



VEREJNÁ VYHLÁŠKA

ROZHODNUTIE

o odvolaní

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, oddelenie štátnej stavebnej správy ako vecne a miestne príslušný orgán štátnej správy (ďalej aj ako „regionálny úrad“) podľa ustanovenia § 12 písm. b), § 14 ods. 1 písm. a) a § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) (ďalej len „zákon č. 25/2025 Z. z.“) a ustanovenia a § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), na základe odvolania Martiny Hudačkovej a Ferdinanda Hudačka, obaja bytom Veľký Slavkov č. 1355, 059 91 Veľký Slavkov (ďalej len „odvolatelia“) zo dňa 15.05.2026, preskúmal rozhodnutie obce Veľký Slavkov č. OCÚVS-2026/041/0997 zo dňa 17.04.2026 a rozhodol takto:

Podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku **zrušuje** rozhodnutie obce Veľký Slavkov č. OCÚVS-2026/041/0997 zo dňa 17.04.2026 a vec **vracia** správnomu orgánu, ktorý ho vydal na nové prejednanie a rozhodnutie.

Odôvodnenie:

Obec Veľký Slavkov, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“), vydala dňa 17.04.2026 rozhodnutie č. OCÚVS-2026/041/0997 (ďalej len „napadnuté rozhodnutie“), ktorým podľa ust. § 66 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) povolila stavbu „IBV PANORÁMA II, objekty: SO 05.1 Elektrické rozvody NN siete, SO 05.2 Napojenie odberných miest, SO 06 Verejné osvetlenie, SO 09 VN prípojka a trafostanica, SO 10 VN preložka“ na pozemku parc. KN-C č. 490/73, 490/111, 614/14, 622/11, 622/84, 938/3, 938/8, 938/9, 938/10, 938/11, 938/12, 993, 1396/2, 1423, 1424, 1435/1, 1435/4, 1435/5, 1435/6, 1435/7, 1435/12, 1435/13, 1435/14, 1436/1, 1436/2, 1436/3, 1436/4, 1436/5, 1436/6, 1436/7, 1436/8, 1436/9, 1436/10, 1436/11, 1436/12, 1436/13, 1436/14, 1436/15, 1436/16, 1436/17, 1436/18, 1436/19, 1436/20, 1436/35, 1437/3, 1438/14, 1439/3, 1439/24, 1441, k. ú. Veľký Slavkov, pre stavebníka HOTLAND, a. s., IČO: 54 691 478, Štefánikova 8, 058 01 Poprad (ďalej len „stavebník“).

Proti napadnutému rozhodnutiu podali odvolatelia v zákonom stanovenej lehote podľa ust. § 54 ods. 1, 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) odvolanie, z dôvodu že predmetné rozhodnutie považujú za nezákonné, nepreskúmateľné, neodôvodnené, nebezpečné a predstavujúce svojvoľný výkon verejnej moci. Odvolatelia v tejto súvislosti vychádzajú z argumentácie stavebného úradu „nie je kompetentný spochybňovať projektovú dokumentáciu“ namietli hrubé porušenie povinnosti preskúmať projekt a porušenie ust. § 62 stavebného zákona, § 3 ods. 1 a § 46 správneho poriadku. Napadnuté rozhodnutie odvolatelia zároveň vyhodnotili odkazom na ust. § 47 správneho poriadku a bližšie nešpecifikovanú judikatúru Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky za nepreskúmateľné z dôvodu zamietnutia všetkých námietok jednou vetou, bez uvedenia dôkazov a odborného posúdenia.

V odvolaní poukázali na neúplnú a chybnú projektovú dokumentáciu, konkrétne na nesprávne označenú obec Doľany, taktiež zdôraznili, že predložený projekt neobsahuje existujúci dom, (parcela C KN č. 409/91, k. ú. Veľký Slavkov), presné kóty, trasy, križovanie s IS, čím boli porušené STN normy 01 3420, 33 2000 a ust. § 45 stavebného zákona. Predložený projekt vyhodnotili odvolatelia za nepoužiteľný. Odvolatelia stavebnému úradu vytkli porušenie ust. § 3 správneho poriadku a vydanie napadnutého rozhodnutia na základe domnienok. Podľa názoru odvolateľov napadnuté rozhodnutie zároveň vychádzalo z nesprávne zisteného skutkového stavu veci v dôsledku nevykonaného miestneho zisťovania, ignorovania skutočného stavu a stavu územia. Stavebný úrad nezákonne upustil od miestneho zisťovania, pričom nemal vedomosť o existencii domu, oplotení a o vzdialenostiach. Predložená projektová dokumentácia pre VN vedenie 22kV a trafostanicu 400 kVA neznázorňuje ochranné pásma, bezpečné vzdialenosti, vplyv na stavby, čím boli porušené STN 34 1050, zákon o energetike § 11, pravidlá bezpečnostných pásiem VN. Ide o bezpečnostné riziko. Odvolatelia ďalej namietli, že projekt rieši verejné osvetlenie, avšak nerieši jeho dopad na dom. V danom prípade absentuje svetelnotechnický výpočet, posúdenie oslnenia, čo vedie k zásahu do vlastníckeho práva a do súkromia. Podľa posúdenia odvolateľov zelený pás bol uvedený v územnom rozhodnutí, pričom v projekte chýba. Stavebný úrad tento rozpor nepreveril a dopustil sa tak porušenia ust. § 62 stavebného zákona. Zároveň odvolatelia vytkli účelovú parceláciu, ku ktorej došlo po vydaní územného rozhodnutia, obmedzenie účastníkov konania, neaktuálnosť stanovísk dotknutých orgánov, ktoré nereflektujú nové parcely a ignorovanie spornosti územného plánu, voči ktorému prebieha preverovanie. Napriek tejto skutočnosti, stavebný úrad nepristúpil k prerušeniu konania v zmysle ust. § 29 správneho poriadku. Odvolatelia rovnako namietli nesprávnu aplikáciu zákona o energetike vo vzťahu k preukázaniu „iného práva k pozemku“. Stavebný úrad v danom prípade neposudzoval zásah a nechránil vlastníkov pozemkov. V neposlednom rade odvolatelia prejavili nesúhlas s argumentom stavebného úradu „účastníci nepredložili dôkazy“ s odôvodnením, že je povinnosťou stavebného úradu vykonať náležité dokazovanie. Vyššie popísaným konaním stavebný úrad porušil právo na ochranu vlastníctva zakotvené v čl. 20 Ústavy Slovenskej republiky a právo na spravodlivý proces podľa čl. 46 Ústavy Slovenskej republiky.

Z týchto dôvodov odvolatelia navrhli napadnuté rozhodnutie zrušiť a vec vrátiť na nové konanie za účelom vykonania miestneho zisťovania, nového posúdenia projektu, doplnenia dokumentácie a zabezpečenia nových stanovísk.

Stavebný úrad podľa ust. § 56 správneho poriadku upovedomil účastníkov konania o podanom odvolaní listom č. OCÚVS-2026/041/2367 zo dňa 18.05.2026 formou verejnej vyhlášky na úradnej tabuli obce Veľký Slavkov a iným spôsobom v mieste obvyklým, internete alebo vyvesené na dočasnej tabuli správneho orgánu na mieste, ktorého sa konanie týka a určil im lehotu na vyjadrenie sa do 7 dní odo dňa doručenia tohto oznámenia. Možnosť písomného vyjadrenia sa k odvolaniu účastníci konania nevyužili.

Vzhľadom na to, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, predložil ho spolu so spisovým materiálom odvolaciemu orgánu podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku listom č. OCÚVS-2026/041/2857 zo dňa 17.06.2026.

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

Stavebník predložil dňa 31.03.2025 stavebnému úradu žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu „IBV PANORÁMA II Veľký Slavkov – ZP12397“ v rozsahu SO 05.1 elektrické rozvody NN siete, SO 05.2 napojenie odberných miest, SO 06 verejné osvetlenie, SO 09 VN prípojka a trafostanica, SO 10 VN preložka.

K predmetnej žiadosti stavebník doložil projektovú dokumentáciu stavby (sprievodná správa, súhrnná technická správa, výkresy, dokumentácia stavebných objektov), Nájomnú zmluvu a zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena v prospech tretej osoby uzatvorenú medzi Slovenským vodohospodárskym

podnikom, š. t. a stavebníkom dňa 11.02.2026; Zmluvu o uzavretí zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam uzatvorenú medzi obcou Veľký Slávkov a stavebníkom dňa 29.01.2026; vyjadrenie prevádzkovateľa distribučnej sústavy VSD, a. s. k projektovej dokumentácii č. 7739/2025 zo dňa 09.04.2025; vyjadrenie prevádzkovateľa distribučnej sústavy VSD, a. s. k projektovej dokumentácii č. 1237/2024 zo dňa 18.01.2024; žiadosť o vyjadrenie k projektovej dokumentácii pre územné konanie – vyjadrenie Okresného úradu Poprad, pozemkového a lesného odboru č. OU-PP-PLO1-2025/026277-003 zo dňa 30.06.2025 z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy; stanovisko Slovenského vodohospodárskeho podniku, š. p. č. SVP 12522/2025/2 zo dňa 06.06.2025 pre stavebné povolenie – Veľký Slavkov - IBV PANORÁMA II. Veľký Slavkov, časť elektro; vyjadrenie Okresného úradu Poprad, odboru starostlivosti o životné prostredie č. OU-PP-OSZP-2025/026077-002 zo dňa 16.06.2025 k IBV „PANORÁMA II. Veľký Slavkov“ SO 10-VN preložka; odborné stanovisko E.I.C. Engineering inspection company s. r. o. k projektovej dokumentácii stavby s technickým zariadením č. S2025/01512/EIC IO/STA zo dňa 06.05.2025; odborné stanovisko E.I.C. Engineering inspection company s. r. o. k projektovej dokumentácii stavby s technickým zariadením č. S2025/01497/EIC IO/STA zo dňa 05.05.2025; rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu Prešov č. KPUPO-2023/23498-3/100397/Lk zo dňa 13.12.2023; vyjadrenie k žiadosti o stanovisko k dokumentácii pre územné konanie k výstavbe plynárenského zariadenia a k umiestneniu stavby z hľadiska bezpečnostných a ochranných pásiem existujúcich plynárenských zariadení č. TD/KS/0224/2023/Hy zo dňa 04.12.2023; záväzné stanovisko Okresného úradu Poprad, odboru starostlivosti o životné prostredie č. OU-PP-OSZP-2024/007529-006 zo dňa 10.01.2024 k územnému rozhodnutiu pre PD stavby „IBV Panoráma II – Veľký Slavkov“; vyjadrenie Správy a údržby ciest, Prešovského samosprávneho kraja, oblasť Poprad č. SÚCPSK-PP/1743/2023-02 zo dňa 29.11.2023 k projektu stavby „IBV PANORÁMA II – VEĽKÝ SLAVKOV“; stanovisko EKOSERVIS SLOVENSKO s. r. o. č. 580/23/TBe zo dňa 28.11.2023 k projektovej dokumentácii pre územné konanie; vyjadrenie Okresného úradu Poprad, odboru starostlivosti o životné prostredie k projektovej dokumentácii pre územné a stavebné konanie č. OU-PP-OSZP-2023/028132-002 zo dňa 29.11.2023; vyjadrenie k existencii telekomunikačných vedení a rádiových zariadení a všeobecné podmienky ochrany siete spoločnosti Slovak Telekom, a. s. a DIGI SLOVAKIA, s. r. o. č. 6612332212 zo dňa 29.11.2023; rozhodnutie o umiestnení stavby č. OCÚVS-2024/147/2732 zo dňa 15.08.2024.

Stavebný úrad listom č. OCÚVS-2026/041/0557 zo dňa 26.02.2026 oznámil formou verejnej vyhlášky na úradnej tabuli obce Veľký Slavkov a iným spôsobom v mieste obvyklým, internete alebo vyvesené na dočasnej tabuli správneho orgánu na mieste, ktorého sa konanie týka, v zmysle ust. § 61 ods. 1 stavebného zákona účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie stavebného konania a zároveň v zmysle ust. § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, nakoľko sú mu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby. Stavebný úrad v predmetnom oznámení zároveň upozornil účastníkov konania na možnosť nahliadnutia do podkladov rozhodnutia a na možnosť uplatnenia námietok k žiadosti najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia, inak sa na ich námietky nebude prihliadať. Stavebný úrad rovnako poučil dotknuté orgány o následkoch nepredloženia stanoviska k navrhovanej stavbe v uvedenej lehote.

Dňa 13.03.2026 pristúpili účastníci konania Martina Hudačková a Ferdinand Hudaček na stavebnom úrade k nahliadnutiu spisového materiálu.

Dňa 18.03.2026 predložili účastníci konania Martina Hudačková a Ferdinand Hudaček stavebnému úradu podanie označené ako „Námietky účastníka konania a návrh na prerušenie konania“, v ktorom poukázali na nesúlady projektovej dokumentácie s aktuálnym stavom evidencie katastra nehnuteľností. Účastníci konania pri nahliadnutí do spisového materiálu zistili, že projektová dokumentácia obsahuje parcelné čísla, ktoré nezodpovedajú aktuálnemu stavu evidencie katastra nehnuteľností, čo znemožňuje riadne posúdenie vplyvu stavby na jednotlivé dotknuté nehnuteľnosti. V spisovom materiáli sa nachádzajú stanoviská dotknutých orgánov predložené ešte v čase vedenia územného konania, ktoré neboli pre potreby vedenia stavebného konania aktualizované, teda neodrážajú aktuálny stav. Za týmto účelom účastníci konania navrhli predložiť do konania nové stanoviská dotknutých orgánov. Účastníci konania ďalej vniesli do konania pochybnosti o súlade

navrhovanej stavby s územnoplánovacou dokumentáciou z dôvodu, že projekt pre územné plánovanie jasne vyznačoval plochu zeleného pásu pri linke nadzemného vedenia VN, ktorá bola záväznou súčasťou územného plánu. Projektová dokumentácia pre stavebné povolenie túto plochu neobsahuje, čo vedie k rozporu so záväzným územným plánom a znemožňuje to riadne posúdenie súladu stavby s územným plánom obce. Podľa dostupných informácií je časť dotknutého územia v územnom pláne obce ako plocha zelene alebo ochranného pásu. Preložkou nadzemného vedenia VN do podzemného vedenia dochádza k uvoľneniu územia, ktoré bolo doteraz v ochrannom pásme vedenia. Existuje dôvodná obava, že predmetná plocha má byť následne využitá pre výstavbu v rámci lokality IBV Panoráma II, čo by bolo v rozpore s funkčným využitím územia podľa platného územného plánu, preto účastníci konania žiadali stavebný úrad o preukázanie súladu stavby s územnoplánovacou dokumentáciou obce. Ďalej účastníci konania vytkli nesprávne údaje v sprievodnej správe projektovej dokumentácie, presnejšie názov obce Doľany. Vzhľadom na uvedené nedostatky vedúce k nedostatočnému objasneniu skutkového stavu veci, účastníci konania namietali upustenie od vykonania miestneho zisťovania. Účastníci konania zároveň poukázali na účelovú parceláciu územia po vydaní územného rozhodnutia a obavu, že cieľom tohto konania bolo obmedziť účasť vlastníkov susedných nehnuteľností v ďalších povoľovacích konaniach. V súvislosti s opakovaným doplnením žiadosti o vydanie stavebného povolenia účastníci konania spochybnili správnosť vedenia spisu a riadny priebeh konania. Taktiež upriamili pozornosť na prebiehajúce preverenie orgánmi činnými v trestnom konaní vo veci podozrenia z manipulácie alebo falšovania uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým mala byť schválená predmetná lokalita v územnom pláne. Výsledok tohto preverenia môže mať zásadný vplyv na zákonnosť územnoplánovacej dokumentácie, ktorá je podkladom pre vydanie stavebného povolenia, z tohto dôvodu účastníci konania navrhli prerušiť stavebné konania, kým nebude právne vyriešená sporná otázka územného plánu a platnosti uznesenia zastupiteľstva. Návrh na prerušenie stavebného konania podľa ust. § 29 správneho poriadku účastníci konania podporili taktiež potrebou zosúladiť projektovú dokumentáciu s aktuálnym stavom katastra, doplnenia aktuálnych stanovísk dotknutých orgánov, preverenia súladu stavby s územným plánom obce a objasnenia skutočností súvisiacich s územnoplánovacou dokumentáciou obce. Účastníci konania následne opätovne namietli neúplnosť projektovej dokumentácie a jej súlad so skutočným stavom územia s odôvodnením, že na parcele C KN č. 409/91 sa dlhodobo nachádza stavba rodinného domu, ktorá však nie je v predloženej dokumentácii znázornená. Uvedený nedostatok účastníci konania vyhodnotili za zásadný, pretože projektová dokumentácia musí zohľadňovať skutočný stav územia a existujúce stavby, keďže iba na základe takto spracovanej dokumentácie je možné riadne posúdiť odstupové vzdialenosti, vplyvy navrhovanej stavby (najmä osvetlenie, hluk a vedenie inžinierskych sietí) a neposlednom rade bezpečnosť a ochranu susedných nehnuteľností. Ak teda projektová dokumentácia neobsahuje uvádzané skutočnosti, podľa názoru účastníkov konania nie je možné objektívne posúdiť vplyv stavby. Z predloženej projektovej dokumentácie nie je jednoznačne a preukázateľne určené presné umiestnenie jednotlivých prvkov stavby najmä stožiarov verejného osvetlenia a vedení vo vzťahu k hraniciam parcely C KN č. 409/91, pričom kótovanie je neúplné a nečitateľné, nie je možné overiť dodržanie minimálnych odstupov podľa príslušných technických predpisov.

Projektová dokumentácia neobsahuje dostatočný popis technického riešenia navrhovaných vedení (typ káblov, spôsob uloženia, ostré uhly, hĺbka uloženia), čo znemožňuje posúdenie bezpečnosti a súladu s platnými normami. Z dokumentácie nie je zrejmé napojenie navrhovanej siete na existujúce rozvody, ani umiestnenie rozvádzača, čo účastníci konania považujú za zásadný nedostatok. Nie je preukázané, ako sú riešené križovania s existujúcimi inžinierskymi sieťami, ani či sú dodržané normové odstupy a technické požiadavky.

Účastníci konania v neposlednom rade poukázali na to, že navrhované umiestnenie stožiarov verejného osvetlenia v blízkosti hranice parcely C KN č. 409/91 môže viesť k nadmernému osvetleniu pozemku a obytných priestorov, pričom v dokumentácii absentuje svetelnotechnické posúdenie a návrh opatrení na elimináciu svetelného znečistenia. Na základe uvedeného účastníci konania vyhodnotili projektovú dokumentáciu za neúplnú, nepresnú a nespôsobilú na riadne posúdenie v stavebnom konaní, preto navrhli uvedené nedostatky odstrániť, v opačnom prípade stavebné konanie zastaviť. Na záver účastníci konania žiadali stavebný úrad, aby sa vyššie uvedenými námietkami jednotlivo zaoberal, posúdil a dostatočne odôvodnil, akým spôsobom boli tieto preskúmané a z akých podkladov pritom stavebný úrad vychádzal.

Následne stavebný úrad po posúdení podanej žiadosti, stanovísk a predloženej dokumentácie vydal dňa 17.04.2026 napadnuté rozhodnutie, ktorým podľa ust. § 66 stavebného zákona povolil stavbu „IBV PANORÁMA II, objekty: SO 05.1 Elektrické rozvody NN siete, SO 05.2 Napojenie odberných miest, SO 06 Verejné osvetlenie, SO 09 VN prípojka a trafostanica, SO 10 VN preložka“ na pozemku parc. KN-C č. 490/73, 490/111, 614/14, 622/11, 622/84, 938/3, 938/8, 938/9, 938/10, 938/11, 938/12, 993, 1396/2, 1423, 1424, 1435/1, 1435/4, 1435/5, 1435/6, 1435/7, 1435/12, 1435/13, 1435/14, 1436/1, 1436/2, 1436/3, 1436/4, 1436/5, 1436/6, 1436/7, 1436/8, 1436/9, 1436/10, 1436/11, 1436/12, 1436/13, 1436/14, 1436/15, 1436/16, 1436/17, 1436/18, 1436/19, 1436/20, 1436/35, 1437/3, 1438/14, 1439/3, 1439/24, 1441, k. ú. Veľký Slavkov, pre stavebníka s odôvodnením, že dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na stavbu, stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody ktoré by bránili vydaniu stavebného povolenia. V rámci preskúmania veci stavebný úrad zistil, že rozhodnutím o povolení stavby podľa podmienok uvedených vo výrokovej časti tohto rozhodnutia nedôjde k ohrozeniu záujmov spoločnosti, ani k neprimeranému obmedzeniu či ohrozeniu práv a právom chránených záujmov účastníkov konania, preto rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Odvolačný orgán pristúpil k podrobnému preskúmaniu napadnutého rozhodnutia v celom rozsahu, a to z hľadiska jeho správnosti aj zákonnosti, nebol pritom viazaný dôvodmi uvedenými v odvolaní. V rámci preskúmania správnosti napadnutého rozhodnutia, odvolací orgán posúdil či stavebný úrad rozhodol v medziach zákona, vhodne aplikoval správnu úvahu, či objektívne posúdil všetky okolnosti prípadu, pričom dospel k zisteniu takých väd konania, ktoré mali vplyv na zákonnosť a správnosť napadnutého rozhodnutia. K jednotlivým zisteniam odvolací orgán uvádza nasledovné:

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

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

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

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

Podľa ustanovenia § 59 ods. 1 správneho poriadku, *odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni.*

Podľa ust. § 59 ods. 3 správneho poriadku, *odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správnomu orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie, pokiaľ je to vhodnejšie najmä z dôvodov rýchlosti alebo hospodárnosti; správny orgán je právnym názorom odvolacieho orgánu viazaný.*

Podľa ust. § 62 ods. 1 písm. a) stavebného zákona, *v stavebnom konaní stavebný úrad preskúma najmä, či dokumentácia spĺňa zastavovacie podmienky určené záväznou časťou územného plánu alebo podmienky územného rozhodnutia.*

Podľa ust. § 39a ods. 1 stavebného zákona, *rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia.*

Územné konanie musí vždy predchádzať stavebnému konaniu, pokiaľ nebude rozhodnuté, že obe tieto konania budú spojené. Územné konanie vykonáva príslušný stavebný úrad, s ktorým potom budú účastníci v styku pri povoľovaní a schvaľovaní stavby. Pre účastníkov budúcej stavby je dôležité, že schválená územnoplánovacia dokumentácia je vždy záväzným alebo smerným podkladom nielen pre územné rozhodnutie, ale aj pre vypracovanie dokumentácie stavieb a stavebné povolenie. Aj to, keď stavebný zákon priamo nerieši, bez územného rozhodnutia nie je možné vydať stavebné povolenie. Ak bola podaná žiadosť o stavebné

povolenie a nebolo vydané územné rozhodnutie, stavebný úrad by konanie zastavil a poučil stavebníka o správnom postupe. (Uznesenie NS SR, sp. zn. 6 Sžo 536/2009 zo dňa 23. februára 2010)

Je nesporné, že územné konanie nie je možné nahradiť konaním stavebným, nakoľko tak stavebné ako aj územné konanie plnia presne vymedzený účel, ktorý musí predchádzať každému legitímnemu umiestneniu a povoleniu stavby. Zatiaľ, čo sa územné konanie zameriava na celkové začlenenie stavby do územia, stavebné konanie preskúmava technické a právne aspekty jej realizácie.

Základným účelom územného konania je vždy regulácia územia, teda usmerňovanie a usporiadanie využívania územia tak, aby sa dosiahol súlad medzi záujmami jednotlivcov a verejný záujem.

Predmetom stavebného povolenia môže byť jedine stavba, ktorá bola navrhnutá v projektovej dokumentácii pre účely územného konania a stavebného konania a ktorá bola umiestnená podľa právoplatného územného rozhodnutia.

Predmetná stavba, presnejšie stavebné objekty v rozsahu SO 05.1 Elektrické rozvody NN siete, SO 05.2 Napojenie odberných miest, SO 06 Verejné osvetlenie, SO 09 VN prípojka a trafostanica, SO 10 VN preložka, boli umiestnené územným rozhodnutím stavebného úradu č. OCÚVS-2024/147/2732 zo dňa 15.08.2024 v spojení s rozhodnutím odvolacieho orgánu č. 08973/2024-15.1.2/45370 zo dňa 12.12.2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 30.12.2024. Právoplatné územné rozhodnutie je územnoplánovacím dokladom, záväzným tak pre účastníkov konania, ako aj pre samotný stavebný úrad, ktorý podľa ust. § 62 ods. 1 písm. a) stavebného zákona vyhodnocuje súlad navrhovanej stavby, presnejšie dokumentácie stavby s týmto dokladom.

Po oboznámení sa s obsahom spisového materiálu, a to nielen v súvislosti s podaním žiadosti o vydanie stavebného povolenia, ale rovnako týkajúcej sa predchádzajúceho územného konania a po vyhodnotení naplnenia ust. § 62 ods. 1 písm. a) stavebného zákona, odvolací orgán konštatuje na strane stavebného úradu nedostatočné posúdenie tejto podmienky.

Porovnaním vypracovanej dokumentácie pre stavebné konanie s dokumentáciou k územnému rozhodnutiu odvolací orgán zistil rozpory v osadení jednotlivých prvkov stavebných objektov, konkrétne SO 05.2 – napojenie odberných miest a SO 06 – verejné osvetlenie. Z predložených dokumentácií vyplýva, že jednotlivé rozpojovacie skrine a elektromerové rozvodnice, ktorých osadenie bolo záväzne vyriešené v územnom konaní a premietnuté v situácii č. výkresu C vypracovanej v 11/2023 (ktorá bola opatrená odtlačkom pečiatky stavebného úradu s textom, že dokumentácia tvorí súčasť územného rozhodnutia č. OCÚVS-2024/147/2732 zo dňa 15.08.2024) nekorešponduje so situáciou – napojenia odberných miest č. výkresu 501 vypracovanou v 1/2025 pre účely stavebného konania. Odvolací orgán poukazuje na rozdielne osadenie rozpojovacích skríň a elektromerových rozvodníc pre jednotlivé pozemky v dokumentácii označené č. 21 – 30 a č. 11 a s tým súvisiaci, odlišný priebeh napojenia jednotlivých odberateľov, resp. elektromerových rozvodníc z rozpojovacích skríň.

Odvolací orgán v súvislosti s trasovaním verejného osvetlenia poukazuje aj na rozdiely v umiestnení jednotlivých stĺpov osvetlenia. Kým v dokumentácii predloženej pre územné rozhodnutie je pred pozemkom označeným č. 10 zakreslený stĺp verejného osvetlenia, dokumentácia pre stavebné konanie s jeho umiestnením na tomto mieste nepočíta. Naopak, pred pozemkom č. 47 dokumentácia pre územné rozhodnutie stĺp verejného osvetlenia neuvádza, resp. jeho zakreslenie je sporné, keďže je vyznačený odlišnou farbou ako ostatné stĺpy verejného osvetlenia. V dokumentácii pre stavebné konanie je však umiestnenie stĺpa na tomto mieste jednoznačne znázornené.

Vychádzajúc z obsahu napadnutého rozhodnutia, odvolaciemu orgánu nie je zrejmé, ako sa stavebný úrad s týmito rozpormi vysporiadal, eventuálne z obsahu rozhodnutia nevyplývajú závery z posúdenia tejto zákonnej podmienky.

Vo svetle vyššie uvedeného nemožno postupovať inak, než napadnuté rozhodnutie zrušiť a vec vrátiť na nové prejednanie, v ktorom bude stavebný úrad povinný sa vyššie popísaným odchýleniam v projektovej dokumentácii riadne zaoberať. Stavebný úrad opätovne posúdi dodržanie podmienok umiestnenia jednotlivých stavebných objektov a v prípade potvrdenia vyššie zistených odlišností pristúpi k ďalším právnym krokom.

V nadväznosti na vyššie uvedené a v záujme docielenia celkovej správnosti napadnutého rozhodnutia odvolací orgán upozorňuje na chybnú formuláciu podmienky č. 1 pre uskutočnenie stavby uvedenej na strane

4 rozhodnutia, podľa ktorej, cit. „Stavba bude umiestnená na pozemkoch v súlade s dokumentáciou pre stavebné povolenie schválenej v stavebnom konaní.“ Odvolací orgán opätovne pripomína, že zatiaľ, čo dokumentácia k územnému rozhodnutiu je smerodajná a záväzná pre umiestnenie stavby, projektová dokumentácia pre stavebné povolenie je rozhodujúca pre jej uskutočnenie.

Podľa ust. § 62 ods. 1 písm. b) stavebného zákona, v stavebnom konaní stavebný úrad preskúma najmä, 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.

Podľa ust. § 62 ods. 3 stavebného zákona, stavebný úrad zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov, ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenie účastníkov konania a ich námietky.

Podľa ust. § 140a ods. 1 písm. a) stavebného zákona, dotknutým orgánom podľa tohto zákona je orgán verejnej správy, ktorý je správnym orgánom chrániacim záujmy uvedené v § 126 ods. 1, ak konanie podľa osobitného predpisu upravujúceho jeho pôsobnosť je súčasťou konania podľa tohto zákona, má naň nadväzovať alebo s ním súvisí.

Podľa ust. § 8 ods. 2 písm. c) vyhlášky 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška 453/2000 Z. z.“), k žiadosti o stavebné povolenie sa prikladajú rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce.

Podľa ust. § 10 ods. 1 písm. e) vyhlášky č. 453/2000 Z. z., stavebné povolenie obsahuje okrem všeobecných náležitostí ďalšie podmienky, ktorými sa zabezpečí ochrana verejných záujmov a právom chránené záujmy účastníkov konania.

Podľa ust. § 66 ods. 1 stavebného zákona, v stavebnom povolení určí stavebný úrad záväzné podmienky uskutočnenia a užívania stavby a rozhodne o námietkach účastníkov konania. Stavebný úrad zabezpečí určenými podmienkami najmä ochranu záujmov spoločnosti pri výstavbe a pri užívaní stavby, komplexnosť stavby, dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, prípadne iných predpisov a technických noriem a dodržanie požiadaviek určených dotknutými orgánmi, predovšetkým vylúčenie alebo obmedzenie negatívnych účinkov stavby a jej užívania na životné prostredie.

Podľa ust. § 66 ods. 3 písm. e) stavebného zákona, záväznými podmienkami uskutočňovania stavby sa zabezpečí, prípadne určí plnenie požiadaviek uplatnených v záväzných stanoviskách podľa § 140b dotknutými orgánmi, ak nie sú určené správnymi rozhodnutiami, prípadne požiadavky vlastníkov sietí a zariadení verejného dopravného technického vybavenia na napojenie na tieto siete.

Podľa ust. § 66 ods. 3 písm. h) stavebného zákona, záväznými podmienkami uskutočňovania stavby sa zabezpečí, prípadne určí povinnosť oznámiť začatie stavby.

Zákonodarca v právnej norme ustanovenej v § 62 stavebného zákona upravuje predmet skúmania stavebného konania. Z ods. 1 písm. b) vyplýva, že v priebehu povoľovacieho procesu stavebného konania stavebný úrad posudzuje navrhovanú stavbu z hľadiska, či dokumentácia predložená k žiadosti o vydanie stavebného povolenia spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany života a zdravia ľudí, či zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu daným stavebným zákonom a osobitnými predpismi. Pojem verejný záujem nie je v stavebnom zákone explicitne definovaný, avšak pridržajúc sa judikatúry najvyšších súdnych inšancií verejným záujmom sa v tejto súvislosti rozumejú záujmy chránené osobitnými zákonmi, všeobecne záväznými vyhláškami, nariadeniami, eventuálne právnymi aktmi nižšej právnej sily.

Na tomto mieste je potrebné uviesť, že nie je v pôsobnosti stavebného úradu vytvoriť si vlastný úsudok vo viacerých oblastiach týkajúcich sa ochrany verejného záujmu, v tomto smere je stavebný úrad ovplyvnený závermi záväzných stanovísk dotknutých orgánov ako spolupracujúcich orgánov verejnej správy špecializujúcich sa na oblasť mimo pôsobnosť stavebného úradu. Dotknutý orgán záväzným stanoviskom vyjadrí súhlas resp. nesúhlas s predmetom rozhodovania stavebného úradu, pričom v prípade súhlasného stanoviska môže určiť požiadavky na zabezpečenie ochrany verejného záujmu vo vzťahu k rozsahu svojej pôsobnosti. Je

potrebné zdôrazniť, že obsah záväzného stanoviska je pre stavebný úrad v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.

Odvolačný orgán konštatuje, že v predmetnom konaní mal stavebný úrad preukázaný súlad s verejným záujmom na podklade vyjadrení viacerých orgánov, a to Východoslovenskej distribučnej a. s. Košice, Krajského pamiatkového úradu Prešov, Okresného úradu Poprad pozemkový a lesný odbor, pozemkové oddelenie, Okresného úradu Poprad odbor starostlivosti o životné prostredie – štátna vodná správa, Slovenského vodohospodárskeho podniku š. p. Košice a Slovak Telekom a. s.

Po oboznámení sa s obsahom jednotlivých stanovísk a vyjadrení odvolací orgán zistil, že dotknuté orgány v rámci svojej pôsobnosti a ochrany im zvereného verejného záujmu uložili vo vypracovaných záväzných stanoviskách konkrétne podmienky a požiadavky, za splnenia ktorých vyslovili súhlasné stanoviská s predmetom stavebného povolenia.

Napriek povinnosti vyplývajúcej stavebnému úradu z vyššie citovanej právnej úpravy v podobe zapracovania týchto podmienok do výroku napadnutého rozhodnutia tak, aby bol výrok jasný a zrozumiteľný, stavebný úrad v bode 10. napadnutého rozhodnutia zaviazal stavebníka k dodržaniu podmienok vyplývajúcich z konkrétne označených stanovísk dotknutých orgánov nachádzajúcich sa v spisovom materiáli bez toho, aby tieto následne implementoval do výrokovej časti stavebného povolenia.

Aj keď zo strany stavebného úradu náležitosť stavebného povolenia v podobe uloženia povinnosti rešpektovať požiadavky vyplývajúce z jednotlivito označených stanovísk dotknutých orgánov a vlastníkov sietí predložených do konania v zmysle ust. § 66 ods. 3 písm. e) stavebného zákona naplnená bola, odvolací orgán upozorňuje na dodržanie právnej úpravy v celom jej rozsahu a na dôslednosť pri vyhotovovaní stavebného povolenia, do ktorého je pre účely zabezpečenia komplexného posúdenia a vyobrazenia vplyvu navrhovanej stavby na verejný záujem viac než žiadúce reprodukovať podmienky dotknutých orgánov do záväzných podmienok stavebného povolenia tak, ako to ukladá vyhláška č. 453/2000 Z. z. v ust. § 10 ods. 1 písm. e).

V novom konaní bude povinnosťou stavebného úradu rešpektovať vyššie citovanú právnu úpravu a podmienky vyplývajúce zo záväzných stanovísk premietnuť do výroku stavebného povolenia.

Zároveň bude povinnosťou stavebného úradu s prihliadnutím na časovo obmedzenú platnosť jednotlivých stanovísk, zabezpečiť do konania aktuálne stanoviská dotknutých orgánov.

Rovnako odvolací orgán ponecháva na zvážení stavebného úradu zabezpečiť pre účely stavebného konania záväzné stanoviská od ďalších dotknutých orgán a vlastníkov sietí, ktoré z hľadiska jeho odborného posúdenia vyhodnotí ako potrebné pre rozhodnutie vo veci samej. V tejto súvislosti odvolací orgán poukazuje na výsledok posúdenia lokality výstavby premietnutý v súhrnnej technickej správe projektovej dokumentácii, z ktorej vyplýva, že navrhovaná podzemná VN a NN sieť bude križovať podzemné inžinierske siete v existujúcej zástavbe.

S prihliadnutím na toto zistenie bude povinnosťou stavebného úradu v novom konaní a prejednaní veci posúdiť potrebu zabezpečenia stanovísk od správcov inžinierskych sietí chrániacich im zverené oblasti verejného záujmu a za týmto účelom vyžiadať si od nich záväzné stanoviská k projektovej dokumentácii vypracovanej pre účely stavebného konania. Odvolací orgán zdôrazňuje nutnosť predloženia do konania aktuálnych stanovísk dotknutých orgánov, pričom táto požiadavka nebola naplnená vo vzťahu k stanovisku Slovak Telekom, a. s. č. 6612332212 zo dňa 29.11.2023, na ktoré stavebný úrad odkázal v stavebnom povolení a ktoré bolo vypracované pre účely územného konania.

Odvolačný orgán na ostatok poukazuje na absenciu uloženia podmienky v zmysle ust. § 66 ods. 3 písm. h) stavebného zákona (povinnosť oznámiť začatie stavby) v napadnutom rozhodnutí.

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

Podľa ust. § 10 ods. 1 písm. c) vyhlášky 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška 453/2000 Z. z.“), ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia

stavebného zákona, *stavebné povolenie obsahuje okrem všeobecných náležitostí parcelné čísla stavebných pozemkov podľa katastra nehnuteľností, na ktorých sa stavba povoľuje.*

Výrok je najdôležitejšou časťou rozhodnutia správneho orgánu, keďže len výrok je schopný nadobudnúť právoplatnosť a vykonateľnosť. Výrok musí byť sformulovaný tak, aby bol jednoznačný a aby neposkytoval možnosť dvojitého výkladu. Musí úplne vyjadrovať vyriešenie veci, ktorá je predmetom správneho konania.

Stavebný úrad vo výroku rozhodnutia uviedol, že stavba má byť umiestnená na pozemku C KN č. 490/73, 490/111, 614/14, 622/11, 622/84, 938/3, 938/8, 938/9, 938/10, 938/11, 938/12, 993, 1396/2, 1423, 1424, 1435/1, 1435/4, 1435/5, 1435/6, 1435/7, 1435/12, 1435/13, 1435/14, 1436/1, 1436/2, 1436/3, 1436/4, 1436/5, 1436/6, 1436/7, 1436/8, 1436/9, 1436/10, 1436/11, 1436/12, 1436/13, 1436/14, 1436/15, 1436/16, 1436/17, 1436/18, 1436/19, 1436/20, 1436/35, 1437/3, 1438/14, 1439/3, 1439/24, 1441, v k. ú. Veľký Slávkov.

Odvolačný orgán pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia a rozsahu parciel, ktorými navrhovaná výstavba stavebných objektov má prechádzať zistil, že ku dňu vydania napadnutého rozhodnutia niektoré parcely uvedené vo výroku územného rozhodnutia č. OCÚVS-2024/147/2732 zo dňa 15.08.2024 v spojení s rozhodnutím odvolacieho orgánu č. 08973/2024-15.1.2/45370 zo dňa 12.12.2024 boli predmetom následného rozparcelovania. Napriek tomu, že stavebný úrad do výroku napadnutého rozhodnutia poňal s prihliadnutím na tieto zmeny v území širší okruh parciel, ktoré vznikli rozdelením pôvodne určených pozemkov definovaných v územnom rozhodnutí, stavebným úradom určený okruh parciel, na ktorých mali byť stavebné objekty povolené, nebol úplný.

Podľa údajov z katastra nehnuteľností a približného zápisu geometrických plánov vyplývajúcich z jednotlivých listov vlastníctva bolo evidentné, že ku dňu vydania napadnutého rozhodnutia 17.04.2026 parcely ako napríklad C KN č. 1439, č. 1438, č. 1436 a ďalšie, boli geometrickými plánmi rozdelené na viaceré samostatné parcely, ktorými mali navrhované stavebné objekty prechádzať, avšak stavebný úrad tieto parcely do výroku napadnutého rozhodnutia nezapracoval, čím zaťažil výsledok konania prvkom nepreskúmateľnosti.

S prihliadnutím na uvedené, stavebné povolenie nekorešponduje s parametrami umiestnenia povoľovaných objektov výstavby územného rozhodnutia a zároveň so sprevádzanými záväznými zmenami v katastri nehnuteľností.

Odvolačný orgán následne uvádza, že z výroku musí byť zrejmé nielen, čo bolo predmetom rozhodovania, ale taktiež na základe, akého právneho predpisu a ktorého ustanovenia správny orgán rozhodoval. V tejto súvislosti odvolací orgán pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia zistil, že v danom prípade stavebný úrad vo výrokovej časti rozhodnutia neuviedol úplné paragrafové znenie zákonného ustanovenia, presnejšie nie je uvedený odkaz na predmetnú vyhlášku č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, konkrétne na ust. § 10 upravujúcich náležitosti stavebného povolenia, ktorými sa stavebný úrad riadil pri koncipovaní napadnutého rozhodnutia.

Podľa ust. § 58 ods. 2 stavebného zákona, 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 ust. § 58 ods. 4 stavebného zákona, stavebník podzemných stavieb podliehajúcich tomuto zákonu nepreukazuje vlastníctvo alebo iné právo k pozemku alebo stavbám na ňom, ak ide o stavby, ktoré funkčne ani svojou konštrukciou nesúvisia so stavbami na pozemku ani s prevádzkou na ňom a ktoré ani inak nemôžu ovplyvniť využitie pozemku na účel, ktorému je určený.

Podľa ust. § 139 ods. 1 stavebného zákona, 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.

Podľa ust. § 11 ods. 1 písm. a) zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len zákona č. 251/2012 Z. z.), *držiteľ povolenia alebo ním poverená osoba môže v nevyhnutnom rozsahu a vo verejnom záujme vstupovať a vchádzať na cudzie pozemky a do cudzích objektov a zariadení v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti.*

Podľa ust. § 11 ods. 1 písm. g) zákona č. 251/2012 Z. z., *držiteľ povolenia alebo ním poverená osoba môže v nevyhnutnom rozsahu a vo verejnom záujme vykonávať na cudzích nehnuteľnostiach povolenú činnosť na elektroenergetických zariadeniach, na plynárenských zariadeniach alebo na vodíkových zariadeniach potrebných na zabezpečenie prevádzky sústavy, siete, vodíkovej prepravnej siete alebo vodíkovej distribučnej siete, ktorých výstavba alebo zmena účelu bola povolená podľa stavebných predpisov.*

Žiadosť o stavebné povolenie je v prvom rade oprávnený podať stavebník, ktorý je vlastníkom pozemku, čo náležite preukáže najčastejšie výpisom z listu vlastníctva. Právna úprava pripúšťa možnosť podania žiadosti subjektom, ktorý síce nie je priamo vlastníkom pozemku, ale má k nemu tzv. „iné právo“. V stavebnom konaní je tak povinnosťou stavebníka preukázať vlastnícke, resp. iné právo k stavbou dotknutým pozemkom.

Stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí uviedol, že vo vzťahu k stavebným objektom SO 05.1 Elektrické rozvody NN siete a SO 09 VN prípojka a trafostanica, ktorých investorom je Východoslovenská distribučná, a. s. Košice (ďalej len „VSD, a. s.“) má stavebník preukázané iné právo skrze ust. § 139 ods. 1 písm. c) stavebného zákona a ust. § 11 ods. 1 písm. a), f) a g) zákona o č. 251/2012 Z. z. Stavebný úrad zároveň poukázal na ust. § 58 ods. 4 stavebného zákona, kedy stavebník podzemných stavieb podliehajúcich tomuto zákonu nepreukazuje vlastníctvo alebo iné právo k pozemku alebo stavbám na ňom, ak ide o stavby, ktoré funkčne ani svojou konštrukciou nesúvisia so stavbami na pozemku ani s prevádzkou na ňom a ktoré ani inak nemôžu ovplyvniť využitie pozemku na účel, ktorému je určený.

Vychádzajúc zo skutkových okolností vyplývajúcich z administratívneho spisu a z vyššie uvedenej právnej úpravy, predmetné stavebné objekty v danom prípade spĺňajú zákonnú podmienku líniovej stavby v zmysle právnej úpravy ustanovenej v § 139 ods. 3 písm. d/ stavebného zákona, a napriek tomu, že ide o stavbu podzemného a nadzemného vedenia rozvodu elektriny, postup stavebného úradu nemožno vyhodnotiť za súladný s § 139 ods. 1 písm. c/ stavebného zákona, kedy mal preukázané iné právo k pozemku vyplývajúce zo zákona o energetike. Skutočnosť, že spoločnosť VSD, a. s. vystupujúca ako investor dvoch stavebných objektov (SO 09 a SO 05.1) a zároveň ako držiteľ požadovaného povolenia v zmysle právnej úpravy zákona č. 251/2012 Z. z., nemôže predstavovať naplnenie zákonnej podmienky ust. § 58 ods. 2 stavebného zákona, ktorá viaže stavebníka spoločnosť HOTLAND, a. s.

Ak teda sám stavebník nezastáva postavenie držiteľa povolenia na podnikanie v energetike v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z., prípadne nedisponuje poverením v zmysle ust. § 11 ods. 1 tohto zákona, povinnosťou stavebníka bolo preukázať vlastnícke právo k pozemku alebo „iné právo“ oprávňujúce ho stavať.

Odvolací orgán v tejto súvislosti uvádza, že predmetom predloženej projektovej dokumentácie je zriadenie VN prípojky, VN preložky, kioskovej trafostanice 400 kVA, novej distribučnej NN siete, napojenie odberných miest, verejného osvetlenia pre IBV „PANORAMA II“. VN prípojka a preložka bude realizovaná podzemná za súčasného postavenia nových stĺpov v časti trasy existujúcich VN liniek, NN sieť bude taktiež zrealizovaná podzemným káblovým NN vedením. Verejné osvetlenie bude realizované podzemným káblovým vedením so stĺpmi verejného osvetlenia. Kiosková trafostanica a prvky napojenia odberných miest budú situované na pozemkoch jednotlivých budúcich odberateľov. S prihliadnutím na charakter týchto stavebných objektov bolo potrebné rozlíšiť, ktorými parcelami prechádza podzemné vedenie navrhovanej výstavby a na ktorých pozemkoch budú umiestnené jednotlivé nadzemné prvky povoľovaných stavebných objektov a výsledku tohto posúdenia prispôbiť aplikovanie vyššie citovaných ustanovení (§ 58 ods. 4 a ust. § 139 ods. 1 stavebného zákona) oprávňujúcich stavebníka realizovať na dotknutých pozemkoch navrhovanú výstavbu.

Po bližšom preskúmaní spisového materiálu odvolací orgán zistil, že súčasťou spisového materiálu sú zmluvy, a to Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena k stavebným dielam uzatvorená medzi JUDr. Martinom Bašistom, Ing. Jaroslavom Dlouhým, Ľuboslavom Fecilákom, Mgr. Luciou Hönischovou a stavebníkom zo dňa 15.07.2025, Nájomná zmluva a zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena v

prospech tretej osoby uzavretá medzi Slovenským vodohospodárskym podnikom, štátny podnik a stavebníkom zo dňa 11.02.2026 a Zmluva o uzavretí zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam uzavretá medzi obcou Veľký Slávkov a stavebníkom zo dňa 29.01.2026.

Nakoľko však s prihliadnutím na rozsiahlosť územia, na ktorom sú vyššie popísané stavebné objekty umiestnené, odvolací orgán dospel k zisteniu, že predloženými právnymi titulmi nemal preukázané iné právo ku všetkým pozemkom dotknutým predmetom stavebného povolenia, odvolací orgán rešpektujúc zásadu hospodárnosti správneho konania, uplatnením zákonného oprávnenia doterajšie konanie doplniť v zmysle ust. § 59 ods. 1 správneho poriadku, vykonané dokazovanie rozšíril o ďalšie zisťovanie a listom č. 25629/2026-15.1.2/64715 zo dňa 14.08.2026 vyzval stavebníka na predloženie chýbajúcich právnych titulov.

V súvislosti s predmetnou výzvou stavebník dňa 17.08.2026 predložil odvolaciemu orgánu Dohodu o udelení súhlasu so zakopaním elektrického vedenia na pozemku a o úprave vzájomných práv a povinností uzatvorenú medzi Mgr. Máriou Krajčovou a stavebníkom dňa 10.04.2024; Zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena k stavebným dielam uzatvorenú medzi JUDr. Martinom Bašistom a stavebníkom dňa 17.07.2025; Zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena k stavebným dielam uzatvorenú medzi Petrom Kaňukom, Ing. Igorom Harabinom, Marianou Harabinovou, MUDr. Jozefom Tekáčom, Ridvanom Isenim, MONITY, s. r. o., JUDr. Tiborom Bašistom, Habartom Wittlingerom, Máriou Wittlingerovou, Ing. Jaroslavom Marušinom, Vierou Marušinovou, Pavelom Rigom, Ing. Máriou Rigovou, Bc. Mariánom Švirlochom, Ing. Stelou Brutovskou, Marekom Slodičákom, Barbarou Frankovou, Marekom Sučkom, Danou Sučkovou, Jánom Kunákom, Ing. Mgr. Magdalénou Kunákovou, PhD., Ing. Katarínou Krasňanskou, Ing. Róbertom Krasňanským, PhD., Ing. Monikou Šariskou, Ing. Dávidom Šariským, PhD., Jánom Dvornickým, Dominikou Dvornickou, Timeou Grivalskou, Martou Semanovou, Romanom Brejčákom, JUDr. Martinom Bašistom, Mgr. Ľudovítom Šoltésom, MBA, Tobiášom Račekom, MDDr. Michaelou Račekovou, Petrom Imrichom, Michaelou Imrichovou, Danielou Dratvovou, Ing. Martinom Adamkovičom, MVDr. Janou Adamkovičovou, Ing. Miroslavom Krakovským, Mgr. Janou Krakovskou, Martou Semanovou, PhDr. Jozefom Košickým, MDDr. Katarínou Košickou a stavebníkom dňa 12.02.2026; Stanovisko k stavbe „IBV Panoráma II – Veľký Slávkov“ VN sieť, NN sieť, vodovod č. SPFS80108/2024/740/004, SPFZ057210/2024 zo dňa 04.04.2024; substitučné splnomocnenie zo dňa 22.10.2024 a plnomocenstvo zo dňa 10.10.2023.

V rámci preskúmania týchto podkladov odvolací orgán zistil, že vo vzťahu k parcele C KN č. 1396/2, k. ú. Veľký Slávkov, ktorá má byť dotknutá predmetom stavebného povolenia, došlo podľa údajov katastra nehnuteľností k zmene vlastníckeho práva k tejto parcele v prospech PaedDr. Ingridy Bačovej, Komenského 4976/5, 080 01 Prešov.

Zo strany stavebníka síce bola predložená Dohoda o udelení súhlasu so zakopaním elektrického vedenia na pozemku a o úprave vzájomných práv a povinností zo dňa 10.04.2024, avšak táto dohoda bola uzatvorená medzi stavebníkom a Mgr. Máriou Krajčovou, t. j. predchádzajúcou vlastníčkou parcely C KN č. 1396/2, k. ú. Veľký Slávkov. Keďže predložená dohoda uzatvorená s predchádzajúcou vlastníčkou je pre prebiehajúce stavebné konanie právne irelevantná, v novom konaní bude preto potrebné preukázať iné právo k tomuto pozemku od novej vlastníčky.

Navyše je potrebné uviesť, že obsahu predloženej dohody vyplýva súhlas s realizáciou preložky vzdušnej linky do zeme, avšak v rámci plánovanej realizácie stavebného objektu SO 09 – VN prípojka a trafostanica sa má na parcele C KN č. 1396/2, k. ú. Veľký Slávkov postaviť nový stĺp, na ktorom má byť ukončená existujúca VN linka. Z tohto dôvodu bude potrebné v konaní predložiť právny titul udeľujúci právo stavebníkovi uskutočniť aj túto nadzemnú stavbu.

Po vrátení veci na nové konanie bude stavebný úrad povinný opätovne preskúmať a vyhodnotiť naplnenie zákonnej podmienky zakotvenej v ust. § 58 stavebného zákona a podľa potreby vyzvať stavebníka na doplnenie ďalších podkladov do konania.

Podľa ust. § 58a ods. 1 stavebného zákona, *žiadosť o stavebné povolenie sa podáva pre*

- a) samostatnú stavbu alebo jej zmenu,*
- b) súbor stavieb vrátane stavieb zariadenia staveniska,*
- c) jednotlivé stavby súboru stavieb podľa písmena b), ak budú po dokončení schopné samostatného užívania,*

d) *podmieňujúce preložky sietí a zariadení technického vybavenia.*

Podľa ust. § 54 ods. 1 zákona č. 251/2012 Z. z., preložkou elektroenergetického rozvodného zariadenia na účely tohto zákona je *premiestnenie niektorých prvkov elektroenergetického rozvodného zariadenia, zmena jeho trasy alebo zmena niektorých prvkov elektroenergetického zariadenia.*

Podľa ust. § 54 ods. 2 zákona č. 251/2012 Z. z., *náklady na preložku elektroenergetického rozvodného zariadenia je povinný uhradiť ten, kto potrebu preložky vyvolal, ak sa vlastník elektroenergetického rozvodného zariadenia a ten, kto potrebu preložky vyvolal, nedohodnú inak. Preložku elektroenergetického rozvodného zariadenia vykonáva prevádzkovateľ sústavy alebo za podmienok ním určených aj iná oprávnená osoba. Vlastníctvo elektroenergetického rozvodného zariadenia sa preložkou nemení.*

Vychádzajúc z popisu stavebného objektu SO 10 VN preložky v predloženej projektovej dokumentácii, odvolací orgán zdôrazňuje, že podstata tohto objektu spočíva nielen v samotnej VN preložke existujúcej VN linky 353 a VN linky 354, ale zároveň aj v demontáži jednotlivých stĺpov.

Z citovanej právnej úpravy a predloženého vyjadrenia prevádzkovateľa distribučnej sústavy VSD, a. s. k projektovej dokumentácii č. 7739/2025 zo dňa 09.04.2025 jasne vyplýva, že vlastníctvo elektroenergetického rozvodného zariadenia sa preložkou nemení.

Vzhľadom k tomu, že vlastníkom elektroenergetického rozvodného zariadenia je spoločnosť VSD, a. s. pre potreby povolenia stavebných prác a demontáže stĺpov VN vedenia bolo potrebné do konania predložiť poverenie od spoločnosti VSD, a. s. v prospech stavebníka k realizácii stavebného objektu SO 10 VN preložka.

Za týmto účelom odvolací orgán vyzval stavebníka vyššie uvedeným listom č. 25629/2026-15.1.2/64715 zo dňa 14.08.2026 k predloženiu požadovaného dokladu.

Dňa 17.08.2026 stavebník predložil odvolaciemu orgánu plnú moc zo dňa 10.10.2023 udelenú spoločnosťou VSD, a. s. JUDr. Martinovi Bašistovi v súvislosti s rekonštrukciou, rozvojom a rozšírením časti distribučnej sústavy v rámci stavby „Veľký Slávkov, IBV Panoráma II – VN, TS, NN“ na zastupovanie splnomocniteľa za účelom získania rozhodnutia o umiestnení stavby a právoplatného stavebného povolenia a na všetky právne úkony spojené s týmito konaniami, na zastupovanie splnomocniteľa a právne úkony v súvislosti s vysporiadaním právnych vzťahov k vlastníkom pozemkov dotknutým uvedenou stavbou. Stavebník taktiež predložil substitučné plnomocenstvo zo dňa 22.10.2024 vydané JUDr. Martinom Bašistom v prospech stavebníka, aby ako substitučne splnomocnený zástupca spoločnosti VSD, a. s. v plnom rozsahu, v mene a na účet VSD, a. s. vykonával akékoľvek právne úkony týkajúce sa rekonštrukcie, rozvoja a rozšírenia distribučnej sústavy v rámci stavby „Veľký Slávkov IBV Panoráma II – VN, TS, NN“, a to bez akéhokoľvek obmedzenia, vrátane akýchkoľvek úkonov obsiahnutých v plnomocenstve zo dňa 10.10.2023, zároveň ho splnomocnil k ďalším právnym úkonom.

Odvolací orgán po preštudovaní podkladov dospel k záveru, že stavebník predložením týchto plných mocí zistený nedostatok neodstránil. Rozsah udeleného splnomocnenia zo dňa 10.10.2023 je v danom prípade príliš všeobecný na to, aby sa z neho dala vyvodiť vôľa splnomocniteľa nechať sa zastúpiť na vykonanie tak určitého právneho úkonu, akým je udelenie vyššie požadovaného poverenia v prospech stavebníka. Zároveň odvolací orgán dodáva, že substitučné plnomocenstvo je právny dokument, ktorým splnomocnenec poveruje tretiu osobu k tomu, aby namiesto neho zastupoval splnomocniteľa v rozsahu pôvodného plnomocenstva. Keďže takéto oprávnenie v predloženej plnej moci zo dňa 10.10.2023 chýba, na substitučné plnomocenstvo zo dňa 22.10.2024 nemožno prihliadať.

Vo svetle vyššie uvedených skutočností bude povinnosťou stavebného úradu po vrátení veci na nové prejednanie vyzvať stavebníka k opätovnému odstráneniu vzniknutého nedostatku, a to predložením spoločnosťou VSD, a. s. udeleného poverenia k realizácii stavebného objektu SO 10 VN preložky v prospech stavebníka, eventuálne k predloženiu Zmluvy o realizácii preložky elektroenergetického zariadenia, ktorým stavebník preukáže súhlas vlastníka tohto zariadenia s jeho preložkou.

Odhladnuc od vyššie popísaného zhodnotenia výsledku prvostupňového konania, odvolací orgán následne pristúpil k posúdeniu jednotlivých námietok odvolateľov, ku ktorým zaujal nasledovné stanovisko.

Podľa ust. § 46 ods. 1 stavebného zákona, projektant vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods. 2. Projektant vypracovaného projektu stavby zodpovedá aj za jeho realizovateľnosť. Statický výpočet musí byť vypracovaný v takej forme, aby bol kontrolovateľný. Projektant je povinný prizvať na vypracovanie častí územnoplánovacích podkladov, návrhu územnoplánovacej dokumentácie alebo projektu stavby ďalších oprávnených projektantov, ak nie je oprávnený niektorú časť vypracovať sám.

Odvolatelia v predložennom odvolaní namietli argumentáciu stavebného úradu, ktorou poukázal na to, že stavebný úrad nie je kompetentný spochybňovať projektovú dokumentáciu. Odvolatelia vyhodnotili toto konštatovanie za protiprávne a v rozpore s ust. § 62 stavebného zákona, ust. § 3 ods. 1 a § 46 správneho poriadku.

Odvolací orgán k tejto námietke uvádza, že projektová dokumentácia predložená v konaní je vypracovaná oprávnenou osobou – Ing. Jozefom Cervom, AVREC, Levočská 866, 058 01 Poprad, autorizovaným stavebným inžinierom, reg. č. 3257*A*2-3 tak, ako to ukladá § 45 ods. 4 stavebného zákona.

Projektant v zmysle § 46 stavebného zákona vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania projektovej dokumentácie podľa § 45 ods. 2 stavebného zákona. Projektant vypracovaného projektu stavby zodpovedá aj za jeho realizovateľnosť a je verejnoprávnym prvkom, ktorý zodpovedá za plnenie požiadaviek verejných záujmov voči stavebnému úradu, obci, dotknutým orgánom štátnej správy a požiadaviek na odborný výkon činnosti voči verejnoprávnym profesiovým komorám a zmluvným partnerom stavebníka.

Odvolací orgán v súlade s názorom stavebného úradu konštatuje, že stavebný úrad a rovnako ani odvolací orgán nemajú kompetenciu spochybňovať obsah projektovej dokumentácie, pričom stavebný zákon nepripúšťa ani uplatnenie námietok voči jej obsahu zo strany účastníkov konania. Jedinou povinnosťou stavebného úradu je v zmysle ust. § 62 stavebného zákona preveriť, či predložená dokumentácia rešpektuje podmienky územného rozhodnutia, či spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov a v neposlednom rade či zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu.

Nakoľko preskúmaním napadnutého rozhodnutia odvolací orgán zistil nezrovnalosti v otázke posúdenia predloženej dokumentácie s podmienkami územného rozhodnutia, pre ktoré bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je to uvedené vo výroku tohto rozhodnutia, v novom konaní bude stavebný úrad povinný opätovne pristúpiť k rozsahu tohto posúdenia a k jeho náležitému zdôvodneniu.

Podľa ust. § 66 ods. 1 stavebného zákona, *v stavebnom povolení určí stavebný úrad záväzné podmienky uskutočnenia a užívania stavby a rozhodne o námietkach účastníkov konania. Stavebný úrad zabezpečí určenými podmienkami najmä ochranu záujmov spoločnosti pri výstavbe a pri užívaní stavby, komplexnosť stavby, dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, prípadne iných predpisov a technických noriem a dodržanie požiadaviek určených dotknutými orgánmi, predovšetkým vylúčenie alebo obmedzenie negatívnych účinkov stavby a jej užívania na životné prostredie.*

Podľa ust. § 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.*

K argumentácii odvolateľov, ktorou stavebnému úradu vytkli strohé vysporiadanie sa so vznesenými námietkami v konaní, jednou vetou, bez uvedenia dôkazov a odborného posúdenia, odvolací orgán uvádza, že stavebný úrad v rámci koncipovania napadnutého rozhodnutia postupoval správne, keď do výroku stavebného povolenia v zmysle ust. § 66 ods. 1 stavebného zákona premietol rozhodnutie o námietkach, pričom správnu úvahu o nevyhovení jednotlivých námietok zapracoval do odôvodňujúcej časti rozhodnutia v zmysle ust. § 47 ods. 3 správneho poriadku.

Odvolatelia ďalej namietli chybnú a neúplnú dokumentáciu (táto neznázorňuje existujúci dom na parcele C KN č. 490/91, k. ú. Veľký Slávkov, neobsahuje presné kóty, trasy križovania s IS) a nesprávne uvedenie obce

Doľany v písomnej časti projektovej dokumentácie. Z tohto dôvodu považujú odvolatelia projektovú dokumentáciu za nepoužiteľnú.

Odvolací orgán tento názor nezdíeľa. Preskúmaním dokumentácie mal odvolací orgán preukázať križovanie s inžinierskymi sieťami a presné trasy, akými má navrhovaná líniová stavba prechádzať. Skutočnosť, že z predloženej dokumentácie nie je zrejmé presné kótovanie objektov nemožno považovať za relevantnú námietku v tomto štádiu konania. Akékoľvek pripomienky k umiestneniu a požiadavky k zaznamenaniu týchto parametrov do projektovej dokumentácie bolo potrebné vzniesť v rámci územného konania, ktorého meritom je umiestnenie stavby v konkrétnom území.

Pokiaľ ide o nesprávne uvedenie názvu obce Doľany namiesto Veľký Slávkov v projektovej dokumentácii, odvolací orgán hodnotí túto nezrovnalosť za chybu v písaní, ktorá nemôže mať zásadný vplyv na zákonnosť samotného konania a identifikáciu miesta výstavby, keďže z ostatných častí projektu je skutočné miesto stavby jednoznačne zrejmé.

Odvolací orgán zároveň nepovažuje absenciu zakreslenia existujúceho domu na parcele C KN č. 490/91, k. ú. Veľký Slávkov v projektovej dokumentácii za taký nedostatok, ktorý by bol spôsobilý vyvodiť záver o jej nepoužiteľnosti. Hoci predmetná stavba v dokumentácii vyznačená nie je, táto skutočnosť nebráni riadnemu posúdeniu podmienok na povolenie navrhovanej výstavby, ani posúdeniu jej súladu s verejnými záujmami, príslušnými právnymi predpismi či oprávnenými záujmami účastníkov konania.

K námietke ohrozenia života a majetku v dôsledku navrhovaného VN vedenia odvolací orgán uvádza, že v danom prípade ide o povolenie stavebných objektov v rozsahu SO 05.1 Elektrické rozvody NN siete, SO 05.2 Napojenie odberných miest, SO 06 Verejné osvetlenie, SO 09 VN prípojka a trafostanica, SO 10 VN preložka, t. j. technickej vybavenosti pre budúcu individuálnu bytovú výstavbu v obci Veľký Slávkov. Otázka bezpečnosti a celkového priestorového usporiadania týchto sietí vo vzťahu k budúcim rodinným domom už bola právoplatne vyriešená a uzavretá v predchádzajúcom územnom konaní, ktoré je pre súčasné stavebné konanie záväzná.

V tejto súvislosti odvolatelia taktiež namietli, že projektová dokumentácia nepreukazuje ochranné pásma, bezpečné vzdialenosti a vplyv na stavby. Odvolací orgán hodnotí túto námietku za neopodstatnenú nakoľko zakreslenie ochranných pásiem a údaje o ochranných pásmach sú obsiahnuté v predloženej dokumentácii v textovej a grafickej časti.

Odvolatelia ďalej v texte odvolania vytkli stavebnému úradu nesprávne zistený skutkový stav vecí tým, že upustil od vykonania miestneho zisťovania. Skutočnosť, že stavebný úrad pozná pomery staveniska spochybnil tým, že stavebný úrad nemá vedomosť o existujúcom dome, oplotení a o vzdialenostiach. Odvolací orgán na tomto mieste uvádza, že na vykonanie miestneho zisťovania nemajú účastníci konania právny nárok, pričom rozhodnutie o potrebe jeho vykonania je na uvážení stavebného úradu. Preto, ak stavebný úrad dospeje k záveru, že pomery staveniska pre navrhovanú výstavbu sú mu dobré známe a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, stavebný úrad má právo od vykonania miestneho zisťovania upustiť.

Skutočnosť, že grafickej časti projektovej dokumentácie nie je znázornená existujúca stavba, oplotenie, či vzdialenosti, nemusí nevyhnutne viesť k záveru o tom, že stavebnému úradu nie sú dobré známe pomery v teréne a že na tieto skutočnosti v rámci rozhodovacej činnosti neprihliadal.

Námietku odvolateľov o nadmernom osvetlení a jeho dopadoch na dom odvolací orgán hodnotí taktiež za neopodstatnenú, a to z toho dôvodu, že v bezprostrednej blízkosti rodinného domu situovanom na parcele C KN č. 490/91, v k. ú. Veľký Slávkov nevedie navrhovaná trasa verejného osvetlenia. Porovnaním výkresovej časti projektu stavby SO 06 verejného osvetlenia a údajov z katastrálnej mapy odvolací orgán zistil, že vzdialenosť domu od navrhovaného umiestnenia prvkov verejného osvetlenia predstavuje 39 m, čo vyvracia akékoľvek obavy odvolateľov zo zásahu do súkromia, obmedzenia ich vlastníckeho práva.

Odvolatelia následne v odvolaní namietli rozpor s územným plánom z dôvodu, cit.: „Zelený pás bol uvedený v územnom rozhodnutí, avšak v projekte chýba.“ Odvolací orgán na tomto mieste uvádza, že

predmetom územného konania bolo komplexné riešenie umiestnenia plánovanej individuálnej bytovej výstavby a technickej infraštruktúry nachádzajúcej sa v severnej okrajovej časti obce Veľký Slávkov, ktorá plynule nadväzuje na existujúcu zástavbu v obci a na lokalitu „IBV PANORAMA I“. Vychádzajúc z popisu navrhovanej zástavby premietnutej v územnom rozhodnutí č. OCÚVS-2024/147/2732 zo dňa 15.08.2024, územie je navrhované pre vytvorenie 47 stavebných pozemkov oddelených od pôvodnej lokality „IBV PANORAMA I“ zeleným pásom a zároveň prepojená navrhovanou miestnou komunikáciou napojenou na existujúcu miestnu komunikáciu a následne na štátnu cestu tr. III č. 3080. Znázornenie zeleného pásu bolo premietnuté v podklade pre územné konanie, v Situácii – komplexné riešenie, výkres č. 101.

Odvolací orgán uvádza, že existencia zeleného pásu bola rovnako zohľadnená aj v projektovej dokumentácii k jednotlivým stavebným objektom vyhotovenej pre vedenie stavebného konania, avšak bez jeho farebného zvýraznenia. Predmetné znázornenie však nemožno považovať za vadu v dokumentácii pre stavebné konanie, nakoľko táto nerieši umiestnenie stavby, ale je zameraná priamo na technické a materiálové vyhotovenie samotných stavebných objektov.

Pokiaľ ide o odvolateľmi namietanú neaktuálnosť stanovísk dotknutých orgánov a nesprávnu aplikáciu zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v rámci preukázania „iného práva k pozemku“, odvolací orgán si dovoľuje odkázať na vyššie popísané odôvodnenie tohto rozhodnutia, v ktorom sa predmetnou problematikou zaoberá.

Odvolací orgán ďalej k námietke týkajúcej sa účelovej parcelácii, vedúcej k obmedzeniu účastníkov konania uvádza nasledovné.

V zmysle ust. § 58 ods. 1 stavebného zákona, účastníkmi stavebného konania sú stavebník, 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, ďalšie osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu, stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba, projektant v časti, ktorá sa týka projektu stavby.

Povinnosťou stavebného úradu ako správneho orgánu je zisťovať okruh účastníkov konania primárne na začiatku správneho konania, zároveň v priebehu celého konania až do jeho právoplatného ukončenia.

Odvolací orgán na tomto mieste zdôrazňuje, že rozdelenie pôvodných pozemkov geometrickými plánmi na nové, samostatné parcely po právoplatnosti územného rozhodnutia zásadne ovplyvňuje ďalší postup v stavebnom konaní, nakoľko ak novovytvorené parcely boli predmetom následného prevodu vlastníckeho práva v prospech iných osôb, tieto osoby nadobúdajú status účastníka stavebného konania.

Zároveň je potrebné uviesť, že rozdelenie pôvodných parciel nemá zásadný vplyv na výsledok územného konania, keďže rozhodnutie umiestnení stavby je viazané na samotné územie, ktoré je navrhovanou výstavbou dotknuté a nie na konkrétne parcelné čísla pozemkov uvedených vo výroku územného rozhodnutia. Územné rozhodnutie je záväzné aj pre právnych nástupcov.

Odvolací orgán záverom konštatuje, že rozdelenie dotknutých pozemkov nijako neohrozilo procesné postavenie odvolateľov, keďže ich status účastníkov konania zostáva vzhľadom na rozsah predmetu stavebného konania naďalej zachovaný.

Podľa ust. § 29 ods. 1 správneho poriadku, *správny orgán konanie preruší, ak sa začalo konanie o predbežnej otázke alebo ak bol účastník konania vyzvaný, aby v určenej lehote odstránil nedostatky podania, alebo ak účastník konania nemá zákonného zástupcu alebo ustanoveného opatrovníka, hoci ho má mať, alebo ak tak ustanovuje osobitný zákon.*

Podľa ust. § 29 ods. 2 správneho poriadku, *správny orgán môže tiež konanie prerušiť najdlhšie na dobu 30 dní, ak to z dôležitých dôvodov zhodne navrhnú účastníci konania.*

V neposlednom rade odvolatelia vytkli stavebnému úradu ignorovanie spornosti územného plánu, v súvislosti s čím prebieha na orgáne činnom v trestnom konaní konanie vo veci podozrenia z manipulácie alebo falšovania uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým mala byť schválená predmetná lokalita v územnom pláne. Podľa názoru odvolateľov, výsledok tohto preverenia môže mať podstatný vplyv na

zákonnosť územnoplánovacej dokumentácie, ktorá je podkladom pre vydanie stavebného povolenia. Z uvedeného dôvodu preto odvolatelia navrhli prerušiť priebeh stavebného konania v zmysle ust. § 29 správneho poriadku, čomu však stavebný úrad nevyhovel.

Predbežnou otázkou treba rozumieť takú otázku, ktorej zodpovedanie podmieňuje rozhodnutie v správnom konaní, a súčasne ktorej zodpovedanie nepatrí do kompetencie správneho orgánu. Povinnosťou stavebného úradu je vždy, zohľadniac aspekty meritórneho rozhodovania veci, posúdiť charakter nastolenej predbežnej otázky, a to najmä, či od jej vyriešenia závisí rozhodnutie vo veci, ktorá je predmetom správneho konania. Stavebný úrad je povinný k uplatneniu inštitútu prerušenia konania za účelom vyriešenia takejto predbežnej otázky pristupovať obozretne, nakoľko je nežiadúcim javom, ak správny orgán skutočnosť, ktorá nie je nutným predpokladom pre rozhodnutie v merite veci, v rozpore so zásadou hospodárnosti a materiálnou zásadou, túto naformuluje ako predbežnú otázku s následkom prerušenia správneho konania.

V intenciách tohto právneho názoru odvolací orgán hodnotí námietku odvolateľov za neopodstatnenú. Odvolací orgán k tejto námietke uvádza, že existencia prebiehajúceho trestného konania sama o sebe nie je v tejto veci pre rozhodnutie stavebného a odvolacieho konania určujúca alebo smerodajná.

V prvom rade je dôležité podotknúť, že predmetom stavebného konania je posúdenie splnenia podmienok ustanovených stavebným zákonom a súvisiacimi predpismi na povolenie stavby.

Z právneho hľadiska je teda vylúčené, aby výsledok rozhodnutia v trestnoprávnom konaní ovplyvnil rozhodnutie o povolení stavby, keďže výsledkom trestného konania je rozhodnutie o vine a v prípade uznania viny aj výrok o treste a o náhrade škody, ak bol nárok na jej náhradu riadne a včas uplatnený. Podstatou trestného konania je objasnenie spáchaného trestného činu, zistenie okolností jeho spáchania a spravodlivé potrestanie páchatela, preto skutočnosti vyplývajúce z vedeného trestného konania nemôžu bez ďalšieho viesť k ovplyvneniu rozhodovania v stavebnom konaní, najmä, ak predchádzajúce územné konanie bolo právoplatne ukončené a výsledok tohto konania nebol ku dnešnému dňu právoplatne zrušený. V danom prípade platí vyvrátiteľná právna domnienka o tom, že treba na konkrétny správny akt nazerať ako na akt správny, ktorý je bez právnych väd.

Nielenže prebiehajúce trestné konanie a jeho výsledok nemajú vplyv na rozhodnutie o stavebnom povolení, ktorý by odôvodňoval obligatórne prerušenie správneho konania v zmysle ust. § 29 ods. 1 správneho poriadku, ale odvolací orgán taktiež konštatuje, že takýto procesný postup nebol zhodne navrhnutý všetkými účastníkmi konania, a teda nie je daný ani dôvod na fakultatívne prerušenie odvolacieho konania v zmysle ust. § 29 ods. 2 správneho poriadku.

Odvolací orgán uplatnil svoju právomoc zhodnotiť kvalitu preskúmaného napadnutého rozhodnutia nielen z hľadiska jeho zákonosti, ale aj z hľadiska jeho skutkovej a právnej správnosti, pričom odvolaním napadnuté rozhodnutie č. OCÚVS-2026/041/0997 zo dňa 17.04.2026 v súlade s ustanovením § 59 ods. 3 správneho poriadku zrušil a vec vrátil na nové prejednanie stavebnému úradu.

Podľa ust. § 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*.

Nakoľko rozhodnutie stavebného úradu vykazuje známky nezákonnosti a nedostatočne zisteného skutkového stavu veci, došlo k porušeniu citovaného ustanovenia, v dôsledku čoho bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

V novom prejednaní bude stavebný úrad povinný sa vecou opätovne zaoberať, rešpektujúc vyslovený právny názor v tomto rozhodnutí zistené nedostatky odstrániť a vydať rozhodnutie, ktoré zodpovedá zákonu o správnom konaní, v spojení so stavebným zákonom a súvisiacimi predpismi.

Poučenie:

Toto rozhodnutie je v zmysle § 59 ods. 4 správneho poriadku **konečné** a nie je možné proti nemu podať odvolanie. V zmysle § 7 písm. e) zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok, rozhodnutie nie je preskúmateľné súdom.

JUDr. Elena Kahancová
riadiateľka

Toto rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Prešov. Posledný deň vyvesenia na úradnej tabuli Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Prešov je dňom doručenia. Zároveň bude rozhodnutie zverejnené na webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR so sídlom v Bratislave a na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli (www.cuet.slovensko.sk). Rozhodnutie sa súčasne zverejní na úradnej tabuli obce Veľký Slávkov a na jeho webovom sídle, ak ho má zriadené.

21. 08. 2026

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

Pečiatka, podpis: Úrad pre územné plánovanie a výstavbu
Slovenskej republiky
Regionálny úrad pre územné plánovanie
a výstavbu Prešov
Kúpeľná 6663/6, 080 01 Prešov

Pečiatka, podpis:

-5-

M. Kahancová

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

1. Martina Hudačková, Veľký Slávkov 1355, 059 91 Veľký Slávkov
2. Ferdinand Hudaček, Veľký Slávkov 1355, 059 91 Veľký Slávkov
3. HOTLAND, a. s., Štefánikova 8, 058 01 Poprad
4. Slovenský vodohospodársky podnik, š. p., Karloveská 2, 841 04 Bratislava – mestská časť Karlova Ves
5. Slovenský pozemkový fond, Búdkova 36, 817 15 Bratislava
6. Obec Veľký Slávkov, Kpt. Morávku 117, 059 91 Veľký Slávkov
7. Okresný úrad Poprad, odbor starostlivosti o životné prostredie, Nábrežie Jána Pavla II. 16, 058 01 Poprad
8. Okresný úrad Poprad, pozemkový a lesný odbor, Nábrežie Jána Pavla II. 16, 058 01 Poprad
9. Krajský pamiatkový úrad Prešov, Hlavná 115, 080 01 Prešov
10. PVPS a. s., Hraničná 662/17, 058 01 Poprad
11. SPP - Distribučná a. s., Plátennícka 2, 821 09 Bratislava
12. VSD a. s., Mlynská 31, 042 91 Košice
13. Slovak Telekom a. s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
14. Dopravný úrad, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava

- 15. Obec Veľký Slávkov – cestný správny orgán, Kpt. Morávku 117, 059 91 Veľký Slávkov
- 16. Ekoservis Slovensko s. r. o., Stredná 126, 059 91 Veľký Slávkov
- 17. SVP, š. p., Ďumbierska 14, 040 01 Košice

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 - VV
Identifikátor:	25629/2026-15.1.2;66582/2026

Autorizácia elektronického dokumentu	
Dokument autorizoval:	JUDr. Elena Kahancová 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 12:51:13 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	21.08.2026 10:51:31 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:	
25629/2026-15.1.2;66582/2026	

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	JUDr. Mária Rojková
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:	