



Číslo: 20668/68432/2026-18.1.2.

Žilina, 28.08.2026

ROZHODNUTIE

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Žilina, Oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej len „RÚ ÚPV Žilina“) ako príslušný odvolací orgán podľa § 14 ods. 1 písm. a) zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon č. 25/2025 Z. z.“) o odvolaní účastníka konania: Ing. Ján Radena, bytom Moyzesova 60, 010 01 Žilina, podanom proti rozhodnutiu mesta Žilina pod č.: 9354/2024-84946/2024-SÚ-DIA zo dňa 22.03.2024, ktorým stavebníkovi: Tomáš Mráz, bytom Jabloňová 348/22, 010 04 Žilina, v stavebnom konaní podľa § 66 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Stavebný zákon“) povolilo stavbu: „Novostavba rodinného domu, ul. Družstevná, Žilina - Bánová“, v rozsahu objektovej skladby:

SO 01 – Rodinný dom

SO 02 – NN prípojka

SO 03 – Vodovodná prípojka

– Kanalizačná prípojka

– Dažďová kanalizácia

SO 04 – Plynová prípojka,

na pozemkoch v k.ú.: Bánová, parc. č.: 297/168, 297/169 KN-C, takto

r o z h o d o l :

podľa ust. § 59 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Správny poriadok“) rozhodnutie mesta Žilina pod č.: 9354/2024-84946/2024-SÚ-DIA zo dňa 22.03.2024

m e n í

tak, že vo výrokovej časti rozhodnutia dopĺňa pozemky v k.ú.: Bánová, parc.č.: 1352/93 a 1352/94 KN-C.

Ostatné podmienky vydaného Stavebného povolenia určené Stavebným úradom pre uskutočnenie predmetnej stavby ostávajú v platnosti.

O d ô v o d n e n i e :

Dňa 10.08.2022 bola mestu Žilina ako príslušnému stavebnému úradu (ďalej len „Stavebný úrad“) doručená žiadosť stavebníka: Tomáš Mráz, bytom Jabloňová 348/22, 010 04 Žilina (ďalej len „Stavebník“), o vydanie stavebného povolenia stavby: „Rodinný dom“ na pozemkoch v k.ú.: Bánová, parc. č.: 297/168, 297/169 KN-C.

Stavebný úrad rozhodnutím pod č.: 18781/2022-162016/2022-SÚ-DIA zo dňa 30.11.2022 prerušil stavebné konanie do doby právoplatného rozhodnutia o umiestnení stavby.

Na stavbu bolo vydané Stavebným úradom rozhodnutie o umiestnení stavby pod č.: 12100/2023-132599/2023-SÚ-DIA zo dňa 28.06.2023, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 02.08.2023.

Nakoľko vydaním rozhodnutia o umiestnení stavby odpadol dôvod, pre ktorý bolo konanie prerušené, Stavebný úrad oznámením pod č.: 9354/2024-10033/2024-SÚ-DIA zo dňa 13.02.2024 oznámil začatie stavebného konania účastníkom verejnou vyhláškou z dôvodu ich veľkého počtu a dotknutým orgánom jednotlivo s tým, že nakoľko Stavebnému úradu boli známe pomery staveniska a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre riadne posúdenie povoľovanej stavby, v zmysle ust. § 61 ods. 2 Stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním a na uplatnenie si pripomienok a námietok určil lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia. Stavebný úrad v oznámení o začatí stavebného konania upozornil účastníkov konania, že na neskôr uplatnené pripomienky a námietky sa neprihliadne a súčasne že v zmysle ust. § 61 ods. 1 Stavebného zákona sa neprihliadne na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prejednaní územného plánu zóny.

K predmetu konania si v určenej lehote žiadny z účastníkov neuplatnil námietky a Stavebný úrad následne dňa 22.03.2024 vydal rozhodnutie vo výroku uvedené, ktorým Stavebníkovi v stavebnom konaní podľa § 66 Stavebného zákona povolil stavbu: „Novostavba rodinného domu, ul. Družstevná, Žilina - Bánová“, v rozsahu objektovej skladby:

SO 01 – Rodinný dom

SO 02 – NN prípojka

SO 03 – Vodovodná prípojka

– Kanalizačná prípojka

– Dažďová kanalizácia

SO 04 – Plynová prípojka,

na pozemkoch v k.ú.: Bánová, parc. č.: 297/168, 297/169 KN-C.

