



Bratislava: 14.mája 2026
Číslo: 22704/35538/2026-22.1.2/Ulr

ROZHODNUTIE

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej len „Regionálny úrad Bratislava“), ako príslušný správny orgán podľa ustanovenia § 12 písm. b), § 14 ods. (1) písm. a) a § 84 ods. (9) zákona č. 25/2025 Z. z. stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), ustanovenia § 58 ods. (1) zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), podľa § 24 ods. (7), (13) zákona č. 153/2001 Z.z. o prokuratúre v znení neskorších predpisov (ďalej už len „zákon o prokuratúre“), § 46, § 47 správneho poriadku

vyhovuje

protestu prokurátora Okresnej prokuratúry Malacky, Sasinkova 71, 901 01 Malacky (ďalej už len „OPMA“) č. Pd 8/26/1106-4 zo dňa 24.02.2026, podaného proti rozhodnutiu Mesta Malacky, Bernolákova 5188/1A, 901 01 Malacky, ako príslušného stavebného úradu (ďalej už len „stavebný úrad“) č. **ÚVaŽP/2668/39085/2023/GRE zo dňa 22.09.2023, právoplatné dňa 25.10.2023** (ďalej už len „napadnuté rozhodnutie“), ktorým stavebný úrad dodatočne povolil stavbu „Služobné byty 2. etapa v objektovej skladbe: SO 05 – Služobné byty“, miesto stavby Továrenská ulica pri vjazde do areálu Skylife s.r.o., a pozemkoch reg. „C“-KN parc. č. 3513/178, 3513/182, 3513/139 v k. ú. Malacky, účel stavby pozemná stavba – nebytová budova v zmysle § 43c ods. (1) písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení predpisov účinných dňom vydania napadnutého rozhodnutia (ďalej už len „zákon č. 50/1976 Zb.“) ubytovacie zariadenie (dva 1 - izbové služobné byty) určená pre krátkodobé pobyty (ďalej už len „stavba“) žiadateľ (stavebník) spoločnosť DomyByty, s.r.o., pri Maline 5660/17, 901 01 Malacky, IČO: 54 336 767 (ďalej už len „stavebník“) a uvedené protestom OPMA č. Pd 8/26/1106-4 zo dňa 24.02.2026 napadnuté rozhodnutie

ako nezákonné ruší.

O d ô v o d n e n i e

Stavebný úrad prijal dňa 26.07.2023 od stavebníka žiadosť o dodatočné stavebné povolenie pre stavbu „Služobné byty SO 05“, účel stavby bývanie, miesto stavby Továrenská ul. 901 01 Malacky, parc. č. 3513/178 k. ú. Malacky, spôsob uskutočňovania stavby – dodávateľsky (Bývanie s.r.o.), Odborný dozor Ing. Milan Johanes, Kukorelliho 5, 901 01 Malacky. Podľa odôvodnenia napadnutého rozhodnutia stavebník k žiadosti predložil dokumentáciu pre dodatočné stavebné povolenie (Požiarna bezpečnosť stavby, Zdravotechnika, Elektroinštalácia, Projektové energetické hodnotenie, Statický posudok), nájomnú zmluvu uzatvorenú s prenajímateľom Maryana s.r.o., súhlas s presahom požiarne nebezpečného presahu na pozemok vlastníka Maryana s.r.o., zo dňa 05.02.2023.

Súčasťou predloženého spisového materiálu bola aj kópia z katastrálnej mapy na parcelu č. 3513/139, 3513/174, k. ú. Malacky zo dňa 06.12.2022, výpis z listu vlastníctva č. 10855 k. ú. Malacky, prehlásenie o výkone odborného dozoru stavby, záväzné stanovisko k zlúčenému územnému konaniu od Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto, Ružinovská 8, Bratislava, č. RÚVZBA/OHŽPaZ/10548/19680/2023 zo dňa 11.07.2023, stanovisko Mesta Malacky, Bernolákova 5188/1A, 901 01 Malacky ako cestný správny orgán, správca miestnych komunikácií (súhlas s projektom pre stavebné konanie – 22 ubytovacích buniek) č. ÚVaŽP/2997/42886/2022/MIKU zo dňa 02.11.2022, záväzné stanovisko k stavbe od Okresného úradu Malacky, odbor starostlivosti o životné prostredie, Záhorácka 2942, 901 26 Malacky, č. OU-MA-OSZP-2023/022762-002 zo dňa 14.07.2023, vyjadrenie od Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Malackách, oddelenie požiarnej prevencie, Legionárska 882, Malacky, č. ORHZ-MA1-2022/000648-002 zo dňa 03.08.2022, vyjadrenie od Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava pre zlúčené územné a stavebné konanie, stavba - rekonštrukcia polyfunkčného objektu č. 6612302613 zo dňa 30.01.2023, vyjadrenie od SPP-distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/4, 825 11 Bratislava - pre zlúčené územné a stavebné konanie č. TD/NS/0097/2023/An zo dňa 13.02.2023, vyjadrenie od Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29 - k projektovej dokumentácii k územnému a stavebnému konaniu č. 003754/2023/BK zo dňa 23.01.2023, stanovisko od SEZAKO Trnava, s.r.o. Orešanská 11, 917 01 Trnava - k projektu k stavebnému povoleniu zo dňa 12.12.2022, stanovisko k žiadosti o vyjadrenie k možnosti pripojenia od Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava zo dňa 13.04.2023, vyjadrenie od Okresný úrad Malacky, odbor starostlivosti o životné prostredie, Záhorácka 2942, Malacky č. OU-MA-OSZP-2022/024313-002RN zo dňa 21.10.2022, geometrický plán na oddelenie pozemkov p. č. 3513/174 - 3513/182, úradne overil Ing. Ľubica Kožuchová, dňa 02.11.2022, číslo G1-1344/2022.

Stavebný úrad vydal dňa 21.08.2023 listinou č. ÚVaŽP/2668/36672/2023/GRE označenú ako oznámenie o začatí konania o dodatočnom povolení stavby VEREJNÁ VYHLÁŠKA (ďalej už len „listina zo dňa 21.08.2023“) v ktorej uvádza, že stavebník podal dňa 26.07.2023 žiadosť o dodatočné stavebné povolenie na stavbu „Služobné byty 2. etapa“ v objektovej skladbe: SO 05 – Služobné byty na Továrenskej ulici a pozemku reg. „C“ -KN parc. č. 3513/178, 3513/182, 3513/139 k. ú. Malacky a že v súlade s ustanovením § 88 ods. (1) písm. b), § 88a ods. (4), (7) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení predpisov účinných dňom vydania danej listiny a postupom primerane podľa § 58 až § 66 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení predpisov účinných dňom vydania danej listiny, a pretože sú stavebnému úradu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie stavby, upúšťa v zmysle § 61 ods. (2) predmetného zákona od miestneho šetrenia a ústneho konania. Zároveň v danej listine uviedol, že dňa 12.09.2023 bude vykonaný na

predmetných parcelách štátny stavebný dohľad. Stavebný úrad v danej listine upozornil účastníkov konania, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr 7 pracovných dní odo dňa doručenia predmetného oznámenia/listiny zo dňa 21.08.2023, inak na ne nebude prihliadnuté. V rovnakej lehote mohli uplatniť svoje stanoviská aj dotknuté orgány. Listina zo dňa 21.08.2023 bola vo forme verejnej vyhlášky vyvesená dňa 23.08.2023 a zvesená dňa 08.09.2023.

Stavebný úrad ako orgán štátneho stavebného dohľadu vykonal dňa 12.09.2023 štátny stavebný dohľad (ďalej už len „ŠSD“) na Továrnskej ulici p. č. 3513/140, 3513/174, 3513/175 v obci Malacky, ktorého predmetom bolo preverenie rozostavaných a aj dokončených stavieb, ktoré nie sú označené číslom stavebného povolenia, zhotoviteľom ani informáciou o dobe trvania výstavby a preverenia, či sa stavba vykonala podľa stavebného povolenia, z ktorého bol spisovaný Úradný záznam č. ÚVaŽP/2628/2023, ktorý je súčasťou spisu č. 2668/2023.

Stavebný úrad následne vydal napadnuté rozhodnutie.

Stavebný úrad prijal dňa 24.02.2026 od OPMA podľa § 21 ods. (1) písm. a) bod 1., § 22 ods. (1) písm. a), § 23 a § 24 zákona o prokuratúre protest prokurátora č. Pd 8/26/1106-4 zo dňa 24.02.2026 proti napadnutému rozhodnutiu (ďalej už len „protest prokurátora zo dňa 24.02.2026“) a podľa § 23 ods. (2) písm. f) v spojení s § 24 ods. (5) zákona o prokuratúre stavebnému úradu navrhol, aby predmetnému protestu prokurátora vyhovel a napadnuté rozhodnutie zrušil, prípadne, ak mu nemieni vyhovieť, aby ho predložil spolu so spisovým materiálom a vyjadreniami účastníkov konania na rozhodnutie svojmu nadriadenému orgánu podľa § 24 ods. (6) zákona o prokuratúre. Dňa 26.02.2026 stavebný úrad prijal od OPMA vrátenie zapožičaného spisového materiálu č. ÚVaŽP/2668/2023/GRE.

Podľa § 24 ods. (1) zákona o prokuratúre: *„Protest proti rozhodnutiu orgánu verejnej správy alebo opatreniu orgánu verejnej správy môže prokurátor podať do troch rokov od právoplatnosti rozhodnutia alebo od vydania opatrenia.“*

Stavebný úrad prijal dňa 30.03.2026 od OPMA urgenciu na vybavenie protestu prokurátora zo dňa 24.02.2026.

Stavebný úrad listinou č. ÚVaŽP/1670/22005/2026/GRE zo dňa 16.03.2026 podľa § 24 ods. (4) zákona o prokuratúre zaslal protest prokurátora zo dňa 24.02.2026 (doručovanie formou verejnej vyhlášky, vyvesené dňa 23.03.2026) účastníkom konania o proteste prokurátora a zároveň ich v lehote 5 dní odo dňa jeho doručenia vyzval na vyjadrenie sa k jeho obsahu.

Podľa § 24 ods. (2) zákona o prokuratúre: *„Účastníkmi konania o proteste prokurátora sú tí, ktorí boli alebo mali byť podľa osobitného predpisu účastníkmi konania pred orgánom verejnej správy, v ktorom bolo vydané protestom napadnuté rozhodnutie alebo opatrenie. Ak protestom napadnuté rozhodnutie alebo opatrenie bolo vydané v administratívnom konaní, v ktorom nebol osobitným predpisom výslovne ustanovený okruh účastníkov konania, účastníkmi konania o proteste prokurátora sú tí, ktorých práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti by mohli byť rozhodnutím o proteste priamo dotknuté.“*

Podľa § 24 ods. (4) zákona o prokuratúre: *„Orgán verejnej správy zašle protest účastníkom konania s výzvou, aby sa v určenej lehote k jeho obsahu vyjadrili, a s poučením, že inak sa na ich vyjadrenie nebude prihliadať.“*

Stavebný úrad dňa 17.04.2026 podľa § 24 ods. (6) zákona o prokuratúre predložil Regionálnemu úradu Bratislava protest prokurátora zo dňa 24.02.2026 spolu so spisovým materiálom č. ÚVaŽP/2668/2023/GRE.

Podľa § 24 ods. (6) zákona o prokuratúre: „Ak orgán verejnej správy nemieni protestu vyhovieť alebo mu mieni vyhovieť iba čiastočne, predloží ho do 30 dní od jeho doručenia spolu so spisovým materiálom a vyjadreniami účastníkov konania na rozhodnutie svojmu bezprostredne nadriadenému orgánu, dozerajúcemu orgánu alebo orgánu oprávnenému na rozhodovanie o opravnom prostriedku (ďalej len „nadriadený orgán“) a o tomto postupe upovedomí v rovnakej lehote prokurátora. Nadriadený orgán o proteste rozhodne do 30 dní od jeho predloženia. Ústredný orgán štátnej správy predloží v takom prípade protest na rozhodnutie svojmu vedúcemu a upovedomí o tom prokurátora; vedúci ústredného orgánu štátnej správy rozhodne o proteste do 30 dní od predloženia na základe návrhu ním ustanovenej komisie.“

Podľa § 14 ods. (1) písm. a) stavebného zákona: „Regionálny úrad je odvolacím orgánom pre rozhodnutia stavebného úradu.“

Podľa ustanovenia 84 ods. (4) písm. b) stavebného zákona: „Doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka.“

Doterajšími predpismi sa rozumie zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.03.2025 jeho vykonávacie vyhlášky.

Podľa ustanovenia § 84 ods. (9) stavebného zákona: „Druhostupňovým správnym orgánom príslušným rozhodnúť o opravných prostriedkoch proti rozhodnutiu obce vydanom podľa odsekov 4 až 8 je regionálny úrad.“

Meritom preskúmania je posúdenie zákonnosti napadnutého rozhodnutia, pričom OPMA v proteste prokurátora zo dňa 24.02.2026 uvádza, že predmetné rozhodnutie je nezákonné, vzhľadom na skutočnosti, že boli porušené nasledujúce ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov:

- § 3 ods. (1), (4), (5), § 32 ods. (1), § 46, § 47 ods. (3) správneho poriadku
- § 43b ods. (1), (4), § 43c ods. (1), § 58 ods. (2), § 61 ods. (1), (2), § 62 ods. (1), § 66 ods. (4) písm. d), § 88a ods. (1), (5) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (v odôvodnení protestu prokurátora zo dňa 24.02.2026 je citovaný zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.03.2024)
- § 1 ods. (1), (2) zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami
- § 8 ods. (2), (3), Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie (ďalej už len „Vyhláška č. 532/2002 Z.z.“)

Podľa § 3 ods. (1) správneho poriadku: „Správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.“

Podľa § 3 ods. (4) správneho poriadku: „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 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.“

Podľa § 3 ods. (5) správneho poriadku: „Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.“

Podľa § 32 ods. (1) správneho poriadku: „Správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.“

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

Podľa § 47 ods. (3) správneho poriadku: „V odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.“

Podľa § 43b ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení predpisov účinných do 31.03.2025 (ďalej už len „stavebný zákon č. 50/1976 Zb.“): „Bytové budovy sú stavby, ktorých najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie. Medzi bytové budovy patria

- a) bytové domy,
- b) rodinné domy,
- c) ostatné budovy na bývanie, napríklad detské domovy, študentské domovy, domovy dôchodcov a útulky pre bezdomovcov.“

Podľa § 43b ods. (4) stavebného zákona č. 50/1976 Zb.: „Byt je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený na trvalé bývanie.“

Podľa § 43c ods. (1) stavebného zákona č. 50/1976 Zb.: „Nebytové budovy sú stavby, v ktorých je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na nebytové účely. Medzi nebytové budovy patria

- a) hotely, motely, penzióny a ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty,
- b) budovy pre administratívu, správu a na riadenie, pre banky a pošty,
- c) budovy pre obchod a služby vrátane autoservisov a čerpacích staníc,
- d) dopravné a telekomunikačné budovy, stanice, hangáre, depá, garáže a kryté parkoviská,
- e) priemyselné budovy a sklady, nádrže a silá,

- f) budovy pre kultúru a na verejnú zábavu, pre múzeá, knižnice a galérie,
- g) budovy pre školstvo, na vzdelávanie a výskum,
- h) nemocnice, zdravotnícke a sociálne zariadenia,
- i) kryté budovy pre šport,
- j) poľnohospodárske budovy a sklady, stajne a maštale,
- k) budovy a miesta na vykonávanie náboženských aktivít, krematóriá a cintoríny,
- l) kultúrne pamiatky, ktoré nie sú bytovými budovami,
- m) ostatné nebytové budovy, napríklad nápravné zariadenia alebo kasárne.“

Podľa § 58 ods. (2) stavebného zákona č. 50/1976 Zb.: „Stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. Stavebník významnej investície, diaľnice, rýchlostnej cesty alebo železničnej dráhy preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 pred vydaním stavebného povolenia. To neplatí, ak tieto skutočnosti preukázal v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene.“

Podľa § 61 ods. (1) stavebného zákona č. 50/1976 Zb.: „Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania dotknutým orgánom, všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním; začatie stavebného konania stavby podľa osobitného predpisu sa oznamuje prednostne. Súčasne ich upozorní, že svoje námietky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny, sa neprihliada. Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o stavebné povolenie úplná.“

Podľa § 61 ods. (2) stavebného zákona č. 50/1976 Zb.: „Od miestneho zisťovania, prípadne aj od ústneho pojednávania môže stavebný úrad upustiť, ak sú mu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby; to neplatí, ak vedie konanie pre povolenie súboru stavieb podľa § 65 ods. 2.“

Podľa § 62 ods. (1) stavebného zákona č. 50/1976 Zb.: „V stavebnom konaní stavebný úrad preskúma najmä,

- a) či dokumentácia spĺňa zastavovacie podmienky určené záväznou časťou územného plánu alebo podmienky územného rozhodnutia,
- b) či dokumentácia spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí, a či zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným týmto zákonom a osobitnými predpismi,
- c) či je zabezpečená komplexnosť a plynulosť výstavby, či je zabezpečené včasné vybudovanie technického, občianskeho alebo iného vybavenia potrebného na riadne užívanie,
- d) či bude stavbu uskutočňovať osoba oprávnená na uskutočňovanie stavieb, alebo ak stavbu bude uskutočňovať stavebník svojpomocou, či je zabezpečené vedenie uskutočňovania stavby stavebným dozorom alebo kvalifikovanou osobou; ak zhotoviteľ stavby bude určený vo výberovom konaní, stavebník oznámi zhotoviteľa stavby stavebnému úradu do pätnástich dní po skončení výberového konania,
- e) či nová budova alebo významne obnovovaná existujúca budova je v rámci technických, funkčných a ekonomických podmienok stavby navrhnutá s využitím vhodných stavebných konštrukcií, vysokoúčinných alternatívnych energetických systémov založených na

obnoviteľných zdrojoch energie a automatizovaných riadiacich, regulačných a monitorovacích systémov.“

Podľa § 66 ods. (4) písm. d) stavebného zákona č. 50/1976 Zb.: „V záväzných podmienkach uskutočňovania stavby sa podľa potreby ďalej určí podrobnejšie požiadavky na uskutočnenie stavby predovšetkým z hľadiska komplexnosti a plynulosti, napojení na siete a zariadenia technického vybavenia, pozemné komunikácie, odvádzanie povrchových vôd, úpravy okolia stavby a podmienok ochrany zelene, prípadne jej premiestnenia.“

Podľa § 88a ods. (1) stavebného zákona č. 50/1976 Zb.: „Ak stavebný úrad zistí, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, začne z vlastného podnetu konanie o odstránení stavby pričom je povinný posúdiť možnosť preskúmania spôsobilosti stavby na užívanie, ak je stavba dokončená, alebo možnosť dodatočného povolenia stavby. Stavebný úrad vyzve vlastníka stavby, aby v určenej lehote, ktorá nesmie byť kratšia ako 60 dní, predložil žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie spolu s dokladmi podľa § 140d alebo žiadosť o dodatočné povolenie stavby a doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania a osobitnými predpismi. Ak bola stavba začatá bez právoplatného stavebného povolenia, ktoré už bolo vydané, stavebný úrad posúdi súlad stavby s verejnými záujmami na základe záväzných stanovísk podľa § 140b a podkladov predložených v stavebnom konaní.“

Podľa § 88a ods. (5) stavebného zákona č. 50/1976 Zb.: „Ak ide o nedokončenú stavbu, počas konania o dodatočnom povolení stavby nesmú na stavbe prebiehať žiadne stavebné práce, ak stavebný úrad neurčil inak. Stavebný úrad umožní len uskutočnenie nevyhnutných stavebných prác, ktorých nedokončenie by ohrozilo mechanickú odolnosť a stabilitu stavby alebo jej protipožiarnu bezpečnosť, znemožnilo budúce dokončenie stavby alebo ohrozilo životné prostredie alebo zdravie ľudí, alebo zvierat v okolí stavby.“

Podľa § 88a ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.03.2024: „ Ak stavebný úrad zistí, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, začne z vlastného podnetu konanie a vyzve vlastníka stavby, aby v určenej lehote predložil doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania, a osobitnými predpismi. Ak bola stavba začatá bez právoplatného stavebného povolenia, ktoré už bolo vydané, stavebný úrad posúdi súlad stavby s verejnými záujmami na základe záväzných stanovísk podľa § 140b a podkladov predložených v stavebnom konaní.“

Podľa § 88a ods. (5) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.03.2024: „Ak sa v konaní o dodatočnom povolení stavby preukáže rozpor s verejnými záujmami alebo stavebník v určenej lehote nesplní podmienky rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby.“

Podľa § 1 ods. (1) zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov (ďalej už len „zákon o úprave nájmov bytov“): „Služobným bytom je byt, ktorého nájomca vykonáva prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný.“

Podľa § 1 ods. (2) zákona o úprave nájomov bytov: „Služobným bytom je

- a) byt postavený v prevádzkovej, verejnej alebo verejnoprospešnej stavbe a trvale určený na bývanie zamestnanca povereného strážením, údržbou, obsluhou alebo inou obdobnou činnosťou prevádzkového charakteru, bez ktorej nie je prevádzka možná, najmä byt, ktorý je súčasťou školy alebo školského zariadenia, zdravotníckeho zariadenia, zariadenia sociálnej starostlivosti, hájovne, stavby slúžiacej vodnému hospodárstvu alebo železničnej doprave,
- b) byt v obytnom dome trvale určený na bývanie zamestnanca, ktorý je vlastníkom alebo správcom tohto domu, poverený údržbou domu alebo výkonom niektorých služieb pre nájomcov bytov v dome (domovnícky byt),
- c) byt stavebne súvisiaci s nebytovými priestormi určenými na výkon obchodnej, výrobnnej alebo inej podnikateľskej alebo prevádzkovej činnosti a trvale určený na bývanie osoby, ktorá vykonáva v týchto nebytových priestoroch uvedenú činnosť,
- d) byt trvale určený na bývanie zahraničného lektora, ktorý sa podieľa na výchove a vzdelávaní žiakov alebo študentov v školách alebo zariadeniach, alebo zahraničného štážistu,
- e) byt získaný vojenskou správou zo štátnej bytovej výstavby podľa doterajších predpisov, ak jeho nájomcom ku dňu účinnosti tohto zákona je vojak z povolania (vojenský byt),
- f) byt získaný Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky, Federálnym ministerstvom vnútra alebo Zborom väzenskej a justičnej stráže Slovenskej republiky zo štátnej bytovej výstavby podľa doterajších predpisov, ak jeho nájomcom ku dňu účinnosti tohto zákona je policajt Policajného zboru Slovenskej republiky, Federálneho policajného zboru alebo Zboru hradnej polície alebo príslušník Zboru väzenskej a justičnej stráže Slovenskej republiky (ďalej len „príslušník“).

Podľa § 8 ods. (2) Vyhlášky č. 532/2002 Z.z.: „Stavba musí byť vybavená odstavným a parkovacím stojiskom riešeným ako súčasť stavby alebo ako prevádzkovo neoddeliteľná časť stavby, alebo umiestneným na pozemku stavby, ak tomu nebránia obmedzenia vyplývajúce z osobitných predpisov.“

Podľa § 8 ods. (3) Vyhlášky č. 532/2002 Z.z.: „Odstavná a parkovacia plocha pre osobný automobil sa zriaďuje pri každom potenciálnom zdroji a cieľi dopravy, ak tomu nebránia obmedzenia vyplývajúce z osobitných predpisov. Počet odstavných a parkovacích plôch musí zodpovedať slovenskej technickej norme.“

Stavebný úrad v listine č. ÚVaŽP/1670/25504/2026/GRE zo dňa 15.04.2026 uvádza:

„Vyjadrenie k Protestu prokurátorky:

Stavebný úrad pri posudzovaní predmetnej stavby vychádzal z ustanovenia § 43c ods. 1 písm. a) stavebného zákona, na základe ktorého klasifikoval objekt „Služobné byty“ ako nebytovú budovu, konkrétne ako ostatné ubytovacie zariadenie určené na krátkodobé pobyty. Takéto zaradenie je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou aj s ochranou verejného záujmu.

Predmetná lokalita je podľa schváleného Územného plánu mesta Malacky, vrátane jeho zmien a doplnkov (časť 9.1.17 Regulatívy územného rozvoja), zaradená medzi plochy priemyselnej výroby (VP). V textovej časti územného plánu sú medzi prípustné funkcie výslovne zahrnuté služobné byty, pričom trvalé bývanie je neprípustné, s výnimkou tejto formy. Stanovený minimálny koeficient zelene (KZ) vo výške 0,10 bol v predmetnom prípade dodržaný.

Navrhovaná stavba je zároveň urbanisticky zosúladená s existujúcou zástavbou služobných bytov realizovanou v prvej etape.

K tvrdeniu prokurátorky, že rozhodnutie bolo vydané v rozpore s verejným záujmom, stavebný úrad uvádza, že riadne preskúmal súlad umiestnenia stavby s územnoplánovacou dokumentáciou platnou v čase rozhodovania a dospel k záveru, že tento súlad bol splnený.

Pokiaľ ide o námietky týkajúce sa účelu využívania stavby konkrétnymi osobami, stavebný úrad zdôrazňuje, že v rámci svojej zákonnej pôsobnosti nie je oprávnený ani schopný skúmať budúci okruh užívateľov stavby, ani preverovať ich pracovnoprávne či zmluvné vzťahy. Posudzovanie je viazané na účel stavby deklarovaný v projektovej dokumentácii a jeho súlad s územným plánom. Skúmanie existencie nájomných alebo iných zmlúv patrí do oblasti súkromného práva a nie je podmienkou stavebného konania. Vyžadovanie takýchto podkladov by bolo neoprávnené.

