

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava
Oddelenie štátnej stavebnej správy

Úrad pre územné plánovanie
a výstavbu Slovenskej republiky
Tomášikova 14366/64A
831 04 Bratislava

Naše číslo
19457/75065/2026-22.1.2

Vybavuje/linka
Ulrichová
Katarina.Ulrichova@stavebnyurad.gov.sk

V Bratislave
23.09.2026

Vec: Doručenie verejnou vyhláškou

Regionálny úrad 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“), **rozhodnutím č. 19457/66293/2026-22.1.2/Ulr zo dňa 24.08.2026** podľa ustanovenia § 59 ods. (3) a ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku **zrušil** odvolaním účastníkov konania Ing. Jela Palkovičová a Ing. Dušan Palkovič, obaja bytom Holubyho 36, 811 03 Bratislava, napadnuté **rozhodnutie** Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava, č. **6220/63356/2025/STA/Kjj zo dňa 20.11.2025** a vec vrátil prvostupňovému správne orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Mestská časť Bratislava - Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava, rozhodnutím č. **6220/63356/2025/STA/Kjj zo dňa 20.11.2025** podľa § 46, § 47 správneho poriadku, v nadväznosti na § 84 ods. (4) písm. b) stavebného zákona, podľa § 88a ods. (11) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení predpisov účinných do 31.03.2025 zastavil konanie o nariadení odstránenia stavby vo veci stavby – stavebne nepovolenej a v katastri nehnuteľností zapísanej „Prístavby a nadstavby rodinného domu“ (stavba najnovšia) a stavebne nepovolenej a v katastri nehnuteľností zapísanej stavby (stavba novšia) resp. časti stavby inkorporujúcej pôvodný rodinný dom, so s.č.1307, rodinný dom, zapísaný na LV č. 429, nachádzajúci sa v k.ú. Staré Mesto, stavebník Ľuboš Gavorník, Holubyho 34, 811 03 Bratislava v zastúpení Advokátska kancelária JURIKA & KELTOŠ, s.r.o., Mickiewiczova 2, 811 07 Bratislava, IČO: 35 951 087, miesto stavby pozemky registra „C“-KN parc. č. 2695/1, 2695/2, 2695/3, 2696 k. ú. Staré Mesto, zapísané na LV č. 429 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, účel stavby bytový dom - rodinný dom - viacpodlažný, z dôvodu, že stavebník dňa 02.04.2025, pod ev. č. 19649/2025 podal na stavebný úrad žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie v zmysle ustanovenia § 140d zákona č. 50/1976 Zb.

Regionálny úrad Bratislava rozhodnutie č. 19457/66293/2026-22.1.2/Ulr zo dňa 24.08.2026 doručoval účastníkom konania. Dňa 02.09.2026 a po opakovanom doručovaní dňa 11.09.2026 sa Regionálnemu úradu Bratislava vrátila zásielka č. 19457/66293/2026-22.1-2 pre adresáta (účastníka konania) PhDr. Jela Stainerová, Plachého 29, 841 02 Bratislava, ako adresát **neznámy**.

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.*“

Podľa ustanovenia 84 ods. (4) stavebného zákona: „*Doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie*

- a) *podania doručeného príslušnému stavebnému úradu do 31. marca 2025, vrátane ohlásenia stavby,*
- b) *konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka,*
- c) *konania týkajúceho sa nariadenia opatrení na stavbách vo verejnom záujme, vrátane odstránenia stavby, prerokovania priestupkov vo výstavbe, ukladania pokút za správne delikty vo výstavbe a výkonu rozhodnutia, začatého na stavebnom úrade podľa doterajších predpisov do 31. marca 2025.*“

Podľa § 84 ods. (7) stavebného zákona: „*Doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na*

- a. *preskúmanie spôsobilosti stavieb na užívanie vrátane vydávania záväzných stanovísk pre tieto konania, ak stavba spĺňa podmienky na preskúmanie jej spôsobilosti na užívanie podľa doterajších predpisov a vlastník stavby podá žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie do 31. marca 2029,*
- b. *konanie o dodatočnom povolení stavby vrátane vydávania záväzných stanovísk pre tieto konania, ak stavba nespĺňa podmienky, aby ju bolo možné považovať za stavbu postavenú v súlade s platnými predpismi podľa doterajších predpisov, ani podmienky na preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie podľa doterajších predpisov alebo podľa písmena a) a vlastník tejto stavby podá žiadosť o dodatočné povolenie stavby od 1. apríla 2025 do 31. marca 2029.*“

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

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 § 26 ods. (1) správneho poriadku: „*Doručenie verejnou vyhláškou použije správny orgán v prípade, keď účastníci konania alebo ich pobyt nie sú mu známi, alebo pokiaľ to ustanovuje osobitný zákon.*“

V nadväznosti na vyššie uvedené, z dôvodu neznámeho pobytu účastníka konania **PhDr. Jela Stainerová (posledná známa adresa Plachého 29, 841 02 Bratislava- zásielka vrátená ako adresát neznámy)**, týmto podľa § 26 správneho poriadku doručuje danému účastníkovi konania rozhodnutie č. 19457/66293/2026-22.1.2/Ulr zo dňa 24.08.2026 formou verejnej vyhlášky.

Podľa § 26 ods. (2) správneho poriadku: „Doručenie verejnou vyhláškou sa vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Správny orgán zverejňuje písomnosť súčasne na svojom webovom sídle, ak ho má zriadené a ak je to vhodné aj iným spôsobom v mieste obvyklým, najmä v miestnej tlači, rozhlase alebo na dočasnej úradnej tabuli správneho orgánu na mieste, ktorého sa konanie týka.“




Mgr. Laura Čapkovičová
Hlavný radca
Regionálny úrad pre územné
plánovanie a výstavbu Bratislava
oprávnená osoba na základe
Poverenia č. 119/2026 zo dňa
23.03.2026 na rozhodovanie
a podpisovanie v odvolacom
konaní vedenom Regionálnym
úradom Bratislava pod spis. zn.
č. 19457/2026-22.1.2

Príloha: Rozhodnutie č. 19457/66293/2026-22.1.2/Ulr zo dňa 24.08.2026

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: **25. 09. 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

Bratislava: 24. augusta 2026
Číslo: 19457/66293/2026-22.1.2/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“), rozhodujúc o odvolaní účastníkov konania **Ing. Jela Palkovičová a Ing. Dušan Palkovič, obaja bytom Holubyho 36, 811 03 Bratislava**, proti rozhodnutiu stavebného úradu Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava, č. 6220/63356/2025/STA/Kjj zo dňa 20.11.2025 podľa ustanovenia § 59 ods. (3) a ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku

ruší

odvolaním účastníkov konania **Ing. Jela Palkovičová a Ing. Dušan Palkovič, obaja bytom Holubyho 36, 811 03 Bratislava**, napadnuté rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava, č. 6220/63356/2025/STA/Kjj zo dňa 20.11.2025 a vec vracia prvostupňovému správne mu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

O d ô v o d n e n i e

Mestská časť Bratislava - Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava, (ďalej len „stavebný úrad“) rozhodnutím č. 6220/63356/2025/STA/Kjj zo dňa 20.11.2025 (ďalej len „napadnuté rozhodnutie“) podľa § 46, § 47 správneho poriadku, v nadväznosti na § 84 ods. (4) písm. b) stavebného zákona, podľa § 88a ods. (11) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení predpisov účinných do 31.03.2025 (ďalej len „zákon č. 50/1976 Zb.“) zastavil konanie o nariadení odstránenia stavby vo veci stavby – stavebne nepovolenej a v katastri nehnuteľností zapísanej „Prístavby a nadstavby rodinného domu“ (stavba najnovšia) a stavebne nepovolenej a v katastri nehnuteľností zapísanej stavby (stavba novšia) resp. časti stavby inkorporujúcej pôvodný rodinný dom, so s.č.1307, rodinný dom, zapísaný na LV č. 429, nachádzajúci sa v k.ú. Staré Mesto (ďalej len „stavba“), stavebník Ľuboš Gavorník, Holubyho 34, 811 03 Bratislava v zastúpení Advokátska kancelária JURIKA & KELTOŠ, s.r.o., Mickiewiczova 2, 811 07 Bratislava, IČO: 35 951 087 (ďalej len „stavebník“), miesto stavby pozemky registra „C“-KN parc. č. 2695/1, 2695/2, 2695/3, 2696

k. ú. Staré Mesto, zapísané na LV č. 429 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, účel stavby bytový dom- rodinný dom -viacpodlažný, z dôvodu, že stavebník dňa 02.04.2025, pod ev. č. 19649/2025 podal na stavebný úrad žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie v zmysle ustanovenia § 140d zákona č. 50/1976 Zb.

V zákonom stanovenej lehote dňa 10.12.2025 podali účastníci konania **Ing. Jela Palkovičová a Ing. Dušan Palkovič, obaja bytom Holubyho 36, 811 03 Bratislava**, na stavebný úrad odvolanie voči napadnutému rozhodnutiu v ktorom je uvedený:

„ Mestská časť Bratislava - Staré mesto dňa 20. 11. 2025 vydala rozhodnutie, ktorým zastavila konanie o nariadení odstránenia stavby vo veci stavebne nepovolenej a v katastri nehnuteľností nezapísanej stavby stavebníka Ľuboša Gavorníka, Holubyho 34, 811 03 Bratislava, z dôvodu, že stavebník dňa 2. 4. 2025 pod ev. č. 19649/2025 podal na stavebný úrad žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie v zmysle ustanovenia § 140d stavebného zákona.

Voči predmetnému rozhodnutiu podávame v zákonnej lehote odvolanie, ktoré žiadame postúpiť odvolaciemu orgánu Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, Tomášikova 12735/64, 831 04 Bratislava

Protiprávnym konaním p. Ľuboša Gavorníka od prvého kvartálu roku 2019 dochádza každodenne do zásahu našich vlastníckych práv, ako aj k zásahu do súkromia a pokojného bývania, ktorého ochrany sa domáhame už 6 rokov.

Sme susedia stavebníka, p. Ľuboša Gavorníka, ktorý už od roku 2019 bez zákonom príslušných stavebných povolení postupne realizoval prístavby a prestavby k existujúcemu rodinnému domu so súpisným číslom 1307. Príslušný stavebný úrad Bratislava - Staré mesto sme v priebehu 6 rokov opakovane žiadali o vykonanie štátneho stavebného dohľadu, keďže dochádzalo k porušovaniu zákona, žiadali sme o opatrenia k pozastaveniu činnosti stavebníka, ktorý vedome a úmyselne porušoval zákony, predpisy a rozhodnutia miestnych, mestských a štátnych orgánov.

Tým, že pán Ľuboš Gavorník vykonal prístavbu a nadstavbu rodinného domu k hranici a priamo na hranici s naším pozemkom a vybudoval terasu s dverami a dvomi veľkými oknami s prenajímaných izieb, ktoré sú orientované na náš pozemok a priamo nasmerovaných do kuchyne a terasu nášho rodinného domu (príloha č. 1), trvalo narušil naše súkromie. Ide bezpochybné o hrubý zásah do nášho práva na súkromie ako aj do vlastníckych práv.

Máme dôvodné obavy z možných statických problémov, ktoré môžu nastať, nakoľko prístavba a dostavba sa realizovala bez akejkoľvek schválenej výkresovej dokumentácie, statických výpočtov zodpovedných projektantov, ktoré by bolo overené v príslušnom stavebnom konaní a bez akýchkoľvek povolení od príslušných úradov. Nevieme, z akých materiálov bola prístavba a dostavba realizovaná, či boli dodržiavané základné technologické postupy, ako aj či nedošlo k porušeniu zákonov týkajúcich sa Životného prostredia. Pôvodný rodinný dom je momentálne prestavaný na penzión s viacerými sociálnymi zariadeniami, ktoré sú rovnako bez akýchkoľvek povolení napojené na existujúce verejné prípojky dimenzované na rodinný dom. Plochy striech násobne zväčšené sú odvádzané do pôvodných pre rodinný dom počítaných kapacity. Na pozemku neboli vybudované žiadne vsakovacie nádrže.

Pán Gavorník vo svojom rodinnom dome býva a súčasne jeho prevažnú časť aj dlhodobo prenajíma. Na internetovej stránke ponúka ubytovanie pod názvom „Penzión Vilo“ a to v priestoroch, ktoré neboli skolaudované, prenajíma kapacitu 24 ubytovaní/noc (informácie v prílohe č. 2). Svojim konaním dlhodobo porušuje zákon nakoľko priestory, ktoré boli postavené bez príslušných zákonom ustanovených povolení, užíva a dáva do krátkodobého užívania aj tretím osobám.

Pán Gavorník užíva a prenajíma neskolaudované priestory, pričom na jeho pozemku a v prilahlých uliciach takmer každý deň parkujú autá hostí, ktorých ubytováva, ktorí robia neúnosný hluk a narušajú pokoj a naše súkromie.

Upozorňujeme, že pán Gavorník vo svojej žiadosti z 2.4.2025 neoprávnene mení stavbu z rodinného domu na bytový dom, čo je v rozpore s územným plánom oblasti, nespĺňa potrebu statickej dopravy pre reálne až 7 návštevnických áut, pričom pán Gavorník parkuje pri dome prípadne v garáži (nepovolenej, postavenej na hranici nášho pozemku)

Sme, myslím, že oprávnene, rozhorčení s viacnásobného protiprávneho konania pána Gavorníka, a tiež aj z nepružnosti Stavebného úradu BA-Staré Mesto.

Súčasne žiadame o bezodkladný výkon štátneho stavebného dohľadu z dôvodu pretrvávajúceho priestupku užívania stavby bez príslušného kolaudačného rozhodnutia.

