ÚRAD PRE ÚZEMNÉ
PLÁNOVANIE A VÝSTAVBU
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

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

Číslo rozhodnutia: 19101/25844/2025/15.1.2 V Prešove dňa 31.03.2026

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 (ďalej aj ako „regionálny úrad"), ako vecne a miestne príslušný 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 odvolania Jaroslava Motyku, bytom Sov. hrdinov 374/15, 089 01 Svidník (ďalej aj ako „odvolateľ"), preskúmal rozhodnutie mesta Svidník č. 1390-17351/2020 zo dňa 23.10.2025 a rozhodol takto:

Podľa § 59 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov **zrušuje** rozhodnutie mesta Svidník č. 1390-17351/2020 zo dňa 23.10.2025 a vec vracia správnemu orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie.

Odôvodnenie:

Mesto Svidník, ako príslušný stavebný úrad (ďalej aj ako „stavebný úrad"), vydalo dňa 23.10.2025 rozhodnutie č. 1390-17351/2020, ktorým podľa § 88 ods. 1 písm. b) a § 88a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon") a § 25 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška č. 453/2000 Z. z.") nariadilo Jaroslavovi Motykovi, bytom Sov. hrdinov 374/15, 089 01 Svidník (ďalej aj ako „stavebník") odstránenie stavby „Komín v byte č. 9 v bytovom dome SVB MAJBYT na Ul. Sov. hrdinov" (t.j. odstránenie plastovej vložky z existujúceho komína, odstránenie plastovej rúry, ktorá vedie cez byt č. 21 a odstránenie komínového setu, ktorý vedie cez strechu, resp. odstránenie spalinovej cesty vedenej cez byt č. 21 vyvedenej až nad strechu bytového domu) vo vchode č. 15, súpis. číslo 374, na pozemku parc. KN C č. 768, katastrálne územie Svidník.

Proti uvedenému rozhodnutiu podal odvolateľ v zákonom stanovenej lehote v zmysle § 54 ods. 1, 2 správneho poriadku odvolanie, ktoré odôvodňuje nasledovne: vydané rozhodnutie považuje za nesprávne, arbitrárne a nepreskúmateľné. Má za to, že pri vydávaní rozhodnutia boli v rozpore so zákonom a teda nesprávne posúdené predložené podklady, ktoré stavebný úrad nesprávne vyhodnotil, resp. nesprávne prihliadal na to, čo počas konania vyšlo najavo. Namieta, že rozhodnutím bolo porušené jeho právo na spravodlivý proces, najmä práva účastníka stavebného konania, ako aj jeho legitímne očakávania a vlastnícke práva. Má za to, že rozhodnutie je v rozpore s právoplatným rozsudkom správneho súdu zo dňa 14.03.2024, sp. zn. PO-1S/10/2022, a Najvyššieho správneho súdu SR zo dňa 26.03.2025, sp. zn. 6Svk/12/2024, ktoré, ako to v odvolaní uvádza, jasne stanovujú postup

správneho orgánu pri hodnotení podkladov a povinnosti odôvodnenia a že stavebný úrad v novom prejednaní tieto vady neodstránil a vydal opäť obsahovo totožné rozhodnutie, čím podľa odvolateľa porušil záväzný právny názor súdu.

Uvádza, že mu bolo nariadené odstránenie stavby, nakoľko stavebný úrad má za to, že dodatočné povolenie stavby je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania a osobitnými predpismi, ako aj pre rozpor s § 58 ods. 3 stavebného zákona, nakoľko nepredložil písomnú dohodu s vlastníkom bytu a spoločenstvom bytového domu - iné právo k stavbe (t. j. časti stavby - plastovej rúre podľa PD, ktorá vedie cez byt č. 21 a ktorá je vyvedená nad strechu, ukončená komínovým setom). V tejto súvislosti odvolateľ poukazuje na skutočnosť, že stavebný úrad vyvodil záver, že v prípade predmetného komína ide o ním vykonanú stavebnú úpravu a namieta, že stavebný úrad opomenul dostatočne a riadne zistiť skutkový stav, že ide o ním novovybudovaný komín a že v danom prípade ide o pôvodný komínový prieduch, v ktorom je uložená plastová rúrka s vložkou s vyústením a ukončením komínového setu.

Namieta, že stavebný úrad vo svojom rozhodnutí citoval neúplne znenie § 43 ods. 1 stavebného zákona, keď vynechal text *„s vymedzenou účelovou funkciou"* a uvádza, že plastová rúrka nemá samostatnú účelovú funkciu, ide len o vnútornú technickú časť existujúcej stavby (komínového telesa) a že z tohto dôvodu podľa odvolateľa nenapĺňa definíciu stavby podľa uvedeného ustanovenia. Odvolateľ má za to, že vynechanie tohto textu skresľuje právny význam ustanovenia a umožňuje neopodstatnené tvrdenie, že každá konštrukcia pripojená k budove je automaticky stavbou.

Odvolateľ považuje za nesprávny výklad tvrdenie stavebného úradu, že „komín" alebo jeho plastová vložka môže byť považovaná za stavbu na základe § 43 písm. d) stavebného zákona, teda pre pripojenie na siete a zariadenia technického vybavenia územia, pričom poukazuje na § 4 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z. z. S poukazom na § 43 ods. 1 písm. a) až e) stavebného zákona uvádza, že plastová rúrka nie je spojená pevným základom, nie je upevnená strojovými súčiastkami alebo zvarom o stavbu, nie je ukotvená pilótami alebo lanami, nie je pripojená na sieť technického vybavenia, nie je umiestnená pod zemou a preto plastová rúrka nemá pevné spojenie so zemou ani so stavbou podľa § 43 ods. 1 písm. d) stavebného zákona a preto sa na komín nevzťahuje a preto nenapĺňa kritérium stavby ani časti stavby. Zároveň poukazuje na tvrdenie stavebného úrad, že plastová rúrka je stavba, pretože komínový set s plastovými vložkami je stavebný výrobok podľa vyhlášky č. 162/2013 Z. z., určený na použitie vo stavbách a vyjadruje svoj názor, že stavebný výrobok automaticky neznamená stavbu.

V ďalšom bode odvolania uvádza, že stavebný úrad nezistil, kto a na základe akého oprávnenia dal v byte č. 21 odstrániť alebo zmeniť časti spoločných zariadení domu (komínov). Požiadavku preukázania iného právo k stavbe (komínu) podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona považuje za právne neopodstatnenú s odôvodnením, že komín je spoločné zariadenie domu. Má za to, že nemožno tvrdiť, že by uvedený komín predstavoval zásah do bytu pána Farkaša a pána Horochoniča, keďže komín neprechádza ich výlučným vlastníctvom, ale vedie spoločnými priestormi domu, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov. Má za to, že požiadavka stavebného úradu je v rozpore s § 139 ods. 1 stavebného zákona, keďže tento sa vzťahuje na cudziu stavbu, nie na spoluvlastníkov už spoluvlastnenú spoločnú časť domu, že je v rozpore so zákonom o vlastníctve bytov, ktorý jasne určuje, kto je vlastníkom spoločných častí a že je v rozpore s logikou spoluvlastníctva, pretože spoluvlastník nemôže žiadať iného spoluvlastníka o súhlas na výkon práva, ktoré zdieľajú rovnako. Argumentuje, že vyvložkovanie komína predstavuje udržiavaciu prácu podľa § 55 ods. 2 stavebného zákona, pri ktorej nie je potrebné stavebné povolenie ani ohlásenie.

Následne odvolateľ poukazuje na kolaudáciu nadstavby bytového domu z roku 2017, ktorá sa musela nevyhnutne vzťahovať aj na komíny, keďže v rámci nadstavby bola odstránená pôvodná murovaná časť komínov v podkroví. Uvádza, že kolaudácia z roku 2017 prebehla bez námietok voči existujúcej komínovej vložke a voči zásahu do komínového telesa, čo je podľa neho podstatný údaj pre posúdenie dnešného stavu.

Odvolateľ uvádza, že SVB MAJBYT vydalo nesúhlasné stanovisko s komínom prechádzajúcim strechou, avšak tento názor nebol výsledkom hlasovania vlastníkov podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o

vlastníctve bytov a nebytových priestorov a že ide výlučne o súkromný názor predsedníčky SVB, p. Homoľovej a bývalej predsedníčky p. Soročinovej, ktorý nemôže zakladať právne účinky vo vzťahu k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu. Poukazuje pritom na § 12 ods. 1, § 13 ods. 1 a 2 a § 19 ods. 4 uvedeného zákona, ktoré cituje. Zároveň upriamuje pozornosť na právny výklad Rozsudku Okresného súdu Nitra, sp. zn. 9C/200/2014, ktorý sa detailne zaoberal povahou spoločných častí a spoločných zariadení domu, kde súd výslovne uviedol, že spoločné časti domu môžu byť buď absolútne spoločné, teda využívané všetkými vlastníkmi, alebo relatívne spoločné, ktoré slúžia len niektorým vlastníkom, hoci sú technicky súčasťou spoločného konštrukčného prvku domu. Odvolateľ má za to, že práve komíny sú typickým príkladom relatívnych spoločných zariadení, pretože každý prieduch slúži výlučne konkrétnemu bytu. Považuje za pochybenie stavebného úradu, keď prihliadal na tvrdenia osôb, ktoré nepreukázali, že by boli predmetným zásahom do komína priamo dotknuté vo svojich vlastníckych alebo užívacích právach v zmysle § 59 ods. 1 stavebného zákona.

Namieta, že stavebný úrad si vôbec neoveril ani zápisnicu zo dňa 10.05.2014, na ktorú sa odvoláva bývalá predsedníčka spoločenstva, p. Soročinová, v ktorej malo údajne dôjsť k odhlasovaniu odstránenia komínov, týmto stavebný úrad nepreveril skutkový stav, nevyžiadal si technické dôkazy o odstránení komína, nesprávne prevzal účelové tvrdenia osôb s osobným záujmom na zakrytí zásahu a tým zaťažil rozhodnutie podstatnými vadami konania. Podľa odvolateľa ignorovanie predchádzajúcej kolaudácie a odmietnutie preskúmania relevantných podkladov vedie k porušeniu zásady právnej istoty a k nesprávnemu zisteniu skutkového stavu.

Ďalej argumentuje nesprávnym identifikovaním verejného záujmu správneho orgánu, pričom poukazuje na rozsudok Krajského súdu sp. zn. 2S/62/2014 a uvádza, že správny orgán ignoroval vlastnú ustálenú rozhodovaciu prax, v ktorej v minulosti povolil odpojenie viacerých bytov v tej istej lokalite od rovnakej CZT sústavy a že ide o skutkovo a technicky porovnateľné prípady - rovnaké mesto, rovnaký spôsob vykurovania, rovnaký typ komína, rovnaký malý zdroj. Uvádza, že stavebný úrad svoj záver o rozpore s verejným záujmom opiera výlučne o vyjadrenie spoločnosti SLUŽBYT s.r.o., účastníka konania a že ide len o subjektívny názor, ktorý nemá povahu odborného ani záväzného podkladu a ktorý už súdy vyhodnotili ako nedostatočný a nepresvedčivý.

Namieta, že stavebný úrad vo svojom rozhodnutí mylne uvádza, že komín je jednovrstvový a nespĺňa požiadavky § 15 ods. 1 vyhlášky MV SR č. 401/2007 Z. z. a že tento názor nezodpovedá predloženej projektovej dokumentácii ani skutočnému stavu, nakoľko technická správa jasne preukazuje, že komín v byte č. 9 spĺňa všetky technické, bezpečnostné a protipožiarne požiadavky a neohrozuje verejný záujem, že sopúch bytu č. 9 v jestvujúcom komíne je vyvložkovaný v rozsahu 1.PP až 3.NP a že v 4.NP (nadstavba) je komínová vložka vedená v PVC rúrke Ø 125 mm a ukončená komínovým setom nad strechou stavby. Má za to, že tento technický opis vylučuje, že komín je jednovrstvový, že ide o viacvrstvový systém s tepelno-dilatačným oddelením a že stavebný úrad tieto dôkazy ignoroval, čím porušil zásadu voľného hodnotenia dôkazov a objektívneho posúdenia technického stavu a že odborné stanovisko kominára Radovana Voľanského (20.12.2022, člen CKKKSK č. 2018/11) uvádza, že dané existujúce komínové teleso je technicky vyhovujúce na odvod spalín z navrhovaného kondenzačného plynového kotla. Zároveň poukazuje aj na súhlasné stanovisko OR HaZZ, ktoré potvrdzuje protipožiarnu bezpečnosť komína a že stanoviská jednoznačne dokazujú, že komín spĺňa všetky technické a bezpečnostné požiadavky, že nenarušuje protipožiarne predpisy a nie je v rozpore s verejným záujmom podľa § 88a ods. 2 stavebného zákona.

Namieta, že stavebný úrad vo svojom rozhodnutí nesprávne používa tvrdenia a podklady týkajúce sa úplne iného konania, konkrétne konania o plynofikácii jeho bytu, ktoré je v súčasnosti predmetom súdneho preskúmania, čo považuje za právne neprípustné a že stavebný úrad účelovo spája konanie o odstránení komína s konaním o plynofikácii jeho bytu a s odpojením od CZT, hoci tieto konania sú vecne aj právne samostatné a od seba nezávislé. Následne uvádza, že to, či bude jeho byt v budúcnosti plynofikovaný, nie je predmetom tohto konania a nemôže byť dôvodom na nariadenie odstránenia komína.

Namieta, že hoci stavebný úrad v odôvodnení rozhodnutia uvádza množstvo skutkových tvrdení a opisov jednotlivých komponentov spalinovej cesty, z jeho rozhodnutia nevyplýva jednoznačné a technicky presné vymedzenie toho, čo je predmetom odstránenia. Tvrdí, že rozhodnutie stavebného úradu opakovane neobsahujú dostatočne zistený skutkový stav komína, že nedostatky vytýkané Správnym a Kasačným súdom neopravil, ale ich vo svojom rozhodnutí zopakoval a že v tomto konaní nebol skutočný stav komína riadne zistený a doložený, čím vzniká nepreskúmateľnosť a nevykonateľnosť rozhodnutia a porušenie zásady materiálnej pravdy a že za týchto okolností nie je možné jednoznačne určiť, čo má podľa napadnutého rozhodnutia odstrániť. Zároveň namieta porušenie § 33 ods. 2 správneho poriadku, nakoľko mu v novom konaní nebolo umožnené vyjadriť sa k podkladom a stanoviskám ostatných účastníkov.

Odvolaciemu orgánu navrhuje napadnuté rozhodnutie zrušiť a vec vrátiť stavebnému úradu na nové konanie .

V prílohe odvolania odvolateľ predložil rozsudok Krajského súdu č. 2S/62/2014, pôvodný pôdorys bytu, odborné stanovisko kominára Radovana Voľanského, výpis z listu vlastníctva a vyjadrenie pána Farkaša, stavebné povolenie č. 1665-5309/2013, zápisnicu z členskej schôdze zo dňa 10.05.2014, výpis zo zmluvy o nadstavbe bytového domu č. 374 a rozsudok Okresného súdu Nitra 9C/200/2014.

Stavebný úrad v súlade s § 56 správneho poriadku upovedomil ostatných účastníkov konania o podanom odvolaní oznámením č. 1390-17351/2020 zo dňa 08.12.2025 a vyzval ich, aby sa k nemu vyjadrili v lehote do 7 dní odo dňa doručenia tohto oznámenia.

V lehote stanovenej stavebným úradom sa k podanému odolaniu nevyjadril žiaden z účastníkov konania.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, predložil ho Regionálnemu úradu pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, oddeleniu štátnej stavebnej správy podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku spolu so spisovým materiálom dňa 28.01.2026 listom č. 1390-17351/2020 zo dňa 21.01.2026.

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, oddelenie štátnej stavebnej správy, ako príslušný odvolací orgán (ďalej aj 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 aj odôvodnenie so všeobecne záväznými a v tejto veci aplikovateľnými právnymi predpismi, najmä s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku, ako aj s dôvodmi odvolateľa a zistil nasledovné:

Na základe podnetu spoločenstva vlastníkov bytov SVB MAJBYT, so sídlom Sov. hrdinov 374, 089 01 Svidník (ďalej len „SVB MAJBYT) doručeného dňa 25.09.2019, obsahom ktorého bolo oznámenie o existencii nepovolenej stavby v spoločných priestoroch bytového domu, vo vchode č. 15, na ulici Sov. hrdinov 374, 089 01 Svidník, na pozemku parc. KN C č. 768 v k. ú. Svidník bol dňa 09.01.2020 povereným zamestnancom stavebného úradu, ako orgánom štátneho stavebného dohľadu, v súlade s ustanovením § 98 až § 102 stavebného zákona v danej veci vykonaný štátny stavebný dohľad (ďalej aj ako „ŠSD"), ktorý bol oznámený oznámením č. 1946-16709/2019 zo dňa 12.12.2019. Zo záznamu vyhotoveného pri výkone ŠSD vyplynulo, že v rámci ŠSD bola vykonaná obhliadka predmetnej stavby a zdokumentovaný skutočný stav sporných priestorov. Pri výkone ŠSD bolo zistené, že nepovolená čierna stavba komína – prieduchu, bielou plastovou rúrou vedúcou popri zvislých rozvodoch cez dva byty, ktoré sú nad bytom stavebníka, až cez kuchyňu v byte v nadstavbe bytového domu na strechu, kde končí malým komínom, a neoprávnené napojenie sa do kanalizácie domu bola v čase výkonu ŠSD v pivničnom priestore odstránená a spoločné pivničné priestory dané do

pôvodného stavu. Orgán ŠSD v zázname tiež uviedol, že existenciu nepovolenej stavby komína dokazuje jeho časť nad strechou objektu.

Stavebník k záznamu z výkonu ŠSD v stanovisku zo dňa 14.02.2020 uviedol, že dňa 30.04.2014 podal na stavebný úrad žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu „Rozšírenie plynofikácie bytu č. 9", ktorú mu SVB MAJBYT odsúhlasilo a že v rokoch 2014 – 2017, keď sa v bytovom dome realizovala výstavba nových podkrovných bytov a rekonštrukcia strechy, osadil plastový dymovod pre kondenzačný kotol do prieduchu komína, ktorý bol na streche ukončený plastovým krytom, osadením ktorého, ako uviedol v tomto stanovisku, podľa neho nedôjde k ohrozeniu verejného záujmu ani bezpečnosti jednotlivých bytov.

Stavebný úrad na základe zistení z vykonaného ŠSD uskutočneného dňa 09.01.2020 výzvou č. 1946-16709/2019 zo dňa 04.03.2020 v súlade s § 88a ods.1 stavebného zákona s § 19 ods. 3, § 32 ods. 1 a § 34 ods. 1 správneho poriadku vyzval stavebníka, aby v lehote 60 dní, odo dňa doručenia výzvy, predložil na stavebný úrad žiadosť o dodatočné povolenie vyššie uvedenej stavby spolu s dokladmi, ktoré podrobne špecifikoval (projektovú dokumentáciu skutočného vyhotovenia; certifikáty o vhodnosti použitých materiálov; doklady, ktorými preukáže, že je vlastníkom stavby, alebo, že má k stavbe iné právo a iné). Stavebný úrad stavebníka upozornil na právne dôsledky nesplnenia výzvy, ktorým je nariadenie odstránenia stavby podľa § 88a ods. 2 a ods. 6 stavebného zákona a zároveň mu oznámil začatie konania podľa § 88 ods. 1 písm. b) a § 88a stavebného zákona o odstránení nepovolenej stavby, resp. o dodatočnom povolení stavby: „Komín" v bytovom dome SVB MAJBYT, súpis. č. 374 na Ul. Sov. hrdinov, vo vchode č.15, na pozemku parc. KN C č. 768, k. ú. Svidník, začatej bez stavebného povolenia. Stavebný úrad konanie podľa § 29 ods. 1 správneho poriadku prerušil.

Dňa 09.06.2020 stavebník podal na stavebný úrad žiadosť o vydanie dodatočného povolenia stavby na stavbu „Komín", účelom ktorého je odvod spalín od kondenzačného kotla, na pozemku parc. KN C č. 768, k. ú. Svidník. Spolu so žiadosťou stavebník predložil projektovú dokumentáciu vypracovanú oprávnenou osobou, súčasťou ktorej je architektonicko-stavebné riešenie stavby, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2494, k. ú. Svidník vytvorený cez katastrálny portál; stanovisko okresného riaditeľstva Hasičského a Záchranného zboru vo Svidníku č. ORHZ-SK2-2020/000341-2 zo dňa 01.06.2020; návrh na uznesenie z členskej schôdze spoločenstva vlastníkov bytov MAJBYT konanej dňa 07.06.2013 a vyhlásenie o vlastnostiach použitých výrobkov.

Po doplnení dokladov stavebný úrad oznámením č. 1390-17351/2020 zo dňa 21.07.2020 podľa § 61 ods. 1 v spojení s § 88a a § 80 stavebného zákona v nadväznosti na § 18 ods. 2 správneho poriadku oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie konania o dodatočnom povolení stavby „Komín v byte č. 9 v bytovom dome SVB MAJBYT na Ul. Sov. hrdinov", súpis. č. 374, na pozemku parc. KN C č. 768, k. ú. Svidník v spojení s kolaudačným konaním. Stavebný úrad nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 11.08.2020 a účastníkov konania upozornil, že svoje námietky môžu uplatniť najneskôr na ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne a že na stavebnom úrade môžu nahliadnuť do podkladov rozhodnutia. Rovnakú lehotu na oznámenie svojich stanovísk stavebný úrad stanovil aj dotknutým orgánom. Z ústneho pojednávania stavebný úrad spísal záznam.

Súčasťou administratívneho spisu sú aj tieto vyjadrenia a stanoviská účastníkov konania:

Účastník konania Tomáš Horochonič, bytom Sov. hrdinov 374/15, 089 01 Svidník v stanovisku zo dňa 27.07.2020 a účastník konania Michal Farkaš, bytom Sov. hrdinov 374/15, 089 01 Svidník sa v stanovisku zo dňa 03.08.2020 zhodne vyjadrili s tým, že s dodatočným povolením nesúhlasia, pretože stavba prechádza cez ich byty. Uviedli, že predmetná stavba bola zrealizovaná bez povolenia, bez ich vedomia a bez vedomia spoločenstva. Namietali, že ide o majetok cudzej osoby umiestnený v ich bytoch a v súvislosti s tým podotýkali, že súhlas na legalizáciu stavby nedajú a nedajú súhlas ani na vecné bremeno.

SVB MAJBYT v stanovisku doručenom stavebnému úradu dňa 27.07.2020 uviedlo, že stavebník nepreukázal k stavbe vlastnícke a ani iné právo podľa stavebného zákona, že stavebný úrad nemôže legalizovať stavbu, ktorá je v rozpore s územným plánom, teda že nemôže povoľovať samostatné kotolne a ani ich častí v bytoch tam, kde je zriadený centrálny zdroj zásobovania teplom, že žiadajú

doložiť záväzné stanovisko mesta Svidník k zriadeniu malého zdroja znečistenia ovzdušia, že komín prechádza viacerými bytmi bez vedomia ich vlastníkov, že v týchto bytoch nie je na účel tejto stavby zriadené vecné bremeno a ani iné právo k existencii takejto stavby. V súvislosti s tým uvádzajú, že vydanie dodatočného povolenia stavby by bolo v rozpore nielen so všetkými všeobecnými právnymi predpismi, v rozpore s územným plánom, ale aj v rozpore s uznesením spoločenstva, kde sa väčšina vlastníkov rozhodla, že komíny nebudú využívať a teda sa môžu počas realizácie nadstavby domu odstrániť a ďalej sa budú využívať na odvetrávanie. Stavebník urobil stavbu komína načierno počas rekonštrukcie bytového domu bez ich vedomia a akéhokoľvek súhlasu.

Stavebný úrad dňa 18.09.2020 vydal rozhodnutie č. 1390-17351/2020, ktorým podľa § 137 ods. 2 stavebného zákona odkázal stavebníka a tiež všetkých účastníkov konania na súd a konanie podľa § 29 ods. 1 správneho poriadku prerušil s upozornením, že ak stavebnému úradu nebude do 90 dní od doručenie tohto rozhodnutia predložený písomný dôkaz, že bol na súde podaný návrh na rozhodnutie v spornej veci, môže si stavebný úrad podľa § 137 ods. 3 stavebného zákona urobiť úsudok o námietke sám a môže v predmetnej veci rozhodnúť. Vydanie uvedeného rozhodnutia stavebný úrad odôvodnil tým, že námietky účastníkov konania vznesené v konaní stavebný úrad vyhodnotil ako občianskoprávne námietky, pričom odkázal všetkých účastníkov na súd podať žalobu s tým, že stavebník sa môže domáhať napr. zriadenia vecného bremena v bytoch, do ktorých stavba zasahuje a naopak vlastníci bytov sa môžu cestou súdu napr. domáhať odstránenia stavby komína.

Stavebný úrad dňa 07.04.2021 vydal rozhodnutie č. 1390-17351/2020, ktorým podľa § 88 ods. 1 písm. b) a § 88a ods. 2 stavebného zákona a § 25 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. stavebníkovi nariadil odstránenie stavby „Komín v byte č. 9 v bytovom dome SVB MAJBYT na Ul. Sov. hrdinov" vchod č.15, súpis. číslo 374, na pozemku parc. KN C č. 768, k. ú. Svidník s odôvodnením, že v lehote stanovenej v rozhodnutí o odkázaní na súd č. 1390-17351/2020 zo dňa 18.09.2020 nebol predložený písomný dôkaz, že bol na súde podaný návrh na rozhodnutie v spornej veci, že skutočnosť, že predmetná stavba bola postavená bez stavebného povolenia, bola v konaní nepochybne preukázaná, že dodatočné povolenie stavby je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom a to najmä pre rozpor s § 58 ods. 2 stavebného zákona, nakoľko stavebník nepreukázal iné právo k stavbe, ktorá prechádza cez jednotlivé byty a cez spoločné časti bytového domu a že stavebník nepredložil v určenom termíne doklady požadované vo výzve č. 1946-1670912019 zo dňa 04.03.2020.

Uvedené rozhodnutie stavebného úradu č. 1390-17351/2020 zo dňa 07.04.2021 bolo odvolacím orgánom v odvolacom konaní z dôvodu podaného odvolania stavebníkom rozhodnutím č. OU-PO-OVBP2-2021/39823/139052/ŠSS-KM zo dňa 13.12.2021 potvrdené.

Správnou žalobou zo dňa 23.02.2021 podanou na Krajskom súde v Prešove sa stavebník, ako žalobca domáhal zrušenia rozhodnutia Okresného úradu Prešov, odboru výstavby a bytovej politiky, oddeleniu štátnej stavebnej správy (ďalej len „okresný úrad"), ako právneho predchodcu regionálneho úradu, č. OU-PO-OVBP2-2021/39823/139052/ŠSS-KM zo dňa 13.12.2021, ako aj rozhodnutia stavebného úradu č. 1390-17351/2020 zo dňa 07.04.2021.

V súlade s § 3 ods. 3 písm. c) zákona č. 151/2022 Z. z. o zriadení správnych súdov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, od 01.06.2023 bol na konanie v predmetnej veci príslušný Správny súd v Košiciach (ďalej aj ako „Správny súd"), ktorý dňa 14.03.2024 vydal rozsudok sp. zn. PO-1S/10/2022-139, ktorým rozhodnutie okresného úradu č. OU-PO-OVBP2-2021/39823/139052/ŠSS-KM zo dňa 13.12.2021 a rozhodnutie stavebného úradu č. 1390-17351/2020 zo dňa 07.04.2021 zrušil a vec vrátil orgánu nižšieho stupňa na ďalšie konanie.

Najvyšší správny súd Slovenskej republiky Rozsudkom sp. zn. 6Svk/12/2024 zo dňa 26.03.2025 kasačnú sťažnosť okresného úradu proti rozsudku Správneho súdu v Košiciach sp. zn. PO-1S/10/2022-139 zo dňa 14.03.2024 zamietol.

Stavebný úrad oznámením č. 1390-17354/2020 zo dňa 28.07.2025, ktoré doručoval formou verejnej vyhlášky, v konaní o dodatočnom povolení stavby podľa § 88a ods. 1 stavebného zákona

v nadväznosti na § 61 ods. 2 a 4 stavebného zákona účastníkom konania oznámil nové prejednanie danej veci. Vzhľadom k tomu, že mu boli známe pomery staveniska a žiadosť mu poskytovala dostatočný podklad pre posúdenie predmetnej stavby, stavebný úrad v zmysle § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania a na uplatnenie námietok a pripomienok stanovil účastníkom konania lehotu 7 pracovných dní, odo dňa doručenia tohto oznámenia a súčasne ich upozornil, že na neskôr podané námietky sa neprihliadne. Rovnakú lehotu stanovil aj dotknutým orgánom s upozornením, že ak dotknutý orgán v určenej alebo predlženej lehote neoznámi svoje záväzné stanovisko k predmetnej stavbe, stavebný úrad bude mať za to, že so stavbou z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasí. Stavebný úrad zároveň upozornil na možnosť nahliadnutia do podkladov rozhodnutia a na to, že ak sa niektorý z účastníkov konania v konaní nechá zastupovať, predloží jeho zástupca písomné splnomocnenie toho účastníka konania, ktorý sa nechá zastupovať.

V lehote stanovenej stavebným úradom na podanie námietok sa obsahovo zhodne vyjadrili účastníci konania Tomáš Horochovič, bytom Sov. hrdinov 374/15, 089 01 Svidník (vlastník bytu č. 12) dňa 25.08.2025 a Michal Farkaš, bytom Mierová 2273/57, 089 01 Svidník (vlastník bytu č. 21) dňa 26.08.2025.

Obaja vo svojom vyjadrení zhodne uviedli, cit.: *„So stavbou NESÚHLASÍM, pretože stavba prechádza cez môj byt. Predmetná stavba bola urobená zjavným porušením všetkých zákonov, a to bez povolenia, bez vedomia vlastníka bytu a bez vedomia spoločenstva. Jedná sa o majetok cudzej osoby umiestenej v mojom byte."*

Spoločenstvo vlastníkov bytov SVB MAJBYT, so sídlom Sov. hrdinov 374, 089 01 Svidník podalo v predmetnom konaní svoje stanovisko dňa 26.08.2025, v ktorom uviedlo, že naďalej trvá na písomných vyjadreniach zo dňa 27.07.2020 a 13.09.2021 a že s vydaním dodatočného povolenia na stavbu komína naďalej nesúhlasí.

Následne stavebný úrad dňa 23.10.2025 vydal rozhodnutie č. 1390-17351/2020, ktorým podľa § 88 ods. 1 písm. b) a § 88a ods. 2 stavebného zákona a § 25 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. stavebníkovi nariadil odstránenie stavby „Komín v byte č. 9 v bytovom dome SVB MAJBYT na Ul. Sov. hrdinov", (t.j. odstránenie plastovej vložky z existujúceho komína, odstránenie plastovej rúry, ktorá vedie cez byt č. 21 a odstránenie komínového setu, ktorý vedie cez strechu, resp. odstránenie spalinovej cesty vedenej cez byt č. 21 vyvedenej až nad strechu bytového domu) vo vchode č. 15, súpis. č. 374, na pozemku parc. KN C č. 768, k. ú. Svidník s odôvodnením, že stavebník doklady požadované vo výzve č. 1946-16709/2019 zo dňa 04.03.2020 v určenom termíne nepredložil.

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

Podľa § 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.*

Podľa § 84 ods. 4 zákona č. 25/2025 Z. z., *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. 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.*

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

Podľa § 54 stavebného zákona, *stavby, ich zmeny a udržiavacie práce na nich sa môžu uskutočňovať iba podľa stavebného povolenia alebo na základe ohlásenia stavebnému úradu.*

Podľa § 55 ods. 1 stavebného zákona, *stavebné povolenie sa vyžaduje, pokiaľ tento zákon a vykonávacie predpisy k nemu alebo osobitné predpisy neustanovujú inak, pri stavbách každého druhu bez zreteľa na ich stavebnotechnické vyhotovenie, účel a čas trvania; stavebné povolenie sa vyžaduje aj pri zmene stavieb, najmä pri prístavbe, nadstavbe a pri stavebných úpravách.*

Podľa § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona, *stavebný úrad nariadi vlastníkovi stavby odstránenie stavby postavenej bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním alebo bez písomného oznámenia stavebného úradu podľa § 57 ods. 2 pri stavbách, ktoré treba ohlásiť; odstránenie stavby sa nenariadi iba v prípadoch, keď dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami alebo ak je stavba dokončená a spĺňa podmienky preskúmania spôsobilosti stavby na užívanie.*

Podľa § 88a ods. 1 stavebného zákona, *ak stavebný úrad zistí, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, začne z vlastného podnetu konanie o odstránení stavby pričom je povinný posúdiť možnosť preskúmania spôsobilosti stavby na užívanie, ak je stavba dokončená, alebo možnosť dodatočného povolenia stavby. Stavebný úrad vyzve vlastníka stavby, aby v určenej lehote, ktorá nesmie byť kratšia ako 60 dní, predložil žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie spolu s dokladmi podľa § 140d alebo žiadosť o dodatočné povolenie stavby a 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.*

Podľa § 88a ods. 2 stavebného zákona, *ak vlastník stavby žiadosť o dodatočné povolenie stavby a požadované doklady nepredloží v určenej lehote alebo ak sa na ich podklade preukáže rozpor stavby s verejným záujmom, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby.*

Podľa § 88a ods. 9 stavebného zákona, *na konanie o dodatočnom povolení stavby sa primerane vzťahujú ustanovenia § 58 až 66.*

Podľa prvej vety § 58 ods. 2 stavebného zákona, *stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu.*

Podľa § 89 ods. 2 stavebného zákona, *vlastník odstraňovanej stavby zodpovedá za škodu vzniknutú na susedných stavbách alebo pozemku, pokiaľ ju nevyvolal ich závadný stav. Náklady zabezpečovacích prác, ktoré treba súbežne urobiť pre závadný stav susednej stavby, znáša vlastník tejto stavby.*

Podľa § 90 ods. 2 stavebného zákona, *v rozhodnutí, ktorým sa nariaďuje alebo povoľuje odstránenie stavby, určí stavebný úrad podmienky pre zabezpečenie nevyhnutnej dokumentácie odstraňovanej stavby, pre odborné vedenie prác a bezpečnosti, včítane okolitých stavieb, ďalej podmienky vyplývajúce zo všeobecných technických požiadaviek na výstavbu a podmienky pre archivovanie dokumentácie.*

Podľa § 90 ods. 3 stavebného zákona, *podmienkami rozhodnutia o odstránení stavby stavebný úrad zabezpečí najmä a) dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, b) dodržanie požiadaviek dotknutých orgánov, c) ochranu práv a právom chránených záujmov účastníkov konania, d) vykonanie prác pri odstránení stavby na to oprávnenou právnickou osobou alebo fyzickou osobou; pri stavbách, ktoré nebude odstraňovať takáto osoba, určí osobu, ktorá bude zabezpečovať odborný dozor nad prácami.*

Podľa § 90 ods. 4 písm. c) stavebného zákona, *stavebný úrad môže v podmienkach rozhodnutia o odstránení stavby určiť podrobnejšie podmienky postupu a spôsobu prác, najmä na zabezpečenie*

stability susedných stavieb, na zaručenie bezpečného užívania susedných stavieb, premávky na priľahlých komunikáciách a pod.

Zo súdneho preskúmania predchádzajúcich rozhodnutí správnych orgánov prvého a druhého stupňa v tejto veci vyplynulo, že Správny súd zrušil rozhodnutia týchto správnych orgánov z dôvodu nedostatočne zisteného skutkového stavu, čo malo následne za následok, že stavba alebo jej časť neboli v napadnutých rozhodnutiach presne, jasne a zrozumiteľne vyšpecifikované s tým, že uvedeným nedostatkom trpel najmä výrok rozhodnutia orgánu prvého stupňa. Správny súd zároveň zdôraznil, že výroková časť predstavuje najdôležitejšiu časť rozhodnutia, ktorým sa určujú konkrétne práva a povinnosti účastníkov konania a že výrok musí v určitej, presnej, konkrétnej, úplnej a zrozumiteľnej formulácii vyjadriť záver správneho orgánu o otázke, ktorá je predmetom rozhodnutia, v tomto prípade aká stavba alebo časť stavby a za akých podmienok sa má odstrániť. Zároveň Správny súd vyslovil názor, že formálne perfektný výrok je nezastupiteľnou časťou rozhodnutia, musí byť jednoznačný a preskúmateľný a nepochybne musí byť formulovaný tak, aby bol vykonateľný, teda aby ho bolo možné (a to aj nútene) vykonať.

Správny súd s poukazom najmä na neurčitosť výroku rozhodnutia prvého stupňa, spočívajúcu v nedostatočnej špecifikácii predmetu odstránenia stavby, dospel k záveru, že pokiaľ nie je vo výroku rozhodnutia presne, jasne a zrozumiteľne určené, čo má byť odstránené a v akom rozsahu, takéto rozhodnutie je nevykonateľné a že len určenie podmienky č. 3 v rozhodnutí orgánu prvého stupňa, podľa ktorej *„Stavebník odstráni nepovolenú stavbu komína v týchto častiach bytového domu: v pivničnom priestore, vo svojom byte a v priestore nad bytom vlastníka Michala Farkáša, číslo bytu 21."* správny súd nepovažoval za dostatočné, nakoľko z tejto podmienky nie je bez značných pochybností zrejmé čo a v akom rozsahu má byť stavebníkom odstránené.

Odvolací orgán preskúmal napadnuté rozhodnutie stavebného úradu v celom rozsahu, ako aj konanie, ktoré jeho vydaniu predchádzalo, a dospel k záveru, že rozhodnutie nie je možné považovať za zákonné, vecne správne a vykonateľné, rešpektujúc pritom právny názor Správneho súdu.

Odvolací orgán konštatuje, že v novom prejednaní danej veci stavebný úrad nedostatky vytýkané Správnym súdom neodstránil v plnom rozsahu. Napadnuté rozhodnutie aj naďalej neobsahuje dostatočne konkrétnu a jednoznačnú špecifikáciu stavby alebo jej časti, ktorá má byť odstránená. Vo výroku rozhodnutia stavebný úrad v podmienke č. 3 napadnutého rozhodnutia stanovil: *„Stavebník odstráni nepovolenú stavbu „komín" okrem existujúceho murovaného komína, t.j. „vyvložkovanú PVC trúbu" (označenie podľa projektovej dokumentácie) ukončenú komínovým setom resp. spalinovú cestu vedenú od pivničných priestorov, cez byt číslo 21 (t.j. kuchyňu) vlastníkov p. Michala Farkaša a p. Svetlany Farkašovej až po samotné ústie komína na streche."* s tým, že v poznámke definoval čo je spalinová cesta.

Podľa názoru odvolacieho orgánu predmetná stavba komína prechádza aj bytom č. 12 vo vlastníctve p. Horochoviča, čo stavebný úrad v podmienke č. 3 rozhodnutia nešpecifikoval. Tiež neodstránil nedostatok vytýkaný Správnym súdom v zrušujúcom rozsudku, a to nevysporiadanie sa s otázkou stavebných úprav v dvoch bytoch nad bytom stavebníka, v ktorých by stavba komína mala tiež existovať, ako to Správny súd v zrušujúcom rozsudku uviedol. Pokiaľ stavebný úrad mal za to, že takéto stavebné úpravy nie sú potrebné v byte, kde plastová rúra prechádza existujúcim komínovým prieduchom, mal to odôvodnení svojho rozhodnutia uviesť a zároveň sa mal vysporiadať s otázkou prípadného poškodenia sadrokartónového obkladu v byte č. 21.

V tejto súvislosti, z dôvodu jednoznačnosti, presnosti a úplnosti výroku rozhodnutia, ako aj z dôvodu nevyhnutnej potreby zabezpečenia plnenia všetkých potrebných stavebných prác spojených s odstránením predmetnej stavby, odvolací orgán zaväzuje stavebný úrad, aby v novom prejenaní veci, pri vydávaní meritórneho rozhodnutia zaviazal stavebníka aj povinnosťou vykonať také nevyhnutné stavebné práce, aby časť strešnej konštrukcie v mieste, kde stavba komína touto strešnou konštrukciou prechádza, túto po odstránení komína upravil tak, aby strešná konštrukcia, všetky jej vrstvy, boli stavebnými prácami upravené kvalifikovaným a odborným spôsobom tak, aby táto plnila svoj účel bez

akýchkoľvek nedostatkov. Prípadné následné škody spôsobené neodbornými stavebnými prácami v mieste strešnej konštrukcie, kde predmetná stavba komína prechádza, bude znášať stavebník.

Z uvedeného dôvodu stavebný úrad v zmysle § 90 ods. 2 stavebného zákona zaviaže stavebníka povinnosťou predložiť nevyhnutnú projektovú dokumentáciu pre odborné vedenie prác a bezpečnosti, z ktorej bude jednoznačne vyplývať presná technická špecifikácia predmetnej stavby komína vrátane materiálového zloženia spolu s návrhom technológie rozoberania stavby s identifikáciou rizík a ochrannými opatreniami, ako aj s návrhom stavebných prác potrebných na úpravu strešnej konštrukcie.

V zmysle vyššie uvedeného odvolací orgán považuje výrok rozhodnutia formulovaný z časti všeobecne, bez presného vymedzenia rozsahu odstraňovaných stavebných konštrukcií, bez presnej identifikácie umiestnenia odstraňovanej časti komína a bez nariadenia vykonania nevyhnutných ukončujúcich stavebných prác, bez vykonania ktorých by strešná konštrukcia v mieste odstránenia časti komína ostala narušená, čo by v budúcnosti mohlo spôsobiť vznik prípadných škôd na majetku.

Výrok odvolaním napadnutého rozhodnutia je formulovaný spôsobom, ktorý nespĺňa požiadavky na určitý, zrozumiteľný a vykonateľný správny akt. Jeho neurčitosť a nepresnosť spôsobuje jeho materiálnu nevykonateľnosť, keďže z neho nie je možné bez pochybností určiť rozsah povinnosti uloženej stavebníkovi.

Dôvodom zrušenia rozhodnutia správnych orgánov prvého a druhého stupňa Správnym súdom bola aj skutočnosť, že nakoľko zo záznamu z výkonu štátneho stavebného dohľadu zo dňa 09.01.2020 vyplývalo, že tento bol vykonaný iba v pivničných priestoroch v čase, keď stavebné úpravy v týchto spoločných priestoroch už boli odstránené a priestory dané do pôvodného stavu, tak mal byť ďalší stav nepovolenej stavby predmetom ďalšieho zisťovania. Podľa názoru Správneho súdu uvedený nedostatok nebol odstránený ani v odvolacom konaní.

Z tohto dôvodu Správny súd v zrušujúcom rozsudku zaviazal stavebný úrad povinnosťou ďalej zisťovať ďalší stav nepovolenej stavby, nakoľko ako to v rozsudku uviedol: *„V administratívnom spise sa ďalej nenachádzajú žiadne podklady ani závery, z ktorých by vyplývalo, v čom spočíva predmetná nepovolená stavba komína (presná technická alebo projektová špecifikácia), ktorá je predmetom napadnutých rozhodnutí, v akom rozsahu nepovolená stavba komína existovala v čase vydania rozhodnutia orgánu prvého stupňa o odstránení stavby...“.*

Odvolací orgán poukazuje na to, že stavebný úrad v opätovnom prejednaní veci uvedený nedostatok neodstránil. Absentuje ďalšie dokazovanie a zisťovanie, na ktoré Správny súd poukázal, ktoré by umožnilo presne identifikovať predmet odstránenia a jeho rozsah. Týmto došlo k porušeniu zásady materiálnej pravdy a povinnosti správneho orgánu spoľahlivo zistiť skutkový stav veci.

Stavebný úrad síce v podmienke č. 3 napadnutého rozhodnutia presnejším spôsobom definoval predmet odstránenia, avšak nie v takom rozsahu, aby výrok rozhodnutia bol vykonateľný, preto v novom prejednaní veci stavebný úrad v rámci konania vykoná miestnu ohliadku za účelom zistenia stavu a rozsahu predmetnej stavby komína.

<u>Znenie § 43 ods. 1 stavebného zákona platného v čase začatia predmetného konania,</u> *stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Pevným spojením so zemou sa rozumie a) spojenie pevným základom, b) upevnenie strojnými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ v zemi alebo o inú stavbu, c) ukotvenie pilótami alebo lanami s kotvou v zemi alebo na inej stavbe, d) pripojenie na siete a zariadenia technického vybavenia územia, e) umiestnenie pod zemou.*

<u>Znenie § 43 ods. 1 stavebného zákona platného v čase vydania rozhodnutia,</u> *stavba je stavebná konštrukcia s vymedzenou účelovou funkciou, postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Pevným spojením so zemou sa rozumie a) spojenie pevným základom, b) upevnenie strojnými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ v zemi alebo o inú stavbu, c) ukotvenie pilótami alebo lanami s kotvou v zemi*

alebo na inej stavbe, d) pripojenie na siete a zariadenia technického vybavenia územia, e) umiestnenie pod zemou.

Podľa § 139 ods. 2 písm. a) stavebného zákona, *ak sa v tomto zákone používa pojem „stavba", rozumie sa tým aj jej časť.*

Vo vzťahu k námietkam stavebníka, ktorými spochybňuje či predmetná stavba je stavbou odvolací orgán poukazuje na právny názor Správneho súdu, ktorý v zrušujúcom rozsudku uviedol, že cit.: *„65. Pokiaľ však žalobca namieta, že existuje pochybnosť, či stavebné úpravy ním vykonané možno považovať za stavbu, v tejto súvislosť i správny súd konštatuje, že k ich posúdeniu nemožno pristupovať izolovane len z pohľadu, že tieto spočívali v napojení plastovej rúry v už existujúcom komíne, ale v spojení s účelom týchto stavebných úprav, ktorý spočíva v odpojení sa od centrálneho zdroja vykurovania a zriadení samostatného vykurovania na byt žalobcu, čo po právnej stránke predstavuje také stavebné úpravy, ktoré v zmysle § 55 ods. 1 podliehajú vydaniu stavebného povolenia, nakoľko nepostačí ohlásenie (§ 55 ods. 2 stavebného zákona) ani nejde o činnosť, na ktorú sa nevyžaduje stavebné povolenie ani ohlásenie (§ 56 stavebného zákona). Záver správnych orgánov o tom, že v tejto súvislosti sa jedná o stavbu je preto správny, pričom správny súd poukazuje aj na rozporuplnosť názorov samotného žalobcu, ak na jednej strane spochybňuje to, že sa jedná stavbu a na strane druhej podal dňa 09. júna 2020 na orgán prvého stupňa žiadosť o vydanie dodatočného povolenia na stavbu „Komín"."*

Vychádzajúc zo záverov Správneho súdu, tento nepovažuje za sporné, že stavebník vykonal stavebné úpravy v bytovom dome SVB MAJBYT, Sov. hrdinov 374/15, 089 01 Svidník bez stavebného povolenia, a teda záver správnych orgánov prvého a druhého stupňa, že sa jedná o nepovolenú stavbu, považuje za správny.

S poukazom na právny názor Správneho súdu odvolací orgán uvádza, že v tomto konkrétnom prípade rozsiahla argumentácia stavebníka uvedená v odvolaní, ktorou spochybňuje prečo predmetná stavba komína podľa neho nie je stavbou neobstojí.

Ako uviedol stavebný úrad v odôvodnení svojho rozhodnutia, plastová rúra sama o sebe stavbou nie je, avšak vychádzajúc z dikcie § 43 ods. 1 stavebného zákona stavba je stavebná konštrukcia s vymedzenou účelovou funkciou, postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. V tomto ponímaní je stavbou bytový dom, v ktorom stavebník nepovolenými stavebnými prácami zo stavebných výrobkov zrealizoval stavbu komína, čím došlo k zmene dokončenej stavby (bytového domu) bez stavebného povolenia. Nakoľko v zmysle dikcie § 139 ods. 2 písm. a) stavebného zákona, v ktorom je ustanovené, že ak sa v stavebnom zákone používa pojem „stavba", rozumie sa tým aj jej časť, je predmetná stavba komína, postavená stavebníkom bez predchádzajúceho súhlasu stavebného úradu, nepochybne stavbou, ktorá je súčasťou stavby bytového domu. Ak sa v rozhodnutiach správnych orgánov spomína v súvislosti s predmetom veci pojem „komín" myslí sa tým plastová rúrka s vložkou s vyústením a ukončením komínového setu. Nemyslí sa tým pôvodný existujúci komínový prieduch, ako sa to stavebník snaží v odvolaní navodiť a namietať. Pôvodný existujúci komínový prieduch nie je predmetom nariadeného odstránenia a nevyplývalo to ani z predchádzajúcich rozhodnutí správnych orgánov.

K námietke stavebníka, že stavebný úrad v rozhodnutí citoval neúplne znenie § 43 ods. 1 stavebného zákona, keď vynechal text *„s vymedzenou účelovou funkciou"* odvolací orgán uvádza, že stavebný úrad uviedol znenie tohto ustanovenia platného v čase začatia predmetného konania.

Podľa prvej vety § 58 ods. 2 stavebného zákona, *stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu.*

Podľa § 8 ods. 2 písm. a) vyhlášky č. 453/2000 Z. z., *k žiadosti o stavebné povolenie sa prikladajú doklady, ktorými stavebník preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo stavby alebo že má k pozemku*

či stavbe iné právo, ktoré ho oprávňuje zriadiť na pozemku požadovanú stavbu alebo vykonať zmenu stavby, alebo udržiavacie práce na nej.

V otázke preukázania iného práva k stavbe Správny súd v zrušujúcom rozsudku považoval námietku stavebníka, ako žalobcu, týkajúcu sa nepreskúmateľnosti odôvodnenia ako dôvodnú. Nezrozumiteľnosť a nepreskúmateľnosť odôvodnenia rozhodnutia Správny súd videl v tom, keď orgán prvého stupňa uviedol, že *„...dodatočné povolenie takto umiestnenej stavby je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom a to najmä pre rozpor s § 58 ods. 2 stavebného zákona, nakoľko nepreukázal iné právo k stavbe, ktorá prechádza cez jednotlivé byty a spoločné časti bytového domu."*

Podľa názoru Správneho súdu ani orgán prvého stupňa ani orgán druhého stupňa v odôvodnení svojich rozhodnutí nevyjadrili svoje právne úvahy o aplikácii predmetného ustanovenia aj na preukázanie vlastníckeho resp. iného práva k stavbe.

V tejto súvislosti Správny súd poukázal na ustanovenie § 19 zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorý upravuje niektoré osobitné formy užívania spoločných zariadení konkrétnym vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru (vecné bremeno, výlučné užívanie spoločných zariadení), prípadne bolo podľa názoru Správneho súdu na mieste prijať rozhodnutie nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo písomnom hlasovaní (§ 14b ods. 4 zákona o vlastníctve bytov v spojení s § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka), ktorého predmetom by bolo udelenie súhlasu stavebníkovi na užívanie spoločnej veci spôsobom a v rozsahu ním požadovaných stavebných úprav.

V tejto súvislosti Správny súd namietal, že bolo úlohou správnych orgánov v napadnutých rozhodnutiach vysporiadať sa s tým, či stavebník splnenie uvedenej povinnosti preukázal.

Odvolací orgán ma za to, že ani tento nedostatok stavebný úrad v novom prejednaní veci neodstránil, nevyzval stavebníka na preukázanie iného práva k stavbe, ktoré by ho oprávňovalo predmetnú stavbu uskutočniť, nakoľko pri preukázaní vlastníckych práv v prípade ako je tento sa vychádza zo zákona č. 283/2018 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov). Tento je základným právnym predpisom, z ktorého sa odvíjajú práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch a spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov, založených v bytových domoch na zabezpečenie správy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a priľahlého pozemku, vrátane ich údržby a obnovy.

Uvedené je zároveň vysporiadaním sa námietkou týkajúcou sa preukázania iného práva k stavbe.

Preskúmaním odvolaním napadnutého rozhodnutia má odvolací orgán za to, že stavebný úrad nereagoval ani Správnym súdom vytýkanú skutočnosť či predmetná stavba komína nie je súčasťou celku, ohľadom ktorého sa na stavebnom úrade vedie iné stavebné konanie (č.k. 160-374/2014). V tejto súvislosti Správny súd vyslovil názor, že túto skutočnosť prebiehajúceho správneho konania mal správny orgán posúdiť tak, či ju je možné považovať za predbežnú otázku v zmysle § 40 ods. 1 správneho poriadku, teda či ide o otázku, od ktorej posúdenia závisí rozhodnutie vo veci, ktorá je predmetom konania s tým, že bez poznania odpovede na túto otázku, správny orgán nemôže vydať rozhodnutie v súlade so zásadou materiálnej (objektívnej) pravdy, nakoľko ak by predmetom stavebného konania č.k. 160-374/2014 vedeného na stavebnom úrade bola totožná stavba, výsledok tohto správneho konania by mohol mať zásadný význam pre rozhodnutie správnych orgánov v konaní o odstránení stavby. V novom prejednaní veci sa stavebný úrad bude touto otázkou zaoberať.

V tejto súvislosti odvolací orgán uvádza, že Správnym súdom vytýkaná uvedená skutočnosť je vysporiadaním sa s námietkou stavebníka, ako žalobcu, ktorý v podanej žalobe zo dňa 23.02.2022 namietal, že podľa jeho názoru sa orgán prvého a druhého stupňa opomenuli zaoberať tiež tým či predmetná plastová rúra, ktorú orgán prvého stupňa nazýva „stavbou" a „komínom" nie je vlastne

súčasťou celku, ohľadom ktorého sa už na stavebnom úrade vedie iné stavebné konanie pod č. k. 160-374/2014. Z úradnej činnosti je odvolaciemu orgánu známe, že konanie pod č. k. 160-374/2014 sa týka stavby: „Rozšírenie plynofikácie bytu č. 9" v objekte bytového domu umiestnenom na pozemku parc. KN C č. 768, k. ú. Svidník, kde stavebníkom je Jaroslav Motyka.

V podanom odvolaní stavebník naopak prezentuje svoj názor, že konanie o odstránení komína a konanie o plynofikácii jeho bytu sú vecne aj právne samostatné a od seba nezávislé. Z uvedeného je zrejme, že takéto rozporuplné námietky stavebníka môžu vyvolať dojem zavádzania správnych orgánov.

K námietke týkajúcej sa rozporu s ustanovením § 33 ods. 2 správneho poriadku, nakoľko podľa odvolateľa stavebný úrad mu neumožnil vyjadriť sa k podkladom rozhodnutia a stanoviskám ostatných účastníkov konania odvolací orgán uvádza:

Podľa § 33 ods. 2 správneho poriadku, *správny orgán je povinný dať účastníkom konania a zúčastneným osobám možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.*

Po preskúmaní predloženého spisového materiálu odvolací orgán má za preukázané, že k procesnému pochybeniu zo strany stavebného úradu v súvislosti s ustanovením § 33 ods. 2 správneho poriadku nedošlo. Stavebný úrad v oznámení č. 1390-17354/2020 zo dňa 28.07.2025, ktoré doručoval účastníkom konania formou verejnej vyhlášky, účastníkom konania oznámil nové prejednanie danej veci a umožnil im nahliadnuť do podkladov rozhodnutia, zároveň v súlade s koncentračnou zásadou na uplatnenie námietok a pripomienok stanovil účastníkom konania lehotu 7 pracovných dní, odo dňa doručenia oznámenia a súčasne ich upozornil na právne dôsledky.

K početným námietkam smerujúcim k skutočnostiam, ktoré nesúvisia s meritom veci a ktoré predchádzali predmetnému konaniu, odvolací orgán uvádza, že konanie podľa staveného zákona je správne konanie, ktoré je spravované dispozičnou zásadou a je konaním o konkrétnom návrhu, o ktorom stavebný úrad koná a rozhoduje v konaní podľa príslušných ustanovení stavebného zákona vzťahujúcich sa na príslušné konanie. Odvolací orgán uvádza, že 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. Uvedené ustanovenie upravuje právomoc odvolacieho orgánu. Účelom odvolacieho konania je vždy iba preskúmať rozhodnutie orgánu prvého stupňa, nie nahrádzať prvostupňové konanie.

Predmetom preskúmania rozhodnutia v odvolacom konaní je v tomto prípade zákonnosť napadnutého rozhodnutia, ktorým bolo stavebníkovi nariadené odstránenie stavby „Komín v byte č. 9 v bytovom dome SVB MAJBYT na Ul. Sov. hrdinov", teda konanie stavebného úradu v prvom stupni od času podania žiadosti do vydania rozhodnutia, či bolo konanie vedené a rozhodnutie o merite veci vydané v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a procesnými ustanoveniami správneho poriadku na danú vec sa vzťahujúcich a pritom zároveň rešpektujúc záväzný právny názor Správneho súdu. Odvolací orgán v odvolacom konaní nemôže rozhodovať o veci, ktorá nebola predmetom rozhodovania v prvom stupni, pretože potom by už nešlo o preskúmanie rozhodnutia, ale o nové rozhodovanie v inej veci, preto sa odvolací orgán nebude vyjadrovať k skutočnostiam, ktoré neboli predmetom konania.

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 § 46 správneho poriadku, *rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.*

Nakoľko rozhodnutie správneho orgánu je výsledkom a záverom celého správneho konania, ktorého právne účinky zasahujú do právnych pomerov osôb (účastníkov konania), musí byť vydané v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi v zmysle zásady zákonnosti, ako základnej zásady správneho konania vyjadrenej v § 3 ods. 1 správneho poriadku. Táto zásada sa vzťahuje nielen na celý priebeh správneho konania, ale aj na vydanie rozhodnutia. Konanie je potrebné viesť tak, aby posilňovalo dôveru občanov v správnosť rozhodovania, aby prijaté rozhodnutia presvedčili účastníkov o správnosti postupu správneho orgánu a o zákonnosti jeho rozhodnutia.

Správne orgány musia vždy dbať o to, aby ich postup bol v súlade so základnými pravidlami konania. Ich porušenie je závažnou procesnou chybou v konaní a môže byť dôvodom pre zmenu alebo zrušenie rozhodnutia. Porušenie základných pravidiel konania je teda vo väčšine prípadov súčasne porušením zákonných práv alebo povinností subjektov správneho konania.

Stavebný úrad sa uvedenými ustanoveniami zákona o správnom konaní dôsledne neriadil, čím pri vydávaní napadnutého rozhodnutia došlo k porušeniu zákona.

Podľa § 59 ods. 2 správneho poriadku, *ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.*

Podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku, *odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správnemu 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.*

Odvolací orgán je povinný v odôvodnení svojho rozhodnutia, ktorým zrušuje rozhodnutie prvostupňového orgánu a vec mu vracia, vysloviť právny názor, ktorým dáva záväzný pokyn orgánu prvého stupňa pre ďalšie konanie. Zvyčajne je to povinnosť odstrániť všetky nedostatky v zistení skutkového stavu a osvojiť si právne posúdenie veci podľa názoru vysloveného odvolacím orgánom.

Odvolací orgán odvolaním napadnuté rozhodnutie stavebného úradu zrušil, pretože v danom prípade odvolaním napadnuté rozhodnutie nie je vydané v súlade s právnym názorom vysloveným Správnym súdom.

Vzhľadom na zistené nedostatky v prvostupňovom konaní, stavebný úrad je povinný v novom prejednaní vecou sa opätovne zaoberať, postupovať v súlade so zákonom, zistené nedostatky odstrániť v zmysle právneho názoru Správneho súdu, ako aj odvolacieho orgánu vyjadreného v tomto rozhodnutí a vydať rozhodnutie, ktoré zodpovedá stavebnému zákonu v spojení so zákonom o správnom konaní.

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, ako odvolací orgán v zmysle § 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmal napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu a zistil v napadnutom rozhodnutí, ako aj v celom procesnoprávnom konaní stavebného úradu také nedostatky, pre ktoré posúdil jeho postup ako nesprávny.

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

P o u č e n i e:

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 § 7 písm. e) zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok, rozhodnutie nie 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 na úradnej tabuli Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Prešov je dňom doručenia. Zároveň bude rozhodnutie zverejnené na webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR so sídlom v Bratislave a na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli (www.cuet.slovensko.sk). Rozhodnutie sa súčasne zverejní na úradnej tabuli mesta Svidník a na jeho webovom sídle.

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia rozhodnutia Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, oddelenia štátnej stavebnej správy č. 19101/25844/2025/15.1.2 zo dňa 31.03.2026.

Vyvesené dňa: 01. 04. 2026 ..... 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:

Vlastníci a spoluvlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu so súpis. č. 374 umiestnenom na pozemku parc. KN C č. 768 v katastrálnom území Svidník, ďalšie osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu, stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba, projektant v časti, ktorá sa týka projektu stavby.

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

01. Jaroslav Motyka, Sov. hrdinov 374/15, 089 01 Svidník
02. SVB MAJBYT, Sov. hrdinov 374, 089 01 Svidník
03. Michal Farkaš, Sov. hrdinov 374/15, 089 01 Svidník
04. Svitlana Farkašová, Sov. hrdinov 374/15, 089 01 Svidník
05. Tomáš Horochonič, Sov. hrdinov 374/15, 089 01 Svidník
06. Ing. arch. Pavel Mochnacký, Goldbergerova 376/4, 089 01 Svidník
07. Dušan Poperník - Energospol, Festivalová 710/6, 089 01 Svidník
08. Ing. Milan Laca, Sov. hrdinov 372/3, 089 01 Svidník
09. Okresné riaditeľstvo HaZZ vo Svidníku, Čat. Nebiljaka 1, 089 01 Svidník
10. OÚ Svidník, odbor starostlivosti o ŽP, Sov. hrdinov 102, 089 01 Svidník
11. SLUŽBYT, s.r.o., Karpatská 56, 089 01 Svidník
12. Mesto Svidník, stavebný úrad, Sov. hrdinov 200/33, 089 01 Svidník – po nadobudnutí právoplatnosti spolu so spisovým materiálom

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
Identifikátor:	19101/25844/2026/15.1.2

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:	01.04.2026 10:00:38 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	01.04.2026 08:00:57 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje: 19101/25844/2026/15.1.2	

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	Ing. Martina Kručayová
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	Referent
Označenie orgánu verejnej moci:	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky IČO: 54669464
Dátum vytvorenia doložky:	01.04.2026
Podpis a pečiatka:	