Proti takto vydanému rozhodnutiu nebol zo strany účastníkov konania v zákonnej lehote podaný riadny opravný prostriedok – odvolanie a stavebné povolenie nadobudlo dňa 25.04.2024 právoplatnosť.

Odvolateľ po zistení, že Stavebník začal s uskutočňovaním stavby na základe právoplatného stavebného povolenia, podal na Správny súd v Banskej Bystrici v zmysle ust. § 179 zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov správnu žalobu opomenutého účastníka, ktorou žiadal vydať uznesenie, ktorým správny súd uloží mestu Žilina doručiť mu stavebné povolenie pod č.: 9354/2024-84946/2024-SÚ-DIA zo dňa 22.03.2024.

Správny súd v Banskej Bystrici vydal dňa 17.09.2025 pod spis.zn.: 5S/35/2024 Uznesenie, ktorým mestu Žilina uložil doručiť Odvolateľovi ako opomenutému účastníkovi konania rozhodnutie pod č.: 9354/2024-84946/2024-SÚ-DIA zo dňa 22.03.2024, a to do 30 dní odo dňa doručenia uznesenia.

Na základe vyššie označeného uznesenia Stavebný úrad listom pod č.: 29408/2025-161245/2025-SÚ-DIA zo dňa 11.11.2025 doposlal Odvolateľovi stavebné povolenie pod č.: 9354/2024-84946/2024-SÚ-DIA zo dňa 22.03.2024, to úradnou zásielkou „doporučene“, „do vlastných rúk“, „opakované doručovanie“. Ako vyplýva z predloženého správneho spisu, Odvolateľ si písomnosť v odbernej lehote neprevzal, a táto sa Stavebnému úradu dňa 03.12.2025 vrátila.

Dňa 17.12.2025 Odvolateľ nahliadol do spisu č. 9354/2024, o čom bol spísaný Záznam o nazretí do spisu.

Dňa 19.12.2025 bolo Stavebnému úradu doručené písomné odvolanie Odvolateľa, ktorý v tomto uviedol, cit.: „Dňa 8.12.2025 som prevzal na základe uznesenia Správneho súdu v Banskej Bystrici č. sp. zn. 58/35/2024 vydané stavebné povolenie mestom Žilina pod č. sp. 9354/2024-84946/2024-SU-DIA zo dňa 22.3.2024.

V súlade s poučením podávam odvolanie proti tomuto stavebnému povoleniu. Podľa stavebného povolenia rodinný dom bude napojený na sieť technického vybavenia územia - vodovod, kanalizácia, elektrická energia, plynová prípojka. Podmienky určené v zmysle § 66 ods. 4 stavebného zákona sú v rozhodnutí uvedené pre stav, ktorý má nastať, pričom samotný výrok rozhodnutia tieto domové prípojky povoľuje, s presnou identifikáciou pre SO 02 - NN prípojka, SO 03 - vodovodná prípojka, SO 04 - plynová prípojka. Okrem toho uvádza kanalizačnú prípojku a dažďovú prípojku bez konkretizácie definovania číslom stavebného objektu. Takýto stav nemožno považovať za súladný so stavebným zákonom a vykonávacím predpisom. Výrok rozhodnutia v tejto časti pôsobí zmätočne, aj keď prílohu rozhodnutia pre stavebníka tvorí overená projektová dokumentácia. Podľa rozhodnutia stavba v celom rozsahu uvedenom vo výroku sa nachádza a povoľuje na pozemku reg. „C“ parc. č. 297/168 ač. 297/169 vk.ú. Bánová. Toto nezodpovedá skutočnosti, určite nie pre domové prípojky - inžinierske siete. Tieto sú už medzičasom zhotovené na pozemku reg. „E“ parc. č. 200/2 druh pozemku orná pôda. Uvedený stav rovnako nemožno považovať za súladný so stavebným zákonom. Stavebný úrad bol povinný presne a úplne zistiť skutočný stav veci a pokiaľ stavebník neuviedol všetky parcely, ktoré majú byť využité na stavebnú činnosť a zhotovenie stavby, mal od neho požadovať odstránenie takého nedostatku žiadosti aj projektovej dokumentácie. Táto skutočnosť je významná aj tým, že parcela reg. „E“ č. 200/2 je v podielovom spoluvlastníctve, pričom stavebník nevlastní väčšinový podiel. Podľa zákona stavebník je povinný preukázať vlastnícke alebo iné právo k pozemku, ktorý má byť využitý na zhotovenie stavby aj jej časti, v tomto prípade domových prípojok. Stavebník so mnou ako s jedným so spoluvlastníkov tohto

