



konajúci prostredníctvom

Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Trenčín
Oddelenie štátnej stavebnej správy

Trenčín, 16.09.2026

Číslo: 27254/2026-20.1.2.

72800/2026

ROZHODNUTIE

Verejná vyhláška

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Trenčín, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej len „odvolací orgán“) ako príslušný správny orgán podľa ustanovenia § 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) v znení neskorších predpisov (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“), na základe odvolania účastníka konania DEC Property s.r.o., Malinovského 1242/26, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, IČO: 50 176 218 v zastúpení splnomocneného Mgr. Miroslava Pavlíka, Podjavorinskej 1922/9, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, IČO: 42 378 311 (ďalej aj „odvolateľ“), preskúmal rozhodnutie mesta Nové Mesto nad Váhom č. NMnV/386/2026/1868-Tr zo dňa 09.04.2026 v odvolacom konaní a takto

r o z h o d o l:

Odvolací orgán podľa § 59 ods. 2 správneho poriadku odvolanie **z a m i e t a** a rozhodnutie mesta Nové Mesto nad Váhom č. NMnV/386/2026/1868-Tr zo dňa 09.04.2026 **p o t v r d z u j e**.

O d ô v o d n e n i e:

Mesto Nové Mesto nad Váhom ako príslušný stavebný úrad podľa § 15 ods. 1 písm. a) zákona č. 25/2025 Z. z. v platnom znení (ďalej aj „prvostupňový orgán“ alebo „stavebný úrad“) v spojení s § 84 ods. 4 a ods. 8 zákona č. 25/2025 Z. z. vydal dňa 09.04.2026 rozhodnutie č. NMnV/386/2026/1868-Tr (ďalej len „prvostupňové rozhodnutie“), ktorým zastavil podľa § 35 ods. 3 stavebného zákona konanie o zmene časti územného rozhodnutia o umiestnení stavby – súbor stavieb „Obytná zóna UNITAS v Novom Meste nad Váhom“ zmena umiestnenia

stavebného objektu SO 04 RD-01 (Rodinný dom) na pozemku parc. C-KN č. 65/4 katastrálne územie Nové Mesto nad Váhom na nový návrh umiestnenia inžinierskej stavby „Plochy statickej dopravy“ na novovytvorenom pozemku parc. C-KN č. 65/25 oddelenom z pôvodného pozemku parc. C-KN č. 65/4 katastrálne územie Nové Mesto nad Váhom (ďalej aj „stavba“) pre navrhovateľa DEC Property s.r.o., Malinovského 1242/26, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, IČO: 50 176 218 (ďalej aj „navrhovateľ“). Územné rozhodnutie o umiestnení stavby „Obytná zóna UNITAS v Novom Meste nad Váhom“ vydal stavebný úrad Nové Mesto nad Váhom pre navrhovateľa UNITAS, s.r.o., Kmeťova 1288/18, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, IČO: 50 053 981 dňa 21.09.2017 pod č. A/2017/00796/Tr, právoplatnosť nadobudlo dňa 02.11.2017 a nestratilo platnosť, nakoľko spol. UNITAS, s.r.o. v lehote platnosti územného rozhodnutia podala žiadosť o stavebné povolenie.

Prvostupňové rozhodnutie bolo doručované účastníkom konania prostredníctvom verejnej vyhlášky odo dňa 20.04.2026 až do dňa 05.05.2026. Prvostupňové rozhodnutie obsahovalo poučenie o možnosti podať proti nemu odvolanie.

Proti prvostupňovému rozhodnutiu podal odvolateľ v zákonom stanovenej lehote odvolanie elektronicky dňa 15.05.2026. Odvolateľ vo svojom odvolaní proti prvostupňovému rozhodnutiu ako hlavné dôvody uviedol:

1. Stavebný úrad v odôvodnení prvostupňového rozhodnutia uviedol, cit.: „*Počas územného konania o zmene územného rozhodnutia stavby: :Obytná zóna UNITAS“ podanej spol. DEC Property s.r.o. dňa 20.2.2023 a už začatom konaní o zmene územného rozhodnutia stavby: „Obytná zóna UNITAS“ podanej pôvodným navrhovateľom spol. UNITAS s.r.o. dňa 17.08.2022, vznikli pochybnosti vo veci právneho nástupníctva voči vydanému právoplatnému rozhodnutiu na stavbu: „Obytná zóna UNITAS“ pre spol. DEC Property, ako nového vlastníka pozemku parc. č. 65/4 a tiež pochybnosti v časovej následnosti vo vzťahu dvoch začatých konaní o zmene územného rozhodnutia viažuce sa k tej istej stavbe- „Obytná zóna UNITAS“.*

Ďalej správny orgán v odôvodnení rozhodnutia uviedol, cit.: „*Na základe nových skutočností stavebný úrad vyzval navrhovateľa spol. DEC Property s.r.o. dňa 09.12.2024, číslo sp. A/2024/00049-1/Tr na doplnenie predloženého návrhu a určil lehotu na doplnenie chýbajúcich podkladov:*

- 1) *Doložiť doklad preukazujúci právne nástupníctvo k predmetu týkajúceho sa uvedeného územného rozhodnutia podľa ust. § 40 ods. 3 stavebného zákona o preukázanie plnenia požiadaviek právneho vzťahu k pozemku, na ktorom má byť navrhovaná stavba (zmena) umiestnená*
- 2) *Stanovisko dotknutého orgánu – cestného správneho orgánu na úseku miestnych a účelových komunikácií k dopravnému napojeniu pozemku s návrhom umiestnenia stavby – „Plochy statickej dopravy“ k pozemnej komunikácii“.*

Odvolateľ k predmetnej veci ďalej uviedol, že z podania navrhovateľa vo veci samej je zrejmé, že cieľom jeho návrhu je od začiatku vydanie rozhodnutia, na základe ktorého bude môcť na novovytvorenom pozemku parc. C-KN č. 65/25, ktorý vznikol oddelením z pôvodného pozemku parc. C-KN č. 65/4 umiestniť stavbu.

Z pohľadu administratívneho konania podľa názoru odvolateľa nebolo potrebné meniť rozhodnutie o umiestnení stavby – súbor stavieb „Obytná zóna UNITAS v Novom Meste nad Váhom“ v časti umiestnenia stavebného objektu: SO 04 RD-01 (Rodinný dom) na pozemku parc. C-KN č. 65/4, ale rozhodnúť o zmene územného rozhodnutie. Z uvedeného dôvodu sa podľa odvolateľa správny orgán nemal zaoberať právnym nástupníctvom podľa § 40 ods. 3 stavebného zákona a preto považuje postup správneho orgánu v tejto časti za nezákonný. Rozhodnutie neobsahuje skutkovú a právnu argumentáciu správneho orgánu, na základe ktorého by bolo možné dospieť k záveru o potrebe preukázania nástupníctva, resp. vysvetlenia skutočnosti, prečo navrhovateľ ako vlastník predmetného pozemku nie je právnym nástupcom a nemôže sa domáhať umiestnenia stavby tak, ako sa toho domáhal v uvedenom návrhu.

2. V tejto časti odvolania odvolateľ uviedol, že druhým dôvodom pre zamietnutie návrhu navrhovateľa bola absencia stanoviska dotknutého orgánu – cestného správneho orgánu na úseku miestnych a účelových komunikácií k dopravnému napojeniu pozemku s návrhom umiestnenia stavby – „Plochy statickej dopravy“ k pozemnej komunikácii. Odvolateľ k uvedenému uviedol, že podľa jeho názoru si mal správny orgán zabezpečiť toto stanovisko a podľa jeho vedomostí je toto aj súčasťou administratívneho spisu. Ide o stanovisko mesta Nové Mesto nad Váhom zo dňa 12.10.2022 zn. RDMK-166/2022-32784. Uvedené stanovisko bolo vydané aj na podklade stanoviska Okresného riaditeľstva PZ, Okresný dopravný inšpektorát č. ORPZ-NM-ODI1-2122001/2022-ING zo dňa 19.09.2022. Odvolateľ uviedol, že podľa jeho názoru stavebný úrad nedostatočným spôsobom odôvodnil prvostupňové rozhodnutie, na základe akých skutočností požaduje doplnenie návrhu v rozsahu výzvy zo dňa 09.12.2024, číslo sp. A/2024/00049-1/Tr od navrhovateľa a teda prvostupňové rozhodnutie nereflektuje právne požiadavky vyplývajúce z ust. § 47 ods. 3 správneho poriadku.

Odvolateľ má za to, že takto odôvodnené rozhodnutie je nepreskúmateľné, pričom nepreskúmateľnosť rozhodnutia zakladá jeho nezákonnosť.

Na základe uvedených skutočností odvolateľ navrhuje, aby odvolací orgán prvostupňové rozhodnutie zrušil v súlade s ustanoveniami § 59 správneho poriadku a vec vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie.

Prvostupňový orgán upovedomil podľa § 56 správneho poriadku ostatných účastníkov konania o obsahu podaného odvolania verejnou vyhláškou č. NMnV/386/2026/2730-Tr zo dňa 26.05.2026 a vyzval ich, aby sa k podanému odvolaniu vyjadrili a to v lehote do 7 pracovných dní odo dňa doručenia upovedomenia. K podanému odvolaniu sa v stanovenej lehote nevyjadril žiadny z účastníkov konania. Stavebný úrad zároveň účastníkov konania upovedomil, že po stanovenej lehote bude odvolanie spolu so súvisiacim spisovým materiálom predložený odvolaciemu orgánu.

Stavebný úrad o odvolaní v zmysle § 57 ods. 1 správneho poriadku sám v rámci autoremedúry nerozhodol a podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku ho predložil dňa 20.07.2026 odvolaciemu orgánu spolu so súvisiacim administratívnym spisom.

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

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

Doterajšími predpismi sa rozumie najmä zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v znení účinnom v rozhodnom období (ďalej len „stavebný zákon“) a jeho vykonávacie vyhlášky: vyhláška MŽP SR 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 (ďalej len „vyhláška č. 532/2002 Z. z.“), vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška č. 453/2000 Z. z.“).

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. 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.

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. Podľa nasl. ods. 2 ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí. Podľa nasl. ods. 3 pokiaľ je to vhodnejšie najmä z dôvodov rýchlosti alebo hospodárnosti, rozhodnutie zruší a vec vráti správnomu orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie.

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

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.

Odvolací orgán po predložení postúpeného odvolania spolu so spisom pristúpil k preskúmaniu prvostupňového rozhodnutia a s ním súvisiaceho spisového materiálu podľa § 59 správneho poriadku a zistil tieto skutočnosti:

Navrhovateľ podal dňa 20.02.2023 na prvostupňovom orgáne návrh na zmenu časti územného rozhodnutia o umiestnení stavby – súbor stavieb „Obytná zóna UNITAS v Novom Meste nad Váhom“ zmena umiestnenia stavebného objektu SO 04 RD-01 (Rodinný dom)

na pozemku parc. C-KN č. 65/4 katastrálne územie Nové Mesto nad Váhom na nový návrh umiestnenia inžinierskej stavby „Plochy statickej dopravy“ na novovytvorenom pozemku parc. C-KN č. 65/25 odčlenenom z pôvodného pozemku parc. C-KN č. 65/4 katastrálne územie Nové Mesto nad Váhom a dňa 20.02.2023 uhradil správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

Súčasťou návrhu na vydanie zmeny rozhodnutia o umiestnení stavby bol popis zmeny, nový návrh umiestnenia stavby, popis stavby, listy vlastníctva preukazujúce vzťah k pozemkom a výkres S01: Situácia širších vzťahov, architektúra a stavebné riešenie, na ktorej je zakreslený stavebný objekt SO 02 Parkovisko s 10 boxami, ktoré je vyhradené pre užívateľov Polyfunkčného objektu, ktorého umiestnenie je predmetom samostatného konania na stavebnom úrade pod č. 368/2026 na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby „Polyfunkčná budova - novostavba“ pre navrhovateľa. V konaní vedenom na stavebnom úrade pod č. 368/2026 navrhovateľ podal návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby „Polyfunkčná budova – novostavba“ na pozemkoch parc. C-KN č. 84, 85/1, 85/2, 64/1, 65/4 a 220/1 katastrálne územie Nové Mesto nad Váhom, kde v dokumentácii pre územné rozhodnutie boli riešené dva stavebné objekty: SO 01 Polyfunkčná budova a SO 02 Parkovisko. K uvedenej dokumentácii pre územné rozhodnutie „Polyfunkčná budova – novostavba“ na pozemkoch parc. C-KN č. 84, 85/1, 85/2, 64/1, 65/4 a 220/1 katastrálne územie Nové Mesto nad Váhom sa vyjadrili:

- Okresné riaditeľstvo PZ, Okresný dopravný inšpektorát, Nové Mesto nad Váhom listom stanoviskom č. ORPZ-NM-ODI-212-001/2022-ING zo dňa 19.09.2022,
- Primátor mesta Nové Mesto nad Váhom vyjadrením listom č. Výst.-3671/2020-21906-Ju zo dňa 17.02.2022.

Horeuvedené vyjadrenia obsahovali aj posúdenie statickej dopravy – parkoviska k Polyfunkčnej budove. Keďže navrhovateľ vyčlenil objekt SO 02 Parkovisko z návrhu v konaní vedenom na stavebnom úrade pod č. 368/2026 a požiadal dňa 20.02.2023 na stavebnom úrade o zmenu časti územného rozhodnutia o umiestnení stavby – súbor stavieb „Obytná zóna UNITAS v Novom Meste nad Váhom“ zmena umiestnenia stavebného objektu SO 04 RD-01 (Rodinný dom) na pozemku parc. C-KN č. 65/4 katastrálne územie Nové Mesto nad Váhom na nový návrh umiestnenia inžinierskej stavby „Plochy statickej dopravy“ na novovytvorenom pozemku parc. C-KN č. 65/25 odčlenenom z pôvodného pozemku parc. C-KN č. 65/4, sú tieto vyjadrenia súčasťou aj tohto spisu.

V administratívnom spise je založené aj rozhodnutie o umiestnení stavby „Obytná zóna UNITAS v Novom Meste nad Váhom“, stavebné objekty: SO-01 – Objekt DB-01, SO-02 – Objekt BD-02, SO-03 – Objekt BD-03, SO-04 – Rodinné domy RD-01 až RD-04, SO-05 – Garáže, SO-06 – Príprava staveniska HTÚ, SO-07 – Spevnené plochy a komunikácie, SO-08 – Rozšírenie siete distribučných rozvodov NN, SO-09 – Rozšírenie siete verejného osvetlenia, SO-10 – Rozšírenie siete verejného plynovodu, SO-11 – Rozšírenie siete verejnej kanalizácie, SO-12 – Rozšírenie siete verejného vodovodu, SO-13 – Dažďová kanalizácia so vsakovaním, SO-14 – Sadové úpravy, na pozemkoch parc. C-KN č. 65/1, 65/2, 65/3, 65/4, 65/5, 65/6, 65/7, 65/8, 65/9, 65/10, 65/11, 77/1, 77/2, 77/3, 77/4, 104/1, 104/3, 103,1 v katastrálnom území

Nové Mesto nad Váhom vo vlastníctve navrhovateľa UNITAS, s.r.o., Kmeťova 1288/18, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, IČO: 50 053 981 a na pozemkoch parc. C-KN č. 116, 52, 64/1 v katastrálnom území Nové Mesto nad Váhom vo vlastníctve mesta Nové Mesto nad Váhom, ktoré vydal stavebný úrad pod č. A/2017/00796/TR dňa 21.09.2017. Uvedeným územným rozhodnutím stavebný úrad umiestnil stavbu pozostávajúcu z troch nízko podlažných bytových domov, štyroch samostatne stojacich rodinných domov, garáže a technickú a dopravnú infraštruktúru pre obytný súbor. Navrhovateľ vo svojom návrhu požiadal o zmenu tohto územného rozhodnutia v časti týkajúcej sa pôvodne umiestneného objektu rodinného domu SO 04 Rodinný dom RD-01 na umiestnenie stavby „Polyfunkčná budova – novostavba“ časť statická doprava, objekt SO 02 Parkovisko.

Prvostupňový orgán listom zo dňa 08.03.2023 č. A/2023/00418/Tr oznámil verejnou vyhláškou účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie konania o zmene územného rozhodnutia a podľa § 36 ods. 1 stavebného zákona nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na 12.04.2023 o 9,30 hod. Prvostupňový orgán súčasne upozornil účastníkov konania a dotknuté orgány, že svoje námietky si môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne. Z ústneho pojednávania bola spísaná zápisnica, ktorej prílohu tvoria pripomienky účastníkov konania.

Stavebný úrad listom č. A/2023/00418-2/Tr zo dňa 02.05.2023 požiadal mesto Nové Mesto nad Váhom ako príslušný cestný správny orgán o vyjadrenie sa k námietkam vzneseným na ústnom pojednávaní spol. UNITAS, s.r.o. v zastúpení splnomocnených Petrom Kňuppom a Alenou Kňuppovou, obaja bytom Inovecká 1325/14, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, ktorí namietali navrhovaný vjazd a výjazd z parkoviska do križovatky miestnej komunikácie a súhlas vlastníkov priláhlých pozemkov, ktorými sú mesto Nové Mesto nad Váhom a spol. UNITAS, s.r.o. Súčasťou žiadosti bola priložená situácia s návrhom dopravného značenia vypracovaná 12/2021 Ing. arch Ivetou Kusendovou.

Stavebný úrad listom č. A/2023/00413-3/Tr zo dňa 03.05.2023 oznámil navrhovateľovi a dotknutým účastníkom konania prerušenie konania do doby odstránenia nedostatkov, v ktorom im oznámil že si vyžiadal zaujatie stanoviska príslušného orgánu územného plánovania a príslušného cestného správneho orgánu k námietkam vzneseným na ústnom pojednávaní, ktoré sa uskutočnilo dňa 12.04.2023.

Navrhovateľ listom zo dňa 23.05.2023 požiadal stavebný úrad o doplnenie lehoty, na ktorú prerušil konanie vo veci návrhu na zmenu umiestnenia stavby. Stavebný úrad oznámil navrhovateľovi listom č. A/2023/00418-4/Tr zo dňa 23.06.2023, že nie je oprávnený stanovovať lehotu dotknutým orgánom, a že v konaní bude pokračovať po dodaní požadovaných stanovísk.

Mesto Nové Mesto nad Váhom sa listom č. Výst.5139/2023-38672-Se zo dňa 22.12.2023 vyjadrilo k námietke v konaní spol. UNITAS, s.r.o. týkajúcej sa dodržania predpísaného regulatívu na dodržanie množstva zelene v zmysle Územného plánu mesta Nové Mesto nad Váhom, že prípadnou realizáciou stavby by nedošlo k zmene predpísaného množstva zelene v zmysle Územného plánu mesta Nové Mesto nad Váhom.

Následne stavebný úrad listom č. A/2024/00043,00049/Tr zo dňa 29.10.2024 požiadal Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, oddelenie metodiky o usmernenie týkajúce sa nasledovných otázok, cit.:

- „1. *O zmenu územného rozhodnutia musí požiadať len pôvodný navrhovateľ, alebo aj nový vlastník pozemkov v zóne, na ktoré sa viaže vydané územné rozhodnutie.*
2. *Ak áno a požiadajú súčasne dvaja resp. viacej nových vlastníkov pozemkov o zmenu územného rozhodnutia ako má stavebný úrad postupovať a v akom časovom slede nahrádzať pôvodné územné rozhodnutie novým, alebo môže konať súčasne.*“

Úrad pre územné plánovanie a výstavby Slovenskej republiky, Sekcia výstavby a vyvlastňovania, Odbor stavebnej správy (ďalej aj „Úrad“) na žiadosť stavebného úradu odpovedal listom č. 9333/2024-5.1.2;40658/2024 zo dňa 29.11.2024.

Následne stavebný úrad, aj s prihliadnutím na usmernenie Úradu, vyzval navrhovateľa na doplnenia podania podľa § 35 ods. 3 stavebného zákona v lehote do 60 odo dňa doručenia o tieto podklady, cit.:

1. *„doložiť stavebnému úradu doklad preukazujúci právne nástupníctvo k predmetu týkajúceho sa uvedeného územného rozhodnutia podľa ust. § 40 ods. 3 stavebného zákona a preukázať plnenie požiadaviek právneho vzťahu k pozemku, na ktorom má byť umiestnená stavba, nakoľko pôvodný navrhovateľ bol zároveň aj vlastníkom dotknutých pozemkov a zmenou vlastníctva k týmto pozemkom sa ich súčasný vlastník nestal automaticky aj navrhovateľom vo vzťahu k vydanému územnému rozhodnutiu,*
2. *stanovisko dotknutého orgánu – cestného správneho orgánu na úseku pozemných komunikácií (miestnych a účelových komunikácií) k dopravnému napojeniu pozemku, ku ktorému sa vzťahuje navrhovaná zmena.*“

a stavebný úrad zároveň do doby doplnenia návrhu prerušil v merite veci konanie rozhodnutím č. A/2024/00049-1/Tr zo dňa 09.12.2024. Navrhovateľa súčasne upozornil, že ak nebude návrh na vydanie zmeny územného rozhodnutia v určenej lehote doplnený, stavebný úrad územné konanie podľa § 35 ods. 3 stavebného zákona zastaví.

Dňa 09.04.2026 vydal stavebný úrad prvostupňové rozhodnutie, ktorým rozhodol o zastavení konania na zmenu územného rozhodnutia.

Odvolací orgán po preskúmaní odvolaním napadnutého prvostupňového rozhodnutia a s ním súvisiaceho spisového materiálu v celom rozsahu, posúdení podaného odvolania a na základe výsledku vlastného zisťovania a hodnotenia dôkazov v konaní o odvolaní, súčasťou ktorých bolo porovnanie s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, nezistil dôvody na zrušenie prvostupňového rozhodnutia a vrátenie veci na nové prejednanie a rozhodnutie.

Podľa § 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 § 3 ods. 5 správneho poriadku rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu vecí. 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 vecí 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 vecí a musí obsahovať predpísané náležitosti.

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.

Podľa § 32 ods. 1 stavebného zákona ak odsek 2 alebo odsek 3 neustanovujú inak, určiť podmienky na umiestnenie stavby a zmenu využitia územia možno územným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo rozhodnutím o využití územia.

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

Podľa § 35 ods. 3 stavebného zákona ak predložený návrh neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie umiestnenia navrhovanej stavby alebo určenia využívania územia, vyzve stavebný úrad navrhovateľa, aby návrh v primeranej lehote doplnil potrebnými údajmi alebo podkladmi, a upozorní ho, že inak územné konanie zastaví. Ak sa predložený návrh týka stavby podľa osobitného predpisu, stavebný úrad územné konanie z dôvodov podľa predchádzajúcej vety zastaví najneskôr do štyroch mesiacov po predložení návrhu účastníka. Ak navrhovateľ nedoplní návrh na vydanie územného rozhodnutia požadovaným spôsobom v určenej lehote, stavebný úrad územné konanie zastaví.

Podľa § 30 ods. 1 písm. d) správneho poriadku správny orgán konanie zastaví, ak účastník konania na výzvu správneho orgánu v určenej lehote neodstránil nedostatky svojho podania a bol o možnosti zastavenia konania poučený.

S poukazom na citované ustanovenia má odvolací orgán za potrebné zdôrazniť, že zastavenie konania predstavuje jednu z foriem, ktorou sa správne konanie uzatvára konečným spôsobom. Dochádza k nemu v prípadoch ustanovených v správnom poriadku [§ 30 ods. 1 písm. a) až j)] alebo v osobitných zákonoch z dôvodov, ktoré bránia pokračovať v konaní. Dôvod na zastavenie konania ustanovený v osobitnom zákone má prednosť pred dôvodom uvedeným

v správnom poriadku. Keďže dôvody na zastavenie konania sú vymedzené taxatívne, ak sú splnené zákonné podmienky, správny orgán nemá inú možnosť ako konanie zastaviť, voľná úvaha je v podstate vylúčená.

V prvom rade odvolací orgán poukazuje na to, že stavebný úrad po podaní návrhu na vydanie zmeny územného rozhodnutia o umiestnení stavby postupoval procesne správne, keď postupom podľa § 35 ods. 3 stavebného zákona výzvou č. A/2024/00049-1/Tr zo dňa 09.12.2024 vyzval navrhovateľa na predloženie podkladov potrebných na posúdenie jeho návrhu. Požadované podklady boli vo výzve presne špecifikované a navrhovateľovi bola poskytnutá dostatočne primeraná lehota 60 dní odo dňa doručenia. Stavebný úrad vo výzve podrobne opísal a uviedol dôvody, pre ktoré požaduje doplniť podanie navrhovateľa. Stavebný úrad v predmetnej výzve podľa § 35 ods. 3 stavebného zákona poučil navrhovateľa, že pokiaľ v určenej lehote nedostatky podania nebudú odstránené, konanie bude v zmysle citovaného ustanovenia zastavené. Výzva bola navrhovateľovi preukázateľne doručená dňa 13.12.2024, doručka je súčasťou administratívneho spisu. Lehota na predloženie podkladov uplynula dňa 14.02.2025. Navrhovateľ v stanovenej lehote svoje podanie nedoplnil o požadované podklady a ani nepožiadaval o predĺženie lehoty, ktorú určil účastníkovi konania na vykonanie úkonu správny orgán. Podmienkou predĺženia lehoty na vykonanie úkonu (na doplnenie príloh návrhu) účastníkom konania je, že o to účastník konania, ktorému bola lehota určená, požiadava, a to ešte pred uplynutím lehoty určenej správnym orgánom. Taktiež je potrebné dať do pozornosti, že správny orgán predĺžiť lehotu môže, ale aj nemusí.

Odvolací orgán vyhodnotil, že odvolateľ mal dostatočný čas (60 dní) na to, aby stavebnému úradu predložil požadované doklady. Je v záujme odvolateľa ako navrhovateľa spolupracovať so stavebným úradom a doplniť všetky podklady riadne a včas tak, aby stavebný úrad mohol vec náležite posúdiť a vydať konečné rozhodnutie. V tejto súvislosti nemožno opomenúť rímsko-právnu zásadu „*vigilantibus iura scripta sunt*“ t. j. „*práva patria len bdelym*“ (pozorným, ostražitým, opatrným, starostlivým), teda tým, ktorí sa aktívne zaujímajú o ochranu a výkon svojich práv, a ktorí svoje procesné oprávnenia uplatňujú včas a s dostatočnou starostlivosťou a predvídavosťou.

Odvolací orgán má za potrebné zdôrazniť, že stavebný zákon ako osobitný predpis (lex specialis) obsahuje osobitnú úpravu zákonných dôvodov na zastavenie územného konania o umiestnení stavby. Z dikcie § 140 stavebného zákona vyplýva, že ustanovenia správneho poriadku ako všeobecného predpisu o správnom konaní sa v konaní podľa stavebného zákona uplatňujú len subsidiárne, tzn. iba ak sám stavebný zákon neupravuje konkrétnu právnu otázku inak. Odvolací orgán konštatuje, že ak nastanú dôvody, uvedené v § 35 ods. 3 stavebného zákona, stavebný úrad zastavuje územné konanie o umiestnení stavby podľa tohto ustanovenia.

Vzhľadom na uvedené odvolací orgán dospel k záveru, že postup stavebného úradu bol v intenciách príslušných hmotnoprávných a procesnoprávných predpisov. Stavebný úrad v konaní náležite zistil skutočný stav veci v zmysle § 3 ods. 5 a § 32 ods. 1 správneho poriadku a následne aplikoval príslušné ustanovenia stavebného zákona. Na základe dostatočne zisteného skutočného stavu stavebný úrad vydal prvostupňové rozhodnutie, ktoré riadne odôvodnil

v zmysle § 47 ods. 3 správneho poriadku. Odvolací orgán zároveň konštatuje, že navrhovateľ neposkytol stavebnému úradu v konaní potrebnú súčinnosť, nakoľko nepredložil požadované podklady v zmysle výziev stavebného úradu nevyhnutné pre správne preskúmanie a posúdenie návrhu.

Odvolací orgán po preskúmaní prvostupňového rozhodnutia sa zaoberal aj dôvodmi uvedenými odvolateľom v podanom odvolaní:

K bodu 1 odvolania odvolací orgán uvádza, že územné rozhodnutie o umiestnení stavby „Obytná zóna UNITAS v Novom Meste nad Váhom“ na prac. C-KN č. 65/1, 65/2, 65/3, 65/4, 65/5, 65/6, 65/7, 65/8, 65/9, 65/10, 65/11, 77/1, 77/2, 77/3, 77/4, 104/1, 104/3, 103/1 katastrálne územie Nové Mesto nad Váhom, ktoré vydal stavebný úrad pod č. Aú2017/00796/TR zo dňa 21.09.2017 pre navrhovateľa UNITAS, s.r.o., Kmeťova 1288/18, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, IČO: 50 053 981 obsahovalo aj parc. C-KN č. 65/4, z ktorej bol odčlenený novovytvorený pozemok parc. C-KN č. 65/25, na ktorej na návrh navrhovateľa má byť umiestnená stavba. Jedná sa teda o zmenu časti uvedeného územného rozhodnutia.

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

Podľa § 40 ods. 4 stavebného zákona územné rozhodnutie je záväzné aj pre právnych nástupcov jeho navrhovateľa a ostatných účastníkov územného konania.

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

Stavebný zákon hovorí ako o prvej kategórii účastníka konania: navrhovateľovi. Ide o osobu, z ktorej podnetu sa začalo územné konanie na návrh. Táto osoba má zároveň plnú dispozíciu s návrhom. Logicky sa vychádza z predpokladu, že keďže predmetom územného konania je nejaká regulácia územia alebo právne umiestnenie stavby, tak predstava o tejto regulácii alebo stavbe musí byť exkluzívnym právom navrhovateľa.

Ako vyplýva z rozsudku Krajského súdu Bratislava, sp. zn.1S/61/2011: „Zmena územného rozhodnutia sa vykonáva nahradením pôvodného rozhodnutia novým rozhodnutím. Dôvody jeho zmeny môžu byť rozmanité a uplatňovať ich môže jednak navrhovateľ a jednak z vlastného podnetu stavebný úrad. Návrh na zmenu územného rozhodnutia prerokuje s tými istými účastníkmi konania, resp. s ich právnymi nástupcami a dotknutými orgánmi, ktorí sa zúčastňovali na pôvodnom konaní.“

Odvolací orgán uvádza, že pokiaľ nový účastník konania – vlastník dotknutých pozemkov predloží stavebnému úradu doklad preukazujúci jeho právne nástupníctvo k predmetu týkajúceho sa platného územného rozhodnutia podľa ust. § 40 ods. 4 stavebného zákona v rozhodnom

období a preukáže splnenie požiadaviek právneho vzťahu k pozemku, na ktorom má byť umiestnená stavba a k tej stavbe, ktorej umiestnenie je predmetom konania v rozsahu, aký sa vzťahoval na pôvodného navrhovateľa, stavebný úrad môže konať súčasne a z podnetu nového navrhovateľa nahradiť územné rozhodnutie novým územným rozhodnutím. Ak totiž pôvodný navrhovateľ bol zároveň aj vlastníkom dotknutých pozemkov, zmenou vlastníctva k týmto pozemkom sa ich súčasný vlastník nestáva automaticky aj navrhovateľom vo vzťahu k vydanému územnému rozhodnutiu.

K bodu 2 odvolania odvolací orgán uvádza, že stavebný úrad konanie na návrh navrhovateľa na zmenu časti územného rozhodnutia o umiestnení stavby prvostupňovým rozhodnutím zastavil a nie zamietol ako uviedol odvolateľ. Rozhodnutie o zatavení konania je proseným rozhodnutím a nie rozhodnutím vo veci.

Podľa § 32 ods. 2 správneho poriadku podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správne orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán. Údaje z informačných systémov verejnej správy a výpisy z nich, okrem údajov a výpisov z registra trestov, sa považujú za všeobecne známe skutočnosti a sú použiteľné na právne účely. Tieto údaje nemusí účastník konania a zúčastnená osoba správne orgánu preukazovať dokladmi. Doklady vydané správnym orgánom a obsah vlastných evidencií správneho orgánu sa považujú za skutočnosti známe správne orgánu z úradnej činnosti, ktoré nemusia účastník konania a zúčastnená osoba správne orgánu dokladovať.

Podľa § 37 ods. 2 stavebného zákona stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov; preskúma návrh a jeho súlad s podkladmi podľa odseku 1 a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdi, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu a pod., pokiaľ posúdenie nepatrí iným orgánom.

Podľa § 37 ods. 3 stavebného zákona stavebný úrad v územnom konaní zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov a ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenia účastníkov a ich námietky. Stavebný úrad neprihliadne na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou.

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

Podľa § 3a ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon)

v znení neskorších predpisov (ďalej len „cestný zákon“) pôsobnosť špeciálneho stavebného úradu pre miestne a účelové cesty vykonávajú obce ako prenesený výkon štátnej správy.

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, ktorý v konaní uplatňuje svoju pôsobnosť pri ochrane pozemnej komunikácie záväzným stanoviskom. Na vydanie záväzného stanoviska sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní.

Odvolací orgán konštatuje, že v administratívnom spise absentuje záväzné stanovisko cestného správneho orgánu, ktorým je v danom prípade mesto Nové Mesto nad Váhom. Predmetné záväzné stanovisko nebolo ani súčasťou návrhu navrhovateľa na vydanie územného rozhodnutia pre stavbu „Polyfunkčná budova – novostavba“ vedeného na stavebnom úrade pod č. sp. 368/2026. Odvolací orgán vzhľadom na vyššie uvedené citované ustanovenia súvisiacej legislatívy poukazuje na nedostatok v návrhu navrhovateľa na vydanie zmeny územného rozhodnutia na stavbu nakoľko súčasťou návrhu nebolo záväzné stanovisko príslušného cestného orgánu a napriek výzve stavebného úradu svoje podanie o požadovaný doklad v stanovenej lehote nedoplnil. V danom prípade stavebný úrad v územnom konaní zabezpečoval stanoviská dotknutých orgánov prostredníctvom navrhovateľa ako aj ich vzájomný súlad a posúdil vyjadrenia účastníkov konania a ich námietky. Záväzné stanovisko je záväzný dokument, o ktorom si nemôže urobiť stavebný úrad záver sám a rozhodnúť vo veci.

Stavebný úrad v odôvodnení prvostupňového rozhodnutia popísal skutkový stav veci, uviedol všetky skutočnosti, ktoré bral do úvahy pri vydávaní rozhodnutia, vymedzil dôkazy a všetky ostatné podklady, ktoré slúžili pri rozhodovaní. Dôvody, pre ktoré žiadal doplnenie podania podrobne vysvetlil a uviedol vo výzve na doplnenie podania č. A/2024/00049-1/Tr zo dňa 09.12.2024. Podľa § 4 ods. 1 správneho poriadku účastník konania je povinný aktívne spolupracovať so správnym orgánom počas celého konania, čo v danom prípade nenastalo. Navrhovateľ nedoplnil v stanovenej lehote svoje podanie a neprejavil vôľu o zdarné vybavenie jeho návrhu.

Odvolací orgán vyhodnotil, že v konaní prvostupňového orgánu boli dodržané základné pravidlá správneho konania, príslušné ustanovenia správneho poriadku, stavebného zákona a jeho vykonávacích predpisov. Odvolací orgán dospel k názoru, že prvostupňové rozhodnutie je vydané v súlade so stavebným zákonom, jeho vykonávacími a s ním súvisiacimi predpismi.

Na základe uvedených dôvodov odvolací orgán vo veci rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Toto rozhodnutie nadobudne právoplatnosť jeho doručením verejnou vyhláškou podľa § 26 ods. 1 správneho poriadku.

P o u č e n i e:

Toto rozhodnutie je podľa § 59 ods. 4 správneho poriadku konečné a nemožno sa proti nemu ďalej odvolať. Rozhodnutie o odvolaní po nadobudnutí právoplatnosti možno preskúmať súdom na základe žaloby podľa zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov.

Ing. Miloš Mičega, MBA, LL.M.
riaditeľ Regionálneho úradu pre územné
plánovanie a výstavbu Trenčín

Doručí sa:

Účastníkom konania:

Z dôvodov, že sa konanie týka veľkého počtu účastníkov konania doručuje sa rozhodnutie účastníkom konania verejnou vyhláškou podľa § 42 ods. 2 stavebného zákona a musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli odvolacieho orgánu, rozhodnutie sa zároveň zverejňuje na úradnej tabuli webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, ako aj na centrálnej úradnej elektronickej tabuli a na úradnej tabuli správneho orgánu v dotknutom meste Nové Mesto nad Váhom.

Dátum vyvesenia:

.....
Podpis a odtlačok úradnej pečiatky

Dátum zvesenia:

.....
Podpis a odtlačok úradnej pečiatky

Doručí sa na zverejnenie:

1. Mesto Nové Mesto nad Váhom, Československej armády 1, 915 01 Nové Mesto nad Váhom

Na vedomie:

1. DEC Property s.r.o., Malinovského 1242/26, 915 01 Nové Mesto nad Váhom v zastúpení splnomocneného Mgr. Miroslava Pavlíka, Podjavorinskej 1922/9, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
2. UNITAS, s.r.o., Kmeťova 1288/15, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
3. Mgr. Miloš Cagala, Inovecká 2955/18, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
4. Marián Lapšanský, Langsfeldova 558/4, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
5. DETMAR, spol.sr.o., Kmeťova 9, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
6. Mesto Nové Mesto nad Váhom, Československej armády 1, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
7. Peter Kňupp, Inovecká 1325/14, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
8. Alena Kňuppová, Inovecká 1325/14, 915 01 Nové Mesto nad Váhom