuje, že stavebník k žiadosti o vydanie stavebného povolenia predložil stanoviská

dotknutých orgánov, ktoré boli v čase podania žiadosti platné a použiteľné pre účely konania. Zároveň je potrebné zdôrazniť, že stavebný úrad v priebehu konania opakovane oznamoval začatie konania a jednotlivé procesné úkony všetkým dotknutým orgánom samostatne, čím im vytvoril priestor na ochranu verejných záujmov, ktoré podľa osobitných predpisov zastupujú. Dotknuté orgány boli riadne upovedomené o prebiehajúcom konaní a mali možnosť oboznámiť sa s jeho podkladmi, upozorniť na prípadnú neaktuálnosť svojich predchádzajúcich stanovísk, prípadne tieto stanoviská doplniť, zmeniť alebo uplatniť nové požiadavky vyplývajúce zo zistených skutočností. Zo spisového materiálu však nevyplýva, že by niektorý z dotknutých orgánov po doručení oznámenia o začatí konania namietal neaktuálnosť svojho stanoviska alebo požadoval jeho nahradenie novým vyjadrením.

Za tejto situácie stavebný úrad mohol dôvodne vychádzať z predložených stanovísk ako z relevantných podkladov pre rozhodnutie. Nemožno preto dospieť k záveru, že by samotná skutočnosť, že stanoviská boli vydané pred podaním žiadosti o stavebné povolenie, spôsobovala ich nepoužiteľnosť alebo nezákonnosť rozhodnutia, najmä ak dotknuté orgány napriek riadnemu upovedomeniu o konaní nevyužili možnosť spochybniť ich aktuálnosť alebo uplatniť ďalšie požiadavky. Takýto postup je potrebné považovať za prejav súhlasu dotknutých orgánov s obsahom nimi vydaných stanovísk aj pre účely predmetného stavebného konania.

Regionálny úrad Bratislava v konaní o odvolaní podľa ustanovenia § 59 správneho poriadku preskúmal odvolaniami napadnuté rozhodnutie stavebného úradu spolu so spisovým materiálom týkajúcim sa veci v celom rozsahu, porovnal jeho výrokovú a dôvodovú časť s platnými právnymi predpismi, pričom nezistil dôvody na zrušenie odvolaním napadnutého rozhodnutia stavebného úradu a vrátenie veci na nové prejednanie a rozhodnutie.

Z obsahu predloženého spisového materiálu Regionálny úrad Bratislava preukázateľne zistil, že stavebný úrad sa podanými námietkami odvolateľov, týkajúcimi sa predmetu konania, riadne zaoberal, posúdil ich vecne a ich obsah zohľadnil pri rozhodovaní. Skutočnosť, že účastníci konania nesúhlasí s výsledkom posúdenia, neznamená, že jeho pripomienky neboli vypočuté či riadne vyhodnotené. Regionálny úrad Bratislava zároveň uvádza, že odôvodnenie rozhodnutia správneho orgánu nemusí reagovať na každú jednotlivú námietku alebo argument účastníka, ale predovšetkým na tie, ktoré sa bezprostredne týkajú samotného predmetu konania.

Regionálny úrad Bratislava uvádza, že stavebný úrad sa v odôvodnení napadnutého rozhodnutia mal vysporiadať s námietkami odvolateľa, ktoré sa týkajú predmetnej stavby, a ktoré sú podstatné pre rozhodnutie v merite veci a nie je povinný vyjadrovať sa k domnienkam, subjektívnym názorom odvolateľov a námietkam, ktoré nesúvisia s predmetom prejednávanej veci, resp. boli alebo sú prejednávané v inom samostatnom konaní. Správne orgány nemôžu rozhodovať na základe subjektívnych pocitov účastníkov konania, pričom každé tvrdenie účastníka konania musí dôkazne a argumentačne podložiť, na čo poukazuje aj judikát Najvyššieho súdu SR sp.zn. 6 Sžp 19/2011 zo dňa 23.11.2011.

Záverom Regionálny úrad Bratislava ako príslušný odvolací orgán konštatuje, že odvolaním napadnuté rozhodnutie vychádza zo spoľahlivo a dostatočne zisteného skutočného stavu a že konanie, ktoré mu predchádzalo, bolo vedené v súlade s ustanoveniami platných právnych predpisov. Odvolaním napadnuté rozhodnutie stavebného úradu je zákonné, vecne správne, riadne odôvodnené a vydané v súlade s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi. Zároveň Regionálny úrad Bratislava konštatuje, že odvolateľ mal počas konania zabezpečený výkon procesných práv, jeho námietky boli stavebným úradom riadne a vecne posúdené, a v rámci preskúmania neboli zistené žiadne skutočnosti nasvedčujúce

porušení zásady spravodlivého konania ani zákonnosti rozhodnutia, a preto ponecháva rozhodnutie stavebného úradu v platnosti a odvolanie ako nedôvodné zamietá podľa § 59 ods. 2 správneho poriadku.

Regionálny úrad Bratislava doručuje toto rozhodnutie v súlade s ustanovením § 26 správneho poriadku. Súčasne, s cieľom zachovať jednotný procesný postup a predísť akýmkoľvek pochybnostiam o informovanosti dotknutých subjektov o výsledku odvolacieho konania, zasiela predmetné rozhodnutie zároveň aj právnemu zástupcovi odvolateľov a stavebníkovi, a to na vedomie.

Z uvedených dôvodov rozhodol Regionálny úrad Bratislava tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Toto rozhodnutie je v inštančnom postupe 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“:

Stavebník:

- ORCA GROUP SK, s.r.o., Harmónia 3665, 900 01 Modra, IČO: 36 697 575

Vlastníkom susedných parciel a stavieb:

- Ing. Vladimír Nahálka, PhD., 900 86 Budmerice č. 818
- Zuzana Nahálková, 900 86 Budmerice č. 818
- Peter Minarič, 900 86 Budmerice č. 433
- Viera Minaričová, 900 86 Budmerice č. 433
- Milan Drgoň, 900 86 Budmerice č. 432
- Mária Drgoňová, 900 86 Budmerice č. 432
- Júlia Kačincová, 900 86 Budmerice č. 432
- Mária Šebová, 900 86 Budmerice č. 432
- Roman Kramárik, Partizánska 11, 9011 01 Trenčín

- Romana Babejová, Stolárska 3, 052 01 Spišská Nová Ves
- Lucia Babušková, 900 86 Budmerice č. 750
- Milan Matúšek, 900 86 Budmerice č. 750
- Želmíra Matúšková, 900 86 Budmerice č. 750
- Daniela Kačeriaková, 900 86 Budmerice č. 750
- Milan Somorovský, 900 86 Budmerice č. 340
- Martina Bočkayová, 900 86 Budmerice č. 750
- Miroslava Čajkovičová, 900 86 Budmerice č. 750
- Tomáš Ševčík, 900 86 Budmerice č. 750
- Martin Ševčík, Hlboká cesta 9, 900 25 Chorvátsky Grob
- Obec Budmerice, 900 86 Budmerice č. 534

Projektant:

- Ing. Martin Michalík - ARD PROJEKT, zod. projektant Ing. Jozef Selep PhD.,
Liptovská 30, 82101 Bratislava, IČO: 40015238

Vlastník pozemku:

- Martin Huštaty, MBA, Hornodvorská 3, 900 25 Chorvátsky Grob

Na vedomie:

1. **Obec Budmerice, stavebný úrad, Budmerice 534, 900 86 Budmerice**
 - spolu s vrátením predloženého spisového materiálu k rozhodnutiu č. OcÚ-Výst.161/2025BU zo dňa 22.10.2025
 - spolu so žiadosťou o zverejnenie rozhodnutia na úradnej tabuli obce Budmerice a na webovom sídle obce Budmerice a jej následné vrátenie tunajšiemu úradu
2. **ORCA GROUP SK, s.r.o., Harmónia 3665, 900 01 Modra, IČO: 36 697 575 v zastúpení PRO- Inžiniering, s. r. o., Severná 12, 900 25 Chorvátsky Grob, IČO: 51 813 904**
3. **Ing. Vladimír Nahálka PhD., Jána Rašu 818, 900 86 Budmerice, Zuzana Nahálková, Jána Rašu 818, 900 86 Budmerice a Peter Minarič, Budmerice 433, 900 86 Budmerice, Viera Minaričová, Budmerice 433, 900 86 Budmerice v zastúpení Prosman a Pavlovič advokátska kancelária s. r. o., Hlavná 31, 917 01 Trnava, IČO: 36 865 281**

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia rozhodnutia Regionálneho úradu Bratislava:

- 1. 09. 2026

Vyvesené dňa.....

Zvesené dňa.....

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu
Slovenskej republiky
Regionálny úrad pre územné plánovanie
a výstavbu Bratislava
Tomášikova 12735/64, 831 04 Bratislava
-7-

Podpis a pečiatka

Podpis a pečiatka

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 rozhodnutiu č. OcÚ-Výst. 161/2025BU zo dňa 22.10.2025, obec Budmerice, parc. č. 551/5, 550/1, 551/1, SP, "Bytový dom - 12 bytových jednotiek", stavebník: ORCA GROUP SK, s. r. o.,
Identifikátor:	19469/2026-22.1.2;68679/2026

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:	01.09.2026 12:51:46 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	01.09.2026 10:52:16 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:	1-26
19469/2026-22.1.2;68679/2026	

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	Alžbeta Bajmóczy Miklós
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	Referent
Označenie orgánu verejnej moci:	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky IČO: 54669464
Dátum vytvorenia doložky:	01.09.2026
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