ÚRAD PRE ÚZEMNÉ
PLÁNOVANIE A VÝSTAVBU
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

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

Číslo rozhodnutia: 29160/2026-15.1.2/84250 V Prešove, dňa 23.10.2026

ROZHODNUTIE

o odvolaní

Regionálny úrad 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 ako „stavebný zákon") 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. Dušana Reľovského a Ing. Zuzany Reľovskej, obaja zo dňa 10.06.2026 (ďalej aj ako „odvolatelia"), preskúmal rozhodnutie obce Bretejovce č. SÚ/3408/69314/2026-Tr/40 zo dňa 28.05.2026 a rozhodol takto:

Podľa § 59 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, **mení** výrok rozhodnutia obce Bretejovce č. SÚ/3408/69314/2026-Tr/40 zo dňa 28.05.2026 takto:

Vypúšťa sa osobitná podmienka č. 3 rozhodnutia v znení:

3. Pred kolaudáciou stavby musí byť vydané kolaudačné rozhodnutie na prístupovú miestnu komunikáciu (parc. č. KN-C 343/38, 343/58, k.ú. Bretejovce), resp. rozhodnutie o predčasnom užívaní prístupovej miestnej komunikácie.

V ostatnom ostáva výrok nezmenený.

O d ô v o d n e n i e:

Obec Bretejovce, ako príslušný stavebný úrad (ďalej aj ako „stavebný úrad"), vydala dňa 28.05.2026 podľa § 60 stavebného zákona v spojení s § 14 vyhlášky č. 60/2025 Z. z. o štruktúre a prevádzke informačného systému územného plánovania a výstavby, o obsahu podaní a obsahu a rozsahu dokumentácie stavby (ďalej len ako „vyhláška č. 60/2025 Z. z.") rozhodnutie č. SÚ/3408/69314/2026-Tr/40 o stavebnom zámere na stavbu: „Novostavba rodinného domu", na pozemku parc. KN C č. 343/20, k. ú. Bretejovce, pre stavebníkov: Zuzana Reľovská a Dušan Reľovský, (ďalej aj ako „stavebníci").

Proti uvedenému rozhodnutiu podali v zákonom stanovenej lehote podľa § 54 ods. 1, 2 správneho poriadku odvolatelia odvolanie, v ktorom namietajú, že osobitná podmienka č. 3 namietaného rozhodnutia je v priamom rozpore s právoplatným rozhodnutím odvolacieho orgánu č. 19928/2026-15.1.2/18405 zo dňa 05.03.2026, ktorým bolo zrušené predchádzajúce zamietavé rozhodnutie stavebného úradu a vec vrátená na nové prejednanie a rozhodnutie.

Podľa právneho názoru odvolacieho orgánu, požiadavka stavebného úradu na predloženie kolaudačného rozhodnutia na prístupovú miestnu komunikáciu, ktorá je vo vlastníctve obce Bretejovce, nemôže ísť na ťarchu odvolateľov. Splnenie tejto podmienky nie je v právomoci žiadateľov, nakoľko kolaudačné rozhodnutie sa vydáva stavebníkovi danej stavby, ktorým je v tomto prípade je obec Bretejovce.

Namietajú, že stavebný úrad ignoroval záväzný právny názor odvolacieho orgánu, vydal rozhodnutie obsahujúce podmienku, ktorá je v priamom rozpore so zákonom a zaradil do rozhodnutia podmienku, ktorú odvolatelia objektívne nemôžu splniť vlastnou činnosťou a jej splnenie závisí výlučne od vôle tretej osoby.

Poukazujú na skutočnosť, že odvolatelia nie sú právne legitimovaní na podanie návrhu na kolaudáciu stavby obecnej komunikácie. Preto podmienka, ktorej splnenie závisí výlučne od vôle tretieho subjektu – obce Bretejovce, je podmienkou nesplniteľnou. Určenie podmienky, ktorej splnenie je pre adresáta právne a fakticky nemožné, je v prísnom rozpore s princípom materiálneho právneho štátu. Stavebný úrad takto prenáša zákonné povinnosti obce na plecia súkromných osôb a vytvára neriešiteľnú právnu situáciu – odvolatelia sú sankcionovaní za nečinnosť obce pri kolaudácii jej vlastnej infraštruktúry. Takýto postup je v rozpore so zásadou zákonnosti a so zásadou ochrany práv a oprávnených záujmov účastníkov konania.

Odvolatelia v podanom odvolaní ďalej poukazujú na skutočnosť, že prístupová komunikácia je preukázateľne existujúca a funkčná verejná komunikácia, čo bolo právoplatne potvrdené aj odvolacím orgánom v rozhodnutí zo dňa 05.03.2026. Otázka prístupnosti k stavbe je teda definitívne a právoplatne uzavretá rozhodnutím odvolacieho orgánu. Opätovné zaraďovanie podmienky súvisiacej s prístupom je procesne neprípustné a obchádza záväzný právny názor odvolacieho orgánu.

Odvolatelia namietajú systematické prieťahy, zaujatosť a diskrimináciu v priebehu konania, ktoré spočívajú vo vedomom ignorovaní záväzného právneho názoru nadriadeného orgánu, v aktívnom lobovaní stavebného úradu proti odvolateľom a porušení povinnosti nestrannosti, v rozpore so zásadou legitímnych očakávaní, právnej istoty a svojvôle pri zmene správnej praxe s poukazom na skutočnosť, že v dotknutej lokalite sa nachádza signifikantný počet právoplatne skolaudovaných a dlhodobo užívaných rodinných domov, ktoré sú napojené na tú istú prístupovú komunikáciu. Všetky tieto stavby v minulosti stavebný úrad skolaudoval bez toho, aby od stavebníkov vyžadoval predloženie kolaudačného rozhodnutia na prístupovú cestu, čím de facto deklaroval jej pripravenosť a prístupnosť pre účely bývania.

Odvolatelia zároveň namietajú existenčné škody rodiny s maloletým dieťaťom spôsobené prieťahmi s tým, že majetkové škody zahŕňajú najmä nepretržitý rast realizačných nákladov, zvýšené náklady na financovanie a fixáciu zdrojov a náklady na právnu ochranu. Odvolatelia si vyhradzujú právo uplatniť náhradu škody v celom rozsahu spôsobenej nezákonným konaním správneho orgánu podľa zákona č. 514/2003 Z. z. o zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone verejnej moci.

Ďalej namietajú oneskorené doručenie prvého zamietavého rozhodnutia zo dňa 18.12.2025, ktoré bolo odvolateľom doručené až dňa 12.01.2026, nepridelenie ID stavby informačným systémom, porušenie povinnosti doručenia rozhodnutia odvolateľke a vyhlásenie k oznámeniu rozhodnutia, ktorá súčasne v podanom odvolaní výslovne vyhlasuje, že sa dňom 03.06.2026 oboznámila s celým obsahom napadnutého rozhodnutia, považuje ho za riadne oznámené a v plnom rozsahu sa pripája k tomuto odvolaniu. Namietajú aj nepravdivé údaje o správnom poplatku, ktorý uhradili dňa 10.12.2025 jednou platbou vo výške 390 eur, nie v troch platbách.

V závere odvolania žiadajú odvolací orgán, aby preskúmal napadnutú časť rozhodnutia v celom rozsahu; zmenil napadnuté rozhodnutie tak, že osobitnú podmienku č. 3 z výroku rozhodnutia v clom rozsahu vypustí; preskúmal postup stavebného úradu z hľadiska dodržiavania zásad správneho konania, nezaujatosti a zákonnosti a prijal príslušné opatrenia na nápravu; uložil stavebnému úradu povinnosť odstrániť formálnu vadu rozhodnutia spočívajúcu v nepravdivých údajoch o správnom poplatku; preveril stav doručenia všetkým účastníkom konania, konštatoval termín jeho právoplatnosti a uložil stavebnému úradu povinnosť bezodkladne zabezpečiť riadne doručenie všetkým účastníkom; preveril, či absencia ID stavby v informačnom systéme v zmysle vyhlášky č. 60/2025 Z. z. predstavuje vadu napadnutého rozhodnutia a ak áno, aby uložil stavebnému úradu povinnosť túto vadu bezodkladne odstrániť a zabezpečiť riadne pridelenie ID stavby informačným systémom, aby odvolatelia mohli bez ďalších prieťahov pristúpiť k overeniu projektu stavby podľa § 65 stavebného zákona.

Stavebný úrad upovedomením č. SÚ/3408/124897/2026-Tr/40 zo dňa 14.07.2026 upovedomil účastníkov konania o podanom odvolaní podľa § 56 správneho poriadku a vyzval ich, aby sa k nemu písomne vyjadrili najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia tejto výzvy.

K odvolaniu sa účastníci konania nevyjadrili.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, predložil ho spolu so spisovým materiálom a výsledkami doplneného konania Regionálnemu úradu pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, ako príslušnému odvolaciemu orgánu (ďalej len „odvolací orgán") podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku.

Odvolací orgán preskúmal napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu podľa ustanovení § 59 ods. 1 správneho poriadku a porovnal ho s právnymi predpismi všeobecne záväznými a v tejto veci aplikovateľnými, ako aj s dôvodmi odvolateľov a zistil nasledovné:

Dňa 10.12.2025 podali stavebníci na stavebný úrad žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere pre stavbu „Novostavba rodinného domu" na pozemku parc. KN C č. 343/20, k. ú. Bretejovce.

Stavebný úrad po predchádzajúcom konaní vydal dňa 18.12.2025 podľa § 59 ods. 1 písm. e) stavebného zákona rozhodnutie č. SÚ/18743/189022/2025-Tr/285 zo dňa 18.12.2025, ktorým zamietol predmetnú žiadosť stavebníkov o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere na stavbu „Novostavba rodinného domu" s odôvodnením, že miestna komunikácia, ktorá má slúžiť ako prístup k navrhovanému rodinnému domu, v čase posudzovania žiadosti nie je zrealizovaná, a teda v danom prípade nie je zabezpečený prístup k navrhovanej stavbe z verejnej komunikácie v zmysle § 59 ods. 1 písm. e) stavebného zákona.

Na základe spoločného odvolania odvolateľov zo dňa 25.01.2026 odvolací orgán rozhodnutím č. 19928/2026-15.1.2./18405 zo dňa 05.03.2026 podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku zrušil rozhodnutie stavebného úradu č. SÚ/18743/189022/2025-Tr/285 zo dňa 18.12.2026 a vec mu vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie najmä z dôvodu, že existencia prístupovej komunikácie k stavbe rodinného domu je preukázaná údajmi publikovanými v cestnej databanke, z listu vlastníctva, ako aj dôkazmi o užívaní miestnej komunikácie zo strany vlastníkov nehnuteľností, obce a verejnosti, t. j. k stavbe je zabezpečený prístup z verejnej komunikácie v kapacite dostatočnej pre prevádzkovateľa stavby alebo pre jej užívateľov a návštevníkov, preto táto skutočnsoť nemôže byť dôvodom na zamietnutie žiadosti o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere v zmysle § 59 ods. 12 písm. e) stavebného zákona.

Po vrátení spisového materiálu, stavebný úrad oznámením č. SÚ/3408/29532/2026-Tr/40 zo dňa 08.04.2026 podľa § 51 stavebného zákona oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie konania o stavebnom zámere pre stavbu „Novostavba rodinného domu" na pozemku parc. KN C č. 343/20, k. ú. Bretejovce a zároveň podľa § 53 ods. 2 stavebného zákona upustil od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania s odôvodnením že sú mu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby.

Stavebný úrad umožnil účastníkom konania uplatniť svoje námietky a dotknutým orgánom stanoviská k navrhovanej stavbe v termíne najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia s upozornením, že na neskoršie námietky a stanoviská sa neprihliadne. Umožnil im nahliadnuť do podkladov rozhodnutia a súčasne ich upozornil, že na námietky, ktoré v určenej lehote neuplatnia v prvostupňovom konaní sa neprihliadne ani v odvolacom konaní.

Súčasťou predloženého spisu stavebného úradu je záväzné vyjadrenie ANTIK Telecom s.r.o. č. 701/3/2026 zo dňa 27.03.2026; stanovisko Východoslovenskej distribučnej, a. s. č. 9381/2026 zo dňa 03.04.2026; vyjadrenie Slovak Telekom, a. s. č. 6612608800 zo dňa 26.03.2026; žiadosť stavebníka o vysvetlenie vo veci doručovania napadnutého rozhodnutia a odpoveď stavebného úradu č. SÚ/3408/106808/2026-Tr/40 zo dňa 17.06.2026 na predmetnú žiadosť stavebníka; žiadosť stavebníka doručená stavebnému úradu dňa 10.08.2026 vo veci uskutočňovania stavebných prác na základe napadnutého rozhodnutia a odpoveď stavebného úradu č. SÚ/3408/133088/2026-Tr/40 zo dňa 13.08.2026 na predmetnú žiadosť; stanovisko stavebného úradu č. SÚ/3408/135458/2026-tr/40 zo dňa 19.08.2026 k podanému odvolaniu.

Stavebný úrad následne podľa § 60 stavebného zákona v spojení s § 14 vyhlášky č. 60/2025 Z. z. vydal dňa 28.05.2026 napadnuté rozhodnutie č. SÚ/3408/69314/2026-Tr/40 o stavebnom zámere na stavbu: „Novostavba rodinného domu“, na pozemku parc. KN C č. 343/20, k. ú. Bretejovce, pre stavebníkov s odôvodnením, že umiestnením a uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy účastníkov konania a stavebný úrad nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby.

K postupu stavebného úradu a námietkam odvolateľov odvolací orgán uvádza:

V predchádzajúcom rozhodnutí o odvolaní č. 19928/2026-15.1.2./18405 zo dňa 05.03.2026 v danej veci odvolací orgán citujúc ust. § 18 ods. 1 stavebného zákona, § 21 ods. 1, 2, 3 písm. a) stavebného zákona, § 59 ods. 1 písm. e) stavebného zákona a § 47 ods. 1, 2 a 3 správneho poriadku uviedol, že výstavbu, užívanie a ochranu pozemných komunikácií, práva a povinnosti vlastníkov a správcov pozemných komunikácií a ich užívateľov, ako aj pôsobnosť orgánov štátnej správy a orgánov štátneho odborného dozoru vo veciach pozemných komunikácií upravuje zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (ďalej len „cestný zákon“).

S poukazom na ust. prvej vety § 6 ods. 1 cestného zákona ďalej uviedol, že otázky užívania pozemných komunikácií nie sú inštitútom súkromného práva, ale verejnoprávnym oprávnením s tým, že podľa údajov publikovaných na www.cdb.sk (cestná databanka), prevádzkovanou Slovenskou správou ciest, ktoré sú verejnými údajmi rezortu dopravy, je cesta na pozemkoch parc. KN C č. 343/38 a č. 343/58, k. ú. Bretejovce, vedená na liste vlastníctva č. 353, k. ú. Bretejovce, so spôsobom využitia ako pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti, vo vlastníctve obce Bretejovce, pozemná komunikácia neurčenej triedy, s číslom MC, s názvom úseku 3724A32100_3724F96500, ID úseku 1 445 621, typ úseku je medzikrižovatkový, dopravným smer ako obojsmerka, s evidenčnom dĺžkou 464,00 m, koncový uzol je 372F96500, funkčnou kvalifikáciou ako miestna, zaradená v stavebnej kategórii ako obslužná miestna komunikácia, dĺžka geometrie je 467,18 m, v obci Bretejovce, Prešovský kraj, okres Prešov (zdroj www.cdb.sk).

Z uvedeného vyplýva, že v danom prípade ide o verejne prístupné motoristické pozemné komunikácie, primárne určené na pohyb motoristických dopravných prostriedkov, na prejazd ktorých sa nevyžaduje súhlas vlastníka alebo správcu pozemnej komunikácie ani vlastníka pozemku pod ňou. Podľa STN 73 61 10 je miestna komunikácia pozemnou komunikáciou, ktorá je súčasťou dopravného vybavenia určitého sídelného útvaru alebo vytvára dopravné spojenie v jeho záujmovom území.

V tejto súvislosti odvolací orgán zároveň poukázal na záväzné stanovisko obce Bretejovce, ako orgán územného plánovania č. 644/2025 zo dňa 18.09.2025, v ktorom tento konštatuje, že navrhovaná stavba rodinného domu na pozemku parc. č. KN-C 343/20, k. ú. Bretejovce je v súlade so záväznou časťou územného plánu obce Bretejovce.

Podľa § 3 ods. 2 cestného zákona, miestnu štátnu správu vo veciach miestnych komunikácií a účelových komunikácií vykonávajú obce ako prenesený výkon štátnej správy. Odvolací orgán v ním vydanom predchádzajúcom rozhodnutí o odvolaní č. 19928/2026-15.1.2./18405 zo dňa 05.03.2026 uviedol, že k podanej žiadosti stavebníkov o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere sa v prvostupňovom konaní vyjadrila aj obec Bretejovce, ako príslušný cestný správny orgán, a to záväzným stanoviskom č. 644/2025 zo dňa 24.09.2025 k dopravnému napojeniu stavby z miestnej komunikácie umiestnenej na pozemkoch parc. č. KN C - 343/38 a č. 343/58, k. ú. Bretejovce s tým, že dopravné napojenie k navrhovanej stavbe bude možné zriadením nového vjazdu z miestnej komunikácie parc. KN C č. 343/38, 343/58, k. ú. Bretejovce na pozemok parc. KN C č. 343/20, k. ú. Bretejovce (pozemok dotknutý navrhovanou stavbou rodinného domu) v zmysle projektovej dokumentácie, avšak stavebník je povinný ku kolaudácii stavby doložiť právoplatné kolaudačné rozhodnutie na prístupovú miestnu komunikáciu, resp. rozhodnutie o predčasnom užívaní prístupovej miestnej komunikácie.

Odvolací orgán poukázal vo vzťahu k predmetnému záväznému stanovisku cestného správneho orgánu na skutočnosť, že podmienka predložiť stavebníkmi kolaudačné rozhodnutie, resp. rozhodnutie o predčasnom užívaní prístupovej miestnej komunikácie stavebníkmi na miestnu komunikáciu, ktorá je vo vlastníctve obce

Bretejovce, je v rozpore so stavebným zákonom, nakoľko kolaudačné rozhodnutie na prístupovú miestnu komunikáciu sa vydáva stavebníkovi, ktorým je v tomto prípade obec Bretejovce (t. j. nie stavebníci Ing. Dušan Reľovský a Ing. Zuzana Reľovská).

Odvolací orgán v závere rozhodnutia č. 19928/2026-15.1.2.

/18405 zo dňa 05.03.2026 uviedol, že existencia prístupovej komunikácii k stavbe „Novostavba rodinného domu" na pozemku parc. KN C č. 343/20, k. ú. Bretejovce je preukázaná údajmi publikovanými v cestnej databanke, listom vlastníctva č. 353 pre k. ú. Bretejovce, ako aj dôkazmi o užívaní miestnej komunikácii zo strany vlastníkov nehnuteľností, obce a verejnosti, ktoré boli v odvolaní zo dňa 25.01.2026 predložené odvolateľmi a je nesporne preukázané, že v danom prípade k stavbe je zabezpečený prístup z verejnej komunikácie v kapacite dostatočnej pre prevádzkovateľa stavby alebo pre jej užívateľov a návštevníkov.

Podľa § 7 ods. 1 vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie (ďalej len ako „vyhláška č. 532/2002 Z. z."), *stavba podľa druhu a účelu musí mať kapacitne vyhovujúce pripojenie na pozemné komunikácie, prípadne na účelové komunikácie*.

Podľa § 7 ods. 4 vyhlášky č. 532/2002 Z. z., *prístupové cesty k stavbe musia byť zhotovené do začatia užívania stavby.*

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

Zmena rozhodnutia je potrebná vždy, keď prvostupňový orgán nesprávne použil hmotnoprávny predpis alebo oprel svoje rozhodnutie o nedostatočne zistený stav veci, odvolací orgán má doplnením dokazovania získať spoľahlivý podklad pre svoje rozhodnutie. Zmena rozhodnutia spočíva v zmene jeho výroku.

Výrok rozhodnutia má byť jasný, stručný a určitý s obsahovými náležitosťami tak, ako to ukladá § 47 ods. 2 správneho poriadku. Správny poriadok ustanovuje povinné obsahové náležitosti výroku, vždy je potrebné uviesť úplné ustanovenie právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo.

Odvolací orgán v tomto odvolacom konaní ďalej vo veci dopravného napojenia stavby rodinného domu dodáva, že prístupnosť stavby znamená, že vlastník stavby má právnu možnosť dostať sa do stavby zo všeobecne prístupnej pozemnej komunikácie. Stavebný úrad preto v konaní o stavebnom zámere posudzuje prístupnosť navrhovanej stavby podľa jej účelu a spôsobu užívania.

V danom prípade bol riadny prístup stavby preukázaný a zistený odvolacím orgánom už v predchádzajúcom odvolacom konaní (novostavba rodinného domu je prístupná z miestnej komunikácie umiestnenej na pozemkoch parc. KN C č. 343/38, 343/58, k. ú. Bretejovce).

Zároveň z Technickej správy vypracovanej v 08/2025 – Posúdenie protipožiarnej bezpečnosti stavby jednoznačne vyplýva, že pokiaľ ide o príjazdovú komunikáciu, táto svojou realizáciou vyhovuje požiadavkám § 82 vyhlášky MV SR č. 94/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb.

Ďalej je potrebné zdôrazniť, že v zmysle § 7 ods. 4 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. je začatie užívania stavby podmienené výlučne zhotovením (nie kolaudáciou) prístupovej komunikácie. Z uvedeného dôvodu má odvolací orgán za to, že osobitná požiadavka č. 3 výroku napadnutého rozhodnutia, že pred kolaudáciou rodinného domu musí byť vydané kolaudačné rozhodnutie na prístupovú miestnu komunikáciu (parc. KN C č. 343/38, 343/28, k. ú. Bretejovce), resp. rozhodnutie o predčasnom užívaní prístupovej miestnej komunikácie bola určená stavebným úradom nad rámec zákona. Uvedená skutočnosť, ktorá zároveň nemá vplyv na merito rozhodovanej veci, je dôsledkom zmeny napadnutého rozhodnutia v tomto odvolacom konaní v zmysle § 59 ods. 2 správneho poriadku; predmetná zmena teda spočíva vo vypustení osobitnej podmienky č. 3 výroku napadnutého rozhodnutia.

Vo vzťahu k prístupu k navrhovanej stavbe rodinného domu odvolací orgán analogicky s poukazom na rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 2S/35/2018-96 zo dňa 11.04.2019 uvádza, že v danom prípade je

potrebné prihliadať aj na skutočnosť, že v dotknutej lokalite identický prístup (miestnu komunikáciu na pozemkoch parc. KN C č. 343/38, k. ú. Bretejovce) využívajú ďalší vlastníci viacerých rodinných domov; ide o riadnu ulicu, na ktorej výstavbu umožnil stavebný úrad. Pri rozhodovacej činnosti stavebného úradu nemôžu byť porušované základné pravidlá fungovania štátnej správy demokratického štátu – princíp rovnosti, ktorý je úzko spätý s princípom legitímneho očakávania a zákazom diskriminácie a ktorý v praxi rozhodovacej činnosti správneho orgánu má znamenať, že za rovnakej (obdobnej) skutkovej a právnej situácie sú aj rozhodnutia správneho orgánu voči rozdielnym subjektom rovnaké alebo obdobné.

Podľa § 66 ods. 4 písm. a) stavebného zákona, *správny orgán v rámci kolaudačnej obhliadky stavby zisťuje, či je stavba alebo jej časť spôsobilá na samostatné užívanie stavebne dokončená vrátane dokončenia vyvolaných úprav, prístupu a príjazdu k stavbe a spôsobilá na prevádzku a bezpečné užívanie v súlade s overeným projektom stavby.*

Odvolací orgán v tejto súvislosti súčasne poukazuje na skutočnosť, že v zmysle záväznej podmienky č. 21 napadnutého rozhodnutia sa stavba rodinného domu môže užívať iba na základe kolaudačného osvedčenia, ktoré na podaný písomný návrh stavebníka podľa § 66 stavebného zákona vydá stavebný úrad.

Stavebný úrad je teda následne v rámci kolaudačnej obhliadky stavby povinný zisťovať, či je stavba alebo jej časť spôsobilá na samostatné užívanie stavebne dokončená vrátane dokončenia vyvolaných úprav, prístupu a príjazdu k stavbe a spôsobilá na prevádzku a bezpečné užívanie v súlade s overeným projektom stavby (§ 66 ods. 4 písm. a) stavebného zákona).

Až v prípade, ak sa kolaudačnou obhliadkou stavby zistia kolaudačné nedostatky, ktoré žiadateľ v určenej lehote neodstráni na základe predchádzajúcej výzvy stavebného úradu, stavebný úrad kolaudáciu zastaví (§ 66 ods. 6 stavebného zákona).

Podľa § 50 ods. 1 stavebného zákona, *žiadosť na začatie konania (ďalej len „žiadosť") podáva stavebník stavebnému úradu elektronicky prostredníctvom na to určeného formulára.*

Podľa § 50 ods. 2 stavebného zákona, *k žiadosti sa priloží projektová dokumentácia vypracovaná oprávnenou osobou a správa o prerokovaní stavebného zámeru. Ak sú prílohy k žiadosti uložené v informačnom systéme, v žiadosti sa uvedie priamy odkaz na miesto, kde sú prostredníctvom informačného systému dostupné.*

Konanie o stavebnom zámere sa začína dňom, keď stavebník podá na stavebný úrad žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere. Žiadateľ predloží žiadosť spolu s dokladmi a dokumentáciou tak, ako to stanovuje § 6 ods. 2 vyhlášky č. 60/2025 Z. z.

Odvolací orgán má za preukázané, že stavebníci podali dňa 10.12.2025 na stavebný úrad žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere na stavbu „Novostavba rodinného domu" na pozemku parc. KN C č. 343/20, k. ú. Bretejovce spolu s dokladmi a predpísanou dokumentáciou tak, ako mu to ukladá § 50 ods. 1 a 2 zákona č. 25/2025 Z. z.

Podľa § 51 ods. 1 stavebného zákona, *správny orgán oznámi začatie konania účastníkom konania, dotknutým orgánom a dotknutým právnickým osobám do siedmich dní odo dňa, keď je žiadosť úplná.*

Podľa § 51 ods. 2 stavebného zákona, *v oznámení o začatí konania správny orgán uvedie podstatné údaje zo žiadosti alebo priloží kópiu žiadosti, určí termín ústneho pojednávania a miestnej obhliadky, ak sa nariaďuje, a uvedie miesto, kde sa možno oboznámiť s podkladmi pre vydanie rozhodnutia. Správny orgán v oznámení o začatí konania upozorní účastníkov konania, dotknuté orgány a dotknuté právnické osoby, že svoje návrhy, pripomienky a námietky môžu uplatniť najneskôr na ústnom pojednávaní; na neskôr podané návrhy, pripomienky a námietky sa neprihliadne. Ak správny orgán nenariadil ústne pojednávanie, lehota na uplatnenie pripomienok a námietok nesmie byť kratšia ako sedem pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia.*

Podľa § 53 ods. 2 stavebného zákona, *správny orgán nenariadi ústne pojednávanie, ak sú mu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby; to neplatí, ak vedie konanie, ktorého predmetom je súbor stavieb.*

Stavebný úrad je povinný vykonať oznámenie o začatí konania o stavebnom zámere a zároveň určuje lehotu, do ktorej môžu účastníci konania a dotknuté orgány uplatňovať svoje pripomienky. Ide o koncentračnú

zásadu konania, ktorá znamená, že námietkami, ktoré si účastník neuplatnil v prvostupňovom konaní bez zavinenia stavebného úradu, sa odvolací orgán nezaoberá.

Stavebný úrad splnil svoju zákonnú povinnosť a oznámením č. SÚ/3408/29532/2026-Tr/40 zo dňa 08.04.2026 oznámil začatie konania o stavebnom zámere na stavbu „Novostavba rodinného domu" na dotknutom pozemku a zároveň v zmysle ust. § 53 ods. 2 stavebného zákona upustil od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania s odôvodnením, že stavebnému úradu sú dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby.

Stavebný úrad umožnil účastníkom konania nahliadnuť do podkladov rozhodnutia a uplatniť k navrhovanej stavbe svoje námietky v určenej lehote s tým, že ich upozornil na koncentračnú zásadu konania, t. j. že na neskôr podané námietky sa neprihliadne.

Podľa prvej vety § 60 ods. 1 stavebného zákona, *rozhodnutím vo veci je rozhodnutie o stavebnom zámere.*

Podľa § 82 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z. z., *správny poriadok sa nevzťahuje na a) určenie príslušnosti stavebného úradu podľa § 13 písm. i), j) a k) a § 14 ods. 1 písm. f) a g), b) overovanie projektu stavby, c) overenie dokumentácie skutočného zhotovenia stavby, d) poskytovanie údajov a informácií dotknutých orgánov projektantovi na vypracovanie stavebného zámeru, e) vydávanie doložiek súladu, f) výkon štátneho stavebného dohľadu okrem § 73 ods. 1 až 3, g) ohlásenie stavieb a stavebných úprav, h) rozhodovanie o rozporoch podľa § 54.*

Podľa § 47 ods. 1, 2, 3 správneho poriadku, rozhodnutie musí obsahovať výrok, odôvodnenie a poučenie o odvolaní (rozklade). Odôvodnenie nie je potrebné, ak sa všetkým účastníkom konania vyhovuje v plnom rozsahu. Výrok obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania. Pokiaľ sa v rozhodnutí ukladá účastníkovi konania povinnosť na plnenie, správny orgán určí pre ňu lehotu; lehota nesmie byť kratšia, než ustanovuje osobitný zákon. V odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.

Rozhodnutie je výsledkom rozhodovania správnych orgánov o práve, právom chránenom záujme alebo povinnosti fyzickej alebo právnickej osoby v oblasti verejnej správy, vydaný v zákonom upravenom procesnom postupe, ide o záväzný akt správneho orgánu, ktorý autoritatívnym spôsobom určuje obsah a rozsah zákonného práva alebo povinnosti účastníka konania.

Výrok rozhodnutia stavebného úradu obsahuje rozhodnutie vo veci, je teda jadrom celého rozhodnutia. Preto len výrok je záväzný, schopný nadobudnúť právoplatnosť a byť vykonateľný. Vo výroku je vždy potrebné uviesť ustanovenie právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo. Rovnako je nevyhnutné, aby z výroku bolo jasné, kto je adresátom rozhodnutia a čo sa rozhodnutím zakladá, mení alebo ruší. Výrok musí byť formulovaný jasne, stručne, a pritom určito tak, aby účastník konania i orgán, ktorý má rozhodnutie preskúmať, mohol bezpečne a bez pochybností poznať výsledok konania.

Odvolací orgán ďalej uvádza, že odôvodnenie býva zvyčajne najrozsiahlejšou časťou rozhodnutia. Je to z toho dôvodu, že zmyslom a účelom odôvodnenia je zhrnúť a zhodnotiť všetky skutočnosti, ktoré sú podkladom pre výrok rozhodnutia. Preto v ňom správny orgán musí uviesť nielen hodnotenie dôkazov, ktoré vykonal, ale reagovať aj na pripomienky, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, i keď ich pri svojom rozhodovaní nebral do úvahy. Potom sa uvedú závery o tom, ktoré skutočnosti sa považujú za nepochybne zistené, posúdi sa ich právny význam, vysloví úsudok o predmete konania a zdôvodní sa použitie právnej normy citovanej vo výroku rozhodnutia.

V danom prípade má odvolací orgán za to, že všetky vyššie uvedené podmienky stanovujúce presnosť, stručnosť a jasnosť výroku boli stavebným úradom dodržané a odôvodnenie napadnutého rozhodnutia poskytuje skutkovú a právnu oporu výroku rozhodnutia.

K námietke odvolateľov ohľadom vzniknutých existenčných škôd spôsobených prieťahmi v konaní odvolací orgán uvádza, že ide o občianskoprávnu námietku, ktorej riešenie nie je predmetom tohto odvolacieho konania, ani jej posudzovanie nie je v pôsobnosti odvolacieho orgánu.

Pokiaľ ide o doručovanie napadnutého rozhodnutia stavebníčke Ing. Zuzane Reľovskej, z predloženého spisu stavebného úradu vyplýva, že toto jej bolo do vlastných rúk doručené dňa 10.06.2026. Napriek tomu, že predmetné rozhodnutie stavebný úrad nedoručoval tejto účastníčke konania elektronicky, jej doručenie má odvolací orgán za riadne preukázané doručenkou, ktorá je pre účely správneho konania verejnou listinou preukazujúcou doručenie písomnosti správneho orgánu účastníkovi konania. Odvolanie bolo z jej strany podané včas.

Podľa § 84 ods. 15 stavebného zákona, *osoba môže vykonať akýkoľvek procesný úkon podľa tohto zákona aj v listinnej podobe do 31. marca 2029; fyzická osoba môže vykonať akýkoľvek procesný úkon podľa tohto zákona aj v listinnej podobe aj po tomto dátume.*

Z vyjadrenia stavebného úradu č. SÚ/3408/135458/2026-Tr/40 zo dňa 19.08.2026 k podanému odvolaniu vyplýva, že žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere bola v danom prípade stavebníkmi podaná v listinnej podobe, nie prostredníctvom Portálu výstavby v informačnom systéme výstavby. Z uvedeného dôvodu ID stavby nebolo pridelené. Neuvedenie ID stavby vo výroku napadnutého rozhodnutia preto nemá vplyv na zákonnosť tohto rozhodnutia.

Obdobne odvolací orgán uvádza, že na merito rozhodovanej veci a zákonnosť napadnutého rozhodnutia nemá vplyv údaj o úhrade správneho poplatku, a teda, či tento bol uhradený jednorazovo v plnej výške alebo v splátkach. Výška poplatku je totožná podľa údajov rozhodnutia vo veci samej, ako aj údajov, ktoré uvádzajú odvolatelia v podanom odvolaní.

Pokiaľ ide o požiadavku odvolateľov, aby odvolací orgán konštatoval termín právoplatnosti napadnutého rozhodnutia, tu je potrebné uviesť, že právoplatnosť meritórneho rozhodnutia vyznačuje ten správny orgán, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal (v danom prípade stavebný úrad). O právoplatnosti a vykonateľnosti pojednáva ust. § 52 správneho poriadku.

Odvolací orgán, preskúmal v súlade s § 59 ods. 1 správneho poriadku odvolaním napadnuté rozhodnutie a spisový materiál týkajúci sa veci v celom rozsahu a uvádza, že nezistil v napadnutom rozhodnutí stavebného úradu také nedostatky, pre ktoré by sa rozhodnutie muselo považovať za nesprávne a muselo byť preto zrušené.

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 **k o n e č n é** 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

Doručí sa:

Na vedomie: