

**K sp. zn.: MK/A/2024/07393-24/III/PYT**

**Mesto Košice, pracovisko Košice – Východ**  
Tr. SNP 48/A  
Košice 040 11

<b>MESTO KOŠICE</b>	
<b>PRACOVISKO:</b> VYCHOD	<b>Dátum:</b> 25.11.2024
<b>Evidenčné číslo:</b> MK/A/2024/07393	<b>Číslo spisu:</b> MK/A/2024/07393
<b>Pracovník:</b>	<b>Pracovník:</b> PYT

Vec:

**ODVOLANIE ÚČASTNÍKOV KONANIA**

**Navrhovateľ:** REAL ESTATE ZC, s.r.o.  
Muškátová 7, Košice  
IČO: 51 168 081

**Účastník konania v 1. rade:** **Ing. Gabriel Polák**  
nar.: 23.05.1962  
trvale bytom Ortvaňova 71/A, 040 14 Košice

**Účastník konania v 2. rade:** **Mgr. Danka Poláková**  
nar.: 06.05.1967  
trvale bytom Ortvaňova 71/A, 040 14 Košice

**Zastúpení:** PUCHALLA, SLÁVIK & partners s.r.o.  
sídlo: Thurzova 7, Košice  
IČO: 36 860 930

**proti rozhodnutiu o umiestnení stavby**

**V Košiciach, dňa 25.11. 2024**  
Prílohy: podľa textu

1. Účastníci konania týmto oznamujú Mestu Košice, Stavebnému úradu, pracovisku Košice - Východ, že svojim zastupovaním v konaní o povolenie umiestnenia stavby „IBV Pod vodojemom Košická Nová Ves“ na pozemkoch KN-C parcelné číslo 1152/26, 1152/42 – 47, 1152/10, 1152/73 v katastrálnom území Košická Nová Ves a KN-E parcelné číslo 1132 v katastrálnom území Košická Nová Ves, splnomocnila advokátsku kanceláriu PUCHALLA, SLÁVIK & partners s.r.o., v mene ktorej koná JUDr. Dušan Slávik, LL.M., advokát a konateľ.
2. Dňa 08.11.2024 bolo právnenému zástupcovi účastníkov konania doručené rozhodnutie vo vyššie uvedenej veci zo dňa 28.10.2024, ktorým konajúci orgán rozhodol o umiestnení predmetnej stavby – deviatich radových rodinných domov, vrátane inžinierskych sietí a dopravnej infraštruktúry.
3. Účastníci konania podávajú v zákonnej lehote

## O d v o l a n i e

proti rozhodnutiu Mesta Košice zo dňa 28.10.2024 č. MK/A/2024/07393-24/III/PYT, ktorým Mesto Košice ako prvostupňový stavebný úrad rozhodlo o umiestnení stavby s názvom „IBV Pod vodojemom Košická Nová Ves“ na pozemkoch KN-C parcelné číslo 1152/26, 1152/42 – 47, 1152/10, 1152/73 v katastrálnom území Košická Nová Ves a KN-E parcelné číslo 1132 v katastrálnom území Košická Nová Ves tak, ako je zakreslené v situačnom výkrese umiestnenia stavby, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia pre navrhovateľa: REAL ESTATE ZC, s.r.o., Muškátová 7, Košice, IČO: 51168081.

**Odvolanie smeruje proti všetkým výrokom napadnutého rozhodnutia, ktoré účastníci konania navrhujú v celom rozsahu zrušiť a vrátiť na ďalšie konanie.**

Odvolanie podávajú účastníci konania z dôvodu:

- a) porušenia ich procesných práv tým, že im stavebný úrad neumožnil oboznámiť sa so všetkými podkladmi rozhodnutia;
- b) nedostatočne zisteného skutkového stavu veci, keď stavebný úrad nepredložil namietané záväzné stanovisko dotknutému orgánu alebo jeho nadriadenému orgánu a z dôvodu, že stavebný úrad rozhodoval na základe neplatných záväzných stanovísk;
- c) nepreskúmateľnosti rozhodnutia pre jeho nedostatočné odôvodnenie vo viacerých častiach.

## II.

4. Účastníci konania vzniesli viacero námietok s ktorými sa konajúci orgán nevysporiadal. Napadnuté rozhodnutie nie je vo viacerých bodoch odôvodnené vôbec, alebo je odôvodnené nedostatočne. Vadu konania zakladá aj porušenie procesného postupu ustanoveného zákonom.

***Účastníkom konania nebolo umožnené oboznámiť sa s podkladmi rozhodnutia***

5. Úvodom svojej argumentácie poukazujú účastníci konania na tú skutočnosť, že konajúci orgán porušil ich procesné práva, keď im neumožnil oboznámiť sa so všetkými podkladmi rozhodnutia.

6. Je sporné, či v konaní bolo predložené jedno alebo dve **záväzné stanoviská regionálneho úradu verejného zdravotníctva Košice**. Účastníci konania mali k dispozícii len záväzné stanovisko regionálneho úradu verejného zdravotníctva Košice, č. OUŽPaZ/10225/22713/2023 zo dňa 27.10.2023, ktorého obsah aj namietali ( k tomu aj bod 10-15 tohto odvolania). Stavebný úrad však vo svojom rozhodnutí poukazuje na záväzné stanovisko regionálneho úradu verejného zdravotníctva Košice, č. OUŽPaZ/10225/22713/2023 zo dňa 27.10.2024. Účastníkom konania nie je zrejmé, či sa v danom prípade jedná o chybu v písaní alebo sa jednálo o ďalšie stanovisko, s ktorým sa nemohli oboznámiť, nakoľko ich konajúci orgán na doručenie predmetného stanoviska ani neupozornil čím im neumožnil nahliadnuť a oboznámiť sa s jeho obsahom.
7. Poukázať možno na tú skutočnosť, že účastníci konania sa nemohli oboznámiť ani s ďalším podkladom rozhodnutia, ktorým je **súhlas s umiestnením a povolením stavby vydaný Slovenským pozemkovým fondom SPFS75116/2024/740/003, SPFZ073353/2024)**
8. Uvedeným konaním porušil stavebný úrad procesnú garanciu upravenú ust. § 33 ods. 2 zákona č. 71/1976 Zb. o správnom konaní (správny poriadok): „*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.*“
9. Aj z odbornej literatúry<sup>1</sup> vyplýva, že: „*Je vo veľkom rozpore so zákonom, ak sa účastník konania o nejakom podklade pre rozhodnutie dozvedá – nie vlastnou vinou – len priamo z rozhodnutia vo veci a ak mu pred vydaním rozhodnutia vo veci samej nebola zo strany správneho orgánu daná možnosť, aby sa vyjadril k podkladom pre rozhodnutie, prípadne navrhol ich doplnenie.*“ Tieto závery konštantne potvrdzuje aj ustálená rozhodovacia prax najvyšších súdnych autorít, príkladom ktorej je rozhodnutie krajského súdu v Bratislave, sp. zn. 2S/60/2012: „*Uvedený postup žalovaného bol podľa názoru súdu v rozpore s § 3 ods. 2 v spojení s § 33 ods. 2 správneho poriadku, keďže žalovaný neumožnil, aby sa žalobca mohol pred vydaním rozhodnutia vyjadriť ku všetkým podkladom, o ktoré správny orgán oprel svoje rozhodnutie, k spôsobu ich zistenia, prípadne navrhnúť ich doplnenie. Súd je tej mienky, že právo účastníka vyjadriť sa k podkladom rozhodnutia nemožno zamieňať s právom nazerať do spisov správneho orgánu a tvrdiť, že pokiaľ má účastník právo nazrieť do spisu, nemôže byť porušené jeho právo vyjadriť sa k podkladom rozhodnutia, pretože ide o dve samostatné a vzájomne nezastupiteľné oprávnenia, pričom každým z nich sa sleduje iný účel.*“

#### **Nedostatočné zistenie skutkového stavu veci**

10. V konaní bolo predložené záväzné stanovisko regionálneho úradu verejného zdravotníctva zo dňa 27.10.2023 č. RÚVZKE/OHŽPaZ/10225/22713/2023, ktorého obsah bol napadnutý účastníkmi konania. Účastníci konania poukázali na to neúplnosť projektu, ktorý neobsahoval riešenie umiestnenia vonkajšej splitovej jednoty. Nakoľko nie sú zrejmé jej parametre (úroveň prevádzkového hluku), nie je možné určiť úroveň hluku generovaného stavbou a teda posúdiť námietky emisií hluku. Účastníci konania preto trvali na námietke obťažovania hlukom. Z obsahu záväzného stanoviska dotknutého orgánu však nebolo zrejmé, ako sa vysporiadal s touto námietkou.
11. Stavebný úrad postupoval v rozpore so zákonom, keď stanovisko, voči ktorému účastníci konania vzniesli námietky, nepredložil dotknutému orgánu, prípadne nadriadenému

<sup>1</sup> POTÁŠCH, P., HAŠANOVÁ, J., VALLOVÁ, J., MILUČKÝ, J., MEDŽOVÁ, D.: Správny poriadok. Komentár. 4. vydanie. Praha: C. H. Beck, 2022. , s. 682. ISBN 978-80-7400-908-2W, Str. 327

orgánu. Podľa ust. § 140b ods. 6 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon): „Pri riešení rozporov medzi dotknutými orgánmi vyplývajúcich zo záväzných stanovísk sa postupuje podľa § 136. Ak námietky účastníkov konania smerujú proti obsahu záväzného stanoviska, stavebný úrad konanie preruší a vyžiada si od dotknutého orgánu stanovisko k námietkam. Ak dotknutý orgán stanovisko nezmení, stavebný úrad si vyžiada potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska od orgánu, ktorý je nadriadeným orgánom dotknutého orgánu. Počas prerušenia konania neplynú lehoty na rozhodnutie veci stavebným úradom.“

12. Z obsahu spisu však nevyplýva, že by konajúci orgán postupoval v súlade s vyššie uvedeným ustanovením. Z odôvodnenia rozhodnutia (str. 16) vyplýva, že sa s predmetnou námietkou účastníkov konania vysporiadal samotný stavebný úrad.
13. Ten konštatoval, že projektová dokumentácia je vypracovaná odborne spôsobilou osobou v súlade s UPN-Z. Stanovisko regionálneho úradu verejného zdravotníctva je, podľa jeho názoru, zákonné a zrozumiteľné. Konštatoval, že samotná stavba nie je zdrojom hluku a že zdrojom hluku môžu byť len zariadenia, ktorých účinok je merateľný po ich inštalovaní. Vonkajšia splitová jednotka nie je samostatným stavebným objektom, je štandardným vybavením stavby. Ako ostatné súčasti stavby musí byť certifikovaná, čo predpokladá splnenie požadovaných parametrov aj čo sa týka úrovne prevádzkového hluku.
14. Z vyššie parafrázovaného odôvodnenia stavebného úradu vyplýva, že samotný stavebný úrad považuje vonkajšiu splitovú jednotku za súčasť stavby. Neexistuje žiadna pochybnosť, že je potrebné zistiť a kvalifikovať jej vplyv na susedného nehnuteľnosti, nakoľko sa jedná o nový zdroj hluku. Úroveň hluku, ktorou bude táto splitová jednotka vplývať na účastníkov konania je nesporne závislá aj od umiestnenia splitovej jednotky – teda či bude táto umiestnená v smere k nehnuteľnosti účastníkov konania (teda pred alebo za navrhovanými stavbami z pohľadu nehnuteľnosti účastníkov konania). Tento aspekt však nebol vôbec predmetom prieskumu prvostupňového stavebného konania a rovnako tak nevyplýva ani z predloženej projektovej dokumentácie. Nezaoberal sa ním ani dotknutý orgán.
15. Súčasne je nutné odmietnuť nesprávny postup stavebného úradu, ktorý sa s uvedenou námietkou hluku vysporiadal sám, nakoľko tak mal urobiť regionálny úrad verejného zdravotníctva podľa vyššie citovaného ustanovenia zákona.
16. Nemožno súhlasiť ani s názorom stavebného úradu podľa ktorého: „...*Posudzovanie hluku z vnútorného a vonkajšieho prostredia bude predmetom kolaudačného konania.*“ (strana 16 napadnutého rozhodnutia). Povinnosť stavebného úradu zaoberať sa už v územnom konaní aj aspektom hluku z povoloanej stavby potvrdzuje aj judikatúra najvyšších súdnych autorít. Jej príkladom je v rozhodnutie Nejvyššího správného soudu ČR, sp. zn.. 6 As 189/2014-41, ktorý uviedol nasledovný právny názor: „*Z tohoto pohľadu se pak jeví nelogická a tudíž nepřezkoumatelná úvaha krajského soudu, že nelze při umístění stavby předjímat a předem zjišťovat, zda po její realizaci bude zákonný hygienický limit hluku překročen či nikoliv. Hlukové studie právě ke kvalifikovanému odhadu budoucí hlukové zátěže slouží, a to za tím účelem, aby již ve fázi územního řízení (či zjednodušeného procesu umístění stavby) bylo možno posoudit, zda je stavbu vůbec možno do území umístit.* U stavby, jež podle hlukové studie svými účinky pravděpodobně způsobí překračování hygienického limitu pro hluk v okolních chráněných prostorech, není umístění možné vůbec. I u stavby, u níž se překročení těchto limitů nepředpokládá, je ale v řádném územním řízení nutno zvážit na základě případných občanskoprávních námitek sousedů (srov. § 89 odst. 6 in fine stavebního zákona), zda užívání stavby nebude zatěžovat okolí v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně tak omezovat užívání okolních pozemků (srov. § 1013 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

17. Stavebný úrad sa nedostatočne vysporiadal aj s ďalšou námietkou účastníkov konania, ktorý poukázali na **neprimeraný zásah do súkromia dotknutých vlastníkov** tým, že terasy navrhovanej stavby – kde budú budúci vlastníci tráviť voľný čas, sú orientované v smere na ich pozemok. Pohľadu do záhrad a okolia sa nedokážu brániť, nakoľko by múr na ich pozemku bol vysoký.
18. S predmetnou súkromnoprávnou námietkou sa stavebný úrad v podstate odmietol vysporiadať. Uviedol že „*stavebný zákon nerieši mieru primeranosti a neprimeranosti zásahov do súkromia. Je to o miere subjektívneho vnímania. Vzdialenosti jednotlivých a existujúcich a navrhovaných rodinných domov sú z pohľadu stavebného úradu postačujúce na to, aby bola táto ochrana zaistená pre obe strany...*“ ( strana 17 napadnutého rozhodnutia).
19. Odôvodnenie prvostupňového orgánu je v tejto časti celkom zrejme nepostačujúce. Nevyplývajú z neho žiadne presné a určité údaje, ktoré posúdil a zohľadnil tak, že dospel k záveru o postačujúcej vzdialenosti stavieb. Účastníci konania nepoukazovali na nedostatočnú vzdialenosť rodinných domov ale na zásah do súkromia priamym výhľadom špecificky z navrhovaných terás do ich rodinných domov. Nastala by kvalitatívne iná situácia, ak by predmetná stavba bola navrhnutá tak, že by na mieste terás boli navrhnuté plné steny, ktoré by neumožňovali výhľad na okolité pozemky ostatných vlastníkov. Navyše, zásadnou skutočnosťou je aj to, že predmetné stavby sú navrhované v značne vyššej úrovni (cca 4-5 metrov) nad už existujúcimi stavbami a záhradami. Tento stav vytvára situáciu, kedy kvôli výškovému rozdielu, budú môcť budúci vlastníci z ich vyššie položených terás nepretržite sledovať pohyb v záhrade účastníkov konania. Tí by tomu mohli zabrániť len výstavbou neúmerne vysokého oplotenia vo výške 6-7 metrov, čo by bolo mimoriadne náročné hraničiace s nemožnosťou. Napokon už súčasné oplotenie pozemku účastníkov konania má približne tri metre. **Výškový rozdiel je zásadným aspektom, na ktorý konajúci orgán vôbec neprihliadol a nevysporiadal sa s ním.** Účastníci konania trvajú na tom, že za daných okolností nemajú reálnu možnosť účinne zabrániť zásahu do súkromia.
20. Jednoduché konštatovanie stavebného úradu, ktorý poukázal na dostatočnú vzdialenosť, preto v žiadnom prípade nie je dostačujúce. Z napadnutého rozhodnutia nie je možné jednoznačne vyvodiť presný postup akým konajúci orgán posúdil vplyv predmetnej stavby na už jestvujúcu výstavbu.
21. Z vyššie uvedených okolností vyplýva, že **stavebný úrad sa nevysporiadal so súkromnoprávnymi námietkami účastníkov konania, ktorými namietali taký vplyv stavby, ktorý by bol spôsobilý narušiť pohodu bývania.** Je pritom jeho povinnosťou dôkladne sa zaoberať týmto aspektom už v etape rozhodovania o umiestnení stavy, čo vyplýva jednak z logiky veci ako aj z právnych predpisov. Podľa ust. § 4 ods. 2 Vyhľadávky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky 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: „*Umiestnením stavby a jej užívaním nesmie byť zaťažené okolie nad prípustnú mieru a ohrozovaná bezpečnosť a plynulosť prevádzky na príslušných pozemných komunikáciách. Umiestnenie stavby musí zodpovedať urbanistickému a architektonickému charakteru prostredia a požiadavkám na zachovanie pohody bývania.*“

#### **Stavebný úrad rozhodoval na základe neplatných záväzných stanovísk**

22. Jedným z podkladov rozhodnutia sú aj Vyjadrenia týkajúce sa existencie inžinierskych sietí v záujmovom území, ktoré sú obvykle vydané s obmedzenou časovou pôsobnosťou. Účastníci konania si v tejto súvislosti dovoľujú upozorniť aj na tú skutočnosť, že stavebný

úrad rozhodoval na základe neaktuálneho stanoviska spoločnosti ANTIK telecom. V konaní bolo predložené len Vyjadrenie zo dňa 16.06.2023, č. 730/5/2023 s platnosťou na 6 mesiacov, ktorá by skončila 16.12.2023. Zo administratívneho spisu ani z rozhodnutia nevyplýva, že by bolo následne predložené ďalšie vyjadrenie tejto spoločnosti. Za daných okolností tak možno konštatovať, že konajúci orgán rozhodol na základe neplatného podkladu a teda napadnuté rozhodnutie vychádza aj v tejto časti z nedostatočne zisteného skutkového stavu veci.

### **Nepreskúmateľnosť rozhodnutia**

23. Účastníci konania namietali aj rozpor s ÚPN-Z Košická Nová Ves v otázke dodržania koeficientu zelene a koeficientu zastavanosti. Nesprávnosť spočívala v tom, že bol vypočítaný z jestvujúcich plôch budúcich pozemkov a nie z celkovej plochy pozemkov v území. Na uvedenú námietku reagoval stavebný úrad odkazom na stanovisko Mesta Košice zo dňa 13.04.2023, č. MK/C/2023/00152-2 a konštatoval súlad s ÚPN-Z.
24. Je potrebné v prvom rade poukázať na to, že hodnotenie splnenia podmienok súladu stavby s územným plánom prislúcha priamo stavebnému úradu v zmysle ust. § 37 ods. 2 v spojení s ods. 1 stavebného zákona<sup>2</sup>. Tento záver konštantne podporuje aj rozhodovacia prax najvyšších súdnych autorít ako aj odborná literatúra<sup>3</sup>: „*Orgánom na vyhodnotenie súladu alebo nesúladu s územným plánom je stavebný úrad, ktorý sa s touto otázkou musí vysporiadať v rámci konania. Je možné vnímať ako nezákonný postup, v ktorom sa žiada do konania stanovisko obce alebo rôznych organizačných jednotiek obce, ako je útvar hlavného architekta a podobne. Podľa § 140a ods. 1 obec, ak je stavebným úradom, nemôže byť zároveň dotknutým orgánom.*“
25. Stavebný úrad je povinný nielen rozhodnúť o splnení podmienok (vrátane súladu navrhovanej stavby s územným plánom zóny), ale svoje rozhodnutie je povinný aj náležite odôvodniť a zabezpečiť tak preskúmateľnosť rozhodnutia. Uvedená podmienka v prejednávacom prípade splnená nebola. Zo samotného stanoviska Mesta Košice navyše vyplynulo, že koeficient zelene vyhodnocoval vo vzťahu k budúcemu pozemku a nie celému územiu: „...s navrhovaným koeficientom zastavanosti objektami Kz max 0,5 a podielom zelene na pozemku Pz min. 0,4 čo akceptujeme...“.
26. Stavebný úrad len mechanicky zopakoval záver, ktorý vyplýva zo stanoviska Mesta Košice bez toho, aby kvalifikovaným prepočtom či analýzou overil splnenie požiadavky koeficientu zastavanosti a zelene. Je nutné zdôrazniť, že akýkoľvek prepočet či analýza absentuje aj v predmetnom stanovisku Mesta Košice a preto nie je možné preskúmať ani

---

<sup>2</sup> § 37 ods. 2 Stavebného zákona: „*Stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov; preskúma návrh a jeho súlad s podkladmi podľa odseku 1 a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdi, či vyhovuje všeobecným požiadavkám na priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia, všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu a pod., pokiaľ posúdenie nepatrí iným orgánom.*“

§ 37 ods. 1 Stavebného zákona: „*Podkladom pre vydanie územného rozhodnutia je záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie príslušného stupňa, pričom súlad navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie príslušného stupňa sa potvrdzuje záväzným stanoviskom orgánu územného plánovania vydaným podľa osobitného predpisu.*“

<sup>3</sup> PÍRY, M.: *Stavebný zákon. Veľký komentár*. Žilina: Eurokódex, 2020. 242 s. ISBN: 978-80-8155-097-3. Str. 75

jeho správnosť. Z vyššie uvedených dôvodov je rozhodnutie prvostupňového stavebného orgánu nepreskúmateľné pre nezrozumiteľnosť.

### III. ZÁVER

27. Z odvolania účastníkov konania vyplývajú viaceré vady prvostupňového konania a následného rozhodnutia. Navrhujú preto, aby odvolací orgán napadnuté rozhodnutie **zrušil a vrátil** prvostupňovému stavebnému úradu na ďalšie konanie.

S úctou

Ing. Gabriel Polák,  
Mgr. Danka Poláková v z.  
**PUCHALLA, SLÁVIK & partners s.r.o.**  
**JUDr. Dušan Slávik, LL.M.**

