ÚRAD PRE ÚZEMNÉ
PLÁNOVANIE A VÝSTAVBU
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Banská Bystrica
Oddelenie štátnej stavebnej správy

Číslo rozhodnutia: 28935/92669/2026/17.1.2 v Banskej Bystrici dňa 23.11.2026

V E R E J N Á V Y H L Á Š K A

ROZHODNUTIE

v konaní o preskúmaní rozhodnutia mimo odvolacieho konania

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Banská Bystrica (ďalej len regionálny úrad), podľa § 12 písm. b), § 14 ods. 1 písm. a), § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a podľa § 65 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (správny poriadok), na základe podnetu Obce Horná Mičiná ohľadom preskúmania rozhodnutia mimo odvolacieho konania rozhodnutia Obce Horná Mičiná, stavebného úradu, č. OCÚHM-S2024/00162/rozh. zo dňa 10.12.2024, právoplatného dňa 13.01.2025, ktorým bola pre stavebníka Špeciálne cestné práce SLOVKOREKT, spol. s r. o., Pod Stráňami 4, 031 01 Liptovský Mikuláš, povolená stavba „OBAĽOVAČKA ASFALTOVEJ ZMESI - Horná Mičiná, PS 03 Plynová prípojka PROPÁN“ takto

rozhodol:

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Banská Bystrica z dôvodu porušenia § 58 ods. 2 v spojení s § 139 ods. 1, § 62 ods. 1 a § 63 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon), ako aj § 3 ods. 1, § 3 ods. 4 a § 32 ods. 1 správneho poriadku podľa § 65 ods. 2 správneho poriadku

ruší

rozhodnutie Obce Horná Mičiná, stavebného úradu č. OCÚHM-S2024/00162/rozh. Zo dňa 10.12.2024, právoplatné dňa 13.01.2025, ktorým bola pre stavebníka Špeciálne cestné

práce SLOVKOREKT, spol. s r. o., Pod Stráňami 4, 031 01 Liptovský Mikuláš, povolená stavba „OBAĽOVAČKA ASFALTOVEJ ZMESI – Horná Mičiná, PS 03 Plynová prípojka PROPÁN“, pretože bolo vydané v rozpore so zákonom.

O d ô v o d n e n i e:

Dňa 26.08.2026 bol Regionálnemu úradu pre územné plánovanie a výstavbu Banská Bystrica (ďalej len regionálny úrad) doručený podnet Obce Horná Mičiná na preskúmanie rozhodnutia Obce Horná Mičiná, stavebného úradu č. OCÚHM-S2024/00162/rozh. zo dňa 10.12.2024 mimo odvolacieho konania podľa § 65 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len správny poriadok).
V podnete obec navrhla zrušenie predmetného rozhodnutia z dôvodu jeho rozporu s § 58 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon).

Po preskúmaní podania dospel regionálny úrad k záveru, že podnet neobsahuje dostatočne konkretizované skutkové a právne dôvody tvrdenej nezákonnosti, a preto vyzval Obec Horná Mičiná na jeho doplnenie. Doplnenie podnetu bolo regionálnemu úradu doručené dňa 01.10.2026.

Obec v doplnení uviedla, že pri revízii administratívneho spisu nebolo možné overiť podklad, z ktorého stavebný úrad vychádzal pri posudzovaní splnenia podmienok podľa § 58 ods. 2 stavebného zákona, pričom listina preukazujúca právny vzťah stavebníka k dotknutým pozemkom sa v administratívnom spise nenachádza.

Následne regionálny úrad po preskúmaní podnetu, jeho doplnenia a administratívneho spisu dospel k záveru, že existujú dôvodné pochybnosti o zákonnosti preskúmavaného rozhodnutia, a preto oznámením zo dňa 08.10.2026 začal konanie o preskúmaní rozhodnutia mimo odvolacieho konania podľa § 65 ods. 1 správneho poriadku.

Účastníci konania boli riadne upovedomení o začatí konania, oboznámení s dôvodmi jeho začatia a bola im poskytnutá možnosť vyjadriť sa k podkladom rozhodnutia a navrhnúť doplnenie dokazovania. V stanovenej lehote neboli regionálnemu úradu doručené žiadne námietky, vyjadrenia ani návrhy na doplnenie dokazovania.

Preskúmaním administratívneho spisu regionálny úrad zistil, že stavebník - spoločnosť Špeciálne cestné práce SLOVKOREKT, spol. s r. o. podala v zastúpení spoločnosti WD Slovensko, s.r.o. Banícka 5, 969 01 Banská Štiavnica dňa 28.08.2024 žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu „OBAĽOVAČKA ASFALTOVEJ ZMESI – Horná Mičiná, PS 03 Plynová prípojka PROPÁN“. Za spoločnosť WD Slovensko je v splnomocnení zo dňa 25.6.2026 uvedená ako oprávnená osoba Ing. Štefan Dudák – konateľ spoločnosti. Ing. Štefan Dudák zároveň vypracoval aj projekt stavby „OBAĽOVAČKA ASFALTOVEJ ZMESI - Horná Mičiná, PS 03 Plynová prípojka PROPÁN“ pre stavebné povolenie a realizáciu, ktorý bol prílohou žiadosti o stavebné povolenie.

