

PUCHALLA SLÁVIK
& PARTNERS
LAW FIRM

Sídlo/Seat at: Thurzova 7, Košice 040 01
IČO: 36 860 930 . DIČ: 202 271 6993
e-mail: slavik@puchalla.sk
Tel./fax: + 421 55 67 80 144
Mob.: +421 918 518 150, +421 911 279 676

K č. k.: MK/A/2026/05170-57/III/PYT

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

MESTO KOŠICE	
PRACOVISKO:	<i>Ke - Východ</i>
Dátum	<i>28.7.2026</i>
Evidenčné číslo:	<i>MKA/2026/05170-57</i>
Číslo spisu:	
Prílohy/listy:	Výbavuje:

VEC:

ODVOLANIE ÚČASTNÍKOV KONANIA

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 Mesta Košice, pracovisko Košice – Východ o umiestnení stavby zo
dňa 2.7.2026, č. MK/A/2026/05170-57/III/PYT**

V Košiciach, dňa 27.7.2026

Prílohy: Podľa textu

1. Dňa 15.7.2026 bolo právnenému zástupcovi účastníkov konania doručené Rozhodnutie Mesta Košice, pracoviska Košice – Východ, zo dňa 02.07.2026, č. MK/A/2026/05170-57/III/PYT (ďalej aj len „*napádané rozhodnutie*“), ktorým konajúci stavebný úrad rozhodol o umiestnení stavby „*IBV Pod vodojemom Košická Nová Ves*“, na pozemkoch KN-C parcelné číslo 1152/26, 1152/42 – 47, 1152/10, 1152/73 a KN-E parcelné číslo 1132, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Košická Nová Ves pozostávajúcej z deviatich radových rodinných domov vrátane inžinierskych sietí a dopravnej infraštruktúry, pre navrhovateľa REAL ESTATE CC, s.r.o., Moldavská 51, Košice, IČO: 51168081.

Dôkaz: *Rozhodnutie zo dňa 2.7.2026 – súčasť administratívneho spisu*

2. Proti predmetnému rozhodnutiu podávajú účastníci konania v zákonnej lehote Odvolanie, ktoré odôvodňujú nasledovne:

II.

SKUTKOVÝ STAV A ZHRNUTIE NAPÁDANÉHO ROZHODNUTIA

3. Navrhovateľ REAL ESTATE CC, s.r.o. (v čase podania návrhu REAL ESTATE ZC, s.r.o.) podal dňa 27.04.2023 na stavebnom úrade - Mesto Košice, pracovisko Košice – Východ, návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení predmetnej stavby. Stavebný úrad vydal územné rozhodnutie dňa 28.10.2024 pod č. MK/A/2024/07393-24/III/PYT. Proti tomuto rozhodnutiu podali účastníci konania v zákonnej lehote odvolanie, na základe ktorého odvolací orgán, Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Košice, napadnuté rozhodnutie zrušil rozhodnutím o odvolaní č. 06787/2025-16.1.2.-018 zo dňa 5.6.2025 a vec vrátil stavebnému úradu I. stupňa na nové prejednanie a rozhodnutie. Stavebný úrad následne vyzval navrhovateľa na doplnenie podkladov a konanie prerušil. Po doplnení podkladov zo strany navrhovateľa stavebný úrad oznámil účastníkom konania pokračovanie územného konania a nariadil vo veci ústne pojednávanie na deň 16.10.2025, na ktorom účastníci konania prostredníctvom svojho právneho zástupcu uplatnili námietky proti umiestneniu stavby.
4. Dňa 6.11.2025 stavebný úrad konanie opätovne prerušil a vyzval dotknuté orgány, aby sa vyjadrili k námietkam podaným proti nimi vydaným záväzným stanoviskám. Nakoľko dotknuté orgány svoje stanoviská nezmenili, stavebný úrad si vyžiadal potvrdenie alebo zmenu záväzných stanovísk od ich nadriadených orgánov. Vo veci záväzného stanoviska RÚVZ vydal Úrad verejného zdravotníctva Slovenskej republiky dňa 11.2.2026 stanovisko č. UVZSR/OLP/1195/7384/2026, ktorým zmenil pôvodné záväzné stanovisko RÚVZ tak, že nové záväzné stanovisko bude možné vydať až po vypracovaní novej hlukovej štúdie zohľadňujúcej pripomienky ÚVZ SR.
5. Navrhovateľ následne dňa 10.4.2026 predložil do konania revidovanú hlukovú štúdiu zo dňa 25.02.2026 a nové súhlasné záväzné stanovisko RÚVZ č. RÚVZKE/OHŽPaZ/2723/7025/2026 zo dňa 7.4.2026. Stavebný úrad dňa 4.5.2026 oznámil pokračovanie územného konania verejnou vyhláškou a nariadil ústne pojednávanie na deň 02.06.2026, na základe ktorého bez ďalšieho procesného kroku pristúpil k vydaniu napádaného rozhodnutia zo dňa 2.7.2026. Napádaným rozhodnutím stavebný úrad opätovne rozhodol o umiestnení stavby, pričom vo vzťahu k námietkam účastníkov konania rozhodol tak, že námietku týkajúcu sa zásahu do súkromia a pohody bývania zamietol a námietku týkajúcu sa obsahu záväzných stanovísk vyhodnotil ako vyhovenú v procesnej rovine s tým, že stanoviská dotknutých orgánov boli postúpené nadriadeným orgánom, avšak obsahovo stanoviská dotknutých orgánov potvrdil.

III. DÔVODY ODVOLANIA

6. Účastníci konania majú za to, že napádané rozhodnutie je nezákonné a nepreskúmateľné, a to z nasledovných dôvodov:

A/ ROZPOR ROZHODNUTIA S POŽIADAVKAMI NA ZACHOVANIE POHODY BÝVANIA A ZÁSAH DO SÚKROMIA ÚČASTNÍKOV KONANIA

B/ NAMIETANIE OBSAHU ZÁVÄZNÝCH STANOVÍSK DOTKNUTÝCH ORGÁNOV A NEUMOŽNENIE VYJADRENIA SA K REVIDOVANEJ HLUKOVEJ ŠTÚDII

C/ NEPRESKÚMATEĽNOSŤ ROZHODNUTIA V ČASTI VYHODNOTENIA SÚLADU STAVBY S ÚZEMNOPLÁNOVACOU DOKUMENTÁCIOU

D/ ROZPOR ROZHODNUTIA S POŽIADAVKAMI NA PROTIPOŽIARNU BEZPEČNOSŤ STAVBY

E/ NEJASNOSŤ STANOVISKA MESTA KOŠICE, REFERÁTU ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA A ENERGETIKY

IV. STANOVISKO ÚČASTNÍKOV KONANIA

A/ K NÁMIETKE ROZPORU ROZHODNUTIA S POŽIADAVKAMI NA ZACHOVANIE POHODY BÝVANIA A ZÁSAHU DO SÚKROMIA ÚČASTNÍKOV KONANIA

7. Účastníci konania už v predchádzajúcej časti konania namietali, že navrhovaná stavba neprimerane zasahuje do ich práva na zachovanie súkromia a pohody bývania a to z dôvodu, že terasy navrhovaných rodinných domov sú orientované smerom k ich rodinnému domu, pričom vzhľadom na výškové umiestnenie navrhovanej stavby (prevýšenie vyššie ako 5 m) nemajú reálnu možnosť účinne sa proti tomuto zásahu brániť vybudovaním primeraného oplotenia.
8. Stavebný úrad túto námietku v napadnutom rozhodnutí zamietol s poukazom na to, že vzdialenosť objektov radových rodinných domov č. 7 až 9 od hranice s pozemkom účastníkov konania predstavuje 21,41 m až 24,53 m (str. 13 rozhodnutia), ktorá skutočnosť podľa jeho názoru vytvára dostatočnú odstupovú vzdialenosť v súlade s ust. § 6 ods. 3 vyhlášky 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 (ďalej aj len „*vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z. z.*“).
9. Účastníci konania namietajú, že takéto odôvodnenie sa vecne mýľa s obsahom vznesenej námietky. Ustanovenie § 6 ods. 3 vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z. upravuje odstupové vzdialenosti stavieb najmä z hľadísk požiarnej bezpečnosti, osvetlenia a preslnenia. V tejto súvislosti však účastníci konania poukazujú na ust. § 4 ods. 2 vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z., podľa ktorého: „*Umiestnenie stavby musí zodpovedať urbanistickému a architektonickému charakteru prostredia a požiadavkám na zachovanie pohody bývania.*“.
10. Samotná skutočnosť, že je zachovaná odstupová vzdialenosť postačujúca z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti či preslnenia nepredstavuje dostatočný základ pre posúdenie toho, či je zachovaná aj požiadavka pohody bývania, ktorá sa posudzuje podľa odlišných kritérií – najmä možnosti priameho výhľadu zo zamýšľaných stavieb do súkromia

dotknutých osôb. Podstatou námietky účastníkov konania nebola a nie je nedostatočná vzdialenosť stavieb z bezpečnostného - protipožiarneho - hľadiska, ale skutočnosť, že vzhľadom na výškový rozdiel medzi navrhovanými stavbami a už existujúcou zástavbou, budú mať budúci vlastníci z ich vyvýšených terás priamy a nepretržitý výhľad do záhrady účastníkov konania, a to bez ohľadu na akúkoľvek horizontálnu vzdialenosť. Tomuto zásahu sa účastníci konania nemôžu efektívne brániť, keďže by to vyžadovalo vybudovanie oplotenia vo výške presahujúcej 6 – 7 metrov, čo je v bežných pomeroch nerealizovateľné.

11. Napádané rozhodnutie neobsahuje žiadne vysporiadanie sa s touto konkrétnou skutkovou okolnosťou. Stavebný úrad sa v uvedenom rozhodnutí obmedzil len na konštatovanie horizontálnej vzdialenosti, avšak otázku výškového rozdielu a z neho vyplývajúcej možnosti priameho výhľadu z terás plánovaných rodinných domov do súkromia účastníkov konania vôbec neposúdil, hoci práve táto okolnosť bola jadrom ich námietky už v predchádzajúcej časti konania.
12. Stavebný úrad v napádanom rozhodnutí ďalej poukazuje na právny názor odvolacieho orgánu, podľa ktorého *„ochrana súkromia nie je absolútnym právom, keďže zásah do súkromia je prípustný, ak sleduje legitímny cieľ a je proporcionálny“*. Účastníci konania uvádzajú, že práve uplatnenie testu proporcionality vyžaduje, aby správny orgán reálne posúdil intenzitu zásahu do práva na súkromie oproti sledovanému cieľu (umiestneniu deviatich rodinných domov v predmetnej lokalite), ktorú skutočnosť stavebný úrad v napádanom rozhodnutí opomenul. Odkaz na proporionalitu bez toho, aby bol tento test skutočne vykonaný vo vzťahu ku konkrétnym skutkovým okolnostiam (výškový rozdiel, orientácia terás, nemožnosť účinnej ochrany oplotením), nepredstavuje riadne odôvodnenie rozhodnutia, ale len formálne odvolanie sa na právnu zásadu bez jej faktickej aplikácie.
13. Účastníci konania dopĺňajú, že požiadavka na zachovanie pohody bývania nie je len administratívnoprávnu kategóriou vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z., ale má aj svoj civilnoprávny základ v ust. § 127 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého sa vlastníci vecí musia zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného. Hoci umiestnenie stavby samo osebe nerieši prípadné budúce susedské spory, správny orgán rozhodujúci o umiestnení stavby v území, v ktorom je zásah do súkromia takto konkrétne a dôvodne namietaný, by mal pri posudzovaní požiadavky pohody bývania vziať do úvahy aj túto občianskoprávnu reguláciu a to z dôvodu, že cieľom územného konania je okrem iného predchádzať situáciám, ktoré by viedli k dôvodným susedským sporom po realizácii stavby. Odvolaním napádané rozhodnutie sa touto skutočnosťou vôbec nezaoberalo. Z uvedených dôvodov považujú účastníci konania napádané rozhodnutie v tejto časti za nepreskúmateľné pre nedostatok dôvodov.

B/ K NAMIETANIU OBSAHU ZÁVÄZNÝCH STANOVÍSK DOTKNUTÝCH ORGÁNOV A K NEUMOŽNENIU VYJADRENIA SA K REVIDOVANEJ HLUKOVEJ ŠTÚDIÍ

14. V priebehu konania účastníci konania namietali obsah záväzných stanovísk Mesta Košice č. MK/A/2023/14112, Okresného úradu Košice, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, č. OU-KE-OSZP3-2024/011470-002 z 25.1.2024 a RÚVZ Košice č. RÚVZKE/ OHŽPaZ/7278/17396/2025 a to najmä z dôvodu, že tieto stanoviská nezohľadňujú obsah hydrogeologického posudku poukazujúceho na nízku nasiakavosť pôd v predmetnej lokalite, ako aj z dôvodu nedostatočnosti meraní a záverov pôvodnej hlukovej štúdie (meranie v trvaní len 2 hodín, nejasný spôsob určenia hlukového zaťaženia zo zariadení tepelných čerpadel).

15. Stavebný úrad postupoval v súlade s ust. § 140b ods. 6 stavebného zákona a predložil námietky dotknutým orgánom a následne ich nadriadeným orgánom. Účastníci konania uznávajú, že v dôsledku tohto postupu Úrad verejného zdravotníctva SR skutočne zmenil pôvodné záväzné stanovisko RÚVZ a vyžiadal si vypracovanie novej hlukovej štúdie, ktorá skutočnosť sama o sebe potvrdzuje dôvodnosť ich pôvodnej námietky o nedostatočnosti pôvodného hlukového posudku.
16. Účastníci konania však namietajú, že po predložení revidovanej hlukovej štúdie zo dňa 25.2.2026 a nového záväzného stanoviska RÚVZ zo dňa 7.4.2026 im stavebný úrad opätovne neumožnil vyjadriť sa k obsahu týchto nových podkladov. Z odôvodnenia napádaného rozhodnutia vyplýva, že stavebný úrad dňa 4.5.2026 oznámil pokračovanie územného konania a nariadil ústne pojednávanie na deň 2.6.2026. Z textu odôvodnenia napádaného rozhodnutia však už nie je zrejmé, čo presne bolo predmetom tohto pojednávania a či mali účastníci konania reálnu možnosť vyjadriť sa k novej revidovanej hlukovej štúdii, ktorá do konania priniesla podstatne odlišné skutkové závery než pôvodná, účastníkmi konania napadnutá štúdia.
17. Podľa ust. § 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 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.“* Táto procesná záruka sa vzťahuje na každý podklad rozhodnutia, teda aj na revidovanú hlukovú štúdiu a nové záväzné stanovisko RÚVZ, ktoré predstavujú kvalitatívne nový dôkaz, odlišný od pôvodnej štúdie, voči ktorej účastníci konania uplatnili dňa 16.10.2025 svoje námietky.
18. Ak z odôvodnenia napádaného rozhodnutia nie je zrejmé, že by sa účastníci konania k tomuto novému podkladu mohli vyjadriť, ide o rovnaké porušenie procesnej garancie, aké namietali už v predchádzajúcom stupni konania a pre ktoré bolo pôvodné rozhodnutie zo dňa 28.10.2024 zrušené. Účastníci konania zdôrazňujú, že náprava vady konania nemôže spočívať len v tom, že sa vadný podklad nahradí novým, ak sa účastníkom konania opätovne neumožní vyjadriť sa k obsahu tohto nového podkladu.
19. V tejto súvislosti účastníci konania opätovne poukazujú na rozhodovaciu súdnu prax, ktorú namietali už v predchádzajúcej časti konania, konkrétne na 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.“* Právo účastníka vyjadriť sa k podkladom rozhodnutia je pritom potrebné dôsledne odlišovať od práva nazerať do spisu – ide o dve samostatné procesné oprávnenia sledujúce odlišný účel, a naplnenie jedného nenahrádza naplnenie druhého. Skutočnosť, že si účastníci konania mohli spis kedykoľvek pozrieť, preto sama o sebe nezhojuje to, že im nebola daná aktívna možnosť vyjadriť sa k novej hlukovej štúdii pred rozhodnutím vo veci.
20. Vo vzťahu k namietanému hydrogeologickému posudku a riziku hromadenia zrážkovej vody na pozemku účastníkov konania stavebný úrad v napádanom rozhodnutí uvádza, že táto otázka bude vecne posúdená až v rámci vodoprávneho konania o povolení na osobitné užívanie vôd podľa ust. § 21 vodného zákona, teda až v ďalšom stupni konania. Účastníci konania poukazujú na to, že týmto postupom stavebný úrad opätovne odkladá vecné posúdenie rizika priamo dotýkajúceho sa ich vlastníckeho práva do budúcnosti, hoci

ide o okolnosť súvisiacu priamo s umiestnením stavby v území (nedostatočná nasiakavosť pôd v danej lokalite ako takej), ktorá by mala byť posúdená už v územnom konaní. Obdobný právny záver, na ktorý účastníci konania poukazovali už v prechádzajúcom odvolaní, vyslovil aj Nejvyšší správní soud ČR vo veci sp. zn. 6 As 189/2014-41, podľa ktorého nie je možné odkladať posúdenie vplyvov stavby na okolie, ktoré je možné kvalifikovane predpokladať už v štádiu umiestnenia stavby, do neskorších povoľovacích konaní.

21. Zároveň účastníci konania dodávajú, že Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie vo svojom vyjadrení zo dňa 17.12.2025 síce zdôvodnil, prečo vyhodnotenie hydrogeologického rizika ponecháva na neskoršie štádium konania, avšak toto zdôvodnenie sa opiera výlučne o technickú možnosť neskoršieho posúdenia v rámci vodoprávneho konania, nie o vecné vyvrátenie obavy účastníkov konania z hromadenia zrážkovej vody na ich pozemku. Ani nadriadený orgán (Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie kraja) vo svojom stanovisku zo dňa 27.2.2026 sa k tejto konkrétnej obave vecne nevyjadril, iba potvrdil procesnú správnosť postupu podriadeného orgánu. Obava účastníkov konania z hromadenia zrážkovej vody na ich pozemku tak zostáva bez akéhokoľvek vecného vysporiadania.

C/ K NEPRESKÚMATEĽNOSTI ROZHODNUTIA V ČASTI VYHODNOTENIA SÚLADU STAVBY S ÚZEMNOPLÁNOVACOU DOKUMENTÁCIOU

22. Napádané rozhodnutie v odôvodnení uvádza, že podľa predloženej projektovej dokumentácie predstavuje plocha pozemkov určená na výstavbu deviatich rodinných domov 1 977,23 m², z čoho vyplýva zastavaná plocha (KZ) 35,22 %, plocha zelene (PZ) 45,62 % a index podlažných plôch (IPP) 0,76, pričom tieto hodnoty stavebný úrad porovnal so záväznými regulatívmi územného plánu zóny (PZ min. 0,40, IPP max. 1,00, KZ max. 0,50) a skonštatoval súlad.
23. Účastníci konania namietajú, že z napadnutého rozhodnutia opätovne nie je zrejmé, z akej presnej plochy stavebný úrad pri výpočte koeficientu zastavanosti, podielu zelene a indexu podlažných plôch vychádzal – konkrétne, či ide o plochu vzťahujúcu sa na celú riešenú lokalitu 7.03 IBV „Pod vodojemom“ podľa územného plánu zóny, alebo len o súhrn plôch jednotlivých budúcich stavebných pozemkov, na ktorých budú umiestnené samotné rodinné domy. Rozhodnutie iba mechanicky uvádza výsledné percentuálne hodnoty bez akéhokoľvek náznaku výpočtu alebo jeho metodiky, čím znemožňuje účastníkom konania, ako aj odvolaciemu orgánu, preskúmať správnosť tohto záveru.
24. Uvedenú vadu je potrebné vnímať o to prísnejšie, že otázka správnosti základu, z ktorého sa uvedené koeficienty počítajú, bola predmetom námietky účastníkov konania už v prvom stupni konania, ktoré bolo pôvodne ukončené rozhodnutím zo dňa 28.10.2024. Ak napadnuté rozhodnutie na túto opakovane namietanú okolnosť opätovne nereaguje transparentným spôsobom umožňujúcim spätnú kontrolu výpočtu, ide o pretrvávajúci nedostatok odôvodnenia.
25. Podľa ust. § 37 ods. 1 a 2 stavebného zákona je stavebný úrad povinný v územnom konaní posúdiť súlad návrhu s územnoplánovacou dokumentáciou, pričom toto posúdenie musí byť súčasťou odôvodnenia rozhodnutia v miere umožňujúcej jeho preskúmanie. Ak odôvodnenie rozhodnutia obsahuje len výsledné číselné hodnoty bez uvedenia podkladových veličín a spôsobu ich výpočtu, nie je možné overiť, či bol súlad s územným

plánom zóny posúdený správne, a rozhodnutie je v tejto časti nepreskúmateľné pre nezrozumiteľnosť.

26. V napádanom rozhodnutí je pritom priamo uvedené, že pre lokalitu 7.03 IBV „Pod vodojemom“ je územným plánom zóny navrhnutých trinásť radových domov, zatiaľ čo predmetom tohto územného rozhodnutia je umiestnenie iba deviatich z nich. Z napadnutého rozhodnutia nie je zrejmé, či sa uvádzané koeficienty (KZ, PZ, IPP) vzťahujú na plochu celej lokality 7.03 podľa územného plánu zóny (t. j. vrátane plôch pripadajúcich na zvyšné štyri radové domy a súvisiace pozemky), alebo iba na súhrn plôch pozemkov, na ktorých bude umiestnených predmetných deväť domov v tejto fáze výstavby. Tieto dva spôsoby výpočtu môžu viesť k podstatne odlišným výsledkom, a ak by sa vychádzalo len z užšieho základu, nie je vylúčené, že by výsledné koeficienty nezodpovedali skutočnému zaťaženiu celej regulovanej lokality po dokončení všetkých trinástich domov. Túto otázku napádané rozhodnutie vôbec nerieši, hoci ju účastníci konania namietali už v predchádzajúcej časti konania.

DI/ K ROZPORU ROZHODNUTIA S POŽIADAVKAMI NA PROTIPOŽIARNU BEZPEČNOSŤ STAVBY

27. V rámci napádaného rozhodnutia je v podmienke č. 13 výrokovej časti výslovne uvedené vyjadrenie Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Košiciach zo dňa 14.04.2023, č. ORHZ-KE4-521-001/2023, podľa ktorého „*v predloženej situácii stavby nie je zakreslený zdroj vody na hasenie požiarov (podzemný hydrant DN80) na potrubí požadovanej dimenzie*“, pričom tento nedostatok predstavuje rozpor s ustanoveniami § 4 písm. k) zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a s ustanoveniami § 40a písm. d) vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z..
28. Napriek tomu, že sa v predmetnej veci jedná o rozpor s viacerými kogentnými ustanoveniami osobitných predpisov upravujúcich protipožiarnu bezpečnosť, ktoré napádané rozhodnutie samo vo svojom texte výslovne priznáva, stavebný úrad tento nedostatok nepovažoval za prekážku vydania kladného rozhodnutia o umiestnení stavby a uspokojil sa s konštatovaním, že: „*Uvedené je potrebné odstrániť v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.*“.
29. Účastníci konania majú za to, že umiestnenie zdroja vody na hasenie požiarov (hydrantu) je otázkou priestorového usporiadania stavby a príľahlej dopravnej a technickej infraštruktúry, teda otázkou, ktorá sa svojou povahou rieši práve v územnom konaní o umiestnení stavby, keďže práve toto konanie záväzne určuje polohové a priestorové riešenie stavby a jej napojenie na technickú infraštruktúru územia. Odklad riešenia zisteného rozporu so zákonom o ochrane pred požiarmi až do „*ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie*“ znamená, že stavebný úrad umiestnil stavbu, o ktorej sám konštatoval, že v predloženej riešení nezodpovedá kogentným požiadavkám protipožiarnej bezpečnosti, bez toho, aby si vyžiadaval nápravu tohto rozporu ako podmienku vydania rozhodnutia.
30. Rovnaké stanovisko, podľa ktorého nemožno vplyvy stavby na jej okolie kvalifikovane predpokladať už v štádiu územného rozhodnutia o umiestnení stavby odkladať do neskorších stupňov konania, vyslovil aj Nejvyšší správní soud ČR vo veci sp. zn. 6 As 189/2014-41, na ktorý účastníci konania poukazovali už v bode B/ tohto odvolania vo vzťahu k posúdeniu hluku. Tento právny záver sa analogicky uplatní aj vo vzťahu k zabezpečeniu protipožiarnej bezpečnosti, ktorá sa napokon priamo dotýka aj bezpečnosti a majetku účastníkov konania ako vlastníkov susediacich nehnuteľností. Z uvedeného

dôvodu je napadnuté rozhodnutie v tejto časti v rozpore s ust. § 37 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. (Stavebný zákon).

E/ K NEJASNOSTI STANOVISKA MESTA KOŠICE, REFERÁTU ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA A ENERGETIKY

31. Napádané rozhodnutie vo svojej výrokovej časti, konkrétne v podmienke č. 22 naďalej odkazuje na kompetenciu Mesta Košice, referátu životného prostredia a energetiky, vo veci povoľovania malých zdrojov znečistenia ovzdušia podľa § 17 ods. 1 písm. a) zákona č. 137/2010 Z. z. o ochrane ovzdušia. Zároveň však z časti odôvodnenia napádaného rozhodnutia týkajúcej sa vyhodnotenia námietok účastníkov konania vyplýva, že tento istý dotknutý orgán vo svojom vyjadrení zo dňa 02.02.2026, č. MK/A/2026/12040, uviedol, že vo veci pôvodne vydaného stanoviska č. MK/A/2023/14112 zo dňa 11.04.2023 „*neboli príslušní sa k územnému konaniu vyjadrovať, keďže sa jednalo o právnickú osobu*“, a preto na svojom pôvodnom stanovisku netrvá.
32. Z napádaného rozhodnutia však nie je zrejmé, akým spôsobom stavebný úrad s uvedeným stanoviskom dotknutého orgánu naložil a aký význam mu v rámci svojho rozhodovania napokon prisúdil. Na jednej strane totiž v odôvodnení reflektuje následné vyjadrenie dotknutého orgánu, ktorým tento orgán spochybnil svoju vecnú príslušnosť na vyjadrenie sa k predmetnému územnému konaniu a zároveň uviedol, že na svojom pôvodnom stanovisku netrvá. Na druhej strane však napádané rozhodnutie vo výrokovej časti, v rámci podmienky č. 22, naďalej odkazuje na kompetenciu toho istého orgánu, čím pôvodné stanovisko ponecháva v pozícii relevantného podkladu pre ďalší postup navrhovateľa.
33. Nie je preto zrejmé, či stavebný úrad považoval pôvodné stanovisko č. MK/A/2023/14112 zo dňa 11.04.2023 za naďalej relevantný podklad pre svoje rozhodnutie, alebo či zohľadnil následné vyjadrenie dotknutého orgánu, ktorým bola jeho vlastná vecná príslušnosť spochybnená a ktorým tento orgán zároveň deklaroval, že na pôvodnom stanovisku netrvá. Ak stavebný úrad považoval toto stanovisko za relevantné aj naďalej, z napádaného rozhodnutia nie je zrejmé, z akých dôvodov tak urobil a akým spôsobom sa vysporiadal s následným vyjadrením dotknutého orgánu. Z uvedeného vyplýva vnútorná nekonzistentnosť medzi výrokovou časťou a odôvodnením napádaného rozhodnutia. Kým výrovková časť napádaného rozhodnutia prostredníctvom podmienky č. 22, naďalej odkazuje na kompetenciu predmetného dotknutého orgánu a relevantnosť jeho stanoviska, odôvodnenie súčasne reflektuje následné vyjadrenie toho istého orgánu, podľa ktorého tento orgán *nebol príslušný sa k územnému konaniu vyjadrovať* a na svojom pôvodnom stanovisku netrvá.
34. Takáto vnútorná rozpornosť má zásadný význam z hľadiska preskúmateľnosti napádaného rozhodnutia, keďže z neho nie je možné jednoznačne zistiť, z akých podkladov stavebný úrad pri rozhodovaní vychádzal, ako vyhodnotil následné vyjadrenie dotknutého orgánu a aký právny význam napokon priznal pôvodnému stanovisku. Nie je preto zrejmé, či a v akom rozsahu je uvedené stanovisko naďalej súčasťou podkladov, z ktorých stavebný úrad pri svojom rozhodovaní vychádzal, ani z akého dôvodu bola podmienka č. 22 v napadnutom rozhodnutí ponechaná v nezmenenej podobe. Napádané rozhodnutie preto v tejto časti trpí vadou nepreskúmateľnosti pre nezrozumiteľnosť, keďže jeho výrovková časť a odôvodnenie neposkytujú navzájom súladnú a jednoznačnú odpoveď na otázku, aký význam bol pôvodnému stanovisku dotknutého orgánu priznaný po tom, čo tento orgán sám uviedol, že na jeho vydanie *nebol príslušný* a že na svojom pôvodnom stanovisku netrvá.

**IV.
ZÁVER**

35. Na základe všetkých vyššie uvedených skutočností účastníci považujú napádané rozhodnutie prvostupňového stavebného úradu za nezákonné. Z toho dôvodu navrhujú, aby odvolací orgán o podanom odvolaní rozhodol v súlade s ust. § 59 ods. 2 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov

t a k t o :

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Košice v súlade s ust. § 59 ods. 2 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov z r u š u j e Rozhodnutie Mesta Košice, pracovisko Košice – Východ o umiestnení stavby zo dňa 2.7.2026, č. MK/A/2026/05170-57/III/PYT a vec mu vracia na ďalšie konanie a rozhodnutie.

S úctou

**Ing. Gabriel Polák,
Mgr. Danko Poláková**

v z.

PUCHALLA, SLÁVIK & partners s.r.o.

JUDr. Dušan Slávik, LL.M., advokát a konateľ

