

# Obec Záhradné

## stavebný úrad

so sídlom na MsÚ v Prešove, Hlavná č. 73

080 01 Prešov

Číslo: SÚ-S/2148/6584/2026-Ja/49

V Prešove dňa: 22.01.2026

### Podľa rozdeľovníka!

Vec:

### Upovedomenie o podaní odvolania – verejná vyhláška

Obec Záhradné, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad podľa §15 ods. 1 zákona č. 25/2025Z.z. Stavebný zákon, v znení jeho noviel (ďalej v texte stavebný zákon) v zmysle §56 zákona č. 71/1976 Zb. o správnom konaní Vás upovedomujeme ako účastníka konania vo veci rozhodnutia Obce Záhradné o stavebnom zámere na stavbu „Obec Záhradné - 12RD, II. etapa, rozšírenie NN rozvodov“ nachádzajúcej sa na pozemkoch parc. č. KN-C 2140/58, k.ú. Záhradné, že účastníci konania Ing. Róbert Krajčovič, Veterná 354/2, 082 16 Záhradné a Ing. Veronika Adamčíková, Veterná 354/2, 082 16 Záhradné podali odvolanie proti rozhodnutiu obce Záhradné o stavebnom zámere č. SÚ-S/15763/184646/2025-Ja/314 zo dňa 15.12.2025, ktorého kópiu Vám v prílohe zasielame.

Zároveň Vás vyzývame, aby ste sa k tomuto odvolaniu vyjadrili. Vaše vyjadrenie nám zašlite písomne najneskôr **do 7 dní** odo dňa doručenia tejto výzvy, alebo ho v tejto lehote môžete uviesť osobne do zápisnice.

OBEC ZÁHRADNÉ  
Stavebný úrad  
so sídlom na MsÚ v Prešove  
080 01 PREŠOV



Ing. Tatiana Lutterová  
vedúca stavebného úradu

### Upozornenie

Toto upovedomenie má povahu verejnej vyhlášky podľa § 51 ods. 3 stavebného zákona. Podľa §26 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní sa doručenie verejnou vyhláškou vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu, ako aj zverejní na jeho webovej stránke. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia oznámenia.

### Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia verejnej vyhlášky

Vyvesené dňa: .....

Zvesené dňa: .....

otlačok pečiatky a podpis  
oprávnenej osoby

otlačok pečiatky a podpis  
oprávnenej osoby

**Príloha:**

Odvolanie proti rozhodnutiu, č. záznamu 4216/2026 zo dňa 15.01.2025

**Rozdeľovník:**

1. Mgr. Radovan Bortňák, Hlavná 408/23A, 082 16 Záhradné
2. Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice
3. Obec Záhradné, Tulčícka 271/2, 082 16 Záhradné
4. Projektant: Ing. Martin Magda, Víťaz, súp. č. 406, 082 38 Víťaz

**Na vedomie:**

5. Ing. Veronika Adamčíková, Veterná 354/2, 082 16 Záhradné
6. Ing. Róbert Krajčovič, Veterná 354/2, 082 16 Záhradné

**CO/**

Mesto Prešov – spoločný stavebný úrad

**Obec Záhradné**

Tulčícka 271/2  
082 16 Záhradné

K sp.zn. č. : **SÚ-S/15763/184646/2025-Ja/314**

V Záhradnom dňa 13.01.2026

VEC:

**Odvolanie proti rozhodnutiu o stavebnom zámere ID stavby: 25DEF3, názov stavby: „Obec Záhradné – 12RD, II. etapa, rozšírenie NN rozvodov“, číslo SÚ-S/15763/184646/2025-Ja/314 zo dňa 15.12.2025**

Dňa 18.12.2025 bola na úradnej tabuli Obce Záhradné vyvesená Verejná vyhláška, ktorou sa oznámilo vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere pre stavbu: „Obec Záhradné – 12RD, II. etapa, rozšírenie NN rozvodov“ číslo SÚ-S/15763/184646/2025-Ja/314 zo dňa 15.12.2025.

Proti tomuto rozhodnutiu číslo SÚ-S/15763/184646/2025-Ja/314 zo dňa 15.12.2025 podávame ako účastníci konania v zákonom stanovenej lehote nasledovné

**o d v o l a n i e :**

Rozhodnutie číslo SÚ-S/15763/184646/2025-Ja/314 zo dňa 15.12.2025 napádame z dôvodu, že toto rozhodnutie vychádza z nedostatočne a nesprávne zisteného skutkového stavu veci, nesprávneho vyhodnoteného dokazovania a najmä nesprávneho právneho posúdenia veci.

Toto odvolanie špecifikuje a rozvíja námietky, ktoré sme v základných bodoch uplatnili počas ústneho pojednávania. Zároveň ním namietame nedostatky a nesprávne právne posúdenie veci, ktoré vyplynuli až z písomného vyhotovenia a odôvodnenia napadnutého rozhodnutia (najmä nesprávna aplikácia zákona o energetike v intraviláne). V zmysle zásady dvojínštančnosti správneho konania

a povinnosti odvolacieho orgánu preskúmať zákonnosť rozhodnutia v celom rozsahu (§ 59 Správneho poriadku), je odvolací orgán povinný prihliadnúť na všetky pochybenia prvostupňového úradu, ktoré v tomto odvolaní konkretizujeme na základe jeho písomných záverov. Vzhľadom na to, že napadnuté rozhodnutie obsahuje nové skutkové tvrdenia a právne závery, ktoré neboli súčasťou podkladov pred vydaním rozhodnutia (napr. tvrdenie o 'zlepšení stavu obnovou'), uplatňujeme tieto námietky v plnom rozsahu v rámci odvolacieho konania.

## **I. Úvodné ustanovenia a aktívna legitímácia**

Sme podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na LV č. 1684, k.ú. Záhradné, a to každý v podiele vo veľkosti 1/2 z celku. Pozemok KN – C parcelné číslo 2140/58, ktorého sme vlastníkami, bezprostredne susedí, resp. obkolesuje pozemok KN – C parcelné číslo 2140/71, na ktorom je umiestnená predmetná trafostanica (TS0727-0006 Záhradné). Ako vlastníci bezprostredne susediaceho pozemku a nositelia vecných bremien sme účastníkmi konania, ktorých práva sú napadnutým rozhodnutím priamo dotknuté.

## **II. Spochybnenie aplikácie § 11 ods. 1 písm. f) Zákona o energetike**

Stavebný úrad a VSD, a.s. opierajú zákonnosť zásahu do nášho vlastníctva o ustanovenie § 11 ods. 1 písm. f) zákona č. 251/2012 Z. z., ktoré umožňuje zriadenie zariadení bez súhlasu vlastníka výhradne mimo zastavaného územia obce (extravilán).

Toto odôvodnenie považujeme za nezákonné:

**1. Priorita Územného plánu (ÚPN):** Podľa platnej legislatívy je ÚPN obce normatívnym aktom nadradeným evidenčnému stavu v katastri. Obec Záhradné aj stavebný úrad v rozhodnutí priznávajú, že parcely sa nachádzajú v „rozvojovej obytnej zóne“ určenej na výstavbu RD.

**2. Materiálny intravilán:** Územie určené na zastavanie nadobúda charakter intravilánu. Poukazujeme na **grafickú prílohu č. 1**: Zmeny a doplnky č. 2 ÚPN obce Záhradné, Schéma záväzných častí, verejnoprospešné stavby.

Naša parcela č. 2140/58, ako aj parcela 2140/71 je v grafickej prílohe ÚPN vyznačená ako rodinné domy a ich plochy. Celá naša parcela 2140/58 vrátane parcely 2140/71 a taktiež celá oblasť budúcej IBV označovanej ako I. a II. etapa je zahrnutá vnútri polygónu, ktorý vymedzuje zastavané územie.

Zdôrazňujeme, že hoci v procese obstarávania zmien a doplnkov ÚPN bola hranica zastavaného územia zahŕňajúca našu parcelu vyznačená ako 'návrh', schválením tejto dokumentácie formou VZN obce Záhradné č. 02/2021 s účinnosťou od 30.07.2021 sa tento návrh stal platným a záväzným právnym stavom.

Rozhodujúcim kritériom pre posúdenie, či ide o intravilán, nie je evidenčný stav v katastri nehnuteľností, ale účinná územnoplánovacia dokumentácia. Keďže tá definuje územie ako zastavané (rozvojová plocha bývania), stavebný úrad postupoval nezákonne, ak aplikoval ustanovenia zákona o energetike platné výhradne pre extravilán.

**3.Následok:** Keďže ide o intravilán, stavebník bol povinný získať náš písomný súhlas alebo postupovať cestou vyvlastnenia. Aplikácia § 11 ods. 1 písm. f) je v tomto prípade protiprávna.

### **III. Zmena skutkových okolností a legitímne očakávania**

Stavebný úrad argumentuje, že sme pozemok nadobudli už s existujúcou ťarchou z roku 2013, taktiež že sme súhlasili s výstavbou I. etapy. Tento argument považujeme za účelový a zavádzajúci:

**1. Nepredvídateľnosť zmeny:** Podľa ÚPN obce Záhradné, Zmeny a doplnky 2012, vypracovanom v roku 2012, schválenom 30.03.2015 uznesením OZ č. 3/4/2015 a prijatom vyhlásením VZN obce Záhradné č. 01/2015 bola parcela 2140/58 určená na výstavbu rodinných domov. Uvedený ÚPN nepredpokladal masívnu výstavbu IBV (**grafická príloha č. 2**). Kúpa v roku 2014 bola realizovaná so znalosťou vtedajšej kapacity (250 kVA) a s nepredpokladaným masívnym rozšírením IBV, vzhľadom na neexistenciu návrhu rozšírenia IBV v ÚPN v dotknutej oblasti a s legitímnym očakávaním, že táto kapacita je pre danú lokalitu konečná.

**2. Rozdiel medzi existujúcim stavom a nepredvídateľným navýšením:** Hoci v čase nadobudnutia pozemku (rok 2014) sa na parcele už nachádzala trafostanica a na hranici pozemku v zemi bolo uložené 22 kV vedenie, naše legitímne očakávanie bolo viazané na **vtedajšie technologické a výkonové parametre**.

Kúpa nehnuteľnosti so znalosťou existujúcej technológie neznamena bíanco šek pre navrhovateľa na neobmedzené navýšovanie výkonu v budúcnosti.

Akceptácia existujúcej trafostanice v čase kúpy neznamena automatický súhlas s budúcim navýšovaním jej kapacity pre potreby cudzích subjektov. Je podstatný rozdiel medzi strpením lokálneho zdroja a povinnosťou akceptovať masívny energetický uzol s navýšením výkonu o 60 % až 150 %, s čím sme pri kúpe objektívne nemohli a nemuseli počítať. Toto navýšenie navyiac nie je vyvolané potrebami našej ulice a existujúcich odberateľov, ale výhradne novým komerčným zámerom v susedstve.

### 3. Podmienenosť súhlasu a zavádzanie pri I. etape:

Zdôrazňujeme, že náš súhlas so zriadením vecného bremena pre predchádzajúceho investora (p. Palša, I. etapa) bol **prísne viazaný na vtedy deklarovaný a zmluvne potvrdený rozsah 13 rodinných domov**.

**Kritická podmienka súhlasu:** Ak by nám v čase podpisu zmluvy o budúcej zmluve (Príloha č. 3) bolo priznané, že v lokalite sa plánuje výstavba celkovo 25 rodinných domov, náš súhlas by investor p. Palša nikdy nezískal. V takom prípade by totiž už pri I. etape bolo zrejmé, že kapacita 250 kVA nebude postačovať a bude nutné navýšenie kapacity TS, s ktorým nesúhlasíme alebo systémové riešenie v podobe novej trafostanice.

**Ekonomická nespravodlivosť a zamlčanie faktov:** Keby bol skutočný rozsah výstavby (25 RD) priznaný hneď na začiatku, bez nášho súhlasu s vecným bremenom a navýšením kapacity trafostanice by sa pravdepodobne musela vybudovať nová trafostanica v ťažisku celého územia (na pomedzí I. a II. etapy). Toto riešenie by bolo spravodlivejšie aj voči súčasnému investorovi II. etapy, pretože finančná a technologická záťaž na vybudovanie nového zdroja by sa rozdelila medzi viaceré subjekty.

**Zneužitie omylu:** Namiesto férového prístupu zvolil investor I. etapy stratégiu zamlčania budúcich plánov, čím si zabezpečil lacné napojenie na náš úkor. Súčasná snaha o "modernizáciu" je len pokračovaním tohto neférového postupu, kedy sa opäť hľadá najlacnejšie riešenie pre developera (využitie existujúceho bodu u nás) namiesto systémového riešenia, ktoré by zodpovedalo reálnemu počtu 25 domov v lokalite.

**4. Zavádzajúce označenie stavby:** V texte zmluvy nie je zmienka o tom, že ide o I. etapu rozsiahlejšieho projektu. Názov stavby je explicitne uvedený ako: „**Záhradné, IBV 13 RD - NN\_619/2022\_N**“. Z tohto názvu (13 RD) objektívne nebolo možné dedukovať, že v budúcnosti dôjde k ďalšiemu rozširovaniu.

**5. Zamlčanie informácií:** O skutočnostiach prebiehajúcich sporov alebo budúcich etapách sme neboli investorom ani projektantom tzv. prvej etapy oboznámení. Uvedenú zmluvu prikladáme ako **Prílohu č. 3**.

Zdôrazňujeme, že predložená Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena (**Príloha č. 3**) je v otázke rozsahu práv stavebníka reštriktívna a **neobsahuje žiadne ustanovenie o možnosti budúcej modernizácie, rekonštrukcie či navýšenia kapacity zariadenia**.

Náš súhlas so zásahom do vlastníckeho práva bol udelený prísne účelovo len pre stavbu špecifikovanú v zmluve (13 RD). Akákoľvek argumentácia stavebného úradu o tom, že sme mali počítať s budúcim rozširovaním kapacity, je teda v priamom rozpore s textom zmluvy, ktorá definuje rozsah nášho súhlasu a legitímnych očakávaní.

**6. Následok:** Naše legitímne očakávanie bolo, že zásah do nášho vlastníctva je konečný pre potreby 13 domov. Súčasný zámer navýšiť kapacitu o 60 % (pre potreby ďalších subjektov v II. etape) považujeme za neprípustné rozširova-

nie bremena nad rámec pôvodného súhlasu a za zneužitie našej predchádzajúcej ústretovej.

**7. Riziko kaskádového zvyšovania a trvalá právna neistota:** Napadnuté rozhodnutie absolútne nerieši otázku konečného výkonu a maximálnej možnej záťaže územia. Z technickej špecifikácie vyplýva, že navrhovaná technológia je dimenzovaná až na výkon 630 kVA.

**Absencia limitov:** Rozhodnutie nestanovuje žiadny strop pre budúce navýšovanie výkonu. Akceptovaním súčasnej „modernizácie“ by sme de facto stratili akúkoľvek možnosť brániť sa budúcemu postupnému zvyšovaniu výkonu až na maximum technológie (630 kVA), čo predstavuje nárast o viac ako 150 % oproti pôvodnému stavu, s ktorým sme nehnuteľnosť kupovali.

**Trvalá hrozba:** Takýto stav zakladá pre nás ako vlastníkov trvalú právnu neistotu. Náš pozemok sa má stať neobmedzeným energetickým uzlom pre akékoľvek budúce komerčné zámery v obci, bez ohľadu na blízkosť našich obytných miestností a bez možnosti opätovného posúdenia vplyvov na naše zdravie a hodnotu majetku.

**Obchádzanie zákona:** Považujeme za neprípustné, aby sa pod rúškom jednej „modernizácie“ pripravoval priestor pre budúce rozširovanie bez potreby nového povoľovacieho procesu, čím dochádza k obchádzaniu inštitútu ochrany práv účastníkov konania.

#### **IV. Absencia verejného záujmu a komerčný charakter projektu**

Napadnuté rozhodnutie sa opiera o predpokladaný „verejný záujem“ pri rozširovaní energetickej siete. Tento argument považujeme v danom prípade za vecne nesprávny z nasledujúcich dôvodov:

**1. Súkromný charakter lokality:** Celá dotknutá ulica, kde prebieha I. aj II. etapa výstavby, vrátane príjazdovej cesty, je v **súkromnom vlastníctve**, nie je majetkom obce Záhradné.

**2. Komerčný účel stavby:** Navrhované navýšenie kapacity trafostanice na našom pozemku neslúži širšej verejnosti ani rozvoju obce ako celku, ale výhradne na technické zabezpečenie súkromných developerských projektov.

**3. Proporcionalita zásahu:** Je neprípustné, aby sa inštitút obmedzenia vlastníckeho práva (§ 11 zákona o energetike) zneužíval na sanovanie ekonomických a technických potrieb súkromného investora, ktorý pri plánovaní svojej komerčnej výstavby nezabezpečil potrebné kapacity na vlastných pozemkoch.

**4. Nedostatok verejného záujmu:** Verejný záujem nemožno stotožňovať s individuálnym podnikateľským záujmom investora. Namietame snahu navrhovateľa a dotknutých stavebníkov o navodenie dojmu, že ide o individuálnu bytovú výstavbu občanov.

Podľa faktickej definície je fyzická alebo právnická osoba, ktorá zhodnocuje pozemky ich prípravou na výstavbu (sceľovanie, delenie, vybudovanie sietí) a investuje prostriedky do infraštruktúry s cieľom následného zisku z predaja pozemkov developerom. Keďže ide o čisto komerčnú aktivitu v súkromnej rezidenčnej zóne (v intraviláne), stavebný úrad nemal právny podklad na to, aby nadradil záujem stavebníka nad naše ústavou chránené vlastnícke právo bez nášho súhlasu.

Dôrazne odmietame v rozhodnutí uvedený záver, že zásah do nášho vlastného práva je v danom prípade nevyhnutný a primeraný z dôvodu existencie verejného záujmu.

**5. Absencia testu nevyhnutnosti:** Zásah do vlastníctva je v právnom štáte prípustný len vtedy, ak neexistuje iné technické riešenie. Existencia alternatívy v podobe vybudovania novej TS priamo v ťažisku novej štvrte dokazuje, že zásah na našom pozemku **nie je nevyhnutný**, ale iba ekonomicky výhodnejší pre súkromného investora.

**6. Neprimeranosť zásahu:** Považovať navýšenie výkonu o 60 % až 150 % v tesnej blízkosti obytných miestností (6 m od podzemného VN vedenia) za 'primeraný zásah' bez vykonania reálnych meraní hlučnosti a vplyvov EMF, je v priamom rozpore s princípom proporcionality.

**7. Uprednostnenie zisku pred ochranou práv:** Verejný záujem na stabilite siete nemožno nadradiť nad naše právo na ochranu zdravia a majetku v situácii, kedy navrhovateľ len sanuje nedostatočnú kapacitu pre komerčnú II. etapu výstavby na úkor susediacich vlastníkov.

## **V. Porušenie princípu proporcionality a absencia alternatívnych riešení**

Stavebný úrad a navrhovateľ (VSD, a.s.) pri posudzovaní zámeru rezignovali na hľadanie technického riešenia, ktoré by bolo spravodlivé a proporcionálne voči dotknutým vlastníkom nehnuteľností. Z predloženej **grafickej prílohy č.4** – Schéma záväzných častí, verejnoprospešné stavby - analýza, vyplývajú nasledujúce skutočnosti:

**1. Nevhodné umiestnenie na okraji rozvojového územia:** Súčasná trafostanica (vyznačená modrým bodom) sa nachádza na samom okraji celej plánovanej rozvojovej zóny. Jej masívne technologické navýšovanie o 60 % má primárne slúžiť potrebám II. etapy (označená magentovou hranicou) a potenciálne aj ďalšej možnej IBV (označené žltou hranicou), ktoré sú od súčasného miesta TS priestorovo značne vzdialené.

**2. Ťažisko odberu v centre novej výstavby:** Logickým a urbanisticky správnym riešením pre novú štvrť (II. etapa a následné projekty) je umiestnenie nového zdroja (novej TS) priamo v ťažisku plánovanej zástavby. Tým by sa minimalizovali straty v rozvodoch a predovšetkým by sa technologická záťaž rozdelila

spravodlivo medzi subjekty, ktoré z novej infraštruktúry reálne profitujú. Umiestnenie zdroja v ťažisku (magenta/žltá plocha) by nielen šetrilo naše práva, ale v zmysle technických predpisov navrhovateľa (VSD) by zabezpečilo stabilnejšie napäťové pomery pre nových odberateľov, než ich napájanie z okrajového bodu sústavy.

**3. Zneužitie polohy na úkor vlastníka:** Považujeme za neprípustný zásah do našich práv, že investor II. etapy nevyčlenil na svojich pozemkoch (magenta) plochu pre vlastnú energetickú infraštruktúru a namiesto toho prenáša celú záťaž na náš súkromný pozemok, ktorý je už teraz zaťažovaný z I. etapy (zelená hranica).

**4. Kumulatívny efekt budúcich projektov:** Žltou farbou vyznačené plochy pre možné ďalšie projekty IBV jasne naznačujú, že plánované navýšenie výkonu na 400 kVA (s technickou rezervou na 630 kVA) nemusí byť konečné a náš pozemok sa má stať trvalým energetickým uzlom pre celú rozrastajúcu sa časť obce bez hľadania inej lokality či adekvátnej kompenzácie.

Z predloženej grafickej prílohy č.4 je zrejmé, že navrhované riešenie je motivované výhradne ekonomickou úsporou investora II. etapy, ktorý využíva existujúci uzol na našom pozemku namiesto vybudovania novej kapacity v ťažisku svojej vlastnej rozvojovej plochy. Stavebný úrad toto riešenie akceptoval bez toho, aby v zmysle zásady proporcionality skúmal možnosť umiestnenia novej TS v rámci magentovou alebo žltou farbou vyznačených plôch.

## **VI. Ohrozenie zdravých životných podmienok a ochrana súkromia**

Namietame, že stavebný úrad pri posudzovaní vplyvov stavby na naše nehnuteľnosti (parcela č. 2140/58, 2140/91) postupoval povrchno a nezohľadnil reálnu konfiguráciu stavby voči obytným miestnostiam:

**Vzdialenosť od spálne:** Ako vyplýva z **grafickej prílohy č. 5** – Priebeh VN vedenia, trasa podzemného 22 kV VN vedenia prechádza vo vzdialenosti **len cca 6 metrov od našej spálne**. Považujeme za neprípustné, aby sa pri navýšení výkonu o 60 % (z 250 kVA na 400 kVA, s technickou prípravou na 630 kVA) úrad opieral len o teoretické tabuľky výrobcu.

Tvrdenie navrhovateľa, že transformátor z princípu nevyžaruje žiadne žiarenie vďaka uzavretému jadru, považujeme za zavádzajúce a fyzikálne nesprávne.

Každý transformátor a VN vedenie sú zdrojom **nízkofrekvenčného elektromagnetického poľa**. Teória o 'uzavretom jadre' opomína existenciu **rozptylových tokov** a magnetické pole generované **prírodným 22 kV vedením**, ktoré sa nachádza len 6 metrov od našej spálne a nemá žiadne magnetické jadro, ktoré by pole 'uzavrelo'.

Ak by zariadenie negenerovalo žiadne emisie do okolia, neexistoval by zákonný dôvod na stanovenie ochranných pásiem podľa zákona o energetike, ani

hygienických limitov podľa vyhlášky MZ SR. Trváme na tom, aby bol vplyv EMF posúdený na základe reálnych meraní/výpočtov pri maximálnom výkone, nie na základe zjednodušených a vedecky nepresných tvrdení navrhovateľa.

Dôrazne odmietame tvrdenie navrhovateľa, že moderné transformátory nevydávajú žiaden hluk. Ide o laickú interpretáciu fyzikálneho javu **magnetos-trikcie**, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou prevádzky každého transformátora bez ohľadu na typ jadra.

Považujeme za zavádzajúce tvrdenie, že pri navýšení výkonu o 60 % (resp. až o 150 % pri 630 kVA) sa v emisiách hluku 'nič nemení'. Vyšší výkon znamená vyššie tepelné straty a intenzívnejšie elektromagnetické sily v jadre, čo priamo vedie k zvýšeniu akustického tlaku. Projektant nepredložil žiadne merania hluku **pôvodného** stavu vs. **modelovaného** nového stavu, ktoré by toto odvážne tvrdenie o 'nulovom hluku' potvrdili.

Pripomíname, že nízkofrekvenčný hluk (brum) má vysokú schopnosť šíriť sa v zastavanom území (intraviláne) na veľké vzdialenosti, čo je v prípade miestností určených na dlhodobý oddych a spánok vo vzdialenosti 33 m kľúčový hygienický faktor, ktorý úrad ignoroval.

**Magnetická indukcia:** V miestnosti určenej na dlhodobý oddych a spánok je vplyv magnetického poľa kritický. Pri káblovom vedení s vysokým prúdovým zaťažením pre potreby aktuálnej zástavby Veternej ulice a plánovanej budúcej zástavby (I. a II. etapa plus možná budúca IBV, označené v prílohe č. 5 zelenou, magentovou a žltou hranicou) vzniká riziko dlhodobého pôsobenia EMF, ktoré nebolo v mieste našej spálne resp. detskej izby merané ani modelované.

**Princíp predbežnej opatrnosti:** V súlade s **Vyhláškou MZ SR č. 534/2007 Z. z.** sme presvedčení, že pri takejto malej vzdialenosti (6 m) od vysokonapäťového vedenia mal úrad v rámci materiálneho zistenia pravdy nariadiť nezávislé odborné posúdenie dopadov na zdravie obyvateľov dotknutej nehnuteľnosti.

## **VII. Rozpor so zásadou materiálnej pravdy a neprípustné prenášanie dôkazného bremena**

Stavebný úrad v odôvodnení rozhodnutia (str. 12) uvádza, že dôkazné bremeno ohľadom zníženia hodnoty nehnuteľnosti a vplyvov EMF (elektromagnetického poľa) nesie ten, kto tvrdenia uvádza, teda účastník konania. Tento právny názor považujeme za nezákonný a v podmienkach správneho konania za neudržateľný:

**1. Zásada oficiálnosti a materiálnej pravdy:** Podľa § 3 ods. 1 Správneho poriadku (a obdobne podľa novej stavebnej legislatívy účinnej v roku 2025) je správny orgán povinný zistiť stav veci presne a úplne. Úrad sa nemôže zbaviť povinnosti chrániť zdravé životné podmienky obyvateľov tým, že prenesie technický a finančne náročné dokazovanie na fyzické osoby – občanov.

**2. Nerovnosť zbraní:** Požiadavka, aby si občan na vlastné náklady objednával certifikované merania EMF v hodnote stoviek eur na preukázanie dopadov komerčného projektu distribučnej spoločnosti, vytvára neprípustnú nerovnosť medzi účastníkmi. Stavebný úrad mal v prípade našich pochybností nariadiť nezávislé odborné posúdenie alebo meranie ako podklad pre svoje rozhodnutie.

**3. Teoretické vs. reálne hodnoty:** Stavebný úrad sa uspokojil s odkazom na technickú dokumentáciu výrobcu (Betonbau). Tá však deklaruje hodnoty v laboratórnych podmienkach. Reálny vplyv trafostanice s navýšeným výkonom 400 kVA (s rezervou na 630 kVA) v konkrétnej zástavbe, s ohľadom na odrazové plochy a reálnu záťaž siete, ostal nepreskúmaný.

### **VIII. Bezdôvodné zníženie hodnoty majetku a porušenie princípu spravodlivosti**

Namietame, že napadnuté rozhodnutie zakladá stav extrémnej disproporcie v neprospech nášho vlastníckeho práva a priamo znehodnocuje náš majetok:

**1. Ekonomické znehodnotenie a nárast negatívnych imisií:** Navrhované riešenie zásadným spôsobom znižuje trhovú cenu a likviditu našej nehnuteľnosti.

**Navýšenie výkonu TS:** Plánované technologické posilnenie trafostanice (zo súčasných 250 kVA na 400 kVA s rezervou na 630 kVA) predstavuje masívnu koncentráciu priemyselnej technológie na hranici nášho pozemku. V prípade budúceho predaja bude takýto rozsah infraštruktúry vnímaný ako zásadná nevýhoda (negatívna imisia).

**Zvýšenie elektromagnetickej indukcie (EMF):** S navýšením výkonu pre potreby ďalších 12 RD dôjde k objektívnemu zvýšeniu prúdového zaťaženia v podzemnom 22 kV vedení. Keďže toto vedenie prechádza len 6 metrov od našej spálne, vyššie odbery v sieti spôsobia intenzívnejšie elektromagnetické pole a indukčné vplyvy priamo v mieste určenom na spánok, čo priamo znižuje kvalitu nášho bývania a hodnotu nehnuteľnosti.

**2. Jednostranný prospech na úkor suseda:** Dochádza k stavu, kedy sa hodnota rozvojových pozemkov v II. etape zvyšuje práve vďaka tomu, že ich energetické potreby sú technicky sanované na našom pozemku. Investor II. etapy tak získava plnohodnotne využiteľné stavebné parcely bez akejkoľvek technologickej záťaže, ktorú v celom rozsahu a bez náhrady prenáša na nás. Považujeme za neprípustné, aby sme my znášali zníženie ceny nášho domova len preto, aby iný súkromný subjekt maximalizoval svoj zisk z predaja čistých pozemkov.

**3. Absencia proporcionality a zneužitie verejnej moci:** Stavebný úrad týmto rozhodnutím legalizuje stav, kedy jeden súkromný záujem profituje z núteného obmedzenia iného súkromného vlastníka. Existuje objektívna možnosť umiestniť túto infraštruktúru šetrnejšie a koncepčnejšie – priamo v ťažisku novej výstavby (II. etapa), čo by bolo v súlade s princípmi technickej a ekonomickej optimalizácie sústavy.

Považujeme za právne neakceptovateľné, aby verejná moc (stavebný úrad) prenášala investičnú záťaž a negatívne dopady komerčného projektu na plecia susedných vlastníkov formou zníženia hodnoty ich majetku a ohrozenia zdravých životných podmienok.

## **IX. Návrh na doplnenie dokazovania**

Vzhľadom na vyššie uvedené navrhujeme, aby odvolací orgán (alebo stavebný úrad v novom konaní) vykonal nasledovné dôkazy:

**1. Miestne zisťovanie a výsluch svedkov:** Prizvanie p. Paľšu (investor I. etapy) a zodpovedného projektanta k okolnostiam ubezpečení o konečnej kapacite trafostanice v čase realizácie tzv. „I. etapy“ a k technickým dôvodom, prečo vtedy nebola navrhnutá kapacita 400 kVA.

**2. Odborné meranie EMF a hluku:** Vykonanie reálneho merania hlukových emisií a elektromagnetického poľa priamo v mieste plánovaného navýšenia, a to certifikovanou osobou, nie len odkazom na teoretické parametre v technickom liste výrobcu. Taktiež navrhujeme vykonať odborný modelový výpočet intenzity magnetického poľa a akustickej záťaže pre maximálnu možnú kapacitu 630 kVA v bode fasády nášho domu (vzdialenosť 6 m od VN vedenia a 33 m od zdroja), a to s ohľadom na nočný klúd a ochranu zdravia osôb v obytnej miestnosti a miestnostiach určených na dlhodobý oddych a spánok (spálňa, detská izba).

**3. Odborné posúdenie alternatívnych lokalít:** Nariadiť navrhovateľovi (VSD, a.s.) predložiť porovnávaciu štúdiu umiestnenia novej TS v centre ťažiska odberu II. etapy namiesto navyšovania kapacity na našom pozemku, a to z pohľadu minimalizácie zásahu do vlastníckych práv (princíp proporcionality) prípadne posúdenie iných alternatív.

**4. Preverenie listov vlastníctva:** Preveriť listy vlastníctva príjazdovej cesty a dotknutých pozemkov, aby sa potvrdilo ich súkromné vlastníctvo.

## **X. Nesprávna právna a technická kvalifikácia zámeru („Obnova“ vs. „Rozvoj“)**

Namietame tvrdenie stavebného úradu, že v prípade trafostanice TS0727-0006 ide o „vnútornú obnovu predmetnej trafostanice ako takej“. Tento záver považujeme za účelový a v priamom rozpore so skutočným stavom vecí:

**1. Materiálna zmena parametrov stavby:** Pojem „obnova“ alebo „modernizácia“ v technickej praxi znamená výmenu opotrebovaných častí za nové pri zachovaní, resp. miernom vylepšení pôvodných parametrov. V tomto prípade však dochádza k **navýšeniu výkonu o 60 % a teoreticky až o 150 %** oproti pôvodnému stavu. Takýto zásah nie je „obnovou“ existujúcej kapacity, ale budovaním novej kapacity pre potreby cudzích nehnuteľností (II. etapa). Ide

o zásadnú zmenu technických parametrov, ktorá má priamy vplyv na intenzitu emisií (hluk, EMF) v území. Zvýšenie inštalovaného výkonu je v zmysle stavebného zákona podstatnou zmenou funkčného využitia technologického celku, ktorú nemožno vytesniť pod pojem údržba či obnova.

**2. Zavádzajúce tvrdenie o nemennosti vplyvov:** Stavebný úrad v rozhodnutí tvrdí, že na vonkajšom a bezpečnostno-technickom prevedení sa nič nezmení. Tento argument úplne ignoruje **fyzikálnu podstatu veci**. Hoci vonkajší skelet trafostanice ostane rovnaký, vnútri umiestnený výkonnejší transformátor a zvýšené prúdové odbery v 22 kV vedení (len 6 m od našej spálne) vyvolajú:

**Zvýšenie akustického tlaku:** Výkonnejšie stroje produkujú vyššiu mieru vibrácií a hluku.

**Zvýšenie elektromagnetickej indukcie (EMF):** Vyšší odber prúdu pre 12 nových domov v II. druhej etape objektívne zvyšuje intenzitu magnetického poľa vo vedení v tesnej blízkosti nášho domu. Tvrdenie, že „obnovou sa stav lepší“, je preto nepodložené žiadnym odborným meraním a považujeme ho za subjektívny dojem úradu.

**3. Rozpor s koncepciou plánovania :** Podľa koncepčných cieľov rozvoja sústavy má navrhovateľ pri zvyšovaní kapacity v zastavanom území (intraviláne) postupovať tak, aby minimalizoval negatívne dopady na obyvateľov. Máme zato, že „Vnútoraná obnova“ na našom pozemku je v rozpore s princípom **technicko-ekonomickej optimalizácie**, ktorý by pri takomto masívnom navýšení odberu vyžadoval umiestnenie zdroja (novej TS) v **ťažisku novej výstavby** (II. etapa).

**4. Obchádzanie testu proporcionality:** Tým, že úrad zámer nesprávne klasifikoval ako „obnovu“, vyhol sa povinnosti skúmať iné, šetrnejšie alternatívy umiestnenia novej kapacity. Takýto postup považujeme za obchádzanie zákona, ktorého cieľom je uprednostniť ekonomický zisk investora II. etapy pred ochranou nášho vlastníckeho práva a zdravých životných podmienok.

## **XI. Záver**

S poukazom na uvedené skutočnosti máme za to, že napadnuté rozhodnutie Obce Záhradné č. **SÚ-S/15763/184646/2025-Ja/314** zo dňa 15. 12. 2025 o stavebnom zámere vychádza z nedostatočne zisteného skutkového stavu veci a nesprávneho právneho posúdenia, v dôsledku čoho navrhujeme, aby odvolací orgán toto rozhodnutie podľa § 59 ods. 2 Správneho poriadku **zrušil a vec vrátil prvostupňovému orgánu na nové konanie a rozhodnutie.**

**Ing. Róbert Krajčovič**

**Ing. Veronika Adamčíková**

## Príloha č. 1 – Zmeny a doplnky č. 2 ÚPN obce Záhradné

Schéma záväzných častí, verejnoprospešné stavby, detail vyznačený červeným obdĺžnikom



Schéma záväzných častí, verejnoprospešné stavby, detailný výrez v časti parcely 2140/58

Navrhovaná hranica intravilánu vyznačená červenou bodko-čiarkovanou čiarou. Celá parcela 2140/58 vrátane parcely 2140/71 a taktiež celá oblasť budúcej IBV je zahrnutá vnútri polygónu ktorý vymedzuje zastavané územie. Vymedzenie zastavaného územia obce sa stalo právne záväzným vyhlásením VZN obce Záhradné č. 2/2021.

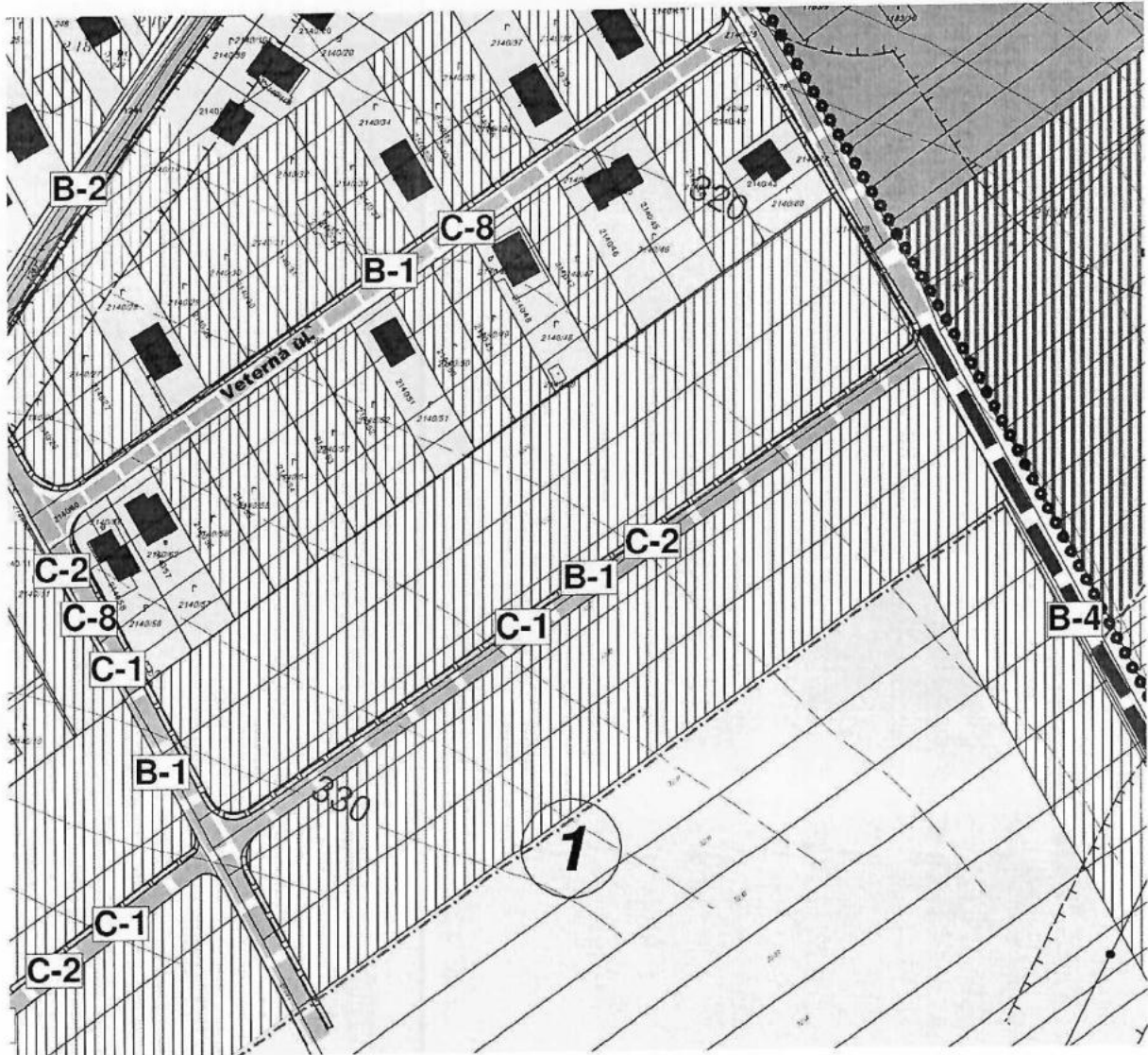


Schéma záväzných častí, verejnoprospešné stavby, detail legendy:

## LEGENDA

| STAV | NÁVRH | VÝHLAD |                                         |
|------|-------|--------|-----------------------------------------|
|      |       |        | OBJEKTY A PLOCHY OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI |
|      |       |        | RODINNÉ DOMY A ICH PLOCHY               |
|      |       |        | HRANICA INTRAVILÁNU                     |

## Príloha č. 2 – Zmeny a doplnky 2012 ÚPN obce Záhradné

Komplexný urbanistický návrh zastavaného územia obce, detail vyznačený červeným obdĺžnikom



Komplexný urbanistický návrh zastavaného územia obce, detailný výrez v časti parcely 2140/58, detail územia určeného v ÚPN pre ďalší rozvoj v čase kúpy pozemku.



**Príloha č. 3 – Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy, Záhradné, IBV 13 RD-  
NN\_619/2022\_N, investor p. Paľa**

Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy  
(zmluva o zriadení vecného bremena)  
podľa ustanovenia § 289 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka

č. zmluvy : 1425/VSD/2022  
č. stavby : 6539  
názov stavby : Záhradné, IBV 13 RD- NN\_619/2022\_N

**Čl. I**  
**Zmluvné strany**

**1.1**

titl. meno priezvisko rodné priezvisko, trvalý pobyt / názov, sídlo :  
Krajčovič Róbert r. Krajčovič, Ing., Veterná 354/2, Záhradné, PSČ 082 16, SR  
dat. narodenia : 11.08.1983  
spoluvlastnícky podiel : 1/2  
ako povinný z vecného bremena (ďalej len ako „povinný“)

titl. meno priezvisko rodné priezvisko, trvalý pobyt :  
Adamčíková Veronika r. Adamčíková, Ing., Veterná 354/2, Záhradné, PSČ 082 16, SR  
dat. narodenia : 17.01.1986  
spoluvlastnícky podiel : 1/2  
ako povinný z vecného bremena (ďalej len ako „povinný“)

**a**

**1.2**

názov : Východoslovenská distribučná, a.s.  
sídllo : Mlynská 31, 042 91 Košice  
IČO : 36599361  
DIČ : 2022082997  
IČ DPH : SK2022082997  
bankové spojenie : Citibank Europe plc, pobočka zahraničnej banky  
IBAN : SK83 8130 0000 0020 0848 0001  
BIC(SWIFT) : CITISKBA  
zastúpenie : Ing. Rita Semanová Brostlová, vedúci úseku Zákaznícke distribučné služby  
JUDr. Samuel Szunyog, vedúci odboru Vlastnícky a komunikačný manažment  
Zápis v registri: Obchodný register Okresného súdu Košice I, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 1411/V  
ako oprávnený z vecného bremena (ďalej len „oprávnený“)

**Čl. II**  
**Predmet zmluvy**

**2.1** Povinný je vlastníkom pozemku nachádzajúceho sa v obci Záhradné,

| katastrálne územie | parcela č. | reg. | druh pozemku | m <sup>2</sup> | LV č. |
|--------------------|------------|------|--------------|----------------|-------|
| Záhradné           | 2140/58    | C    | Orná pôda    | 613            | 1684  |

(ďalej len ako „služiaci pozemok“), v spoluvlastníckom podiele uvedenom v bode 1.1 tejto zmluvy

- 2.2** Zmluvné strany uzatvoria Zmluvu o zriadení vecného bremena, ktorou povinný zriadi na služiacom pozemku vecné bremeno v prospech oprávneného, ako vlastníka stavby podzemného elektrického vedenia (podľa priloženej grafickej situácie)
- 2.3** strpieť umiestnenie elektro-energetického zariadenia a jeho príslušenstva na služiacom pozemku tak, ako to bude zakreslené v geometrickom pláne na zriadenie vecného bremena
- 2.4** Vecné bremeno sa zriadi bezodplatne.
- 2.5** Povinný sa zaväzuje uzavrieť Zmluvu o zriadení vecného bremena bez zbytočného odkladu potom, ako ich na to oprávnený vyzve. Oprávnený vyzve povinných na uzavretie budúcej zmluvy bezodkladne po doručení geometrického plánu na zriadenie vecného bremena oprávnenému.

• nehodiace sa vymazať / preškrtnúť

ZDS\_zbzVBr\_R02\_1

1

- 2.6 Rozsah vecného bremena bude určený geometrickým plánom vyhotoveným po ukončení stavby, v zmysle § 2.2 tejto zmluvy a to dĺžkou podzemného elektrického vedenia

### Čl. III

#### Spoločné ustanovenia

- 3.1 Povinný vyhlasuje, že nie je obmedzený v nakladaní so služiacim pozemkom v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu a súhlasí, aby vecné bremeno v zmysle tejto, ako aj budúcej zmluvy, bolo zapísané v katastrálnej nehnuteľnosti v prospech oprávneného. Povinný vyhlasuje, že oboznámil oprávneného so všetkými právami a povinnosťami vzťahujúcimi na služiacom pozemku, inak zodpovedá za škodu tým spôsobenú.
- 3.2 Vecné bremeno sa zriadi v súvislosti so stavbou uvedenou v záhlaví tejto zmluvy. Povinný súhlasí so vstupom a vjazdom oprávneného a/alebo ním poverenej osoby, na služiaci pozemok počas realizácie stavby uvedenej v tejto zmluve a vykonaním potrebných stavebných prác na služiacom pozemku.
- 3.3 Práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú aj na právnych nástupcoch zmluvných strán.
- 3.4 Povinný sa zaväzuje, že po podpísaní tejto zmluvy nevykoná žiaden taký úkon, ktorý by mohol byť prekážkou zapísania vecného bremena do katastra nehnuteľností v zmysle tejto, ako aj budúcej zmluvy, inak zodpovedá škodu tým spôsobenú. Ak v čase uzatvárania zmluvy o zriadení vecného bremena bude existovať obmedzenie brániace v jej uzavretí, alebo v povolení vkladu práva do katastra nehnuteľností, vzniknuté na strane povinného, povinný sa zaväzuje poskytnúť nevyhnutnú súčinnosť na odstránenie takéhoto obmedzenia, inak zodpovedá za škodu tým vzniknutú.
- 3.5 Návrh na vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností podľa oprávnený. Správny poplatok súvisiaci s zápisom vecného bremena do katastra nehnuteľností znáša oprávnený.
- 3.6 Zmluvná strana zodpovedá za škodu spôsobenú druhej zmluvnej strane porušením povinnosti z tejto zmluvy alebo konaním podľa tejto.
- 3.7 Povinný z vecného bremena si je vedomý povinnosti trpieť vstup a vjazd oprávneného z vecného bremena alebo ním poverenej osoby na služiaci pozemok, prechod a prejazd oprávneného z vecného bremena alebo ním poverenej osoby cez služiaci pozemok pri umiestnení, prevádzke, udržiavke a opravách uvedenej stavby a povinnosti zdržať sa konaní, ktoré by bránilo oprávnenému, alebo ním poverenej osobe vo výkone jeho práv z vecného bremena podľa tejto zmluvy a zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike.
- 3.8 Platnosť tejto zmluvy končí najneskôr v deň zápisu práva z vecného bremena do katastra nehnuteľností, zriadeného v zmysle tejto zmluvy.

### Čl. IV

#### Ochrana osobných údajov

- 4.1 V súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov, v znení neskorších predpisov, oprávnený spracúva osobné údaje povinného uvedené v tejto zmluve a v prípade, že povinným je právnická osoba aj zákonného / zmluvného zástupcu povinného, najmä za účelom uzatvorenia a riadneho plnenia tejto zmluvy. Poskytnutie požadovaných osobných údajov je zákonnou a/alebo zmluvnou požiadavkou a v prípade ich neposkytnutia môže oprávnený odmietnuť uzatvoriť túto zmluvu.
- 4.2 Bližšie informácie o spracúvaní osobných údajov sú upravené v Pravidlách ochrany osobných údajov, pričom ich aktuálna verzia je zverejnená na webovom sídle [www.vsd.sk](http://www.vsd.sk).

### Čl. V

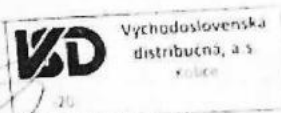
#### Záverečné ustanovenia

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že povinný z vecného bremena je oprávnený akúkoľvek pohľadávku vzniknutú na základe tejto zmluvy postupiť na inú osobu alebo k nej zriadiť právo v prospech tretej osoby len s predchádzajúcim písomným súhlasom oprávneného.
- 5.2 Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť jej podpísaním oboma zmluvnými stranami, ak ďalej nie je ustanovené inak.
- 5.3 V prípade, ak povinný je povinnou osobou podľa zák. č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám (ďalej len „zákon“) a zmluva zároveň spĺňa podmienku jej zverejnenia podľa zákona, povinný sa zaväzuje zverejniť túto zmluvu spôsobom stanoveným zákonom a doručiť oprávnenému písomné potvrdenie o zverejnení zmluvy. Deň nasledujúci po dátume zverejnenia zmluvy je dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Pri porušení tohto záväzku povinný zodpovedá za to, že táto zmluva nenadobudne účinnosť. Ustanovenia tohto bodu sa nepoužijú, ak táto zmluva nesplňa podmienky na jej zverejnenie podľa zákona.
- 5.4 Zmluva je vyhotovená v počte rovnopisov zodpovedajúceho počtu účastníkov zmluvy a jedným rovnopisom navyše oprávnený.
- 5.5 Zmluvné strany sa dohodli na použití ustanovení Obchodného zákonníka na túto zmluvu. Túto zmluvu možno meniť alebo zrušiť len dohodou zmluvných strán v písomnej forme.
- 5.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvné prejavý sú dostatočne zrozumiteľné a určité, ich zmluvná vôľnosť nie je obmedzená a zmluva nie je uzatváraná v tiesni ani za nepriaznivých podmienok.
- 5.7 Zmluvné strany zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, jej obsah porozumeli a na znak súhlasu s ňou, ju bez výhrad podpisujú.

oprávnený:

- 6.03.2022

V Košiciach, dňa



Ing. Rita Šermanová Brostlová  
vedúci úseku Zakaznícke distribučné služby  
manažment

JUDr. Samuel Szunyog  
vedúci odboru Vlastnícky a komunikačný

povinný:

v Záhradnom, dňa 29.7.2022

Krajčovič Róbert

Adamčíková Veronika



**Príloha č. 4 – Schéma záväzných častí, verejnoprospešné stavby – analýza**



**LEGENDA**

- TS0727-006 Záhradné
- I. etapa 13RD
- II. etapa 12 RD
- možné budúce IBV

Príloha č. 5 – Priebeh VN vedenia

