



VEREJNÁ VYHLÁŠKA

Vec: Rozhodnutie o odvolaní

ROZHODNUTIE

Okresný úrad Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky, ako príslušný odvolací orgán podľa ust. § 58 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej „správny poriadok“) v znení neskorších predpisov a ust. § 118 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej „stavebný zákon“) v znení neskorších predpisov na základe spoločného odvolania účastníkov konania:

František Szakács, Ul. 29 augusta 10/3, 945 01 Komárno,
Erika Dobiová, Ul. 29. augusta 10/1, 945 01 Komárno,
Alžbeta Semániková, Ul. 29. augusta 10/4, 945 01 Komárno,
Michal Uhrin, Ul. 29. augusta 12/10, 945 01 Komárno,
Tomáš Bagin, Ul. 29 augusta 12, 945 01 Komárno,
Judita Hlušková, Ul. 29. augusta 12/11, 945 01 Komárno,
Katalin Bagin, Ul. 29 augusta 12/12, 945 01 Komárno,
Štefan Petrovský, Ul. 29 augusta 12, 945 01 Komárno,
Michal Pekarík, Ul. 29. augusta 10, 945 01 Komárno,
Ing. Adriana Orbánová, Ul. 29 augusta 16/10, 945 01 Komárno,
Irena Ludrovčova, Ul. 29. augusta 16/7, 945 01 Komárno,
Ján Csalava, Ul. 29. augusta 14, 945 01 Komárno,
Imrich Czifra, Ul. 29 augusta 14, 945 01 Komárno,
Agáta Csehiová, Ul. 29. augusta 14, 945 01 Komárno,
Imrich Geleta, Ul. 29. augusta 14/1, 945 01 Komárno,
Kristián Maršalik, bytom Ul. 29. augusta 16/8, 945 01 Komárno,
Katarína Ujváriová, Ul. 29 augusta 14/3, 945 01 Komárno,
Ladislav Kulacs, Ul. 29 augusta 16, 945 01 Komárno,
Štefan Maršalik, Ul. 29. augusta 16, 945 01 Komárno,
Anna Lukáčová, Ul. 29. augusta 16, 945 01 Komárno,

(ďalej „obyvatelia Ul. 29. augusta v Komárne“) preskúmal podľa ust. § 59 ods. 1 správneho poriadku rozhodnutie mesta Komárno č. 2126/SÚ/2022-BR-3 zo dňa 23. marca 2022, ktorým bola podľa ust. § 39 a § 39a stavebného zákona umiestnená stavba „VIVA PARK“ – Obytné domy v rozsahu stavebných objektov

SO - 01.1 – bytový dom 1,

SO - 01.2 – bytový dom 2,

SO – 10 – prístrešok na komunálny odpad,

a podľa ust. § 39b ods. 3 písm. b) stavebného zákona v rozsahu stavebného objektu

SO – 11 – parkové a sadové úpravy,

všetky na pozemku registra CKN p.č. 8776/1, k.ú. Komárno,

navrhovateľovi spoločnosti Central Office, s.r.o., IČO: 44 673 523, so sídlom Dunajské nábrežie 1152, 945 01 Komárno, za účasti účastníkov konania

1. Central Office, s.r.o., IČO: 44 673 523, Dunajské nábrežie 1152, 945 01 Komárno, zastúpený LAND MASTER, s.r.o., IČO: 46 109 048, Krymská 2606/6, 945 01 Komárno,
2. vlastníci pozemkov registra CKN p.č. 8776/5, 8776/7, 8776/8, 8776/9, 8779/10, 8776/11, 8776/12, 8776/13, 8776/14, 8776/15, 8783/4, 8783/5, 8783/6, 8783/7, 8783/8, 8775, 8744, 8778/1, 8772/2, 8770/4, 8776/6, k.ú. Komárno,
3. vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. 1900 na pozemku registra CKN p.č. 8773 a príslušného pozemku registra CKN p.č. 8772/1,
4. vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. 1899 na pozemku registra CKN p.č. 8771 a príslušného pozemku registra CKN p.č. 8770/3,
5. Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, 811 09 Bratislava,

a takto **r o z h o d o l**:

Podľa ust. § 59 ods. 3 správneho poriadku **r u š í** rozhodnutie mesta Komárno č. 2126/SÚ/2022-BR-3 zo dňa 23. marca 2022 a vec vracia mestu Komárno na nové prejednanie a rozhodnutie.

O d ô v o d n e n i e

Spoločnosť Central Office, s.r.o., IČO: 44 673 523, so sídlom Dunajské nábrežie 1152, 945 01 Komárno, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro, vložka číslo: 24133/N, (ďalej „navrhovateľ“) v zastúpení spoločnosťou LAND MASTER, s.r.o., IČO: 46 109 048, so sídlom Krymská 2606/6, 945 01 Komárno, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro, vložka číslo: 28759/N, podala dňa 14.02.2022 na mesto Komárno, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad, (ďalej „stavebný úrad“) návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby „VIVA PARK“ – Obytné domy umiestnenej na pozemku registra CKN p.č. 8776/1, k.ú. Komárno, (ďalej „stavba“).

Navrhovateľ k návrhu pripojil dokumentáciu pre územné rozhodnutie vyhotovenú spoločnosťou FKF desing, spol. s r.o., so sídlom Hlavná 14/A, 945 04 Komárno 4 – časť Nová Stráž, hlavný inžinier projektu Ing. arch. Ladislav Vikartovský, autorizovaný architekt.

Navrhovateľ k návrhu tiež pripojil splnomocnenie zo dňa 24.01.2022, ktorým splnomocnil spoločnosť LAND MASTER, s.r.o., so sídlom Krymská 2606/6, 945 01 Komárno, (ďalej „splnomocnený zástupca“) na zastupovanie v konaní, kópiu katastrálnej mapy, výpis z listu vlastníctva (ďalej „LV“) č. 3551 – čiastočný na pozemky registra CKN p.č. 8776/1 a 8776/5, k.ú. Komárno, z ktorého vyplýva, že navrhovateľ je vlastníkom týchto pozemkov.

Navrhovateľ k návrhu tiež pripojil Akustickú štúdiu č. 21-004-s spracovateľ Ing. Vladimír Plaskoň vo veci posúdenia vplyvu hluku z prevádzky železničných dráh na vonkajšie a vnútorné chránené prostredie navrhovanej obytnej zóny v lokalite Komárno.

Navrhovateľ k návrhu tiež pripojil záväzné stanoviská dotknutých orgánov

- 1) Okresného úradu Komárno, odboru starostlivosti o životné prostredie, č. OU-KN-OSZP-2021/002359-002 zo dňa 13.01.2021, ako príslušného orgánu štátnej správy na úseku ochrany prírody a krajiny, k stavbe „Obytný súbor VIVA PARK“,
- 2) Okresného úradu Komárno, odboru starostlivosti o životné prostredie, č. OU-KN-OSZP-2021/002654-002 zo dňa 20.01.2021, ako príslušného orgánu štátnej správy na úseku ochrany ovzdušia, k stavbe „Obytný súbor VIVA PARK“,
- 3) Okresného úradu Komárno, odboru starostlivosti o životné prostredie, č. OU-KN-OSZP-2021/002291-002 zo dňa 12.01.202, ako príslušného orgánu štátnej správy na úseku ochrany vôd, k stavbe „Obytný súbor VIVA PARK“,

- 4) Okresného úradu Komárno, odboru starostlivosti o životné prostredie, č. OU-KN-OSZP-2021/002289-002 zo dňa 11.01.2021, ako príslušného orgánu štátnej správy na úseku odpadového hospodárstva, k stavbe „Obytný súbor VIVA PARK“,
 - 5) Okresného úradu Komárno, odboru starostlivosti o životné prostredie, č. OU-KN-OSZP-2021/002480-002 zo dňa 01.02.2021 v zmysle zákona č. 24/2006 Z. z., k stavbe „Obytný súbor VIVA PARK“,
 - 6) Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Komárne č. ORHZ-KN-2021/000013-002 zo dňa 18.01.2021, k stavbe „Obytný súbor VIVA PARK“,
 - 7) Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Komárne č. RH 2021/121 zo dňa 11. februára 2021, k stavbe „Obytný súbor VIVA PARK“,
 - 8) Železníc Slovenskej republiky, Generálne riaditeľstvo, Odbor expertíz, č. 31112/2021/O230-7 zo dňa 11.05.2021,
 - 9) Železníc Slovenskej republiky, Správy majetku ŽSR Bratislava č. 2253/2021/SM/SSTT zo dňa 04.03.2021,
 - 10) Železníc Slovenskej republiky, Oblastného riaditeľstva Trnava, Strediska miestnej správy a údržby ŽTS TO Nové Zámky, č. 02802/2021/OR TT/TO NZ-1 zo dňa 23.03.2021,
 - 11) Železníc Slovenskej republiky, Sekcie oznamovacej a zabezpečovacej techniky, SMSÚ OZT KT Nové Zámky, č. 02988/2021/ORTT/KTNZ zo dňa 8.4.2021,
 - 12) Železníc Slovenskej republiky, Oblastného riaditeľstva Trnava, Sekcie oznamovacej a zabezpečovacej techniky, č. 02657/2021/OR TT/SOZT-2 zo dňa 14.04.2021,
 - 13) Železníc Slovenskej republiky, Oblastného riaditeľstva Trnava, Sekcie elektrotechniky a energetiky, 02689/2021/OR TT/SEE-2-174 zo dňa 21.04.2021,
 - 14) Železníc Slovenskej republiky, Oblastného riaditeľstva Trnava, č. 02629/2021/OR TT/SŽTS-5 zo dňa 03.05.2021, všetky k stavbe „Obytný súbor VIVA PARK“,
 - 15) Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky, Sekcie železničnej dopravy a dráh, odbor dráhový stavebný úrad, č. 27619/2021/SŽDD/60720 zo dňa 17.05.2021, k stavbe „Obytný súbor VIVA PARK“,
 - 16) Mesta Komárno č. 4801/559/ODA/2021-CJ-2 zo dňa 26. februára 2021, ako príslušného orgánu štátnej správy na úseku miestnych a účelových komunikácií, k stavbe „Obytný súbor VIVA PARK“,
 - 17) Krajského pamiatkového úradu Nitra č. KPUNR-2020/1203-2/3210/PAT zo dňa 18.01.2021, k stavbe „Obytný súbor VIVA PARK“,
- a správcov sietí
- 18) Slovak Telekom, a.s., č. 6612134415 zo dňa 16.11.2021 platné do 16.05.2022,
 - 19) Západoslovenskej distribučnej, a.s., zo dňa 31.01.2022 a dňa 01.02.2022,
 - 20) Vodární a kanalizácií mesta Komárno, a.s., č. 407/2020 zo dňa 28.10.2020 a č. 36/2021 zo dňa 19.01.2021,
 - 21) Michlovský, spol. s r.o., č. BA-3773/2020 zo dňa 11.11.2020,
 - 22) O2 Slovakia, s.r.o., zo dňa 13.01.2022, k stavbe „Obytný súbor VIVA PARK“,.

Stavebný úrad listom č. 2126/SÚ/2022-BR-1 zo dňa 17. februára 2022 oznámil začatie územného konania účastníkom konania verejnou vyhláškou a dotknutým orgánom jednotlivo. Zároveň stavebný úrad v oznámení uviedol, že sú mu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, preto upúšťa od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania nakoľko pre územie je spracovaná územnoplánovacia dokumentácia, na základe ktorej možno posúdiť návrh na umiestnenie stavby. Zároveň určil lehotu pre uplatnenie námietok a pripomienok. Stavebný úrad tiež upozornil účastníkov konania, že podľa ust. § 42 ods. 5 stavebného zákona v odvolacom konaní sa neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní hoci uplatnené mohli byť.

Dňa 28. februára 2022 nahliadla do spisového materiálu Alžbeta Ďurenková, o čom stavebný úrad spísal úradný záznam č. 2126/SÚ/2022-BR-2.

Listom podaným osobne dňa 14.03.2022, v určenej lehote, uplatnili námietky

Júlia Uhrinová, Ul. 29 augusta 12, 945 01 Komárno,
Ladislav Kulacs, Ul. 29 augusta 16, 945 01 Komárno,
Mária Schwertnerová, Ul. 29 augusta 12, 945 01 Komárno,
Tomáš Bagin, Ul. 29 augusta 12, 945 01 Komárno,
Judita Hlušková, Ul. 29 augusta 12, 945 01 Komárno,
Alžbeta Ráczová, Pávia 2803/4, 945 01 Komárno,
Katalin Bagin, Ul. 29 augusta 12, 945 01 Komárno,
Fruzsina Bagin, Ul. 29. augusta 12/12, 945 01 Komárno,
František Szakács, Ul. 29 augusta 10/3, 945 01 Komárno,
Erika Dobiová, Ul. 29 augusta 10/1, 945 01 Komárno,
Alžbeta Semániková, Ul. 29 augusta 10/4, 945 01 Komárno,
Michal Pekarík, Ul. 29 augusta 10/2, 945 01 Komárno,
Štefan Petrovský, Ul. 29 augusta 12, 945 01 Komárno,
Imrich Geleta, Ul. 29 augusta 14, 945 01 Komárno,
Imrich Czifra, Ul. 29 augusta 14, 945 01 Komárno,
Helena Czifrová, Ul. 29 augusta 14, 945 01 Komárno,
Erika Bodokiová, Ul. 29 augusta 6/16, 945 01 Komárno,
Alena Kertészová, Ul. 29 augusta 6/13, 945 01 Komárno,
Denisa Domonkos, Ul. 29 augusta 6/14, 945 01 Komárno,
František Domonkos, Ul. 29 augusta 6/14, 945 01 Komárno,
Levente Lengyel, Ul. 29 augusta 6/14, 945 01 Komárno,
Michal Uhrin, Ul. 29 augusta 12/10, 945 01 Komárno,
Ing. Adriana Orbánová, Ul. 29 augusta 16/10, 945 01 Komárno,
Kristián Maršalik, Ul. 29 augusta 16/8, 945 01 Komárno,
Štefan Maršalik, Ul. 29 augusta 16/8, 945 01 Komárno,
Štefan Ludrovec, Ul. 29 augusta 16/7, 945 01 Komárno,
Mária Borsakyová Okružná cesta 1/3, 945 01 Komárno,
Alžbeta Gudernová, Ul. 29 augusta 8/21, 945 01 Komárno,
Richard Kashalmi, Ul. 29 augusta 8/23, 945 01 Komárno,
Jozef Daniš, Ul. 29 augusta 4/12, 945 01 Komárno,
Veronika Füsiová, Ul. 29 augusta 2/6, 945 01 Komárno,
Tibor Füsi, Ul. 29 augusta 2/6, 945 01 Komárno,
Béla Hibsky, Ul. 29 augusta 2/2, 945 01 Komárno,
Szabolcs Cséplő, Ul. 29 augusta 2/1, 945 01 Komárno,
Renáta Szabó, Ul. 29 augusta 2/2, 945 01 Komárno,
Zlatica Mészárosová, Ul. 29 augusta 2/3, 945 01 Komárno, (ďalej „obyvatelia Ul. 29 augusta Komárno“).

Obyvatelia Ul. 29 augusta Komárno v konaní namietali, že

- 1) stavebný úrad už dňa 17.02.2022 oznámil začatie konania aj keď návrh bol podaný dňa 14.02.2022, a sú toho názoru, že nebolo možné posúdiť návrh za tak krátky čas,
- 2) stavba má šesť podlaží, čo je v rozpore s územným plánom mesta, a regulatív neumožňuje umiestniť podzemné podlažie a stavebný úrad pri posudzovaní súladu návrhu s územným plánom obce podľa ust. § 37 stavebného zákona nemôže použiť voľnú úvahu pri hodnotení tohto podkladu ako dôkazu, preto namietajú, že stavba nie je v súlade s Územným plánom mesta Komárno,
- 3) stavebný úrad nezverejnil oznámenie začatia konania na webovom sídle úradu,
- 4) počty a skladbu bytov v jednotlivých dokumentoch, a uvádzajú, že je dôvodná pochybnosť či dokumentáciu, ktorá nie je vnútorne zosúladená, možno považovať za úplnú a citujú ust. § 19 ods. 3 a ust. § 3 ods. 4 správneho poriadku,

- 5) podľa dokumentácie stavba nepodlieha povinnému hodnoteniu, uvádzajú plochy bytov spolu s balkónmi a terasami a citujú čo je „zastavanou plochou podlažia“ a sú toho názoru, že stavba má celkovú plochu 10 470,34 m² a má byť predmetom zisťovacieho konania,
- 6) počty parkovacích miest a uvádzajú, že zo základných parametrov je zjavné, že predmetom návrhu je vysoko nadštandardná bytová budova plošne aj objemovo, ktorá vnesie do územia neprimeranú a celkom zbytočnú záťaž, a návrh nie je v súlade s urbanistickými, architektonickými a environmentálnymi zásadami,
- 7) počty parkovacích miest a ich výpočet je nesprávny,
- 8) postup pri umiestňovaní stavieb v území vo viacerých etapách,
- 9) doba výstavby je neprimeraná,
- 10) prístrešok na komunálny odpad a navrhované materiálovo-konštrukčné riešenie,
- 11) spôsob zavlažovania parkových a sadových úprav územia plytvá vodou,
- 12) návrh nerešpektuje povinnosti a zákazy vyplývajúce z Ústavy SR, stavebného zákona a vykonávacej vyhlášky,
- 13) citujú ust. § 35 ods. 1 stavebného zákona,
- 14) citujú ust. § 3 ods. 4 písm. a) vyhlášky č. 453/2000 Z. z.,
- 15) citujú ust. § 39a ods. 2 písm. b) stavebného zákona,
- 16) navážanie materiálu na pozemky v dotknutom území nie je doriešené a treba ho najskôr doriešiť a až potom vydať územné rozhodnutie,
- 17) stavebný úrad upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania,
- 18) nie je dodržaný regulatív zastavanosti pozemku daný Územným plánom mesta Komárno,
- 19) citujú ust. § 140a ods. 1 písm. b) a ust. § 140a ods. 4 stavebného zákona,
- 20) postup mesta Komárno pri vydávaní záväzného stanoviska k investičnej činnosti v obci podľa ust. § 4 ods. 3 písm. d) zákona o obecnom zriadení nie je zákonný.

Na základe uvedeného preto žiadajú návrh zamietnuť alebo pred prípadným novým alebo opakovaným prejednaním návrhu právoplatne ukončiť svojvoľné terénne úpravy a vyžiadať doklady o uskutočnení zisťovacieho konania v zmysle zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

Stavebný úrad dňa 23. marca 2022 vydal rozhodnutie č. 2126/SÚ/2022-BR-3, ktorým stavbu podľa ust. § 39 a § 39a stavebného zákona v rozsahu stavebných objektov SO - 01.1 – bytový dom 1, SO - 01.2 – bytový dom 2, SO – 10 – prístrešok na komunálny odpad a podľa ust. § 39b ods. 3 písm. b) stavebného zákona v rozsahu stavebného objektu SO – 11 – parkové a sadové úpravy, všetky na pozemku registra CKN p.č. 8776/1, k.ú. Komárno, umiestnil. O námietkach účastníkov konania rozhodol tak, že ich s odôvodnením zamietol. Rozhodnutie účastníkom doručoval verejnou vyhláškou, ktorá bola zverejnená na úradnej tabuli správneho orgánu a na webovom sídle v čase od 23.03.2022 do 07.04.2022.

Stavebný úrad v deň vydania rozhodnutia pripojil do spisového materiálu výpis z listu vlastníctva č. 3551.

Proti citovanému rozhodnutiu sa v zákonnej 15-dňovej lehote spoločným listom doručeným stavebnému úradu dňa 14.04.2022 odvolali účastníci konania:

František Szakács, Ul. 29 augusta 10/3, 945 01 Komárno,
Erika Dobiová, Ul. 29. augusta 10/1, 945 01 Komárno,
Alžbeta Semániková, Ul. 29. augusta 10/4, 945 01 Komárno,
Michal Uhrin, Ul. 29. augusta 12/10, 945 01 Komárno,
Tomáš Bagin, Ul. 29 augusta 12, 945 01 Komárno,
Judita Hlušková, Ul. 29. augusta 12/11, 945 01 Komárno,
Katalin Bagin, Ul. 29 augusta 12/12, 945 01 Komárno,
Štefan Petrovský, Ul. 29 augusta 12, 945 01 Komárno,
Michal Pekarík, Ul. 29. augusta 10, 945 01 Komárno,

Ing. Adriana Orbánová, Ul. 29 augusta 16/10, 945 01 Komárno,
Irena Ludrovčová, Ul. 29. augusta 16/7, 945 01 Komárno,
Ján Csalava, Ul. 29. augusta 14, 945 01 Komárno,
Imrich Czifra, Ul. 29 augusta 14, 945 01 Komárno,
Agáta Csehiová, Ul. 29. augusta 14, 945 01 Komárno,
Imrich Geleta, Ul. 29. augusta 14/1, 945 01 Komárno,
Kristián Maršalik, bytom Ul. 29. augusta 16/8, 945 01 Komárno,
Katarína Ujváriová, Ul. 29 augusta 14/3, 945 01 Komárno,
Ladislav Kulacs, Ul. 29 augusta 16, 945 01 Komárno,
Štefan Maršalik, Ul. 29. augusta 16, 945 01 Komárno,
Anna Lukáčová, Ul. 29. augusta 16, 945 01 Komárno, (ďalej „odvolatelia“), ktorí vo svojom odvolaní namietajú, že

1. nové využívanie územia v rozsahu SO 11 Parkové a sadové úpravy stavebný úrad vydal podľa § 39 ods. 3 písm. b) stavebného zákona, uvedené ustanovenie však deklaruje, kedy sa vyžaduje také rozhodnutie, ale neupravuje ním povolenie nového využívania územia, teda stavebný úrad nepovolil nové využívanie územia,
2. v umiestnení stavebných objektov nemožno zistiť podmienky, ktorými sa zabezpečí ochrana verejných záujmov,
3. z rozhodnutia nie je možné zistiť, ktorý stavebný pozemok bol predmetom preskúmania podľa ust. § 38 stavebného zákona,
4. stavebný úrad nevyhovel námietke č. 1 a odôvodnil ju postupom podľa ust. § 36 ods. 1, ktorý upravuje podmienky upustenia od ústneho pojednávania, nevysporiadal sa však s podstatou námietkou nedodržania lehoty na preskúmanie návrhu,
5. lehota pre uplatnenie námietok bola nedostačujúca a stavebný úrad nevytvoril primerané podmienky pre účinnú obhajobu práv a záujmov účastníkov konania,
6. stavebný úrad neodôvodnil podlažnosť, ktorá podľa ich názoru je v rozpore s územným plánom a umiestnil stavbu, ktorá má šesť podlaží,
7. tvrdenie stavebného úradu, ktorý sa odvoláva na stanovisko Okresného úradu Komárno č. OU-KN-OSZP-2021/002480-002 zo dňa 01.02.2021, že navrhovaná činnosť nedosahuje prahové hodnoty, a preto nepodlieha zisťovaciemu konaniu, neobsahuje dôkazy,
8. z obsahu spisu nie je možné zistiť akú dokumentáciu posudzoval Okresný úrad Komárno, odbor starostlivosti o životné prostredie, a tvrdia, že uvedený orgán pochybil a nesprávne zistil dôležité skutočnosti, a preto odvolatelia predpokladajú, že odbor starostlivosti o životné prostredie nemá vo svojich radoch erudovanú osobu, ktorá sa vyzná v detailoch určovania podlažnosti (zastavanej plochy) podlaží,
9. stavba nie je v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou a predmetom návrhu je vysoko nadštandardná bytová budova, plošne aj objemovo, ktorá vnesie do územia neprimeranú a celkom zbytočnú záťaž,
10. dopravné riešenie vrátane počtu parkovacích miest nie je súčasťou návrhu čo považujú za závalu vecnej a právnej stránky veci,
11. stavebný úrad neuviedol právnu úpravu, ktorá prikazuje stavebnému úradu návrhu vyhovieť,
12. pozemné komunikácie a spevnené plochy nepatria do prípravy územia a už len preto ich stavebný úrad nemal umiestniť bez umiestnenia rozhodujúcich stavebných objektov (bytové budova).
13. stavebný úrad nevyvrátil, že každý dom potrebuje minimálne o jedno parkovacie stojisko viac, čo znamená, že odstavná plocha na teréne alebo podzemné podlažie vyžaduje väčšiu plochu pre každý dom aspoň o 13,25 m², čo opäť súvisí s prahovou hodnotou pre zisťovacie konanie,
14. nevyhovenie námietke č. 9 stavebný úrad odôvodnil tým, že vyjadrenia dotknutých orgánov sú pre stavebný úrad záväzné,
15. stavebný úrad nevenoval náležitú pozornosť námietke týkajúcej sa splaškovej a dažďovej kanalizácii,

16. podkladom pre vyjadrenie GEO – Komárno bola iná projektová dokumentácia, čo mohlo byť aj v prípade iných dotknutých orgánov,
17. stavebný úrad neuviedol ako hodnotil dôkazy a ako zistil, že návrh nepredstavuje ohrozenie pohody bývania v susediacich domoch a susediacich pozemkoch a že sa vylúčili negatívne účinky stavby na okolie z hľadiska ochrany zdravia a životného prostredia, prípadne obmedzili na prípustnú mieru,
18. stavebný úrad určil predpokladanú lehotu výstavby, ktorá sa upresní v stavebnom povolení a dĺžka výstavby 48 mesiacov predstavuje veľkú časovú väzbu na existujúcu zástavbu a záťaž na jej užívanie s priamym vplyvom na pohodu bývania,
19. konštrukčné riešenie prístrešku je podľa názoru odvolateľov nevhodné,
20. stavebný úrad nevenoval dostatočnú pozornosť námietke plytvania s dažďovou vodou a nevenoval pozornosť námietke zavlažovania súvisiacej s hospodárením s vodou,
21. návrh neobsahuje prílohy, ani zoznam účastníkov konania, ktorí sú navrhovateľovi známi,
22. stavebný úrad nešpecifikuje druh a účel predmetu konania vrátane základných údajov stavby,
23. stavebný úrad neuvádza podiel zastavanosti, avšak podľa ich názoru je podiel zastavanosti pozemku 53,50 %,
24. mesto Komárno vydalo súhlasné stanovisko k investičnej činnosti VIVA Park – bytové domy na pozemku p.č. 8776/1, k.ú. Komárno, pri nazretí do spisu nebolo zrejmé, či ich prijal stavebný úrad a odkedy ich má k dispozícii.

V závere svojho odvolania odvolatelia navrhujú zmeniť odvolaním napadnuté rozhodnutie tak, že návrh na vydanie rozhodnutia odvolací orgán zamietne pre zjavný nesúlad so zákonom a Územným plánom mesta Komárno a pred prípadným novým alebo opakovaným prejednaním návrhu právoplatne ukončiť vec svojvoľných terénnych úprav a nariadiť vyžadovanie dokladov o uskutočnení zisťovacieho konania v zmysle zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

Stavebný úrad listom č. 2126/SÚ/2022-Br-4 zo dňa 26. apríla 2022 v súlade s ust. § 56 správneho poriadku upovedomil účastníkov konania o podaní odvolania verejnou vyhláškou a vyzval ich, aby sa v určenej lehote vyjadrili k obsahu odvolania. Verejná vyhláška bola zverejnená na úradnej tabuli mesta Komárno a webovom sídle v čase od 26.04.2022 do 11.05.2022.

K obsahu odvolania sa nikto z účastníkov konania nevyjadril.

Nakoľko stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, postúpil odvolanie spolu s kompletným spisovým materiálom listom č. 2126/SÚ/2022-BR-5 zo dňa 24. mája 2022 podľa ust. § 57 ods. 2 správneho poriadku Okresnému úradu Nitra, odboru výstavby a bytovej politiky, ako správneho orgánu najbližšieho vyššieho stupňa, ktorý je nadriadený správneho orgánu, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal.

Okresný úrad Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky, ako odvolací orgán (ďalej „odvolací orgán“) dostal odvolanie spolu s kompletným spisovým materiálom dňa 26.05.2022.

Podľa ust. § 53 správneho poriadku proti rozhodnutiu správneho orgánu má účastník konania právo podať odvolanie, pokiaľ zákon neustanovuje inak alebo pokiaľ sa účastník konania odvolania písomne alebo ústne do zápisnice nevzdal.

Odvolací orgán preskúmal či odvolanie podali účastníci konania a zistil, že odvolanie podpísala aj Fruzsina Bagin, Ul. 29. augusta 12/12, 945 01 Komárno, ktorá však nie je vlastníčkou susedného pozemku podľa vymedzenia stavebného úradu a nie je ani vlastníčkou bytu a nebytového priestoru v bytovom dome súp. č. 1900 na pozemku p.č. 8773 a príslušenstvom.

pozemku p.č. 8772/1 a vlastníčkou bytu a nebytového priestoru v bytovom dome súp. č. 1899 na pozemku p.č. 8771 a príľahlom pozemku p.č. 8770/3, a ani sa nedomáhala postavenia účastníka konania, preto ju odvolací orgán nepovažuje za odvolateľku.

Odvolací orgán (ďalej „odvolací orgán“) v konaní podľa ust. § 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie a kompletný spisový materiál v celom rozsahu, porovnal jeho výrokovú aj dôvodovú časť so všeobecne záväznými právnymi predpismi, najmä príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a jeho vykonávacími vyhláškami, vyhodnotil dôvody uvedené v odôvodnení rozhodnutia stavebného úradu, ako aj námietky uvedené v odvolaní, pričom zistil dôvody na zrušenie rozhodnutia stavebného úradu, a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

K postupu stavebného úradu v konaní o umiestnení stavby odvolací orgán uvádza nasledovné.

Podľa ust. § 32 ods. 1 stavebného zákona ak odsek 2 neustanovuje inak, umiestňovať stavby, meniť využitie územia a chrániť dôležité záujmy v území možno len na základe územného rozhodnutia, ktorým je

- a) rozhodnutie o umiestnení stavby,
- b) rozhodnutie o využití územia,
- c) rozhodnutie o chránenom území alebo o ochrannom pásme,
- d) rozhodnutie o stavebnej uzávere.

Podľa ust. § 33 ods. 1 stavebného zákona na územné konanie je príslušný stavebný úrad.

Podľa ust. § 117 ods. 1 stavebného zákona stavebným úradom je obec. Pôsobnosť stavebného úradu je preneseným výkonom štátnej správy.

Podľa ust. § 35 ods. 1 stavebného zákona územné konanie sa začína na písomný návrh účastníka, z podnetu stavebného úradu alebo iného orgánu štátnej správy. Návrh sa doloží dokumentáciou ustanovenou vykonávacími predpismi k tomuto zákonu spracovanou oprávnenou osobou (§ 45 ods. 4), a dokladmi ustanovenými osobitnými predpismi. V návrhu sa uvedie zoznam právnických osôb a fyzických osôb, ktorí prichádzajú do úvahy ako účastníci konania a sú navrhovateľovi známi.

Návrh na vydanie územného rozhodnutia má obsahovať náležitosti uvedené v ust. § 3 ods. 1 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej „vyhláška č. 453/2000 Z. z.“) okrem iného aj predmet územného rozhodnutia so stručnou charakteristikou územia a spôsobu jeho doterajšieho využitia a údaje o splnení podmienok určených dotknutými orgánmi štátnej správy, ak boli obstarané pred podaním návrhu.

Návrh na vydanie územného rozhodnutia však tieto údaje neobsahuje.

K návrhu na vydanie územného rozhodnutia sa prikladajú doklady uvedené v ust. § 3 ods. 3 písm. a) až e) vyhlášky č. 453/2000 Z. z., okrem iného dokumentácia pre územné rozhodnutie v dvoch vyhotoveniach vypracovaná oprávnenou osobou a rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce a doklady o rokovaní s účastníkmi územného konania, ak sa konali pred podaním návrhu.

K návrhu na vydanie územného rozhodnutia bolo pripojené aj záväzné stanovisko Okresného úradu Komárno, odboru starostlivosti o životné prostredie, č. OU-KN-OSZP-2021/002654-002 zo dňa 20.01.2021, ako orgánu ochrany ovzdušia, k stavbe „Obytný súbor VIVA PARK“, ktorý vo svojom stanovisku uvádza, že ako zdroj tepla pre kúrenie a prípravu

teplej vody pre dva obytné domy, každý po dva bloky, sú navrhnuté kotolne s dvoma plynovými kondenzačnými kotlami s menovitým tepelným príkonom po 45 kW. Súhrnný menovitý výkon každej kotolne bude 90 kW. Zdroje tepla budú doplnené v každom objekte o slnečné kolektory v počte 8 ks. Na základe predloženého materiálu v súlade s ust. § 3 zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší (ďalej „zákon č. 137/2010 Z. z.“) v znení neskorších predpisov a prílohy č. 1 vyhlášky č. 410/2012 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o ovzduší, budú súčasťou stavby malé zdroje znečisťovania ovzdušia. Okresný úrad Komárno, odbor starostlivosti o životné prostredie, nemá z hľadiska ochrany ovzdušia k predloženému projektu umiestnenia stavby pripomienky, ale v súlade s ust. § 27 ods. 1 písm. c) zákona č. 137/2010 Z. z. vydáva súhlas na povolenie stavieb malých zdrojov vrátane ich zmien a na ich užívanie obec.

Záväzné stanovisko mesta Komárno k malým zdrojom znečisťovania ovzdušia sa však v spisovom materiáli nenachádza, takže územné rozhodnutie bolo vydané bez takéhoto záväzného stanoviska obce.

Podľa záväzného stanoviska Okresného úradu Komárno, odboru starostlivosti o životné prostredie, ktorý chráni záujmy spoločnosti na úseku ochrany vôd k stavbe „Obytný súbor VIVA PARK“ bola na posúdenie predložená dokumentácia, ktorá je vo väčšom rozsahu ako predložený návrh, čo odvolací orgán nevie posúdiť, pretože na odvolacie konanie bol predložená dokumentácia v rozsahu Architektonický návrh bytový dom 1 a Architektonický návrh bytový dom 2, ktorý obsahuje len výkresy stavebnej časti.

Totožné platí aj pre vyjadrenie Okresného úradu Komárno, odboru starostlivosti o životné prostredie, ktorý chráni záujmy spoločnosti na úseku odpadového hospodárstva.

Okresný úrad Komárno, odbor starostlivosti o životné prostredie, vydal k stavbe „Obytný súbor VIVA PARK“, záväzné stanovisko č. OU-KN-OSZP-2021/002480-002 zo dňa 01.02.2021 podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie (ďalej „zákon o posudzovaní vplyvov“) v znení neskorších predpisov a uviedol, že navrhovaná činnosť nepodlieha posudzovaniu ani zisťovaciemu konaniu.

Účastníci konania v konaní namietali, že Okresný úrad Komárno, odbor starostlivosti o životné prostredie, vydal k stavbe „Obytný súbor VIVA PARK“, záväzné stanovisko č. OU-KN-OSZP-2021/002480-002 zo dňa 01.02.2021, v ktorom skonštatoval, že stavba podľa dokumentácie nepodlieha povinnému hodnoteniu, uvádzajú plochy bytov spolu s balkónmi a terasami a citujú čo je „zastavanou plochou podlažia“ a sú toho názoru, že stavba má celkovú plochu 10 470,34 m² a má byť predmetom zisťovacieho konania.

Podľa ust. § 140b ods. 5 druhá veta stavebného zákona 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.

Stavebný úrad takto nepostupoval, čím sa dopustil porušenia zákona.

Navrhovateľ k návrhu pripojil vyjadrenie spoločnosti Slovak Telekom, a.s., č. 6612134415 zo dňa 16.11.2021 platné do dňa 16.05.2022. Z uvedeného vyplýva, že vyjadrenie v čase rozhodovania o odvolaní je neplatné.

Spoločnosť Vodárne a kanalizácie mesta Komárno, a.s., sa vyjadrením č. 36/2021 zo dňa 08.01.2021 vyjadrili k stavebným objektom SO 03 Rozšírenie verejného vodovodu a SO 05 Rozšírenie verejnej kanalizácie, ktoré však nie sú predmetom tohto konania.

Okresné riaditeľstvo policajného zboru v Komárne sa vyjadrilo stavbe „Obytný súbor VIVA Park“, ktorá však nie je predmetom tohto konania a podľa ust. § 126 stavebného zákona policajný zbor nie je dotknutým orgánom vo veci predmetnej stavby.

Stavebný úrad v odôvodnení odvolaním napadnutého rozhodnutia uviedol, že podkladom boli vyjadrenia SPP-distribúcia, a.s., č. TD/EX/5729/2020/Ka zo dňa 29.10.2020 a č. TD/PS/0014/2021/Či zo dňa 08.01.2021, ktoré sa však v spisovom materiáli nenachádzajú.

Odvolací orgán z predložených záväzných stanovísk nevie posúdiť či sa tieto vyjadrovali aj k dokumentácii pre územné konanie stavby „VIVA Park – Obytné domy“, pretože vo všetkých je uvedené, že sa vyjadrovali k stavbe „Obytný súbor VIVA PARK“.

Z dokumentácie, ktorá sa prikladá k návrhu na vydanie územného rozhodnutia musia byť podľa ust. § 3 ods. 4 písm. a) až l) vyhlášky č. 453/2000 Z. z. dostatočne zrejmé najmä údaje o súlade návrhu s územnoplánovacou dokumentáciou, úpravy nezastavaných plôch pozemku a plôch, ktoré budú zazelenené, rozsah a usporiadanie staveniska.

Spríevodná správa neobsahuje údaje o súlade návrhu s územnoplánovacou dokumentáciou. V situácii nie sú zakreslené napojenia stavby areálovými rozvodmi na technické vybavenie územia (voda, kanalizácia, plyn, elektrina), ktoré boli súčasťou umiestnenia stavby „Obytný súbor VIVA PARK – Príprava územia“ a taktiež úpravy nezastavaných plôch pozemku a plôch, ktoré budú zazelenené, rozsah a usporiadanie staveniska.

Podľa ust. § 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.¹⁸⁾

Podľa ust. § 34 ods. 2 stavebného zákona v územnom konaní o umiestnení stavby, o využívaní územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme sú účastníkmi konania aj právnické osoby a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté.

Podľa ust. § 34 ods. 3 stavebného zákona účastníkmi územného konania nie sú nájomcovia bytov a nebytových priestorov.

Podľa ust. § 69 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej „katastrálny zákon“) úrad alebo okresný úrad v mene úradu poskytuje údaje katastra v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe, ak sú požadované údaje vedené v elektronickej podobe.

Podľa ust. § 69 ods. 3 katastrálneho zákona výpis z listu vlastníctva alebo jeho kópia, kópia z katastrálnej mapy alebo kópia z mapy určeného operátu, výpis z pozemkovej knihy alebo zo železničnej knihy alebo ich kópie sú verejné listiny; verejnou listinou je aj identifikácia parcely vyhotovená v listinnej podobe.

Podľa ust. § 69 ods. 10 katastrálneho zákona, výpis alebo kópia zo súboru geodetických informácií, výpis alebo kópia zo súboru popisných informácií a identifikácia parcely preukazuje stav evidovaný v katastri k dátumu a času, ktorý je na nich uvedený.

Podľa ust. § 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.

Pre začatie správneho konania a stanovenie okruhu účastníkov konania (nie pre overenie „vlastníckych, alebo iných práv k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb“) je možné použiť aj údaje informatívneho charakteru. Za takéto údaje je možné považovať údaje získané napr. z portálov <https://zbgis.skgeodesy.sk/>, <https://kataster.skgeodesy.sk/Portal/>, www.katasterportal.sk/kapor/.

Je však nevyhnutné, aby rozhodnutie správneho orgánu vychádzalo z údajov platných v čase vydávania rozhodnutia, preto overenie práva k nehnuteľnostiam (s výnimkou „iného práva v zmysle ust. § 139 ods. 1 stavebného zákona“) musí byť vykonané do vydania rozhodnutia vo veci.

Podľa ust. § 60 ods. 1 vyhlášky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon údaje katastra sa poskytujú na základe žiadosti alebo na základe zmluvy.

Podľa ust. § 1 ods. 1 zákona č. 177/2018 Z. z. o niektorých opatreniach na znižovanie administratívnej záťaže využívaním informačných systémov verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej „zákon proti byrokracii“) v znení neskorších predpisov orgány verejnej moci sú pri svojej úradnej činnosti povinné a oprávnené získavať a používať údaje evidované v informačných systémoch verejnej správy a v informačnom systéme podľa odseku 4 a vyhotovovať si z nich výpisy a tieto údaje a výpisy si v nevyhnutnom rozsahu navzájom bezodplatne poskytovať. Takto získané údaje a výpisy v rozsahu nevyhnutnom na naplnenie účelu podľa osobitných predpisov, na ktorý sa poskytujú, sú orgánu verejnej moci známe z úradnej činnosti a sú použiteľné na právne účely.

Podľa ust. § 1 ods. 6 zákona proti byrokracii, ak z technických dôvodov nie je možné získať údaje alebo výpisy z informačných systémov verejnej správy v rozsahu zdrojových registrov bezodkladne, orgány verejnej moci a právnické osoby podľa ods. 4 sú oprávnené požiadať osoby podľa ods. 2 o predloženie výpisov z príslušných zdrojových registrov v listinnej podobe. Listinná podoba výpisov podľa predchádzajúcej vety nesmie byť staršia ako 30 dní.

Ak z technických dôvodov nie je stavebný úrad objektívne schopný vykonať overenie v primeranom čase a tieto technické dôvody trvajú po takú dobu, že by na strane správneho orgánu mohlo dôjsť k porušeniu povinnosti konať v lehotách podľa správneho poriadku, je v zmysle ust. § 1 ods. 6 zákona proti byrokracii oprávnený požadovať od navrhovateľa predloženie výpisov z KN. Nemusí pritom ísť len o prípad, keď od zaslania požiadavky na získanie údajov evidovaných v informačných systémoch verejnej správy ubehlo neprimerane veľa času, ale aj o prípady, keď spracovanie žiadosti na získanie údajov je časovo neakceptovateľné (viacero nehnuteľností), keďže momentálne nie je možné cez portál OverSi získavať údaje hromadne (hromadná žiadosť).

V konaní stavebný úrad nepostupoval v súlade so zákonom proti byrokracii a nezabezpečil údaje z katastra nehnuteľností, ani nevyzval navrhovateľa, aby ich zabezpečil. Takže v novom konaní stavebný úrad zabezpečí údaje z katastra nehnuteľností týkajúce sa vlastníckych práv k nehnuteľnosti všetkých účastníkov konania (LV, kópia katastrálnej mapy) ak je to možné alebo požiada navrhovateľa o zabezpečenie týchto dokladov a na základe takto zabezpečených alebo predložených dokladov vymedzí okruh účastníkov konania v súlade so

zákonom tak, že účastníkom konania je navrhovateľ a právnické osoby a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté. Pred vydaním rozhodnutia zabezpečí všetky LV účastníkov konania, nielen LV týkajúci sa vlastníckych práv navrhovateľa.

Podľa ust. § 139 ods. 2 stavebného zákona ak sa v tomto zákone používa pojem

- a) „stavba“, rozumie sa tým aj jej časť,
- b) „vlastník“, rozumie sa tým podľa povahy veci aj správca majetku štátu,
- c) „susedné pozemky a stavby na nich“, rozumejú sa tým pozemky, ktoré majú spoločnú hranicu s pozemkom, ktorý je predmetom správneho konania podľa tohto zákona a stavby na týchto pozemkoch,
- d) „susedná stavba“, rozumie sa ňou aj stavba na takom pozemku, ktorý nemá síce spoločnú hranicu s pozemkom, o ktorý v konaní podľa tohto zákona ide, ale jej užívanie môže byť navrhovanou stavbou dotknuté.

Pozemok p.č. 8772/2 je pozemok, ktorý nie je evidovaný v katastri nehnuteľností, ale jeho umiestnenie je totožné s pozemkom registra EKN p.č. 2799/4 vo vlastníctve Slovenskej republiky a s pozemkom EKN p.č. 2799/1 vo vlastníctve mesta Komárno.

Podľa ust. § 17 ods. 1 zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu uvedené v § 1 ods. 1 spravuje právnická osoba zriadená zákonom (ďalej „pozemkový fond“) s výnimkou pozemkov uvedených pod písm. a) a b).

Podľa ust. § 34 ods. 3 prvá veta zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov pozemkový fond spravuje poľnohospodárske nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu ustanovené osobitným predpisom²²⁾ a podiely spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu ustanovené osobitným predpisom.^{22a)} Pozemkový fond nakladá s pozemkami, ktorých vlastník nie je známy^{22b)} okrem pozemkov, ktoré sú lesnými pozemkami,^{22c)} ako aj s podielmi spoločnej nehnuteľnosti, ktorých vlastník nie je známy.^{22b)}

Z uvedeného vyplýva, že Slovenský pozemkový fond zastupuje Slovenskú republiku ako vlastníka v konaniach podľa stavebného zákona, je teda účastníkom konania a nie dotknutým orgánom tak, ako uviedol stavebný úrad v oznámení začatia konania listom č. 2126/SÚ/2022-BR-1 zo dňa 17. februára 2022.

Podľa ust. § 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. 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 žiadosť o územné rozhodnutie úplná.

Podľa ust. § 36 ods. 2 stavebného zákona od ústneho pojednávania môže stavebný úrad upustiť v prípade, že je pre územie spracovaná územnoplánovacia dokumentácia, na základe ktorej možno posúdiť návrh na územné rozhodnutie. Ak stavebný úrad upustí od ústneho pojednávania, určí lehotu, do ktorej môžu účastníci uplatniť námietky, a upozorní ich, že sa na neskoršie podané námietky neprihliadne; táto lehota nesmie byť kratšia ako 7 pracovných dní.

Podľa ust. § 36 ods. 4 stavebného zákona začatie územného konania o umiestnení líniovej stavby alebo v odôvodnených prípadoch aj zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým

počtom účastníkov konania, ako aj územného konania o využití územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia, oznámi stavebný úrad účastníkom územného konania verejnou vyhláškou. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania verejnou vyhláškou aj v prípade, že mu účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známi.

To či sa jedná o zvlášť rozsiahlu stavbu s veľkým počtom účastníkov konania musí stavebný úrad v rozhodnutí dostatočne odôvodniť.

Odvolací orgán v konaní o odvolaní posúdil počet účastníkov konania vymedzených stavebným úradom a zistil, že vlastníkom pozemku/pozemkov registra CKN p.č. 8776/1 je Central Office, s.r.o., IČO: 44 673 523, Dunajské nábrežie 1152, Komárno, p.č. 8776/5 je Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, Bratislava, p.č. 8776/7, 8776/8, 8776/9, 8779/10, 8776/11, 8776/12, 8776/13, 8776/14, 8776/15, 8783/4, 8783/5, 8783/6, 8783/7, 8783/8, 8776/6 je Ing. Zoltán Varga, Veľkodunajské nábrežie 4506/2A, Komárno, p.č. 8775, 8744 je mesto Komárno, p.č. 8778/1 je Romulus Suchovský, Trstinová 642/24, Komárno, p.č. 8770/4 je Slovenská republika zastúpená Slovenským pozemkovým fondom, p.č. 8772/2 je pozemok, ktorý nie je evidovaný v katastri nehnuteľností, ale jeho umiestnenie po preskúmaní je totožné s pozemkom registra EKN p.č. 2799/4 vo vlastníctve Slovenskej republiky a s pozemkom EKN p.č. 2799/1 vo vlastníctve mesta Komárno.

Vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. 1900 na pozemku registra CKN p.č. 8773 a príľahlého pozemku registra CKN p.č. 8772/1 je 24, a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. 1899 na pozemku registra CKN p.č. 8771 a príľahlého pozemku registra CKN p.č. 8770/3 je 20, ďalej sú účastníkom konania ešte ešte Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, 811 09 Bratislava.

Z uvedeného vypláva, že účastníkov konania je cca 51. Či sa jedná o veľký počet účastníkov konania preskúma, posúdi a zdôvodní stavebný úrad podľa ust. § 36 ods. 4 stavebného zákona v novom konaní.

Podľa ust. § 36 ods. 5 stavebného zákona s dotknutými orgánmi a účastníkmi konania, ktorých stanoviská a vyjadrenia k návrhu na vydanie územného rozhodnutia boli zabezpečené pred začatím územného konania, obmedzí stavebný úrad prerokovanie návrhu podľa miery, v akej boli ich požiadavky splnené.

Oznámenie o začatí konania musí mať písomnú formu a zároveň musí podľa odseku 1 obsahovať upozornenia tak pre účastníkov konania, ako aj pre dotknuté orgány. Novelou (zákonom č. 540/2008 Z. z.) sa vytvoril predpoklad operatívnejšieho administratívneho postupu, pretože sa do tohto ustanovenia doplnilo, že stavebný úrad musí oznámiť začatie územného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o územné rozhodnutie úplná. Stavebný úrad oznámenie doručí účastníkom do vlastných rúk, prípadne môže využiť doručenie vo forme verejnej vyhlášky za podmienok uvedených v odseku 4. Novela účinná od 1. novembra 2005 upravila podmienky doručovania verejnou vyhláškou tak, že podmienky uvedené v odseku 4 platia pre stavby samostatne, a nie kumulatívne. V tejto súvislosti treba pripomenúť povinnosť správneho orgánu, t.j. stavebného úradu podľa ust. § 26 ods. 2 správneho poriadku zverejniť oznámenie aj na dočasnej úradnej tabuli na mieste, ktorého sa konanie týka. Takýto postup treba dodržať najmä pri konaniach týkajúcich sa budov na bývanie, kde môže byť veľký počet účastníkov konania, napríklad vlastníkov bytov, ale pritom nemusí ísť o zvlášť rozsiahlu stavbu. Okrem toho voči účastníkom, ktorých pobyt nie je známy alebo ktorí nie sú známi stavebnému úradu, možno aplikovať ust. § 18 ods. 3 správneho poriadku. Dotknutým orgánom sa oznámenie o začatí konania doručuje vždy jednotlivo. Pri vymedzení dotknutých orgánov stavebný úrad musí

postupovať individuálne a posúdiť ich kompetencie podľa hmotnoprávných predpisov a ostatných zákonov v nadväznosti na ust. § 126 stavebného zákona.

V územnom konaní sa uplatňuje koncentračná zásada, a to tak pokiaľ ide o účastníkov, ako aj pokiaľ ide o dotknuté orgány. V oznámení o začatí konania musí stavebný úrad na ňu upozorniť a určiť termín, po uplynutí ktorého sa na vznesené námietky a pripomienky už neprihliada.

Novelou stavebného zákona (zákonom č. 199/1995 Z.z.) sa koncentračná zásada vo vzťahu k dotknutým orgánom prehĺbila. S účinnosťou od 1. októbra 1995 o návrhu na vydanie územného rozhodnutia možno rozhodnúť aj bez stanoviska dotknutého orgánu, ak ho neoznámí v určenej, prípadne v predĺženej lehote.

Odsek 5 umožňuje zefektívniť konanie, pretože stavebný úrad konanie o návrhu obmedzí na preverenie, či požiadavky uplatnené dotknutými orgánmi a účastníkmi konania, ktoré zabezpečil navrhovateľ pred začatím konania, boli splnené.

Z uvedeného vypláva, že v konaní môžu uplatniť námietky a pripomienky účastníci konania, ktorým bolo začatie konania oznámené. V tomto konkrétnom prípade listom doručeným stavebnému úradu dňa 14.03.2022 svojimi podpismi uplatnili námietky aj tí obyvatelia mesta Komárno, ktorí neboli vymedzení v okruhu účastníkov konania. Sú to

Mária Schwertnerová, Ul. 29 augusta 12, 945 01 Komárno,
Fruzsina Bagin, Ul. 29. augusta 12/12, 945 01 Komárno
Alena Kertészová, Ul. 29 augusta 6/13, 945 01 Komárno,
Denisa Domonkos, Ul. 29 augusta 6/14, 945 01 Komárno,
František Domonkos, Ul. 29 augusta 6/14, 945 01 Komárno,
Levente Lengyel, Ul. 29 augusta 6/14, 945 01 Komárno,
Štefan Ludrovec, Ul. 29 augusta 16/7, 945 01 Komárno,
Mária Bozsakyová Okružná cesta 1/3, 945 01 Komárno,
Alžbeta Gudernová, Ul. 29 augusta 8/21, 945 01 Komárno,
Richard Kashalmi, Ul. 29 augusta 8/23, 945 01 Komárno,
Jozef Daniš, Ul. 29 augusta 4/12, 945 01 Komárno,
Veronika Füsiová, Ul. 29 augusta 2/6, 945 01 Komárno,
Tibor Füsi, Ul. 29 augusta 2/6, 945 01 Komárno,
Béla Hibsky, Ul. 29 augusta 2/2, 945 01 Komárno,
Szabolcs Cséplő, Ul. 29 augusta 2/1, 945 01 Komárno,
Renáta Szabó, Ul. 29 augusta 2/2, 945 01 Komárno,
Zlatica Mészárosová, Ul. 29 augusta 2/3, 945 01 Komárno.

Aj napriek tomu, že sa menovaní postavenia účastníkov konania nedomáhali, stavebný úrad ich v rozhodnutí uviedol ako účastníkov konania.

Podľa ust. § 14 ods. 1 správneho poriadku účastníkom konania je ten, o koho právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach sa má konať alebo koho práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté; účastníkom konania je aj ten, kto tvrdí, že môže byť rozhodnutím vo svojich právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach priamo dotknutý, a to až do času, kým sa preukáže opak.

Podľa ust. § 14 ods. 2 správneho poriadku účastníkom konania je aj ten, komu osobitný zákon také postavenie priznáva.

V územnom konaní je to ust. § 34 stavebného zákona.

Pojem účastník konania patrí ku kľúčovým pojmom správneho poriadku, pretože prostredníctvom tohto subjektu dochádza v správnom konaní k individualizácii abstraktných vzťahov upravených v hmotnoprávných predpisoch. Legálna definícia účastníka konania v správnom poriadku je formulovaná relatívne široko, aby postihla čo najširší okruh subjektov, ktorých sa môže správne konanie dotknúť.

Účastník konania je definovaný kombináciou troch všeobecných kritérií a jedného špeciálneho kritéria. Vo všetkých prípadoch je znakom účastníka konania hmotnoprávny pomer fyzickej osoby alebo právnickej osoby k veci, ktorá je predmetom konania. Inými slovami správny poriadok síce vymedzuje, kto je účastníkom konania, no odpoveď na to, na koho sa táto definícia vzťahuje, dávajú predpisy hmotného práva. Až z týchto predpisov vyplýva okruh osôb, ktoré sú alebo ktoré sa môžu stať nositeľmi práv a povinností, o ktorých správny orgán rozhoduje. Správny poriadok priznáva postavenie účastníka každému, kto spĺňa procesné predpoklady, bez ohľadu na to, či v skutočnosti spĺňa aj materiálne predpoklady.

Všeobecné kritériá účastníka sú definované tak, že

- a) účastníkom konania je ten, o koho právach, právom chránených záujmoch a povinnostiach sa má konať. Pritom nie je rozhodujúce, či sa konanie začína dispozitívnym úkonom účastníka, alebo ex offio na podnet správneho orgánu,
- b) účastníkom konania je aj ten, koho práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti môžu byť rozhodnutím správneho orgánu dotknuté. Za takého sa považuje subjekt, ktorého právne postavenie môže byť po vydaní rozhodnutia iné ako pred rozhodnutím,
- c) účastníkom konania je ďalej aj ten, kto tvrdí, že môže byť vo svojich právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach dotknutý. Takýto účastník sa považuje za účastníka do času, kým sa na základe právoplatného rozhodnutia nepreukázalo, že účastníkom nie je.

Špeciálne kritériá obsahujú osobitné predpisy, ktoré môžu upravovať pojem účastníka konania odchyľne. Okruh subjektov, ktorým toto postavenie priznávajú, môže byť oproti správne poriadku formulovaný buď širšie, alebo užšie. Postavenie účastníka môžu dokonca priznať aj tomu, na koho sa vymedzenie v ust. § 14 ods. 1 vôbec nevzťahuje. Tieto osobitné predpisy majú v aplikačnom procese prednosť pred všeobecnou úpravou obsiahnutou v správnom poriadku.

Za účastníka konania treba v súlade s príslušnými ustanoveniami správneho poriadku považovať aj toho, o koho právach alebo povinnostiach správny orgán už rozhodol. Ide napríklad o osoby, ktoré sú oprávnené podať odvolanie (§ 53), návrh na obnovu konania (§ 62) a pod.

Postavenie účastníka konania nemajú ani tzv. dotknuté orgány. Ich podstata v správnom konaní spočíva v tom, že sa buď vyjadrujú k predmetu konania alebo sa musí od týchto orgánov vyžiadať súhlas, resp. sa s ním musí dosiahnuť dohoda s navrhovaným riešením. Takýto postup upravuje napr. stavebný zákon.

Správny orgán je povinný počas celého konania skúmať, či všetky subjekty spĺňajú podmienky na priznanie postavenia účastníka. Okruh účastníkov môže rozšíriť, ak sa zistí, že existujú ďalšie subjekty, ktoré spĺňajú zákonné kritériá. O tejto skutočnosti sa nevydáva správne rozhodnutie. Naproti tomu sa však vždy rozhoduje formou rozhodnutia, ak sa určitému subjektu odmieta priznať postavenie účastníka alebo sa mu takéto postavenie odníma. Ak ten, o kom správny orgán právoplatne rozhodol, že nie je účastníkom konania, podal návrh na začatie konania, správny orgán vydá vo veci zamietavé rozhodnutie.

Účastníci konania si v teda v konaniach podľa stavebného zákona chránia svoje vlastnícke práva a oprávnené záujmy, nie verejné záujmy.

Podľa ust. § 126 ods. 1 stavebného zákona ak sa konanie podľa tohto zákona dotýka záujmov chránených predpismi o ochrane zdravia ľudu, o utváraní a ochrane zdravých životných podmienok, vodách, o ochrane prírodných liečebných kúpeľov a prírodných liečivých zdrojov, o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu, o lesoch a lesnom hospodárstve, o opatreniach na ochranu ovzdušia, o ochrane a využití nerastného bohatstva, o kultúrnych pamiatkach, o štátnej ochrane prírody, o požiarnej ochrane, o zákaze biologických zbraní, na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, o odpadoch, o veterinárnej starostlivosti, o vplyvoch na životné prostredie, o jadrovej bezpečnosti jadrových zariadení, o prevencii závažných priemyselných havárií, o správe štátnych hraníc, o pozemných komunikáciách, o bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky pri umiestňovaní reklamných stavieb, o dráhach a o doprave na dráhach, o civilnom letectve, o vnútrozemskej plavbe, o energetike, o tepelnej energetike, o elektronických komunikáciách, o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, o civilnej ochrane, o inšpekcii práce a o štátnej geologickej správe, rozhodne stavebný úrad na základe záväzného stanoviska dotknutého orgánu podľa § 140a, ktorý uplatňuje požiadavky podľa osobitných predpisov.

Dotknutými orgánmi v procese obstarávania a schvaľovania územnoplánovacej dokumentácie v územnom, stavebnom alebo kolaudačnom konaní sú tie orgány, ktoré sú zodpovedné za špecifické odbory a činnosti pri ochrane verejných záujmov podľa osobitných právnych predpisov. Súhlasy, záväzné posudky a stanoviská dotknutých orgánov sa vydávajú v rámci územného, stavebného alebo kolaudačného konania, ako aj v ďalších konaniach podľa stavebného zákona pre stavebný úrad ako stanoviská, ktorými je stavebný úrad viazaný a zahrnie ich do svojho rozhodnutia.

Dotknuté orgány záväznými stanoviskami vydanými podľa osobitných predpisov chránia verejné záujmy.

Podľa ust. § 37 ods. 1 stavebného zákona podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón. Ak pre územie nebol spracovaný územný plán obce alebo zóny, podkladom na vydanie územného rozhodnutia sú spracované územnoplánovacie podklady podľa § 3 a ostatné existujúce podklady podľa § 7a; inak stavebný úrad obstará v rozsahu nevyhnutnom na vydanie územného rozhodnutia iné podklady, najmä skutočnosti získané vlastným prieskumom alebo zistené pri miestnom zisťovaní.

Stavebný úrad posúdil súlad stavby s územnoplánovacími podkladmi a dospel k záveru, že stavba v rozsahu podľa návrhu je v súlade s Územným plánom mesta Komárno, čo uviedol vo výroku rozhodnutia.

Na základe námietok odvolateľov v konaní aj v odvolaní odvolací orgán teda skúmal súlad stavby s územnoplánovacími podkladmi a zistil, že podľa zmien a doplnkov č. 2/2019 k Územnému plánu mesta Komárno schváleného Mestským zastupiteľstvom v Komárne dňa 16.12.2021 pod č. 1519/2021 a vyhlásenia záväznej časti Všeobecným záväzným nariadením dňa 16.12.2021 pod č. 8/2021 s účinnosťou od 03.01.2022 boli v Urbanistickom obvode 15 – Letecké pole vytvorené nové regulačné bloky 14.54 a 15.55.

Zo zásad a regulatív priestorového usporiadania a funkčného využívania územia vyplýva, že intenzita využitia územia ako najdôležitejší faktor priestorového prejavu využitia územia je navrhnutá v územnom pláne pre jednotlivé vymedzené bloky tak, aby jej aplikáciou bolo možné usmerňovať výstavbu v súlade s požiadavkami na racionálne využitie územia a zároveň pri zachovaní kvalitatívnych charakteristík obytného územia, intenzita využitia jednotlivých blokov je určená percentom zastavanosti urbanistického bloku ako určujúcim ukazovateľom pre pomer zastavaných a nezastavaných plôch pozemkov. Pre zástavbu bloku je stanovená výšková hladina,

ako určujúci prvok priestorového usporiadania. Je určená maximálnym počtom nadzemných podlaží.

Určenie intenzity vychádza z plochy vhodnej na zastavanie v zmysle stavebného pozemku. Mieru intenzity využitia územia dopĺňa pre každý regulačný blok aj stanovenie maximálnej výšky objektov v príslušnom regulačnom bloku

Regulačný blok 15.54 je určený ako funkčné využitie „DB2“ – Obytné územie – prevaha bývania v bytových domoch – nad 4 NP, percentom zastavanosti 35 %, s maximálnou podlažnosťou 4+1, percentom plochy zelene 40 % a intervenčným zásahom „S“ – Funkčná a priestorová stabilizácia.

Podlažnosť (NP_{max}) určuje maximálnu výšku objektu počtom nadzemných podlaží vyjadrených celým číslom. Ustupujúce podlažie alebo podkrovie je označené doplnením celého čísla o +1. Výška nadzemného podlažia pritom predstavuje približne 3,0 metra.

Územnoplánovacia dokumentácia určuje len počet nadzemných podlaží (NP). Umiestenie podzemných podlaží neobmedzuje ani nezakazuje, preto pozemné podlažia sa môžu navrhovať v počte podľa požiadaviek navrhovateľa s prihliadnutím na geologické pomery v území.

Zároveň je v záväznej časti uvedené, že v nižších stupňoch projektovej dokumentácie spracovať a predložiť projekt sadových úprav a po dohode s mestom Komárno realizovať náhradnú kompenzačnú výsadbu pôvodných druhov drevín.

Projekt sadových úprav odvolaciemu orgánu predložený nebol, preto nemôže posúdiť rozsah zelene určenú podielom 40 %.

Odvolatelia v odvolaní namietali, že stavba nemá 4 + 1 nadzemných podlaží, ale má 6 nadzemných podlaží (4 + 1 + 1).

Podľa STN 73 4301 Bytové budovy časť 5 Základné požiadavky pre navrhovanie bytových budov, časť 5.1 Architektonické a funkčné požiadavky, bod 5.1.9 Bytové budovy môžu mať podzemné a nadzemné podlažia. Za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktorého obsypaná plocha fasády pôvodným terénom je viac ako 50 % z celkovej plochy fasády. Referenčná plocha fasády uvažovaného podlažia je vymedzená jeho konštrukčnou výškou a obvodom jeho zastavanej plochy. Obrázok vyjadrujúci definíciu podzemného podlažia a jeho výpočet uvádza Príloha C.

V novom konaní je preto potrebné doplniť dokumentáciu pre územné konanie o dôkaz, že podzemné podlažie spĺňa cit. ustanovenia STN 73 4301 Bytové budovy.

Ďalej odvolatelia v konaní namietali, že stavba nie je v súlade s územnoplánovacími podkladmi v percente zastavanosti pozemku.

Odvolací orgán k tejto námietke uvádza, že pri výpočte percenta zastavanosti pozemku registra CKN p.č. 8776/1, k.ú. Komárno, treba brať do úvahy aj už právoplatne umiestnený stavebný objekt SO-02.1 pozemná komunikácia, ktorý zahŕňa aj parkovacie plochy pred stavebnými objektami SO-01.1 – bytový dom 1 a SO-01.2 – bytový dom 2. Stavebný objekt SO-02.1 pozemná komunikácia bol umiestnený územným rozhodnutím mesta Komárno č. 2505/SÚ/2021-BR-10 zo dňa 18. novembra 2021, ktoré bolo v odvolacom konaní potvrdené rozhodnutím odvolacieho orgánu č. OU-NR-OVBP2-2022/011530-004 zo dňa 10.02.2022.

Podľa ust. § 39 ods. 1 stavebného zákona stavebný úrad v územnom rozhodnutí vymedzí územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými zabezpečí záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecnú a časovú koordináciu jednotlivých stavieb a iných opatrení v území.

Podľa ust. § 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 ust. § 39a ods. 2 stavebného zákona 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 ust. § 39b ods. 3 písm. b) stavebného zákona rozhodnutie o využívaní územia sa vyžaduje na zriadenie alebo zrušenie verejných sadov, parkov, okrasných záhrad a inej zelene, ak sú spojené s terénnymi prácami, s odstraňovaním zelene, s vybavením chodníkmi a inými spevnenými plochami, s umiestnením drobnej záhradnej architektúry a technickým prevádzkovým zariadením na osvetlenie a údržbu zelene,

Podľa ust. § 39b ods. 1 stavebného zákona rozhodnutím o využívaní územia sa povoľuje nové využívanie územia, určujú sa jeho podmienky a čas jeho platnosti.

Podľa ust. § 39b ods. 2 stavebného zákona v podmienkach nového využívania územia sa určí najmä spôsob, akým sa má územie upraviť, usporiadať, zalesniť, odvodniť, pripojiť na pozemné komunikácie, na sieť a zariadenia technického vybavenia územia, spôsob zabezpečenia požiadaviek vyplývajúcich z blízkosti chránených častí krajiny a zo stanovísk dotknutých orgánov a určenia požiadaviek na ochranu existujúcich stavieb a zelene. Podmienkami rozhodnutia podľa odseku 1 sa môže určiť aj kapacitná únosnosť využívania územia na voľnočasové alebo rekreačné potreby obyvateľstva vrátane limitov pre ubytovacie kapacity.

Z uvedeného vyplýva, že stavebný úrad povoľuje nové využívanie územia podľa ust. § 39b ods. 1 a určuje podmienky podľa ust. § 39b ods. 2 stavebného zákona.

Stavebný úrad pri vydávaní územného rozhodnutia nepostupoval v súlade s vyššie uvedeným a vo výroku rozhodnutia pre nové využitie územia neurčil podmienky ust. § 39b ods. 2 stavebného zákona.

Stavebný úrad po vrátení veci na nové prejedanie a rozhodnutie naprávi chyby vytknuté odvolacím orgánom v rozhodnutí o odvolaní, preskúma súlad stavby s územnoplánovacími podkladmi podľa ust. § 37 ods. 1 stavebného zákona, posúdi, či návrh vyhovuje 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 na základe relevantných podkladov, na predloženie ktorých vyzve navrhovateľa v súlade s ust. 35 ods. 3 stavebného zákona. Pokiaľ po posúdení návrhu dospeje stavebný úrad k záveru, že stavbu podľa návrhu možno umiestniť, v súlade s ust. § 33 ods. 2 správneho poriadku dá 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.

K námietkam odvolateľov odvolací orgán tiež uvádza, že podľa ust. § 42 ods. 5 stavebného zákona v odvolacom konaní sa neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť.

Odvolací orgán v súlade s ust. § 3 ods. 4 správneho poriadku (zásada hospodárnosti konania) sa zvlášť nezaoberal každým bodom odvolania, 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 účastníkmi 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 účastníkmi 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).

Z dôvodu, že odvolací orgán v konaní a rozhodovaní stavebného úradu zistil porušenie zákona, rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

P o u č e n i e

Toto rozhodnutie je vo svojom inštančnom postupe konečné, a preto sa proti nemu nemožno ďalej odvolať podľa ust. § 59 ods. 4 správneho poriadku. Toto rozhodnutie je preskúmateľné príslušným správnym súdom.

Toto rozhodnutie sa doručí účastníkom konania

1. Central Office, s.r.o., IČO: 44 673 523, Dunajské nábrežie 1152, 945 01 Komárno, zastúpený LAND MASTER, s.r.o., IČO: 46 109 048, Krymská 2606/6, 945 01 Komárno,
2. vlastníci pozemkov registra CKN p.č. 8776/5, 8776/7, 8776/8, 8776/9, 8779/10, 8776/11, 8776/12, 8776/13, 8776/14, 8776/15, 8783/4, 8783/5, 8783/6, 8783/7, 8783/8, 8775, 8744, 8778/1, 8772/2, 8770/4, 8776/6, k.ú. Komárno,
3. vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. 1900 na pozemku registra CKN p.č. 8773 a príľahlého pozemku registra CKN p.č. 8772/1,
4. vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. 1899 na pozemku registra CKN p.č. 8771 a príľahlého pozemku registra CKN p.č. 8770/3,
5. Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, 811 09 Bratislava,

verejnou vyhláškou podľa ust. § 42 ods. 2 stavebného zákona jeho vyvesením na

- 1) Okresný úrad Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky – úradná tabuľa (J.Vuruma 1, Nitra)
- 2) Okresný úrad Nitra – webové sídlo (internetová stránka) www.minv.sk/?okresny-urad-nitra
- 3) Mesto Komárno – úradná tabuľa
- 4) Mesto Komárno - webové sídlo (internetová stránka)

5) Mesto Komárno – dočasná úradná tabuľa v mieste stavby

Doručenie verejnou vyhláškou sa vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Vyvesené dňa: 20. 06. 2022

Odbor výstavby a ...
Staničková tr. 1
945 01 Ni...

pečiatka, podpis

Zvesené dňa:

pečiatka, podpis



Ing. Erich B o r č i n
vedúci odboru

Na vedomie

1. Central Office, s.r.o., IČO: 44 673 523, Dunajské nábrežie 1152, 945 01 Komárno, zastúpeného LAND MASTER, s.r.o., IČO: 46 109 048, Krymská 2606/6, 945 01 Komárno
2. František Szakács, Ul. 29. augusta 10/3, 945 01 Komárno