Zo žiadosti o stavebné povolenie vyplýva, že stavebník ako dotknuté pozemky označil parcely registra KN-C č. 548/4 a 548/9, pričom ako vlastníka označil spoločnosť ZEDA B. BYSTRICA,

s.r.o.. V časti žiadosti označenej „Vlastnícke právo alebo iné právo k stavebnému pozemku“ uviedol ako právny titul iba všeobecné označenie „nájomná zmluva“.

Zo spisového materiálu vyplýva, že v stavebnom povolení, ako aj vo vyjadreniach a stanoviskách založených v administratívnom spise, sú ako dotknuté pozemky uvádzané parcely registra KN-C č. 548/4 a 548/10. Zo spisového materiálu nie je zrejmé, z akého dôvodu došlo v priebehu konania k zmene označenia parcely z KN-C č. 548/9 na KN-C č. 548/10, ani či sa stavebný úrad touto otázkou zaoberal a akým spôsobom ju vyhodnotil.

Rozhodnutím č. OCÚHM-S2024/00162/rozh. zo dňa 10.12.2024 stavebný úrad predmetnú stavbu povolil. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 13.01.2025.

Pri preskúmaní administratívneho spisu regionálny úrad zistil, že parcely registra KN-C č. 548/4, 548/9 a aj 548/10, evidované na liste vlastníctva č. 926 pre katastrálne územie Horná Mičiná, boli ku dňu vydania stavebného povolenia vo vlastníctve spoločnosti ZEDA B. BYSTRICA, s.r.o., Majerská cesta 96, 974 01 Banská Bystrica, IČO 36 609 340 (ďalej len spoločnosť ZEDA B. BYSTRICA, s.r.o) .
Zo spisu zároveň vyplýva, že stavebník svoje oprávnenie k predmetným pozemkom neodvodzoval od vlastníckeho práva, ale od iného právneho titulu označeného v žiadosti ako „nájomná zmluva“.

Regionálny úrad zistil, že administratívny spis neobsahuje nájomnú zmluvu označenú v žiadosti o stavebné povolenie ani inú listinu, na základe ktorej by bolo možné preskúmať existenciu, obsah a rozsah stavebníkom tvrdeného oprávnenia uskutočniť stavbu na predmetných pozemkoch.

Z listu vlastníctva č. 926 je evidentná existencia vecných bremien spočívajúcich v práve prechodu a prejazdu. Listina, na základe ktorej boli tieto práva zriadené, sa však v administratívnom spise nenachádza, a preto nebolo možné preskúmať jej obsah, rozsah ani prípadný vzťah k povoľovanej stavbe.

Regionálny úrad konštatuje, že administratívny spis vedený pod spis. číslom OCÚHM-S2024/00162 nebol vedený spôsobom umožňujúcim jednoznačne overiť všetky podklady, z ktorých stavebný úrad pri vydaní stavebného povolenia vychádzal.
Zo spisu nie je možné spoľahlivo zistiť, či obsahuje všetky listiny, ktoré mal stavebný úrad ku dňu vydania rozhodnutia k dispozícii, ani overiť úplnosť podkladov, o ktoré oprel svoje skutkové a právne závery.

Regionálny úrad ďalej zistil, že odôvodnenie stavebného povolenia sa nevysporadúva so všetkými rozhodujúcimi skutkovými okolnosťami významnými pre posúdenie splnenia podmienok ustanovenia § 58 ods. 2 stavebného zákona.

V rozhodnutí absentuje vysvetlenie právneho vzťahu medzi stavebníkom a vlastníkom dotknutých pozemkov, absentuje vyhodnotenie stavebníkom tvrdeného právneho titulu

a nie je zrejmé, na základe akých skutkových zistení stavebný úrad dospel k záveru, že predmetné pozemky sú vo vlastníctve stavebníka.

Uvedené skutočnosti však regionálny úrad nepovažuje za samostatný dôvod zrušenia preskúmavaného rozhodnutia podľa § 65 ods. 2 správneho poriadku. Ich význam spočíva v tom, že podporujú záver o nemožnosti overiť skutkové a právne úvahy stavebného úradu pri posudzovaní splnenia podmienok ustanovených v § 58 ods. 2 stavebného zákona a zároveň potvrdzujú, že otázka oprávnenia stavebníka uskutočniť stavbu na pozemkoch vo vlastníctve inej osoby nebola v pôvodnom konaní dostatočne zistená, vyhodnotená a premietnutá do odôvodnenia rozhodnutia.

Podľa § 3 ods. 1, § 3 ods. 4 a § 32 ods. 1 správneho poriadku sú správne orgány povinné postupovať v súlade so zákonom, svedomito a zodpovedne sa zaoberať každou vecou a presne a úplne zistiť skutočný stav veci.

Podľa § 65 ods. 1 až 3 správneho poriadku nadriadený správny orgán preskúmava právoplatné rozhodnutie mimo odvolacieho konania, ak má pochybnosti o jeho súlade so zákonom, pričom vychádza zo skutkového a právneho stavu existujúceho v čase vydania preskúmavaného rozhodnutia.

Podľa § 58 ods. 2 stavebného zákona musí stavebník preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo stavby alebo že má k pozemku alebo stavbe iné právo, ktoré ho oprávňuje uskutočniť navrhovanú stavbu.

Podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona sa za iné právo k pozemkom a stavbám považuje najmä právo vyplývajúce z nájomnej zmluvy, právo zodpovedajúce vecnému bremenu alebo iné právo založené záväzkovým alebo vecnoprávnym vzťahom.

Podľa § 62 ods. 1 a § 63 stavebného zákona môže stavebný úrad vydať stavebné povolenie iba v prípade, ak preskúmal splnenie všetkých zákonných podmienok a dospel k záveru, že sú splnené.

Z citovaných ustanovení vyplýva, že pokiaľ stavebník nie je vlastníkom pozemku, stavebný úrad môže vydať stavebné povolenie len za predpokladu, že je spoľahlivo preukázané jeho vlastnícke alebo iné právo k predmetnému pozemku v rozsahu požadovanom § 58 ods. 2 v spojení s § 139 ods. 1 stavebného zákona.

Za rozhodujúce zistenie považuje regionálny úrad rozpor medzi obsahom žiadosti stavebníka a skutkovými závermi uvedenými v odôvodnení stavebného povolenia.

Zo žiadosti o stavebné povolenie vyplýva, že stavebník svoje oprávnenie k pozemkom odvodzoval od iného právneho titulu označeného ako „nájomná zmluva“, pričom ako vlastníka pozemkov označil spoločnosť ZEDA B. BYSTRICA, s.r.o.. Napriek tomu stavebný úrad v odôvodnení stavebného povolenia uviedol, že predmetné parcely sú podľa evidencie katastra

nehnuteľností vo vlastníctve stavebníka. Takýto skutkový záver nemá oporu v obsahu administratívneho spisu, v údajoch katastra nehnuteľností ani v samotnej žiadosti stavebníka. Regionálny úrad preto dospel k záveru, že stavebný úrad pred vydaním stavebného povolenia nepreukázal a nevyhodnotil splnenie podmienok ustanovených v § 58 ods. 2 v spojení s § 139 ods. 1 stavebného zákona. Namiesto riadneho posúdenia právneho titulu stavebníka založil svoje rozhodnutie na skutkovom závere o vlastníctve pozemkov stavebníkom, ktorý nemal oporu v podkladoch konania.

Uvedený postup je v rozpore s § 3 ods. 1, § 3 ods. 4 a § 32 ods. 1 správneho poriadku a súčasne znamená, že nebolo preukázané splnenie podmienok ustanovených v § 58 ods. 2, § 62 ods. 1 a § 63 stavebného zákona.

Regionálny úrad sa v súlade s § 65 ods. 2 správneho poriadku zaoberal aj otázkou ochrany práv nadobudnutých dobromyseľne. Zistil, že nezákonnosť rozhodnutia nespočíva v odstrániteľnom procesnom pochybení alebo vo formálnom nedostatku, ale v nepreukázaní splnenia základnej hmotnoprávnej podmienky, od ktorej závisí samotná zákonnosť stavebného povolenia. Regionálny úrad pritom nevychádza zo záveru, že stavebník k dotknutým pozemkom nemal právny titul oprávňujúci uskutočniť stavbu.

Predmetom tohto konania nebolo posúdenie existencie alebo neexistencie takéhoto právneho titulu, ale preskúmanie, či stavebný úrad ku dňu vydania stavebného povolenia zákonným spôsobom preveril a vyhodnotil splnenie podmienok podľa § 58 ods. 2 stavebného zákona.

Za týchto okolností dospel regionálny úrad k záveru, že verejný záujem na zachovaní zákonnosti rozhodovania stavebných úradov prevažuje nad zachovaním účinkov rozhodnutia vydaného bez spoľahlivého preukázania splnenia zákonných podmienok na jeho vydanie.

Uvedené porušenie zákona svojou intenzitou prevyšuje ochranu práv nadobudnutých v dobrej viere, keďže sa týka samotného splnenia základnej hmotnoprávnej podmienky pre vydanie stavebného povolenia.

Na základe vyššie uvedených skutočností dospel regionálny úrad k záveru, že rozhodnutie Obce Horná Mičiná, stavebného úradu č. OCÚHM-S2024/00162/rozh. zo dňa 10.12.2024 bolo vydané v rozpore s § 58 ods. 2 v spojení s § 139 ods. 1, § 62 ods. 1 a § 63 stavebného zákona, ako aj v rozpore s § 3 ods. 1, § 3 ods. 4 a § 32 ods. 1 správneho poriadku.

Stavebný úrad vydal rozhodnutie bez spoľahlivého preukázania splnenia základnej hmotnoprávnej podmienky pre vydanie stavebného povolenia, pričom svoje skutkové závery založil na zisteniach, ktoré nemali oporu v podkladoch konania. Takto zistená nezákonnosť hmotnoprávnej povahy odôvodňuje postup podľa § 65 ods. 2 správneho poriadku.

Uvedené porušenie zákona svojou intenzitou prevyšuje ochranu práv nadobudnutých v dobrej viere, a preto regionálny úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podľa § 53 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho oznámenia. Odvolanie sa podáva na Regionálnom úrade pre územné plánovanie a výstavbu Banská Bystrica, Partizánska cesta 3, 974 01 Banská Bystrica.

O podanom odvolaní rozhoduje Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky ako nadriadený správny orgán. Po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov je toto rozhodnutie preskúmateľné správnym súdom podľa zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok..

Ing. Janka Mylbachrová
riaditeľka
Regionálnemu úradu pre územné
plánovanie a výstavbu Banská Bystrica

Oznámenie rozhodnutia verejnou vyhláškou:

Toto rozhodnutie sa účastníkom konania doručuje verejnou vyhláškou. Podľa § 26 ods. 2 správneho poriadku bude táto verejná vyhláška vyvesená na úradnej tabuli Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Banská Bystrica. 15-ty deň vyvesenia verejnej vyhlášky na úradnej tabuli Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Banská Bystrica je dňom doručenia tohto rozhodnutia účastníkom konania.

Verejná vyhláška bude zároveň zverejnená na webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavby Slovenskej republiky https://uupv.sk/o-urade/uradna-tabula/regionalny-urad-pre-uzemne-planovanie-a-vystavbu-banska-bystrica a na úradnej tabuli a webovom sídle obce Horná Mičiná a na centrálnej úradnej elektronickej tabuli CUET portálu www.slovensko.sk.

Deň vyvesenia verejnej vyhlášky na úradnej tabuli regionálneho úradu:

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Banská Bystrica
Partizánska cesta 602, 974 01 Banská Bystrica
-5-

pečiatka a podpis

Deň zvesenia verejnej vyhlášky z úradnej tabule regionálneho úradu:

.....

pečiatka a podpis

Zverejnenie verejnej vyhlášky na úradnej tabuli a webovom sídle obce Horná Mičiná:

zverejnené v dňoch: od ..... do .....

Doručí sa:

Účastníci konania, vlastníci pozemkov, vlastníci susedných nehnuteľností (pozemkov) - verejnou vyhláškou (vyvesené na úradnej tabuli)

Na vedomie :

1. WD Slovensko, s. r.o., Banícka 5, 969 01 Banská Štiavnica
2. Okresný úrad Banská Bystrica, OSŽP - OPaK, ŠVS, OH, Nám. Ľ. Štúra 1, 974 05 Banská Bystrica
3. StVPS, a. s. Partizánska cesta 5, 974 01 Banská Bystrica
4. Stredoslovenská distribučná a.s , Pri Rajčianke 2927/8, 010 47 Žilina
5. OR HaZZ, Komenského 27, 974 01 Banská Bystrica
6. SPP-distribúcia, Plátennícka 2, 821 09 Bratislava
7. Slovak Telekom, a.s Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
8. Technická inšpekcia, a. s., Trnavská cesta 56, 821 01 Bratislava

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_mimoodvolacie konanie_ zrušujúce k SP
Identifikátor:	28935/2026-17.1.2;92669/2026

Autorizácia elektronického dokumentu	
Dokument autorizoval:	Ing. Janka Mylbachrová 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:	24.11.2026 10:12:02 časové pásmo +01:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	24.11.2026 09:12:18 časové pásmo +01:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje: 28935/2026-17.1.2;92669/2026	

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	Ing. Katarína Dvorská
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	Referent
Označenie orgánu verejnej moci:	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky IČO: 54669464
Dátum vytvorenia doložky:	24.11.2026
Podpis a pečiatka:	