



Číslo rozhodnutia: 16583/57993/2025/19.1.2

v Nitre dňa 24.09.2025

ROZHODNUTIE o odvolaní

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Nitra, oddelenie štátnej stavebnej správy, ako správny orgán príslušný podľa § 12 písm. b), § 14 ods. 1 písm. a) v spojení s § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) (ďalej „zákon č. 25/2025 Z.z.“) a § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), na základe odvolania spoločnosti BEAST STUDIO s.r.o., so sídlom Hradná ulica 6820/1, 934 01 Levice, IČO: 47 563 567, preskúmal podľa § 59 ods. 1 správneho poriadku v celom rozsahu rozhodnutie mesta Levice č. SU-2025/85-022/Bie, ev. č. 50512/2025 zo dňa 09.07.2025, ktorým mesto Levice nariadilo vlastníčkovi stavby spoločnosti BEAST STUDIO s.r.o., so sídlom Hradná ulica 6820/1, 934 01 Levice, IČO: 47 563 567, zastúpená konateľom Ing. arch. Jurajom Ďuríkom, ktorá zároveň v konaní zastupuje v zmysle splnomocnenia zo dňa 14.09.2023 ostatných žiadateľov: Jaroslav Antal, [redacted], Ing. Erich Kuny, [redacted], Ing. Tomáš Šimúth, [redacted], Ing. Branislav Gunda, [redacted], Ing. Slávka Galbová, [redacted] a Ing. Igora Balúcha, bytom [redacted] odstránenie stavby „Garáže SO 01 - SO13“, umiestnenej na pozemkoch reg. CKN parc. č. 790/94, 790/95, 790/96, 790/97, 790/98, 790/99, 790/100, 79/101, 790/102, 790/103, 790/104, 790/105, 790/106, k. ú. Levice (po zameraní geometrickým plánom č. 112/2023 zo dňa 28.11.2023, úradne overený Okresným úradom Levice, katastrálnym odborom pod číslom G1 1452/2023/2023 dňa 7.12.2023), a takto

rozhodol:

Podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku rozhodnutie mesta Levice č. SU-2025/85-022/Bie, ev. č. 50512/2025 zo dňa 09.07.2025 **zrušuje** a vec vracia mestu Levice na nové prejednanie a rozhodnutie.

Odôvodnenie

Mestu Levice, ako vecne a miestne príslušnému stavebnému úradu (ďalej len „stavebný úrad“), bola dňa 18.09.2023 doručená žiadosť spoločnosti BEAST STUDIO s.r.o., so sídlom

Hradná ulica 6820/1, 934 01 Levice, IČO: 47 563 567, zastúpená konateľom Ing. arch. Jurajom Ďuríkom, ktorá zároveň v konaní zastupuje v zmysle splnomocnenia zo dňa 14.09.2023 ostatných žiadateľov: Jaroslav Antal, [REDACTED] Ing. Erich Kuny, [REDACTED] Ing. Tomáš Šimúth, [REDACTED] Ing. Branislav Gunda, [REDACTED] a Ing. Slávka Galbová, [REDACTED] (ďalej len „stavebník“) o vydanie dodatočného stavebného povolenia na stavbu „Garáže SO 01 - SO13“, umiestnenej na pozemkoch reg. CKN parc. č. 790/94, 790/95, 790/96, 790/97, 790/98, 790/99, 790/100, 79/101, 790/102, 790/103, 790/104, 790/105, 790/106, k. ú. Levice (po zameraní geometrickým plánom č. 112/2023 zo dňa 28.11.2023, úradne overený Okresným úradom Levice, katastrálnym odborom pod číslom G1 1452/2023/2023 dňa 7.12.2023).

Dňa 18.12.2023 stavebný úrad vydal rozhodnutie o dodatočnom povolení predmetnej stavby č. SU-2023/9726-010/BIE, ev.č. 65030/2023, právoplatnosť nadobudlo dňa 29.01.2024.

Dňa 12.09.2024 bol proti vyššie uvádzanému rozhodnutiu podaný protest prokurátora Okresnej prokuratúry Levice č. Pd 118/24/4402-6, v ktorom príslušný prokurátor žiadal predmetné rozhodnutie o dodatočnom povolení stavby zrušiť.

Stavebný úrad podanému protestu nevyhovел, preto dňa 13.11.2024 vyššie citovaný protest prokurátora predložil Regionálnemu úradu pre územné plánovanie a výstavbu Nitra.

Dňa 17.12.2024 Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra rozhodnutím č. 09635/44447/2024-19.1.2 protestu prokurátora vyhovel a protestom napadnuté rozhodnutie stavebného úradu č. SU-2023/9726-010/BIE, ev.č. 65030/2023 zo dňa 18.12.2023 zrušil.

Proti rozhodnutiu č. 09635/44447/2024-19.1.2 zo dňa 17.12.2024 podal odvolanie stavebník, preto Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra dňa 27.01.2025 predložil odvolanie stavebníka Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky na odvolacie konanie.

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky ako príslušný odvolací orgán rozhodnutím č. 6138/7470/2025-5.1.1 zo dňa 08.04.2025 odvolanie stavebníka zamietol a rozhodnutie Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Nitra č. 09635/44447/2024-19.1.2 zo dňa 17.12.2024 potvrdil.

Dňa 09.07.2025 stavebný úrad rozhodnutím č. SU-2025/85-022/Bie, ev. č. 50512/2025 nariadil stavebníkovi formou verejnej vyhlášky odstránenie predmetnej stavby.

Proti rozhodnutiu o odstránení stavby podal dňa 23.07.2025 odvolanie stavebník. Namietá nesprávne použitie starej právnej úpravy odstránenia stavby, nesprávnu formu doručovania napadnutého rozhodnutia verejnou vyhláškou, nesprávne posúdenie procesnej spôsobilosti splnomocneného zástupcu účastníkov konania, neumožnenie sa vyjadriť účastníkovi konania pred vydaním rozhodnutia. Stavebník zároveň predložil dôkaz o podaní správnej žaloby dňa 27.06.2025 na Správny súd v Bratislave pod sp. zn. 6S/65/2025 na preskúmanie zákonnosti rozhodnutia Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky č. 6138/7470/2025-5.1.1 zo dňa 08.04.2025.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodoval, listom č. SU-2025/85-026/Bie, ev. č. 54038/2025 zo dňa 19.08.2025 predložil podané odvolanie spolu so spisovým materiálom

Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Nitra (ďalej len „odvolací orgán“), v súlade s § 57 ods. 2 správneho poriadku na odvolacie konanie.

Podľa § 12 písm. b) zákona č. 25/2025 Z. z. štátnu správu vo výstavbe vykonáva regionálny úrad.

Podľa § 14 ods. 1 písm. a) zákona č. 25/2025 Z. z. regionálny úrad je odvolacím orgánom pre rozhodnutia stavebného úradu.

Podľa § 84 ods. 4 písm. c) zákona č. 25/2025 Z. z., doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie konania týkajúceho sa nariadenia opatrení na stavbách vo verejnom záujme, vrátane odstránenia stavby, prerokovania priestupkov vo výstavbe, ukladania pokút za správne delikty vo výstavbe a výkonu rozhodnutia, začatého na stavebnom úrade podľa doterajších predpisov do 31. marca 2025.

Podľa § 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 zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) a jeho vykonávacie vyhlášky.

Odvolací orgán preskúmal napadnuté rozhodnutie a spisový materiál vo veci v celom rozsahu a zistil také porušenie zákonov a ich vykonávacích predpisov, pre ktoré bolo potrebné napadnuté rozhodnutie zrušiť a vec vrátiť stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Stavebné úrady sa v konaniach podľa stavebného zákona riadia jeho ustanoveniami a súvisiacimi predpismi.

Podľa § 140 stavebného zákona ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.

Podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správnejmu orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie, pokiaľ je to vhodnejšie najmä z dôvodov rýchlosti alebo hospodárnosti; správny orgán je právnym názorom odvolacieho orgánu viazaný.

Podľa § 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 § 3 ods. 5 správneho poriadku rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

Podľa § 32 správneho poriadku je správny orgán povinný zistiť presne a úplne skutkový stav veci a za tým účelom obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Prítom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. Podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe

alebo známe správne orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán.

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.

K postupu stavebného úradu v konaní odvolací orgán uvádza nasledovné:

Podľa § 88 ods. 1 stavebného zákona stavebný úrad nariadi vlastníkovi stavby odstránenie

a) závadnej stavby ohrozujúcej život alebo zdravie osôb, pokiaľ ju nemožno hospodárne opraviť.

b) 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.

c) stavby, na ktorú bolo zrušené stavebné povolenie (§ 102 ods. 3).

d) dočasnej stavby, pri ktorej uplynul určený čas jej trvania alebo pominul účel, na ktorý bola zriadená.

Stavebný úrad z vlastného podnetu nariaďuje odstránenie stavby z dôvodov taxatívne vymedzených v odseku 1 písm. a) až d). Pri stavbách postavených bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním je stavebný úrad povinný vždy najskôr skúmať, či takúto stavbu nemožno dodatočne povoliť. Vyhodnocuje pritom jej vplyv na životné prostredie, súlad s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, resp. s funkčným využitím územia, so všeobecnými technickými požiadavkami vymedzenými príslušnými právnymi predpismi a technickými normami, pričom prihliadne na stanoviská a vyjadrenia dotknutých orgánov, a napokon skúma aj vlastnícke vzťahy k pozemku, na ktorom je stavba umiestnená.

Postup stavebného úradu v konaní o dodatočnom povolení stavby je upravený v ust. § 88a ods. 1 až 9 stavebného zákona.

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 a vyzve vlastníka stavby, aby v určenej lehote predložil doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania, a osobitnými predpismi. Ak bola stavba začatá bez právoplatného stavebného povolenia, ktoré už bolo vydané, stavebný úrad posúdi súlad stavby s verejnými záujmami na základe záväzných stanovísk podľa § 140b a podkladov predložených v stavebnom konaní.

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

Podľa ust. § 88a ods. 5 stavebného zákona ak sa v konaní o dodatočnom povolení stavby preukáže rozpor s verejnými záujmami alebo stavebník v určenej lehote nesplní podmienky rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby.

Z dikcie ust. § 88a stavebného zákona vyplýva, že vlastník stavby musí v určenej lehote predložiť stavebnému úradu 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. Z odsekov 1 a 2 § 88a stavebného zákona je zrejmé, že dôkazné bremeno preukázať, že ďalšia existencia nepovolennej stavby alebo stavby uskutočňovanej v rozpore so stavebným povolením nie je v rozpore s verejnými záujmami, spočíva na vlastníčkovi stavby, keďže sa dopustil porušenia zákona. Vlastník stavby na základe výzvy stavebného úradu si sám a na vlastné náklady musí zaobstarať všetky potrebné doklady, t.j. rozhodnutia, stanoviská a vyjadrenia dotknutých orgánov. Verejným záujmom sa v tejto súvislosti rozumejú záujmy chránené osobitnými zákonmi, všeobecne záväznými vyhláškami, nariadeniami, záväznými časťami slovenských technických noriem a pod. Posúdenie súladu s nimi vykonáva príslušný prvostupňový orgán štátnej správy. Musí posúdiť najmä súlad s platnou územnoplánovacou dokumentáciou z hľadiska súladu s funkčným využitím, určené záväzné limity a regulatívy, ktoré vykonáva obec. Rozsah požadovaných dokladov nie je taxatívne vymedzený, ale stavebný úrad pri ich určení vychádza predovšetkým z ustanovenia § 126 stavebného zákona, ktoré sa týka ochrany zložiek životného prostredia a iných osobitných záujmov podľa toho, o aký druh stavby ide, na aký účel sa má stavba užívať, ktoré záujmy budú stavbou dotknuté, kde je stavba umiestnená, či sú v predmetnom území vyhlásené ochranné pásma, a pod.

Ak vlastník stavby nepredloží žiadosť o dodatočné povolenie stavby, doklady alebo sa na ich podklade preukáže rozpor s verejným záujmom, vzniká zákonný dôvod na odstránenie stavby. Stavebný úrad oznámi konanie o odstránení stavby v súlade s § 18 ods. 3 správneho poriadku v spojení s § 88. § 90 stavebného zákona.

Odvolačný orgán konštatuje, že postup stavebného úradu nebol v súlade so zákonom.

Z predloženého spisového materiálu vyplýva, že stavebný úrad po vrátení spisového materiálu a po zrušení protestom napadnutého rozhodnutia č. SU-2023/9726-010/BIE, ev.č. 65030/2023 zo dňa 18.12.2023 neoznánil začatie konania o odstránení stavby, ale rovno vydal rozhodnutie č. SU-2025/85-022/Bie, ev. č. 50512/2025 zo dňa 09.07.2025, ktorým nariadil stavebníkovi odstránenie stavby.

Odvolačný orgán tiež vytýka stavebnému úradu skutočnosť, že rozhodnutie o odstránení stavby doručoval formou verejnej vyhlášky. V odôvodnení rozhodnutia stavebný úrad neuviedol z akého dôvodu tak urobil. Doručenie verejnou vyhláškou sa využíva v prípade, ak účastníci konania nie sú známi, alebo v prípade, ak sa konanie týka väčšieho množstva účastníkov konania. Všetci účastníci predmetného konania mali jedného splnomocneného zástupcu spoločnosť BEAST STUDIO s.r.o., so sídlom Hradná ulica 6820/1, 934 01 Levice, IČO: 47 563 567, zastúpená konateľom Ing. arch. Jurajom Ďuríkom.

Z dôvodu viacerých pochybení stavebného úradu v samotnom postupe v predmetnom konaní, odvolací orgán rozhodnutie stavebného úradu ruší a vracia na nové konanie a rozhodnutie. Odvolací orgán v súlade s § 3 ods. 4 správneho poriadku (zásada hospodárnosti konania) sa zvlášť nezaoberal každým bodom odvolania alebo vyjadrenia, ktorý niektorý z účastníkov môže považovať za zásadný pre svoju argumentáciu. Povinnosť odôvodňovať rozhodnutie nemôže byť ponímaná v takom zmysle, že je potrebné sa vysporiadať s každým argumentom. Odvolací orgán nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú

skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkom konania (viď. analógia s rozhodnutím Ústavného súdu SR č. I. ÚS 241/07, tiež rozsudok NS SR sp. zn. 5Sžo/25/2016 zo dňa 29.06.2017).

Stavebný úrad bude v novom konaní postupovať v zmysle platných právnych predpisov, pričom sa vyvaruje chýb, uvedených v hodnotení postupu stavebného úradu v tomto rozhodnutí o odvolaní.

Na základe uvedených skutočností rozhodol Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Podľa § 59 ods. 4 správneho poriadku sa proti tomuto rozhodnutiu nemožno ďalej odvolať. Toto rozhodnutie nepodlieha súdnemu prieskumu podľa zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov.

Ing. Erich Borčín
riaditeľ
regionálny úrad pre územné
plánovanie a výstavbu Nitra

Doručí sa:

1. spoločnosť BEAST STUDIO s.r.o., so sídlom Hradná ulica 6820/1, 934 01 Levice, IČO: 47 563 567, zastúpená konateľom Ing. arch. Jurajom Ďuríkom,
2. Jaroslav Antal, [REDACTED] zastúpený spoločnosťou BEAST STUDIO s.r.o., so sídlom Hradná ulica 6820/1, 934 01 Levice, IČO: 47 563 567, konateľom Ing. arch. Jurajom Ďuríkom,
3. Ing. Erich Kuny [REDACTED] zastúpený spoločnosťou BEAST STUDIO s.r.o., so sídlom Hradná ulica 6820/1, 934 01 Levice, IČO: 47 563 567, konateľom Ing. arch. Jurajom Ďuríkom,
4. Ing. Tomáš Šimúth, [REDACTED] zastúpený spoločnosťou BEAST STUDIO s.r.o., so sídlom Hradná ulica 6820/1, 934 01 Levice, IČO: 47 563 567, konateľom Ing. arch. Jurajom Ďuríkom,
5. Ing. Branislav Gunda, [REDACTED] zastúpený spoločnosťou BEAST STUDIO s.r.o., so sídlom Hradná ulica 6820/1, 934 01 Levice, IČO: 47 563 567, konateľom Ing. arch. Jurajom Ďuríkom,
6. Ing. Slávka Galbová, [REDACTED] zastúpený spoločnosťou BEAST STUDIO s.r.o., so sídlom Hradná ulica 6820/1, 934 01 Levice, IČO: 47 563 567, konateľom Ing. arch. Jurajom Ďuríkom,
7. Ing. Igor Balúch, [REDACTED] zastúpený spoločnosťou BEAST STUDIO s.r.o., so sídlom Hradná ulica 6820/1, 934 01 Levice, IČO: 47 563 567, konateľom Ing. arch. Jurajom Ďuríkom,

Doložka právoplatnosti a vykonateľnosti

Typ doložky

Typ doložky:

- doložka právoplatnosti
- doložka vykonateľnosti
- doložka právoplatnosti a vykonateľnosti

Číslo rozhodnutia: 16583/57993/2025/19.1.2

Dátum vydania rozhodnutia: 25.09.2025

Dátum vytvorenia doložky: 27.10.2025

Vytvoril: Ing. Lucia Vaňová

Rozhodnutie vydal

IČO: 54669464

Názov: Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky

Údaje správoplatnenia rozhodnutia

Dátum nadobudnutia právoplatnosti: 21.10.2025

Právoplatnosť vyznačená pre:

- rozhodnutie v plnom znení
- časť rozhodnutia

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: 16583/57993/2025/19.1.2

Autorizácia elektronického dokumentu

Dokument autorizoval: Ing. Erich Borčín OPRÁVNENIE 1013 Riaditeľ odboru
Oprávnenie: Oprávnenie 1013, Riaditeľ odboru, podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 272/2016 Z. z., Zákon č. 55/2017 Z. z. o štátnej službe a o zmene a doplnení niektorých zákonov
Zastúpená osoba: MANDANT Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
Spôsob autorizácie: Kvalifikovaný elektronický podpis / Kvalifikovaná elektronická pečať
Deklarovaný dátum a čas autorizácie: 24.09.2025 14:25:00 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky: 24.09.2025 12:25:15 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje: 16583/57993/2025/19.1.2

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotovil: Ing. Lucia Vaňová
Funkcia alebo pracovné zaradenie: Referent
Označenie orgánu verejnej moci: Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
IČO: 54669464
Dátum vytvorenia doložky: 30.09.2025
Podpis a pečiatka: Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra
Novozámocká 3976/67D, 949 05 Nitra
-4- 