pozemku nejednal. Predpokladám, že rovnako nejednal s ostatnými spoluvlastníkmi a nepredložil súhlas vlastníkov nadpolovičného podielu. Bez takého dokladu nemožno vydať stavebné povolenie. V čase nazretia do spisu dňa 8.12.2025 sa taký súhlas v spise nenachádzal.

S pozemkom reg. „E“ parc. č. 200/2 súvisí aj napojenie stavby na verejnú pozemnú komunikáciu. Podľa rozhodnutia vjazdu na pozemok stavby je plánovaný odbočením z prístupovej komunikácie. Táto nie je presne identifikovaná, ale podľa názvu stavby možno predpokladať, že je to ulica Družstevná nachádzajúca sa aj na parcelách reg. „E“ č. 199/2 a č. 200/2. Uvedené parcely sú v spoluvlastníctve viacerých osôb, medzi nimi aj mňa. Stavebným povolením nemožno zistiť akým aktom bolo povolené zriadenie vjazdu na pozemok stavby a v čase nazretia do spisu dňa 8.12.2025 sa v ňom nenachádzalo samostatné rozhodnutie v zmysle zákona o pozemných komunikáciách. Preto taký stav nemožno považovať za súladný so stavebným zákonom a so zákonom o pozemných komunikáciách. Na základe uvedeného namietam, že stavebný úrad nepoužil správny stavebný postup a vydal povolenie, ktoré nerešpektuje zásadu zákonnosti ako požaduje správny poriadok. Rozhodnutie, ktoré je nezákonné požadujem zrušiť.

Okrem uvedeného odvolania dávam stavebnému úradu na vedomie, že na mojom pozemku reg. „C“ parc. č. 297/14 po činnosti geodeta zostali zapichnuté značky bez toho, že by ma uvedený geodet informoval o vstupe na môj pozemok aspoň dodatočne. Poloha kolíkov vyvoláva pochybnosti lebo nezodpovedá priebehu hranice medzi pozemkami a podľa všetkého sa môže jednať o prípravu zásahu do výkonu vlastníckeho práva v súvislosti s povolenou stavbou na susednom pozemku reg. „C“ parc. č. 297/168. Podľa predbežného odhadu stavbu Novostavba rodinného domu ul. Družstevná, Žilina - Bánová postavil tak, že jeho odstup od hranice parciel reg. „C“ parc. č. 297/14 a č. 297/168 je menšia ako odstup 2 metre uvedený v územnom rozhodnutí č. 12100/2023-132599/2023-SU-DIA zo dňa 28.6.2023. Zistená situácia vyžaduje vykonanie štátneho stavebného dohľadu a presné geodetické zameranie skutočného stavu na pozemkoch reg. „C“ parc. č. 297/14 a č. 297/168. Dovtedy je nevyhnutné, aby stavebný úrad rozhodnutím zabezpečil zastavenie stavebných prác až do nastolenia súladu s právnym poriadkom Slovenskej republiky.“

Na základe doručeného odvolania Stavebný úrad v súlade s ust. § 56 Správneho poriadku listom pod č.: 2286/2026-4923/2026-SÚ-DIA zo dňa 26.01.2026 oboznámil účastníkov konania s jeho obsahom a súčasne ich vyzval, aby sa k tomuto vyjadrili najneskôr v lehote do 5 dní odo dňa doručenia oznámenia.

K podanému odvolaniu sa vyjadril Stavebník, ktorý v písomnosti ozn. ako: „Vyjadrenie k odvolaniu zo dňa 15.12.2025“ uviedol, cit.: „Mesto Žilina - Stavebný úrad vydal dňa 22.03.2024 stavebné povolenie pod č.sp. 9354/2024-84946/2024-SÚ-DIA na stavbu „novostavba rodinného domu ul. Družstevná, Žilina - Bánová (ďalej len „Stavba“) na pozemkoch registra „C“ parc. č. 297/168 a 297/169 v katastrálnom území Bánová. Proti tomuto rozhodnutiu podal Ing. Jan Radena, Moyzesova 60, 010 01 Žilina odvolanie.

K podanému odvolaniu podáva stavebník nasledovné vyjadrenie:

Stavebník má za to, že stavebné povolenie bolo vydané v súlade s príslušnými právnymi predpismi, pričom v stavebnom konaní boli stavebníkom predložené všetky doklady v súlade s požiadavkami osobitných právnych predpisov, z ktorých príslušný stavebný úrad vychádzal pri vydaní stavebného povolenia na Stavbu.

Na stavbu bolo vydané rozhodnutie o umiestnení stavby č. 12100/2023-132599/2023-SU-DIA zo dňa 28.6.2023, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 28.6.2023. V predmetnom

rozhodnutí bolo právoplatne rozhodnuté o umiestnení stavby a podmienkach umiestnenia Stavby, vrátane podmienok napojenia na sieť technického vybavenia a napojenia na pozemné komunikácie. Stavebník poukazuje na skutočnosť, že v súlade s § 61 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. stavebný zákon v znení neskorších predpisov na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní, sa v konaní o povolení stavby neprihliada.

Pokiaľ ide o samotné tvrdenia odvolateľa v podanom odvolaní, tieto sú prinajmenšom zavádzajúce a nevychádzajú zo skutkového stavu. Nie je pravdou, že vo vydanom stavebnom povolení na Stavbu nie je kanalizačná a dažďová prípojka označená číslom stavebného objektu. Z vydaného stavebného povolenia je naopak zrejmé, že kanalizačná prípojka a dažďová kanalizácia sú súčasťou objektu SO 03, čo korešponduje s projektovou dokumentáciou overenou v stavebnom konaní.

K námietkam odvolateľa ohľadom spoluvlastníckeho práva k pozemku EKN parc. č. 200/2 stavebník uvádza, že v rámci pasportizácie je predmetný pozemok (v registri CKN vedený ako súčasť pozemku parc. č. 1352/3) v celej jeho výmere vedený ako miestna komunikácia vo vlastníctve Mesta Žilina (ulica Družstevná), z ktorej je zabezpečený vjazd a napojenie na inžinierske siete všetkých nehnuteľností (rodinných domov) umiestnených po celej dĺžke komunikácie.

Napojenie na inžinierske siete a napojenie na pozemné komunikácie bolo povolené v súlade s vyjadreniami dotknutých orgánov a v súlade s príslušnými právnymi predpismi. Napojenie na pozemné komunikácie: navrhovaný vjazd bolo povolené na základe záväzného stanoviska Mesta Žilina, stavebný úrad, špeciálny stavebný úrad - doprava pod č. 11187/2023-119336/2023-SÚ-MZR zo dňa 20.4.2023 z existujúcej miestnej komunikácie, ktorá priamo susedí s pozemkami, na ktorých je Stavba realizovaná, a to pozemkami CKN 207/168 a 297/169 vo výlučnom vlastníctve stavebníka. Nakoľko vjazd na pozemok stavebníka ako aj napojenia na inžinierske siete sú zabezpečené z miestnej verejnej komunikácie vo vlastníctve Mesta Žilina priamo susediacej s pozemkami stavebníka, a to bez potreby prechodu (resp. umiestnenia inžinierskych sietí) cez/na iné cudzie pozemky, pre vydanie stavebného povolenia nebol potrebný súhlas vlastníkov, resp. spoluvlastníkov iných pozemkov ako pozemkov vo vlastníctve stavebníka.

Stavebník ďalej uvádza, že zameranie Stavby ako aj zameranie pozemkov, na ktorých je Stavba realizovaná bolo realizované autorizovaným geodetom s platným oprávnením. Značky boli zamerané a umiestnené na hranici pozemkov vo vlastníctve stavebníka a pozemku odvolateľa - pozemku CKN parc. č. 297/14. Tvrdenia odvolateľa o umiestnení značiek na jeho pozemku a nesprávnom umiestnení Stavby na základe jeho subjektívneho názoru bez zamerania uskutočneného autorizovaným geodetom považuje stavebník za irelevantné.

Na základe vyššie uvedených skutočností považujem odvolanie odvolateľa proti vydanému stavebnému povoleniu za neopodstatnené a žiadam, aby odvolací orgán odvolanie v celom rozsahu zamietol.“.

Odvolací spis bol na druhostupňové prejednanie a rozhodnutie predložený dňa 03.03.2026.

Podľa § 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.

Podľa § 59 ods. 2 Správneho poriadku: *Ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.*

RÚ ÚPV Žilina pristúpil k zmene rozhodnutia podľa § 59 ods. 2 Správneho poriadku, a to v časti jeho výroku ako je uvedené vyššie, čo odôvodňuje nasledovne:

Podľa § 10 ods. 1 písm. c) vyhlášky č. 453/2000 Z. z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „Vyhláška č. 453/2000 Z. z.“): *Stavebné povolenie obsahuje okrem všeobecných náležitostí parcelné čísla stavebných pozemkov podľa katastra nehnuteľností, na ktorých sa stavba povoľuje.*

Z citovaného ustanovenia Vyhlášky č. 453/2000 Z. z. vyplýva, že stavebné povolenie musí obsahovať parcelné čísla pozemkov, na ktorých sa stavba povoľuje.

Stavebný úrad vo výroku rozhodnutia uviedol pozemky v k.ú.: Bánová, s parc. č.: 297/168 a 297/169 KN-C, na ktorých sa povoľuje stavba rodinného domu, avšak opomenul uviesť parcelné čísla pozemkov, cez ktoré sú navrhnuté prípojky inžinierskych sietí, ktorými má byť rodinný dom napojený na technické vybavenie územia. Na rozdiel od územného rozhodnutia, keď sa pozemky dotknuté navrhovanými prípojkami neuvádzajú z dôvodu, že prípojky inžinierskych sietí sú v zmysle ust. § 139b ods. 8 písm. c) Stavebného zákona drobnými stavbami, ktoré si nevyžadujú územné rozhodnutie, čo vyplýva z ust. § 39a ods. 3 písm. b) Stavebného zákona, a teda sa neumiestňujú, v stavebnom konaní je stavebný úrad už povinný tieto uviesť, nakoľko ich stavebným povolením povoľuje.

Na základe vyššie uvedeného teda RÚ ÚPV Žilina pristúpil k zmene vo výrokovej časti stavebného povolenia a doplnil pozemky v k.ú.: Bánová, s parc. č.: 1352/93 a 1352/94 KN-C, cez ktoré sú vedené:

- kanalizačná prípojka (vedená cez pozemky v k.ú.: Bánová, s parc. č.: 1352/93 a 1352/94 KN-C),
- vodovodná prípojka (vedená cez pozemok v k.ú.: Bánová, s parc. č.: 1352/93 KN-C),
- plynová prípojka (vedená cez pozemky v k.ú.: Bánová, s parc. č.: 1352/93 a 1352/94 KN-C),
- NN prípojka (vedená cez pozemky v k.ú.: Bánová, s parc. č.: 1352/93 a 1352/94 KN-C).

Vyššie uvedenou zmenou vo výroku rozhodnutia bolo odstránené pochybenie Stavebného úradu, ktoré Odvolateľ namietal v podanom odvolaní.

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.*

RÚ ÚPV Žilina na základe predložených dokladov, preskúmal napadnuté rozhodnutie v rozsahu ustanovenia § 59 ods. 1 Správneho poriadku, porovnal ho so všetkými platnými predpismi všeobecne záväznými, ktoré bolo potrebné v konaní aplikovať a nezistil dôvody pre jeho zrušenie.

RÚ ÚPV Žilina sa stotožňuje s právnym názorom Stavebného úradu vysloveným v odôvodnení odvolaním napadnutého rozhodnutia a konštatuje, že odvolaním napadnuté rozhodnutie Stavebného úradu obsahuje všetky zákonom predpísané náležitosti, bolo vydané

v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi. Stavebný úrad vychádzal zo spoľahlivo zisteného stavu vecí.

