



Číslo: 28607/66182/2026-18.1.2.

Žilina, 20.08.2026

ROZHODNUTIE

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Žilina, Oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej len „RÚ ÚPV Žilina“) ako príslušný odvolací orgán podľa § 14 ods. 1 písm. a) zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon č. 25/2025 Z. z.“) o odvolaní účastníkov konania:

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov súboru obytných domov so súp.č. 1187, ulica Mikovíniho č. 18, 19, 20, 21, 22, na pozemku v k.ú.: Závodie, parc.č.: 1472/409 KN-C (ďalej len „Odvolatelia v rade 1“) v zast. MPM SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o., IČO: 45 711 810, so sídlom Bratislavská 612/18, 010 01 Žilina,
2. Aleš Šíma, bytom Mikovíniho 1187/18, 010 15 Žilina (ďalej len „Odvolateľ v rade 2“) podaných proti rozhodnutiu mesta Žilina ako príslušného stavebného úradu (ďalej len „Stavebný úrad“) pod č.s.: 2513/2022-149103/2022-SÚ-BAB zo dňa 26.10.2022, ktorým stavebníkovi: ODEKO ZA II, s.r.o., IČO: 54 118 531, so sídlom M. R. Štefánika 887/40, 010 01 Žilina, v stavebnom konaní podľa § 66 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Stavebný zákon“) povolil stavbu: „Bytový dom – 36 b.j. Žilina – Hájik Žilina, Závodie“, v rozsahu objektovej skladby:
SO 01 Bytový dom – novostavba
SO 31 NN prípojka
SO 32 Vonkajšie osvetlenie
SO 33 Slaboprúdová prípojka
SO 34 Plynová prípojka
SO 50 Vodovodná prípojka s navrhovanou vodomernou šachtou
SO 51 Kanalizácia splašková
na pozemku v k.ú.: Závodie, parc.č.: 1400/8, 1400/80 (pôvodne súčasťou parc.č. 1400/8), 1400/13, 1400/81 (pôvodne súčasťou parc.č. 1400/13), 1400/31, 1400/32, 1400/33, 1400/55, 1400/56, 1406/2, 1406/3, 1400/7 KN-C (časť prípojok inž. sietí), takto

r o z h o d o l :

podľa § 30 ods. 1 písm. j) zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Správny poriadok“) v spojení s ust. § 60 ods. 2 písm. f) Stavebného zákona správne konanie vo veci žiadosti stavebníka: ODEKO ZA II, s.r.o., IČO: 54 118 531, so sídlom M. R. Štefánika 887/40, 010 01 Žilina, o vydanie stavebného povolenia na vyššie označenú stavbu v štádiu odvolacieho konania

z a s t a v u j e .

O d ô v o d n e n i e :

Dňa 17.12.2020 bola mestu Žilina ako príslušnému stavebnému úradu (ďalej len „Stavebný úrad“) doručená žiadosť stavebníka: DEA FIN, s.r.o., IČO: 36 403 741, so sídlom Háľkova 3, 010 01 Žilina, o vydanie stavebného povolenia na stavbu: „Bytový dom – 36 b.j. Žilina – Háľík Žilina, Závodie“, na pozemkoch v k.ú.: Závodie, parc. č.: 1400/8, 1400/13, 1400/31, 1400/32, 1400/33, 1400/55, 1400/56, 1406/2, 1406/3, 1400/7 KN-C.

Na základe podanej žiadosti Stavebný úrad oznámením pod č.: 3760/2021-146079/2021-SÚ-BAB zo dňa 21.05.2021 oznámil všetkým známym účastníkom konania verejnou vyhláškou z dôvodu ich veľkého počtu a dotknutým orgánom jednotlivo začatie stavebného konania. Stavebný úrad v zmysle ust. § 61 ods. 2 Stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania. Na uplatnenie si pripomienok a námietok určil účastníkom konania ako aj dotknutým orgánom lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia. V oznámení ich poučil, že na neskôr uplatnené námietky nebude prihliadnuté. Taktiež upozornil účastníkov konania na znenie ust. 61 ods. 1 Stavebného zákona, keď sa v stavebnom konaní neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prejednaní územného plánu zóny.