Žiadame, aby nadriadený odvolací orgán zrušil rozhodnutie, vrátil spis na opätovné konanie o odstránení stavby, nakoľko máme za to, že predmetnú stavbu nie je možné povoliť podľa § 140d, nakoľko je postavená a užívaná v rozpore so záväznými regulatívami funkčného využitia územia podľa záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie a záujmami chránenými podľa osobitných zákonov účinných v čase zhotovenia.

Vopred ďakujeme. “

Podľa § 56 správneho poriadku: „Správny orgán, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal, upovedomí ostatných účastníkov konania o obsahu podaného odvolania, vyzve ich, aby sa k nemu vyjadrili, a podľa potreby doplní konanie vykonaním novonavrhnutých dôkazov.“

Stavebný úrad v súlade s § 56 správneho poriadku listinou č. 6220/68097/2025/STA/Kjj zo dňa 15.12.2025 upovedomil účastníkov konania o podaní odvolania a zároveň ich vyzval, aby sa v lehote 7 pracovných dní odo dňa doručenia daného upovedomenia k predmetnému odvolaniu vyjadrili.

Podľa § 56 správneho poriadku: „Správny orgán, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal, upovedomí ostatných účastníkov konania o obsahu podaného odvolania, vyzve ich, aby sa k nemu vyjadrili, a podľa potreby doplní konanie vykonaním novonavrhnutých dôkazov.“

Stavebný úrad prijal dňa 13.01.2026 od stavebníka vyjadrenie k vyššie uvedenému odvolaniu zo dňa 10.12.2025 v ktorom uvádza:

„ Na základe plnej moci zo dňa 15.08.2022 a v mene klienta: Ľuboš Gavorník, bytom: Holubyho 34, 811 03 Bratislava (ďalej len „Klient“), ako stavebníka, v stanovenej lehote podávame nasledovné vyjadrenie k odvolaniu Ing. Jely Palkovičovej a Ing. Dušana Palkoviča proti rozhodnutiu stavebného úradu č. 6220/63356/2025/STA/Kjj zo dňa 20.11.2025, ktorým

bolo zastavené konanie o nariadení odstránenia predmetnej stavby podľa ust. § 88a ods. 11 zákona č. 50/1976 Zb.

Podané spoločné odvolanie voči vyššie zmienenému rozhodnutiu o zastavení konania o dodatočnom povolení - nariadení odstránenia stavby považujeme v celom rozsahu za nedôvodné.

Klient doručil stavebnému úradu dňa 02.04.2025 žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby pod ev. č. 19649/2025 vo veci pristavba a nadstavba k stavbe rodinného domu so súp. č. 1307 na pozemkoch parc. č. 2695/1, 2695/2, 2695/3, 2696, k.ú. Staré Mesto, LV č. 429.

V zmysle § 88 ods. 11 stavebného zákona „Ak sa v konaní o dodatočnom povolení stavby zistí, že stavba je dokončená a vlastník stavby podá žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie, stavebný úrad konanie o dodatočnom povolení stavby zastaví.“

Vzhľadom k tomu, že Klient podal žiadosť o preskúmanie spôsobilosti predmetnej stavby na užívanie, stavebný úrad je zo zákona povinný konanie o dodatočnom povolení – nariadení odstránenia stavby zastaviť. Preto považujeme odvolanie voči rozhodnutiu o zastavení konania (ktoré je stavebný úrad povinný zo zákona zastaviť), za nedôvodné a žiadame odvolací orgán, aby odvolanie zamietol.

S pozdravom“

Stavebný úrad o podanom odvolaní nerozhodol sám a listinami č. 374/9226/2026/STA/Kjj zo dňa 03.02.2026 a č. 374/25923/2026/STA/Kjj zo dňa 20.04.2026 predložil v zmysle § 57 ods. (2) správneho poriadku predmetné odvolanie spolu so spisovým materiálom Regionálnemu úradu Bratislava na odvolacie konanie.

Podľa § 12 písm. b) stavebného zákona: „Štátnu správu vo výstavbe vykonáva regionálny úrad.“

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

Podľa § 58 ods. (1) správneho poriadku: „Ak osobitný zákon neustanovuje inak, odvolacím orgánom je správny orgán najbližšieho vyššieho stupňa nadriadený správneho orgánu, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal.“

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.“

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.“

Podľa ustanovenia § 84 ods. (4) písm. c) stavebného zákona: „Doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie konania týkajúceho sa nariadenia opatrení na stavbách vo verejnom záujme, vrátane odstránenia stavby, prerokovania

priestupkov vo výstavbe, ukladania pokút za správne delikty vo výstavbe a výkonu rozhodnutia, začatého na stavebnom úrade podľa doterajších predpisov do 31. marca 2025.“

Podľa ustanovenia § 84 ods. (7) písm. b) stavebného zákona: „Doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na konanie o dodatočnom povolení stavby vrátane vydávania záväzných stanovísk pre tieto konania, ak stavba nespĺňa podmienky, aby ju bolo možné považovať za stavbu postavenú v súlade s platnými predpismi podľa doterajších predpisov, ani podmienky na preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie podľa doterajších predpisov alebo podľa písmena a) a vlastník tejto stavby podá žiadosť o dodatočné povolenie stavby od 1. apríla 2025 do 31. marca 2029.“

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

Regionálny úrad Bratislava ako odvolací orgán podľa ustanovenia § 59 ods. (1) správneho poriadku v nadväznosti na § 84 ods. (9) stavebného zákona preskúmal napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu, spolu s predloženým spisovým materiálom, ako aj dôvody uvádzané v odvolaní zo dňa 10.12.2025. Rovnako preskúmal aj procesný postup stavebného úradu v konaní, ktorý predchádzal vydaniu rozhodnutia vo veci samej, porovnal výrokovú časť, odôvodnenie aj poučenie napadnutého rozhodnutia s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, a to predovšetkým so stavebným zákonom, zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení v predpisov účinných v čase začatia konania o dodatočnom povolení (odstránení) stavby, zákonom č. 50/1976 Zb. a správnym poriadkom a dospel k záveru, že napadnuté rozhodnutie bolo vydané v rozpore so zákonom. Z uvedeného dôvodu bolo potrebné napadnuté rozhodnutie podľa § 59 ods. (3) správneho poriadku *zrušiť* a vec vrátiť prvostupňovému správnenému orgánu na *nové prejednanie a rozhodnutie*, nakoľko zistené pochybenia stavebného úradu nebolo možné odstrániť zmenou výrokovej časti rozhodnutia.

Podľa § 59 ods. (1) správneho poriadku: *„Odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni.“*

Podľa ustanovenia § 59 ods. (3) správneho poriadku: *„Odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správnenému 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 ustanovenia § 140 zákonom č. 50/1976 Zb.: *„Ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.“*

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

Podľa § 47 ods. (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.“

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 § 142l ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb.: „Konania začaté na stavebnom úrade podľa doterajších predpisov, ktoré neboli právoplatne skončené rozhodnutím vo veci do 31. marca 2024, sa dokončia podľa predpisov účinných do 31. marca 2024.“

Podľa § 142j zákona č. 50/1976 Zb.: „Konania začaté a právoplatne neukončené do 31. marca 2023 sa dokončia podľa predpisov účinných do 31. marca 2023.“

Podľa § 142i ods. (2) zákona č. 50/1976 Zb.: „Konania, ktoré boli začaté a právoplatne neukončené do 30. apríla 2021, sa dokončia podľa doterajších predpisov.“

Ku skutkovým a právnym okolnostiam veci, ako aj k dôvodom odvolania Regionálny úrad Bratislava uvádza nasledovné:

Stavebný úrad na základe vykonaného štátneho stavebného dohľadu zo dňa 15.03.2019 listinou č. 3828/15115/2019/STA/Vas/L-7 zo dňa 26.03.2019 podľa § 88a ods. (1), (7) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov /v danom čase v znení predpisov účinných ku dňu vydania daného oznámenia/ a § 18 ods. (2) správneho poriadku, oznámil začatie konania o dodatočnom povolení (odstránení) stavby a zároveň vyzval stavebníka na predloženie žiadosti o dodatočné povolenie stavby a v listine uvedených dokladov (projektová dokumentácia, záväzné stanoviská dotknutých orgánov Magistrát hl. mesta Bratislavy, Hlavné mesto SR Bratislava – odd. životného prostredia, Krajský pamiatkový úrad v Bratislave, Hasičský a záchranný útvar hl. mesta SR BA, Okresný úrad Bratislava, odd. životného prostredia a vybraných zložiek životného prostredia, Krajský dopravný inšpektorát) a to v lehote do 120 dní odo dňa doručenia daného oznámenia. Stavebný úrad danou listinou zároveň podľa § 29 ods. (1) konanie o dodatočnom povolení (odstránení) stavby prerušil do dňa, ktorý prípadne ako posledný deň lehoty určenej na doplnenie podania v zmysle danej výzvy. Stavebník si predmetné oznámenie prevzal dňa 02.04.2019. Stavebný úrad v danom oznámení stavebníka zároveň poučil, že ak v určenej lehote nepredloží žiadosť spolu s prílohami a vyžiadanými dokladmi, nariadi odstránenie stavby podľa § 88a ods. (5), (6) písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov /v danom čase v znení predpisov účinných ku dňu vydania daného oznámenia/.

Stavebník dňa 24.07.2019 požiadal stavebný úrad o predĺženie lehoty určenej vo vyššie uvedenom oznámení zo dňa 15.03.2019.

Stavebník podal na stavebný úrad dňa 01.08.2019 žiadosť o dodatočné povolenie stavby spolu s projektovou dokumentáciou - PD pre stavebné povolenie, prístavba a nadstavba rodinného domu SO 01 Rodinný dom, zodpovedný projektant prof. Ing. Jozef Oláh, PhD., autorizovaný stavebný inžinier, pozemné stavby, reg. č. 3126 *A*1, VII/2019, II/2020.

Podľa údajov z úradného záznamu o nazretí do spisu stavebný úrad prijal dňa 05.08.2019 splnomocnenie zo dňa 22.08.2019 od Ing. Dušan Palkovič, Ing. Jela Palkovičová, obaja bytom Holubyho 36, 811 03 Bratislava, pre JUDr. Mgr. Michaela Blanárnová, Vajnorská 98/H, 831 04 Bratislava.

Stavebný úrad prijal dňa 02.09.2019 od Ministerstva vnútra SR, Krajské riaditeľstvo policajného zboru v Bratislave, Krajský dopravný inšpektorát, Špitálska 14, Bratislava stanovisko č. KRPZ-BA-KDI3-2685-001/2019 zo dňa 28.08.2019 ku dokumentácií pre stavebné konanie stavby „Prístavba a nadstavba rodinného domu“.

Stavebný úrad rozhodnutím č. 9970/44162/2019/STA/Wes zo dňa 18.09.2019 podľa § 46, § 47 a § 29 ods. (1) správneho poriadku prerušil konanie o dodatočnom povolení (odstránení) stavby a zároveň podľa § 60 ods. (1) *správneho poriadku* vyzval stavebníka, v lehote do 45 dní odo dňa doručenia danej listiny, o doplnenie žiadosti zo dňa 24.07.2019 o dodatočné povolenie stavby (kvalifikované geometrické zameranie stavby/stavieb). Uvedené rozhodnutie si stavebník prevzal dňa 23.09.2019.

Stavebník predložil na stavebný úrad dňa 21.10.2019 Geodetický elaborát zo dňa 17.10.2019 a dňa 06.11.2019 Uznesenie Okresného súdu Bratislava I, č. 11C 81/99-94 zo dňa 26.04.2004, Rozsudok Okresného súdu Bratislava I, č. 11C 81/99-88 zo dňa 11.11.2004, (BSM), právoplatné dňa 22.03.2004, žiadosť o zapísanie geometrického plánu nehnuteľnosti do katastra mesta – správa katastra pre hl. mesto SR.

Podľa údajov z Úradného záznamu o nazretí do spisu, stavebný úrad prijal dňa 15.01.2020 od stavebníka splnomocnenie zo dňa 07.08.2019 na Premis – povolenia s.r.o., Betliarska 22, 851 07 Bratislava, IČO: 45 504 237- na zastupovanie v plnom rozsahu vo veci dodatočného povolenia stavby.

Stavebný úrad listinou č. 2527/18638/2020/STA/Wes zo dňa 29.04.2020 požiadal Hlavné mesto SR Bratislava, sekcia územného plánovania, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, v nadväznosti na § 140a ods. (2) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov /v danom čase v znení predpisov účinných ku dňu vydania danej výzvy / o vydanie záväzného stanoviska k stavbe (s doplnením listina č. 2527/26422/2020/STA/Wes zo dňa 11.06.2020).

Stavebný úrad prijal dňa 09.06.2020 od stavebníka doplnenie stavebnej dokumentácie ku konaniu č. 3828/15115/2019/STA/Vas/1 7.

Stavebný úrad prijal dňa 21.08.2020 od Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, nesúhlasné záväzné stanovisko č. MAGS OUIČ 45424/20-390870 zo dňa 20.07.2020 - ku konaniu o dodatočnom povolení stavby.

Stavebný úrad prijal dňa 08.09.2020 od Ing. Dušan Palkovič a Ing. Jela Palkovičová, Holubyho 36, Bratislava podnet k začatiu konania o odstránenie stavby.

Stavebný úrad prijal dňa 24.05.2021 od Okresnej prokuratúry Bratislava I, Kvetná 13, 820 05 Bratislava, upozornenie prokurátora (Pd 84/20/1101-25) podľa § 28 ods. (1) zákona č. 153/2001 Z.z. o prokuratúre v znení neskorších predpisov /v znení predpisov dňom vydania daného upozornenia/ v ktorom, mimo iného, navrhoval, aby stavebný úrad v konaní o dodatočnom povolení (odstránení) stavby postupoval riadne a bez ďalších zbytočných prieťahov tak, aby predmetné konanie mohlo byť ukončené vydaním meritórneho rozhodnutia.

Stavebný úrad listinou č. 5573/24941/2022/STA/Wes zo dňa 03.08.2022 podľa § 18 ods. (3) správneho poriadku, § 88 ods. (1) písm. b) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov /v danom čase v znení predpisov účinných ku dňu vydania danej listiny/ upovedomil účastníkov konania o pokračovaní v konaní o odstránení stavby zároveň v súlade s § 33 ods. (2) správneho poriadku dal účastníkom konania, v lehote do 7 dní do dňa doručenia danej listiny, možnosť nahliadnuť do spisového materiálu a vyjadriť sa k veci.

Stavebník dňa 16.08.2022 požiadal stavebný úrad o predĺženie lehoty k upovedomeniu o pokračovaní v konaní o odstránení stavby zo dňa 03.08.2022, pričom stavebný úrad na danej žiadosti listinou č. 5573/55956/2022/STA/Wes zo dňa 22.08.2022 vyhovel a predĺžil možnosť písomného vyjadrenia do 16.09.2022.

Stavebný úrad prijal dňa 14.09.2022 od stavebníka v zastúpení Advokátska kancelária JURIKA & KELTOŠ, s.r.o., Mickiewiczova 2, 811 07 Bratislava, IČO: 35 951 087 (predložený spisový materiál v rámci daného podania neobsahoval splnomocnenie) v rámci ktorého boli uplatnené námietky voči záväznému stanovisku od Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, č. MAGS OUIC 45424/20-390870 zo dňa 20.07.2020.

Stavebný úrad následne listinou č. 5573/70685/2022/STA/Wes zo dňa 20.10.2022 aplikujúc § 18 ods. (3) správneho poriadku a § 88 ods. (1) písm. b) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov /v danom čase v znení predpisov účinných ku dňu vydania danej listiny/ upovedomil účastníkov konania o podaní námietky proti obsahu záväzného stanoviska ako aj o prijatí vyjadrenia stavebníka zo dňa 14.09.2022.

Listinou č. 5573/74172/2022/STA/Wes zo dňa 09.11.2022 si stavebný úrad podľa § 140b ods. (5) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov /v danom čase v znení predpisov účinných ku dňu vydania danej listiny/ vyžiadal stanovisko k námietkam proti obsahu záväzného stanoviska.

Rozhodnutím č. 5573/79267/2022/STA/Wes zo dňa 22.11.2022 stavebný úrad podľa § 46, § 47 správneho poriadku a § 140b ods. (5) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov /v danom čase v znení predpisov účinných ku dňu vydania daného rozhodnutia/ prerušil konanie o odstránení stavby a to najneskôr do okamihu, v ktorom stavený úrad bude oboznámený s tým, či orgán nadriadený Hlavnému mestu SR v Bratislave zmenil alebo potvrdil záväzné stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS OUIC 45424/20-390870 zo dňa 20.07.2020.

Stavebný úrad prijal dňa 12.01.2024 od Hlavného mesta SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava stanovisko č. MAGS OUIČ 43487/2023-621955 (39231/2024) zo dňa 08.01.2024 - ku námietkam proti obsahu záväzného stanoviska č. MAGS OUIČ 45424/20-390870 zo dňa 20.07.2020, v rámci ktorého uvádza, že dané záväzné stanovisko zo dňa 20.07.2020 potvrdzuje.

Listinou č. 3511/76620/2024/STA/Kaj zo dňa 23.10.2024 stavebný úrad oznámil účastníkom konania vyššie uvedené prijaté podanie zo dňa 12.01.2024 a podľa § 33 ods. (2) správneho poriadku dal účastníkom konania možnosť, v lehote do 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia danej listiny, vyjadriť sa k podkladom pred vydaním rozhodnutia, na základe čoho prijal stavebný úrad dňa 26.11.2024 vyjadrenie od stavebníka.

Stavebný úrad napokon vydal napadnuté rozhodnutie.

Regionálny úrad Bratislava v odvolacom konaní po preskúmaní predloženého spisového materiálu a po posúdení veci uvádza:

Regionálny úrad Bratislava uvádza, že v nadväznosti na zásadu hospodárnosti s prihliadnutím na skutočnosť, že konanie na odvolacom orgáne nemá nahrádzať správne konanie prvostupňového orgánu, sa nebude zaoberať všetkými pochybeniami stavebného úradu v rámci jednotlivých úkonoch stavebného úradu v priebehu daného konania. Regionálny úrad Bratislava len uvádza, že pri dodatočnom povolení stavby *dôkazné bremeno* preukázať, že ďalšia existencia nepovolenej stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami, *spočíva na vlastníkovi stavby/stavebníkovi*, keďže on sa dopustil porušenia zákona, vlastník stavby resp. stavebník si na základe výzvy stavebného úradu (podľa § 88a ods. (1) stavebného zákona účinného podľa povahy veci) *sám a na vlastné náklady má zaobstaráť všetky potrebné doklady, t. j. rozhodnutia, stanoviská a vyjadrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce* (jednotlivé žiadosti zo strany stavebného úradu napr. o vydanie záväzného stanoviska zo dňa 29.04.2020, žiadosť Okresnému súdu Bratislava či Okresnému úradu Bratislava – katastrálny odbor), poukazuje, že § 60 ods. (1) správneho poriadku neupravuje výzvu stavebníkovi ako aj na skutočnosť, že stavebný úrad pri výzve na doplnenie dokladov stavebníka nepoučil o postupe stavebnému úradu v prípade nedoplnenia daných dokladov v určenej lehote (rozhodnutie zo dňa 18.09.2019), upozorňuje, že stavebný úrad sa má svedomite a zodpovedne zaoberať *každou vecou*, to znamená jednak, že konanie správneho orgánu má byť v súlade so zákonom a všeobecne záväznými právnymi predpismi ako aj to, že samotný rozhodovací proces *a jednotlivé úkony správneho orgánu musia byť logické a odôvodnené*, má sa zodpovedne a svedomite zaoberať aj inými procesnými úkonmi, *žiadosťami* a podaniami v rámci konania (opätovné dožiadania od Okresnej prokuratúry Bratislava I, Kvetná 13, 820 05 Bratislava, žiadosť stavebníka zo dňa 24.07.2019 ktorou požiadal stavebný úrad o predĺženie lehoty určenej v oznámení zo dňa 15.03.2019 - stavebný úrad na danú žiadosť stavebníkovi neodpovedal a teda žiadosti stavebníka nevyhovel ani ju nezamietol, čím stavebný úrad nepostupoval v súlade s § 3 ods. (4) správneho poriadku a stavebníka tak uviedol do právnej neistoty), poukazuje na vymedzenie okruhu účastníkov daného konania (v niektorých listinách/rozhodnutiach stavebného úradu sú ako účastníci konania uvádzané menovite rovnaké osoby, pričom jedna z nich je právne zastúpená – z uvedeného nie je jednoznačné, či ide o dve odlišné osoby (napr. ml./st.) pričom jedna z nich je právne zastúpená alebo stavebný úrad doručoval niektoré listiny/rozhodnutia ako právnym zástupcom účastníka konania tak aj účastníkom konania) a *najmä upozorňuje na nedodržanie § 49 ods. (2) správneho poriadku.*

Podľa ustanovenia § 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 § 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 prieťahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne mu vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierne vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.“

Podľa § 17 ods. (1) správneho poriadku: „Účastníci konania, ich zákonní zástupcovia a opatrovníci sa môžu dať zastupovať advokátom alebo iným zástupcom, ktorého si zvolia.“

Podľa § 17 ods. (3) správneho poriadku: „Splnomocnenie na zastupovanie treba preukázať písomným plnomocenstvom alebo plnomocenstvom vyhláseným do zápisnice. Správny orgán môže v nepochybných prípadoch od preukazu plnomocenstvom upustiť.“

Regionálny úrad Bratislava poukazuje na to, že v prípade, ak bolo v rámci konania predložené splnomocnenie, stavebný úrad je povinný rozsah daného splnomocnenia starostlivo skúmať, nakoľko účastník konania môže udeliť plnú moc len na vykonanie určitého resp. určitých presne vymedzených úkonov alebo na zastupovanie v rámci celého konania. Ak sa účastník konania dá zastúpiť na celé konanie, znamená to, že splnomocnenec koná v mene splnomocniteľa/účastníka konania až do právoplatnosti rozhodnutia. V prípade, ak bolo udelené splnomocnenie na zastupovanie je stavebný úrad povinný doručovať všetky písomnosti /resp. podľa rozsahu splnomocnenia/ do vlastných rúk zástupcovi. Inštitút doručovania patrí ku kľúčovým v správnom konaní. Doručovanie písomností je jedným zo spôsobov ich oznámenia adresátovi. V zmysle správneho poriadku sa do vlastných rúk doručujú všetky dôležité písomnosti vyhotovené správnym orgánom v priebehu správneho konania, do čoho možno rátať aj oznámenie o konaní ako aj rozhodnutie vo veci samej. Doručenie písomností má významný vplyv na plynutie lehôt v správnom konaní a preto musí správny orgán vždy starostlivo skúmať, či písomnosť bola adresátovi riadne doručená.

Správne konanie sa podľa § 18 ods. (1) správneho poriadku môže začať dvoma spôsobmi a to na základe návrhu účastníka konania alebo z úradnej moci, pričom pre správne konanie začaté z úradnej moci je typické, že ak sú splnené zákonné podmienky, správny orgán musí konanie začať. So začatím konania správny poriadok spája niekoľko právnych následkov, najmä plynutie lehôt na rozhodnutie v merite veci.

Podľa § 18 ods. (1) správneho poriadku: „Konanie sa začína na návrh účastníka konania alebo na podnet správneho orgánu.“

Podľa § 18 ods. (2) správneho poriadku: „Konanie je začaté dňom, keď podanie účastníka konania došlo správne mu orgánu príslušnému vo veci rozhodnúť. Pokiaľ sa konanie začína na podnet správneho orgánu, je konanie začaté dňom, keď tento orgán urobil voči účastníkovi konania prvý úkon.“

Podľa § 49 ods. (1) správneho poriadku: „V jednoduchých veciach, najmä ak možno rozhodnúť na podklade dokladov predložených účastníkom konania, správny orgán rozhodne bezodkladne.“

Podľa § 49 ods. (2) správneho poriadku: „*V ostatných prípadoch, ak osobitný zákon neustanovuje inak, je správny orgán povinný rozhodnúť vo veci do 30 dní od začatia konania; vo zvlášť zložitých prípadoch rozhodne najneskôr do 60 dní; ak nemožno vzhľadom na povahu veci rozhodnúť ani v tejto lehote, môže ju primerane predĺžiť odvolací orgán (orgán príslušný rozhodnúť o rozklade). Ak správny orgán nemôže rozhodnúť do 30, prípadne do 60 dní, je povinný o tom účastníka konania s uvedením dôvodov upovedomiť.*“

Za nečinnosť je možné považovať aj stav, keď orgán verejnej správy protiprávne *nepokračuje* v začatom administratívnom konaní. Nečinnosť orgánu verejnej správy ako nezákonný a negatívny jav nastáva vtedy, keď správny orgán vo veci *nekoná* (je *pasívny*), aj keď podľa zákona je povinný konať. V prípadoch, keď obsahom príslušnej právnej normy je povinnosť správneho orgánu konať, je nečinnosť nezákonná a protiprávna.

Regionálny úrad Bratislava konštatuje, že v nadväznosti na § 49 ods. (2) správneho poriadku je správny orgán/stavebný úrad povinný vo veci rozhodnúť do 30 dní *od začatia* konania najneskôr do 60 dní resp. v primerane predĺženej lehote odvolacím orgánom. Stavebný úrad začal dané konanie v roku 2019 a meritórne rozhodnutie vydal v roku 2025, pričom aj od posledných procesných úkonov (listina č. 3511/76620/2024/STA/Kaj zo dňa 23.10.2024 a následného vyjadrenia stavebníka zo dňa 26.11.2024) do vydania napadnutého rozhodnutia uplynul cca rok počas ktorého bol stavebný úrad nečinný. Na základe vyššie uvedeného má Regionálny úrad Bratislava za to, že stavebný úrad v danej veci nepostupoval v súlade s § 49 ods. (2) správneho poriadku.

Podľa § 88a ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení predpisov účinných dňom začatia konania o dodatočnom povolení (odstránení) stavby: „*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.*“

Stavebný úrad na základe vykonaného štátneho stavebného dohľadu zo dňa 15.03.2019 listinou č. 3828/15115/2019/STA/Vas/L-7 zo dňa 26.03.2019 podľa § 88a ods. (1), (7) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov /v danom čase v znení predpisov účinných ku dňu vydania daného oznámenia/ a § 18 ods. (2) správneho poriadku, oznámil začatie konania o dodatočnom povolení (odstránení) stavby a zároveň vyzval stavebníka, aby v určenej lehote predložil žiadosť o dodatočné povolenie stavby a v listine uvedené doklady. Stavebný úrad danou listinou zároveň podľa § 29 ods. (1) konanie o dodatočnom povolení (odstránení) stavby prerušil do dňa, ktorý prípadne ako posledný deň lehoty určenej na doplnenie podania v zmysle danej výzvy t.j. do dňa 31.07.2019.

V nadväznosti na § 140 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení predpisov účinných dňom začatia konania o dodatočnom povolení (odstránení) stavby, v spojitosti s § 18 ods. (2) správneho poriadku má Regionálny úrad Bratislava za to, že konanie o dodatočnom povolení (odstránení) stavby sa *začalo dňa 15.03.2019*, pričom stavebný úrad na túto skutočnosť v rámci rozhodnutia v danej veci *neprihliadal*.

Rozhodnutie stavebného úradu musí spĺňať predpoklady vyplývajúce z § 46 správneho poriadku, to znamená, že musí byť *zákonné (v súlade s právnymi predpismi)* vydané oprávneným orgánom, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu a musí *obsahovať náležitosti predpísané správnym poriadkom* (§ 47 správneho poriadku) resp. osobitnými predpismi.

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.*“

Výrok je najdôležitejšou časťou rozhodnutia, pretože obsahuje rozhodnutie vo veci, ktorá musí byť jednoznačne špecifikovaná. Výrok 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, tzn., že výrok rozhodnutia musí obsahovať príslušné *(podľa povahy veci prípadne aj prechodné)* ustanovenie právneho predpisu, na základe ktorého správny orgán rozhodol o právnom stave, ktorý bol predmetom správneho konania.

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 konanie o nariadení odstránenia stavby zastavuje v nadväznosti na § 84 ods. (4) písm. b) stavebného zákona podľa § 88a ods. (11) zákona č. 50/1976 Zb. z dôvodu, že stavebník podal na stavebný úrad žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie podľa § 140d zákona č. 50/1976 Zb. Regionálny úrad Bratislava má za to, že daný výrok napadnutého rozhodnutia *nie je v súlade s § 46, § 47 ods. (2) správneho poriadku*, nakoľko stavebný úrad riadne neprihliadal na *prechodné ustanovenia* jednak stavebného zákona ako aj zákona č. 50/1976 Zb. Regionálny úrad Bratislava má za to, že predmetné konanie začal stavebný úrad ex offo (nie na žiadosť stavebníka), pričom predmetné konanie bolo začaté dňa 15.03.2019.

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.*“

Podľa ustanovenia § 84 ods. (4) písm. c) stavebného zákona: „*Doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie konania týkajúceho sa nariadenia opatrení na stavbách vo verejnom záujme, vrátane odstránenia stavby, prerokovania priestupkov vo výstavbe, ukladania pokút za správne delikty vo výstavbe a výkonu rozhodnutia, začatého na stavebnom úrade podľa doterajších predpisov do 31. marca 2025.*“

Keďže dané konanie začal stavebný úrad ex offo v roku 2019 a do termínu 31.03.2025 nebolo predmetné konanie právoplatné ukončené, je stavebný úrad v novom prejednaní veci povinný *postupovať* jednak *v súlade s prechodnými ustanoveniami* stavebného zákona ako aj s

prechodnými ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. a súčasne vo výroku rozhodnutia riadne a v súlade so zákonom definovať prechodné ustanovenia, podľa ktorých stavebný úrad vo veci koná a rozhoduje. Dané nedostatky výroku napadnutého rozhodnutia je potrebné v novom prejednaní odstrániť tak, aby bol výrok rozhodnutia v súlade s § 46, § 47 ods. (2) správneho poriadku ako aj s obsahom spisového materiálu.

Odôvodnenie rozhodnutia slúži na to, aby účastníkov konania presvedčilo, že výrok rozhodnutia vychádza zo spoľahlivo 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. Ďalej treba uviesť, aké dôkazy boli vykonané, ako ich hodnotí správny orgán, prípadne prečo neboli vykonané niektoré navrhované dôkazy. V odôvodnení musí správny orgán urobiť právne posúdenie veci. Právne posúdenie veci znamená, že správny orgán 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 výrokovej 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.

Stavebný úrad v odôvodnení napadnutého rozhodnutia opisuje chronologicky postup stavebného úradu (pričom v danom opise zmätočne odkazuje na „stavebný zákon“ - zákon č. 25/2025 Z.z. v rámci postupu stavebného úradu pred rokom 2025) a zároveň uvádza, že z úradnej činnosti stavebného úradu je známe, že dňa 02.04.2025 t.j. v čase, kedy konanie o odstránenie stavby nebolo právoplatne ukončené (pričom Regionálny úrad Bratislava s ohľadom na začatie konania v roku 2019 a § 49 ods. (2) správneho poriadku má za to, že v danom konaní už malo byť vydané meritórne rozhodnutie) bola stavebnému úradu od stavebníka doručená žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie pričom sa následne odvoláva na § 88a ods. (11) zákona č. 50/1976 Zb. z ktorého mal za to, že dané ustanovenie určuje jednoznačný postup stavebného úradu, v zmysle ktorého je povinný postupovať a preto dané konanie zastavil.

Podľa § 88a ods. (11) zákona č. 50/1976 Zb. : „*Ak sa v konaní o dodatočnom povolení stavby zistí, že stavba je dokončená a vlastník stavby podá žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie, stavebný úrad konanie o dodatočnom povolení stavby zastaví.*“

Stavebný úrad sa v danom odôvodnení napadnutého rozhodnutia (ako aj v rámci daného konania) vôbec *nevysporiadal s prechodnými ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. s ohľadom na skutočnosť, že konanie o dodatočnom povolení (odstránení) stavby začal stavebný úrad z úradnej moci dňa 15.03.2019* ako ani so skutočnosťou, že od daného roku v rozpore s § 49 ods. (2) správneho poriadku v danej veci nerozhodol, čím svojou nečinnosťou dostal účastníkov konania do právnej neistoty. Regionálny úrad Bratislava uvádza, že ustanovenie § 88a ods. (11) zákona č. 50/1976 Zb. (novela/zákon č. 26/2025 Z.z. o zmene a doplnení niektorých zákonov v súvislosti so zmenami vyvolanými Stavebným zákonom) nadobudlo účinnosť *od 15.03.2025* a má za to, že dané ustanovenie by nemalo byť používané ako všeobecný nástroj na automatické zastavenie konaní (v ktorých malo byť s ohľadom na § 49 ods. (2) správneho poriadku rozhodnuté do nadobudnutia jeho účinnosti) *bez aplikácie príslušných prechodných ustanovení.*

Podľa ustanovenia § 84 ods. (4) písm. c) stavebného zákona: „Doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie konania týkajúceho sa nariadenia opatrení na stavbách vo verejnom záujme, vrátane odstránenia stavby, prerokovania priestupkov vo výstavbe, ukladania pokút za správne delikty vo výstavbe a výkonu rozhodnutia, začatého na stavebnom úrade podľa doterajších predpisov do 31. marca 2025.“

Podľa § 142l ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb.: „Konania začaté na stavebnom úrade podľa doterajších predpisov, ktoré neboli právoplatne skončené rozhodnutím vo veci do 31. marca 2024, sa dokončia podľa predpisov účinných do 31. marca 2024.“

Podľa § 142j zákona č. 50/1976 Zb.: „Konania začaté a právoplatne neukončené do 31. marca 2023 sa dokončia podľa predpisov účinných do 31. marca 2023.“

Podľa § 142i ods. (2) zákona č. 50/1976 Zb.: „Konania, ktoré boli začaté a právoplatne neukončené do 30. apríla 2021, sa dokončia podľa doterajších predpisov.“

Podľa § 88a ods. (5) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení predpisov účinných dňom začatia konania o dodatočnom povolení (odstránení) stavby: „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.“

Odôvodnenie napadnutého rozhodnutia Regionálny úrad Bratislava považuje za nedôsledné a nedostatočné nakoľko v ňom *absentuje* riadne a v súlade s obsahom spisového materiálu (v nadväznosti na deň začatia daného konania z úradnej moci) *zdôvodnenie* (tiež *zmätočného*) výroku napadnutého rozhodnutia s príslúchajúcou *právnou argumentáciou*. Z predmetného odôvodnenia možno len *ťažko vyvodit'* akými *úvahami* sa stavebný úrad riadil jednak v rámci samotného postupu v konaní ako aj v rámci rozhodnutia vo veci samej a hlavne ako *prihliadal* a následne *aplikoval jednotlivé prechodné ustanovenia stavebného zákona a zákona č. 50/1976 Zb.*

V *novom prejedaní* veci a následnom vydanom rozhodnutí musí byť odôvodnenie rozhodnutia v súlade s obsahom spisového materiálu. V odôvodnení rozhodnutia musí stavebný úrad urobiť právne posúdenie veci to znamená, že subsumuje dostatočne zistený skutkový stav pod príslušné (prechodné) ustanovenie hmotnoprávneho predpisu. Právne posúdenie veci musí obsahovať konkrétny odkaz na príslušný právny predpis, z ktorého stavebný úrad vo výrokovej časti rozhodnutia vychádzal a z ktorého vyvodzuje svoje právne posúdenie, vrátane vyloženia aj obsahu právnej normy tak, aby účastníci konania pochopili vzťah medzi skutkovým zistením a právnym posúdením.

Regionálny úrad Bratislava po preskúmaní veci na podklade predloženého spisového materiálu konštatuje, že postup stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo vydaniu napadnutého rozhodnutia ako aj predmetné napadnuté rozhodnutie nebolo vydané v súlade s príslušnými právnymi predpismi. Skutková ako aj právna situácia v predmetnej veci neposkytovala dostatočný podklad pre vydanie napadnutého rozhodnutia a dané napadnuté rozhodnutie nie je v súlade s § 46, § 47 správneho poriadku. *Stavebný úrad v rámci nového prejednávania a rozhodnutia vo veci vydá rozhodnutie, ktoré bude v súlade s § 46, § 47 správneho poriadku.*

Vzhľadom na uvedené Regionálny úrad Bratislava napadnuté rozhodnutie *ruší* a vec vracia stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie vo veci.

Regionálny úrad Bratislava tak vyhovuje odvolaniu zo dňa 10.12.2025 v časti zrušenia napadnutého rozhodnutia a vrátenia veci stavebnému úradu na opätovné konanie. Z dôvodu, že Regionálny úrad Bratislava napadnuté rozhodnutie ruší sa s jednotlivými bodmi uvedenými v odvolaní zo dňa 10.12.2025 ako aj vo vyjadrení stavebníka zo dňa 13.01.2026 nebude zaoberať. Regionálny úrad Bratislava uvádza, že v rámci nového konania bude mať každý účastník konania možnosť využiť svoje právo a uplatniť námietky, o ktorých stavebný úrad musí vo výroku prvostupňového rozhodnutia rozhodnúť. S prípadnými vznesenými námietkami účastníkov konania sa stavebný úrad bude musieť vysporiadať v predmetnom konaní v nadväznosti na riadne zistený skutočný stav veci v spojitosti s konkrétnymi platnými právnymi predpismi v nadväznosti na ich prechodné ustanovenia a ich správnu aplikáciu v odôvodnení meritórneho rozhodnutia.

Regionálny úrad Bratislava je oprávnený hodnotiť kvalitu preskúmaného rozhodnutia nielen z hľadiska jeho zákonnosti, ale aj z hľadiska jeho správnosti. Z vyššie uvedených skutočností je zrejmé, že stavebný úrad v predmetnom konaní nepostupoval v súlade s ustanoveniami platných právnych predpisov. Nakoľko konanie na odvolacom orgáne nemá nahrádzať správne konanie prvostupňového orgánu, stavebný úrad je v novom prejednaní veci povinný odstrániť všetky nedostatky, spoľahlivo zistiť stav veci a o predmetnej stavbe konať a rozhodnúť v súlade so zákonom a vydať nové, stavebnému zákonu a správnemu poriadku zodpovedajúce rozhodnutie.

Regionálny úrad Bratislava v nadväznosti na § 59 ods. (3) správneho poriadku poukazuje na skutočnosť, že stavebný úrad ako správny orgán je právnym názorom odvolacieho orgánu viazaný.

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

Poučenie

Toto rozhodnutie je v inštančnom postupe konečné a nemožno sa proti nemu ďalej odvolať. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom.




Mgr. Laura Čapkovičová
Hlavný radca
Regionálny úrad pre územné
plánovanie a výstavbu Bratislava
oprávnená osoba na základe
Poverenia č. 119/2026 zo dňa
23.03.2026 na rozhodovanie
a podpisovanie v odvolacom
konaní vedenom Regionálnym
úradom Bratislava pod spis. zn.
č. 19457/2026-22.1.2

Rozhodnutie sa doručí:

Účastníkom konania :

1. Advokátska kancelária JURIKA & KELTOŠ, s.r.o., Mickiewiczova 2, 811 07 Bratislava, IČO: 35 951 087 ako zástupca Ľuboš Gavorník, Holubyho 34, 811 03 Bratislava
2. Mag. Peter Ruman, Vretenová 12, 841 04 Bratislava
3. Ing. František Drozda, Šulekova 33, 811 03 Bratislava
4. Peter Drozda, Šulekova 33, 811 03 Bratislava
5. MUDr. Martin Drozda, Šulekova 33, 811 03 Bratislava
6. MUDr. Zuzana Drozdová, F. Engelsa 394/11, 934 01 Levice
7. Ing. Štefan Beleš, Na Baránku 1, 811 04 Bratislava
8. Edward Haughey, Radvanská 1, 811 01 Bratislava
9. Natália Haughey, Radvanská 1, 811 01 Bratislava
10. Mgr. art. Tomáš Berka, Šulekova 58, 811 03 Bratislava
11. Mgr. art. Eva Berková, Šulekova 58, 811 03 Bratislava
12. PhDr. Jela Steinerová, Plachého 29, 841 02 Bratislava
13. Renáta Vongrejová, Šuleková 56, 811 03 Bratislava
14. Ivan Vongrej, Hlaváčikova 4, 841 05 Bratislava
15. Mgr. Renáta Košťálová, Šulekova 60, 811 03 Bratislava
16. Ing. Dušan Palkovič, Holubyho 36, 811 03 Bratislava
17. JUDr. Mgr. Michaela Blanárová, Vajnorská 98/H, 831 04 Bratislava ako zástupca Ing. Dušan Palkovič, Holubyho 36, 811 03 Bratislava
18. JUDr. Mgr. Michaela Blanárová, Vajnorská 98/H, 831 04 Bratislava ako zástupca Ing. Jela Palkovičová, Holubyho 36, 811 03 Bratislava
19. Ing. Jela Palkovičová, Holubyho 36, 811 03 Bratislava
20. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481

Príslušnému stavebnému úradu I. stupňa:

21. Mestská časť Bratislava – Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava, spolu s vrátením predloženého spisového materiálu k rozhodnutiu č. 6220/63356/2025/STA/Kjj zo dňa 20.11.2025