Odvolateľ v podanom odvolaní namietal, že kanalizačná a dažďová prípojka nie sú definované konkrétnym číslom stavebného objektu.

Účastník konania si môže v stavebnom konaní uplatňovať pripomienky a námietky na ochranu svojho vlastníckeho práva k pozemkom a stavbám, ktoré by mohli byť povolenou stavbou priamo dotknuté. Akým spôsobom projektant označí stavbu a objektovú skladbu nezasahuje žiadnym spôsobom do vlastníckych práv vlastníkov susedných pozemkov a stavieb. Stavebný zákon a ani vykonávacie vyhlášky k nemu neurčujú, resp. neprikazujú členiť stavbu na stavebné objekty.

V danom prípade zo situácie stavby ako aj z výkresovej časti predloženej projektovej dokumentácie vyplýva, že stavebný objekt ozn. ako „SO 03“ zahŕňa vodovodnú prípojku, kanalizačnú prípojku a dažďovú kanalizáciu.

Odvolateľ v podanom odvolaní namietal, že pozemok registra „E“ s parc.č.: 200/2 KN, cez ktoré sú vedené prípojky inžinierskych sietí (prekrýva sa s pozemkom registra „C“ s parc.č.: 1352/93 KN-C, ktorý nemá založený list vlastníctva), je v podielovom spoluvlastníctve, pričom Stavebník nevlastní väčšinový podiel, Odvolateľ ako spoluvlastník nedal súhlas a predpokladá, že súhlas nedali ani ostatní spoluvlastníci pozemku.

Podľa § 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.*

Ako vyplýva z výkresu ozn. ako „C. Koordinačná situácia“, rodinný dom je na technické vybavenie územia napojený novonavrhovanými prípojkami inžinierskych sietí, a to kanalizačnou prípojkou, vodovodnou prípojkou, plynovou prípojkou a NN prípojkou, ktoré sú vedené aj pozemkami s parc.č.: 1352/93 a 1352/94 KN-C, ktoré sa prekrývajú s pozemkom registra „E“ parc.č.: 200/2 KN. Pozemky v k.ú.: Bánová, s parc.č.: 1352/93 a 1352/94 KN-C nemajú založené listy vlastníctva, avšak ich spôsob využitia je: „Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti“. V danom prípade je možné aplikovať ust. § 58 ods. 4 Stavebného zákona, keď sa v prípade podzemných stavieb nepreukazuje vlastnícke právo k pozemku, ktoré nemôžu ovplyvniť využitie pozemku na účel, na ktorý je určený. Jednoducho povedané, využitie daných pozemkov na účel, na ktorý sú určené zostáva po uskutočnení prípojok ten istý ako bol pred tým. RÚ ÚPV Žilina si k tomu ešte dovoľuje poznamenať, že pozemkami v k.ú.: Bánová, s parc.č.: 1352/93 a 1352/94 KN-C, tým pádom aj pozemkom registra „E“ s parc.č.: 200/2 KN, sú vedené verejné siete technického vybavenia územia (verejný vodovod, verejná kanalizácia, verejná NN sieť a plynovod).

Odvolateľ ďalej namietal povolenie zriadenia vjazdu z miestnej cesty (ulica Družstevná) na pozemok Stavebníka.

Podľa § 3 ods. 2 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov s účinnosťou do 31.03.2024 (ďalej len „Cestný zákon“): *Miestnu štátnu správu vo veciach miestnych ciest a účelových ciest vykonávajú obce ako prenesený výkon štátnej správy. Obce na miestnych cestách a na účelových cestách určujú použitie dopravných značiek, dopravných zariadení a povoľujú vyhradené parkoviská. Obce v rámci preneseného výkonu štátnej správy prejednávajú priestupky podľa § 22c na úseku miestnych ciest a účelových ciest.*

Podľa § 3b ods. 1 Cestného zákona: *O pripájaní pozemných komunikácií, zriaďovaní vjazdov z cesty alebo miestnej cesty na susedné nehnuteľnosti, o úpravách alebo zrušení pripojenia pozemných komunikácií a vjazdov z cesty alebo miestnej cesty na susedné nehnuteľnosti rozhoduje s ohľadom na ochranu dotknutej pozemnej komunikácie a na bezpečnosť premávky na nej príslušný cestný správny orgán.*

Podľa § 3b ods. 3 Cestného zákona: *Ak konanie podľa odseku 1 súvisí s umiestnením stavby alebo využitím územia, o ktorom rozhoduje stavebný úrad v územnom konaní, je konanie podľa odseku 1 súčasťou územného konania. Cestný správny orgán má v územnom konaní postavenie dotknutého orgánu,^{2aa)} ktorý v konaní uplatňuje svoju pôsobnosť pri ochrane pozemnej komunikácie záväzným stanoviskom.^{2ab)} Na vydanie záväzného stanoviska sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní.¹⁾*

1) Zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok).

Podľa § 3b ods. 4 Cestného zákona: *Cestný správny orgán pri povolení podľa odseku 1 rozhoduje na základe stanoviska správcu pozemnej komunikácie a stanoviska dopravného inšpektorátu vydaného v rozsahu jeho pôsobnosti podľa osobitných predpisov.^{1f)} Ak ide o diaľnicu, rozhoduje cestný správny orgán na základe stanoviska správcu pozemnej komunikácie a stanoviska Ministerstva vnútra Slovenskej republiky vydaného v rozsahu jeho pôsobnosti podľa osobitných predpisov.^{1f)}*

2aa) § 140a ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. v znení zákona č. 479/2005 Z. z.

2ab) § 140b zákona č. 50/1976 Zb. v znení zákona č. 479/2005 Z. z.

1f) Napríklad zákon č. 8/2009 Z. z. o cestnej premávke a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, vyhláška Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 9/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o cestnej premávke a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Z ust. § 3b ods. 1 Cestného zákona vyplýva, že o zriaďovaní vjazdu z cesty alebo miestnej cesty na susedné nehnuteľnosti rozhoduje s ohľadom na ochranu dotknutej pozemnej komunikácie a na bezpečnosť premávky na nej príslušný cestný správny orgán.

V danom prípade, keď sa k pozemku, na ktorom sa povoľuje stavba rodinného domu, zriaďuje vjazd z miestnej cesty (ulica Družstevná), príslušným cestným správnym orgánom je mesto Žilina.

Ak sa konanie o umiestnení stavby spája aj s pripojením na pozemnú komunikáciu alebo zriadením vjazdu z cesty, cestný správny orgán má v územnom konaní postavenie dotknutého orgánu, ktorý v konaní uplatňuje svoju pôsobnosť pri ochrane pozemnej komunikácie záväzným stanoviskom. Cestný správny orgán pri povolení pripojenia na pozemnú komunikáciu alebo zriadení vjazdu z cesty rozhoduje na základe stanoviska správcu pozemnej komunikácie a stanoviska dopravného inšpektorátu vydaného v rozsahu jeho

pôsobnosti podľa osobitných predpisov.

Súčasťou predloženého spisu týkajúceho sa vydaného stavebného povolenia bolo aj rozhodnutie o umiestnení stavby pod č.: 12100/2023-132599/2023-SÚ-DIA zo dňa 28.06.2023, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 02.08.2023. Z jeho obsahu vyplýva, že napojenie pozemku, na ktorom sa umiestňuje stavba rodinného domu, bude navrhovaným vjazdom. Ako už bolo uvedené vyššie, keďže v konaní o umiestnení stavby bol riešený aj vjazd na pozemok Stavebníka s miestnej cesty (ul. Družstevná), v súlade s ust. § 3b ods. 3 cestného zákona mesto Žilina ako príslušný cestný správny orgán mal v tomto konaní postavenie dotknutého orgánu s tým, že v rámci územného konania si uplatnil podmienky na ochranu ním sledovaných záujmov podľa Cestného zákona záväzným stanoviskom pod č.: 11187/2023-119336/2023-SÚ-MZR zo dňa 20.04.2023. Pre vydanie záväzného stanoviska si mesto Žilina ako cestný správny orgán pre miestne cesty zabezpečil stanoviská Žilinských komunikácií, a.s. Žilina ako správcu komunikácie a Okresného riaditeľstva PZ SR – Okresného dopravného inšpektorátu v Žiline, ako to vyplýva z ust. § 3b ods. 4 Cestného zákona.