K predmetu konania boli Stavebnému úradu doručené písomné námietky účastníkov konania:

- Vlastníci bytov bytového domu Mateja Bela 8724/1C, 010 15 Žilina,
- LBG byty, s.r.o., IČO: 35 768 436, so sídlom Pribinova 25, 811 09 Bratislava,
- Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu so súp. č. 1187 v zast. MPM Správcovská spoločnosť s.r.o., IČO: 45 711 810, so sídlom Bratislavská 612/18, 010 01 Žilina,
- Mgr. Silvia Šímová, bytom Mikovíniho 1187/18, 010 15 Žilina,
- Aleš Šíma, bytom Mikovíniho 1187/18, 010 15 Žilina.

V priebehu stavebného konania došlo k zmenám osoby stavebníka: DEA FIN sr.o., IČO: 36 403 741, so sídlom Háľkova 3, 010 01 Žilina → Panorama Háľík, s.r.o., IČO: 53 469 658, so sídlom Háľkova 3, 010 01 Žilina → ODEKO ZA, s.r.o., IČO: 51 843 536, so sídlom M. R. Štefánika 887/40, 010 01 Žilina → ODEKO ZA II, s.r.o., IČO: 54 118 531, so sídlom M. R. Štefánika 887/40, 010 01 Žilina (ďalej len „Stavebník“), čo bolo písomne oznámené Stavebnému úradu.

Dňa 01.12.2023 Stavebný úrad vydal rozhodnutie vo výroku uvedené, ktorým rozhodol o námietkach účastníkov konania, a ktorým Stavebníkovi v stavebnom konaní podľa § 66 Stavebného zákona povolil stavbu: „Bytový dom – 36 b.j. Žilina – Hájik Žilina, Závodie“, v rozsahu objektovej skladby:

SO 01 Bytový dom – novostavba

SO 31 NN prípojka

SO 32 Vonkajšie osvetlenie

SO 33 Slaboprúdová prípojka

SO 34 Plynová prípojka

SO 50 Vodovodná prípojka s navrhovanou vodomernou šachtou

SO 51 Kanalizácia splašková

na pozemku v k.ú.: Závodie, parc.č.: 1400/8, 1400/80 (pôvodne súčasťou parc.č. 1400/8), 1400/13, 1400/81 (pôvodne súčasťou parc.č. 1400/13), 1400/31, 1400/32, 1400/33, 1400/55, 1400/56, 1406/2, 1406/3, 1400/7 KN-C (časť prípojok inž. sietí).

Okresnému úradu Žilina, Odboru výstavby a bytovej politiky (ďalej len „OÚ Žilina - OVBP“) ako právneho predchodcu RÚ ÚPV Žilina, boli Stavebným úradom dňa 21.12.2022 postúpené samostatné oneskorené odvolania účastníkov konania:

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov súboru obytných domov so súp.č. 1187, ulica Mikovíniho č. 18, 19, 20, 21, 22, na pozemku v k.ú.: Závodie, parc.č.: 1472/409 KN-C (ďalej len „Odvolatelia v rade 1“) v zast. MPM SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o., IČO: 45 711 810, so sídlom Bratislavská 612/18, 010 01 Žilina
2. Aleš Šíma, bytom Mikovíniho 1187/18, 010 15 Žilina (ďalej len „Odvolateľ v rade 2“), podané proti stavebnému povoleniu pod č.s.: 2513/2022-149103/2022-SÚ-BAB zo dňa 26.10.2022. Súčasťou postúpených oneskorených odvolaní bol aj kompletný prvostupňový administratívny spis prislúchajúci k vyššie označenému rozhodnutiu.

OÚ Žilina – OVBP po preskúmaní predloženého prvostupňového administratívneho spisu dospel k záveru, že samostatne odvolania podané Odvolateľmi v rade 1 a Odvolateľom v rade 2 boli podané oneskorene a teda neboli spôsobilé vyvolať právne účinky a nemali schopnosť zabrániť tomu, aby napadnuté rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť, nakoľko z ich strany neboli splnené podmienky na včas podané odvolania. OÚ Žilina – OVBP o tom vydal dňa 31.01.2023 písomné oznámenie pod č.: OU-ZA-OVBP2-2023/012050-004/Pál.

Následne zo strany účastníkov konania: Ing. Igor Müller, bytom Mikovíniho 1187/18, 010 15 Žilina a Aleš Šíma, bytom Mikovíniho 1187/18, 010 15 Žilina obaja právne zastúpení: ADVOKÁTI Müller & Dikoš, s.r.o., IČO: 36 864 455, so sídlom Tolstého 1201/20, 010 01 Žilina, bola Krajskému súdu v Žilina doručená spoločná správna žaloba o preskúmanie zákonnosti oznámenia vydaného OÚ Žilina – OVBP pod č. OU-ZA-OVBP2-2023/012050-004 zo dňa 01.02.2023, ktorou žiadali predmetné opatrenie zrušiť aj spolu s prvostupňovým rozhodnutím a vrátiť tak vec prvostupňovému orgánu na ďalšie konanie, nakoľko mali za to, že ich odvolania boli podané včas.

Súčasťou správnej žaloby bol aj návrh priznať podanej žalobe odkladný účinok, ktorému Správny súd v Banskej Bystrici vyhovel Uznesením pod číslom konania: ZA-30S/25/2023-141 zo dňa 08.08.2023.

Správny súd v Banskej Bystrici Rozsudkom pod č.k.: ZA-30S/25/2023-369 zo dňa 25.10.2023 rozhodol tak, že napadnuté opatrenie zrušil a vec vrátil OÚ Žilina – OVBP na ďalšie konanie. Správny súd v Banskej Bystrici dospel k záveru, že zo strany OÚ Žilina – OVBP došlo k nesprávnemu právnomu posúdeniu veci a teda odvolania podané účastníkmi konania boli podané včas.

Proti rozsudku Správneho súdu v Banskej Bystrici podal v zákonnej lehote OÚ Žilina – OVBP kasačnú sťažnosť, v ktorej navrhol kasačnému súdu zmeniť napadnutý rozsudok tak, že žalobu zamietne.

Proti rozsudku Správneho súdu v Banskej Bystrici podal v zákonnej lehote kasačnú sťažnosť aj ďalší účastník konania: Scenéria Žilina, s. r. o., IČO: 54 118 531, so sídlom Štefánika 887/40, 010 01 Žilina právne zastúpený: JANČI & Partners s.r.o., IČO: 47 258 748, so sídlom Belopotockého 720/2, 0031 01 Liptovský Mikuláš, ktorý navrhol, aby kasačný súd napadnutý rozsudok zrušil a správnu žalobu žalobcov zamietol.

Najvyšší správny súd Slovenskej republiky Rozsudkom pod č.k. 5Svk/18/2024 zo dňa 24.06.2025 samostatné kasačné sťažnosti podané OÚ Žilina – OVBP a ďalším účastníkom konania: Scenéria Žilina, s. r. o., IČO: 54 118 531, so sídlom Štefánika 887/40, 010 01 Žilina, zamietol.

Z vyššie uvedeného teda vyplynulo, že po zrušení opatrenia vydaného OÚ Žilina – OVBP pod č. OU-ZA-OVBP2-2023/012050-004 zo dňa 01.02.2023, mal RÚ ÚPV Žilina ako právny nástupca OÚ Žilina – OVBP, konať o samostatných odvolaniach podaných Odvolateľmi v rade 1 a Odvolateľom v rade 2 proti stavebnému povoleniu pod č.s.: 2513/2022-149103/2022-SÚ-BAB zo dňa 26.10.2022 ako o odvolaniach riadne a včas podaných.

Podľa § 30 ods. 1 písm. j) Správneho poriadku: *Správny orgán konanie zastaví, ak tak ustanoví osobitný zákon.*

Podľa § 60 ods. 2 písm. f) Stavebného zákona: *Stavebný úrad zastaví stavebné konanie, ak stavebník začal uskutočňovať stavbu predtým, ako stavebné povolenie nadobudlo právoplatnosť.*

RÚ ÚPV Žilina z vlastnej činnosti, na základe „Návrhu na preskúmanie rozhodnutia Mesta Žilina, stavebný úrad o dodatočnom povolení stavby na stavbu: Bytový dom ZA 2, na pozemku registra C parc.č. 1400/7, 1400/8, 1400/13, 1400/31, 1400/32, 1400/33, 1400/55, 1400/56, 1400/80, 1400/81, 1406/2, 1406/3, 2330/4 v k.úz. Závodie, č.k. 17658/2024-183360/2024-SÚ-BAB zo dňa 18.12.2024 mimo odvolacieho konania“ podaného Alešom Šímom, bytom Mikovíniho 1187/18, 010 15 Žilina, Ing. Igorom Müllerom, bytom Mikovíniho 1187/18, 010 15 Žilina a Ing. Ladislavom Benčíkom, bytom Mikovíniho 1187/20, 010 15 Žilina v zast. ADVOKÁTI Müller & Dikoš, s.r.o., IČO: 36 864 455, so sídlom Tolstého 1201/20, 010 01 Žilina, zistil, že dňa 18.12.2024 Stavebný úrad pod číslom konania: 17658/2024-183360/2024-SÚ-BAB vydal podľa § 88 ods. 6 Stavebného zákona rozhodnutie o dodatočnom povolení stavby: „Bytový dom ZA 2“, v rozsahu stavebných objektov:
SO 01 Bytový dom
SO 31 NN prípojka

SO 33 Slaboprúdová prípojka

SO 34 Plynová prípojka

SO 50 Vodovodná prípojka s navrhovanou vodomernou šachtou

SO 51 Kanalizácia splašková

SO 60 Sadové úpravy

na pozemku v k.ú.: Závodie, parc.č.: 1400/7, 1400/8, 1400/13, 1400/31, 1400/32, 1400/33, 1400/55, 1400/56, 1400/80, 1400/81, 1406/2, 1406/3, 2330/4 KN-C.

Súčasťou podaného návrhu na preskúmanie rozhodnutia mimo odvolacieho konania bolo vyššie označené rozhodnutie o dodatočnom povolení stavby.

Na základe vyššie uvedených skutočností je možné konštatovať nasledovné:

1. Uznesením Správneho súdu v Banskej Bystrici pod č.k.: ZA-30S/25/2023-141 zo dňa 08.08.2023 bol priznaný odkladný účinok správnej žalobe, teda do rozhodnutia vo veci samej bolo potrebné nazerať na stavebné povolenie ako neprávoplatné.
2. Z rozsudku Správneho súdu v Banskej Bystrici pod č.k.: ZA-30S/25/2023-369 zo dňa 25.10.2023 v spojení s rozsudkom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pod č.k. 5Svk/18/2024 zo dňa 24.06.2025 vyplýva, že Odvolatelia v rade 1 a Odvolateľ v rade 2 podali samostatné odvolania proti stavebnému povoleniu Stavebného úradu pod č.s.: 2513/2022-149103/2022-SÚ-BAB zo dňa 26.10.2022 včas, teda označené stavebné povolenie nemohlo nikdy nadobudnúť právoplatnosť.
3. Z rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby pod číslom konania: 17658/2024-183360/2024-SÚ-BAB zo dňa 18.12.2024 vyplýva, že Stavebník dňa 27.03.2024 doručil Stavebnému úradu žiadosť o dodatočné povolenie zmeny stavby, ktorý na základe toho vykonal dňa 30.05.2024 obhliadku stavby a zistil, že Stavebník zrealizoval zmeny stavby v rozpore s vydaným stavebným povolením. Na základe tohto zistenia, Stavebný úrad začal z vlastného podnetu konanie o dodatočnom povolení stavby.

RÚ ÚPV Žilina dospel k záveru, že vzhľadom na skutočnosť, že stavebné povolenie pod č.s.: 2513/2022-149103/2022-SÚ-BAB zo dňa 26.10.2022 nikdy nenadobudlo právoplatnosť a Stavebník preukázateľne začal s uskutočňovaním stavby bez právoplatného stavebného povolenia, bola splnená zákonná podmienka na zastavenie stavebného konania vyplývajúca z ust. § 60 ods. 2 písm. f) Stavebného zákona.

RÚ ÚPV Žilina má za dôležité ešte uviesť, že nie je možné pokračovať v stavebnom konaní a rozhodovať o samostatných odvolaniach podaných Odvolateľmi v rade 1 a Odvolateľom v rade 2 aj z dôvodu, ako bolo uvedené vyššie, že na stavbu bolo Stavebným úradom už vydané dodatočné povolenie stavby, stavba sa uskutočňuje podľa projektovej dokumentácie overenej v konaní o dodatočnom povolení stavby, a teda stavebné konanie sa tým stalo bezpredmetným.

RÚ ÚPV Žilina na základe vyššie uvedených skutočností preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e :

Proti tomuto rozhodnutiu o zastavení konania je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia na RÚ ÚPV Žilina, so sídlom Uhoľná 1, 010 01 Žilina. O odvolaní rozhodne Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky.

Rozhodnutie je možné preskúmať súdom podľa príslušných ustanovení Správneho súdneho poriadku.

JUDr. Ivan Šamudovský
riaditeľ RÚ ÚPV Žilina

Rozhodnutie o zastavení stavebného konania sa účastníkom konania z dôvodu ich veľkého počtu oznamuje v súlade s ust. 69 ods. 2 Stavebného zákona verejnou vyhláškou, ktorá musí byť vyvesená po dobu 15 dní na úradnej tabuli a na webovom sídle RÚ ÚP Žilina. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

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

Vyvesené od:

21.08.2026
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu
Slovenskej republiky
Regionálny úrad pre územné plánovanie
a výstavbu Žilina

Vyvesené do:

Uhoľná 571/1, 010 01 Žilina

-5-

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

Účastníkom konania sa rozhodnutie oznamuje verejnou vyhláškou.

1. stavebník: ODEKO ZA II, s.r.o., IČO: 54 118 531, so sídlom M. R. Štefánika 887/40, 010 01 Žilina,
2. osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté,
3. projektant: KOBAN architects, s.r.o., IČO: 36 815 870, so sídlom Cesta k lesu 9, 036 01 Martin,

Na vedomie:

4. Vlastníci bytov a nebytových priestorov súboru obytných domov so súp.č. 1187, ulica Mikovíniho č. 18, 19, 20, 21, 22, na pozemku v k.ú.: Závodie, parc.č.: 1472/409 KN-C v zast. MPM SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o., IČO: 45 711 810, so sídlom Bratislavská 612/18, 010 01 Žilina,
5. Aleš Šíma, bytom Mikovíniho 1187/18, 010 15 Žilina,
6. Mesto Žilina, stavebný úrad, Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina.

Doložka o autorizácii

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

Údaje elektronického dokumentu	
Názov:	Rozhodnutie o zastavení stavebného konania
Identifikátor:	28607/2026-18.1.2;66182/2026

Autorizácia elektronického dokumentu	
Dokument autorizoval:	JUDr. Ivan Šamudovský OPRÁVNENIE 1013 Riaditeľ odboru
Oprávnenie:	Oprávnenie 1013, Riaditeľ odboru, podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 272/2016 Z. z., Zákon č. 55/2017 Z. z. o štátnej službe a o zmene a doplnení niektorých zákonov
Zastúpená osoba:	MANDANT Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
Spôsob autorizácie:	Kvalifikovaný elektronický podpis / Kvalifikovaná elektronická pečať
Deklarovaný dátum a čas autorizácie:	21.08.2026 08:29:59 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	21.08.2026 06:30:15 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:	28607/2026-18.1.2;66182/2026

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	Ing. Richard Pálffy
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	Referent
Označenie orgánu verejnej moci:	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
	IČO: 54669464
Dátum vytvorenia doložky:	21.08.2026
Podpis a pečiatka:	