Námietku, že stavebný úrad je povinný skúmať, či stavba skutočne spĺňa parametre služobných bytov, považuje stavebný úrad za neopodstatnenú. Územný plán pojem služobných bytov bližšie nedefinuje a stavebný úrad nie je oprávnený posudzovať jeho obsah nad rámec územnoplánovacej dokumentácie ani aplikovať osobitné právne predpisy mimo svojej vecnej pôsobnosti. Stavebný úrad vychádza z projektovej dokumentácie vyhotovenej odborne spôsobilou osobou, ktorá zodpovedá za jej správnosť, úplnosť a realizovateľnosť podľa § 45 ods. 2 stavebného zákona.

Vo vzťahu k argumentom prokurátorky týkajúcim sa prvej etapy výstavby stavebný úrad uvádza, že nie je oprávnený späťne skúmať spôsob užívania už skolaudovaných stavieb. Vychádza zo skutkového stavu v čase rozhodovania a z podkladov predložených v konaní. Požiadavka na priebežné preverovanie reálneho využívania stavieb by bola v praxi nerealizovateľná a presahovala by zákonné kompetencie stavebného úradu.

K námietke, že stavba bola charakterizovaná ako nebytová bez preukázania účelu, stavebný úrad uvádza, že v danom konaní jednoznačne určil druh a účel stavby ako nebytovú budovu - ostatné ubytovacie zariadenie na krátkodobé pobyty. Tento postup zohľadňuje aj skúsenosti z predchádzajúcej praxe, keď došlo k nesúladu medzi stavebným a katastrálnym posudzovaním druhu stavby. Stavebný úrad preto v súčasnosti dôsledne rozlišuje medzi bytovými a nebytovými budovami v zmysle stavebného zákona. Zároveň platí, že ide o samostatné konanie, ktoré je potrebné posudzovať nezávisle od predchádzajúcich prípadov.

Stavebný úrad zároveň nemôže v odôvodnení rozhodnutia prihliadať na skutočnosti, ktoré neboli predmetom dokazovania v konaní alebo vznikli až po jeho vydaní. Z tohto dôvodu nie je možné zohľadňovať ani následný zápis stavieb z prvej etapy do katastra nehnuteľností ako bytových domov.

Záver:

Stavebný úrad postupoval v súlade s príslušnými právnymi predpismi aj územnoplánovacou dokumentáciou. Správne posúdil charakter stavby ako nebytovej budovy určenej na krátkodobé ubytovanie a rešpektoval funkčné regulatívy územia. Námietky prokurátorky nepreukazujú nezákonnosť postupu stavebného úradu, ale smerujú k otázkam, ktoré presahujú rámec jeho zákonných kompetencií alebo vychádzajú zo skutočností, ktoré neboli a ani nemohli byť predmetom posudzovania v danom konaní.

Ďalej prokurátorka v Proteste uvádza, že „stavebný úrad nevykonal štátny stavebný dohľad, aby zistil skutočný stav veci (štádium rozostavanosti)“. S týmto tvrdením sa stavebný úrad nestotožňuje.

Zo spisového materiálu jednoznačne vyplýva, že stavebný úrad štátny stavebný dohľad vykonal. V spise sa nachádza úradný záznam zo dňa 12.09.2023, vyhotovený pri príležitosti výkonu štátneho stavebného dohľadu, v rámci ktorého bol zistený skutkový stav na stavenisku vrátane štádia rozostavanosti stavby. Na tento úkon stavebný úrad nadviazal aj v oznámení o začatí konania o dodatočnom povolení stavby, kde na uvedený výkon dohľadu výslovne poukázal. Zistené skutočnosti boli zároveň premietnuté aj do odôvodnenia napadnutého rozhodnutia.

Stavebný úrad preto odmieta tvrdenie, že by rozhodoval „od stola“ bez znalosti reálneho stavu veci. Naopak, skutkový stav bol riadne zistený priamym výkonom štátneho stavebného dohľadu. Pokiaľ ide o nevykonanie opakovaného dohľadu (teda upustení od miestneho zisťovania a ústeného pojednávania v oznámení o začatí konania zo dňa 21.08.2023, stavebný úrad uvádza, že takýto postup nebol nevyhnutný. Skutkový stav bol naplánovaný na výkon dohľadu dňa 12.09.2023. Vzhľadom na zásadu hospodárnosti a rýchlosti konania stavebný úrad nepovažoval za účelné vykonávať ďalší dohľad, najmä keď vedel, že bude mať k dispozícii aktuálne a relevantné zistenia z terénu, ako aj údaje uvedené v projektovej dokumentácii vrátane technickej správy.

Stavebný úrad mal teda v čase rozhodovania dostatočne preukázaný skutkový stav, vrátane štádia rozostavanosti stavby, a postupoval v súlade so zásadami správneho konania.

Záverom stavebný úrad poukazuje na fakt, že už v čase vydania Protestu stavba Služobné byty 2. etapa, SO 05 – „Služobné byty“ realizovanej na pozemkoch reg. „C“ KN parc.č. 3513/178, 3513/182, 3513/139 k. ú. Malacky pre stavebníka DomyByty, s.r.o., Pri Maline 5660/17, 901 01 Malacky, IČO: 54 336 767 bola kolaudačným rozhodnutím pod č. ÚVaŽP/261/4522/2024/GRE zo dňa 15.02.2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 19.02.2024, daná do užívania.

Mesto Malacky ako stavebný úrad na základe vyššie uvedených skutočností žiada, aby prokurátorka Okresnej prokuratúry Malacky podľa § 23 ods. 3 zákona o prokuratúre vzala späť Protest č. Pd 8/26/1106-4 dňa 24.02.2026 a aby Regionálny úrad Bratislava následne podľa § 24 ods. 15 zákona č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre v znení neskorších predpisov konanie o tomto proteste zastavil.“

Regionálny úrad Bratislava na základe protestu prokurátora zo dňa 24.02.2026 v nadväznosti na vyjadrenie stavebného úradu ako aj po preskúmaní predmetného spisového materiálu č. ÚVaŽP/2668/2023/GRE a samotného napadnutého rozhodnutia **dospel k záveru, že predmetné napadnuté rozhodnutie je nezákonné a to z nasledujúcich dôvodov:**

I. Nedostatočné podklady pre posúdenie dodatočne povoľovanej stavby:

A: Nezosúladenie miesta, druhu a účelu stavby:

Regionálny úrad Bratislava uvádza, že stavebník podal dňa 26.07.2023 žiadosť o dodatočné stavebné povolenie stavby na pozemku p.č. 3513/178 k.ú. Malacky. Podľa projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom v danom konaní, ktorá tvorí súčasť napadnutého rozhodnutia, Služobné byty 2. etapa, SO 05 - Služobné byty, projekt pre dodatočné stavebné povolenie, vypracovaný Ing. arch. Martin Sládek, autorizovaný architekt, reg. č. 0689 AA, august 2022 (ďalej už len „projekt stavby“) sa stavba nachádza na pozemku parc. č. 3513/139, 3513/140 k. ú. Malacky. Podľa predloženého geometrického plánu na oddelenie pozemkov, úradne overený Ing. Ľubica Kožuchová, dňa 02.11.2022, číslo G1-1344/2022 sa doterajší stav na LV č. 9931, parc. reg. „C“-KN parc. č. 3513/139 k. ú. Malacky, mení na nový stav (oddelenie parc. č. 3513/139) aj na parc. č. 3513/139, 3513/178 k. ú. Malacky.

Stavebný úrad pred zosúladením údajov miesta stavby so žiadosťou stavebníka zo dňa 26.07.2023 a s projektom stavby v nadväznosti na vyššie uvedený geometrický plán, vydal listinu zo dňa 21.08.2023 v ktorej ako miesto stavby uviedol *pozemky reg. „C“-KN*

parc. č. 3513/178, 3513/182, 3513/139 k. ú. Malacky (obdobne vo výroku napadnutého rozhodnutia). Stavebný úrad tak pred vydaním listiny zo dňa 21.08.2023 /oznámenia o dodatočnom povolení stavby/ nemal *jednoznačne určené miesto stavby* čo následne viedlo k tomu, že miesto stavby uvedené vo výroku napadnutého rozhodnutia nie je v súlade s overeným projektom stavby.

Podľa § 88a ods. (7) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení predpisov účinných dňom podania žiadosti zo dňa 26.07.2023 (ďalej už len „z. č. 50/1976 Zb.“): „*Na konanie o dodatočnom povolení stavby sa primerane vzťahujú ustanovenia § 58 až 66.*“

Podľa § 58 ods. (1) z. č. 50/1976 Zb.: „*Žiadosť o stavebné povolenie spolu s dokladmi a predpísanou dokumentáciou vypracovanou oprávnenou osobou podáva stavebník stavebnému úradu. V žiadosti uvedie účel a spôsob užívania stavby, miesto stavby a predpokladaný čas jej skončenia a pri stavbe na určitú dobu aj dobu užívania stavby.*“

Podľa § 8 ods. (1) Vyhlášky č. 453/2000 Z.z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej už len „Vyhláška č. 453/2000 Z.z.“): „*Žiadosť o stavebné povolenie obsahuje*

- a) *meno, priezvisko (názov) a adresu (sídlo) stavebníka,*
- b) *druh, účel a miesto stavby, predpokladaný termín dokončenia stavby a pri dočasnej stavbe dobu jej trvania,*
- c) *parcelné čísla a druhy (kultúry) stavebného pozemku s uvedením vlastníckych alebo iných práv podľa katastra nehnuteľností a parcelné čísla susedných pozemkov a susedných stavieb alebo ostatných pozemkov, ktoré sa majú použiť ako stavenisko,*
- d) *meno, priezvisko (názov) a adresu (sídlo) projektanta,*
- e) *údaj o tom, či sa stavba uskutočňuje zhotoviteľom alebo svojpomocou,*
- f) *základné údaje o stavbe, jej členení, technickom alebo výrobnom zariadení, budúcej prevádzke a jej vplyve na životné prostredie a zdravie ľudí a o súvisiacich opatreniach,*
- g) *zoznam účastníkov stavebného konania, ktorí sú stavebníkovi známi; ak ide o líniovú stavbu a stavbu mimoriadne rozsiahlu s veľkým počtom účastníkov stavebného konania, zoznam účastníkov sa neuvádza.*“

Stavebník v žiadosti o dodatočné povolenie stavby neuvádza druh a účel stavby v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. (resp. v čase podania žiadosti so z. č. 50/1976 Zb.) a vyhláškou 453/2000 Z.z. V žiadosti stavebník uvádza len popis stavby ako „služobné byty“ a účel stavby ako *bývanie*. Podľa projektu stavby v nadväznosti na jeho Sprievodnú a súhrnnú technickú správu je *názov* stavby SO 05 Služobné byty, pričom účelom a funkciou stavby je vznik dvoch 1. izbových služobných bytov. Stavebný úrad stavebníka pred vydaním listiny zo dňa 21.08.2023 (ako aj samotného napadnutého rozhodnutia) nevyzval na doplnenie žiadosti v rámci určenia druhu a účelu stavby v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

Regionálny úrad Bratislava má za to, že stavebný úrad je v konaní v rámci riadneho zistenia stavu vecí povinný skúmať aj splnenie podmienok druhu a účelu stavby, deklarovanom v predkladanej projektovej dokumentácii. Napríklad, stavebný úrad nemôže povoliť stavbu ako rodinný dom, len na základe takéhoto označenia/pomenovania stavby v predkladanej projektovej dokumentácii v prípade, ak reálne daná stavba obsahuje 5 bytových jednotiek, ale je v rámci konania povinný daný nesúlad označenia stavby v projektovej dokumentácii s podmienkami určenými v z.č. 50/1976 Zb. preskúmať a uviesť do súladu. Regionálny úrad Bratislava sa bližšie k definovaniu účelu a druhu stavby v rámci predmetného konania zaoberá v časti I. bod C a IV. časti odôvodnenia tohto rozhodnutia.

B: Nepreukázanie vlastníckeho resp. iného práva k pozemku

Podľa výpisu z LV č. 9931 k. ú. Malacky údaje platné k 21.09.2023 bol vlastníkom pozemkov reg. „C“-KN parc. č. 3513/139, 3513/140 k. ú. Malacky (t.j. miesto stavby podľa projektu stavby a v časti parc. č. 3513/139 aj podľa listiny zo dňa 21.08.2023 a výroku napadnutého rozhodnutia) Maryana, s.r.o., Ľudovíta Fullu 15, 901 01 Malacky, IČO: 52 290 506.

Podľa § 58 ods. (2) z. č. 50/1976 Zb. stavebník mal preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. (1) tohto zákona, ktoré ho oprávňovalo zriadiť na ňom požadovanú stavbu, pričom v nadväznosti na § 139 ods. (1) uvedeného zákona bolo za iné právo možné považovať užívanie pozemku/stavby na základe nájomnej zmluvy.

Podľa § 58 ods. (2) z. č. 50/1976 Zb. : *„Stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. Stavebník významnej investície, diaľnice, rýchlostnej cesty alebo železničnej dráhy preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 pred vydaním stavebného povolenia. To neplatí, ak tieto skutočnosti preukázal v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene.“*

Podľa § 8 ods. (2) písm. a) Vyhlášky č. 453/2000 Z.z.: *„K žiadosti o stavebné povolenie sa prikladajú doklady, ktorými stavebník preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo stavby alebo že má k pozemku či stavbe iné právo, ktoré ho oprávňuje zriadiť na pozemku požadovanú stavbu alebo vykonať zmenu stavby, alebo udržiavacie práce na nej.“*

Podľa § 139 ods. (1) z. č. 50/1976 Zb.: *„Pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení „vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ sa podľa povahy prípadu rozumie*

- a) užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu,*
- b) právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou,*
- c) právo vyplývajúce z iných právnych predpisov,*
- d) užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.“*

Regionálny úrad Bratislava uvádza, že v predložennom spise č. 2668/2023 sa nenachádza žiadny doklad, ktorý by preukazoval vlastnícke resp. iné právo, tak ako je vyššie uvedené, k pozemkom reg. „C“ – KN parc. č. 3513/139, 3513/140 k. ú. Malacky. Vzhľadom na spojitosť predmetu/stavby a stavebníkom v danom konaní s dodatočným konaním stavby vedeným na stavebnom úrade pod č. 2669/2023 - „Služobné byty 2. etapa v objektovej skladbe: SO 03 – Služobné byty“, miesto stavby Továrenská ulica pri vjazde do areálu Skylife s.r.o., a pozemkoch reg. „C“-KN parc. č. 3513/176, 3513/182, 3513/139 v k. ú. Malacky, stavebný úrad mal vedomosť o predloženej kópii nájomnej zmluvy zo dňa 01.12.2022. V rámci uvádzanej nájomnej zmluvy boli stavebnému úradu v rámci konania č. 2669/2023 predložené kópie jej prvej a poslednej strany. Regionálny úrad Bratislava má za to, že z takejto kópie nájomnej zmluvy nie sú zrejme jej podstatné obsahové náležitosti ako predmet nájmu, doba nájmu a účel nájmu a stavebný úrad tak *nemal* pred vydaním listiny zo dňa 21.08.2023 ako ani v čase vydania napadnutého rozhodnutia *dostatočne preukázané iné právo* k pozemku reg. „C“-KN parc. č. 3513/139, 3513/140 k. ú. Malacky - miesto stavby na podklade projektu stavby.

Regionálny úrad Bratislava konštatuje, že nie je možné postaviť (resp. dodatočne povoliť) legálne stavbu proti vôli vlastníka pozemku, ak na tento účel nie je možné vo verejnom záujme vlastníctvo obmedziť alebo vyvlastniť. Preto, ak stavebník nepreukáže vlastníctvo k pozemku na ktorom je nelegálna stavba umiestnená, musí preukázať niektorý z titulov podľa § 139 ods. (1) z. č. 50/1976 Zb. Ak stavebník nemá takýto právny titul ani nie je možné dôjsť k dohode s vlastníkom pozemku, ide o vec ochrany vlastníckeho práva, kde stavebný úrad nemá kompetenciu a zároveň je to podstatná vec pre rozhodnutie, preto o podstate veci rozhoduje súd.

Vzhľadom na uvedené, Regionálny úrad Bratislava má za to, že stavebný úrad mal aj v prípade zohľadnenia predloženej (nedostatočnej) kópie nájomnej zmluvy v rámci konania č. 2669/2023, vyzvať stavebníka podľa § 88a ods. (1), (7) v nadväznosti na § 58 ods. (2) z. č. 50/1976 Zb. na preukázanie vlastníckeho prípadne iného práva ku všetkým pozemkom na ktorých je stavba umiestnená (v prípade, ak by stavebný úrad po zosúladení miesta stavby došiel k záveru, že stavba sa dodatočne povoľuje podľa projektu stavby na pozemkoch reg. „C“-KN parc. č. 3513/139, 3513/140 k. ú. Malacky, ktoré neboli vo vlastníctve stavebníka), prípadne, po preukázaní, že dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami, mal postupovať podľa § 88a ods. (3) z. č. 50/1976 Zb.

Podľa § 88a ods. (3) z. č. 50/1976 Zb.: „*Ak vlastník stavby, pri ktorej sa preukáže, že jej dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami, v priebehu konania nepreukáže, že je vlastníkom pozemku zastavaného nepovolenou stavbou alebo jeho časti, alebo že má k tomuto pozemku iné právo (§ 58 ods. 2) a vlastník zastavaného pozemku alebo jeho časti s dodatočným povolením nesúhlasí, stavebný úrad odkáže vlastníka pozemku na súd a konanie preruší (§ 137). Konanie o stavbe zostane prerušené až do právoplatnosti rozhodnutia súdu vo veci.*“

Na základe uvedeného má Regionálny úrad Bratislava za to, že stavebný úrad v danom konaní nemal dostatočne preukázané vlastnícke resp. iné právo k pozemkom na ktorých sa stavba dodatočne povoľovala a vydaním napadnutého rozhodnutia tak došlo k porušeniu § 58 ods. (2) zákona č. 50/1976 Zb.

C: Nesúlady projektu stavby a predložených záväzných stanovísk dotknutých orgánov:

Regionálny úrad Bratislava má za to, že z dokumentácie k dodatočnému povoleniu stavby musí byť stavebnému úradu, ako aj účastníkom konania, jasný *predmet konania*, a teda musí byť zrejme *zmena oproti pôvodnému* (povolenému) stavu ešte pred začatím s realizáciou stavby, *rozsah v akom je stavba uskutočnená, prípadne rozsah prác*, ktoré nie sú na stavbe zrealizované a ktoré stavebník *bude realizovať*. Obsah takejto poprojektovej dokumentácie k dodatočnému stavebnému povoleniu musí byť v súlade s § 9 ods. (1) Vyhlášky a v nadväznosti na § 45 ods. (4) z. č. 50/1976 Zb. musí byť vypracovaná a overená/opečiatkovaná oprávnenými osobami jednotlivých profesií v rozsahu projektu pre stavebné povolenie – statický posudok, projekt protipožiarnej ochrany. V sprievodnej správe musia byť uvedené údaje, ktoré dopĺňajú základné údaje o stavbe uvedené v žiadosti o dodatočné povolenie, *s informáciami o dodržaní podmienok schváleného územného plánu*.

Podľa § 9 ods. (1) písm. a) Vyhlášky č. 453/2000 Z.z.: „*Projektová dokumentácia stavby (projekt stavby), ktorá sa predkladá k stavebnému konaniu, obsahuje podľa druhu a účelu stavby najmä sprievodnú správu s údajmi, ktoré dopĺňajú základné údaje o stavbe uvedené v žiadosti o stavebné povolenie, s informáciami o dodržaní podmienok rozhodnutia o umiestnení*

stavby, ak bolo vydané, alebo o dodržaní podmienok schváleného územného plánu zóny, ak sa územné rozhodnutie nevyžaduje, s informáciami o výsledku vykonaných prieskumov a meraní. “

Regionálny úrad Bratislava uvádza, že projekt stavby v rámci Sprievodnej a súhrnnej technickej správy neobsahuje informáciu podľa § 9 ods. (1) písm. a) Vyhlášky č. 453/2000 Z.z. – informáciu o dodržaní podmienok schváleného územného plánu zóny. Rovnako tak z nej nie je jednoznačné, ktoré stavebné práce/časti stavby už boli zrealizované a teda povoľujú sa dodatočne a ktoré stavebník žiada povoliť a následne zrealizovať do budúcnosti. V danej Sprievodnej a súhrnnej správe je na jednej strane uvedené, že boli zrealizované základy a základová platňa, následne je však uvádzané, že objekt *bude* založený na základových pásoch, pričom základovú škáru je potrebné zhutniť, že skutočnú únosnosť základovej pôdy stanoví geológ priamo na stavbe pri výkopových prácach a že pred betonážou je nutné vložiť do výkopovej jamy konštrukčnú výstuž. Z výkresu projektu stavby č. 1 Základy, stupeň P.S.P, nevyplýva jasne skutočnosť, či sú dané základy už zrealizované resp. v akom rozsahu a teda či sa povoľujú dodatočne alebo ich stavebník len bude realizovať. Daný projekt stavby obsahuje statický posudok k projektu pre stavebné povolenie, Ing. Jana Pukančíková, autorizovaný stavebný inžinier, statika stavieb, reg. č. 4622*SP*I3, 08/2022 (ktorý rovnako uvádza, že objekt *bude* založený na základových pásoch), výkresy projektu stavby sú predložené v stupni PSP, z výkresu C – situácia nie je jasná plocha zelene, plocha komunikácie, plocha parkoviska a riešené územie predstavuje stavebné objekty od SO 01 - SO 09. Regionálny úrad Bratislava zároveň dodáva, že v projekte stavby sa nachádzajú „prelepené časti“, z ktorých nie je jednoznačné, či boli projektantom projektu stavby autorizované. V Sprievodnej a súhrnnej technickej správe projektu stavby je uvedené členenie stavby na SO 03 – Služobné byty.

V ustanoveniach § 88a a nasl. z. č. 50/1976 Zb. sa upravujú podmienky dodatočného povolenia stavby a tým sa dáva stavebníkom možnosť dodatočne legalizovať stavby postavené alebo začaté bez vydania stavebného povolenia. Z charakteristiky konania o dodatočnom povolení stavby podľa vyššie uvedeného ustanovenia vyplýva, že ide o konanie, ktoré dodatočne legalizuje už postavené stavby v rozpore resp. bez stavebného povolenia. Žiadosť o dodatočné stavebné povolenie podáva stavebník alebo vlastník stavby. Ustanovenie § 88a z. č. 50/1976 Zb. upravuje jednak *postup vlastníka* nepovolenej stavby a jeho povinnosti a *jednak postup stavebného úradu*. Na konanie o dodatočnom povolení stavby sa primerane vzťahujú ustanovenia § 58 až § 66 z. č. 50/1976 Zb. upravujúce stavebné konanie o vydaní stavebného povolenia. Zákonodarcu v právnej norme ustanovenej v § 88a z. č. 50/1976 Zb. upravuje postup vlastníka nepovolenej stavby a jeho povinnosti a postup stavebného úradu v konaní o nepovolených stavbách. *Dôkazné bremeno preukázať, že ďalšia existencia nepovolenej stavby, alebo stavby uskutočňovanej v rozpore so stavebným povolením nie je v rozpore s verejnými záujmami, spočíva na vlastníkovi stavby*, keďže on sa dopustil porušenia zákona. Vlastník stavby na základe výzvy stavebného úradu (podľa § 88a ods. (1) z. č. 50/1976 Zb.) si sám a na vlastné náklady má (mal) zaobstaráť všetky potrebné doklady, t. j. rozhodnutia, stanoviská a vyjadrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce.

Aj keď samotný pojem verejného záujmu nie je v stavebnom zákone presne definovaný, podľa judikatúry súdov sa verejným záujmom v tejto súvislosti rozumejú záujmy chránené *osobitnými zákonmi*, všeobecne záväznými vyhláškami, nariadeniami, záväznými časťami slovenských technických noriem a pod. *Posúdenie súladu s nimi vykonáva stavebný úrad* ako príslušný prvostupňový orgán štátnej správy. Musí posúdiť najmä súlad nepovolenej stavby, resp. jej zmeny, alebo jej časti s *platnou územnoplánovacou dokumentáciou z hľadiska súladu s funkčným využitím, s určenými záväznými limitmi a regulatívmi*, ktoré vykonáva obec. Rozsah požadovaných dokladov nie je taxatívne vymedzený, ale stavebný úrad pri ich určení vychádza *predovšetkým* z ustanovenia § 126 z. č. 50/1976 Zb., ktoré sa týka ochrany zložiek životného

prostredia a iných osobitných záujmov podľa toho, o aký druh stavby ide, na aký účel sa má stavba užívať, ktoré záujmy budú stavbou dotknuté, kde je stavba umiestnená, či sú v predmetnom území vyhlásené ochranné pásma a pod.

Podľa § 126 ods. (1) z. č. 50/1976 Zb.: „Ak sa konanie podľa tohto zákona dotýka záujmov chránených predpismi o ochrane zdravia ľudu, o utváraní a ochrane zdravých životných podmienok, vodách, o ochrane prírodných liečebných kúpeľov a prírodných liečivých zdrojov, o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu, o lesoch a lesnom hospodárstve, o opatreniach na ochranu ovzdušia, o ochrane a využití nerastného bohatstva, o kultúrnych pamiatkach, o štátnej ochrane prírody, o požiarinej ochrane, o zákaze biologických zbraní, na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, o odpadoch, o veterinárnej starostlivosti, o vplyvoch na životné prostredie, o jadrovej bezpečnosti jadrových zariadení, o prevencii závažných priemyselných havárií, o správe štátnych hraníc, o pozemných komunikáciách, o dráhach a o doprave na dráhach, o civilnom letectve, o vnútrozemskej plavbe, o energetike, o tepelnej energetike, o elektronických komunikáciách, o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, o civilnej ochrane, o inšpekcii práce a o štátnej geologickej správe, rozhodne stavebný úrad na základe záväzného stanoviska dotknutého orgánu podľa § 140a, ktorý uplatňuje požiadavky podľa osobitných predpisov.“

Podľa § 88a ods. (1) z. č. 50/1976 Zb. v prípade, ak bola stavba začatá bez právoplatného stavebného povolenia, ktoré už ale bolo stavebným úradom vydané, posúdi stavebný úrad súlad stavby s verejnými záujmami na podklade záväzných stanovísk dotknutých orgánov predložených v danom stavebnom konaní.

Podľa § 88a ods. (1) z. č. 50/1976 Zb.: „Ak stavebný úrad zistí, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, začne z vlastného podnetu konanie a vyzve vlastníka stavby, aby v určenej lehote predložil doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania, a osobitnými predpismi. Ak bola stavba začatá bez právoplatného stavebného povolenia, ktoré už bolo vydané, stavebný úrad posúdi súlad stavby s verejnými záujmami na základe záväzných stanovísk podľa § 140b a podkladov predložených v stavebnom konaní.“

Podľa § 140b ods. (1) z.č.50/1976 Zb.: „Záväzné stanovisko je na účely konaní podľa tohto zákona stanovisko, vyjadrenie, súhlas alebo iný správny úkon dotknutého orgánu, uplatňujúceho záujmy chránené osobitnými predpismi, ktorý je ako záväzné stanovisko upravený v osobitnom predpise. Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.“

Podľa obsahu spisového materiálu boli v rámci záväzných stanovísk dotknutých orgánov predložené/oznámené záväzné stanoviská dotknutých orgánov:

- záväzné stanovisko k zlučenému územnému konaniu od Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto, Ružinovská 8, Bratislava, č. RÚVZBA/OHŽPaZ/10548/19680/2023 zo dňa 11.07.2023, pre stavby „Služobné byty 2. etapa, SO 03-06 – Služobné byty“ parc. č. 3513/176, 3513/177, 3513/178, 3513/179 k. ú. Malacky
- stanovisko Mesta Malacky, Bernolákova 5188/1A, 901 01 Malacky, č. ÚVaŽP/2997/42886/2022/MIKU zo dňa 02.11.2022, ako cestný správny orgán, správca

miestnych komunikácií, vyjadrenie k PD pre stavebné konanie pre stavbu „Služobné byty etapa 2 - spevnené plochy a dopravné riešenie“, pozemok reg. „C“_KN parc. č. 3513/139, 3513/140 v k. ú. Malacky (súhlas s projektom pre stavebné konanie – 22 ubytovacích buniek),

- záväzné stanovisko k stavbe „Služobné byty 2. etapa SO 05“ na pozemku parc. č. 3513/178 k.ú. Malacky, od Okresného úradu Malacky, odbor starostlivosti o životné prostredie, Záhorácka 2942, 901 26 Malacky, č. OU-MA-OSZP-2023/022762-002 zo dňa 14.07.2023,
- vyjadrenie od Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29, č. 003754/2023/BK zo dňa 23.01.2023 k projektovej dokumentácii k územnému a stavebnému konaniu, stavba „Služobné byty 2. etapa SO 03- 09, parc. č. 3513/174, 3513/175, 3513/176, 3513/177-181 k. ú. Malacky
- stanovisko od SEZAKO Trnava, s.r.o. Orešanská 11, 917 01 Trnava zo dňa 12.12.2022 ku projektu ku stavebnému povoleniu, stavba „Služobné byty 2. etapa SO 01 a SO 09, parc. č. 3513/139, 3513/140 k. ú. Malacky
- stanovisko k žiadosti o vyjadrenie k možnosti pripojenia od Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava zo dňa 13.04.2023
- vyjadrenie od Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava, č. 6612302613 zo dňa 30.01.2023 pre zlúčené územné a stavebné konanie, účel stavby, stavba - rekonštrukcia polyfunkčného objektu, parc. č. 3513/139, 3513/140 k.ú. Malacky
- vyjadrenie od SPP-distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/4, 825 11 Bratislava, č. TD/NS/0097/2023/An zo dňa 13.02.2023 pre zlúčené územné a stavebné konanie, stavba „Služobné byty 2. etapa SO 03-09, záujmové územie p. č. 3513/139, 3513/140, 3513/176, 3513/177-181 k. ú. Malacky

V danom prípade sa stavba začala realizovať bez vydaného stavebného povolenia a teda stavebný úrad v takomto prípade neposudzuje súlad stavby s verejnými záujmami na podklade záväzných stanovísk dotknutých orgánov predložených v rámci stavebného konania. Dôkazné bremeno preukázania, že stavbu možno za podmienok stanovených zákonom dodatočne povoliť je na stavebníkovi, pričom takého preukázanie sa realizuje aj vo forme predloženia záväzných stanovísk dotknutých orgánov. V tomto prípade ide o zákonom explicitne stanovenú povinnosť stavebníka, preto je možné ustanovenie § 88a z. č. 50/1976 Zb. (resp. zákona č. 50/1976 Zb.) vnímať vo vzťahu špeciality k § 62 ods. (3) daného zákona (podľa ktorého stavebný úrad zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov, ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenia účastníkov konania a ich námietky). Obsah takýchto predložených záväzných stanovísk musí mať jasný záver o prípustnosti dodatočného povolenia predmetnej stavby z hľadiska nimi chránených záujmov, pričom stačí jeden negatívny záver a stavbu nie je možné dodatočne povoliť. Podľa odôvodnenia napadnutého rozhodnutia dotknuté orgány svoje stanoviská k projektovej dokumentácii oznámili, z čoho vyplýva, že stavebník k žiadosti o dodatočné stavebné povolenie predmetnej stavby záväzné stanoviská dotknutých orgánov nepredkladal a Regionálnemu úradu Bratislava tak nie je jasné, na základe čoho predmetné dotknuté orgány oznámili svoje stanoviská k danému konaniu vzhľadom na to, že ich vydanie je datované pred vydaním listiny 21.08.2023. Regionálny úrad Bratislava má za to, že z obsahu vyššie uvedených záväzných stanovísk dotknutých orgánov stavebný úrad nemal jednoznačne preukázaný jasný záver o prípustnosti povolenia stavby v rámci dodatočného stavebného povolenia podľa projektu stavby a stavebný úrad tak mal vyzvať stavebníka podľa § 88a ods. (1) z.č. 50/1976 Zb. o predloženie záväzných stanovísk dotknutých orgánov, na základe ktorých následne mohol jednoznačne posúdiť súlad stavby s verejnými záujmami chránenými príslušnými právnymi predpismi v súlade s predmetom daného dodatočného konania.

Stavebný úrad v rámci preskúmania, či dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore

s verejnými záujmami chránenými predmetným zákonom nedostatočne posúdil splnenie podmienky v nadväznosti na § 88a ods. (7) z. č. 50/1976 Zb., podľa § 62 ods. (1) písm. c), § 66 ods. (4) písm. d) z. č. 50/1976 Zb., § 8 ods. (2), (3) Vyhlášky č. 532/2002, v rámci ktorého bol povinný v danom konaní skúmať aj vybavenie stavby dostatočným počtom parkovacích miest. Stavebný úrad sa v rámci predmetného konania ako aj v napadnutom rozhodnutí so splnením vyššie uvedených podmienok dostatočne nevysporiadal, nakoľko stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí len skonštatoval, že k stavbe budú zabezpečené 2 parkovacie miesta, pričom spevnené plochy budú riešené v samostatnom konaní a teda právoplatné stavebné povolenie na parkovacie miesta nebolo v deň vydania napadnutého rozhodnutia vydané z čoho vyplýva, že stavba nemala v čase vydania napadnutého rozhodnutia zabezpečené príslušné parkovacie plochy.

Podľa § 62 ods. (1) písm. c) z. č. 50/1976 Zb.: „V stavebnom konaní stavebný úrad preskúma najmä, či je zabezpečená komplexnosť a plynulosť výstavby, či je zabezpečené včasné vybudovanie technického, občianskeho alebo iného vybavenia potrebného na riadne užívanie.“

Podľa § 8 ods. (2) Vyhlášky č. 532/2002 Z.z.: „Stavba musí byť vybavená odstavným a parkovacím stojiskom riešeným ako súčasť stavby alebo ako prevádzkovo neoddeliteľná časť stavby, alebo umiestneným na pozemku stavby, ak tomu nebránia obmedzenia vyplývajúce z osobitných predpisov.“

Podľa § 8 ods. (3) Vyhlášky č. 532/2002 Z.z.: „Odstavná a parkovacia plocha pre osobný automobil sa zriaďuje pri každom potenciálnom zdroji a celi dopravy, ak tomu nebránia obmedzenia vyplývajúce z osobitných predpisov. Počet odstavňích a parkovacích plôch musí zodpovedať slovenskej technickej norme.“

II. Nedostatky oznámenia konania o dodatočnom povolení stavby:

Stavebný úrad vydal dňa 21.08.2023 listinu č. ÚVaŽP/2668/36672/2023/GRE - označenú ako „oznámenie o začatí konania o dodatočnom povolení stavby VEREJNÁ VYHLÁŠKA /listina zo dňa 21.08.2023/, v ktorej uvádza, že v súlade s ustanovením § 88 ods. (1) písm. b), § 88a ods. (4), (7) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení predpisov účinných dňom vydania danej listiny a postupom primerane podľa § 58 až § 66 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení predpisov účinných dňom vydania danej listiny, a pretože sú stavebnému úradu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie stavby, upúšťa v zmysle § 61 ods. (2) od miestneho šetrenia a ústneho konania.

V danej listine zo dňa 21.08.2023 stavebný úrad uvádza, že stavebník podal dňa 26.07.2023 na stavebný úrad žiadosť o dodatočné povolenie pre stavbu „Služobné byty 2. etapa „, v objektovej skladbe: SO 05 – Služobné byty na Továrenskej ulici a pozemku reg. „C“ -KN parc. č. 3513/178, 3513/182, 3513/139 k. ú. Malacky. Zároveň v nej uviedol, že dňa 12.09.2023 bude vykonaný na predmetných parcelách štátny stavebný dohľad. Stavebný úrad v danej listine upozornil účastníkov predmetného konania, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr 7 pracovných dní odo dňa doručenia predmetného oznámenia zo dňa 21.08.2023, inak na ne nebude prihliadnuté. V rovnakej lehote mohli uplatniť svoje stanoviská aj dotknuté orgány. Predmetné oznámenie bolo vo forme verejnej vyhlášky vyvesené dňa 23.08.2023 a zvesené dňa 08.09.2023.

Regionálny úrad Bratislava má za to, že vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, jednak žiadosť stavebníka zo dňa 26.07.2023 pred vydaním listiny zo dňa 21.08.2023 /oznámenia o dodatočnom povolení stavby/ neposkytovala dostatočný podklad pre posúdenie stavby a že uvedené oznámenie o dodatočnom povolení je zmätočné, nakoľko stavebný úrad v ňom síce informuje účastníkov konania, že podľa príslušných ustanovení upúšťa od miestneho šetrenia a ústneho konania, avšak vymedzenie predmetu danej listiny t.j. samotné oznámenie o začatí konkrétneho dodatočného konania na jasne definovanú stavbu vrátane miesta stavby, druhu stavby a jej účelu je zmätočné a údaje uvádzané v danej listine nie sú v súlade s podanou žiadosťou zo dňa 26.07.2023 (miesto stavby).

III. Nedostatočný zistený skutočný stav vecí /upustenie od miestneho zisťovania :

Stavebný úrad vo vyššie uvedenej listine zo dňa 21.08.2023 vydanéj bez predošlej výzvy stavebného úradu na predloženie dokladov preukazujúcich, že dodatočné povolenie stavby je v súlade s verejnými záujmami chránenými príslušným zákonom a bez ich následného predloženia, upustil od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania.

Výnimkou kedy stavebný úrad upustí od miestneho zisťovania je situácia, ak sú mu *z iných dôvodov známe pomery* na stavenisku a *žiadosť poskytuje dostatočný podklad* pre posúdenie navrhovanej stavby, pričom daná výnimka musí byť riadne odôvodnená. Na upustenie od miestneho zisťovania sa teda *vyžaduje splnenie dvoch kumulatívnych podmienok*. Vzhľadom na to, že miestne zisťovanie poskytuje najobjektívnejší spôsob zistenia skutočného stavu, má ísť skôr o výnimku ako pravidlo. Jeden z dôvodov, keď stavebný úrad môže takto postupovať, je napríklad *predchádzajúce* vykonanie štátneho stavebného dohľadu.

Regionálnemu úradu Bratislava nie je z predloženého spisového materiálu jednoznačné splnenie prvej podmienky potrebnej na upustenie od miestneho zisťovania, a teda na základe čoho stavebný úrad posúdil, že stavebný úrad disponuje (resp. žiadosť o dané konanie poskytuje) dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, vzhľadom na už vyššie uvádzané nezrovnalosti.

Z predloženého spisového materiálu nevyplýva, že by stavebný úrad na splnenie druhej z podmienok potrebných na upustenie od miestneho zisťovania vykonal ohľadom stavby (*pred* vydaním listiny zo dňa 21.08.2023 /oznámenia o začatí predmetného konania/, v ktorom stavebný úrad upustil od miestneho zisťovania) štátny stavebný dohľad, alebo že by mu na základe inej relevantnej skutočnosti boli dobre známe pomery staveniska.

Stavebný úrad ako orgán štátneho stavebného dohľadu vykonal dňa 12.09.2023 ŠSD na Továrenskej ulici p. č. 3513/140, 3513/174, 3513/175 v obci Malacky, ktorého predmetom bolo preverenie rozostavaných a aj dokončených stavieb, ktoré nie sú označené číslom stavebného povolenia, zhotoviteľom ani informáciou o dobe trvania výstavby a preverenia, či sa stavba vykonala podľa stavebného povolenia, z ktorého bol spísaný Úradný záznam č. ÚVaŽP/2628/2023, ktorý je súčasťou spisu č. 2669/2023. V danom Úradnom zázname je uvedené: „*pre SO 03, 04, 05, 06 bolo začaté konanie o dodatočnom povolení stavby 21.08.2023*“. Regionálny úrad Bratislava má za to, že ani zistenia na základe uskutočneného ŠSD, nie sú (*neboli*) *dostačujúce pre riadne zistenie skutočného stavu vecí v rámci predmetu konania o dodatočnom konaní stavby*, nakoľko z neho nie sú (*neboli*) zrejme skutočnosti ohľadom danej stavby - kedy stavebník začal realizovať danú stavbu, miesto predmetnej stavby, v akom rozsahu je stavba uskutočnená, kto stavbu začal uskutočňovať.

Stavebný úrad navyše daný ŠSD vykonal až po vydaní listiny zo dňa 21.08.2023 /oznámenia o dodatočnom povolení stavby. Stavebný úrad zistené skutočnosti na základe

vykonaného ŠSD, ktoré boli podkladom pre vydanie napadnutého rozhodnutia neoznámil účastníkom konania a tak im nedal možnosť, aby sa pred vydaním (napadnutého) rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu, k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie v zmysle § 33 ods. (2) správneho poriadku.

Podľa § 3 ods. (4) správneho poriadku: „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 vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmiernu vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.“

Podľa § 3 ods. (5) správneho poriadku: „Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.“

Podľa § 32 ods. (1) správneho poriadku: „Správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.“

Podľa § 33 ods. (2) správneho poriadku: „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.“

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 § 61 ods. (2) z. č. 50/1976 Zb.: „Od miestneho zisťovania, prípadne aj od ústneho pojednávania môže stavebný úrad upustiť, ak sú mu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby.“

Vzhľadom na uvedené je možné skonštatovať, že stavebný úrad upustením od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania porušil § 61 ods. (1), (2) zákona č. 50/1976 Zb., § 3 ods. (4), (5) správneho poriadku § 32 ods. (1) a § 46 správneho poriadku, keď si za účelom úplného a presného zistenia skutočného stavu nezaobstaral potrebné podklady pre rozhodnutie, nespoľahlivo a nedostatočným spôsobom zistil stav veci a vecou sa svedomite a zodpovedne nezaoberal.

IV. Súlad s územnoplánovacou dokumentáciou:

Tak ako je už vyššie uvedené v dodatočnom povolení stavby, keďže ide o konanie, ktoré dodatočne legalizuje už postavené stavby v rozpore resp. bez stavebného povolenia, je dôkazné bremeno preukázať, že ďalšia existencia nepovolenej stavby, alebo stavby uskutočňovanej v rozpore so stavebným povolením nie je v rozpore s verejnými záujmami na vlastníckovi stavby/stavebníkovi, pričom posúdenie súladu s nimi vykonáva stavebný úrad. Stavebný úrad je v danom konaní povinný, mimo iného, *posúdiť aj súlad stavby s územným plánom*, nakoľko nesúlad stavby resp. jej užívanie s územným plánom predstavuje ohrozenie verejného záujmu chráneného z.č. 50/1976 Zb.

Podľa § 88a ods. (1) z.č. 50/1976 Zb.: „Ak stavebný úrad zistí, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, začne z vlastného podnetu konanie a vyzve

vlastníka stavby, aby v určenej lehote predložil doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania, a osobitnými predpismi. Ak bola stavba začatá bez právoplatného stavebného povolenia, ktoré už bolo vydané, stavebný úrad posúdi súlad stavby s verejnými záujmami na základe záväzných stanovísk podľa § 140b a podkladov predložených v stavebnom konaní.“

Podľa § 88a ods. (5) z.č. 50/1976 Zb.: „Ak sa v konaní o dodatočnom povolení stavby preukáže rozpor s verejnými záujmami alebo stavebník v určenej lehote nesplní podmienky rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby.“

Podľa § 62 ods. (1) z. č. 50/1976 Zb.: „ V stavebnom konaní stavebný úrad preskúma najmä,

- a) či dokumentácia spĺňa zastavovacie podmienky určené územným plánom zóny alebo podmienky územného rozhodnutia,
- b) či dokumentácia spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí, a či zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným týmto zákonom a osobitnými predpismi,
- c) či je zabezpečená komplexnosť a plynulosť výstavby, či je zabezpečené včasné vybudovanie technického, občianskeho alebo iného vybavenia potrebného na riadne užívanie
- d) či bude stavbu uskutočňovať osoba oprávnená na uskutočňovanie stavieb, alebo ak stavbu bude uskutočňovať stavebník svojpomocou, či je zabezpečené vedenie uskutočňovania stavby stavebným dozorom alebo kvalifikovanou osobou; ak zhotoviteľ stavby bude určený vo výberovom konaní, stavebník oznámi zhotoviteľa stavby stavebnému úradu do pätnástich dní po skončení výberového konania,
- e) či nová budova alebo významne obnovovaná existujúca budova je v rámci technických, funkčných a ekonomických podmienok stavby navrhnutá s využitím vhodných stavebných konštrukcií, vysokoúčinných alternatívnych energetických systémov založených na obnoviteľných zdrojoch energie a automatizovaných riadiacich, regulačných a monitorovacích systémov.“

Stavebník v žiadosti o dodatočné povolenie stavby neuvádza druh a účel stavby v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. (resp. v čase podania žiadosti so z. č. 50/1976 Zb.). V žiadosti stavebník uvádza len popis stavby ako „služobné byty“ a účel stavby ako bývanie (nie ako ubytovacie zariadenie na krátkodobý pobyt). Podľa projektu stavby v nadväznosti na jeho Sprievodnú a súhrnnú technickú správu je názov stavby SO 05 Služobné byty, pričom účelom a funkciou stavby je vznik dvoch 1.izbových služobných bytov.

V zákone č. 50/1976 Zb. je v ustanovení § 43b ods. (4) definovaný byt ako obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzatvorením, ktorý je určený na trvalé bývanie. V nadväznosti na § 43b ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb. stavby, ktorých najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie patria medzi bytové budovy. Stavbu ako celok tvoria dva 1.izbové (služobné) byty – pričom v nadväznosti na zákon o úprave nájomov bytov aj služobný byt je určený na trvalé bývanie.

Regionálny úrad Bratislava uvádza, že stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí dostatočne neodôvodnil, na základe akej úvahy dospel k záveru, že stavbu, ktorá obsahuje byty t.j. obytné miestnosti určené na trvalé bývanie, posúdil ako nebytovú budovu - ubytovacie zariadenie na krátkodobé pobyty. Ako už bolo vyššie uvedené, stavebný úrad v listine zo dňa 21.08.2023 /v oznámení o dodatočnom povolení stavby/ jednoznačne nedefinoval stavbu ktorá je predmetom daného konania vrátane určenia jej druhu a účelu. Následne v napadnutom

rozhodnutí definoval účel a druh stavby ako pozemná stavba, nebytová budova v zmysle § 43c ods. (1) písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. – stavba ubytovacieho zariadenia (dva 1.izbové služobné byty) určená na krátkodobé pobyty, pričom uvedený druh a účel stavby jednoznačne nevyplýva zo žiadosti stavebníka ani z projektu stavby či z predložených podkladov a teda Regionálny úrad Bratislava má za to, že daná charakteristika resp. zaradenie stavby v rámci jej druhu a účelu uvedené v napadnutom rozhodnutí nemá dostatočnú oporu v skutkových zisteniach stavebného úradu.

Podľa § 43b ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb.: „Bytové budovy sú stavby, ktorých najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie. Medzi bytové budovy patria

- d) bytové domy,
- e) rodinné domy,
- f) ostatné budovy na bývanie, napríklad detské domovy, študentské domovy, domovy dôchodcov a útulky pre bezdomovcov.“

Podľa § 43b ods. (4) stavebného zákona č. 50/1976 Zb.: „Byt je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený na trvalé bývanie.“

Podľa § 43c ods. (1) stavebného zákona č. 50/1976 Zb.: „Nebytové budovy sú stavby, v ktorých je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na nebytové účely. Medzi nebytové budovy patria

- n) hotely, motely, penzióny a ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty,
- o) budovy pre administratívu, správu a na riadenie, pre banky a pošty,
- p) budovy pre obchod a služby vrátane autoservisov a čerpacích staníc,
- q) dopravné a telekomunikačné budovy, stanice, hangáre, depá, garáže a kryté parkoviská,
- r) priemyselné budovy a sklady, nádrže a silá,
- s) budovy pre kultúru a na verejnú zábavu, pre múzeá, knižnice a galérie,
- t) budovy pre školstvo, na vzdelávanie a výskum,
- u) nemocnice, zdravotnícke a sociálne zariadenia,
- v) kryté budovy pre šport,
- w) poľnohospodárske budovy a sklady, stajne a maštale,
- x) budovy a miesta na vykonávanie náboženských aktivít, krematóriá a cintoríny,
- y) kultúrne pamiatky, ktoré nie sú bytovými budovami,
- z) ostatné nebytové budovy, napríklad nápravné zariadenia alebo kasárne.“

Regionálny úrad Bratislava má za to, že stavebný úrad mal pre účastníkov konania už vo vydannej listine zo dňa 21.08.2023 /oznámenia o dodatočnom povolení stavby/ jasne vymedziť druh a účel stavby a to na základe podkladov v rámci ktorých stavebník preukazoval, že dodatočné povolenie danej stavby, nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými predmetným zákonom vrátane súladu s územným plánom mesta Malacky. V prípade, ak predložené podklady nepreukazovali skutočnosti, na základe ktorých bolo možné danú stavbu jednoznačne zaradiť medzi bytové resp. nebytové budovy v nadväznosti na zákon č. 50/1976 Zb. (resp. z.č. 50/1976 Zb.) v spojitosti so správnym poriadkom a teda stavebný úrad nemal dostatočne preukázaný účel a druh stavby (pričom skutočnosť, že stavba je formálne označená alebo pomenovaná určitým spôsobom, ešte automaticky neznamená, že reálne spĺňa potrebné parametre pre príslušný druh a účel stavby) mal stavebníka vyzvať o predloženie potrebných dokladov, na základe ktorých stavebný úrad mohol riadne zistiť stav vecí a jednoznačne preskúmať splnenie parametrov, podľa ktorých mal následne vymedziť druh a účel stavby.

Územný plán mesta Malacky, ktorého záväzná časť bola schválená všeobecne záväzným nariadením č. 2/2002 o záväzných častiach územného plánu Malacky, prijatým mestským zastupiteľstvom dňa 28.10.2002, v znení jeho neskorších zmien a doplnkov č. 1 až 9 (ďalej už len „územný plán mesta Malacky“) určuje, že pre dotknutú lokalitu, v ktorej sa stavba nachádza, je regulatív funkčného využitia Plochy priemyselnej výroby - VP. Podľa záväznej časti územného plánu mesta Malacky je v regulatíve Plochy priemyselnej výroby v rámci prípustných funkcií uvedená aj funkcia „služobné byty v maximálnom rozsahu do 300 m² celkovej hrubej podlažnej plochy na „jeden areál“, pričom neprípustnou funkciou je trvalé bývanie.

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

Podľa § 3 ods. (5) správneho poriadku: „*Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu vecí. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.*“

Pojem služobných bytov nie je v zákone č. 50/1976 Zb. osobitne definovaný. V nadväznosti na § 140 zákona č. 50/1976 Zb. v spojitosti s § 3 ods. (1) správneho poriadku, stavebný úrad je povinný v konaní postupovať v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Právnym predpisom ktorý upravuje definíciu služobných bytov v slovenskom právnom poriadku je zákon o úprave nájomov bytov.

Podľa § 1 ods. (1) zákona o úprave nájomov bytov: „*Služobným bytom je byt, ktorého nájomca vykonáva prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný.*“

Podľa § 1 ods. (2) zákona o úprave nájomov bytov: „*Služobným bytom je*

- g) byt postavený v prevádzkovej, verejnej alebo verejnoprospešnej stavbe a trvale určený na bývanie zamestnanca povereného strážením, údržbou, obsluhou alebo inou obdobnou činnosťou prevádzkového charakteru, bez ktorej nie je prevádzka možná, najmä byt, ktorý je súčasťou školy alebo školského zariadenia, zdravotníckeho zariadenia, zariadenia sociálnej starostlivosti, hájovne, stavby slúžiacej vodnému hospodárstvu alebo železničnej doprave,*
- h) byt v obytnom dome trvale určený na bývanie zamestnanca, ktorý je vlastníkom alebo správcom tohto domu, poverený údržbou domu alebo výkonom niektorých služieb pre nájomcov bytov v dome (domovnícky byt),*
- i) byt stavebne súvisiaci s nebytovými priestormi určenými na výkon obchodnej, výrobnnej alebo inej podnikateľskej alebo prevádzkovej činnosti a trvale určený na bývanie osoby, ktorá vykonáva v týchto nebytových priestoroch uvedenú činnosť,*
- j) byt trvale určený na bývanie zahraničného lektora, ktorý sa podieľa na výchove a vzdelávaní žiakov alebo študentov v školách alebo zariadeniach, alebo zahraničného stážistu,*
- k) byt získaný vojenskou správou zo štátnej bytovej výstavby podľa doterajších predpisov, ak jeho nájomcom ku dňu účinnosti tohto zákona je vojak z povolania (vojenský byt),*
- l) byt získaný Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky, Federálnym ministerstvom vnútra alebo Zborom väzenskej a justičnej stráže Slovenskej republiky zo štátnej bytovej výstavby podľa doterajších predpisov, ak jeho nájomcom ku dňu účinnosti tohto zákona je policajt Policajného zboru Slovenskej republiky, Federálneho policajného zboru alebo Zboru hradnej polície alebo príslušník Zboru väzenskej a justičnej stráže Slovenskej republiky (ďalej len „príslušník“).“*

S ohľadom na zachovanie požiadavky jednotného výkladu právnych pojmov uplatnených v právnych normách odvodenej od princípu právnej istoty a bezrozpornosti právneho poriadku, stavebný úrad mal v dodatočnom konaní skúmať, či stavba *označená ako „služobné byty“* v skutočnosti *spĺňa parametre* služobných bytov aj v nadväznosti na § 1 ods. (1), (2) zákona o úprave nájmov bytov a s prihliadnutím na zistené skutočnosti mal jednoznačne definovať typ služobných bytov, ktoré sa v predmetnej stavbe dodatočne povoľujú a následne vyhodnotiť, či je dodatočné povolenie s takto jasne a v súlade so zákonmi a právnymi predpismi definovanou stavbou (vrátane jej druhu a účelu) v súlade s územným plánom mesta Malacky.

V nadväznosti na obsah odôvodnenia napadnutého rozhodnutia, Regionálny úrad Bratislava má za to, že samotné formálne konštatovanie, že stavba je v súlade s územným plánom platným pre danú oblasť nie je dostatočné a takéto odôvodnenie nevykazuje znaky podstaty odôvodnenia ustanovenej v § 47 ods. (3) správneho poriadku. Regionálny úrad Bratislava uvádza, že v odôvodnení meritórneho rozhodnutia je potrebné sa s posúdením splnenia súladu s cieľmi a zámermi územného plánovania dôkladne zaoberať a preukázať splnenie súladu s platným územným plánom pre danú oblasť a to *konkrétne v jednotlivých ukazovateľoch* (vrátane splnenia kritéria maximálnej podlažnej plochy 300 m² celkovej hrubej podlažnej plochy na jeden areál podľa územného plánu mesta Malacky) a to v súlade s obsahom spisového materiálu.

Vzhľadom na vyššie uvedenú definíciu služobných bytov, s prihliadnutím na skutočnosť, že v spise sa nenachádza žiadny doklad, ktorý by preukazoval, že stavba spĺňa predpoklad služobného bytu, Regionálny úrad Bratislava má za to, že stavebný úrad sa mal (v súlade so zásadou materiálnej pravdy) skutočnosťou aký typ služobných bytov dodatočne povoľuje a prípadne s akým areálom resp. stavbou povoľovaná stavba súvisí riadne zaoberať a následne v odôvodnení napadnutého rozhodnutia vymedzenie druhu a účelu stavby dostatočne odôvodniť.

V. Nedostatočné náležitosti napadnutého rozhodnutia v zmysle § 46, § 47 správneho poriadku:

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.“*

Vzhľadom na už vyššie uvádzané skutočnosti, Regionálny úrad Bratislava má za to, že napadnuté rozhodnutie nie je v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, napadnuté rozhodnutie stavebného úradu nevychádza zo spoľahlivo zisteného stavu veci a neobsahuje predpísané náležitosti v nadväznosti na § 47 správneho poriadku.

Výrok rozhodnutia obsahuje samotné rozhodnutie vo veci, ktoré musí byť jednoznačne špecifikované. Výrok rozhodnutia musí byť formulovaný *presne, určito*, stručne a musí úplne vyjadrovať vyriešenie veci tak, aby bolo rozhodnutie správneho orgánu *zrejmé*. Iba vo výroku rozhodnutia možno vysloviť vznik, zmenu alebo zánik individuálneho právneho vzťahu, ktorým sa zakladajú práva, určujú povinnosti, prípadne menia právne vzťahy. V tejto časti rozhodnutia sa tiež autoritatívne deklarujú určité právne stavy. Z výroku musí byť predovšetkým *zrejmé, čo bolo predmetom rozhodovania*, na základe akého právneho predpisu a ktorého ustanovenia správny orgán rozhodoval o právnom stave, ktorý bol predmetom správneho konania.

Podľa § 140 zákona č. 50/1976 Zb: „Ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.“

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

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

Stavebný úrad vo výroku napadnutého rozhodnutia uvádza, že stavba bude dokončená podľa projektu stavby a zároveň v danom výroku definuje miesto stavby na pozemkoch reg. „C“-KN parc. č. 3513/178, 3513/182, 3513/139 k. ú Malacky. Určené miesto stavby vo výroku napadnutého rozhodnutia a miesto stavby v projekte stavby nie sú v súlade. Ďalej stavebný úrad v danom výroku určuje, že stavba je uskutočňovaná svojpomocne, pričom v žiadosti zo dňa 26.07.2023 ako aj v projekte stavby je uvádzané, že stavba bude realizovaná dodávateľsky.

Regionálny úrad Bratislava má za to, že vo výroku napadnutého rozhodnutia v nadväznosti na projekt stavby *nie je presne a určito vymedzený jeho predmet*, nakoľko stavebný úrad opisne uvádza štádium rozostavanosti stavby, podľa ktorého sú zrealizované základy a základová platňa, pričom v nadväznosti na projekt stavby, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť daného rozhodnutia, sa daná časť stavby ešte len *bude realizovať*. Rovnako tak konštatuje, že povoľuje stavbu tak, ako je zakreslená v situačnom výkrese projektu stavby, pričom, tak ako je už aj vyššie uvedené, z daného výkresu nie je zrejماً plocha zelene, komunikácie či parkovisko, riešené územie podľa daného výkresu zahŕňa objekty SO 01- SO 09 a rozdielne miesto stavby ako je uvádzané vo výroku napadnutého rozhodnutia a jednoznačne nie je určená ani časť stavby, ktorá sa dodatočne povoľuje, t.j. ktorá je zrealizovaná a ktorá sa povoľuje dokončiť do budúcnosti.

Regionálny úrad Bratislava zároveň uvádza, že v rámci dodatočného stavebného povolenia stavebný úrad určuje podmienky na dokončenie stavby v nadväznosti na § 88a ods. (4) zákona č. 50/1976 Zb.

Podľa § 88a ods. (4) zákona č. 50/1976 Zb.: „V rozhodnutí o dodatočnom povolení stavby stavebný úrad dodatočne povolí už vykonané stavebné práce a určí podmienky na dokončenie stavby alebo nariadi úpravy už realizovanej stavby.“

Odôvodnenie rozhodnutia slúži na to, aby účastníkov konania presvedčilo, že výrok rozhodnutia vychádza zo *spolahlivo zisteného skutočného stavu veci* a správny orgán vydal správne a zákonné rozhodnutie. V odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvádza všetky skutočnosti, ktoré bral do úvahy pri vydávaní rozhodnutia a *analyzuje svoje úvahy*, ktorými sa spravoval pri *hodnotení dôkazov*. V odôvodnení rozhodnutia musí teda správny orgán reagovať na všetky skutkové okolnosti a právne posúdenie veci, uvádza aké dôkazy boli vykonané, ako ich hodnotí správny orgán, prípadne prečo neboli vykonané niektoré navrhované dôkazy. *V odôvodnení rozhodnutia nemožno uvádzať skutkové zistenia, ktoré sa buď vôbec nevykonali alebo sa o nich správny orgán dozvedel až po vyhlásení rozhodnutia.* V odôvodnení musí

správny orgán urobiť právne posúdenie veci t.j. subsumuje zistený skutkový stav pod príslušné ustanovenie hmotnoprávneho predpisu. Medzi právnym posúdením a skutkovými zisteniami musí byť *logický vzťah*. Právne posúdenie veci musí obsahovať konkrétny odkaz na príslušný právny predpis, z ktorého správny orgán vo výrokovvej časti rozhodnutia vychádzal a z ktorého vyvodzuje svoje právne posúdenie vrátane vyloženia aj obsahu právnej normy, aby účastníci konania pochopili vzťah medzi skutkovým zistením a právnym posúdením.

Podľa § 47 ods. (3) správneho poriadku: „*V odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.*“

Stavebný úrad v odôvodnení napadnutého rozhodnutia uviedol chronologicky postup stavebného úradu v danom konaní, pričom niektoré jeho tvrdenia sú *v rozpore s obsahom spisového materiálu* (miesto stavby podľa žiadosti stavebníka zo dňa 26.07.2023, predloženie nájomnej zmluvy do dočasného užívania na dobu neurčitú z obsahu ktorej vyplýva právo prechodu, prejazd, parkovanie a údržba inžinierskych sietí, pozemok reg. „C“-KN parc. č. 3513/139 k. ú. Malacky).

Stavebný úrad (tak ako aj vo výroku) v odôvodnení napadnutého rozhodnutia uvádza, že v rámci konania neboli zo strany účastníkov konania vznesené žiadne námietky. Regionálny úrad Bratislava konštatuje, že vzhľadom na to, že tak ako je už aj vyššie uvedené, stavebný úrad listinou zo dňa 21.08.2023 stanovil účastníkom konania lehotu na podanie námietok v lehote 7 pracovných dní odo dňa doručenia danej listiny, pričom v predmetnom čase stavebný úrad nedisponoval potrebnými podkladmi na posúdenie dodatočného povolenia danej stavby a zistenie skutočného stavu veci v rámci výkonu ŠSD určil na deň 12.09.2023, účastníci konania nemali možnosť vyjadriť sa pred vydaním napadnutého rozhodnutia k úplným podkladom ako i spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie v zmysle § 33 ods. (2) správneho poriadku, čím boli uvedení do právnej neistoty.

Stavebný úrad v danom odôvodnení uvádza, že keďže neboli splnené podmienky podľa § 88 ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb. nepristúpil k nariadeniu na odstránenie stavby.

Podľa § 88a ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb.: „*Stavebný úrad nariadi vlastníkovi stavby odstránenie*

- a) *závadnej stavby ohrozujúcej život alebo zdravie osôb, pokiaľ ju nemožno hospodárne opraviť,*
- b) *stavby postavenej bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním alebo bez písomného oznámenia stavebného úradu podľa § 57 ods. 2 pri stavbách, ktoré treba ohlásiť; odstránenie stavby sa nenariadi iba v prípadoch, keď dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami,*
- c) *stavby, na ktorú bolo zrušené stavebné povolenie (§ 102 ods. 3),*
- d) *dočasnej stavby, pri ktorej uplynul určený čas jej trvania alebo pominul účel, na ktorý bola zriadená.*“

Regionálny úrad Bratislava má za to, že *predmetom* konania o dodatočnom povolení stavby je *skúmať podmienky, či stavbu možno dodatočne povoliť*, pričom ak v rámci priebehu daného konania stavebník nepredloží v určenej lehote doklady na ktoré bol stavebným úradom vyzvaný alebo sa na ich podklade ukáže rozpor s verejnými záujmami chránenými predmetným

zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania, *stavebný úrad nariadi v zmysle § 88a ods. (2) zákona č. 50/1976 Zb. odstránenie danej stavby.*

Podľa § 88a ods. (2) zákona č. 50/1976 Zb.: „*Ak vlastník stavby požadované doklady nepredloží v určenej lehote alebo ak sa na ich podklade preukáže rozpor stavby s verejným záujmom, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby.*“

Stavebný úrad v odôvodnení napadnutého rozhodnutia len všeobecne vymenúva všetky podklady, ktoré stavebník v danom konaní predložil ako aj stanoviská dotknutých orgánov, ktoré boli stavebnému úradu oznámené a následne konštatuje, že v súlade s § 88a zákona č. 50/1976 Zb. v zmysle § 62 zákona č. 50/1976 Zb. (v nadväznosti na § 58 až § 66 zákona č. 50/1976 Zb.) posúdil žiadosť o dodatočné stavebné povolenie stavby a zistil, že dodatočným povolením stavby nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprímerane obmedzené, či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania a že stavba je v súlade s okolitou zástavbou služobných bytov v 1. Etape, pričom absentuje odôvodnenie resp. analýza úvahy stavebného úradu, na základe ktorých skutočností resp. ktorých (konkrétnych) predložených dokladov/dôkazov stavebný úrad k danému záveru dospel.

Stavebný úrad následne uvádza, že skúmal súlad posudzovanej stavby s územným plánom mesta Malacky a dospel k záveru, že predmetná stavba je v súlade s urbanizmom okolitej zástavby, jej umiestnenie je v súlade s územným plánom mesta Malacky. Regionálny úrad Bratislava (opätovne) konštatuje, že takéto formálne konštatovanie bez konkrétneho uvedenia jednotlivých ukazovateľov nemožno považovať za riadne preskúmanie a následné odôvodnenie splnenia súladu dodatočne povoľovanej stavby s územným plánom mesta Malacky.

Regionálny úrad Bratislava má za to, že v predmetnom konaní *nebolo dostatočne preukázané, že dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými predmetným zákonom*, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania a stavebný úrad tak v odôvodnení napadnutého rozhodnutia uvádza skutkové zistenia a prezentuje závery, ktoré *nemajú oporu v dokazovaní.*

Podľa § 24 ods. (7) zákona o prokuratúre: „*Ak nadriadený orgán zistí dôvodnosť protestu, rozhodnutím vyhovie protestu a zruší napadnuté rozhodnutie alebo opatrenie.*“

Podľa § 24 ods. (10) zákona o prokuratúre: „*Rozhodnutie o proteste prokurátora doručí orgán verejnej správy prokurátorovi a účastníkom konania. Ak o proteste rozhodoval nadriadený orgán, doručí rozhodnutie o proteste aj orgánu verejnej správy, ktorý napadnuté rozhodnutie alebo protest vydal.*“

Regionálny úrad Bratislava uvádza, že zákon č. 50/1976 Zb. ako aj zákon o prokuratúre osobitne nerieši situáciu ***následnosti rozhodnutí*** vydaných podľa zákona č. 50/1976 Zb. v nadväznosti na možnosť ich zrušenia na základe protestu prokurátora. Regionálny úrad Bratislava má však za to, že v danom prípade nie je možné nevyhovieť protestu prokurátora zo dňa 24.02.2026 a tým potvrdiť napadnuté rozhodnutie vydané v rozpore so zákonom z dôvodu, že na danú stavbu ***bolo už vydané kolaudačné rozhodnutie č. ÚVaŽP/261/4522/2024/GRE zo dňa 15.02.2024, právoplatné dňa 19.02.2024.*** V rozsahu svojej pôsobnosti je prokuratúra povinná vo verejnom záujme vykonať opatrenia na odstránenie porušenia zákonnosti a na obnovu porušených práv, pričom protest proti rozhodnutiu stavebného úradu môže prokurátor podať do troch rokov od právoplatnosti rozhodnutia.

Vzhľadom na vyššie uvedené dôvody má Regionálny úrad Bratislava za to, že postup stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo vydaniu napadnutého rozhodnutia ako aj samotné napadnuté rozhodnutie neboli v súlade s príslušnými právnymi predpismi. Skutková ako aj právna situácia v predmetnej veci neposkytovala dostatočný podklad pre vydanie napadnutého rozhodnutia a vydané rozhodnutie nie je v súlade s § 46 správneho poriadku a neobsahuje potrebné náležitosti v zmysle § 47 správneho poriadku. Stavebný úrad napadnutým rozhodnutím porušil § 3 ods. (1), (4), (5), § 32 ods. (1), § 46, § 47 ods. (3) správneho poriadku, § 43b ods. (1), (4), § 43c ods. (1), § 58 ods. (2), § 61 ods. (1), (2), § 62 ods. (1), § 66 ods. (4) písm. d), § 88a ods. (1), (5) zákona č. 50/1976 Zb., § 1 ods. (1), (2) zákona o úprave nájmov bytov, § 8 ods. (2), (3) Vyhlášky č. 532/2022 Z.z. a preto **Regionálny úrad Bratislava vyhovuje Protestu Prokurátora zo dňa 24.02.2026 a napadnuté rozhodnutie podľa § 24 ods. (7) zákona o prokuratúre ako nezákonné ruší.**

Na základe vyššie uvedeného rozhodol Regionálny úrad Bratislava tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e

Podľa § 24 ods. (11) zákona o prokuratúre proti rozhodnutiu o proteste sa môžu prokurátor a účastníci konania odvolať v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia (doručenia) rozhodnutia. Toto rozhodnutie možno preskúmať súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Podľa § 24 ods. (11) zákona o prokuratúre: „*Proti rozhodnutiu o proteste sa môžu prokurátor a účastníci konania odvolať alebo podať rozklad, ak v odseku 12 nie je ustanovené inak.*“

Podľa § 24 ods. (12) zákona o prokuratúre: „*Podanie odvolania alebo rozkladu nie je prípustné proti rozhodnutiu o proteste vydanom orgánom verejnej správy podľa odseku 9 alebo vedúcim ústredného orgánu verejnej správy.*“

Podľa § 24 ods. (9) zákona o prokuratúre: „*Ak orgán verejnej správy nemá svoj nadriadený orgán, rozhodne o proteste sám do 30 dní od jeho doručenia.*“

Podľa § 24 ods. (13) zákona o prokuratúre: „*Na konanie o proteste prokurátora proti rozhodnutiu alebo opatreniu a na konanie o odvolaní a rozklade sa vzťahuje všeobecný predpis o správnom konaní, ak tento zákon neustanovuje inak.*“

Podľa § 54 ods. (1) správneho poriadku: „*Odvolanie sa podáva na správnom orgáne, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal.*“

Ing. Mária Kajanová
riaditeľ Regionálneho úradu pre
územné plánovanie a výstavbu Bratislava

Rozhodnutie sa doručí Verejnou vyhláškou:

➤ 1. Účastníkom konania

- žiadateľ: DomyByty, s.r.o., pri Maline 5660/17, 901 01 Malacky, IČO: 54 336 767
- Maryana, s.r.o., Ľudovíta Fullu 15, 901 01 Malacky, IČO: 52 290 506
- Veronika Danadajová, Karpatské námestie 7770/10A, 831 06 Bratislava
- Ján Čepko s.r.o., Záhorácka 1930/37, 901 01 Malacky, IČO: 50 258 265
- Soňa Hodáková, Pastierska 3477/41B, 900 31 Stupava
- Ing. Lucia Sakalášová, Stupavská 1323/129, 901 01 Malacky
- Tomáš Mikulášových, Budovateľská 960/8, 900 31 Stupava
- Hana Mikulášových, Budovateľská 960/8, 900 31 Stupava
- ZM TRANS SK, s.r.o., Šalviova 40, 821 01 Bratislava, IČO: 50 035 525
- Mgr. Miroslav Sakaláš, Stupavská 1323/129, 901 01 Malacky
- Ing. Gabriela Sakalášová, Stupavská 1323/129, 901 01 Malacky
- Pavlína Kohútová, Továrenská 6126/13F, 901 01 Malacky
- Ing. Vladimír Kunštek, 906 36 Plavecké Podhradie, č. 448
- Jakub Bilkovič, Suchohrad 296, 900 64 Suchohrad
- Roman Hariň, Továrenská 6125/13E, 901 01 Malacky
- Viera Gurová, Kosatcová 2980/12, 900 31 Stupava
- Denisa Gostičová, Bajzova 988/1, 821 08 Bratislava
- Michal Hrehuš, 908 74 Malé Leváre, č. 626
- Mgr. Jozef Trutz, 900 68 Plavecký Štvrtok, č. 146
- Mgr. Ľudmila Trutzová, 900 68 Plavecký Štvrtok, č. 146
- Filip Vlčák, 908 73 Veľké Leváre, č. 45
- Denis Benkovič, Azalková 767/2, 821 01 Bratislava-Ružinov
- Patrícia Benkovičová, Azalková 767/2, 821 01 Bratislava-Ružinov
- Martin Jakubček, Nábr. Arm. Gen. L. Svobodu 1858/18, 811 02 Bratislava
- Lucia Šrámeková, Tavaríkova osada 2494/8, 841 02 Bratislava
- Jozef György a Julia Györgyova, Sološnica 20, 906 37 Sološnica
- Mgr. Radek Blažo, Dolná 240/50, 900 51 Zohor
- Dušan Haba, Športová 731/29, 900 61 Gajary
- Gabriela Marešová, Tranovského 2178/26, 841 02 Bratislava
- Karolina Csavoly, Aderklaaer Strasse 29/2/26, Viedeň, Rakúsko
- Kristína Valovičová, Nová 292/120, 900 31 Stupava
- GARANCIA SERVIS GROUP, s.r.o., Nabrezna 23/1828, 968 01 Nova Baňa, IČO: 36 766 291
- Elena Púčíková, Žitavce 46, 952 01 Žitavce
- Jozef Mrkva, Prievaly 450, 906 34 Prievaly
- Ladislav Kohout, Gagarinova 538/9, 900 61 Gajary
- Branislav Valacsay, Karpatské námestie 7770/10A, 831 06 Bratislava
- DeveloX Reality Malacky, s.r.o., 1. mája 2381/29, 901 01 Malacky, IČO: 53 266 510
- Anton Novota, Slovenská 2170/7, 901 01 Malacky
- SkyLife spol.s.r.o., Továrenská 5948/15H, 901 01 Malacky, IČO: 31 594 026
- projektant: Ing. arch. Martin Sládek, Malé námestie 6, 901 01 Malacky
- zhotoviteľ: Bývanie s.r.o., Pri Maline 5660/17, 901 01 Malacky, IČO: 36 810 231
- stavebný dozor: Ing. Milan Johanes, Kukorelliho 5, 901 01 Malacky

Prokurátorovi: Okresná prokuratúra, Malacky, Sasinkova 71, 901 01 Malacky

➤ **2. Príslušnému stavebnému úradu I. stupňa a prokuratúre:**

- Mesta Malacky, Bernolákova 5188/1A, 901 01 Malacky, spolu s vrátením predloženého spisového materiálu k rozhodnutiu č. ÚVaŽP/2668/39085/2023/GRE zo dňa 22.09.2023

➤ **3. Na vedomie:**

- Okresná prokuratúra, Malacky, Sasinkova 71, 901 01 Malacky
- DomyByty, s.r.o., pri Maline 5660/17, 901 01 Malacky, IČO: 54 336 767

Zverejní sa:

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Úradu a zároveň bude zverejnená na webovom sídle Úradu v časti „Úradná tabuľa“, ako aj na centrálnej úradnej elektronickej tabuli na stránke portálu www.slovensko.sk v časti „Úradná tabuľa“:

Dátum vyvesenia: 18. 05. 2026

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

Podpis a odtlačok úradnej pečiatky

Dátum zvesenia:


.....
Podpis a odtlačok úradnej pečiatky

Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického dokumentu	
Názov:	Rozhodnutie PP
Identifikátor:	22704/35538/2026/22.1.2

Autorizácia elektronického dokumentu	
Dokument autorizoval:	Ing. Mária Kajanová OPRÁVNENIE 1013 Riaditeľ odboru
Oprávnenie:	Oprávnenie 1013, Riaditeľ odboru, podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 272/2016 Z. z., Zákon č. 55/2017 Z. z. o štátnej službe a o zmene a doplnení niektorých zákonov
Zastúpená osoba:	MANDANT Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
Spôsob autorizácie:	Kvalifikovaný elektronický podpis / Kvalifikovaná elektronická pečať
Deklarovaný dátum a čas autorizácie:	15.05.2026 11:37:15 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	15.05.2026 09:37:28 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:	22704/35538/2026/22.1.2 1-19

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	Alžbeta Bajmóczy Mikloš
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	Referent
Označenie orgánu verejnej moci:	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky IČO: 54669464
Dátum vytvorenia doložky:	18.05.2026
Podpis a pečiatka:	<div style="text-align: right;"><p>Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava Tomášikova 12735/64, 831 04 Bratislava -3-</p></div>