



## VEREJNÁ VYHLÁŠKA

Číslo rozhodnutia: 14001/2026-15.1.2./16523

V Prešove dňa 27.02.2026

### ROZHODNUTIE

#### o odvolaní

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej aj ako „*Regionálny úrad Prešov*“) príslušný 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 „*stavebný zákon*“) a ustanovenia § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „*správny poriadok*“), na základe odvolania zo dňa 26.09.2025 odvolateľa Vladimíra Blažeka, bytom Šastínska 103, 841 05 Bratislava, v konaní zastúpený splnomocnencom, Advokátska kancelária SLOVÍK LAW, s.r.o., so sídlom Rubínová 1, 900 25 Chorvátsky Grob, IČO: 55 691 641 (ďalej aj ako „*odvolateľ*“), preskúmal rozhodnutie obce Ždiar č. j. 405/2024 zo dňa 04.09.2025 a rozhodol takto:

Podľa § 59 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, **zrušuje** rozhodnutie obce Ždiar č. j. 405/2024 zo dňa 04.09.2025 a vec **vracia** správnomu orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie.

#### Odôvodnenie

Obec Ždiar, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „*stavebný úrad*“), vydala dňa 04.09.2025 podľa § 39, § 39a a § 66 stavebného zákona rozhodnutie č. j. 405/2024, ktorým povoľuje stavbu: „**Novostavba rodinného domu REWALL**“ na pozemkoch parc. KN-C č. 5209/3, č. 5209/4, č. 2988/22, k. ú. Ždiar a prípojky cez pozemky parc. KNC č. 2988/18 a č. 2988/16, k. ú. Ždiar pre stavebníčku MUDr. Andreu Slodičákovú, Ždiar 616, 059 55 Ždiar.

Proti uvedenému rozhodnutiu podal odvolateľ (v konaní zastúpený splnomocnencom, Advokátskou kanceláriou SLOVÍK LAW, s.r.o., so sídlom Rubínová 1, 900 25 Chorvátsky Grob, IČO: 55 691 641, na základe splnomocnenia zo dňa 26.09.2025), v zákonom stanovenej lehote podľa § 54 správneho poriadku, odvolanie.

Odvolateľ vo svojom odvolaní namieta, že rozhodnutie považuje za nezákonné, vychádzajúce z nedostatočne zisteného skutkového stavu a nedostatočne odôvodnené a pri jeho vydávaní stavebný úrad vychádzal z neprípustného formalizmu a povolil v konaní o umiestnení stavby spojenom so stavebným konaním na predmetnú stavbu.

Uvádza, že stavebný úrad sa nedostatočne vypořiadal s jeho argumentáciou, ako účastníka konania, v predložených námietkach a pripomienkach. Zároveň považuje vydané rozhodnutie za nepreskúmateľné, nezrozumiteľné a nevykonateľné.

Odvolateľ predkladá stavebnému úradu ako dôkaz znalecký posudok č. 10/2025, vypracovaný znalcom Ing. Milanom Hačkom, PhD., Hutnícka 14, 040 01 Košice.

Odvolať v podanom odvolaní poukazuje na nedostatočné sa vyporiadanie s právnym vzťahom stavebníčky k prístupovej ceste, ktorá vedie k pozemkom parc. KN-C č. 5209/3, č. 5209/4, č. 2988/22, k. ú. Ždiar pre realizáciu stavby a vedenie prípojok cez pozemky parc. KNC č. 2988/18 a č. 2988/16, k. ú. Ždiar pre stavebníčku, ani so splnením podmienok pre prístupovú cestu k povoľovanej stavbe v zmysle ustanovení stavebného zákona. Uvádza, že stavebníčka je podielovou spoluvlastníčkou pozemku parc. KN-C č. 2993/1, k. ú. Ždiar, a to v podiele 1/48 z celku, rovnako ako odvolateľ. Zároveň stavebníčka, ako aj odvolateľ sú podielovými spoluvlastníkmi pozemkov parc. KN-C č. 2993/2 a č. 5533/1, k. ú. Ždiar. Odvolateľ je výlučným vlastníkom pozemkov parc. KN-C č. 2980/4, č. 5210/10, č. 5210/11, č. 5210/13, 5210/15, 5533/2, č. 5533/3 (LV č. 1478), k. ú. Ždiar a pozemkov parc. KN-C č. 2979/6, č. 2979/7, č. 2979/8, č. 2980/5 a č. 2980/7 (LV č. 1845), k. ú. Ždiar. Poukazuje na skutočnosť, že z predloženého znaleckého posudku vyplýva, že pozemky parc. KN-C č. 2993/2, č. 2993/1 a č. 5533/1, k. ú. Ždiar slúžia ako prístupová cesta k nehnuteľnostiam, na ktoré stavebný úrad vydal stavebné povolenie. Namieta, že na základe znaleckého posudku stav registra z katastrálneho operátu nie je totožný s reálnym stavom z kontrolného merania. Šírka cestnej komunikácie je v priemere 3,60 m (cca 3 m cesta + 60 cm rigol). Takto zrekonštruovaná pôvodná cesta svojou polohou zasahuje aj do pozemkov, ktoré sú výlučným vlastníctvom odvolateľa a ďalších tretích osôb. Namieta, že k týmto pozemkom stavebníčka nemá žiadne vlastnícke, či iné právo na ich užívanie. Na základe uvedeného odvolateľ poukazuje na skutočnosť, že stavebníčka je len podielovou spoluvlastníčkou pozemkov parc. KN-C č. 2993/1, č. 2993/2 a č. 5533/1, k. ú. Ždiar, pričom šírka prístupovej cesty na týchto pozemkoch je nedostatočná pre prejazd motorovými vozidlami. V prípade, že by odvolateľ si svoje nehnuteľnosti ohradil umiestnením zábran, nebol by možný prístup motorovými vozidlami k nehnuteľnostiam stavebníčky. Odvolateľ poukazuje, že uvedené skutočnosti stavebný úrad žiadnym spôsobom nebral do úvahy, ani ich neskúmal. Ďalej odkazuje na ustanovenie § 47 stavebného zákona, ktoré pojednáva o prístupovej ceste k stavbe, pričom užívacie právo musí byť musí nesporné, komunikácia musí spĺňať parametre v zmysle vykonávajúcej vyhlášky č. 532/2002 Z. z.

