



Číslo: OU-ZA-OVBP2-2024/005714-004

Žilina, 29.11.2024

## ROZHODNUTIE

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Žilina, Oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej len „RÚ ÚPV Žilina“) ako príslušný odvolací orgán podľa § 4a písm. a) zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov o samostatných odvolaniach účastníkov konania:

- MB Consult, s.r.o., IČO: 36 732 249, so sídlom Hodžova 13, 010 01 Žilina,
- Pozemkové spoločenstvo PS Cingelov a Ondrušov, IČO: 42 352 231, so sídlom Tížinka 1585, 013 06 Terchová,

podaných proti rozhodnutiu obce Terchová pod č.: 2019/596 zo dňa 15.06.2023, ktorým stavebníkovi: Optima Finance, s.r.o., IČO: 44 110 375, so sídlom J. Závodského 453/49, 010 04 Žilina, v stavebnom konaní povolila podľa § 66 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Stavebný zákon“) stavbu: „VRÁTNA VILAGE – Apartmánové domy“, v rozsahu stavebných objektov:

- SO 01 Apartmánový dom
- SO 02 Apartmánový dom
- SO 03 Apartmánový dom
- SO 04 Apartmánový dom
- SO 05 Komunikácia a spevnené plochy (vrátane HTÚ, sadových a terénnych úprav)
- SO 06 Vodovodná prípojka
- SO 08 dažďová kanalizácia zo striech
- SO 09 NN prípojka

na pozemkoch v k.ú.: Terchová (Tížinka), parc. č.: 16404/382, 16404/89, 16404/90, 17105/2, 16404/91, 16404/92 KN-C, takto

### r o z h o d o l i :

podľa ust. § 59 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Správny poriadok“) samostatné odvolania účastníkov

konania:

- MB Consult, s.r.o., IČO: 36 732 249, so sídlom Hodžova 13, 010 01 Žilina,
- Pozemkové spoločenstvo PS Cingelov a Ondrušov, IČO: 42 352 231, so sídlom Tížinka 1585, 013 06 Terchová,

### **z a m i e t a**

a rozhodnutie obce Terchová pod č.: 2019/596 zo dňa 15.06.2023

### **p o t v r d z u j e .**

### **O d ô v o d n e n i e :**

Dňa 04.03.2019 bola obci Terchová ako miestne a vecne príslušnému stavebnému úradu (ďalej len „Stavebný úrad“) doručená žiadosť stavebníka: Optima Finance, s.r.o., IČO: 44 110 375, so sídlom J. Závodského 453/49, 010 04 Žilina (ďalej len „Stavebník“), o vydanie stavebného povolenia na stavbu: „VRÁTNA VILAGE – Apartmánové domy“, v rozsahu stavebných objektov:

- SO 01 Apartmánový dom
- SO 02 Apartmánový dom
- SO 03 Apartmánový dom
- SO 04 Apartmánový dom
- SO 05 Komunikácia a spevnené plochy
- SO 06 Vodovodná prípojky
- SO 07 Splašková kanalizačná prípojka + ČOV
- SO 08 Dažďová kanalizačná prípojka

na pozemkoch v k.ú.: Terchová, parc. č.: 16404/89, 16404/90, 16404/91, 16404/92 KN-C.

Na stavbu bolo Stavebným úradom vydané rozhodnutie o umiestnení stavby pod č.j.: 2013/1590 zo dňa 21.01.2014, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 21.02.2014. Čas jeho platnosti bola predĺžená rozhodnutím pod č.j.: 2015/3122 zo dňa 27.01.2016, právoplatným dňa 29.02.2016, a to do 21.02.2018.

Pred uplynutím predĺženého času platnosti územného rozhodnutia bola Stavebníkom podaná dňa 05.02.2018 žiadosť o stavebné povolenie na stavebný objekt „SO 09 NN prípojka“, čím územné rozhodnutie nestratilo svoju platnosť.

Nakoľko predložená žiadosť neposkytovala dostatočný podklad pre jej posúdenie, Stavebný úrad dňa 13.03.2019 vydal písomnosť ozn. ako: „Výzva na doplnenie podania“, ktorou vyzval Stavebníka, aby v lehote do 14 dní odo dňa doručenia výzvy odstránil nedostatky podania a doplnil žiadosť o:

- územné rozhodnutie o umiestnení stavby vydané správnym orgánom,
- druh stavby : oprava rozsahu povoľovaných objektov mimo SO 07 Splašková kanalizačná prípojka + ČOV : príslušný Okresný úrad Žilina, odbor starostlivosti o ŽP, št. vodná správa,
- parcelné čísla a druhy (kultúry) stavebného pozemku s uvedením vlastníckych alebo iných práv podľa katastra nehnuteľností,

- parcelné čísla susedných pozemkov s uvedením vlastníckych práv alebo iných práv podľa katastra nehnuteľností -zoznam účastníkov stavebného konania,
- meno, priezvisko a adresu projektanta,
- údaj o tom, či sa stavba uskutočňuje zhotoviteľom alebo svojpomocou,
- základné údaje o stavbe, jej členení, technickom zariadení, budúcej prevádzke a jej vplyve na životné prostredie,
- vyhodnotenie podmienok EIA „Horská osada Tížinka“.

Dňa 29.03.2019 Stavebník svoju žiadosť o vydanie stavebného povolenia doplnil. Následne dňa 23.04.2019 Stavebný úrad vydal rozhodnutie pod č.j.: 2019/596, ktorým stavebné konanie prerušil na dobu 120 dní odo dňa jeho doručenia s tým, že súčasne vyzval Stavebníka na doloženie podkladov:

- preukázanie zaplataenia správneho poplatku,
- doloženie vyhodnotenia zámeru VRÁTNA VILLAGE s odporúčanými podmienkami procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie,
- rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia dotknutých orgánov (ST, .a.s. Žilina; SSD, a.s. Žilina; SEVAK, a.s. Žilina; Okresný úrad Žilina, odbor starostlivosti o ŽP – všetky zložky; Okresný úrad Žilina, odbor pozemkový a lesný; LESY SR, š.p. OZ Žilina; RÚVZ Žilina,; OR HaZZ Žilina; Technická inšpekcia Banská Bystrica).

Po doplnení časti požadovaných dokladov, Stavebník písomne, listom doručeným Stavebnému úradu dňa 20.09.2019, požiadal o predĺženie lehoty, ktorej Stavebný úrad vyhovel a lehotu predĺžil rozhodnutím pod č.j.: 2019/596 zo dňa 26.09.2019, a to na dobu 180 dní odo dňa jeho doručenia, v ktorej mal Stavebník doložiť:

- vyhodnotenie zámeru VRÁTNA VILLAGE s odporúčanými podmienkami procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie v nadväznosti na vydané záväzné stanovisko,
- opätovné posúdenie Okresného úradu Žilina, odboru starostlivosti o životné prostredie na úseku EIA (ďalej len „OÚ Žilina – OSŽP“).

Dňa 03.03.2020 Stavebník požiadal Stavebný úrad o opätovné predĺženie lehoty na doplnenie podkladov z dôvodu opätovného požiadania o stanovisko OÚ Žilina – OSŽP.

Stavebný úrad rozhodnutím pod č.j.: 2019/596 zo dňa 10.09.2020 prerušil konanie na dobu 120 dní odo dňa jeho doručenia s tým, že Stavebník má pre účely konania doložiť:

- nové posúdenie OÚ Žilina – OSŽP,
- záväzné stanovisko RÚVZ Žilina,
- posúdenie projektovej dokumentácie Technickou inšpekciou.

Dňa 02.11.2020 bolo Stavebnému úradu doručené „Záväzné stanovisko“ vydané OÚ Žilina – OSŽP pod č.: OU-ZA-OSZP3-2020/038684-002 zo dňa 28.10.2020, kde na základe porovnania údajov stanovených v Záverečnom stanovisku pod č.: 1900/2013/608/Hnl zo dňa 25.04.2013 v rámci investičného zámeru „Horská osada Tížinka“ s údajmi uvedenými v predložených podkladoch pre stavebné povolenie, je možné konštatovať, že projektová dokumentácia pre stavebné konanie je v súlade so zákonom č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon č. 24/2006 Z. z.“) a Záverečným stanoviskom vydaným Obvodným úradom Žilina, odborom starostlivosti o životné prostredie, oddelením ochrany prírody



a vybraných zložiek na úseku EIA.

Dňa 27.01.2021 Stavebník doplnil svoju žiadosť o doklady požadované Stavebným úradom v rozhodnutí pod č.j.: 2019/596 zo dňa 10.09.2020.

Stavebný úrad oznámením pod č.j.: 2019/596 zo dňa 30.06.2021 oznámil dotknutým orgánom jednotlivo a účastníkom stavebného konania v zmysle ust. § 61 ods. 4 Stavebného zákona verejnou vyhláškou začatie stavebného konania stavby: „VRÁTNA VILAGE – Apartmánové domy“, v rozsahu stavebných objektov:

SO 01 Apartmánový dom

SO 02 Apartmánový dom

SO 03 Apartmánový dom

SO 04 Apartmánový dom

SO 05 Komunikácia a spevnené plochy

SO 06 Vodovodná prípojka

SO 08 Dažďová kanalizačná prípojka

na pozemkoch v k.ú.: Terchová, parc. č.: 16404/89, 16404/90, 16404/91, 16404/92 KN-C.

V predmetnej veci nariadil na deň 27.07.2021 o 10<sup>00</sup> hod. ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním. V oznámení poučil účastníkov konania, že svoje pripomienky a námietky si môžu uplatniť najneskôr na ústnom pojednávaní, inak nebude na ne prihliadnuté a taktiež, že nebude prihliadnuté na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní.

Z ústneho pojednávania zamestnanec Stavebného úradu spísal Zápisnicu, z ktorej vyplýva, že účastníci konania, ktorí sa zúčastnili ústneho pojednávania (podľa prezenčnej listiny), spoločne navrhli doplnenie podkladov, na ktoré bol Stavebník vyzvaný v rámci konania EIA a prerušenie konania. Doplnenie podkladov bude oznámené a bude zvolané ústne pojednávanie.

Po uskutočnenom ústnom pojednávaní Stavebný úrad písomnosťou ozn. ako „Rozhodnutie, Výzva na doplnenie žiadosti a oznámenie o prerušení konania“ pod č.j.: 2019/596 zo dňa 23.08.2021 vyzval Stavebníka, aby v lehote do 90 dní odo dňa jej doručenia svoju žiadosť doplnil o:

- celkovú situáciu stavby (zastavovací plán) v mierke spravidla 1:200 až 1:500 s vyznačením hraníc pozemkov a ich parcelných čísel podľa katastra nehnuteľností vrátane susedných pozemkov a jestvujúcich stavieb na nich, podzemných sietí a zariadení technického vybavenia, návrhu prípojok na dopravné a technické vybavenie územia,
- návrh úprav okolia stavby (exteriéru) a návrh ochrany zelene počas uskutočňovania stavby,
- krajinársku štúdiu a monitoring vplyvov navrhovaných objektov počas výstavby a prevádzky,
- podklad záberu biotopov európskeho významu Br 6 Brehové porasty deväťsilov a Lk1 Nížinné a podhorské kosné lúky s vyčíslením spoločenskej hodnoty,
- návrh revitalizačných opatrení v území,
- dohodu o spolupráci so Správou NP Malá Fatra Varín pri monitoringu medveďa hnedého,
- monitoring vplyvov navrhovaných objektov počas výstavby a prevádzky spracovaný v spolupráci so Správou NP Malá Fatra Varín,

- inžiniersko-geologický prieskum vykonaný oprávnenou osobou vzťahujúci sa k predmetným parcelám a zároveň s posúdením na vsaky,
- rozhodnutie - súhlas k výrubu drevín Okresného úradu Žilina, odboru starostlivosti o životné prostredie, odd. ochrany prírody,
- posúdenie stavieb na prípustné hodnoty hluku, infrazvuku a vibrácií v zmysle platnej vyhlášky - hluková štúdia,
- výškopisné zameranie týkajúce sa dotknutých pozemkov,
- projekt protipožiarnej bezpečnosti stavieb,
- plán organizácie výstavby so zapracovaním podmienky vylúčenia stavebných prác v dňoch pracovného pokoja a počas večerných a nočných hodín,
- vyjadrenie Okresného úradu Žilina, odboru starostlivosti o životné prostredie, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP kraja,
- vyjadrenie Okresného úradu Žilina, odboru starostlivosti o životné prostredie, odd. štátnej vodnej správy k stavebnému konaniu objektov apartmánových domov, komunikácie a spevnených plôch, vodovodnej prípojke a dažďovej kanalizačnej prípojke,
- rozhodnutie Okresného úradu Žilina, odboru starostlivosti o životné prostredie, odd. štátnej vodnej správy k vodným stavbám: ČOV a splaškovej kanalizácii,
- dohoda o spolupráci pri monitoringu medveďa hnedého.

Stavebný úrad vyššie označenou písomnosťou súčasne stavebné konanie prerušil.

Po niekoľkonásobnom doplnení podania zo strany Stavebníka, a to aj na základe predĺženia lehoty na doplnenie podania, Stavebný úrad oznámením pod č.j. 2019/596 zo dňa 28.04.2023 oznámil pokračovanie v stavebnom konaní s tým, že vo veci nariadil na deň 26.05.2023 ústne pojednávanie.

Do zápisnice si účastník konania: MB Consult, s.r.o., IČO: 36 732 249, so sídlom Hodžova 13, 010 01 Žilina (ďalej len „Odvolateľ v rade 1“) uplatnil námietku, cit.: „Požiadavka zachovania jestvujúcej zelene nad objektom SO 04 zo severnej strany – použitie technológie, ktorou bude zachovaná zeleň – zúženie pracovného priestoru na minimum – zaviazanie dodávateľa. Pri vytýčení objektu SO 04 a k zahájeniu prác pozvať vlastníka susedného pozemku. Riešenie dopravného značenia a pešieho chodníka v dostupnom úseku popri jestvujúcej komunikácii.“.

Stavebný úrad následne dňa 15.06.2023 vydal rozhodnutie vo výroku uvedené, ktorým v stavebnom konaní povolila podľa § 66 Stavebného zákona stavbu: „VRÁTNA VILAGE – Apartmánové domy“, v rozsahu stavebných objektov:

- SO 01 Apartmánový dom
- SO 02 Apartmánový dom
- SO 03 Apartmánový dom
- SO 04 Apartmánový dom
- SO 05 Komunikácia a spevnené plochy (vrátane HTÚ, sadových a terénnych úprav)
- SO 06 Vodovodná prípojky
- SO 08 dažďová kanalizácia zo striech
- SO 09 NN prípojka

na pozemkoch v k.ú.: Terchová (Tížinka), parc. č.: 16404/382, 16404/89, 16404/90, 17105/2, 16404/91, 16404/92 KN-C.

Proti takto vydanému rozhodnutiu boli v zákonnej 15-násť dňovej lehote podané samostatné písomné odvolania, a to účastníkmi konania:

1. Odvolateľom v rade 1, a to prostredníctvom jeho splnomocneného zástupcu: Mgr. Ján Páchnik, advokát, Advokátska kancelária KARMAN & PÁCHNIK, IČO: 37 909 835, so sídlom Mariánske námestie 29/6, 010 01 Žilina, ktorý v odvolaní uviedol, cit.: „Dňa 14.7.2023 nám bolo doručené rozhodnutie o stavebnom povolení z 15.6.2023 (ďalej len „rozhodnutie“). V zákonnej lehote podávame proti rozhodnutiu odvolanie a žiadame, aby ho odvolací orgán zrušil.

Dôvody:

Chronológia konania

EIA

I. V decembri 2012 zabezpečil navrhovateľ EIA

II. ÚZEMNÉ ROZHODNUTIE

- 2.1 Návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby bol podaný 15.11.2013.
- 2.2 Rozhodnutie o umiestnení stavby 2013/1590 z 21.1.2014 (ďalej len „ÚR“), právoplatné 21.2.2014.
- 2.3 **27.1.2016** rozhodnutie SÚ o predĺžení ÚR do 21.2.2018.

III. STAVEBNÉ KONANIE

- 3.1 **5.2.2018** navrhovateľ podal žiadosť o vydanie SP
- 3.2 **25.5.2018** SÚ rozhodol o prerušení konania č.j. 2018/389 o **180 dní** na doplnenie podkladov
- 3.3 **4.3.2019** navrhovateľ podal žiadosť o vydanie SP č.j. 2019/596
- 3.4 **13.3.2019** vyzval SÚ navrhovateľa, aby odstránil nedostatky podania v lehote 14 dní (doručené navrhovateľovi 18.3.2019)
- 3.5 **29.3.2019** doplnil navrhovateľ niektoré informácie
- 3.6 **23.4.2019** rozhodol SÚ o prerušení konania na 120 dní (doručené navrhovateľovi 7.5.2019, t.j. do **4.9.2019**)
- 3.7 **26.8.2019** doplnil navrhovateľ vyjadrenia od SEVAK, SSD, Správa NP, OR HaZZ
- 3.8 **9.9.2019** doplnil navrhovateľ poplatok, vyjadrenia OÚ ŽP odb. pozemkový a lesný, SSE-D existencia sietí
- 3.9 **9.9.2019** doplnil navrhovateľ poplatok, rozhodnutie o vyňatí
- 3.10 **20.9.2019** navrhovateľ požiadal o predĺženie termínu na predloženie dokladov z dôvodu navej EIA.
- 3.11 **26.9.2019** rozhodol SÚ o prerušení konania o 180 dní za účelom doloženia vyhodnotenia zámeru s odporúčanými podmienkami procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie v nadväznosti na záväzné stanovisko + doloženie opätovného posúdenia OÚ Žilina na úseku EIA (doručené navrhovateľovi 4.10.2019 t.j. do **30.3.2020**)
- 3.12 **3.3.2020** požiadal navrhovateľ o predĺženie termínu na doloženie dokladov
- 3.13 **10.9.2020** rozhodol SÚ o prerušení konania o 120 dní za účelom EIA, RÚVZ Žilina, Technickú inšpekciu (doručené navrhovateľovi 5.10.2020 t.j. do **2.2.2021**)
- 3.14 **27.1.2021** doložil navrhovateľ nové posúdenie OÚ Žilina, odbor EIA, záväzné stanovisko RÚVZ, posúdenie TI
- 3.15 **30.6.2021** oznámil SÚ začatie stavebného konania 2019/596 a nariadenie ústneho pojednávania (vyvesené 2.7.2021)



- 3.16 **27.7.2021** stavebné konanie spojené s miestnym šetrením
- 3.17 **23.8.2021** rozhodnutie SÚ (2019/596) na doplnenie žiadosti o stavebné povolenie do 90 dní odo dňa doručenia výzvy a prerušenie konania do dodania dokladov (doručené navrhovateľovi 3.9.2021, t.j. do **2.12.2021**)
- 3.18 **30.11.2021** požiadal navrhovateľ o predĺženie lehoty
- 3.19 **19.1.2022** rozhodnutie SÚ prerušenie konania o 60 dní (doručené navrhovateľovi 26.1.2022, t.j. do 27.3.2022)
- 3.20 **25.3.2022** žiadosť navrhovateľa o predĺženie lehoty (dopísané pod podpisom rukou)
- 3.21 **31.3.2022** rozhodnutie SÚ o predĺžení lehoty o 120 dní
- 3.22 **26.8.2022** doplnenie podkladov navrhovateľom
- 3.23 **23.9.2022** rozhodnutie SÚ o prerušení konania o 90 dní (chýba doručenka)
- 3.24 **27.1.2023** rozhodnutie SÚ o prerušení konania na 60 dní (doručené navrhovateľovi 13.2.2023, t.j. do **14.4.2023**)
- 3.25 **5.4.2023** navrhovateľ doložil podklady
- 3.26 **28.4.2023** rozhodnutie SÚ o pokračovaní v konaní
- 3.27 **15.6.2023** rozhodnutie SÚ o vydaní stavebného povolenia č.j. 2019/596

#### Namietané porušenia zákona

Dňa 21.1.2014 vydal Stavebný úrad Obec Terchová (ďalej len „SÚ“) Rozhodnutie o umiestnení stavby VRÁTNA VILLAGE – Apartmánové domy č. 2013/1590, ktoré nadobudlo právoplatnosť 21.2.2014. Rozhodnutie sa týkalo stavebných objektov SO 01 až SO 09.

dôkaz:

- Rozhodnutie o umiestnení stavby – súčasť spisu

Dňa 27.1.2016 rozhodol SÚ o predĺžení platnosti rozhodnutia o umiestnení stavby Vrátna Village - Apartmánové domy v rozsahu SO 01 až SO 09 a to do 21.2.2018.

dôkaz:

- Rozhodnutie o predĺžení – súčasť spisu

Dňa 5.2.2018 podal navrhovateľ spol. Optima Finance, s.r.o. (ďalej len „navrhovateľ“) žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu VRÁTNA VILLAGE - Apartmánové domy avšak len ohľadom SO 09 – NN prípojka. Rozhodnutím stavebného úradu č.j. 2018/389 z 25.5.2018 SÚ konanie ohľadom povolenia SO 09 prerušil na dobu 180 dní od oznámenia rozhodnutia za účelom doplnenia podania.

dôkaz:

- Žiadosť o vydanie stavebného povolenia - súčasť spisu
- Rozhodnutie SÚ z 25.5.2018 - súčasť spisu

Dňa 4.3.2019 podal navrhovateľ žiadosť o vydanie stavebného povolenia, ktorú po výzve SÚ dňa 29.3.2019 upravil, pričom žiadal začať konanie o zvyšných stavebných objektoch SO 01 až SO 08. Konanie ohľadom stavebných objektov SO 01 až SO 08 tak začalo až 4.3.2019, pričom toto bolo vedené pod č.j. 2019/596.

dôkaz:

- Žiadosť o vydanie stavebného povolenia z 4.3.2019 - súčasť spisu
- Doplnenie podania z 29.3.2019 - súčasť spisu

Podľa § 40 ods. 1 zák.č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) (ďalej len „SZ“):

„Rozhodnutie o umiestnení stavby a rozhodnutie o využití územia platí dva roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť a rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby platí tri roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, ak stavebný úrad neurčil v odôvodnených prípadoch

dlhšiu lehotu, nestráca však platnosť, pokiaľ bola v týchto lehotách podaná žiadosť o stavebné povolenie alebo o povolenie na terénne úpravy, práce a zariadenia podľa tohto zákona (§ 71 ods. 1), alebo ak sa začalo s využitím územia na určený účel.“

Podľa citovaného ustanovenia rozhodnutie o umiestnení stavby nestráca platnosť, pokiaľ bola počas jeho platnosti podaná žiadosť o stavebné povolenie. Rozhodnutie o umiestnení stavby malo predĺženú platnosť do 21.2.2018, pričom v tejto lehote podal žiadateľ žiadosť o stavebné povolenie, ale len v rozsahu stavebného objektu SO 09. V časti zvyšných stavebných objektov SO 01 až SO 08 podal žiadateľ žiadosť už po uplynutí lehoty platnosti rozhodnutia o umiestnení stavby a preto nemal v tejto časti SÚ platný podklad na stavebné konanie a túto žiadosť mal odmietnuť. Konanie mohlo byť vedené iba v časti SO 09 (č.j. 2018/389). SÚ napriek oneskorenému podaniu (bez platného rozhodnutia o umiestnení stavby) začal ďalšie samostatné konanie (č.j. 2019/596) ohľadom SO 01 až SO 08.

SÚ následne vyzýval navrhovateľa na odstránenie väd podania a zároveň prerušoval konanie č.j. 2018/389 a to celkovo dvakrát a konanie č.j. 2019/596 v období od 4.3.2019 do 28.4.2023 celkovo deväťkrát!

Podľa § 60 ods. 1 SZ:

„Ak predložená žiadosť o stavebné povolenie, najmä dokumentácia neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby alebo udržiavacích prác na nej alebo ak sa v dokumentácii nedodržia podmienky územného rozhodnutia, vyzve stavebný úrad stavebníka, aby žiadosť v primeranej lehote doplnil, prípadne aby ju uviedol do súladu s podmienkami územného rozhodnutia, a upozorní ho, že inak stavebné konanie zastaví.“

V tomto prípade SÚ stanovil podľa jeho úvahy primeranú lehotu, ktorú však deväťkrát predlžoval na celkovú dobu štyroch rokov. Až po takomto dlhom čase SÚ dospel k záveru, že má dostatočné podklady pre posúdenie navrhovanej stavby.

Podľa § 3 ods. 4 zák. č. 71/1967 Zb. správny poriadok (ďalej len „SP“):

„Správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prietahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne mu vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierne vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.“

Postup SÚ spočívajúci v neustálom prerušovaní konania a poskytovaní ďalších lehôt na doplnenie podkladov nemá oporu v žiadnom ustanovení právnych predpisov a je v rozpore s účelom stavebného zákona a stavebného poriadku, pričom evokuje neodôvodnenú snahu SÚ vydať stavebné povolenie za každú cenu aj napriek tomu, že žiadateľ nebol schopný predložiť podklady v dostatočnom rozsahu pre posúdenie navrhovanej stavby. Takéto konanie je porušením povinnosti správneho orgánu vybaviť vec včas, bez zbytočných prietahov a je nehospodárne.

Podľa § 60 ods. 2 písm. c) a d) SZ:

„Stavebný úrad zastaví stavebné konanie, ak stavebník

c) nedoplnil žiadosť v určenej lehote podľa odseku 1,

d) neuviedol v určenej lehote predloženú dokumentáciu do súladu s podmienkami územného rozhodnutia“

To, že navrhovateľ nebol schopný predložiť požadované podklady po dobu vyše štyroch rokov bol dôvod na to, aby SÚ konanie zastavil a nie aby neustále prerušoval konanie predlžoval lehotu na ich predloženie. Pri prístupe, aký zvolil SÚ v tomto prípade by mohlo



konanie trvať neobmedzenú dobu. Takýto postup SÚ je v rozpore s citovanými ustanoveniami SP a SZ.

Postup SÚ je zmatečný aj v tom, že po dobu štyroch rokov neustále prerušoval konanie, ktoré však bolo už prerušené. Opäť ide o postup, ktorý nemá oporu v zákone a nie je nám jasné, ako možno prerušiť konanie, ktoré je prerušené.

Nad rámec uvedeného poukazujeme na to, že jedným z rozhodnutí SÚ a to konkrétne rozhodnutím z 23.4.2019 tento opätovne prerušil konanie na 120 dní od jeho doručenia a v tejto lehote vyzval navrhovateľa na doloženie ďalších dokladov. Navrhovateľovi bolo toto rozhodnutie doručené 7.5.2019, čiže 120 dňová lehota mu uplynula 4.9.2019. Navrhovateľ však požiadal o ďalšiu dodatočnú lehotu na doplnenie podania až 20.9.2019, čiže 16 dní odo dňa márneho uplynutia 120 dňovej lehoty. SÚ napriek tomu, že mal podľa § 60 ods. 2 SZ konanie zastaviť, rozhodol dňa 26.9.2019 o ďalšom prerušení konania a určil ďalšiu dodatočnú 180 dňovú lehotu na doplnenie podkladov!

dôkaz:

- Žiadosť o predĺženie termínu na doloženie dokladov 2019/596 - súčasť spisu
- Rozhodnutie SÚ z 26.9.2019 - súčasť spisu

Rovnako tak SÚ rozhodnutím z 31.3.2022 opätovne prerušil konanie a predĺžil lehotu na doplnenie podania pričom však podľa jeho predchádzajúceho rozhodnutia z 19.1.2022 uplynula predošlá lehota na doplnenie podkladov 27.3.2022. Aj v tomto prípade mal v zmysle SZ SÚ konanie zastaviť. SÚ však napriek tomu v konaní pokračoval.

Podľa § 1 ods. 1 SP:

„Tento zákon sa vzťahuje na konanie, v ktorom v oblasti verejnej správy správne orgány rozhodujú o právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach fyzických osôb a právnických osôb, ak osobitný zákon neustanovuje inak.“

Podľa § 3 ods. 1 SP:

„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. 2 SP:

„Správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka, a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpli v konaní ujmu.“

Podľa § 3 ods. 6 SP:

„Správne orgány sú povinné na úradnej tabuli správneho orgánu, na svojom webovom sídle, ak ho majú zriadené alebo aj iným vhodným spôsobom zrozumiteľne a včas informovať verejnosť o začatí, uskutočňovaní a o skončení konania vo veciach, ktoré sú predmetom záujmu verejnosti alebo o ktorých to ustanovuje osobitný zákon. Pritom sú povinné ochraňovať práva a právom chránené záujmy účastníkov konania a iných osôb. Úradná tabuľa správneho orgánu musí byť nepretržite prístupná verejnosti.“

Podľa § 14 ods. SP:

„Účastníkom konania je ten, o koho právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach sa má konať alebo koho práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté: účastníkom konania je aj ten, kto tvrdí, že môže

byť rozhodnutím vo svojich právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach priamo dotknutý, a to až do času, kým sa preukáže opak.“

Podľa § 24 ods. 1 SP:

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

Je nepochybné, že my sme účastníkmi predmetného konania. Napriek citovaných ustanovení SP nám však rozhodnutia o prerušovaní konania a stanovovaní dodatočných lehôt neboli zo strany SÚ žiadnym spôsobom doručované. Z tohto dôvodu sme nemali absolútne žiadny prehľad o tom, ako konanie prebieha, pričom však nepochybne predmetom konania je rozhodovanie o našich právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach v zmysle citovaného ustanovenia § 1 SP.

Takýto postup SÚ mal za následok, že konanie prebiehalo roky bez nášho akéhokoľvek informovania a teda sa defacto rozhodovalo o nás bez nás. Takýto postup SÚ bol nezákonný a netransparentný.

Celkové konanie začalo predložením EIA z decembra 2012, pričom stavebné povolenie bolo vydané 15.6.2023. Pôvodné rozhodnutie o umiestnení stavby bolo vydané 21.1.2014. Vzhľadom na neúmernú dĺžku konania došlo za uvedené obdobie k podstatnej zmene okolností, ktoré boli aktuálne v čase posudzovania EIA a vydávania rozhodnutia o umiestnení stavby a stanovísk dotknutých orgánov. Tieto podklady z uvedeného dôvodu neaktuálnosti preto nemôžu slúžiť ako relevantný podklad pre vydanie stavebného povolenia. Rovnako tak aj vyjadrenia dotknutých orgánov predložené postupne navrhovateľom počas obdobia niekoľkých rokov stratili aktuálnosť a záväznosť a preto nemohli slúžiť ako relevantný podklad pre vydanie stavebného povolenia. Aj preto je porušenie § 3 ods. 4 SZ podstatnou vadou napadnutého rozhodnutia.

V tejto súvislosti chceme tiež poukázať na rozpor napadnutého rozhodnutia s platným všeobecným záväzným nariadením obce Terchová č. 1/2009 zo dňa 11.12.2009 o zmenách a doplnku č. 2 územného plánu sídelného útvaru Terchová, kde podľa druhej časti, článku 5 bodu 1 písm. a) boli stanovené priestorové regulatívy pre lokalitu „Starý dvor a Tižinka“ v rozsahu Apartmánové domy (penzióny) max. 200 lôžok a individuálne rekreačné objekty max. 100 lôžok.

Od zabezpečenia EIA v decembri 2012 do vydania stavebného povolenia však v predmetnom území došlo k podstatnej zmene zastavanosti, pričom kapacity predpokladané v citovanom VZN by boli povolením výstavby projektu VRÁTNA VILLAGE podstatne prekročené.

Dôkaz:

- VZN

Preto namietame zákonnosť stavebného povolenia aj z dôvodu jeho rozporu s uvedeným VZN.

Tak ako uvádzame v predchádzajúcej časti odvolania, SÚ začal dve konania jedno vedené pod č.j. 2018/389 (SO 09) a druhé vedené pod č.j. 2019/596 (SO 01 až SO 08).

Napadnuté stavebné povolenie však už pod č.j. 2019/596 pojednáva aj o SO 09, pričom nie je zrejmé, na základe akého správneho aktu došlo k zaradeniu tohto stavebného objektu do konania 2019/596. Takýto postup SÚ nemá oporu v zákone a namietame jeho svojvoľnosť a arbitrárnosť.

Namietame porušenie § 58a ods. 3 SZ podľa ktorého:

„Kópiu žiadosti o stavebné povolenie týkajúce sa stavby, vo vzťahu ku ktorej sa uskutočnilo posudzovanie vplyvov alebo zisťovacie konanie podľa osobitného predpisu, 1ga) bez príloh



*zverejní stavebný úrad bezodkladne na svojej úradnej tabuli a na svojom webovom sídle. Ak zverejnenie na webovom sídle nie je možné, zverejní ho stavebný úrad len na úradnej tabuli. Kópia žiadosti o stavebné povolenie musí byť zverejnená počas trvania konania až do jeho právoplatného ukončenia. Zverejnenie musí obsahovať okrem kópie žiadosti o stavebné povolenie údaje o sprístupnení právoplatného rozhodnutia vydaného v zisťovacom konaní a záverečné stanovisko na webovom sídle orgánu, ktorý ho vydal, ak bolo k stavbe vydané.“ Uvedenú povinnosť si SÚ do dnešného dňa nespľnil, čím došlo k ďalšiemu porušeniu práv oprávnených osôb. Keďže napadnuté rozhodnutie trpí vadami uvedenými vyššie, navrhujeme aby bolo zrušené.“.*

2. Pozemkovým spoločenstvom PS Cingelov a Ondrušov, IČO: 42 352 231, so sídlom Tížinka 1585, 013 06 Terchová (ďalej len „Odvolateľ v rade 2“) v zast. Mgr. Soňa Grošaftová, advokátka, IČO: 42 218 781, so sídlom Hodžova 13, 010 01 Žilina (ďalej len „Splnomocnená zástupkyňa odvolateľa v rade 2“), ktorá v podanom odvolaní uviedla, cit.: „*Obec Terchová, ako príslušný stavebný úrad v rámci preneseného výkonu štátnej správy, na podklade podanej žiadosti spoločnosti Optima Finance, s.r.o., so sídlom J. Závodského 453/49, Žilina vydal pre stavebníka Stavebné povolenie č. 2019/596 zo dňa 15.6.2023 na stavbu „VRÁTNA VILLAGE“ v rozsahu objektovej sklady SO 01 – SO 04 – apartmánové domy, SO 05 – komunikácie a spevnené plochy, SO 06 – vodovodná prípojka, SO 08 – dažďová kanalizačná prípojka, SO 09 – NN prípojka.*

*Stavebný úrad konštatuje, že stavebné povolenie bolo vydané na základe žiadosti stavebníka podanej dňa 4.3.2019, ktorá sa stala podkladom pre zahájenie stavebného konania, a to Oznámením o začatí stavebného konania a nariadení ústneho pojednávania č. 2019/596 zo dňa 30.6.2021 na 27.7.2021, ktoré konanie sa však netýkalo SO 09 – NN prípojky.*

*Právna zástupkyňa účastníkov konania, na základe písomne udeleného splnomocnenia, podáva v zákonom stanovenej lehote odvolanie z dôvodov, že:*

- *stavebný úrad v konaní vo veci vydania stavebného povolenia konal v hrubom rozpore so zákonom, ktorý jednoznačne určuje jeho procesný postup, ako záväznú podmienku zákonnosti samotného konania od momentu podania žiadosti až do vydania stavebného povolenia a nie svojvôľu, ktorá v uvedenom konaní je nesporná,*
- *súčasne stavebný úrad porušil zákonné ustanovenia týkajúce sa doručovania písomností, najmä z dôvodu kombinácie dvoch spôsobov doručovania,*
- *samotné stavebné povolenie je povolením nezákonným, a to jednak z dôvodu nezákonného procesného postupu stavebného úradu, ako aj pre rozpor jeho výrokovej časti so žiadosťou stavebníka zo dňa 4.3.2019,*
- *stavebné povolenie je nepreskúmateľné, nakoľko nereflektuje podmienky priestorových regulatív podľa VZN obce č. 1/2009 zo dňa 11.12.2009 – zmeny a doplnky č.2 ÚP sídelného útvaru Terchová.*

*Príloha:*

- *splnomocnenie právnej zástupkyne udelené účastníkom konania*

*Úvodom je potrebné poukázať na zmätočnosť celého konania, nakoľko nie je zřejmé aké konanie viedol stavebný úrad vo veci stavebného objektu – SO 09 – NN prípojka, pričom však tento stavebný objekt bol povolený predmetným stavebným povolením, tzn. bez akéhokoľvek procesu v ktorom by sa rozhodovalo a právach a povinnostiach účastníkov konania, výsledkom ktorého by mohla byť povolená aj stavba SO 09 – NN prípojka.*



Účastník vedomosť o vedení stavebného konania na vydanie stavebného povolenia na povolenie stavby SO 09 – NN prípojka nemá.

Právna zástupkyňa účastníka konania v krátkosti rekapituluje postup stavebného úradu a žiadateľa o stavebné povolenie, ktoré jednoznačne vykazuje znaky nezákonnosti, najmä vo vzťahu k predlžovaniu už predĺžených lehôt na doplnenie podkladov pre vydanie stavebného povolenia, ako aj vydávania rozhodnutí o prerušení konania, a to:

- dňa 5.2.2018 podaná žiadosť o vydanie SP na stavbu týkajúcu sa objektu NN prípojka, ktoré konanie je vedené pod č. 2018/389,
- dňa 25.5.2018 vydané rozhodnutie o prerušení konania za účelom doplnenia žiadosti zo dňa 5.2.2018 – stavba NN prípojka – konanie prerušené na dobu 180 dní,
- dňa 4.3.2019 podaná žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu SO 01 – SO 04 – apartmánové domy, SO 05 – komunikácie a spevnené plochy, SO 06 - vodovodná prípojka, SO 08 – dažďová kanalizačná prípojka, ktoré konanie je vedené pod č. 2019/596,
- dňa 13.3.2019 stavebný úrad vyzval žiadateľa na odstránenie nedostatkov podania a doplnenia dokladov v lehote 14 dní pre konanie vedené pod č. 2019/596, ktoré žiadateľ doplnil s častí do dňa 29.3.2019,
- až dňa 23.4.2019 stavebný úrad prerušil konanie o 120 dní na doplnenie dokladov, čo je v rozpore s výzvou na predloženie dokladov v lehote 14 dní,
- dňa 20.9.2019, t.j. po uplynutí 120 dní, požiadal žiadateľ opätovne o predĺženie lehoty na doplnenie dokladov, pričom však absentuje aj rozhodnutie o prerušení konania,
- následne stavebný úrad opätovne rozhodol o predĺžení lehoty na doplnenie podkladov a to o dobu 180 dní,
- pre uplynutím lehoty 180 dní žiadateľ dňa 3.3.2020 opätovne požiadal o jej predĺženie, pričom stavebný úrad žiadosti vyhovel a konanie na dobu 120 dní rozhodnutím prerušil, avšak až dňa 10.9.2020, pričom lehota uplynula dňa 2.2.2021,
- dňa 30.6.2021 stavebný úrad oznámil začatie konania pod č. 2019/596, avšak bez stavebného objektu NN prípojka, ktoré konanie bolo začaté pod č. 2018/389,
- dňa 27.7.2021 ústne pojednávanie, ktorého predmetom nebol SO – NN prípojka a preto nie je zrejmé prečo SP je povolený aj SO NN prípojky,
- dňa 23.8.2021 stavebný úrad prerušil konanie na dobu 90 dní so súhlasom zúčastnených osôb za účelom doplnenia dokladov,
- počas prerušeného konania žiadateľ podal opätovnú žiadosť o predĺženie lehoty o 60 dní na doloženie dokladov, ktorú stavebný úrad predĺžil,
- opätovne počas predĺženej lehoty bola podaná ďalšia žiadosť o jej predĺženie na dobu 120 dní, ktorú stavebný úrad opätovne predĺžil,
- dňa 23.9.2022 vydané nové rozhodnutie o predĺžení lehoty na dobu 90 dní,
- dňa 27.1.2023 vydané ďalšie rozhodnutie o predĺžení lehoty na dobu 60 dní,
- dňa 28.4.2023 oznámenie o pokračovaní v konaní, vrátane objektu NN prípojka, avšak bez predchádzajúceho procesu v ktorom by mohli účastníci uplatňovať im zákonom priznané práva.

Výsledkom tohto konania bolo vydanie stavebného povolenia, ktorým sa povolila stavba aj v rozsahu SO 09 – NN prípojka, pričom opätovne uvádzame, že vo vzťahu k tomuto stavebnému objektu neprebehlo žiadne stavebné konanie.

**DÔVODY NEZÁKONNOSTI**

1/ Doručovanie písomností – stavebné povolenie stavebný úrad doručoval verejnou

vyhláškou, v ktorej stanovil okruh účastníkov konania, ktorým je predmetné stavebné povolenie doručované, avšak z uvedeného nevyplýva, že toto stavebné povolenie sa doručuje aj účastníkovi, ako aj ďalším známym účastníkom konania, nakoľko doručovanie PO a FO, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemku alebo stavbám, ako aj susedným pozemkom alebo stavbám môže byť rozhodnutím dotknuté, predstavuje osoby, tzn. nie účastníkov konania, ktoré sa môžu domáhať svojho účasti na základe žiadosti, nakoľko nie sú zákonnými účastníkmi.

Označenie, že stavebné povolenia sa dáva na vedomie osobám uvedeným, nie je naplnením riadneho doručenia stavebného povolenia, nakoľko stavebné povolenie dané na vedomie nezakladá žiadne právne účinky vo vzťahu k týmto osobám.

Taktiež vyjadrenie, že vo vzťahu k tretím osobám, tzn. osobám podľa predchádzajúceho odseku, a to: „vrátane EKN 16404/27, 16404/28 k. ú. Terchová“, nepredstavuje ani účastníkov a ani tretie osoby, nakoľko pozemok nemôže byť dotknutý vydaním stavebného povolenia, pričom účastníkmi musia byť vlastníci označených parciel, nakoľko samotné rozhodnutie zasahuje do ich práv.

Oproti stavebnému povoleniu však stavebný úrad zvolil inú formu doručovania Oznámenia o začatí stavebného konania a nariadení ústneho pojednávania č. 2019/596 zo dňa 30.6.2021 na 27.7.2021, ktoré však doručoval jednak verejnou vyhláškou – identicky ako stavebné povolenie, avšak súčasne do vlastných rúk všetkým zákonným účastníkom konania, čo je neprípustné.

2/ Záväzná stanoviská dotknutých orgánov boli vydané k projektovej dokumentácii v rokoch 2018, 2019, 2020, pričom uvádzame, že tieto sú neplatné, nakoľko dotknuté orgány v záväznom stanovisku uvádzajú dobu ich platnosti. Z celého konania stavebného úradu vyplýva, že žiadateľ prepracovával projektovú dokumentáciu a preto bolo povinnosťou stavebného úradu žiadateľa vyzvať na predloženie nových stanovísk dotknutých orgánov k zmenenej projektovej dokumentácii.

Nesplnenie danej zákonnej podmienky je nevyhnutné pričítať na ťarchu stavebného úradu, a to vzhľadom na nezákonnosť jeho konania, najmä vo vzťahu k neustálemu predlžovaniu lehôt na doloženie dokladov, na ktoré žiadateľ bol niekoľkokrát vyzvaný.

Postup ktorý zvolil stavebný úrad je postupom v rozpore so zákonom, hrubo zasahujúcim do práv účastníkov konania, nakoľko nerešpektoval zákonné ustanovenia vo vzťahu k udeleniu súhlasu všetkých účastníkov konania k predĺženiu lehôt, ktoré neustále predlžoval, pričom tvrdíme že bez zákonného oprávnenia.

3/ Neexistencia právoplatného výrubového povolenia na dreviny, ktoré predstavuje zákonný predpoklad pre vydanie samotného stavebného povolenia a jeho existencia musí byť explicitne vyjadrená v stavebnom povolení. Projekt sadbových úprav nepredstavuje splnenie danej zákonnej podmienky.

4/ Súčasťou stavebného povolenia je uvedená podmienka týkajúca sa priestorových regulatív podľa VZN obce č. 1/2009 zo dňa 11.12.2009 – zmeny a doplnky č. 2 ÚP sídelného útvaru Terchová, pričom už v súčasnej dobe počet lôžok je prekročený. V prípade výstavby apartmánov v uvedenom útvare pribudnú ďalšie lôžka, čo nemôže byť naplnením priestorových regulatív, ktoré sú záväzné a ktorých splnenie v danej lokalite má zo zákona povinnosť skúmať stavebný úrad.

Uvedené podporujeme najmä závermi zo záväzného stanoviska k PD č. OU-ZA-OSZP3-2020/038684-002 zo dňa 28.10.2020, podľa ktorého pri štyroch apartmánových domoch, počet lôžok v daných objektoch má byť 80, pričom z predloženej PD vyplýva, že uvedená



*podmienka nemôže byť splnená, a to najmä z pohľadu ich podlažnosti.*

*Vo vzťahu k vyššie uvedeným tvrdeniam uvádzame, že stavebný úrad v danom konaní konal v rozpore so základnými zásadami vzťahujúcimi sa na predmetné konanie, účelovo vytváral priestor pre žiadateľa, ktorý mal na základe výzvy stavebného úradu na predloženie dokladov tieto doplniť v určenej lehote.*

*V prípade ak stavebník danú povinnosť nesplnil, mal stavebný úrad konanie vo veci zastaviť, nakoľko ide o zákonný príkaz a nie oprávnenie, ktoré by umožňovalo stavebnému úradu opakovane predlžovať lehotu na predloženie dokladov.“.*

3. spol. SIRS, a.s., IČO: 36 383 511, so sídlom Framborská 12, 010 01 Žilina (ďalej len „Odvolaateľ v rade 3“), ktorá podala obsahovo zhodné odvolanie ako Odvolaateľ v rade 2. Z tohto dôvodu ho RÚ ÚPV Žilina opätovne neuvádza.

Stavebnému úradu bolo doručené aj samostatné odvolanie od Ing. Kolomana Ondruša, bytom Okružná 574/24, 900 42 Dunajská Lužná a spoločné odvolanie od Štefana Dikoša, bytom Jánošíkova 142/54, 013 06 Terchová a Jozefa Mažgúta, bytom Jánošíkova 301/5, 013 06 Terchová. Obe odvolania boli Stavebnému úradu doručené prostredníctvom e-mailu, teda v elektronickej podobe bez autorizácie podľa zákona o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o e-Governmente“). Nakoľko v zmysle § 19 ods. 1 Správneho poriadku podanie urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu o elektronickej podobe výkonu verejnej moci treba do troch pracovných dní doplniť v listinnej podobe, v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu o elektronickej podobe výkonu verejnej moci, alebo ústne do zápisnice a správny orgán na dodatočné doplnenie podania nevyzýva, RÚ ÚPV Žilina skúmal, či tieto odvolania mali zákonom predpísanú formu. Keďže tieto odvolania neboli v zmysle § 19 ods. 1 Správneho poriadku do troch pracovných dní doplnené v listinnej podobe, v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu o elektronickej podobe výkonu verejnej moci, alebo ústne do zápisnice, RÚ ÚPV Žilina nepristúpil k rozhodovaniu o nich. O tejto skutočnosti informoval podateľov písomne.

Na základe doručených samostatných odvolaní Stavebný úrad podľa ust. § 56 Správneho poriadku listom pod č.: 2019/596 zo dňa 22.08.2023 oboznámil účastníkov konania s ich obsahom a súčasne ich vyzval, aby sa k nim vyjadrili najneskôr v lehote do 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia.

K podanému odvolaniu sa písomne vyjadril Stavebník, ktorý uviedol, cit.: „*Obec Terchová ako príslušný stavebný úrad oznámila verejnou vyhláškou podanie odvolaní voči Stavebnému povoleniu pod č. 2019/596 zo dňa 15.06.2023 pre stavbu: VRÁTNA VILAGE – Apartmánové domy (ďalej len „Oznámenie“), v ktorom zároveň oznámila, že účastníci konania môžu podať svoje vyjadrenie najneskôr v lehote 7 pracovných dní od doručenia Oznámenia. Oznámenie bolo vyvesené dňa 28.08.2023.*

*Optima Finance, s.r.o. ako stavebník týmto predkladá na základe Oznámenia v stanovenej lehote vyjadrenie k odvolaniu účastníkov konania – MB Consult, s.r.o, Pozemkové spoločenstvo PS Cingelov a Ondrušov, SIRS, a.s., Ing. Koloman Ondruš, Štefan Dikoš, Jozef Mažgút, a to nasledovne:*



## I.

**Stavebné povolenie Obce Terchová pod č. 2019/596 zo dňa 15.06.2023 (ďalej len „Rozhodnutie“), ktorým Obec Terchová ako príslušný stavebný úrad povolila stavbu VRÁTNA VILAGE – Apartmánové domy: SO 01 Apartmánový dom, SO 02 Apartmánový dom, SO 03 Apartmánový dom, SO 04 Apartmánový dom, SO 05 Komunikácia a spevnené plochy (vrátane HTÚ, sadových a terénnych úprav), SO 06 Vodovodná prípojka, SO 08 Dažďová kanalizácia zo striech, SO 09 NN prípojka, považujeme za zákonné, vecne a právne správne. S podanými odvolaniami účastníkov konania – MB Consult, s.r.o, Pozemkové spoločenstvo PS Cingelov a Ondrušov Terchová, SIRS, a.s., Ing. Koloman Ondruš, Štefan Dikoš, Jozef Mažgút nesúhlasíme.**

**Skôr ako sa vyjadríme k jednotlivým odvolacím dôvodom poukazujeme na nasledovné:**

**Lehota na podanie odvolania voči Stavebnému povoleniu bola do 26.07.2023. Stavebné povolenie bolo vyvesené dňa 27.06.2023. Za deň doručenia sa považuje 15-ty deň vyvesenia na úradnej tabuli (t.j. 11.07.2023), lehota na podanie odvolania je 15 dní (t.j. končí dňa 26.07.2023). Odvolanie MB Consult, s.r.o. zo dňa 26.07.2023 bolo doručené Obci Terchová dňa 27.07.2023, t.j. bolo podané po lehote, Odvolanie SIRS, a.s. bolo doručené Obci Terchová dňa 01.08.2023, t.j. bolo podané po lehote, Odvolanie Pozemkového spoločenstva PS Cingelov a Ondrušov Terchová bolo doručené Obci Terchová dňa 28.07.2023, t.j. bolo podané po lehote. Odvolania doručené emailovou poštou – Ing. Koloman Ondruš, Štefan Dikoš, Jozef Mažgút boli doručené len emailovou formou, bez doručenia listinnej podoby.**

V zmysle § 19 Správneho poriadku ods. 1 Podanie možno urobiť písomne v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe, alebo ústne do zápisnice. Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu o elektronickej podobe výkonu verejnej moci treba do troch pracovných dní doplniť v listinnej podobe, v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu o elektronickej podobe výkonu verejnej moci, alebo ústne do zápisnice. Správny orgán na dodatočné doplnenie podania nevyzýva. Ak osobitný predpis ustanovuje povinnosť použiť na podanie určený formulár, podanie možno urobiť len použitím takého formulára.

**To znamená, že na všetky uvedené odvolania, by odvolací orgán nemal prihliadať, nakoľko boli podané buď po lehote, alebo neboli podané v zákonom vyžadovanej forme.**

**Ďalej uvádzame, že odvolací úrad by nemal prihliadnuť na odvolacie dôvody, nakoľko v stavebnom konaní platí koncentračná zásada uvedená v § 61 ods. 1 Stavebného zákona a odvolatelia dôvody uvedené v odvolaní neuplatnili v konaní ako svoje námietky najneskôr pri ústnom pojednávaní, a preto sa na ne neprihliada.**

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

## II.

### **K Odvolaniu MB Consult, s.r.o. zo dňa 26.07.2023 (doručené dňa 27.07.2023)**

1. Odvolateľ v odvolaní namieta, že „Rozhodnutie o umiestnení stavby malo predĺženú platnosť do 21.02.2018, pričom v tejto lehote podal žiadateľ žiadosť o stavebné povolenie, ale len v rozsahu stavebného objektu SO 09. V časti zvyšných stavebných objektov SO 01

až SO 08 podal žiadateľ žiadosť už po uplynutí lehoty platnosti rozhodnutia o umiestnení stavby a preto nemal v tejto časti SÚ platný podklad na stavebné konanie, a túto žiadosť mal odmietnuť. Konanie mohlo byť vedené iba v časti SO 09 (č.j. 2018/389). SÚ napriek oneskorenému podaniu (bez platného rozhodnutia o umiestnení stavby) začal ďalšie samostatné konanie (č.j. 2019/596) ohľadom SO 01 až SO 08.“ **S uvedeným tvrdením odvolateľa nesúhlasíme a považujeme ho za nesprávne.**

**Tvrdíme, že Rozhodnutie o umiestnení stavby nestratilo platnosť, keďže stavebník podal žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavebný objekt SO 09 NN prípojka v lehote platnosti územného rozhodnutia, a to konkrétne dňa 05.02.2018. Stavebný zákon v § 40 neuvádza, že by musel stavebník podať žiadosť o vydanie stavebného povolenia na všetky stavebné objekty uvedené v územnom rozhodnutí. To znamená, že ak stavebník požiadal v lehote platnosti územného rozhodnutia o vydanie stavebného povolenia aspoň na jeden stavebný objekt, platí celé územné rozhodnutie.**

V tejto súvislosti poukazujeme na znenie § 40 zák. č. 50/1976 Zb. v platnom znení (ďalej len „Stavebný zákon“)

- (1) Rozhodnutie o umiestnení stavby a rozhodnutie o využití územia platí dva roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť a rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby platí tri roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, ak stavebný úrad neurčil v odôvodnených prípadoch dlhšiu lehotu; nestráca však platnosť, pokiaľ bola v týchto lehotách podaná žiadosť o stavebné povolenie alebo o povolenie na terénne úpravy, práce a zariadenia podľa tohto zákona (§ 71 ods. 1), alebo ak sa začalo s využitím územia na určený účel.
  - (3) Čas platnosti územného rozhodnutia môže stavebný úrad predĺžiť na žiadosť navrhovateľa, ak ju podal pred uplynutím lehoty. Čas platnosti rozhodnutia o stavebnej uzávere ani po predĺžení nesmie presiahnuť päť rokov odo dňa, keď územné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť. Čas platnosti územného rozhodnutia nemožno predĺžiť, ak bol na to isté územie schválený územný plán zóny, ktorý rieši predmet územného rozhodnutia.
2. Odvolateľ v odvolaní ďalej namieta, že „SÚ vyzýval navrhovateľa na odstránenie väd podania a zároveň prerušoval konanie č.j. 2018/389 a to celkovo dvakrát a konanie č.j. 2019/596 v období od 4.3.2019 do 28.4.2023 celkovo deväťkrát. Postup SÚ spočívajú v neustálom prerušovaní konania a poskytovaní ďalších lehôt na doplnenie podkladov nemá oporu v žiadnom ustanoví právnych predpisov a je v rozpore s účelom stavebného zákona a správneho poriadku .....“ **S uvedeným tvrdením odvolateľa nesúhlasíme a považujeme ho za nesprávne. Stavebník doklady požadované vo výzvach predložil, lehoty na vykonanie úkonu boli zo strany stavebného úradu predlžované aj v súvislosti s pandemiou COVID-19. Práva odvolateľov v súvislosti s dĺžkou konania neboli žiadnym spôsobom dotknuté, naopak kto by mohol namietať predlžovanie konania bol len stavebník, nakoľko v dôsledku predlžovania konania mohli byť porušené len jeho práva.**

**Stavebný úrad postupoval v súlade so zásadou správneho konania v zmysle § 3 ods. 2 zák. č. 71/1967 Zb. v platnom znení (ďalej len „Správny poriadok“)** Správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania.

Odvolateľ v odvolaní ďalej namieta, že „mu ako účastníkovi konania neboli zo strany SÚ žiadnym spôsobom doručované rozhodnutia o prerušovaní konania a stanovovaní dodatočných lehôt“. **Aj v danom prípade tvrdíme, že práva účastníkov konania neboli žiadnym spôsobom dotknuté. Nič nebránilo účastníkom konania nazrieť do spisu**



**a zistiť v akom stave je predmetné konanie.** Oznámenia o začatí konania boli účastníkom doručené, a rovnako bolo doručené aj samotné Rozhodnutie (t.j. Stavebné povolenie).

3. *Odvolateľ v odvolaní ďalej namieta, že „vzhľadom na neúmernú dĺžku konania došlo za uvedené obdobie k podstatnej zmene okolností, ktoré boli aktuálne v čase posudzovania EIA a vydávania rozhodnutia o umiestnení stavby a stanovísk dotknutých orgánov. Tieto podklady z uvedeného dôvodu neaktuálnosti preto nemôžu slúžiť ako relevantný podklad pre vydanie stavebného povolenia. Aj preto je porušenie § 3 ods. 4 SZ podstatnou vadou napadnutého rozhodnutia.“* **S uvedeným tvrdením odvolateľa nesúhlasíme a považujeme ho za nesprávne. Stavebné povolenie bolo vydané na základe platného územného rozhodnutia, pričom do stavebného konania boli doložené všetky potrebné záväzné stanoviská dotknutých orgánov. Záväzné stanoviská v čase ich podania na stavebný úrad boli platné. Stavebný zákon neuvádza, že by záväzné stanoviská mali byť v platnosti aj v čase vydania stavebného povolenia. Porušenie zásady uvedenej v § 3 ods. 4 Správneho zákona by mohol namietat len stavebník, nie ostatní účastníci konania, ktorých práva neboli žiadnym spôsobom dotknuté.**
4. *Odvolateľ v odvolaní ďalej namieta „rozpor napadnutého rozhodnutia s platným všeobecným záväzným nariadením obce Terchová č. 1/2009 zo dňa 11.12.2009 o zmenách a doplnku č. 2 územného plánu sídelného útvaru Terchová kde podľa druhej časti, článku 5 bodu 1 písm. a) boli stanovené priestorové regulatívy pre lokalitu „Starý dvor a Tižinka“ v rozsahu Apartmánové domy (penzióny) max. 200 lôžok a individuálne rekreačné objekty max. 100 lôžok. Od zabezpečenia EIA v decembri 2012 do vydania stavebného povolenia však v predmetnom území došlo k podstatnej zmene zastavanosti, pričom kapacity predpokladané v citovanom VZN by boli povolením výstavby projektu VRÁTNA VILLAGE podstatne prekročené“.* **S uvedeným tvrdením odvolateľa nesúhlasíme a považujeme ho za nesprávne.**  
*V rámci dotknutého územia je uvažovaných 300 lôžok. V povolenej stavbe má byť 80 lôžok. Na ľavej strane / rekreačné objekty / je uvažovaných cca 100 lôžok. To znamená, že stále je tu rezerva a nedôjde k prekročeniu lôžok predpokladaných v uvedenom VZN. Je potrebné vychádzať z územného plánu obce, pretože nebol spracovaný územný plán zóny. Nedôjde k žiadnemu rozporu Rozhodnutia s VZN obce Terchová.*
5. *Odvolateľ v odvolaní ďalej namieta, že „SÚ začal dve konania jedno vedené pod č.j. 2018/389 (SO 09) a druhé vedené pod č.j. 2019/596 (SO 01 až SO 08). Napadnuté stavebné povolenie však už pod č.j. 2019/596 pojednáva aj o SO 09, pričom nie je zrejme na základe akého správneho aktu došlo k zaradeniu tohto stavebného objektu do konania 2019/596. Takýto postup SÚ nemá oporu v zákone a namietame jeho svojvoľnosť a arbitrárnosť.“* **S uvedeným tvrdením odvolateľa nesúhlasíme a považujeme ho za nesprávne.**  
**Stavebný zákon ani Správny poriadok síce osobitne neupravuje spojenie vecí, ale máme za to, že to nie je vylúčené. To, že došlo k spojeniu vecí sa žiadnym spôsobom nedotklo práv účastníkov konania.** Účastníkom konania bolo doručené oznámenie o začatí stavebného konania a nariadenie ústneho pojednávania SO 09 NN prípojka dňa 30.06.2021 ako aj oznámenie o začatí stavebného konania a nariadenie ústneho pojednávania SO 01, SO 02, SO 03, So 04, SO 05, SO 06, SO 08 dňa 30.06.2021. Dňa



28.04.2023 stavebný úrad oznámil pokračovanie stavebného konania, kde spojil konania 2018/389 a 2019/596 a nariadil ústne pojednávanie na deň 26.05.2023.

6. Odvolateľ v odvolaní ďalej namieta porušenie § 58a ods. 3 SZ. **S uvedeným tvrdením odvolateľa nesúhlasíme. Tvrdíme, že žiadosť o stavebné povolenie bola zverejnená na úradnej tabuli. Navyše poukazujeme tiež na to, že zákon nespája žiadny právny následok za nezverejnenie kópie žiadosti o stavebné povolenie.**

### III.

**K Odvolaniu SIRS, a.s. zo dňa 26.07.2023 (doručené dňa 01.08.2023), k Odvolaniu Pozemkového spoločenstva Pozemkové spoločenstvo PS Cingelov a Ondrušov Terchová zo dňa 25.07.2023 (doručené dňa 28.07.2023) a k odvolaniam Ing. Koloman Ondruš, Štefan Dikoš, Jozef Mažgút.**

**Vzhľadom k tomu, že odvolacie dôvody pri uvedených odvolateľov sú totožné, vyjadrujeme sa k týmto odvolaniam nasledovne:**

7. Odvolatelia v odvolaniach namietajú ako dôvody nezákonnosti – doručovanie písomností – „stavebné povolenie stavebný úrad doručoval verejnou vyhláškou, v ktorej stanovil okruh účastníkov konania, ktorým je predmetné stavebné povolenie doručované, avšak z uvedeného nevyplýva, že toto stavebné povolenie sa doručuje aj účastníkovi, ako aj ďalším známym účastníkom konania, nakoľko doručovanie PO a FO, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemku alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom alebo stavbám môže byť rozhodnutím dotknuté, predstavuje osoby, tzn. nie účastníkov konania, ktoré sa môžu domáhať svojho účasti na základe žiadosti, nakoľko nie sú zákonnými účastníkmi.“ **S uvedeným tvrdením odvolateľa nesúhlasíme a považujeme ho za nesprávne. Stavebný úrad Stavebné povolenie doručoval verejnou vyhláškou všetkým účastníkom konania. Osoby (t.j. právnické aj fyzické osoby), ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemku alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom alebo stavbám môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté sú účastníkmi stavebného konania v zmysle § 59 ods. 1 písm. b) Stavebného zákona.**

**To, že stavebný úrad zasielal Rozhodnutie aj na vedomie, nespôsobuje nezákonnosť Rozhodnutia, nakoľko za doručenie sa považuje doručenie verejnou vyhláškou pre všetkých účastníkov konania.**

Za neprípustné nepovažujeme to, že Oznámenie o začatí stavebného konania a nariadenie ústneho pojednávania č. 2019/596 zo dňa 30.06.2021 doručoval stavebný úrad jednak verejnou vyhláškou, avšak súčasne zasielal oznámenie na vedomie do vlastných rúk všetkým zákonným účastníkom konania. Zákon nevyklučuje, aby stavebný úrad súčasne s dorúčením verejnou vyhláškou, zasielal písomnosti aj na vedomie poštou. Je to napokon aj v záujme účastníkov konania, ktorý často môžu prehliadnúť verejnú vyhlášku, nakoľko nie každý pravidelne sleduje úradnú tabuľu.

8. Odvolatelia v odvolaniach namietajú, že „záväzné stanoviská dotknutých orgánov boli vydané k projektovej dokumentácii v rokoch 2018, 2019, 2020, pričom odvolateľ uvádza, že tieto sú neplatné, nakoľko dotknuté orgány v záväznom stanovisku uvádzajú dobu ich platnosti.“ **Záväzné stanoviská v čase ich podania na stavebný úrad boli platné. Stavebný zákon neuvádza, že by záväzné stanoviská mali byť v platnosti aj v čase vydania stavebného povolenia. Stavebník nemôže niesť zodpovednosť za to, že tieto záväzné stanoviská stratili platnosť počas stavebného konania, a to aj vzhľadom k tomu, že stavebné konanie bolo predĺžované aj z dôvodu pandémie COVID-19. Čo sa týka námietky odvolateľa, že by s predĺžením lehôt mali súhlasiť všetci účastníci**

konania, táto námietka nevyplýva zo žiadneho zákonného ustanovenia. Účastníci konania neudelujú stavebnému úradu súhlas k predĺženiu lehôt.

9. Odvolatelia v odvolaniach namietajú „neexistenciu právoplatného výrubového povolenia na dreviny, ktoré podľa tvrdenia odvolateľa predstavuje zákonný predpoklad pre vydanie samotného stavebného povolenia a jeho existencia musí byť explicitne vyjadrená v stavebnom povolení....“ **S uvedeným tvrdením odvolateľa nesúhlasíme a považujeme ho za nesprávne. Predpokladom na vydanie stavebného povolenia nie je povolenie na výrub drevín. Takéto tvrdenie nemá oporu v žiadnom zákone. Súhlas na výrub drevín bol vydaný pod č. OU-ZA-OSZP3-2023/005634-015/Bal.**
10. K ďalším odvolacím dôvodom (ako je namietanie rozporu s VZN obce č. 1/2009 – zmeny a doplnky č. 2 ÚP sídelného útvaru Terchová z dôvodu údajného prekročenia počtu lôžok, namietanie spojenia konania SO 09 – NN prípojky a konania o ďalších stavebných objektoch) sme sa vyjadrili v čl. II tohto vyjadrenia.

#### IV.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti odvolacie dôvody odvolateľov považujeme za nedôvodné a navrhujeme, aby odvolací orgán potvrdil Stavebné povolenie Obce Terchová č. 2019/596 zo dňa 15.06.2023 a odvolania odvolateľov zamietol.“

Odvolací spis bol na druhostupňové prejednanie a rozhodnutie predložený dňa 11.10.2023.

V priebehu odvolacieho konania Odvolateľ v rade 1 odvolal plnomocenstvo udelené spol. CONSTRUCTION Consulting & Services, a.s., IČO: 45 435 561, so sídlom Hodžova 13, 010 01 Žilina a plnomocenstvo udelené Karman & Páchnik, advokátska kancelária, IČO: 37 909 835, so sídlom Mariánske námestie 29/6, 010 01 Žilina. Na ďalšie zastupovanie v konaní udelil plnomocenstvo advokátskej kancelárii: TOMANÍČEK & PARTNERS, s.r.o., IČO: 47 239 000, so sídlom Sládkovičova 6, 010 01 Žilina.

V priebehu odvolacieho konania bolo dňa 18.11.2024 doručené RÚ ÚPV Žilina písomne späť vzatie odvolania podaného Odvolateľom v rade 3.

Podľa § 142I 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 § 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 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 veci.

*Podľa prvej až tretej vety § 61 ods. 1 Stavebného zákona stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania dotknutým orgánom, všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním. Súčasne ich upozorní, že svoje námietky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny, sa neprihliada.*

Všeobecné pravidlo, že účastník konania môže uplatniť pripomienky a námietky kedykoľvek v priebehu správneho konania sa neuplatní, ak osobitný zákon vychádza zo zásady koncentrácie konania. Táto zásada v praxi znamená, že na neskôr uplatnené pripomienky a námietky správny orgán už neprihliada (tzv. preklúzia námietok). Ak sa v konaní uplatňuje zásada koncentrácie konania, má správny orgán dôležitú povinnosť výslovne účastníka konania upozorniť, že na neskôr uplatnené pripomienky a námietky sa nebude prihliadať. I keď to zo zákona výslovne nevyplýva, účastník konania musí byť na túto skutočnosť upozornený vopred, inak by táto „poučovacia“ povinnosť správneho orgánu nemala zmysel.

V Stavebnom zákone ako osobitnom právnom predpise, teda nadradenom voči Správnemu poriadku, je koncentračná zásada v stavebnom konaní v prípade nariadenia ústneho pojednávania vymedzená v druhej vete ust. § 61 ods. 1, keď si účastníci môžu uplatniť námietky najneskôr na ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne a súčasne v tretej vete ust. § 61 ods. 1, keď na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny, sa neprihliada.

Účelom koncentračnej zásady v Stavebnom zákone bolo bezpochyby stanoviť určité limity stavebného konania, zamedziť neustálemu generovaniu nových námietok. Teda na základe vyššie uvedeného je možné určité námietky a pripomienky k povolojanej stavbe uplatniť len koncentrovane, t.j. najneskôr na ústnom pojednávaní, nie je možné si ich uplatňovať po vydaní stavebného povolenia, resp. v stavebnom konaní nie je možné uplatňovať námietky týkajúce sa umiestnenia stavby, ktoré bolo predmetom územného konania.

Stavebný úrad oznámil listom pod č.j.: 2019/596 zo dňa 30.06.2021 začatie stavebného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom s tým, že k prejednaní veci nariadil na deň 27.07.2021 ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním. V oznámení účastníkov konania poučil o tom, že títo si môžu uplatniť svoje námietky najneskôr na ústnom pojednávaní, inak nebude k nim prihliadnuté a taktiež, že na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní, sa neprihliada (ust. § 61 ods. 1 Stavebného zákona).

Nakoľko z ústneho pojednávania konaného dňa 27.07.2021 vzišla zo strany účastníkov konania požiadavka na doplnenie žiadosti, Stavebný úrad po ich doplnení Stavebníkom oznámil pokračovanie stavebného konania a vo veci nariadil na deň 26.05.2023 ústne pojednávanie. V oznámení opäť poučil účastníkov konania, kedy najneskôr si môžu uplatniť svoje pripomienky a námietky.

Z uvedeného teda vyplýva, že Stavebný úrad si v oboch prípadoch splnil svoju poučovaciu povinnosť vyplývajúcu z vyššie citovaných ustanovení § 61 ods. 1 Stavebného

zákona.

Teda účastníci konania boli riadne poučení o tom, kedy najneskôr si môžu v konaní uplatniť svoje námietky na ochranu svojich práv a právom chránených záujmov, a že na námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní, sa v stavebnom konaní neprihliada.

Z predloženého správneho spisu, konkrétne z prezenčným listín prislúchajúcich k nariadeným ústnym pojednávaniam, má RÚ ÚPV Žilina preukázané, že:

1. ústneho pojednávania konaného dňa 27.07.2021 sa Odvolateľ v rade 1 nezúčastnil, Splnomocnená zástupkyňa odvolateľa v rade 2 sa ústneho pojednávania zúčastnila, avšak na tomto zastupovala iných účastníkov konania, a to Ing. Juraja Petráša a MUDr. Máriu Petrášovú, obaja bytom Kollárova 2643/22, 010 01 Žilina.

Zo Zápisnice z ústneho pojednávania vyplýva, že účastníci konania, ktorí sa zúčastnili ústneho pojednávania navrhli doplnenie podkladov, na ktoré bol Stavebník vyzvaný v rámci konania EIA a prerušenie konania. Po ich doplnení bude zvolané ďalšie stretnutie.

2. ústneho pojednávania konaného dňa 26.05.2023 sa zúčastnil len Odvolateľ v rade 2, ktorého zastupoval splnomocnený zástupca spol. CONSTRUCTION Consulting & Services, a.s., IČO: 45 435 561, so sídlom Hodžova 13, 010 01 Žilina. Do zápisnice bola uplatnená námietka, cit.: „*Požiadavka zachovania jestvujúcej zelene nad objektom SO 04 zo severnej strany – použitie technológie, ktorou bude zachovaná zeleň – zúženie pracovného priestoru na minimum – zaviazanie dodávateľa. Pri vytýčení objektu SO 04 a k zahájeniu prác pozvať vlastníka susedného pozemku. Riešenie dopravného značenia a pešieho chodníka v dostupnom úseku popri jestvujúcej komunikácií.*“.

#### Rozhodnutie o odvolaní podanom Odvolateľom v rade 1:

RÚ ÚPV Žilina má za to, že odvolacie námietky uvedené v podanom odvolaní sú takými námietkami, ktoré si Odvolateľ v rade 1 mohol a mal uplatniť v rámci stavebného konania pred Stavebným úradom, resp. v územnom konaní stavby, ktoré predchádzalo stavebnému konaniu. Teda vzhľadom na zásadu koncentrácie konania si ich nemôže účinne uplatňovať v podanom odvolaní.

Aj napriek vyššie uvedenému si k jednotlivých odvolacím námietkam RÚ ÚPV Žilina dovoľuje v stručnosti uviesť nasledovné:

1. Namietanie neplatnosti územného rozhodnutia, nakoľko žiadosť o stavebné povolenie na objekty SO 01 až SO 08 bola podaná až po uplynutí lehoty platnosti územného rozhodnutia.

Podľa § 40 ods. 1 Stavebného zákona *rozhodnutie o umiestnení stavby a rozhodnutie o využití územia platí dva roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť a rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby platí tri roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, ak stavebný úrad neurčil v odôvodnených prípadoch dlhšiu lehotu; nestráca však platnosť, pokiaľ bola v týchto lehotách podaná žiadosť o stavebné povolenie alebo o povolenie na terénne úpravy, práce a zariadenia podľa tohto zákona (§ 71 ods. 1), alebo ak sa začalo s využitím územia na určený účel.*



Podľa § 43 ods. 1 Stavebného zákona stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Pevným spojením so zemou sa rozumie

- a) spojenie pevným základom,
- b) upevnenie strojnými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ v zemi alebo o inú stavbu,
- c) ukotvenie pilótami alebo lanami s kotvou v zemi alebo na inej stavbe,
- d) pripojenie na siete a zariadenia technického vybavenia územia,
- e) umiestnenie pod zemou.

Podľa § 139 ods. 2 písm. a) Stavebného zákona ak sa v tomto zákone používa pojem „stavba“, rozumie sa tým aj jej časť.

Rozhodnutie o umiestnení stavby: „VRÁTNA VILLAGE – Apartmánové domy“, v objektovej skladbe:

- SO 01 Apartmánový dom
- SO 02 Apartmánový dom
- SO 03 Apartmánový dom
- SO 04 Apartmánový dom
- SO 05 Komunikácia a spevnené plochy (vrátane HTÚ, sadových a terénnych úprav)
- SO 06 Vodovodná prípojky
- SO 08 dažďová kanalizácia zo striech
- SO 09 NN prípojka

na pozemkoch v k.ú.: Terchová, parc.č.: 16404/89, 16404/90, 16404/91 a 16404/92 KN-C, bolo Stavebným úradom vydané dňa 21.01.2014 pod č.j. 2013/1590. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 21.02.2014.

Na základe žiadosti Stavebníka Stavebný úrad vydal dňa 27.01.2016 rozhodnutie pod č.: 2015/3122, ktorým predĺžil platnosť územného rozhodnutia do 21.02.2018. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 29.02.2016.

Z ust. § 40 ods. 1 Stavebného zákona vyplýva, že územné rozhodnutie nestráca platnosť, ak v čase platnosti je podaná žiadosť o stavebné povolenie. Teda v tomto prípade, aby územné rozhodnutie pod č.: 2013/1590 zo dňa 21.01.2014 nestratilo svoju platnosť postačovalo, aby Stavebník podal žiadosť o stavebné povolenie pred 21.02.2018.

Z predloženého správneho spisu RÚ ÚPV Žilina má preukázané, že územné rozhodnutie nestratilo svoju platnosť, nakoľko Stavebník dňa 05.02.2018 podal na Stavebný úrad žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavebný objekt „SO 09 NN prípojka“, teda na jeden z objektov, ktoré boli predmetom územného konania a územného rozhodnutia.

Vychádzajúc z definície stavby vymedzenej v ust. § 43 ods. 1 Stavebného zákona v spojení s ust. § 139 ods. 2 písm. a) tohto zákona stavebný objekt „SO 09 NN prípojka“ je časťou stavby: „VRÁTNA VILLAGE – Apartmánové domy“.

Vzhľadom na vyššie uvedené má RÚ ÚPV Žilina predmetnú odvoláciu námietku za neopodstatnenú.

## 2. Namietanie neúmerne predlžovanie lehoty na doplnenie podkladov

Podľa § 27 ods. 1 Správneho poriadku ak je to potrebné, správny orgán určí na

*vykonanie úkonu v konaní primeranú lehotu, pokiaľ ju neustanovuje tento zákon alebo osobitný zákon.*

Predmetné ustanovenie vyjadruje skutočnosť, že v správnom konaní sa možno stretnúť s dvomi typmi procesných lehôt – s lehotami ustanovenými zákonodarcom („pokiaľ lehotu na vykonanie úkonu neustanovuje zákon“) a s lehotami určenými správnymi orgánmi („správny orgán určí“). Zákonnú procesnú lehotu nemôže správny orgán ani predĺžiť, ani skrátiť. Keďže z citovaného ustanovenia vyplýva pre správny orgán právomoc určiť na vykonanie procesného úkonu lehotu, právna teória zo znenia tohto ustanovenia odvodzuje i právomoc správneho orgánu takúto lehotu predĺžiť (ak zákon výslovne neustanovuje inak), prípadne už ním určenú lehotu skrátiť. V prípade predĺženia lehoty je to možné nie len na základe žiadosti oprávnenej osoby, ale aj z vlastnej iniciatívy správneho orgánu. Na predĺženie určenej lehoty nemá oprávnená osoba právny nárok, predĺženie závisí od správnej úvahy správneho orgánu.

Ak v danom prípade Stavebný úrad vyhovel žiadostiam Stavebníka o predĺženie lehoty na doplnenie podkladov pre rozhodnutie, bolo to výslovne v jeho právomoci. K namietaniu neúmernému predlžovaniu konania má RÚ ÚPV Žilina za dôležité poznamenať, že počas plynutia lehoty na doplnenie podkladov rozhodnutia bolo stavebné konanie prerušené, teda lehota na vydanie rozhodnutia neplynula. Taktiež je v tomto smere mať na zreteli, že stavebné konanie prebiehalo aj počas vyhlásenej mimoriadnej situácie na území SR v súvislosti s ohrozením verejného zdravia 2. stupňa z dôvodu ochorenia COVID-19 spôsobeným koronavírusom SARS-CoV-2.

K námietke Odvolateľa v rade 1, že nebol informovaný o predlžovaní lehoty na doplnenie podkladov si RÚ ÚPV Žilina dovoľuje uviesť, že takýmto postupom nebolo žiadnym spôsobom zasiahnuté do práv účastníkov konania, nakoľko Stavebný úrad dodržal postup vyplývajúci z ust. § 61 ods. 1 Stavebného zákona, keď nariadil na deň 27.07.2021 ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním, na ktorom sa mohli účastníci konania oboznámiť s predmetom konania vrátane podkladov rozhodnutia a po doplnení podkladov pred vydaním rozhodnutia aj v súlade s ust. § 33 ods. 2 Správneho poriadku, keď *správny orgán je povinný dať účastníkom konania a zúčastneným osobám možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie*, Stavebný úrad opätovne nariadil na deň 26.05.2023 ústne pojednávanie, na ktorom sa účastníci konania mohli oboznámiť s týmito doplnenými podkladmi a uplatniť si na ochranu svojich vlastníckych práv svoje pripomienky a námietky. Ak prebieha doplnenie podania zo strany stavebníka, týmito nie sú dotknuté práva ostatných účastníkov konania. Podstatnou skutočnosťou pre účastníkov konania je, aby v prípade úplných podkladov pre rozhodnutie boli s týmito riadne oboznámení a mohli si pred vydaním rozhodnutia uplatniť svoje námietky na ochranu svojich vlastníckych práv.

RÚ ÚPV Žilina vyhodnotil predmetnú odvolaciu námietku za nedôvodnú.

3. Namietanie rozporu so Všeobecne záväzným nariadením obce Terchová č. 1/2009 zo dňa 11.12.2009 o zmenách a doplnku č. 2 Územného plánu obce Terchová

Podľa § 37 ods. 1 Stavebného zákona *podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón. Ak pre územie nebol spracovaný územný plán obce alebo zóny,*



*podkladom na vydanie územného rozhodnutia sú spracované územnoplánovacie podklady podľa § 3 a ostatné existujúce podklady podľa § 7a; inak stavebný úrad obstará v rozsahu nevyhnutnom na vydanie územného rozhodnutia iné podklady, najmä skutočnosti získané vlastným prieskumom alebo zistené pri miestnom zisťovaní.*

*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 tretej vety ust. § 61 ods. 1 Stavebného zákona na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny, sa neprihliada.*

*Podľa § 62 ods. 1 písm. a) Stavebného zákona v stavebnom konaní stavebný úrad preskúma najmä, či dokumentácia spĺňa zastavovacie podmienky určené územným plánom zóny alebo podmienky územného rozhodnutia.*

Ako vyplýva z ust. 37 ods. 1 a 2 Stavebného zákona, skúmanie súladu stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie je predmetom územného konania, nie stavebného. Na stavbu: „VRÁTNA VILLAGE - Apartmánové domy“ bolo dňa 21.01.2014 vydané „Rozhodnutie o umiestnení stavby“ pod č.j.: 2013/1590. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 21.02.2014. Nesúlad umiestňovanej stavby so záväznou časťou Územného plánu sídelného útvaru Terchová, Zmenou a doplnkami č. 2, ktorá bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením obce Terchová č. 1/2009 o záväzných častiach zmeny a doplnku č. 2 územného plánu sídelného útvaru Terchová bolo možné zo strany účastníkov konania namietat výlučne v územnom konaní. Z predmetného územného rozhodnutia však vyplýva, že v rámci územného konania neboli zo strany účastníkov konania uplatnené žiadne pripomienky a námietky. Z ust. § 61 ods. 1 Stavebného zákona vyplýva zásada koncentrácie konania, na ktorú upozornil účastníkov konania Stavebný úrad v oznámení o začatí, resp. pokračovaní stavebného konania, a to že na námietky, ktoré mohli byť uplatnené v územnom konaní sa v stavebnom konaní neprihliada.

4. Namietanie neaktuálnosti posudzovania stavby podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov

v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon č. 24/2006 Z. z.“) a záväzných stanovísk dotknutých orgánov.

Podľa § 140c ods. 1 Stavebného zákona *ak sa pre začatie územného konania, stavebného konania alebo kolaudačného konania vyžaduje ako jeden z podkladov pre jeho začatie rozhodnutie podľa osobitného predpisu,<sup>15b)</sup> je také rozhodnutie použiteľné ako podklad v každom z týchto konaní týkajúcom sa toho istého využívania územia alebo tej istej stavby, ak v niektorom návrhu na začatie tohto konania nedôjde k zmene v predmete konania v porovnaní s predmetom zisťovacieho konania alebo posudzovania vplyvov na životné prostredie podľa osobitného predpisu.<sup>15b)</sup>*

*15b) § 29 a 37 zákona č. 24/2006 Z. z.*

Podľa § 140c ods. 2 Stavebného zákona *ak ide o také využívanie územia, stavbu alebo ich zmenu, ku ktorým vydal príslušný orgán podľa osobitného predpisu<sup>15c)</sup> záverečné stanovisko alebo rozhodnutie vydané v zisťovacom konaní podľa osobitného predpisu,<sup>15b)</sup> stavebný úrad zašle príslušnému orgánu elektronicky alebo písomne návrh na začatie územného konania, stavebného konania alebo kolaudačného konania, ktorý obsahuje písomné vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok, určených v rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní alebo v záverečnom stanovisku, projektovú dokumentáciu, ak je súčasťou návrhu na začatie konania, spoločne s oznámením o začatí územného konania, stavebného konania alebo kolaudačného konania. Písomné vyhodnotenie pripomienok zabezpečuje ten, z podnetu ktorého sa začalo niektoré z konaní uvedených v prvej vete.*

*15c) § 3 písm. k) zákona č. 24/2006 Z. z.*

Podľa § 140c ods. 3 Stavebného zákona *ak stavebný úrad dostane na základe podania návrhu na začatie konania podľa odseku 2 záväzné stanovisko príslušného orgánu, v ktorom sa vyjadruje nesúlad návrhu na začatie územného konania o umiestnení stavby, územného konania o využití územia, stavebného konania alebo kolaudačného konania s osobitným predpisom<sup>15d)</sup> alebo s rozhodnutiami vydanými podľa osobitného predpisu,<sup>15d)</sup> stavebný úrad toto konanie preruší a určí lehotu na zosúladenie návrhu na začatie konania s osobitným predpisom<sup>15d)</sup> alebo s rozhodnutiami vydanými na jeho základe. Ak navrhovateľ v určenej lehote podanie nezosúladí, stavebný úrad konanie zastaví.*

*15d) § 29 ods. 12, § 37 ods. 1 a § 19 ods. 1 zákona č. 24/2006 Z. z.*

Obvodný úrad životného prostredia Žilina, odbor správy starostlivosti o životné prostredie obvodu podľa Zákona č. 24/2006 Z. z. vydal dňa 25.04.2013 „Záverečné stanovisko“ pod č.: 1900/2013/608/HnI na zámer: „Horská osada Tižinka“ so záverom, že odporúča realizáciu navrhovanej činnosti za dodržania podmienok uvedených v kapitole VI. „ZÁVERY“ časti 3 „Odporúčané podmienky pre etapu prípravy a realizácie činnosti.“ a 5. „Požadovaný rozsah poprojektovej analýzy.“ tohto záverečného stanoviska.

OÚ Žilina – OSŽP vydal dňa 04.09.2019 pod č.: OU-ZA-OSZP3-2019/034029-002/HnI „Záväzné stanovisko“, z ktorého vyplynulo, že predložená projektová dokumentácia nie je v súlade so Zákonom č. 24/2006 Z. z. a Záverečným stanoviskom vydaným pod č.: 1900/2013/608/HnI zo dňa 24.04.2013.

Po zosúladení projektovej dokumentácie s vyššie označeným záverečným



stanoviskom, táto projektová dokumentácia bola následne predložená OÚ Žilina – OSŽP za účelom vydania záväzného stanoviska. OÚ Žilina – OSŽP vydal dňa 28.10.2020 pod č.: OU-ZA-OSZP3-2020/038684-002 „Záväzné stanovisko“, v ktorom sa už konštatuje, že projektová dokumentácia pre stavbu: „VRÁTNA VILLAGE – Apartmánové domy“ je v súlade so Zákonom č. 24/2006 Z. z. a Záverečným stanoviskom vydaným pod č.: 1900/2013/608/Hnl zo dňa 24.04.2013.

Čo sa týka času platnosti záväzných stanovísk dotknutých orgánov, RÚ ÚPV Žilina má za to, že rozhodujúce je v tomto prípade, či boli platné v čase podania žiadosti, teda ak dotknutý orgán vymedzí vo svojom stanovisku čas jeho platnosti, v tomto vymedzenom čase by malo byť toto stanovisko použité pre účely jeho vydania, teda predložené stavebnému úradu v danom konaní. Vzhľadom na skutočnosť, že prvostupňové a druhostupňové správne konanie tvorí jeden celok a dĺžku týchto konaní stavebník nevie žiadnym spôsobom ovplyvniť, by mohlo dôjsť k situácii, že do právoplatnosti rozhodnutia by musel opakovane žiadať o stanoviská dotknutých orgánov, čo by malo za následok neúmerné predlžovanie konania, nakoľko ako vyplýva z ust. § 140b ods. 4 Stavebného zákona lehota na podanie záväzného stanoviska, stanoviska a vyjadrenia dotknutým orgánom je 30 dní s výnimkou stavby diaľnic a rýchlostných ciest, kde je táto lehota skrátená na 7 dní.

Ďalej, tak ako pre účastníkov konania tak aj pre dotknuté orgány platí v stavebnom konaní zásada koncentrácie konania, ktorá je v prípade dotknutých orgánov vymedzená v ust. § 61 ods. 6 Stavebného zákona, keď dotknuté orgány sú povinné oznámiť svoje stanovisko v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje námietky účastníci konania s tým, že ak dotknutý orgán v určenej alebo predĺženej lehote neoznámí svoje stanovisko k povoleniu stavby, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí. Teda v tomto čase môže dotknutý orgán namietkať aj prípadnú časovú neplatnosť ním vydaného záväzného stanoviska a žiadať stavebný úrad o opätovné predloženie podkladov za účelom vydania nového stanoviska. Nie je v kompetencii Odvolateľa v rade 1 sa vyjadrovať k platnosti záväzných stanovísk, ktorá prislúcha výlučne do právomoci toho dotknutého orgánu, ktorý predmetné stanovisko vydal. Účastník konania si uplatňuje pripomienky a námietky na ochranu vlastníckeho alebo iného práva, ktoré by mohlo byť vydaním stavebného povolenia priamo dotknuté.

5. Namietanie vedenia dvoch konaní pod č.j. 2018/389 (SO 09) a č.j. 2019/596 (SO 01 až 08), pričom nie je zrejmé, na základe akého správneho aktu došlo k zaradeniu SO 09 do konania vedeného pod č.j. 2019/596.

Dňa 05.02.2018 Stavebník doručil Stavebnému úradu žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu: „VRÁTNA VILLAGE – Apartmánové domy“ pre stavebný objekt „SO 09 NN prípojka“.

Dňa 04.09.2019 Stavebník podal žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu: „VRÁTNA VILLAGE – Apartmánové domy“ pre stavebné objekty:

- SO 01 Apartmánový dom
- SO 02 Apartmánový dom
- SO 03 Apartmánový dom
- SO 04 Apartmánový dom

SO 05 Komunikácia a spevnené plochy (vrátane HTÚ, sadových a terénnych úprav)  
SO 06 Vodovodná prípojky  
SO 08 dažďová kanalizácia zo striech

Nakoľko v oboch prípadoch Stavebník nepredložil podklady v dostatočnom rozsahu pre posúdenie, Stavebný úrad vyzval Stavebníka na doplnenie oboch žiadostí. Po ich doplnení Stavebný úrad oznámil:

1. začatie stavebného konania a nariadenie ústneho pojednávania pre stavbu: „VRÁTNA VILLAGE – Apartmánové domy: SO 09 NN prípojka“, a to oznámením pod č.j.: 389/2018 zo dňa 30.06.2021
2. začatie stavebného konania a nariadenie ústneho pojednávania pre stavbu: „VRÁTNA VILLAGE – Apartmánové domy: SO 01 Apartmánový dom; SO 02 Apartmánový dom; SO 03 Apartmánový dom; SO 04 Apartmánový dom; SO 05 Komunikácia a spevnené plochy (vrátane HTÚ, sadových a terénnych úprav); SO 06 Vodovodná prípojky; SO 08 dažďová kanalizácia zo striech, a to oznámením pod č.j. 596/2019 zo dňa 30.06.2021.

V oboch prípadoch bol termín ústneho pojednania Stavebným úradom určený na deň 27.07.2021 o 10.00 hod.. Z ústnych pojednávanií v oboch konaniach zamestnanec Stavebného úradu spísal zápisnice, ktorých súčasťou sú prezenčné listiny. V oboch prípadoch zúčastnení účastníci uviedli do zápisníc, že spoločne navrhujú doplnenie podkladov, na ktoré bol Stavebník vyzvaný v rámci konania EIA, a z tohto dôvodu navrhujú prerušiť konania. Doplnenie podkladov bude oznámené a bude zvolané ústne pojednávanie.

V zmysle záverov z ústnych pojednávanií Stavebný úrad následne pokračoval ďalej v konaní o predmetnej stavbe. Po doplnení všetkých Stavebným úradom požadovaných podkladov, Stavebný úrad vydal písomnosť pod č.j.: 2019/596 zo dňa 28.04.2023 ozn. ako: „Oznámenie o doplnení podkladov, oznámenie o pokračovaní stavebného konania a nariadenie ústneho pojednávania“. Z obsahu označeného oznámenia je zrejmé, že Stavebný úrad už koná o všetkých stavebných objektoch spoločne. Uvedené pred vydaním stavebného povolenia nenamietal žiadny z účastníkov konania. RÚ ÚPV Žilina má za to, že Stavebný úrad mohol spojiť tieto konania, no mal to urobiť spôsobom, ktorý by bol z predmetného oznámenia o pokračovaní stavebného konania jednoznačnejší, teda mal uviesť, že spája konania pod č.j.: 389/2018 a pod č.j.: 596/2019. RÚ ÚPV Žilina však uvedené pochybenie nemá za tak závažné, aby viedlo k zrušeniu rozhodnutia, a to aj vzhľadom na charakter odvolacích námietok, ktoré nesmerovali k ochrane vlastníckych práv Odvolateľa v rade 1, ktoré by mohli byť povoloanou stavbou priamo dotknuté, ale smerovali proti procesným úkonom vykonaných Stavebným úradom počas stavebného konania až do vydania rozhodnutia vo veci. RÚ ÚPV Žilina má za to, že nie každé pochybenie správneho orgánu prvého stupňa zistené v rámci druhostupňového pojednania musí zákonite viesť k zrušeniu rozhodnutia. RÚ ÚPV Žilina pri posúdení predmetnej námietky prihliadol aj na tú skutočnosť, že bod napojenia stavebného objektu „SO 09 NN prípojka“ je v existujúcej trafostanici, ktorá sa nachádza na pozemku Stavebníka a trasa NN prípojky je celá vedená pozemkom Stavebníka. Teda predmetným stavebným objektom nemôžu byť v žiadnom prípade dotknuté vlastnícke práva Odvolateľa v rade 1.



## 6. Namietanie porušenia § 58a ods. 3 Stavebného zákona

Z ust. § 58a ods. 3 Stavebného zákona vyplýva, že v prípade stavby, vo vzťahu ktorej sa uskutočnilo posudzovanie vplyvov alebo zisťovacie konanie podľa Zákona č. 24/2006 Z. z., stavebný úrad zverejní na svojej úradnej tabuli žiadosť o stavebné povolenie bez príloh.

K predmetnej odvolacej námietke môže RÚ ÚPV Žilina len uviesť, že vzhľadom na skutočnosť, že žiadosť o stavebné povolenie bola zo strany Stavebníka podaná dňa 05.02.2018, resp. 04.03.2019, nie je možné tvrdenie Odvolateľa v rade 1 spätne overiť, nakoľko ani Odvolateľ v rade 1 toto svoje tvrdenie ničím nepodložil. Stavebný úrad na dožiadanie zo strany RÚ ÚPV Žilina uviedol, že žiadosť o stavebné povolenie je na úradnej tabuli obce Terchová zverejnená.

### Rozhodnutie o odvolaní podanom Odvolateľom v rade 2:

#### 1. Namietanie procesného postupu pri povoľovaní stavebného objektu SO 09 NN prípojka

Splnomocnená zástupkyňa odvolateľa rade 2 v podanom odvolaní uviedla, že Odvolateľ v rade 2 nemá vedomosť o vedení stavebného konania o stavebnom objekte „SO 09 NN prípojka“. Uvedené tvrdenie Splnomocnenej zástupkyne odvolateľa v rade 2 sa nezakladá na pravde, čo má RÚ ÚPV Žilina preukázané z predloženého správneho spisu:

Ako už bolo uvedené vyššie, Stavebný úrad oznámil začatie stavebného konania a nariadenie ústneho pojednávania pre stavbu: „VRÁTNA VILLAGE – Apartmánové domy: „SO 09 NN prípojka“, a to oznámením pod č.j.: 389/2018 zo dňa 30.06.2021 a začatie stavebného konania a nariadenie ústneho pojednávania pre stavbu: „VRÁTNA VILLAGE – Apartmánové domy: SO 01 Apartmánový dom; SO 02 Apartmánový dom; SO 03 Apartmánový dom; SO 04 Apartmánový dom; SO 05 Komunikácia a spevnené plochy (vrátane HTÚ, sadových a terénnych úprav); SO 06 Vodovodná prípojky; SO 08 dažďová kanalizácia zo striech“, a to oznámením pod č.j. 596/2019 zo dňa 30.06.2021. Obe boli účastníkom konania oznámené verejnou vyhláškou, ktorá ako vyplýva z oboch oznámení, bola určená aj pre Odvolateľa v rade 2. Stavebný úrad v oboch prípadoch nariadil ústne pojednávanie, a to na deň 27.07.2021 o 10.00 hod.. Ako vyplýva z prezenčných listín oboch stavebných konaní, za Odvolateľa v rade 2 sa týchto zúčastnil p. Štefan Rybár, ktorý podpísal aj zápisnicu z oboch konaní.

K predmetnému stavebnému objektu má RÚ ÚPV Žilina za podstatné uviesť, že účastník stavebného konania si môže uplatňovať svoje pripomienky a námietky na ochranu svojho vlastníckeho práva, ktoré by mali byť povoľovanou stavbou priamo dotknuté. Stavebný objekt SO 09 NN prípojka bude napojený z existujúcej trafostanice, ktorá je na pozemku Stavebníka a NN prípojka bude uskutočnená v celom rozsahu na pozemkoch Stavebníka. Touto povoľovanou NN prípojkou nemôžu byť žiadnym spôsobom dotknuté vlastnícke práva k pozemku v k.ú.: Terchová, parcela registra „E“ č.: 16153/9 KN.

#### 2. Namietanie doručovania písomností Stavebným úradom

Podľa § 61 ods. 4 Stavebného zákona *pri líniových stavbách alebo v odôvodnených prípadoch aj pri zvlášť rozsiahlych stavbách, stavbách s veľkým počtom účastníkov konania stavebný úrad upovedomí účastníkov o začatí stavebného konania verejnou vyhláškou*

*najmenej 15 dní pred konaním miestneho zisťovania, prípadne ústneho pojednávania, a ak sa nekoná ústne pojednávanie, pred uplynutím lehoty určenej podľa odseku 3.*

Podľa § 69 ods. 1 Stavebného zákona *stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sa oznámi rovnakým spôsobom ako začatie stavebného konania a upovedomenie o ústnom pojednávaní; tieto rozhodnutia týkajúce sa jednoduchých a drobných stavieb sa oznámia aj orgánom štátnej správy, ktoré si vyhradili posúdenie dokumentácie.*

Vzhľadom na veľký počet účastníkov konania Stavebný úrad oznamoval ním vydané písomnosti účastníkom konania formou verejnej vyhlášky. Stavebný úrad síce niektorým účastníkom konania písomnosti doručoval aj „doporučene“ a „do vlastných rúk“ avšak nie s „opakovaným doručovaním“, ako to má na mysli ust. § 24 ods. 2 Správneho poriadku. Za okamih oznámenia (doručenia) sa teda považuje posledný pätnásty deň vyvesenia a nasledujúcim dňom začala plynúť lehota pre všetkých účastníkov konania na uplatnenie námietok, resp. na podanie odvolania. V zmysle uvedeného RÚ ÚPV Žilina posudzoval čas podania jednotlivých odvolaní a dospel k záveru, že odvolania boli podané v zákonnej lehote.

Nasledujúce odvolacie námietky má RÚ ÚPV Žilina za také, ktoré mohli a mali byť uplatnené v stavebnom konaní pred Stavebným úradom, a teda pri rozhodovaní o nich RÚ ÚPV Žilina aplikuje zásadu koncentrácie stavebného konania. Odvolateľ v rade 2 mal možnosť nahliadnuť do podkladov rozhodnutia, zúčastniť sa nariadeného ústneho pojednávania konaného dňa 26.02.2023 a uplatniť si svoje pripomienky a námietky, resp. mohol splnomocniť svojho zástupcu na tieto úkony tak, ako urobil v prípade podaného odvolania.

Vzhľadom na zásadu koncentrácie konania RÚ ÚPV Žilina uvádza k ostatným odvolacím námietkam len nasledovné:

### 3. Namietanie platnosti záväzných stanovísk dotknutých orgánov

K predmetnej námietke sa RÚ ÚPV Žilina vyjadril už vyššie, pri posúdení odvolacej námietky Odvolateľa v rade 1 uvedenej pod bodom 4. (strana 26 tohto rozhodnutia).

### 4. Namietanie neustáleho predlžovania lehôt na doloženie dokladov bez súhlasu všetkých účastníkov konania.

K predmetnej odvolacej námietke sa RÚ ÚPV Žilina vyjadril už vyššie pri posúdení odvolacej námietky Odvolateľa v rade 1 uvedenej pod bodom 2. (strana 22 – 23 tohto rozhodnutia).

RÚ ÚPV Žilina k tomu ešte dopĺňa, že rozhodnutie o predĺžení lehoty na doplnenie podania je vo výlučnej kompetencii správneho orgánu, ktorý vedie správne konanie. Zo žiadneho ustanovenia Správneho poriadku nevyplýva povinnosť správneho orgánu žiadať súhlas všetkých účastníkov konania k predĺženiu lehoty na doplnenie podania.



## 5. Namietanie nedodržania priestorového regulatívu týkajúceho sa počtu lôžok

Dokumentácia pre stavebné povolenie je vypracovaná v súlade so „Záverečným stanoviskom“ č. 1900/2013/608/Hnl zo dňa 25.04.2013. Stavebník predložil v zmysle ust. § 140c ods. 2 Stavebného zákona písomné vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok, určených v záverečnom stanovisku ozn. ako: „*Vyhodnotenie bodov podľa odporúčaných podmienok*“. V bode 2. je okrem iného uvedené pre:

- apartmánový dom SO 01 – počet lôžok 0
- apartmánový dom SO 02 – počet lôžok 24
- apartmánový dom SO 03 – počet lôžok 24
- apartmánový dom SO 04 – počet lôžok 32

čo spolu predstavuje 80 lôžok, čo je v súlade so záverečným stanoviskom.

Ďalej, v bode 6 tohto vyhodnotenia sa uvádza, cit.: „*Navrhnutý objekt svojim exteriérovým poňatím zodpovedná požiadavkám a podmienkam ZaD č. 2 ÚPN – SÚ Terchová a VZN, základným, tvarovým a materiálovým riešením a uplatnením prírodných materiálov.*

[...]

- *počet lôžok v objektoch je 80*
- *súčasťou objektov nie sú žiadne doplnkové objekty*

[...].“

Vyššie uvedené bolo potvrdené „Záväzným stanoviskom“ vydaným OÚ Žilina – OSŽP pod č.: OU-ZA-OSZP3-2020/038684-002 zo dňa 28.10.2020.

Vzhľadom na zásadu koncentrácie stavebného konania a vzhľadom na vyššie uvedené má RÚ ÚPV Žilina odvolacie námietky uplatnené Splnomocnenou zástupkyňou odvolateľa v rade 2 za neopodstatnené.

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 v rade 1 a Odvolateľom v rade 2, ktoré nesmerovali k ochrane vlastníckych práv, ktoré by mohli byť stavebným povolením priamo dotknuté tak, ako to má na mysli Stavebný zákon, preskúmaním odvolaním napadnutého rozhodnutia Stavebného úradu a jeho porovnaním s platnými zákonmi a všeobecne záväznými predpismi, nezistil také závažné 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 doručuje v súlade s ust. § 69 ods. 1 Stavebného zákona verejnou vyhláškou, ktorá musí byť vyvesená po dobu 15 dní na úradnej tabuli a na webovom sídle RÚ ÚPV Žilina. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Obec Terchová zabezpečí zverejnenie rozhodnutia na svojej úradnej tabuli a webovom sídle. Obec Terchová bezodkladne oznámi skutočnosť o vyvesení a zvesení tohto rozhodnutia RÚ ÚPV Žilina.

Vyvesené od: **03. 12. 2024**

Vyvesené do:

Pečiatka a podpis oprávnenej osoby  
potvrdzujúcej vyvesenie a zvesenie:

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu  
Regionálny úrad územného plánovania  
Uhoľná 1 | 010 01 Žilina

**Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania verejnou vyhláškou v súlade s ust. § 69 ods. 1 Stavebného zákona:**

1. *stavebník* - Optima Finance, s.r.o., IČO: 44 110 375, so sídlom J. Závodského 453/49, 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,*
3. *d'alšie osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu (Zákon č. 24/2006 Z. z.),*
4. *projektant* – Ing. Katarína Ihnatišínová, aut. Arch., Karpatská 8420/9A, 010 08 Žilina,



**Na vedomie:**

1. Optima Finance, s.r.o., IČO: 44 110 375, so sídlom J. Závodského 453/49, 010 04 Žilina,
2. MB Consult, s.r.o., IČO: 36 732 249, so sídlom Hodžova 13, 010 01 Žilina  
v zast. TOMANÍČEK & PARTNERS, s.r.o., IČO: 47 239 000, so sídlom Sládkovičova 6, 010 01 Žilina
3. Pozemkové spoločenstvo PS Cingelov a Ondrušov, IČO: 42 352 231, so sídlom Tížinka 1585, 013 06 Terchová  
v zast. Mgr. Soňa Grošaftová, advokátka, IČO: 42 218 781, so sídlom Hodžova 13, 010 01 Žilina
4. SIRS, a.s., IČO: 36 383 511, so sídlom Framborská 12, 010 01 Žilina,
5. Obec Terchová, stavebný úrad, sv. Cyrila a Metóda 96, 013 06 Terchová