



VEREJNÁ VYHLÁŠKA

ROZHODNUTIE

o odvolaní

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, oddelenie štátnej stavebnej správy, ako orgán štátnej správy príslušný 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 § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), na základe spoločného odvolania Ing. Karola Richvalského, bytom Komenského 461/10, 089 01 Svidník; Ing. Vladimíra Lacka, bytom Vazovova 16, 811 07 Bratislava; Vladimíra Hutňana, bytom Komenského 461/10, 089 01 Svidník; Ing. Michala Gondeka, bytom Hrabova 724/7, 089 01 Svidník (ďalej aj ako „odvolatelia“), preskúmal rozhodnutie stavebného úradu mesta Svidník č. 96-162/2025-4 zo dňa 08.10.2025 a rozhodol takto:

Podľa § 59 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov **z a m i e t a** odvolanie a rozhodnutie mesta Svidník č. 96-162/2025-4 zo dňa 08.10.2025 **p o t v r d z u j e**.

Odôvodnenie:

Mesto Svidník, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“), vydalo dňa 08.10.2025 rozhodnutie č. 96-162/2025-4, ktorým podľa § 63 ods. 1 správneho poriadku zamietlo spoločný návrh na obnovu konania, ktorý podali dňa 16.01.2025 Ing. Karol Richvalský, bytom Komenského 461/10, 089 01 Svidník; Ing. Vladimír Lacko, bytom Vazovova 16, 811 07 Bratislava; Vladimír Hutňan, bytom Komenského 461/10, 089 01 Svidník; Ing. Michal Gondek, bytom Hrabova 724/7, 089 01 Svidník (ďalej aj ako „navrhovatelia“) proti právoplatnému rozhodnutiu mesta Svidník č. 1684-12571/2024 zo dňa 25.11.2024, právoplatné dňa 30.12.2024 vo veci stavebného povolenia stavby „Dom s dvoma bytovými jednotkami“ na pozemkoch parc. KN - C č. 74/3, 80/23 k. ú. Svidník, pre stavebníka Ing. Peter Revický, Karpatská 784/17, 089 01 Svidník (ďalej len ako „stavebník“).

Proti uvedenému rozhodnutiu podali odvolatelia v zákonom stanovenej lehote dňa 13.11.2025 v zmysle § 54 ods. 1, 2 správneho poriadku odvolanie, v ktorom uvádzajú, že stavebný úrad nenariadil ústne pojednávanie spojené s miestnou obhliadkou a obnovu zamietol, ako by bol sám stavebníkom. V odôvodnení napadnutého rozhodnutia sa uvádzajú nepravdivé fakty so snahou spochybniť postavenie účastníkov konania. Stavebný úrad tak postavil nezákonným stavebným povolením finančný záujem stavebníka nad právom chránené záujmy účastníkov konania napriek tomu, že náprava je jednoznačne možná. V čase konania o obnove došlo k ďalšiemu odkúpeniu pozemku, na ktorom je možné bez problémov zrealizovať chýbajúce parkovacie miesta. Nasledovalo zverejnenie inzerátu, v ktorom sa pozemok ponúka na odpredaj ako jeden celok.

Odvolatelia poukazujú na skutočnosť, že o vydanom povolení sa dozvedeli z inzerátu na odpredaj pozemku s tým, že trvajú na obsahu odvolania a požadujú obnovu konania. Ďalej uvádzajú skutočnosti s celkovým prehľadom priebehu konania a odsuhlasovania zmluvy o budúcej zmluve o vecnom bremene.

V bode 1. podaného odvolania odvolatelia namietajú spôsob oznámenia verejnou vyhláškou iným spôsobom ako vo všetkých ostatných konaniach. V ostatných prípadoch sú obyvatelia bytových domov informovaní prostredníctvom správcov alebo predsedov spoločenstiev, čo sa v danom prípade nestalo. Podľa názoru najvyššieho súdu (3Sžp/11/2013), účelom novely § 26 správneho poriadku je, aby boli účastníci konania s obsahom dôležitej písomnosti bezpečne oboznámení, a teda, aby sa informácia o začatí konania dostala do sféry ich vnímania. V tomto prípade sa toto nestalo a nie sú všetci účastníci konania informovaní o veci, hoci by mali byť.

Namietajú, že stavebný úrad doručil písomnosti iba stavebníkovi a projektantovi (bez právnych účinkov), avšak iba tomu, ktorý vypracoval stavebnú časť stavby objekt SO 01. Projektanti plynofikácie, el. prípojky, vodovodu a kanalizácie sú rozdielni. Verejná vyhláška nebola v zmysle vyššie uvedeného zverejnená obvyklým spôsobom, na mieste obvyklom, čo spôsobilo nezákonnosť, nerovnosť v právach a nedoručenie písomností.

Odvolatelia následne citujú časť rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8Sžf/90/2014 s tým, že ak si ľudia zvyknú na to, že budú informovaní tak, ako boli a ako sú informovaní účastníci konania vo všetkých ostatných zverejnených prípadoch, legitímne očakávajú, že takto budú informovaní aj oni.

V bode 2. odvolania sa odvolatelia vyjadrujú k parkovacím miestam tak, že nie je prípustné, aby sa parkovacie státi pri rodinnom dome akceptovali mimo pozemku stavebníka a aby bola ďalšia stavba s dvoma chýbajúcimi parkoviskami povolená v lokalite hneď vedľa 5 bytového domu s chýbajúcimi parkoviskami, čo už v súčasnosti spôsobuje problémy. Zmluva na parkovacie miesto je iba pokusom o prekrytie nezákonnosti. Ak by bolo bežnou praxou povoľovanie rodinných domov s parkovacími státiami do 300 m od pozemku, vznikol by v území chaos. Podľa názoru odvolateľov, užívanie rodinného dvojdomu s parkovacím miestom vzdialeným do 300 m od pozemku je logickým nezmyslom a je jasné, že jeho vlastníci alebo návštevy zaparkujú vozidlá pri bytových domoch odvolateľov. Stavba bez dostatočného počtu parkovacích miest nespĺňa všeobecne technické podmienky na výstavbu (§ 43e a § 47 stavebného zákona, vyhl. č. 453/2002 Z. z.).

Odvolatelia namietajú porušenie § 8 ods. 2 a 3 a § 45 ods. 1 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. s tým, že z platnej STN vyplýva, že na jednu bytovú jednotku sú potrebné najmenej dve parkovacie státi. Rodinný dom v danom prípade obsahuje dve bytové jednotky, z čoho vyplýva, že 2 parkovacie miesta pre dvojdom sú nedostačujúce. V takom prípade bude mať jedna bytová jednotka jedno parkovacie miesto, čo je v rozpore s platnou STN a s § 8 ods. 3 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. Pre nájomné zmluvy je charakteristická ich dočasnosť a vypovedateľnosť.

Zaplátanie spisu tretím parkovacím miestom sa udialo až po podaní návrhu na obnovu konania, o čom svedčí záväzné stanovisko mesta Svidník a stanovisko OÚ OSŽP Svidník, kde je uvedené, že ide o stavbu s dvoma parkovacími miestami.

Stavebný úrad si nezákonnosť uvedomil po podaní návrhu na obnovu konania a túto zaplátal dodatočne vypracovaným výpočtom a nájomnou zmluvou na tretie parkovacie miesto. Projektová dokumentácia a technická správa predložená na vyjadrenie OÚ OSŽP Svidník neobsahuje výpočet parkovacích miest, obsahuje iba konštatovanie o dvoch parkovacích miestach. Parkovacie státi pre rodinný dom mimo pozemku stavebníka nie je možné akceptovať podľa § 8 ods. 2 a § 45 ods. 1 vyhlášky č. 532/2002 Z. z.

Odvolatelia poukazujú na skutočnosť, že rodinný dvojdom má dve účelové jednotky, z čoho vyplýva, že počet parkovacích miest 4. Tri miesta sú pre dvojdom v lokalite s nedostatočným počtom parkovacích miest nepostačujúce, pričom parkovacie miesta musia byť zachované po celú dobu životnosti stavby. Medzi nájomnou zmluvou na parkovacie miesto a stavebným povolením neexistuje žiadna súvislosť. V stavebnom povolení nie je zmluva spomenutá a zmluva bola do spisu založená po podaní návrhu na obnovu konania. Podľa názoru odvolateľov, nezákonnosť nie je možné obhájiť zodpovednosťou projektanta, ani vlastným výkladom noriem. Samotná absencia záväzného stanoviska cestného správneho orgánu v stavebnom konaní je dôkazom toho, že vec z tohto hľadiska nebola vôbec posúdená, výsledkom čoho je nezákonné povolenie stavby bez potrebných parkovacích miest na úkor vlastníkov bytov, ktorým sa sťažuje užívanie. Všetci vlastníci garáží sú bez pochyby účastníkmi konania. Už v súčasnosti sú ich práva porušované z dôvodu nedostatku parkovacích miest susedného 5 bytového domu a povolením ďalšieho objektu bez potrebného počtu parkovacích miest sa

situácia ešte zhorší. Spochybňovanie postavenia účastníkov konania považujú odvolatelia za absurdné a je potom namieste spochybniť použitie verejnej vyhlášky.

V bode 3. odvolania odvolatelia namietajú neuvedenie parcelných čísel v stavebnom povolení. Na pozemku parc. KN C č. 80/1, 202/1, k. ú. Svidník na objekt SO 02 – inžinierske siete nie je stavba povolená. Stavebné povolenie je v rozpore s overenou projektovou dokumentáciou, ktorá je zhotovená (SO 02) na pozemkoch parc. č. 80/1 a 202/1, k. ú. Svidník. Takéto stavebné povolenie odvolatelia považujú za zmatečné a nepreskúmateľné.

Uvádzajú, že zmluva o budúcej zmluve o vecnom bremene bola podpísaná až v deň vydania stavebného povolenia bez prerokovania v mestskom zastupiteľstve. Zmluva bola účinná dňa 14.01.2025, pretože zverejnená bola až dňa 13.01.2025. Účinnosť zmluvy je jej vlastnosť, ktorá spôsobuje vznik, zmenu a zánik práva povinností z nej vyplývajúcich s tým, že tento dátum je však až po právoplatnosti stavebného povolenia. Obhajovať porušenie zákona zásadou predchádzania prietahom a s maximálnou mierou procesnej zodpovednosti je podľa odvolateľov scestné. Úmysel zatajiť pozemok parc. č. 80/1 a 202/1, k. ú. Svidník pre objekt SO 02 v stavebnom povolení dokazuje aj veta vo výroku stavebného povolenia, ktorú odvolatelia následne citujú. Preto nemožno hovoriť o práve stavebníka nadobudnutom dobromyseľne. Iné právo k pozemkom malo byť dokladované a zmluva mala byť zverejnená a účinná pri podaní žiadosti o stavebné povolenie a nie až po právoplatnosti stavebného povolenia.

Odvolatelia namietajú porušenie § 10 ods. 1 písm. c) vyhlášky č. 453/2002 Z. z., § 139 ods. 1 písm. a), § 58 ods. 2, § 60 ods. 1, ods. 2 písm. b), § 39a ods. 1 a ods. 2 písm. b) stavebného zákona, § 9 ods. 1 písm. c), § 4 ods. 2 písm. c), § 3 ods. 3 písm. a) vyhlášky č. 453/2000 Z. z. s tým, že stavebný úrad mal konanie prerušiť a vyzvať stavebníka na preukázanie iného práva k pozemkom parc. č. 80/1 a 202/1, k. ú. Svidník a na dopracovanie projektovej dokumentácie v zmysle § 9 ods. 1 písm. c) vyhlášky č. 453/2000 Z. z., k čomu nedošlo. Odvolatelia majú za to, že stavebný úrad konal preukázateľne v rozpore s uvedenými ustanoveniami a že zverejnením dokumentov bez uvedenia parcelných čísel a neúplným rozsahom stavby uviedol účastníkov konania do omylu. Výsledkom je zmatečné a nepreskúmateľné rozhodnutie.

V bode 4. odvolania odvolatelia poukazujú na prístupovú komunikáciu s tým, že stavebný úrad v danom prípade nevyvrátil porušenie § 6 ods. 6 vyhlášky č. 532/2002 Z. z., ani fakt, že prístupová komunikácia nebola povolená na účel prejazdu vozidlami k susednému pozemku. Samotný zápis z LV nie je v žiadnom prípade dôkazom o povolení komunikácie, ktorá je v dokumentácii navrhnutá na účel prístupovej komunikácie k rodinnému domu. Doklad o povolení tejto komunikácie na účel prejazdu na iný pozemok neexistuje. Ide o oplotený dvor pri 5-bytovej jednotke – spevnenú plochu zámkovou dlažbou, ktorá slúži obyvateľom 5 bytového domu ako jediný prístup k ich bytom. Režim dopravy je na takomto dvore nepochybne iný ako na prístupovej komunikácii. Táto prístupová komunikácia nebola predmetom konania.

S poukazom na § 6 ods. 6 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. odvolatelia namietajú, že spôsob umiestnenia prístupovej komunikácie nie je reálny a ak by sa mala stavba takto realizovať, vozidlá budú prechádzať popri bytovom dome len niekoľko centimetrov od fasády. Stavebný úrad nevykonal miestnu obhliadku za prítomnosti cestného správneho orgánu a ignoroval už teraz zlý stav parkovania a dopravy v tejto lokalite. Uvedeným postupom došlo k porušeniu § 6 ods. 6 a § 7 ods. 2 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. a ďalej namietajú, že v stavebnom povolení nie je tento prístup zadefinovaný, je vyznačený iba v priloženej situácii stavby ako jediný prístup. V konaní sa nevyjadril cestný správny orgán a prístupová komunikácia, ktorá má slúžiť ako prístup k stavbe dvojdomu, nie je na tento účel povolená alebo určená relevantným dokladom, stavebnotechnický stav spevnenej plochy zámkovou dlažbou nie je na tento účel vyhodnotený ani v technickej správe v PD.