Odvolať sa domnieva, že stavebníčka nemá k svojej stavbe požadovanú prístupovú komunikáciu, nakoľko užívacie právo nemôže si na nej uplatňovať v celej jej dĺžke, a preto požaduje, aby stavebný úrad napadnuté rozhodnutie zrušil a vrátil stavebnému úradu na nové konanie, doplnené o dokazovanie právnych vzťahov k prístupovej komunikácii, zohľadnené o závery zo znaleckého posudku a zohľadniť, že povoľovaná stavba sa nemôže realizovať bez vyporiadaného vlastníckeho, resp. iného práva prístupovej komunikácii k nej. Tieto skutočnosti zohľadnil stavebný úrad pri vydávaní napadnutého rozhodnutia

Stavebný úrad oznámením č. 405/2024 zo dňa 08.10.2025 podľa § 56 správneho poriadku upovedomil účastníkov konania o obsahu podaného odvolania a vyzval ich, aby sa k nemu vyjadrili najneskôr do 7 pracovných dní jeho doručenia.

K podanému odvolaniu sa listom zo dňa 08.10.2025, vyjadrila účastníčka konania - stavebníčka MUDr. Andrea Slodičáková, Ždiar 616, 059 55 Ždiar (ďalej len „stavebníčka“). S podaným odvolaním nesúhlasí. Uvádza, že predmetom konania v spojenom územnom konaní o umiestnení stavby spojenom so stavebným konaním je povolenie stavby „**Novostavba rodinného domu REWALL**“ a nie prístupová cesta, preto sa domnieva, že odvolací orgán nemôže zrušiť rozhodnutie stavebného úradu pre nedostatky, týkajúce sa inej stavby, ktorá nie je predmetom jej žiadosti o vydanie stavebného povolenia. Poukázala na listy vlastníctva č. 1002 a č. 1855, k. ú. Ždiar, z ktorých je zrejmé, že má k týmto pozemkom spoluvlastnícky vzťah, z ktorého jej vyplýva užívacie právo aj ku cestnej komunikácii, ktorá je na nich umiestnená. Zároveň poukazuje, že v zmysle predmetných listov vlastníctva, je na týchto pozemkoch postavená inžinierska stavba (cestná miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť) a v zmysle grafickej časti existujúceho platného

územného plánu obce Ždiar je táto komunikácia pre verejné dopravné napojenie určená ako jestvujúca obslužná komunikácia a prístupová cesta.

Ďalej poukazovala na argumenty odvolateľa, že predmetnú prístupovú komunikáciu vybudoval na vlastné náklady, s tým že v konaní nepredložil žiadne dôkazy na podporu svojho tvrdenia. Domnievala sa, že tieto sporné otázky nie sú predmetom tohto konania, ale odvolateľ by mal tieto nároky si uplatniť v občianskoprávnom konaní.

K šírke cestného telesa uvádza, že tento znalecký posudok bol predložený až v odvolacom konaní, a vzhľadom na koncentračnú zásadu, sa na neho ako dôkaz nemá prihliadať.

Zároveň namietala, že táto prístupová cesta slúži aj pre, o. i., dve stavby, ktoré sú vo vlastníctve odvolateľa a umiestnené sú nad povolenou stavbou.

Záverom navrhuje odvolanie odvolateľa zamietnuť a rozhodnutie prvostupňového správneho orgánu potvrdiť.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, predložil ich spolu so spisovým materiálom a výsledkami doplneného konania Regionálnemu úradu pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, oddeleniu štátnej stavebnej správy, ako príslušnému odvolaciemu orgánu (ďalej len „odvolací orgán“) podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku.

Odvolací orgán, preskúmal v súlade s § 59 ods. 1 správneho poriadku odvolaním napadnuté rozhodnutie a spisový materiál týkajúci sa veci v celom rozsahu, porovnal jeho výrok aj odôvodnenie so všeobecne záväznými a v tejto veci aplikovateľnými právnymi predpismi, najmä s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona, príslušných vykonávacích vyhlášok a správneho poriadku a zistil nasledovné:

Dňa 30.12.2024 podali Ľubomír Slodičák a MUDr. Andrea Slodičáková, obaja bytom Ždiar 616, 059 55 Ždiar (ďalej aj ako „stavebníci“) žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu „**Novostavba rodinného domu**“ na pozemkoch parc. č. 5209/3 a č. 5209/4, k. ú. Ždiar.

Stavebný úrad oznámením č. 405/2024 zo dňa 25.04.2025 oznámil v súlade s § 39a ods. 4 a § 61 ods. 4 stavebného zákona účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie spojeného konania o umiestnení stavby so stavebným konaním na pozemkoch parc. KN-C č. 5209/3, č. 5209/4, č. 2988/22, k. ú. Ždiar a prípojky cez pozemky parc. KNC č. 2988/18 a č. 2988/16, k. ú. Ždiar pre stavebníkov Ľubomír Slodičák a MUDr. Andrea Slodičáková, obaja bytom Ždiar 616, 059 55 Ždiar a zároveň v zmysle § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania. Účastníkom konania umožnil nahliadnuť do podkladov rozhodnutia na stavebnom úrade a upozornil ich, že môžu uplatniť svoje námietky a pripomienky najneskôr do 7 pracovných dní odo doručenia tohto oznámenia.

Dňa 06.05.2025 bola stavebnému úradu listom zo dňa 05.05.2026 doručená námietka účastníka konania Vladimíra Blažeka, Šaštínska 10, 841 05 Bratislava. Poukazoval na skutočnosť, že stavebníci nie sú vlastníkami prístupovej cesty, ktorá by spĺňala šírku 3 m. Uviedol, že toto cestné teleso dal vybudovať na vlastné náklady a cesta svojimi rozmermi zasahuje hlboko do pozemkov, ktoré sú vo vlastníctve jeho a susedov. Z uvedeného dôvodu žiadal stavebný úrad o zastavenie stavebného konania, a to až do času vyriešenia týchto vlastníckych sporov. Ďalej poukazoval na skutočnosť, že nehnuteľnosť s popisným číslom 616 vo vlastníctve stavebníkov bol postavený ako rodinný dom, a časom sa stal z neho penzión. V dôsledku parkovania hostí dochádza k neprejazdnosti tejto prístupovej cesty.

Listom zo dňa 05.05.2026 bola stavebnému úradu listom dňa 06.05.2026 doručená námietka účastníkov konania Jána Bekeša a Zdenka Bekeša, Ždiar 321, 059 55 Ždiar. Namietali, že prípojky inžinierskych sietí k povoľovanej stavbe budú vedené cez pozemky prc. KN C č. 29881/18 a č. 2988/16, k. ú. Ždiar su predmetom vedeného súdneho konania na Okresnom súde Poprad pod sp. Zn. 19C/89/2024.

Dňa 04.09.2025 doručila účastníčka konania MUDr. Andrea Slodičáková, bytom Ždiar 616, 059 55 Ždiar (ďalej aj ako „stavebníčka“) na stavebný úrad čestné vyhlásenie, v ktorom vyhlásila, že v predmetnom stavebnom konaní bude vystupovať ako jediný stavebník, pričom v konaní si bude uplatňovať postavenie účastníka konania oproti podanej žiadosti výlučne len ona.

Následne stavebný úrad vydal dňa 04.09.2025 podaným odvolaním napadnuté rozhodnutie č. 405/2024, ktorým podľa § 39, § 39a a §66 stavebného zákona povolil stavbu: „**Novostavba rodinného domu REWALL**“ na pozemkoch parc. KN-C č. 5209/3, č. 5209/4, č. 2988/22, k. ú. Ždiar a prípojky cez pozemky parc. KNC č. 2988/18 a č. 2988/16, k. ú. Ždiar pre stavebníčku MUDr. Andreu Slodičákovú, Ždiar 616, 059 55 Ždiar s odôvodnením, že bolo zistené, že uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti, ani ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. Na uskutočnenie stavby určil podľa § 66 stavebného zákona podmienky uvedené v rozhodnutí.

Odvolačný orgán po preskúmaní napadnutého rozhodnutia na podklade stavebným úradom predloženého spisového materiálu v danej veci k postupu stavebného úradu a podanému odvolaniu uvádza:

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

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

*Podľa § 142l ods. 1 stavebného zákona, konania začaté na stavebnom úrade podľa doterajších predpisov, ktoré neboli právoplatne skončené rozhodnutím vo veci do 31. marca 2024, sa dokončia podľa predpisov účinných do 31. marca 2024.*

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

*Podľa § 139b ods. 1 písm. a) stavebného zákona, bytové budovy, ktorých zastavaná plocha nepresahuje 300 m<sup>2</sup>, majú jedno nadzemné podlažie a môžu mať aj jedno podzemné podlažie a podkrovie, alebo majú dve nadzemné podlažia s plochou strechou a môžu mať aj jedno podzemné podlažie.*

Vzhľadom na skutočnosť, že jednoduché stavby sa môžu povoľovať v spojenom územnom a stavebnom konaní (§ 39 ods. 4 stavebného zákona), alebo v samostatnom stavebnom konaní, ktoré nasleduje po územnom konaní a stavebník ku žiadosti predkladá projektovú dokumentáciu vypracovanú v zmysle ustanovení § 9 vyhlášky č. 453/2000 Z.z.

V danom prípade stavebný úrad posúdil žiadosť stavebníka o vydanie stavebného povolenia spolu s priloženými dokladmi a po jej vyhodnotení spojil územne konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním tak, ako to umožňuje § 39a ods. 4 stavebného zákona a oznámil spojené územné konanie so stavebným konaním na stavbu „**Novostavba rodinného domu REWALL**“ na pozemkoch parc. KN-C č. 5209/3, č. 5209/4, č. 2988/22, k. ú. Ždiar a prípojky cez pozemky parc. KNC č. 2988/18 a č. 2988/16, k. ú. Ždiar.

Podľa § 59 ods.1 stavebného zákona, účastníkmi stavebného konania sú: a) stavebník, b) 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 c) ďalšie osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu, d) stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba, e) projektant v časti, ktorá sa týka projektu stavby.

Podľa § 143 občianskeho zákonníka, v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov je všetko, čo môže byť predmetom vlastníctva a čo nadobudol niektorý z manželov za trvania manželstva, s výnimkou vecí získaných dedičstvom alebo darom, ako aj vecí, ktoré podľa svojej povahy slúžia osobnej potrebe alebo výkonu povolania len jedného z manželov, a vecí vydaných v rámci predpisov o reštitúcii majetku jednému z manželov, ktorý mal vydanú vec vo vlastníctve pred uzavretím manželstva alebo ktorému bola vec vydaná ako právnomu nástupcovi pôvodného vlastníka.

Podľa § 143a ods. 1 občianskeho zákonníka, manželia môžu dohodou rozšíriť alebo zúžiť zákonom určený rozsah bezpodielového spoluvlastníctva. Obdobne sa môžu dohodnúť aj o správe spoločného majetku.

Podľa § 143a ods. 3 občianskeho zákonníka, dohoda podľa odsekov 1 a 2 vyžaduje formu notárskej zápisnice. Manželia sa môžu voči inej osobe na túto dohodu odvolať len vtedy, ak jej je táto dohoda známa.

Stavebný zákon ustanovením § 59 osobitne upravuje okruh účastníkov stavebného konania, preto sa neuplatňuje § 14 správneho poriadku.

V danom prípade dňa 30.12.2024 podali Ľubomír Slodičák a MUDr. Andrea Slodičáková, obaja bytom Ždiar 616, 059 55 Ždiar (ďalej aj ako „stavebníci“) žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu „**Novostavba rodinného domu**“ na pozemkoch parc. č. 5209/3 a č. 5209/4, k. ú. Ždiar, obaja spoluvlastníci sú zapísaní na liste vlastníctva č. 2116, ako v rámci bezpodielového spoluvlastníctva manželov. V súlade so žiadosťou, ako aj údajmi z listu vlastníctva, stavebný úrad oznámením č. 405/2024 zo dňa 25.04.2025 oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie spojeného konania o umiestnení stavby so stavebným konaním pre stavebníkov Ľubomíra Slodičáka a MUDr. Andreu Slodičákovú, ako účastníkov konania v zmysle 59 ods. 1 stavebného zákona.

V priebehu konania doručila účastníčka konania MUDr. Andrea Slodičáková, ako stavebníčka, na stavebný úrad čestné vyhlásenie zo dňa 04.09.2025, v ktorom vyhlásila, že v predmetnom stavebnom konaní bude vystupovať ako jediný stavebník, pričom v konaní Ľubomír Slodičák si nebude uplatňovať postavenie účastníka konania, ani nebude požadovať, aby v rozhodnutí o povolení stavby bolo vydané aj na neho, ako stavebníka. Na základe uvedeného čestného vyhlásenia stavebný úrad vydal rozhodnutie o povolení stavby len na stavebníčku.

V súvislosti s opomenutím stavebníka Ľubomíra Slodičáka vo vydanom rozhodnutí, odvolací orgán uvádza, že čestné vyhlásenie zo dňa 04.09.2025 nemalo žiadne právne účinky. Stavebníčka nemôže vyhlásiť za tretiu osobu, že sa vzdáva svojho postavenia v konaní, preto na základe takého úkonu stavebníčky nebolo v právomoci stavebného úradu ho vo vydanom rozhodnutí opomenúť. Účastník konania z vlastnej vôle sa môže rozhodnúť, že si svoje práva v správnom konaní nebude aktívne uplatňovať (napr. preberať písomnosti, podávať návrhy a námietky, podávať odvolanie), alebo sa svojho postavenia v konaní vzdá, ale správny orgán tak môže urobiť na základe jeho prejavenej vôle.

Stavebný úrad vychádza pri vymedzení účastníkov konania z údajov na liste vlastníctva, podanej žiadosti a príslušných ustanovení stavebného zákona.

Stavebníčka v konaní stavebnému úradu nepredložila ani žiadnu notársky overenú dohodu, na základe ktorej by v zmysle citovaných ustanovení občianskeho zákonníka došlo k zúženiu zákonom určeného rozsahu bezpodielového spoluvlastníctva manželov.

Pokiaľ stavebný úrad vydal rozhodnutie iba pre stavebníčku, konal tak bez zákonného dôvodu.

Vychádzajúc z uvedeného odvolací orgán uvádza, že dané rozhodnutie bolo vydané v rozpore so stavebným zákonom.

Podľa § 126 ods. 1 stavebného zákona, *ak sa konanie podľa tohto zákona dotýka záujmov chránených predpismi o ochrane zdravia ľudu, o utváraní a ochrane zdravých životných podmienok, vodách, o ochrane prírodných liečebných kúpeľov a prírodných liečivých zdrojov, o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu, o lesoch a lesnom hospodárstve, o opatreniach na ochranu ovzdušia, o ochrane a využití nerastného bohatstva, o kultúrnych pamiatkach, o štátnej ochrane prírody, o požiarnej ochrane, o zákaze biologických zbraní, na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, o odpadoch, o veterinárnej starostlivosti, o vplyvoch na životné prostredie, o jadrovej bezpečnosti jadrových zariadení, o prevencii závažných priemyselných havárií, o správe štátnych hraníc, o pozemných komunikáciách, o dráhach 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 § 140 stavebného zákona, ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.

Podľa prvej vety § 3 ods. 5 správneho poriadku, rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci.

Podľa § 140a ods. 1 písm. a) stavebného zákona, *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 nadväzovať alebo s ním súvisí.*

Podľa § 140b ods.1 písm. c) stavebného zákona *záväzné stanovisko je na účely konaní podľa tohto zákona stanovisko, vyjadrenie, súhlas alebo iný správny úkon dotknutého orgánu, uplatňujúceho záujmy chránené osobitnými predpismi, ktorý je ako záväzné stanovisko upravený v osobitnom predpise. Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.*

Vplyv povoľovanej stavby na okolitú zástavbu z objektívneho hľadiska možno posúdiť na základe vyjadrení dotknutých orgánov spolupôsobiacich v konaní, ktoré sa v konaní podľa stavebného zákona k predloženej dokumentácii vyjadrujú práve z uvedených hľadísk a z hľadísk nimi sledovaných záujmov podľa osobitných predpisov chránia verejné záujmy.

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

Stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov a preskúma návrh a jeho súlad s podkladmi podľa § 37 ods. 1 stavebného zákona a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdi, či vyhovuje všeobecným požiadavkám na priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia, všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu.

Obec Ždiar ako príslušný orgán územného plánovania má v konaní posúdiť súlad stavby s platným územným plánom obce vydať záväzné stanovisko, ktorom posúdi súlad umiestňovanej stavby s územným plánom obce Ždiar. V predložennom spisovom materiáli takéto stanovisko chýba.

Podľa § 3 ods. 3 písm. c) vyhlášky č. 453/2000 Z. z., *k návrhu na vydanie územného rozhodnutia sa prikladajú rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce.*

Podľa § 3 ods. 2 písm. c) zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší (ďalej ako „zákon o ovzduší“), stacionárne zdroje sa podľa miery ich vplyvu na ovzdušie alebo podľa rozsahu znečisťovania ovzdušia členia na malý zdroj, ktorým je ostatný technologický celok, plochy, na ktorých sa vykonávajú práce, ktoré môžu spôsobovať znečisťovanie ovzdušia, skládky palív, surovín, produktov a odpadov a stavby, zariadenia a činnosti znečisťujúce ovzdušie, ak nie sú súčasťou veľkého zdroja alebo stredného zdroja.

Podľa § 17 ods. 1 písm. a) zákona o ovzduší, súhlas orgánu ochrany ovzdušia je potrebný na vydanie rozhodnutí o umiestnení stavieb veľkých zdrojov a stredných zdrojov, rozhodnutí o povolení stavieb veľkých zdrojov a stredných zdrojov a malých zdrojov vrátane ich zmien a rozhodnutí na ich užívanie; tento súhlas je záväzným stanoviskom.

Podľa § 27 ods. 1 písm. c) zákona o ovzduší, obec pri prenesenom výkone štátnej správy v oblasti ochrany ovzdušia vydáva súhlas pre malé zdroje podľa § 17 ods. 1 písm. a), c) a f).

V správnom konaní je dôležité, aby správny orgán pri rozhodovacej činnosti vychádzal vždy zo spoľahlivo zisteného stavu veci.

Vplyv povoľovanej stavby na okolitú zástavbu sa z objektívneho hľadiska posudzuje na základe vyjadrení a stanovísk dotknutých orgánov spolupôsobiacich v konaní, ktoré sa v konaní podľa stavebného zákona vyjadrujú k predloženej projektovej dokumentácii práve z hľadiska nimi sledovaných a chránených záujmov. Dotknuté orgány sú spolupracujúce orgány verejnej správy špecializujúce sa na oblasť, ktorá je už mimo rámca pôsobnosti stavebného úradu. Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán príslušný na konanie podľa stavebného zákona záväzný, je povinný ho rešpektovať, vychádzať z neho a bez jeho zosúladenia s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.

Odvolačný orgán pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia a s ním súvisiaceho spisového materiálu zistil, že v Sprievodnej a technickej správe je v časti 3.3 Vykurovanie uvedené, že ako zdroj tepla na vykurovanie bude kotol na biomasu a sekundárnym zdrojom tepla je krb na biomasu a vo výkresovej časti je zakreslené komínové teleso, ale spisový materiál neobsahuje záväzné stanovisko orgánu ochrany životného prostredia, ako dotknutého orgánu chrániaceho záujmy podľa § 126 ods. 1 stavebného zákona.

Z uvedených ustanovení zákona o ovzduší vyplýva, že v danom prípade bolo potrebné zabezpečiť súhlas príslušného orgánu ochrany ovzdušia na povolenie malého zdroja znečisťovania ovzdušia, ktorý v stavebnom konaní zabezpečený nebol.

K odôvodneniu stavebného úradu týkajúceho sa námietky, že stavebníčka nemá k svojej stavbe požadovanú prístupovú komunikáciu, nakoľko užívacie právo nemôže si na nej uplatňovať v celej jej dĺžke odvolací orgán dopĺňa nasledovne:

Výstavbu, užívanie a ochranu pozemných komunikácií, práva a povinnosti vlastníkov a správcov pozemných komunikácií a ich užívateľov, ako aj pôsobnosť orgánov štátnej správy a orgánov štátneho odborného dozoru vo veciach pozemných komunikácií upravuje zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (ďalej len „cestný zákon“). Podľa prvej vety § 6 ods. 1 cestného zákona, premávku na pozemných komunikáciách upravujú osobitné predpisy; v ich medziach môže každý užívať pozemné komunikácie obvyklým spôsobom na účely, na ktoré sú určené (ďalej len „všeobecné užívanie“).

Z uvedeného je zrejme, že otázky užívania pozemných komunikácií nie sú inštitútom súkromného práva, ale verejnoprávnym oprávnením.

Podľa údajov publikovaných na [www.cdb.sk](http://www.cdb.sk) (cestná databanka), prevádzkovanou Slovenskou správou ciest, ktoré sú verejnými údajmi rezortu dopravy, je cesta na pozemkoch uvedených v predloženej znaleckom posudku, k. ú. Ždiar, pozemnou komunikáciou v obci Ždiar, neurčenej triedy, s názvom úseku 2731E05800-2731E04500, ID úseku 1423394, typ úseku je medzikrižovatkový, dopravným smer ako obojsmerka, s evidenčnou dĺžkou 574,00 m, funkčnou kvalifikáciou ako miestna, v zaradená v kategórii obslužnej miestnej komunikácii, s prejazdnom dĺžkou 579,00 m (zdroj [www.cdb.sk](http://www.cdb.sk)).

Vychádzajúc z vyššie uvedeného odvolací orgán uvádza, že ide o verejne prístupné motoristické pozemné komunikácie, primárne určené na pohyb motoristických dopravných prostriedkov, na prejazd ktorých sa nevyžaduje súhlas vlastníka, alebo správcu pozemnej komunikácie ani vlastníka pozemku pod ňou.

Podľa STN 73 61 10 je miestna komunikácia pozemnou komunikáciou, ktorá je súčasťou dopravného vybavenia určitého sídelného útvaru alebo vytvára dopravné spojenie v jeho záujmovom území a podľa urbanisticko – dopravnej funkcie sa miestne komunikácie triedia na rýchlostné, zberné, obslužné a nemotoristické.

V tejto súvislosti regionálny úrad uvádza, že Obec Ždiar má platný územný plán obce schválený uzn. č. 68/1999 v znení neskorších zmien a doplnkov a jeho záväzná časť je vyhlásená VZN č. 3/2018. v znení VZN č. 1/2023.

Podľa územného plánu obce záväzného výkresu č. 2 a 4 pozemok parc. č. KN-C č. 5209/3,4, 2988/22 k. ú. Ždiar má funkčné využitie: navrhovaná plocha rodinného domu, nachádza sa mimo územia PRLA. Zastavaná plocha rodinného domu nesmie presiahnuť 200 m<sup>2</sup>; povolené sú max. 2 nadzemné podlažia a jednopodlažné podkrovie

V zmysle územného plánu obce Ždiar je rodinný dom prístupný z miestnej cesty po parcele KN C č.5531/1 a 2990/1, s funkčným využitím ako obslužná prístupová komunikácia.

Podľa predloženej projektovej dokumentácie ide o samostatne stojaci rodinný dom. Rodinný dom má dve podlažia a podkrovie, garážovanie je riešené ako súčasť rodinných domov.

Povoľovaný rodinný dom má zastavanú plochu 169,36 m<sup>2</sup> a podľa územného plánu obce Ždiar je prístupný po pozemkoch parc. KN C č.5531/1 a 2990/1, k. ú. Ždiar, s funkčným využitím ako obslužná prístupová komunikácia.

Navrhované umiestnenie a stavebno-technické riešenie stavby „Novostavba rodinného domu REWALL“ na pozemkoch parc. KN-C č. 5209/3,4, 2988/22, k.ú. Ždiar je v súlade s územným plánom obce Ždiar, jeho záväznou časťou. Novostavba RD je umiestnená na ploche určenej pre bývanie v rodinných domov a prístupná je po existujúcej obslužnej, prístupovej komunikácii, vedenej ako ukľudnená doprava.

Sú splnené urbanisticko- architektonické regulatívy ako zastavanosť, podiel zelene, podlažnosť.

V súvislosti s prístupovou cestou odvolací orgán poukazuje na ustanovenie § 3b ods. 1 zákona č. 135/1961 o pozemných komunikáciách (cestný zákon), o pripájaní pozemných komunikácií, zriaďovaní vjazdov z cesty alebo miestnej komunikácie na susedné nehnuteľnosti, o úpravách alebo zrušení pripojenia pozemných komunikácií a vjazdov z cesty alebo miestnej komunikácie na susedné nehnuteľnosti rozhoduje s ohľadom na ochranu dotknutej pozemnej komunikácie a na bezpečnosť premávky na nej príslušný cestný správny orgán.

Podľa § 3b ods. 2 cestného zákona, miestnu štátnu správu vo veciach miestnych komunikácií a účelových komunikácií vykonávajú obce ako prenesený výkon štátnej správy.

Odvolací orgán uvádza, že v konaní sa nevyjadril príslušný dotknutý orgán štátnej správy na úseku cestnej dopravy a pozemných komunikácií, vykonávajúci miestnu štátnu správu vo veciach miestnych a účelových komunikácií, ako prenesený výkon štátnej správy podľa § 3 ods. 2 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov.

Podľa § 47 písm. c) 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 stavba stavebnotechnickým vybavením zodpovedala účelu a spôsobu užívania, a ak ide o stavbu, ktorá je určená len na užívanie osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, alebo o stavbu, ktorá je prístupná širokej verejnosti, aby spĺňala aj osobitné požiadavky na užívanie stavby osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, najmä požiadavku bezbariérovosti.*

Stavebný zákon v § 47 ustanovuje všeobecné technické požiadavky na navrhovanie stavieb. Podľa uvedeného ustanovenia 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.

K námietke odvolateľa, ktorý v súvislosti s prístupovou cestou odkazuje na ustanovenie § 47 stavebného zákona, ktoré pojednáva o prístupovej ceste k stavbe, pričom uvádza, že užívacie právo musí byť nesporné, komunikácia musí spĺňať parametre v zmysle vykonávajúcej vyhlášky č. 532/2002 Z. z, odvolací orgán uvádza, že ustanovenie § 47 písm. d) stavebného zákona zakotvuje povinnosť, aby k navrhovanej stavbe viedla prístupová cesta. Stavebný zákon explicitne neustanovuje, či musí prístupová cesta viesť k pozemku, na ktorom majú stavebníci záujem stavbu postaviť, už v čase územného a stavebného konania o umiestnení a povolení stavby, alebo až neskôr. Teória stavebného práva ako aj aplikačná prax dovodila, že prístupová cesta nemusí k pozemku, na ktorom má byť stavba postavená, viesť už v čase územného či stavebného konania.

Uvedený právny názor vyplýva aj zo systematického výkladu § 47 v spojení najmä s § 135 stavebného zákona. Na základe uvedených ustanovení stavebného zákona možno uzavrieť, že podmienkou vydania stavebného povolenia nie je, aby k pozemku, na ktorom chce stavebník stavať, viedla prístupová cesta. Navyiac, jedna z vykonávacích vyhlášok stavebného zákona – konkrétne vyhláška č. 532/2002 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie explicitne v ustanovení § 7 ods. 4 ustanovuje, že prístupové cesty k stavbe musia byť zhotovené do začatia užívania stavby. Teda z uvedeného jednoznačne vyplýva, že prístupové cesty postačí k stavbe vybudovať a zabezpečiť až do času, pokým začnú stavbu oprávnené osoby užívať. Okrem toho, ak aj nie sú ešte prístupové cesty k stavbe vybudované alebo zabezpečené, môže stavebný úrad podľa § 83 stavebného zákona povoliť vlastníkom stavby predčasne jej užívanie aj pred odovzdaním a prevzatím všetkých dodávok, pokiaľ to nemá podstatný vplyv na užívateľnosť stavby a predčasné užívanie neohrozuje bezpečnosť a zdravie osôb.

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

Podľa § 47 ods. 2 správneho poriadku, *výrok obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania. Pokiaľ sa v rozhodnutí ukladá účastníkovi konania povinnosť na plnenie, správny orgán určí pre ňu lehotu; lehota nesmie byť kratšia, než ustanovuje osobitný zákon.*

Výrok je najdôležitejšou časťou rozhodnutia, pretože obsahuje rozhodnutie vo veci, ktorá musí byť jednoznačne špecifikovaná. Musí byť formulovaný presne, určito, stručne a musí vyjadrovať úplné riešenie veci, ktorá je predmetom správneho konania. Z výroku musí byť zrejmé, čo bolo predmetom správneho rozhodovania, na základe akého právneho predpisu a ktorého ustanovenia správny orgán rozhodoval.

Odvolací orgán upozorňuje stavebný úrad na nesprávnu aplikáciu ustanovení stavebného zákona. Stavebný úrad rozhodnutím č. 405/2024 povolil stavbu „**Novostavba rodinného domu REWALL**“ na pozemkoch parc. KN-C č. 5209/3, č. 5209/4, č. 2988/22, k. ú. Ždiar a prípojky cez pozemky parc. KNC č. 2988/18 a č. 2988/16, k. ú. Ždiar pre stavebníčku podľa § 39, § 39a a § 66 stavebného zákona. Správne mal stavbu povoľovať podľa § 39a ods. 4 a § 66 stavebného zákona.

Zároveň upozorňuje na skutočnosť, že žiadosť o stavebné povolenie je návrhovým konaním. V žiadosti zo dňa 30.12.2024 stavebníci žiadali stavebný úrad o vydanie stavebného povolenia na stavbu „**Novostavba rodinného domu**“ na pozemkoch parc. č. 5209/3 a č. 5209/4, k. ú. Ždiar, no

vydanom rozhodnutí sú uvedené aj pozemky parc. č. 2988/22, č. 2988/18 a č. 2988/16, k. ú. Ždiar, pričom toto rozšírenie žiadosti nijakým spôsobom v rozhodnutí neodôvodnil.

Podľa § 8 ods. 2 vyhlášky MŽP 453/2000 Z.z., k žiadosti o stavebné povolenie sa prikladajú a) doklady, ktorými stavebník preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo stavby alebo že má k pozemku či stavbe iné právo, ktoré ho oprávňuje zriadiť na pozemku požadovanú stavbu alebo vykonať zmenu stavby, alebo udržiavacie práce na nej, b) projektová dokumentácia stavby (projekt stavby) vypracovaná oprávnenou osobou v troch vyhotoveniach; ak ide o stavby podľa § 45 ods. 6 písm. a) zákona, postačí dokumentácia vypracovaná osobou s príslušným odborným vzdelaním, c) rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce, d) doklady o rokovaní s účastníkmi stavebného konania, ak sa konali pred podaním žiadosti, e) kópia všeobecne záväzného nariadenia o schválení územného plánu zóny, ak sa územné rozhodnutie nevyžaduje, f) ak ide o stavbu uskutočňovanú svojpomocou, vyhlásenie stavebného dozoru alebo kvalifikovanej osoby, že bude zabezpečovať odborné vedenie uskutočňovania stavby.

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

Podľa § 3 ods. 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 § 32 ods. 1 správneho poriadku, správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov 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 § 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 § 47 ods. 3 správneho poriadku, v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.

Odvolací orgán v zmysle § 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmal napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu. Oboznámil sa s obsahom spisového materiálu, preskúmal zákonnosť postupu stavebného úradu pri vydávaní napadnutého rozhodnutia, porovnal jeho výrok aj odôvodnenie so všeobecne záväznými právnymi predpismi najmä s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku a zistil, že v napadnutom rozhodnutí sú také nedostatky, pre ktoré posúdil jeho postup ako nesprávny.

Vzhľadom na zistené nedostatky v prvostupňovom konaní, stavebný úrad je povinný sa vecou opätovne zaoberať, zistené nedostatky odstrániť a vydať rozhodnutie, ktoré bude v súlade so zákonom.

Vychádzajúc z uvedeného bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je to uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

## **Poučenie:**

Toto rozhodnutie je v zmysle § 59 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní k o n e č n é a nie je možné proti nemu podať odvolanie. V zmysle § 7 písm. e) zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok, rozhodnutie nie je preskúmateľné súdom.

Toto rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli obce Ždiar a zároveň bude zverejnené na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli a webovom sídle obce Ždiar. Posledný deň vyvesenia je dňom doručenia. Rozhodnutie sa súčasne zverejní na úradnej tabuli a na webovom sídle Regionálneho úradu.

Vyvesené dňa: .....

Zvesené dňa: .....

Pečiatka, podpis:

Pečiatka, podpis:

**JUDr. Elena Kahancová**  
riaditeľka

**Na vedomie (bez právnych účinkov v zmysle dátumu doručenia):**

01. OÚ Poprad, odbor starostlivosti o ŽP, Nábr. Jána Pavla II. 16, 058 01 Poprad
02. OÚ Poprad, pozemkový a lesný odbor, Nábr. Jána Pavla II. 16, 058 01 Poprad
03. Krajský pamiatkový úrad Prešov, Hlavná 115, 080 01 Prešov
04. PVPS a. s., Hraničná 662/17, 058 01 Poprad
05. SPP-Distribučná a. s., Plátenická 2, 821 09 Bratislava
06. VSD a. a., Mlynská 31, 042 91 Košice, T-Com Slovak Telecom a. s., Poštová 18, PO BOX D-30, 040 01 Košice
07. Ľubomír Slodičák, Ždiar 616, 059 66 Ždiar
08. MUDr. Andrea Slodičáková, Ždiar 616, 059 66 Ždiar
09. ArchAldia s. r. o., Ing. Jaroslav Budzák, Sv. rodiny 43, 059 07 Lendak, projektant
10. Ing. Peter Bendík, Ústecko-Orlická 330/25, 058 01 Poprad – stavebný dozor
11. SLOVÍK LAW, s.r.o., Rubínová 1, 900 25 Chorvátsky Grob, IČO: 55 691 641
12. Obec Ždiar, stavebný úrad, Ždiar 202, 059 55 Ždiar - po nadobudnutí právoplatnosti spolu so spisovým materiálom