Ďalej, samotné rozhodnutie o zriaďovaní vjazdov z cesty alebo miestnej cesty na susedné nehnuteľnosti je v kompetencii cestného správneho orgánu, teda nie je predmetom stavebného konania o stavbe rodinného domu a teda nie je možné zo strany účastníka si k nemu uplatňovať pripomienky a námietky v tomto konaní, resp. podávať odvolanie voči stavebnému povoleniu.

K namietaným skutočnostiam Odvolateľa týkajúcich sa vytyčovania hraníc medzi pozemkami Stavebníka a Odvolateľa, RÚ ÚPV Žilina má za dôležité uviesť, že RÚ ÚPV Žilina ako odvolací orgán na základe podaného odvolania skúma vydané stavebné povolenie ako aj postup Stavebného úradu, ktorý vydaniu rozhodnutia predchádzal. Účastníci stavebného konania si môžu uplatňovať svoje pripomienky a námietky len k podkladom rozhodnutia. Ak nastali určité skutočnosti po vydaní rozhodnutia, nakoľko Stavebník začal s uskutočňovaním stavby v dobrej viere, že Stavebným úradom vydané stavebné povolenie považoval v tom čase za právoplatné, tieto nemôžu byť predmetom prieskumu v rámci tohto odvolacieho konania.

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

RÚ ÚPV Žilina po oboznámení sa s dôvodmi odvolania podaného Odvolateľom, preskúmaním odvolaním napadnutého rozhodnutia Stavebného úradu a jeho porovnaním s platnými zákonmi a všeobecne záväznými predpismi, nezistil také porušenie v jeho konaní a rozhodnutí, pre ktoré by bolo odôvodnené preskúmané rozhodnutie zrušiť a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

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

JUDr. Ivan Šamudovský
riaditeľ RÚ ÚPV Žilina

Rozhodnutie sa účastníkom konania z dôvodu ich veľkého počtu oznamuje verejnou vyhláškou, ktorá musí byť vyvesená po dobu 15 dní na úradnej tabuli a na webovom sídle RÚ ÚP Žilina. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Mesto Žilina zabezpečí zverejnenie rozhodnutia na svojej úradnej tabuli a webovom sídle. Mesto Žilina bezodkladne oznámi skutočnosť o vyvesení a zvesení tohto rozhodnutia RÚ ÚPV Žilina.

Vyvesené od:

2.9.2020 H

Vyvesené do:

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu
Slovenskej republiky
Regionálny úrad pre územné plánovanie
a výstavbu Žilina
Uhoľná 571/1, 010 01 Žilina
-5-

**Pečiatka a podpis oprávnenej osoby
potvrdzujúcej vyvesenie a zvesenie:**

Účastníkom konania sa rozhodnutie oznamuje verejnou vyhláškou.

1. *stavebník*: Tomáš Mráz, bytom Jabloňová 348/22, 010 04 Žilina,
2. *osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté*:
vlastníci pozemkov registra „C“ parc.č.: 297/14; 297/163; 297/170; 297/167; 297/173; 1352/91 KN, a pozemkov registra „E“ parc.č.: 198/2; 200/2 KN,
3. *projektant*: Akad. arch. Dušan Voštenák, Veľká Okružná 2217/62, 010 01 Žilina,

Na vedomie:

4. Ing. Ján Radena, bytom Moyzesova 60, 010 01 Žilina
5. Mesto Žilina, stavebný úrad, Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina.

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 podanom proti rozhodnutiu mesta Žilina
Identifikátor: 20668/2026-18.1.2;68432/2026

Autorizácia elektronického dokumentu

Dokument autorizoval: JUDr. Ivan Šamudovský 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: 02.09.2026 10:25:08 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky: 02.09.2026 08:25:37 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje: 20668/2026-18.1.2;68432/2026

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotovil: Ing. Richard Pálffy
Funkcia alebo pracovné zaradenie: Referent
Označenie orgánu verejnej moci: Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
IČO: 54669464
Dátum vytvorenia doložky: 02.09.2026
Podpis a pečiatka: