



Nitra, 10.12.2025

Číslo spisu: 20247/2025-19.1.2.

Číslo záznamu: 79449/2025

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 Združenia domových samospráv, so sídlom Rovniankova 14, 851 02 Bratislava, preskúmal podľa ust. § 59 ods. 1 správneho poriadku v celom rozsahu rozhodnutie mesta Vráble č. 1286/2025-004-Fr zo dňa 01.09.2025, ktorým bolo navrhovateľovi spoločnosti CEHIP s.r.o., Doležalova 1, 949 01 Nitra, IČO: 39 757 179, zast. splnomocneným zástupcom Ing. Jurajom Ábelom, bytom Tureň 301, 903 01 Tureň, povolené umiestnenie stavby „CEHIP part IV“, na pozemkoch reg. EKN parc. č. 6304/29, 6304/30, 6304/31, 6304/32, 2-3635/23, 2-3635/24, 2-3635/25, 2-3635/26, 2-3635/27, reg. CKN parc. č. 434/45, 434/58, 434/59, 434/63, 434/64, 4794/2, 434/76, 434/44, 4795/5, 4795/6, k.ú. Vráble a na pozemkoch reg. EKN parc. č. 3635/23, 3635/24, 3635/25, 3635/26, 3635/27, 3635/28, reg. CKN parc. č. 4362/2, 4362/3, 4357/1, 4358/1, 4358/2, 4354/1, 4795/9, 3635/98, k.ú. Horný Oháj, a takto

rozhodol :

Podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku rozhodnutie mesta Vráble č. 1286/2025-004-Fr zo dňa 01.09.2025 **z r u š u j e** a vec vracia mestu Vráble na nové prejednanie a rozhodnutie.

Odôvodnenie:

Dňa 31.03.2025 podala spoločnosť CEHIP s.r.o., Doležalova 1, 949 01 Nitra, IČO: 39 757 179 (ďalej len „navrhovateľ“), zast. splnomocneným zástupcom Ing. Jurajom Ábelom, bytom Tureň 301, 903 01 Tureň, na mesto Vráble, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“), návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby „CEHIP part IV“ (ďalej len „stavba“) v rozsahu stavebných objektov:

SO 007	Hrubé terénne úpravy
SO 008	Krajinno-architektonické úpravy a zeleň
SO 009	Drobná architektúra + oplatenie

SO 106	Dopravné prepojenie na miestnu komunikáciu
SO 107	Areálové komunikácie a parkoviská
SO 208	Hala H8
SO 209	Hala H9
SO 210	Hala H10
SO 211	Hala H11
SO 212	Hala H12
SO 252	Nádrž a strojovňa SHZ
SO 305	Vodovodná prípojka
SO 306	Areálový vodovod
SO 307	Požiarny vodovod
SO 405	Odvodňovací rigol dažďovej voda – úprava
SO 406	Areálová kanalizácia splašková + prípojka
SO 407	Areálová kanalizácia dažďová a ORL + prípojka
SO 505	Prípojka plynu
SO 506	Areálový rozvod plynu
SO 606	VN káblová slučka ZSD
SO 607	Areálové VN rozvody
SO 608	Areálový rozvod NN a vonkajšie osvetlenie
SO 609	Úprava VN ZSD
SO 610	Preložka verejného VO
SO 654	Dátová prípojka a areálový dátový rozvod

prevádzkových súborov:

PS 600	Spínacia stanica VN – nová
PS 605	Transformačná stanica TS5
PS 606	Transformačná stanica TS6
PS 607	Transformačná stanica TS7
PS 608	Transformačná stanica TS8
PS 609	Transformačná stanica TS9
PS 610	Fotovoltaické panely
PS 652.8	Poplachové systémy narušenia, prístupové systémy – H8
PS 652.9	Poplachové systémy narušenia, prístupové systémy – H9
PS 652.10	Poplachové systémy narušenia, prístupové systémy – H10
PS 652.11	Poplachové systémy narušenia, prístupové systémy – H11
PS 652.12	Poplachové systémy narušenia, prístupové systémy – H12
PS 653.8	Kamerový systém – H8
PS 653.9	Kamerový systém – H9
PS 653.10	Kamerový systém – H10
PS 653.11	Kamerový systém – H11
PS 653.12	Kamerový systém – H12
PS 654.8	Štruktúrovaná kabeláž – H8
PS 654.9	Štruktúrovaná kabeláž – H9
PS 654.10	Štruktúrovaná kabeláž – H10
PS 654.11	Štruktúrovaná kabeláž – H11
PS 654.12	Štruktúrovaná kabeláž – H12
PS 655.8	EPS – H8
PS 655.9	EPS – H9
PS 655.10	EPS – H10
PS 655.11	EPS – H11
PS 655.12	EPS – H12

PS 701.8	Výroba a sklad – H8
PS 701.9	Výroba a sklad – H9
PS 701.10	Výroba a sklad – H10
PS 701.11	Výroba a sklad – H11
PS 701.12	Výroba a sklad – H12
PS 702.8	Meranie a regulácia – H8
PS 702.9	Meranie a regulácia – H9
PS 702.10	Meranie a regulácia – H10
PS 702.11	Meranie a regulácia – H11
PS 702.12	Meranie a regulácia – H12
PS 703.8	Strojovňa a rozvod stlačeného vzduchu – H8
PS 703.9	Strojovňa a rozvod stlačeného vzduchu – H9
PS 703.10	Strojovňa a rozvod stlačeného vzduchu – H10
PS 703.11	Strojovňa a rozvod stlačeného vzduchu – H11
PS 703.12	Strojovňa a rozvod stlačeného vzduchu – H12
PS 801.8	SHZ – rozvody – H8
PS 801.9	SHZ – rozvody – H9
PS 801.10	SHZ – rozvody – H10
PS 801.11	SHZ – rozvody – H11
PS 801.12	SHZ – rozvody – H12
PS 802.8	Odvod dymu a tepla – H8
PS 802.9	Odvod dymu a tepla – H9
PS 802.10	Odvod dymu a tepla – H10
PS 802.11	Odvod dymu a tepla – H11
PS 802.12	Odvod dymu a tepla – H12

K návrhu navrhovateľ priložil splnomocnenie na zastupovanie pre Ing. Juraja Ábela zo dňa 21.11.2023, projektovú dokumentáciu pre územné rozhodnutie, ktorú vypracovala spoločnosť VIRTÚ Project s.r.o., Turecká 8, 903 01 Senec, projektant Ing. Juraj Ábel – autorizovaný stavebný inžinier a stanoviská a vyjadrenia dotknutých orgánov.

Súčasťou spisu je aj rozhodnutie podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov č. OU-NR-OSZP3-2024/007485-027, ktoré vydal Okresný úrad Nitra, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia dňa 02.05.2024. V uvedenom rozhodnutí sa uvádza, že navrhovaná činnosť sa nebude posudzovať.

Listom č. 1286/2025-002-Fr zo dňa 30.07.2025 stavebný úrad oznámil začatie územného konania o umiestnení stavby verejnou vyhláškou v súlade s § 36 ods.4 stavebného zákona dotknutým orgánom a účastníkom konania a zároveň nariadil ústne pojednávanie na deň 26.08.2025.

Stavebný úrad v oznámení upozornil účastníkov konania, zástupcov dotknutých orgánov štátnej správy a správcov podzemných inžinierskych sietí, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne. V rovnakej lehote môžu oznámiť svoje stanoviská dotknuté orgány štátnej správy.

Z ústneho pojednávania bola spísaná zápisnica č. 1286/2025-003-Fr zo dňa 26.08.2025. Do zápisnice nikto z prítomných neuviedol námietky.

Dňa 01.09.2025 vydal stavebný úrad územné rozhodnutie č. 1286/2025-004-Fr, ktorým povolil umiestnenie navrhovanej stavby na pozemkoch reg. EKN parc. č. 6304/29,6304/30,

6304/31, 6304/32, 2-3635/23, 2-3635/24, 2-3635/25, 2-3635/26, 2-3635/27, reg. CKN parc. č. 434/45, 434/58, 434/59, 434/63, 434/64, 4794/2, 434/76, 434/44, 4795/5, 4795/6, k.ú. Vráble a na pozemkoch reg. EKN parc. č. 3635/23, 3635/24, 3635/25, 3635/26, 3635/27, 3635/28, reg. CKN parc. č. 4362/2, 4362/3, 4357/1, 4358/1, 4358/2, 4354/1, 4795/9, 3635/98, k.ú. Horný Oháj.

Proti tomuto rozhodnutiu sa dňa 17.09.2025 mailom odvolalo Združenie domových samospráv zastúpené predsedom Marcelom Slávikom, so sídlom Rovniankova 14, P.O.BOX 218, 851 02 Bratislava, (ďalej len „odvolateľ“). Predmetné odvolanie bolo dňa 19.09.2025 doplnené v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu.

Odvolateľ vo svojom odvolaní cituje ustanovenia z viacerých zákonov a rozsudky rôznych súdov. V závere odvolania uvádza: „2) *Napadnuté rozhodnutie neobsahuje vo výroku podmienky rozhodnutia zo zisťovacieho konania, čím je porušené ustanovenie §38 ods.6 zákona o EIA, ktoré priamo pôsobí prostredníctvom ustanovenia §4 ods.1 písm.e stavebnej vyhlášky č. 453/2000 Z.z. aj vo vzťahu k obligatorným náležitostiam podmienok rozhodnutia.*

3) *Napadnuté rozhodnutie je nepreskúmateľné nakoľko podľa odôvodnenia rozhodnutia bolo záväzné stanovisko dotknutého orgánu podkladom rozhodnutia (str.23 územného rozhodnutia) ale vo výroku rozhodnutia nie je citované a ani v odôvodnení rozhodnutia nie je uvedený ani obsah, ani jeho výrok a ani skutkové zistenia, ktoré mali byť dôvodom pre prípadné konštatovanie súladu projektu s rozhodnutím zo zisťovacieho konania ako aj preukázanie iných povinností žiadateľa.*

4) *Súbehom vyššie uvedených dvoch pochybení sa nedá urobiť úsudok ani o tom, či a ako bol vyhodnotený súlad projektu s rozhodnutím zo zisťovacieho konania žiadateľom podľa § 140c ods.2 stavebného zákona.*

V závere odvolania odvolateľ požaduje cit.: „Toto vyjadrenie a spôsob ako ho úrad zohľadnil žiadame uviesť v rozhodnutí. S podkladmi rozhodnutia žiadame byť oboznámení pred samotným vydaním rozhodnutia a následne sa k nim podľa § 33 ods. 2 správneho poriadku vyjadríme.“

Listom č. 1286/2025-006-Fr zo dňa 06.10.2025 doručeným verejnou vyhláškou upovedomil stavebný úrad ostatných účastníkov konania o podanom odvolaní a vyzval ich, aby sa v stanovenej lehote vyjadrili k ich obsahu.

K odvolaniu sa nevyjadril žiadny účastník konania.

Nakoľko stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, postúpil odvolanie spolu so spisovým materiálom listom č. 1286/2025-007-FR zo dňa 29.10.2025 Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúcemu prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Nitra, ako príslušnému odvolaciemu orgánu (ďalej len „odvolací orgán“).

Odvolací orgán v konaní podľa § 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmal napadnuté rozhodnutie a kompletný spisový materiál v celom rozsahu a nezistil také porušenie záväzných právnych predpisov, pre ktoré bolo potrebné napadnuté rozhodnutie zrušiť alebo zmeniť, a preto ho ponechal v platnosti.

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. b) zákona č. 25/2025 Z.z. doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka.

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.

Doterajším právnym predpisom sa rozumie zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len „stavebný zákon“).

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

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 a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

Podľa § 3 ods. 2 správneho poriadku správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka, a dať im príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu.

Podľa § 3 ods. 4 správneho poriadku, správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prieťahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierne vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.

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 § 35 ods. 2 stavebného zákona kópiu žiadosti o začatie územného konania o umiestnení stavby a územného konania o využití územia, ktoré sa týka územia, vo vzťahu ku ktorému sa uskutočnilo posudzovanie vplyvov alebo zisťovacie konanie podľa osobitného predpisu, bez príloh zverejní stavebný úrad bezodkladne na svojej úradnej tabuli a na svojom webovom sídle. Ak zverejnenie na webovom sídle nie je možné, zverejní ho stavebný úrad len na úradnej tabuli. Zverejnenie musí stavebný úrad zabezpečiť odo dňa začatia územného konania o umiestnení stavby alebo územného konania o využití územia až do jeho právoplatného ukončenia. Zverejnenie musí obsahovať okrem kópie žiadosti o začatie územného konania o umiestnení stavby alebo územného konania o využití územia bez jej príloh aj údaje o sprístupnení rozhodnutia vydaného v zisťovacom konaní a záverečného stanoviska na webovom sídle orgánu, ktorý ho vydal, ak bolo ohľadom územia vydané.

Zo spisového materiálu nie je zrejmé, či stavebný úrad zverejnil na úradnej tabuli náležitosti podľa vyššie citovaného ustanovenia.

Podľa § 36 ods. 1 stavebného zákona stavebný úrad oznámi začatie územného konania dotknutým orgánom a všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené spravidla s miestnym zisťovaním; začatie územného konania stavby podľa osobitného predpisu

sa oznamuje prednostne. Súčasne upozorní účastníkov, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania do 7 dní odo dňa, keď je návrh na začatie územného konania úplný.

Navrhovateľ podal žiadosť o zahájenie konania pre územné rozhodnutie dňa 31.03.2025 a stavebný úrad oznámil začatie územného konania až 30.07.2025, teda o 4 mesiace od podania žiadosti. V spisovom materiáli sa nenachádza žiadna výzva na doplnenie žiadosti, a teda odvolací orgán má za to, že návrh navrhovateľa bol v čase podania žiadosti úplný.

Odvolací orgán upozorňuje stavebný úrad, že v oznámení o začatí územného konania č. 1286/2025-002-Fr zo dňa 30.07.2025 na 4. strane uviedol nesprávne ustanovenie, podľa ktorého upozornil účastníkov konania na možnosť podať námietky a pripomienky.

Odvolací orgán ďalej upozorňuje stavebný úrad na nesprávne uvádzané parcelné číslo 4795/9 v katastrálnom území Horný Ohaj, vo všetkých dokumentoch nachádzajúcich sa v spisovom materiáli. Táto parcela sa v uvedenom katastrálnom území nenachádza.

Podľa § 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.

Podľa § 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.

V rozhodnutí na strane 23 je uvedené: „... Preskúmal návrh a jeho súlad s územnoplánovacími podkladmi, konkrétne pre územie, v ktorom sa nachádzajú pozemky dotknuté umiestňovanou stavbou. Návrh je spracovaný v súlade so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou, územným plánom ÚPN – Mesta Vráble, v zmysle územného plánu mesta Vráble schváleného 22.03.2017.“

Ďalej v rozhodnutí je síce uvedené, že záväzné stanovisko orgánu územného plánovania č. RSK/2024/1113-2/MSz zo dňa 22.05.2024 bolo podkladom pre rozhodnutie, avšak nikde v rozhodnutí nie je uvedené funkčné využitie daného územia v zmysle záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie mesta Vráble.

Zároveň toto záväzné stanovisko orgánu územného plánovania č. RSK/2024/1113-2/MSz zo dňa 22.05.2024 bolo v čase vydania rozhodnutia neplatné – platnosť stanoviska bola jeden rok od vydania.

Tak isto odvolací orgán upozorňuje na neplatnosť vyjadrenia spoločnosti Orange, ktoré stratilo platnosť 03.12.2024.

V novom konaní bude potrebné tieto stanoviská do konania doplniť a zároveň skontrolovať platnosť ostatných vyjadrení a stanovísk, tak aby v čase vydania nového rozhodnutia boli všetky platné.

Podľa § 39 ods. 1 stavebného zákona v územnom rozhodnutí vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie včítane architektonických a urbanistických hodnôt v území, a rozhodne o námietkach účastníkov konania. V rozhodnutí o umiestnení stavby si v odôvodnených prípadoch stavebný úrad môže vyhradiť predloženie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti; podľa nich môže dodatočne určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia.

Podľa § 39 ods. 2 stavebného zákona ak sa územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo územné rozhodnutie o využití územia týka územia, vo vzťahu ku ktorému sa uskutočnilo posudzovanie vplyvov alebo zisťovacie konanie podľa osobitného predpisu, musí obsahovať informácie o rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní a záverečnom stanovisku, ak boli vydané.

Podľa § 39a ods. 1 stavebného zákona rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia.

Podľa § 39a ods. 2 stavebného zákona pokiaľ tento zákon neustanovuje inak, v podmienkach na umiestnenie stavby sa určia požiadavky

- a) na ochranu prírody a krajiny a na zabezpečenie starostlivosti o životné prostredie,
- b) na zabezpečenie súladu urbanistického riešenia a architektonického riešenia stavby s okolitým životným prostredím, najmä na výškové a polohové umiestnenie stavby vrátane odstupov od hraníc pozemku a od susedných stavieb, na výšku stavby, prístup a užívanie stavieb osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, na napojenie na sieť technického vybavenia, napojenie na pozemné komunikácie, na podiel zastavanej plochy a nezastavanej plochy zo stavebného pozemku vrátane požiadaviek na úpravu jeho nezastavaných plôch,
- c) vyplývajúce z chránených častí krajiny alebo z ich blízkosti,
- d) vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov.

Podľa § 42 ods. 2 stavebného zákona verejnou vyhláškou sa oznámi územné rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby a v odôvodnených prípadoch aj o umiestnení zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj rozhodnutie o využití územia, ak sa týka rozsiahleho územia. Doručenie sa uskutoční vyvesením územného rozhodnutia na 15 dní spôsobom v mieste obvyklým. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Podľa § 42 ods. 5 stavebného zákona územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo územné rozhodnutie o využití územia, ktoré sa týka územia, vo vzťahu ku ktorému sa uskutočnilo posudzovanie vplyvov alebo zisťovacie konanie podľa osobitného predpisu zverejní stavebný úrad bezodkladne na svojej úradnej tabuli a na svojom webovom sídle. Ak zverejnenie na webovom sídle nie je možné, zverejní ho stavebný úrad len na úradnej tabuli. Rozhodnutie musí byť zverejnené odo dňa jeho vydania až do nadobudnutia jeho právoplatnosti.

Rozhodnutie o umiestnení stavby bolo zverejnené od 01.09.2025 do 16.09.2025. nakoľko sa proti tomuto rozhodnutiu odvolal odvolateľ, rozhodnutie nenadobudlo právoplatnosť a naďalej malo byť zverejnené na úradnej tabuli, spolu s kópiu žiadosti o začatie územného konania bez príloh, ako aj údaje o sprístupnení rozhodnutia vydaného v zisťovacom konaní, až do právoplatného ukončenia.

Podľa § 34 ods. 1 stavebného zákona účastníkom územného konania je navrhovateľ, obec, ak nie je stavebným úradom príslušným na územné konanie a ten, komu toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu.

Podľa § 140c ods. 2 stavebného zákona ak ide o také využívanie územia, stavbu alebo ich zmenu, ku ktorým vydal príslušný orgán podľa osobitného predpisu záverečné stanovisko alebo rozhodnutie vydané v zisťovacom konaní podľa osobitného predpisu, stavebný úrad zašle príslušnému orgánu elektronicky alebo písomne návrh na začatie územného konania, stavebného konania alebo kolaudačného konania, ktorý obsahuje písomné vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok, určených v rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní alebo v záverečnom stanovisku, projektovú dokumentáciu, ak je súčasťou návrhu na začatie konania, spoločne s oznámením o začatí územného konania, stavebného konania alebo kolaudačného konania. Písomné vyhodnotenie pripomienok zabezpečuje ten, z podnetu ktorého sa začalo niektoré z konaní uvedených v prvej vete.

Zo spisového materiálu vyplýva, že stavebný úrad v konaní nepostupoval podľa vyššie uvedených ustanovení, t.j. nedoručoval Okresnému úradu Nitra, odboru starostlivosti o životné prostredie, oddeleniu ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, ktorý vydal rozhodnutie v zisťovacom konaní.

Pri doručovaní verejnou vyhláškou je stavebný úrad povinný identifikovať účastníkov konania. Z napadnutého rozhodnutia, ktoré stavebný úrad doručoval verejnou vyhláškou nie je jasné, kto sú „ostatní účastníci konania“.

Podľa § 3 ods. 3 písm. a) vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len vyhláška č. 453/2000 Z.z.) k návrhu na vydanie územného rozhodnutia sa prikladajú situačný výkres súčasného stavu územia na podklade katastrálnej mapy so zakreslením predmetu územného rozhodnutia a jeho polohy s vyznačením väzieb (účinkov) na okolie; ak sa navrhuje umiestnenie stavieb, využitie územia, stavebná uzávera, chránené územie alebo ochranné pásmo podľa odseku 2, aj mapový podklad v mierke 1:10 000 až 1:50 000 s vymedzením hraníc územia, ktoré je predmetom rozhodnutia a širších vzťahov (účinkov) k okoliu; situačný výkres a mapový podklad sa prikladá v dvoch vyhotoveniach.

Podľa § 4 ods. 2 vyhlášky č. 453/2000 Z.z. k územnému rozhodnutiu pripojí stavebný úrad overený situačný výkres so zakreslením predmetu územného rozhodnutia na podklade katastrálnej mapy alebo mapový podklad vypracovaný podľa § 3 ods. 3 písm. a).

V spisovom materiáli sa nenachádzajú listy vlastníctva, ani kópia katastrálnej mapy. Súčasťou rozhodnutia nie je ani overený situačný výkres so zakreslením predmetu územného rozhodnutia na podklade katastrálnej mapy, aj keď na strane 3 napadnutého rozhodnutia je uvedené, že situačný výkres v mierke 1:1000 je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia.

Podľa § 38 ods. 6 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon EIA“) v znení účinnom do 31.10.2025 rozhodnutie povoľujúceho orgánu musí obsahovať podmienky, ktoré určil príslušný orgán v rozhodnutí zo zisťovacieho konania, v záväznom stanovisku zo zisťovacieho konania

alebo v záverečnom stanovisku, alebo spôsob, akým sa s uvedenými podmienkami navrhovateľ v rámci prípravy dokumentácie vysporiadal.

Stavebný úrad je podľa uvedeného ustanovenia zákona povinný uviesť a zapracovať do svojho rozhodnutia podmienky uvedené v rozhodnutí zo zisťovacieho konania, aj keď sa navrhovaná činnosť neposudzovala, ale v súlade s § 29 ods. 13 zákona EIA boli určené podmienky, ktoré eliminujú alebo zmierňujú vplyv navrhovanej činnosti na životné prostredie.

Podľa § 15 ods. 1 stavebným úradom je obec. Pôsobnosť stavebného úradu je preneseným výkonom štátnej správy.

Podľa § 84 ods. 4 písm. b) zákona č. 25/2025 Z.z. doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka.

Odvolací orgán upozorňuje stavebný úrad, že od 1.4.2025 nadobudol účinnosť zákon č. 25/2025 Z.z., podľa ktorého sa určuje pôsobnosť orgánov štátnej správy vo výstavbe. Stavebný úrad v napadnutom územnom rozhodnutí uviedol príslušnosť podľa § 117 ods. 1 stavebného zákona, čo nie je správne, stavebný úrad mal príslušnosť uviesť už podľa zákona č. 25/2025 Z.z.

Odvolací orgán sa osobitne nezaoberal jednotlivými námietkami odvolateľa, keďže skutočnosti ním namietané boli predmetom preskúmania zákonnosti postupu a rozhodnutia stavebného úradu. Odvolací orgán pri hodnotení postupu prvostupňového orgánu identifikoval viaceré nedostatky, ktoré korešpondujú aj s okruhmi otázok uvádzanými v odvolaní. Tieto nedostatky sú uvedené a vyhodnotené v odôvodnení tohto rozhodnutia. Z uvedeného dôvodu sa odvolací orgán k námietkam odvolateľa nevyjadruje samostatne, keďže boli zohľadnené v rámci komplexného preskúmania prvostupňového rozhodnutia.

Podľa § 46 správneho poriadku v spojení s § 140 stavebného zákona 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.

Podľa § 47 ods. 1 správneho poriadku rozhodnutie musí obsahovať výrok, odôvodnenie a poučenie o odvolaní (rozklade). Odôvodnenie nie je potrebné, ak sa všetkým účastníkom konania vyhovie v plnom rozsahu.

Podľa § 47 ods. 2 správneho poriadku 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.

Podľa § 47 ods. 3 správneho poriadku 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.

Z dôvodu pochybení stavebného úradu, odvolací orgán rozhodnutie stavebného úradu ruší a vracia na nové konanie a rozhodnutie. 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.

Pri zrušení rozhodnutia a jeho vrátení na nové konanie a rozhodnutie je prvostupňový orgán viazaný právnym názorom odvolacieho orgánu. Táto viazanosť platí iba za predpokladu, že počas nového prejednávania nevyjdú najavo nové skutočnosti, ktoré odvolaciemu orgánu neboli známe. Nemožno vylúčiť ani situáciu, keď na základe ďalších skutočností bude aj nové rozhodnutie obsahovo totožné so zrušeným rozhodnutím.

Vychádzajúc z takto zisteného stavu veci bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

Poučenie:

Podľa § 59 ods. 4 správneho poriadku proti rozhodnutiu odvolacieho orgánu o odvolaní sa nemožno ďalej odvolať. Je vo svojom inštančnom postupe konečné. Toto rozhodnutie nie je možné preskúmať súdom podľa zákona č. 162/2015 Z.z. Správneho súdneho poriadku v znení neskorších predpisov.

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

Toto rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesenej po dobu 15 dní na úradnej tabuli Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Nitra a zároveň bude zverejnené na webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky v časti „úradná tabuľa“, ako aj na centrálnej úradnej elektronickej tabuli na stránke portálu www.slovensko.sk v časti „úradná tabuľa“. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Rozhodnutie sa súčasne zverejní na úradnej tabuli a na webovom sídle mesta Vráble:

1. Ing. Juraj Ábel, Tureň 301, 903 01 Tureň (za stavebníka CEHIP s.r.o., Doležalova 1, 949 01 Nitra, IČO: 39 757 179)
2. vlastníkom pozemkov, na ktorých sa stavba bude nachádzať parcelné čísla: 6304/29, 6304/30, 6304/31, 6304/32, 2-3635/23, 2-3635/24, 2-3635/25, 2-3635/26, 2-3635/27 (reg. „E“), 434/45, 434/58, 434/59, 434/63, 434/64, 4794/2, 434/76, 434/44, 4795/5, 4795/6 (reg. „C“), v katastrálnom území: Vráble, 3635/23, 3635/24, 3635/25, 3635/26, 3635/27, 3635/28 (reg. „E“), 4362/2, 4362/3, 4357/1, 4358/1, 4358/2, 4354/1, 3635/98 (reg. „C“), v katastrálnom území: Horný Ohaj

3. vlastníkom susedných nehnuteľností (pozemkov a stavieb) parcelné čísla: 4795/9, 434/46, 434/68, 434/52, 434/72, 434/2, 434/62, 434/61, 434/53, 434/57, 434/82, 434/20 (reg. „C“), v katastrálnom území: Vráble, 3635/29, 3635/4, 3635/5, 3635/6, 3635/7 (reg. „E“), 3635/98, 3635/102, 4356, 4359, 4357/2, 4364/2, 4362/1 (reg. „C“), v katastrálnom území: Horný Ohaj,
4. účastníkom konania podľa zákona EIA č. OU-NR-OSZP3-2024/007485

Na vedomie (bez právnych účinkov):

1. Ing. Juraj Ábel, Tureň 301, 903 01 Tureň (za stavebníka CEHIP s.r.o., Doležalova 1, 949 01 Nitra, IČO: 39 757 179),
2. Združenie domových samospráv, o.z., Rovnianskova 14, 851 02 Bratislava,
3. Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra, Novozámocká 3976/67D, 949 05 Nitra – *spolu so žiadosťou o zverejnenie tohto rozhodnutia na úradnej tabuli,*
4. Mesto Vráble, Hlavná 1221, 952 16 Vráble – *spolu so žiadosťou o zverejnenie tohto rozhodnutia na úradnej tabuli Vášho úradu*

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia rozhodnutia Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúceho prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Nitra č. 20247/2025-19.1.2./79449/2025 zo dňa 10.12.2025.

Vyvesené dňa:

.....
pečiatka, podpis

Zvesené dňa:

.....
pečiatka, podpis