Zápis v LV nie je dôkazom o existencii povolenia prístupovej komunikácie alebo o jej vhodnosti, či použiteľnosti na účel prejazdu na iný stavebný pozemok. Vyjadrenie cestného správneho orgánu po právoplatnosti stavebného povolenia v rámci obnovy konania je neakceptovateľné. Cestný správny orgán mal v stavebnom konaní vydať záväzné stanovisko, z ktorého by bolo zrejmé, o aký druh prístupovej komunikácie ide a na aký účel bude použitá. Nie je možné ponechať v platnosti stavebné povolenie, bez konkrétneho zadefinovania prístupu do stavebného povolenia. Projekt organizácie výstavby s reálnymi dočasnými vjazdami na stavenisko je potrebné riadne prejednať so správcami bytových domov a s účastníkmi konania.

Podľa názoru odvolateľov, nesmie sa stať bežnou praxou, že ktokoľvek si vyloží dvor zámkovou dlažbou, na základe GP si nechá zapísať pozemok (zmena kultúry pozemku) ako komunikáciu a bude sa s úradom tváriť, že prístupová komunikácia k inej stavbe je hotová a na tento účel určená. Ust. § 6 ods. 6 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. nie je možné týmto spôsobom obchádzať a vyrábať takto prístupové komunikácie (pozemné komunikácie) zo spevnených plôch v tesnom dotyku s fasádou bytových domov.

Uvádzajú, že komunikácia mala byť súčasťou vyhodnotenia podkladov v stavebnom konaní a mala byť na tento účel riadne určená po vyhodnotení z hľadiska dodržania všeobecných technických požiadaviek na výstavbu a prísl. STN záväzným stanoviskom cestného správneho orgánu vydaným v zmysle § 65 ods. 2 stavebného zákona v intenciách cestného zákona. Takto povolená stavba v danom prípade nespĺňa všeobecné technické požiadavky na navrhovanie stavieb podľa § 47 písm. b) stavebného zákona a vyhlášky č. 532/2002 Z. z. V predmetnom bode 4. odvolania odvolatelia poukazujú zároveň na rozsudok NSSR sp. zn. 7Sžo/18/2016.

V bode 5. odvolania odvolatelia namietajú spôsob oznámenia verejnou vyhláškou iným spôsobom ako vo všetkých ostatných konaniach s tým, že v ostatných prípadoch sú preukázateľne obyvatelia bytových domov informovaní prostredníctvom správcov alebo predsedov spoločenstiev a informovaní sú aj ostatní účastníci konania, avšak v danom prípade sa tak výnimočne nestalo.

S poukazom na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Sžp/11/2013 vo vzťahu k § 26 správneho poriadku uvádzajú, že účastníci konania majú byť s obsahom dôležitej písomnosti bezpečne oboznámení, a teda sa má informácia o začatí konania dostať do sféry ich vnímania. V danom prípade sa toto nestalo. Namietajú, že pojmovým znakom obvyklého spôsobu je, že sa opakovane uplatňuje a dodržiava. Ak si ľudia zvyknú na to, že budú informovaní tak, ako vo všetkých ostatných prípadoch, legitímne očakávajú, že takto budú informovaní aj oni. Namietajú, že v danom prípade verejná vyhláška nebola v zmysle uvedeného rozsudku zverejnená obvyklým spôsobom, a tým na mieste obvyklom, čo spôsobilo nezákonnosť, nerovnosť v právach a nedoručenie písomností.

V zmysle rozsudku NSSR sp. zn. 8Sžf/90/2014 odvolatelia poukazujú na právnu istotu, spravodlivosť, ochranu legitímnych očakávaní s tým, že účelom legitímneho očakávania je garancia čitateľnosti správania sa orgánov verejnej moci o ochrana súkromných osôb pred nepredvídateľným mocenským zásahom do ich právnej situácie, na vyústenie ktorej do určitého výsledku sa spoliehali.

Pokiaľ ide o ochranu ovzdušia, v bode 6. odvolania odvolatelia namietajú, že nie je akceptovateľný názor, že ak sa vyjadril okresný úrad, ako orgán ochrany ovzdušia, potom je všetko v poriadku. Podľa ich názoru, stanovisko zo strany mesta Svidník, ako orgánu ochrany ovzdušia nebolo vydané a stavba nebola riadne posúdená z hľadiska ochrany ovzdušia. Aj nedostatky z hľadiska ochrany ovzdušia je možné riešiť v obnove konania.

V závere odvolania odvolatelia namietajú, že stavebný úrad vydal rozhodnutie, pričom nevychádzal zo skutočne zisteného stavu veci. Nenariadenie ústneho pojednávania svedčí o tom, že práva stavebníka, resp. finančný, či developerský záujem, bol postavený nad práva a právom chránené záujmy účastníkov konania. Obnovou konania je možné zriadiť nápravu, o čo stavebný úrad nemá záujem. Napadnuté rozhodnutie požadujú zrušiť ako nezákonné, pretože na obnovu konania je dosť dôvodov.

Súčasťou odvolania je písomnosť odvolateľov zo dňa 12.11.2025 označená ako „Upovedomenie o oprave chyby v podanom odvolaní“, v ktorom uvádzajú správne znenie čísla napadnutého rozhodnutia a dňa jeho vydania.

Stavebný úrad v súlade s § 56 správneho poriadku upovedomením č. 96-162/2025-5 zo dňa 19.11.2025 upovedomil účastníkov konania o podanom odvolaní a vyzval ich, aby sa k nemu vyjadrili najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia.

K podanému odvolaniu sa účastníci konania nevyjadrili.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, predložil ho listom č. 96-162/2025-6 zo dňa 05.01.2026 spolu so spisovým materiálom regionálnemu úradu v súlade s § 57 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní spolu s vyjadrením k námietkam odvolateľov uvedených v odvolaní.

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, ako príslušný odvolací orgán (ďalej len ako „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:

Navrhovatelia podali dňa 16.01.2025 na stavebný úrad návrh na obnovu konania vo veci právoplatného rozhodnutia – stavebného povolenia č. 1684-12571/2024 zo dňa 25.11.2024 pre stavbu „Dom s dvoma bytovými jednotkami“. Ako dôvody obnovy konania uviedli:

1. Nedoručenie oznámenia o začatí konania účastníkom konania zákonným spôsobom.
2. Neumožnenie nahliadnutia do spisu účastníkovi konania Ing. Michalovi Gondekovi dňa 13.01.2024.
3. Nezákonnosť stavebného povolenia, rozpor s územným plánom a následky vo vzťahu k právom chránených záujmov účastníkov konania.

Stavebný úrad vydal dňa 27.01.2025 rozhodnutie č. 96-162/2025-2, ktorým podľa § 63 ods. 1 správneho poriadku zamietol návrh na obnovu konania, ktorý spoločne podali dňa 16.01.2025 navrhovatelia proti právoplatnému rozhodnutiu mesta Svidník č. 1684-12571/2024 zo dňa 25.11.2024, právoplatné dňa 30.12.2024, vo veci stavebného povolenia stavby „Dom s dvoma bytovými jednotkami“ na pozemkoch parc. KN – C č. 74/3, 80/23 k. ú. Svidník, pre stavebníka: Ing. Peter Revický, Karpatská 784/17, 089 01 Svidník.

Na základe spoločného odvolania zo dňa 10.02.2025 podaného navrhovateľmi, odvolací orgán rozhodnutím č. 10191/2025-15.1.2/28371 zo dňa 23.05.2025 podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku zrušil rozhodnutie mesta Svidník č. 96-162/2025-2 zo dňa 27.01.2025 a vec mu vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie najmä z dôvodu, že stavebný úrad vydal napadnuté rozhodnutie bez oznámenia o začatí konania, čím boli navrhovateľom a ostatným účastníkom konania odopreté ich procesné práva, najmä právo vyjadriť sa k podkladom rozhodnutia a obhajovať svoje práva a záujmy; že stavebný úrad neupovedomil účastníkov konania o podklade pre rozhodnutie vo vzťahu k posúdeniu súladu stavby s územným plánom mesta a že stavebný úrad nedostatočne odôvodnil napadnuté rozhodnutie a nenáležite sa vysporiadal s námietkami navrhovateľov.

Po vrátení spisového materiálu, stavebný úrad oznámením č. 969-162/2025-3 zo dňa 29.07.2025 oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie konania o obnove konania s tým, že im umožnil uplatniť svoje námietky do 7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia, umožnil im vyjadriť sa k podkladom pre rozhodnutie a nechať sa v konaní zastupovať splnomocneným zástupcom.

Dňa 18.08.2025 doručil stavebnému úradu svoje námietky BYTSPOL EČKO, Komenského 461, 089 01 Svidník, ktorý uviedol, že bytový dom je zo všetkých strán obklopený miestnymi komunikáciami a nemá dostatočne tiché zázemie (zeleň, priestor pre deti a pod.) ako ostatné bytové domy, ako aj nedostatok parkovísk. Eviduje ďalšiu žiadosť o odpredaj pozemku v danej lokalite pre toho istého stavebníka, no z materiálov MsZ nie je zrejmý účel odpredaja, čo nie je bežné. Bude sa brániť tomu, aby v blízkosti bytového domu došlo k výstavbe akéhokoľvek objektu, ktorý by nemal potrebný počet parkovísk a ktorý by aj iným spôsobom mohol spôsobiť nepriateľný stav pre obyvateľov bytového domu.

Nerozumie prístupu mesta Svidník, ktoré povolilo rodinný dom bez oplotenia a s parkoviskom pri spol. IRBIS, pretože takéto vzdialené parkoviská sú nezmyselné a dôjde k zhoršeniu aj tak zlého stavu parkovania, nakoľko nikto nezabráni majiteľom rodinného domu stáť na verejných parkoviskách pri bytovom dome. Pozemok bol po vydaní stavebného povolenia ponúknutý na odpredaj ako vhodný na podnikanie. Domnieva sa, že dôvod odpredaja ďalšieho priľahlého pozemku mal a má byť zverejnený zvlášť, ak ide o člena majetkovej

komisie. Je potrebné brať ohľad na vlastníkov bytov a bolo by vhodné prerokovať akúkoľvek plánovanú výstavbu aj so správcami, či predsedami spoločenstiev okolitých bytových domov. Pri zriadení priestoru (drevené budky) pre pracovníkov VPP vedľa bytového domu nebol nikto z predsedov spoločenstiev oslovený a odstrašujúci vzhlad týchto objektov spolu s ranným hlukom musia strpieť. V prípade nepovolenia alebo zamietnutia obnovy konania zvažuje BYTSPOL EČKO využiť petičné právo.

Dňa 15.08.2025 doručila svoje vyjadrenie v konaní spol. GAS – MG, spol. s r. o., so sídlom Komenského 315, 089 01 Svidník, v zastúpení Ing. Michal Gondek, v ktorom uviedla, že nesúhlasí so stavbou tak, ako je naprojektovaná a trvá na obnove konania s tým, že v obnovenom konaní žiada uskutočniť ústne pojednávanie. V novom konaní bude svoje námietky uplatňovať, nakoľko ich nemohol uplatniť ako účastník konania z dôvodu nesprávneho postupu stavebného úradu, hlavne nezverejnenia priebehu inžinierskych sietí SO 02 na pozemku parc. KN C č. 80/1, ich nevyznačenia do prílohy stavebného povolenia a z dôvodu, že mu stavebný úrad odmietol nahliadnuť do celej projektovej dokumentácie. Námietky sa budú týkať najmä objektu SO 02 – priebehu inžinierskych sietí, ktoré kolidujú s jeho elektrickou prípojkou a odstupových vzdialeností ostatných inžinierskych sietí s ohľadom na platné predpisy a platné STN a bude súčasne uplatňovať nesúhlas s orientovaním vstupov do rodinného domu a osadením okien smerom k jej budove.

Nesúhlas s počtom parkovacích miest uvádza v spoločnom stanovisku, ktoré bude stavebnému úradu doručené osobitne. Registruje aj žiadosť stavebníka o odkúpenie ďalšieho pozemku.

Podľa jej názoru, stavebné povolenie na dvojdom nemôže ostať v takom stave, v akom bolo vydané. Potrebné je buď povoliť obnovu konania alebo ho zrušiť ako nezákonné, zmätočné a rizikové a pre nedostatok parkovísk aj obťažujúce. Kolíziu sietí treba riadne prerokovať tak, ako pri ostatných stavbách. Siete pre dvojdom tesne vedľa jej murovaného oplotenia musia byť v súlade s STN s dodržaním ochranných pásiem a dohodnuté podmienky musia byť zapracované do stavebného povolenia.

Dňa 15.08.2025 doručili navrhovatelia stavebnému úradu spoločné stanovisko, v ktorom uviedli, že trvajú na obnove konania vo veci právoplatného stavebného povolenia č. 1684-12571/2024 zo dňa 25.11.2024 a v novom stavebnom konaní žiadajú nariadiť ústne pojednávanie spojené s miestnou ohliadkou. Dôvody na obnovu konania sú stavebnému úradu dobre známe - napr. neuvedenie všetkých pozemkov stavby a znázornenie iba časti stavby do oznámenia o začatí konania a do stavebného povolenia, dodatočné dopĺňanie dokumentácie pri zriadení tretieho parkovacieho miesta. V oznámení o začatí stavebného konania žiadajú uviesť všetky parcelné čísla pozemkov, na ktorých je stavba navrhnutá a v situácii požadujú vyznačenie celej stavby, nie len jej časti. Situáciu stavby požadujú spracovať v zmysle § 9 ods. 1 písm. c) vyhlášky č. 453/2000 Z. z., aj vyznačiť rozsah vecného bremena 338,5 m² a teplovodné rozvody.

Zároveň požadujú v novom stavebnom konaní vydanie záväzných stanovísk mesta Svidník, ako cestného správneho orgánu, najmä, čo sa týka parkovacích miest a tiež stanovisko mesta Svidník, ako orgánu ochrany ovzdušia. Oznámenie o začatí konania žiadajú doručiť aj správcom susediacich bytových domov. Uvedenie § 61 ods. 6 stavebného zákona považujú navrhovatelia za vadu, pretože stavebné konanie ešte nezačalo.

Stavebný úrad následne vydal dňa 08.10.2025 rozhodnutie č. 96-162/2025-4, ktorým podľa § 63 ods. 1 správneho poriadku zamietol spoločný návrh na obnovu konania, ktorý navrhovatelia podali dňa 16.01.2025, týkajúci sa právoplatného rozhodnutiu stavebného úradu č. 1684-12571/2024 zo dňa 25.11.2024, právoplatné dňa 30.12.2024 vo veci stavebného povolenia stavby „Dom s dvoma bytovými jednotkami“ na pozemkoch parc. KN - C č. 74/3, 80/23 k. ú. Svidník, pre stavebníka: Ing. Peter Revický, Karpatská 784/17, 089 01 Svidník s odôvodnením, že stavebný úrad preskúmal všetky námietky a predložené dôkazy zo strany navrhovateľov a dospel k záveru, že neboli splnené podmienky na obnovu konania podľa § 62 správneho poriadku. Stavebný úrad nezistil, že by navrhovatelia predložili akékoľvek nové dôkazy, ktoré by spĺňali uvedené zákonné podmienky. Všetky námietky a pripomienky navrhovateľov sa týkali otázok, ktoré mohli byť uplatnené už v priebehu pôvodného konania.

Odvolací orgán po preskúmaní napadnutého rozhodnutia na podklade stavebným úradom predloženého spisového materiálu v danej veci, k dôvodom odvolania a k postupu stavebného úradu uvádza:

Podľa ustanovenia § 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 ustanovenia § 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.*

Podľa ustanovenia § 142l ods. 1 stavebného zákona, *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.*

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 ustanovenia § 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. 2 správneho poriadku *ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.*

Jednou zo záruk právnej stability vzťahov založených správnym rozhodnutím je záväznosť a nezmeniteľnosť právoplatného rozhodnutia. Aj v správnom práve zásadne platí princíp "rei iudicatae", ktorý znamená, že o právoplatne rozhodnutej veci nemožno znova rozhodovať. Výnimku tvoria mimoriadne opravné prostriedky (obnova konania a preskúmanie rozhodnutia mimo odvolacieho konania), ktorými sa dosahuje náprava právoplatných správnych rozhodnutí. Dôvodom pre takýto postup je existencia závažných skutočností, ktoré spochybňujú správnosť a spravodlivosť rozhodnutia. Spravidla pôjde o nedostatočné zistenie skutkového stavu alebo porušenie takých procesných podmienok, ktoré vyvolávajú pochybnosti o objektivite správneho konania.

Pokiaľ ide o obnovu konania, jej účelom je odstránenie uvedených nedostatkov a vydanie nového meritórneho rozhodnutia. So zreteľom na skutočnosť, že ide o mimoriadny opravný prostriedok, v porovnaní s odvolaním (rozkladom) správny poriadok ustanovuje určité obmedzenia (dôvodom obnovy môžu byť len skutočnosti ustanovené v správnom poriadku, časové limity na uplatnenie podnetu a pod.).

Všeobecnými predpokladmi obnovy konania sú: a) existencia právoplatného rozhodnutia, b) existencia aspoň jedného z taxatívne ustanovených dôvodov na obnovu konania uvedených v § 62 ods. 1 správneho poriadku, c) existencia oprávneného subjektu, ktorý podal návrh na obnovu konania (oprávneným subjektom na podanie návrhu na obnovu konania je len účastník pôvodného konania, príp. aj správny orgán, ak nariaďuje obnovu z dôvodov verejného záujmu); d) dodržanie lehoty na podanie návrhu na obnovu konania, a to tak subjektívnej, ako aj objektívnej; e) neexistencia dôvodov, pre ktoré je obnova konania neprípustná. Týmito dôvodmi sú udelenie súhlasu na občianskoprávny alebo pracovnoprávny úkon, prípadne rozhodnutie vo veci osobného stavu, ak bol účastník dobromyseľný.

Dôvody na obnovu konania sú taxatívne dané v § 62 správneho poriadku, ktorý v ods. 1 uvádza, že konanie pred správnym orgánom ukončené rozhodnutím, ktoré je právoplatné sa na návrh účastníka konania obnoví, ak

a) vyšli najavo nové skutočnosti alebo dôkazy, ktoré mohli mať podstatný vplyv na rozhodnutie a nemohli sa v konaní uplatniť bez zavinenia účastníka konania;

b) rozhodnutie záviselo od posúdenia predbežnej otázky, o ktorej príslušný orgán rozhodol inak;

c) nesprávnym postupom správneho orgánu sa účastníkovi konania odňala možnosť zúčastniť sa na konaní, ak to mohlo mať podstatný vplyv na rozhodnutie a ak sa náprava nemohla urobiť v odvolacom konaní;

d) rozhodnutie vydal vylúčený orgán (§ 9 a 13), ak to mohlo mať podstatný vplyv na rozhodnutie a ak sa náprava nemohla urobiť v odvolacom konaní;

e) rozhodnutie sa opiera o dôkazy, ktoré sa ukázali ako nepravdivé, alebo rozhodnutie sa dosiahlo trestným činom.

Podľa § 63 ods. 1 správneho poriadku, *obnovu konania povolí na návrh účastníka konania alebo nariadi správny orgán, ktorý vo veci rozhodol v poslednom stupni.*

Podľa § 63 ods. 5 správneho poriadku, *proti rozhodnutiu o obnove konania možno podať odvolanie (rozklad). Rozhodnutie o povolení alebo nariadení obnovy má odkladný účinok, pokiaľ sa napadnuté rozhodnutie ešte nevykonalo.*

Správny orgán v rámci konania o návrhu na obnovu konania skúma, či bol návrh uplatnený včas, oprávneným subjektom a či existujú zákonné dôvody na obnovu konania. Je potrebné poukázať na skutočnosť, že správny poriadok uplatnenie obnovy konania, ako mimoriadneho opravného prostriedku viaže na taxatívne stanovené dôvody obnovy konania uvedené v § 62 ods. 1 správneho poriadku.

Dostatočným dôvodom na obnovu konania nemôže byť situácia, keď si účastník konania svojím zavineným správaním privodil, že náprava nemohla byť urobená v odvolacom konaní.

Pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia a s ním súvisiaceho spisového materiálu odvolací orgán zistil, že stavebný úrad sa v danom prípade riadil právnym názorom odvolacieho orgánu uvedeným v predchádzajúcom rozhodnutí o odvolaní č. 10191/2025-15.1.2/28371 zo dňa 23.05.2025, keď účastníkom konania oznámil začatie konania vo veci podaného návrhu na obnovu konania zo dňa 16.01.2025 a zároveň im umožnil uplatniť svoje námietky v určenej lehote, ako aj vyjadriť sa k podkladom pre rozhodnutie, ktoré boli prístupné k nahliadnutiu na stavebnom úrade, t. j. účastníci konania mali možnosť oboznámiť sa s každým podkladom, ktorý je súčasťou spisového materiálu stavebného úradu, vyjadriť k nim i k spôsobu ich zistenia, prípadne navrhnúť ich doplnenie.

Námietky účastníkov konania uplatnené v prvostupňovom konaní sú obsahovo totožné s námietkami odvolateľov (napr. nedostatok parkovacích miest, nesprávne doručovanie písomností zo strany stavebného úradu, neuvedenie všetkých pozemkov stavby v právoplatnom stavebnom povolení, absencia záväzného stanoviska cestného správneho orgánu, absencia stanoviska mesta Svidník, ako orgánu ochrany ovzdušia), s tým, že stavebný úrad sa s nimi vysporiadal v odôvodnení napadnutého rozhodnutia č. 96-162/2025-4 zo dňa 08.10.2025, ako aj odvolací orgán už v predchádzajúcom rozhodnutí o odvolaní č. 10191/2025-15.1.2/28371 zo dňa 23.05.2025.

Nakoľko k jednotlivým námietkam odvolateľov sa odvolací orgán vyjadril už v uvedenom predchádzajúcom rozhodnutí o odvolaní a tieto odvolatelia opakovane uvádzajú v podanom odvolaní zo dňa 12.11.2025 bez podstatných zmien, ktoré by mali za následok iné posúdenie veci zo strany odvolacieho orgánu v tomto prípade, odvolací orgán poukazuje na odôvodnenie rozhodnutia č. 10191/2025-15.1.2/28371 zo dňa 23.05.2025 nasledovne:

K námietkam týkajúcim sa doručovania písomností stavebného úradu formou verejnej vyhlášky odvolací orgán opakovane uvádza, že podľa § 36 ods. 1 stavebného zákona, *stavebný úrad oznámi začatie územného konania dotknutým orgánom a všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené s pravidlami miestnym zisťovaním; začatie územného konania stavby podľa osobitného predpisu¹ sa oznamuje prednostne. Súčasne upozorní účastníkov, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania do 7 dní odo dňa, keď je návrh na začatie územného konania úplný.*

Podľa § 61 ods. 1 stavebného zákona, *stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania dotknutým orgánom, všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním; začatie stavebného konania stavby podľa osobitného predpisu sa oznamuje prednostne. Súčasne ich upozorní, že svoje*

námietky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny, sa neprihliada. Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o stavebné povolenie úplná.

Podľa § 140 stavebného zákona, *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.*

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.*

Na základe stavebníkom dňa 30.09.2024 podanej žiadosti o vydanie stavebného povolenia v spojenom územnom konaní o umiestnení stavby so stavebným konaním na stavbu „Dom s dvoma bytovými jednotkami“, na pozemku parc. KN C č. 74/3 a 80/23, k. ú. Svidník, stavebný úrad oznámením č. 1684-12571/2024 zo dňa 08.10.2024 formou verejnej vyhlášky v súlade s § 61 ods. 1 stavebného zákona oznámil začatie uvedeného konania účastníkom konania a dotknutým orgánom štátnej správy. Spôsob doručovania uvedeného oznámenia formou verejnej vyhlášky stavebný úrad odôvodnil väčším počtom účastníkov, čo je v súlade s § 61 ods. 4 stavebného zákona. Stavebný úrad zároveň nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 05.11.2024 s tým, že v oznámení upozornil účastníkov konania, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr na ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne a upozornil ich na možnosť nahliadnuť do podkladov rozhodnutia na stavebnom úrade. Zároveň stavebný úrad upozornil účastníkov konania, že ak sa niektorý z účastníkov nechá zastupovať, predloží jeho zástupca písomné splnomocnenie toho účastníka konania, ktorý sa nechá zastupovať (§ 17 ods. 3 správneho poriadku).

Doručovanie formou verejnej vyhlášky sa vykoná tak, že písomnosť sa vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu, ktorý písomnosť vydal. Pätnástym dňom vyvesenia písomnosti na úradnej tabuli správneho orgánu sa považuje písomnosť za doručенú, a to bez ohľadu na to, či sa adresát o tejto písomnosti dozvedel alebo nie. Táto písomnosť doručovaná formou verejnej vyhlášky sa tak stáva dokladom potvrdzujúcim, že bola adresátovi doručená zákonným spôsobom, ktorú správny orgán následne pripojí k spisu týkajúceho sa daného správneho konania, vrátane vyznačenia dňa, kedy bola písomnosť vyvesená na úradnej tabuli a dňa, kedy bola zvesená z úradnej tabuli a akými inými, čo v danom prípade stavebný úrad dodržal.

Odvolávanie sa odvolateľov na súdnu judikatúru v danom prípade nie je možné aplikovať predovšetkým z dôvodu, že podľa § 14 ods. 1 správneho poriadku, *účastníkom konania je ten, o koho právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach sa má konať alebo koho práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté; účastníkom konania je aj ten, kto tvrdí, že môže byť rozhodnutím vo svojich právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach priamo dotknutý, a to až do času, kým sa preukáže opak.*

Pojem účastník konania patrí ku kľúčovým pojmom správneho poriadku, pretože prostredníctvom tohto subjektu dochádza v správnom konaní k individualizácii abstraktných vzťahov upravených v hmotnoprávných predpisoch. Legálna definícia účastníka konania v správnom poriadku je formulovaná relatívne široko, aby postihla čo najširší okruh subjektov, ktorých sa môže správne konanie dotknúť.

Okruh účastníkov je vymedzený tak, že pre postavenie účastníka konania nepostačuje vlastnícke alebo iné právo k susednej nehnuteľnosti, ale musí byť splnená aj podmienka, že vlastnícke právo alebo právom chránené záujmy alebo povinnosti suseda môžu byť stavebným povolením dotknuté. Túto otázku vždy posudzuje stavebný úrad podľa okolností konkrétneho prípadu a na základe toho vymedzí okruh účastníkov

konania. Pod pojmom susedný pozemok treba podľa § 139 ods. 2 písm. c) rozumieť taký pozemok, ktorý má spoločnú hranicu s pozemkom, na ktorom sa má uskutočniť stavba. Pod pojmom susedná stavba treba podľa § 139 ods. 2 písm. d) rozumieť najbližšiu stavbu, a to aj keď nemá s navrhovanou stavbou spoločnú hranicu.

Z uvedeného vyplýva, že len tvrdenie o dotknutosti práv je nedostačujúce na preukázanie priznania účasti v konaní.

Pokiaľ ide o jednotlivých navrhovateľov, odvolací orgán uvádza, že Ing. Karol Richvalský je vlastníkom garáže v radovej zástavbe na pozemku parc. KN - C č. 80/5 k. ú. Svidník, zapísanej na LV č. 1999, ktorá nie je susednou stavbou ani susedným pozemkom v zmysle vyššie uvedeného a jeho práva, aj vzhľadom na diametrálne odlišný prístup k predmetnej garáži nie sú umiestnením a výstavbou predmetnej stavby nijako dotknuté. Odvolací orgán vo vzťahu k postaveniu Renáty Richvalskej, bytom Komenského 461/10, 089 01 Svidník uviedol, že táto je spoluvlastníčka bytu v bytovom dome na pozemku parc. KN - C č. 9/5, zapísanom na LV č. 2342, ktorý je v najkratšej vzdialenosti od odvolaním napádanej stavby cca 20 m. Vlastníci uvedeného bytového domu nie sú výstavbou rodinného dvojdomu nijako dotknutí.

Už v predchádzajúcom rozhodnutí o odvolaní odvolací orgán uvádza, že pokiaľ ide o odvolateľa Ing. Vladimíra Lacka, tento je spoluvlastníkom garáže v radovej zástavbe na pozemku parc. KN - C č. 80/10, k. ú. Svidník, zapísanej na LV č. 1986. Podľa predloženej projektovej dokumentácie je medzi predmetnou garážou a spevnenou plochou stavebníka určenou na parkovanie dvoch motorových vozidiel na pozemku parc. KN - C č. 80/23 k. ú. Svidník pozemok parc. KN - C č. 80/1, k. ú. Svidník vo vlastníctve mesta Svidník. Vzhľadom na uvedené, práva tohto účastníka konania nebudú výstavbou predmetnej spevnenej plochy dotknuté.

Vo vzťahu k odvolateľovi Vladimírovi Hutňanovi sa vzťahuje rovnaké odôvodnenie, ako odvolací orgán uviedol pri Renáte Richvalskej.

Pokiaľ ide o odvolateľa Ing. Michala Gondeka, tento je spoluvlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. 1410 k. ú. Svidník a je konateľom spoločnosti GAS-MG spol., s.r.o., Komenského 315, Svidník, ktorá je vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. 2051 pre k. ú. Svidník. Nehnuteľnosti zapísané na uvedených LV sú susednými nehnuteľnosťami k nehnuteľnostiam stavebníka, avšak dotknutosť práv nebola v danom prípade preukázaná a doručovanie na základe vyššie uvedeného v súlade so zákonom. Odvolací orgán poukazuje na skutočnosť, že nesúhlas účastníka konania s navrhovanou stavbou nemožno stotožňovať so záväznými požiadavkami dotknutých orgánov, predovšetkým, ak je súlad stavby s územným plánom jednoznačne preukázaný a je v súlade s verejnými záujmami.

K doručovaniu formou verejnej vyhlášky odvolací orgán považuje za dôležité uviesť, že v zmysle § 26 ods. 2 správneho poriadku sa doručenie verejnou vyhláškou sa vykoná vyvesením písomnosti po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu s tým, že súčasne správny orgán zverejňuje písomnosť na svojom webovom sídle, ak ho má zriadené a iba v prípade, ak je to vhodné, aj iným spôsobom v mieste obvyklým. Vhodnosť posudzuje správny orgán na základe svojej správnej úvahy. Aj v takomto prípade však ide výlučne o zverejnenie písomnosti, bez právnych účinkov jej doručenia. Z uvedeného vyplýva, že neobstojí námietka odvolateľov o nezákonnosti stavebného povolenia z dôvodu, že verejná vyhláška nebola zverejnená obvyklým spôsobom, napr. prostredníctvom správcov alebo predsedov spoločenstiev.

Pokiaľ ide o doručovanie písomností stavebného úradu v stavebnom konaní len jednému projektantovi s tým, že projektanti plynofikácie, el. prípojky, vodovodu a kanalizácie sú rozdielni, odvolací orgán uvádza, že všetkým účastníkom konania vrátane projektantov v časti, ktorá sa týka projektu stavby, boli písomnosti stavebného úradu doručované verejnou vyhláškou, nie jednotlivo, nakoľko stavebný zákon, ani správny poriadok nepripúšťajú duplicitné doručovanie.

K námietke odvolateľov týkajúcej sa nedostatočného počtu parkovacích miest odvolací orgán opakovane uvádza, že dve parkovacie stojiská sú rozhodnutím v merite veci povolené na pozemku stavebníka a zabezpečenie tretieho parkovacieho miesta stavebník v konaní riadne preukázal predložením Dohody o prenajatí parkovacieho miesta uzatvorenej dňa 30.10.2024 medzi spoločnosťou IRBIS DEVELOPENT s.r.o. ako

prenajímateľom a stavebníkom ako nájomcom s tým, že predmetom dohody je zaviazanie prenájomateľa prenechať nájomcovi do užívania parkovacie miesto na parkovisku, a to na pozemku parc. KN C č. 15/6, 15/10, k. ú. Svidník, označené ako parkovacie miesto č. 44. Zároveň v technickej správe (str. 12), je uvedený návrh počtu parkovacích stojísk podľa STN 73 6110, z ktorého je zrejmý celkový navrhovaný počet parkovacích stojísk a to v počte 3 ks. S poukazom na § 46 stavebného zákona odvolací orgán uvádza, že projektant vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods. 2. Za výpočet parkovacích miest, ktorý je súčasťou projektovej dokumentácie zodpovedá projektant, ktorý zhodnotil, vzhľadom na rozsah a charakter stavby, ich dostatočnosť. K predmetnej námietke odvolací orgán uvádza, že v spise sa nachádza aj vyjadrenie cestného správneho orgánu zo dňa 13.03.2025, kde k parkovacím miestam uviedol, že parkovacie plochy je potrebné riešiť v zmysle tabuľky č. 62-STN 73 61 10 r. 2024. Ku komunikácii uviedol, že k novostavbe ktorá je predmetom riešenia je jestvujúci vjazd vyložený zámkovou dlažbou, z ktorého sú prístupné existujúce byty a tri parkovacie miesta, z toho dôvodu sa príslušný cestný správny orgán nevyjadroval. Cestný správny orgán považuje existujúci vjazd aj za vjazd, ktorý bude slúžiť pre stavebné mechanizmy.

V tejto súvislosti je potrebné uviesť, že z predloženej projektovej dokumentácie stavby – Technickej správy vyplýva, že návrh počtu parkovacích miest vychádzal z STN 73 6110, r. 2024, tab. č. 62 tak, ako je uvedené vo vyjadrení cestného správneho orgánu zo dňa 13.03.2025.

K dopravnému napojeniu stavby je potrebné zároveň uviesť, že stavebník bude oprávnený užívať stavbu domu s dvoma bytovými jednotkami na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia s tým, že v kolaudačnom konaní je stavebný úrad taktiež povinný skúmať, či je zaistený bezpečný prístup a príchod k stavbe (vychádzajúc z § 81b písm. c) stavebného zákona). Z uvedeného vyplýva, že dopravným pripojením stavby sa bude stavebný úrad zaoberať aj v kolaudačnom konaní.

K námietke týkajúcej sa prístupovej komunikácie odvolací orgán opätovne uvádza, že v danom prípade ide o návrhové konanie, v ktorom nie je možné donútiť stavebníka realizovať stavbu, o ktorú v žiadosti nežiadal. V súlade so stavebným zákonom cesty musia byť zhotovené do začatia užívania stavby. Zároveň je potrebné poukázať na skutočnosť, že podľa listu vlastníctva č. 3677 pre k. ú. Svidník je pozemok parc. KN C č. 74/4, k. ú. Svidník pozemkom, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti. V zmysle ust. § 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych práv a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov sú údaje katastra hodnoverné, ak sa nepreukáže opak. Stavebný úrad, ani odvolací orgán nie je oprávnený tieto údaje spochybňovať s tým, že v konaniach podľa stavebného zákona je list vlastníctva verejná listina, ktorý je podkladom pre vydanie rozhodnutia vo veci samej.

K námietke neuvedenia parcelných čísel 80/1 a 202/1, k. ú. Svidník pre SO 02 – inžinierske siete odvolací orgán opakovane zdôrazňuje, že v oznámení o začatí konania č. 1684-12571/2024 zo dňa 08.10.2024 stavebný úrad ako predmet konania uviedol stavbu ako celok, a to: „Dom s dvoma bytovými jednotkami“. Z predloženej projektovej dokumentácie nachádzajúcej sa v predmetnom spise vyplýva, že objektová skladba predmetnej stavby je v rozsahu: SO 01 – Dom s dvoma bytovými jednotkami a SO 02 – Inžinierske siete. Neuvedenie tejto objektovej skladby v oznámení o začatí konania nespôsobuje nezákonnosť napadnutého rozhodnutia, nakoľko táto je zrejmá z projektovej dokumentácie, s ktorou sa účastníci konania mali možnosť oboznámiť sa v rámci prvostupňového konania. Vo vzťahu k neuvedeniu namietaného stavebného objektu v stavebnom povolení odvolací orgán uvádza, že z výroku napadnutého stavebného povolenia č. 1684-12571/2024 zo dňa 25.11.2024 je zrejmé, že predmetom povolenia bola aj prípojka NN vrátane odberného elektrického zariadenia, plynová prípojka vrátane odberného plynového zariadenia a vodovodná a kanalizačná prípojka.

K námietke odvolateľov, že v oznámení o začatí konania, ako aj v stavebnom povolení nebolo uvedené parcelné číslo pozemku, na ktorom boli povolené jednotlivé prípojky na inžinierske siete a k námietke, že zmluva o uzavretí budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena nadobudla účinnosť až po právoplatnosti stavebného povolenia č. 1684-12571/2024 zo dňa 25.11.2024, odvolací orgán už v predchádzajúcom rozhodnutí o odvolaní zdôraznil, že sa stotožňuje s týmito námietkami, avšak toto pochybenie stavebného úradu nie je takou nezákonnosťou, ktorá by v danom čase odôvodňovala postup podľa § 62 správneho poriadku.

S obsahovo obdobnou námietkou ochrany ovzdušia sa stavebný úrad vysporiadal v odôvodnení napadnutého rozhodnutia o nepovolení obnovy konania č. 96-162/2025-4 zo dňa 08.10.2025 a nakoľko sa s týmto odôvodnením odvolací orgán stotožňuje, nebude sa ďalej k predmetnej námietke vyjadrovať v tomto rozhodnutí o odvolaní.

Vychádzajúc z uvedeného a s poukazom na taxatívne vymedzené dôvody na obnovu konania v § 62 správneho poriadku, odvolací orgán uvádza, ani jeden z dôvodov uvádzaných odvolateľmi nezakladá dôvod na obnovu konania vo veci povolenia stavby „Dom s dvoma bytovými jednotkami“.

Vychádzajúc z uvedeného bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Toto rozhodnutie je v zmysle § 59 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní **konečné** a nie je možné proti nemu podať odvolanie. V zmysle § 6 ods. 1 v spojení s § 177 a nasl. zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok, rozhodnutie je preskúmateľné súdom.

JUDr. Elena Kahancová
riaditeľka

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 je dňom doručenia) a zároveň bude zverejnené na úradnej tabuli a webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR a na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli. Rozhodnutie sa súčasne zverejní na úradnej tabuli mesta Svidník a jeho webovom sídle.

17. 02. 2026

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

Pečiatka podpis:



Pečiatka, podpis:

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu
Slovenskej republiky
Regionálny úrad pre územné plánovanie
a výstavbu Prešov
Kúpeľná 6663/6, 080 01 Prešov
-5-

Účastníci konania (doručenie formou verejnej vyhlášky):

Navrhovateľ a fyzické a právnické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté.

Na vedomie (bez právnych účinkov doručenia):

1. Ing. Peter Revický, Karpatská 784/17, 089 01 Svidník – stavebník
2. PROJEKTANT SABINOV, s.r.o., 17. novembra 41/60, 083 01 Sabinov – projektant
3. Ing. Karol Richvalský, Komenského 461/10, 089 01 Svidník
4. Ing. Vladimír Lacko, Vazovova 16, 811 07 Bratislava
5. Vladimír Hutňan, Komenského 461/10, 089 01 Svidník
6. Ing. Michal Gondek, Hrabova 724/7, 089 01 Svidník
7. mesto Svidník, stavebný úrad, Sov. Hrdinov 200/33, 089 01 Svidník – po nadobudnutí právoplatnosti spolu so spisovým materiálom

Dotknuté orgány a organizácie:

1. mesto Svidník, orgán územného plánovania, Ul. Sov. Hrdinov 200/33, 089 01 Svidník
2. mesto Svidník, Ul. Sov. Hrdinov 200/33, 089 01 Svidník
3. VSD, a. s., Mlynská 31, 042 91 Košice
4. VVS, a. s., závod Svidník, Ul. Stropkovská 643/79, 089 01 Svidník
5. OÚ Svidník, odbor starostlivosti o ŽP, Ul. Sov. Hrdinov 102, 089 01 Svidník
6. OR HaZZ Svidník, Ul. čat. Nebiljaka 1, 089 01 Svidník
7. SPP – distribúcia, a. s., Plátennícka 2, 821 09 Bratislava
8. Technické služby mesta Svidník, Budovateľská 446/1, 089 01 Svidník
9. Slovak Telekom, a. s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
10. Michlovský, spol. s r.o., Letná 796/9, 921 01 Piešťany
11. O2 Networks, s.r.o., Einsteinova 24, 851 01 Bratislava
12. Antik Telecom s.r.o., Čárskeho 10, 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 o odvolaní - VEREJNÁ VYHLÁŠKA
Identifikátor: 18192/12894/2026/15.1.2

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: 16.02.2026 14:17:00 časové pásmo +01:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky: 16.02.2026 13:17:12 časové pásmo +01:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje: 18192/12894/2026/15.1.2

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotovil: Mgr. Alena Futášová
Funkcia alebo pracovné zaradenie: Referent
Označenie orgánu verejnej moci: Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
IČO: 54669464
Dátum vytvorenia doložky: 16.02.2026
Podpis a pečiatka: