



Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Žilina  
Oddelenie štátnej stavebnej správy

Číslo rozhodnutia: 12145/46071/2025/18.1.2

V Žilina dňa 4.8.2025

## ROZHODNUTIE

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Žilina, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej len „regionálny úrad“) ako príslušný odvolací orgán podľa § 14 ods. 1 písm. a) zákona č. 25/2025 Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 25/2025 Z.z.“) a podľa § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) o odvolaní účastníka konania: Ján Poláček, bytom: [REDACTED] podanom proti rozhodnutiu obce Klokočov č.j.: Výst-2-1334-TS1/2024-2025-Št zo dňa 29.1.2025, ktorým stavebnícke: Mgr. Gabriela Blahová, bytom: [REDACTED] v stavebnom konaní spojenom s územným konaním podľa § 39, § 39a a § 66 zákona č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) povolila umiestniť a uskutočniť stavbu: „Novostavba hospodárskej budovy a skleníka“ na pozemku KN-C parc.č. 4008/1 v k.ú. Klokočov, takto

### r o z h o d o l :

Podľa ust. § 59 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) odvolanie účastníka konania: Ján Poláček, bytom: [REDACTED]

### z a m i e t a

rozhodnutie obce Klokočov č.j.: Výst-2-1334-TS1/2024-2025-Št zo dňa 29.1.2025

### p o t v r d z u j e .

### O d ô v o d n e n i e

Rozhodnutím vo výroku uvedeným obec Klokočov ako miestne a vecne príslušný stavebný úrad podľa (ďalej len „stavebný úrad“) vydala v stavebnom konaní spojenom so územným konaním pod č.j. Výst-2-1334-TS1/2024-2025-Št dňa 29.1.2025 stavebné povolenie, ktorým povolila umiestniť a uskutočniť stavbu „Novostavba hospodárskej budovy a skleníka“ na pozemku KN-C parc. č. 4008/1 v k. ú. Klokočov, stavebnícke: Mgr. Gabriela Blahová,

bytom: [REDAKOVANÉ] v zast.: Bc. Tomáš Badík, bytom: [REDAKOVANÉ]  
[REDAKOVANÉ] (ďalej len „stavebník“).

Proti tomuto rozhodnutiu podal v zákonnej lehote odvolanie účastník konania: Ján Poláček, bytom: [REDAKOVANÉ] (ďalej len „odvolateľ“), ktoré doručil stavebnému úradu dňa 20.2.2025. Ako dôvody odvolania uviedol nasledovné (uvedené v celom jeho znení):

*„Podávam odvolanie na novostavbu hospodársku budovu, sklad a skleník v obci Klokočov. Aniž by ma niekto kontaktoval čo chce na mojom pozemku robiť pozemok č. C KN č. 4008/1 SO 01, C KN č. 4008/1, SO 02 C KN č. 4008/1, SO 03 C KN č. 4008/1.“*

Stavebný úrad listom pod č.j.: Výst-2-1334-TS1/2024-2025/Št zo dňa 10.4.2025 podľa § 56 správneho poriadku oboznámil účastníkov konania s obsahom podaného odvolania a vyzval ich, aby sa k nemu v lehote do 5 dní od predloženia vyjadrili. V určenej procesnej lehote sa účastníci konania nevyjadrili. Následne stavebný úrad odstúpil dňa 29.5.2025 odvolanie a celý spisový materiál regionálnemu úradu ako príslušnému odvolaciemu orgánu na odvolacie konanie.

Podľa § 59 ods. 1 správneho poriadku *odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni.*

Regionálny úrad ako príslušný odvolací orgán z predĺženého spisu zistil nasledovné:

Regionálny úrad na základe predložených dokladov, preskúmal napadnuté stavebné povolenie v celom rozsahu podľa ustanovenia § 59 ods. 1 správneho poriadku, porovnal jeho výrokovú aj dôvodovú časť s platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, ktoré bolo v konaní potrebné aplikovať, preskúmal celý spisový materiál, jeho podklady a konanie, ktoré mu predchádzalo ako aj dôvody odvolania a dospel k záveru, že nie je dôvod napadnuté rozhodnutie zrušiť.

Stavebný úrad začal na základe žiadosti stavebníčky podanej na stavebný úrad dňa 26.11.2024 stavebné konanie spojené s územným konaním na stavbu: „Novostavba hospodárskej budovy a skleníka“ na pozemku KN-C parc.č. 4008/1 v k. ú. Klokočov. Listom č.j. Výst-1334-TS1/2024Št zo dňa 2.12.2024 oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom jednotlivo začatie územného konania spojeného so stavebným konaním a v súlade s ust. § 61 ods. 3 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním s tým, že účastníci konania môžu nahliadnuť do podkladov rozhodnutia a v stanovenej lehote vyjadriť sa k nim. Stavebný úrad súčasne upovedomil účastníkov konania a dotknuté orgány, že svoje námietky a pripomienky si môžu uplatniť najneskôr v stanovenej lehote, pretože na neskôr podané námietky sa nebude prihliadať.

Dňa 29.1.2025 vydal stavebný úrad pre stavebníčku stavebné povolenie v spojenom stavebnom a územnom konaní na stavbu: „Novostavba hospodárskej budovy a skleníka“ na pozemku KN-C parc.č. 4008/1 v k. ú. Klokočov. V rozhodnutí určil podmienky pre umiestnenie a uskutočnenie stavby.

Podľa § 59 ods. 1 písm. b) stavebného zákona *účastníkmi stavebného konania sú osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté.*

Podľa § 61 stavebného zákona

- ods. 1 stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania dotknutým orgánom, všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním; začatie stavebného konania stavby podľa osobitného predpisu sa oznamuje prednostne. **Súčasne ich upozorní, že svoje námietky môžu uplatniť najneskôršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne.** Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny, sa neprihliada. Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o stavebné povolenie úplná.
- ods. 3 stavebný úrad oznámi účastníkom začatie stavebného konania najmenej 7 pracovných dní pred konaním miestneho zisťovania, prípadne ústneho pojednávania. **Ak stavebný úrad upustí od ústneho pojednávania, určí, do kedy môžu účastníci uplatniť námietky, a upozorní ich, že sa na neskoršie podané námietky neprihliadne.**

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

V ust. § 61 ods. 1 stavebného zákona je zakotvená tzv. koncentračná zásada, ktorej účelom bolo bezpochyby stanoviť určité limity, ktoré majú zamedziť neustálemu generovaniu nových námietok, ktoré by vo svojom dôsledku mohli celkom zabrániť stavebnej činnosti. Z koncentračnej zásady ďalej vyplýva, v konaní o povolení stavby musí byť všetok skutkový materiál pre rozhodnutie závažný, a že stavebný úrad môže prihliadať len k tým skutkovým okolnostiam, ktoré ním boli zistené a k tým námietkam účastníkov konania, ktoré boli v lehote určenej stavebným úradom uplatnené. Pokiaľ námietky a pripomienky k navrhovanej stavbe je možné uplatniť len koncentrovane t.j. v stanovenej procesnej lehote, na ich neskoršie uplatnenie nie je možné už prihliadať a potom nie je možné ich účinne uplatňovať ani v odvolacom konaní.

Regionálny úrad z preskúmaného spisu zistil, že stavebný úrad oznámil listom zo dňa 2.12.2024 dotknutým orgánom a všetkým známym účastníkom konania začatie stavebného konania spojeného s územným konaním podľa § 61 ods. 1 až 3 stavebného zákona s tým, že vzhľadom k tomu že sú mu dobre známe pomery staveniska, upustil od ústneho pojednávania a pre uplatnenie prípadných námietok určil účastníkom konania lehotu 7 pracovných dní odo dňa predloženia oznámenia. V oznámení účastníkov konania poučil o tom, že na neskoršie podané námietky nebude prihliadať. Z uvedeného vyplýva, že stavebný úrad si splnil svoju poučovaciu povinnosť vyplývajúcu z vyššie citovaného ustanovenia § 61 ods. 3 stavebného zákona. Teda stavebný úrad riadne poučil účastníkov konania o tom, kedy najneskôr si môžu v konaní uplatniť svoje námietky na ochranu svojich práv a právom chránených záujmov.

Predložený spisový materiál neobsahuje žiadne písomné námietky a pripomienky účastníkov konania, ktoré by boli doručené stavebnému úradu v určenej procesnej lehote. Z uvedeného teda vyplýva, že odvolateľ ani ostatní účastníci konania si v stanovenej lehote - 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, v tejto veci neuplatnili pripomienky a námietky na ochranu svojich práv a právom chránených záujmov, toto právo nevyužili a teda s umiestnením a uskutočnením stavby tak, ako bola navrhnutá v predloženej a schválenej projektovej dokumentácii súhlasili.

Regionálny úrad vyššie uvedené námietky odvolateľa zamietla, nakoľko ako bolo uvedené vyššie, v odvolacom konaní sa neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť.

Napriek uvedenému, regionálny úrad k námietke odvolateľa uvádza nasledovné:

Podľa § 70 zákona č. 162/1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)

- ods. 1 údaje katastra uvedené v § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak.
- ods. 2 údaje katastra, a to údaje o právach k nehnuteľnostiam, parcelné číslo, geometrické určenie nehnuteľnosti, druh pozemku, geometrické určenie a výmera katastrálneho územia, názov katastrálneho územia, výmera poľnohospodárskej jednotky alebo lesnej hospodárskej jednotky, alebo organizačnej jednotky, údaje o základných a podrobných polohových bodových poliach, údaje o bodových poliach, ako aj štandardizované geografické názvy sú hodnoverné a záväzné, ak sa nepreukáže opak. Hodnoverným a záväzným údajom katastra je aj výmera parcely, ak je určená v digitálnej forme obnovou katastrálneho operátu novým mapovaním vykonaným po účinnosti tohto zákona.

Stavba „Novostavba hospodárskej budovy a skleníka“ je navrhnutá na pozemku KN-C parc.č. 4008/1, ktorý je zakreslený v katastrálnej mape a zapísaný na liste vlastníctva č. 1716 v k.ú. Klokočov. V zmysle výpisu z listu vlastníctva je pozemok KN-C parc.č. 4008/1 vedený nasledovne:

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Výmera: 3583 m<sup>2</sup>

Druh pozemku: Orná pôda

Spôsob užívania pozemku: Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

Spoločná nehnuteľnosť: 1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku: 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

#### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník: Blahová Gabriela r. [REDAKOVANÉ], SR

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Správca: Neevidovaní

Nájomca: Neevidovaní

Iná oprávnená osoba: Neevidovaní.

Odvolateľ je podielovým spoluvlastníkom pozemkov KN-C parc.č. 4007 (vytvorený z parc.č. KN-E 22410/1 evidovaný na mape určeného operátu) a KN-C parc.č. 3753/1 (vytvorený z parc.č. KN-E 22384 evidovaný na mape určeného operátu) nasledovne:

- údaje v zmysle výpisu z listu vlastníctva č. 18240 je parc.č. KN-E 22410/1:

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Výmera: 8282 m<sup>2</sup>

Druh pozemku: Orná pôda

Spoločná nehnuteľnosť: 1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku: 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

#### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Počet vlastníkov: 19

Vlastník por.č.: 11, 18, 20 - Poláček Ján r. [REDAKOVANÉ]

Spoluvlastnícky podiel: 1/36, 1/72, 1/18

Nájomca: Neevidovaní

*Iná oprávnená osoba:* Neevidovaní.

- Údaje v zmysle výpisu z listu vlastníctva č. 5057 je parc.č. KN-E 22384:

**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATÁ**

*Výmera:* 3790 m<sup>2</sup>

*Druh pozemku:* Orná pôda

*Spoločná nehnuteľnosť:* 1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

*Umiestnenie pozemku:* 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI**

*Počet vlastníkov:* 18

*Vlastník por.č.:4, 5, 6, 7 -* Poláček Ján

*Spoluvlastnícky podiel:* 2/88, 26/792, 44/792, 22/792

*Nájomca:* Neevidovaní

*Iná oprávnená osoba:* Neevidovaní.

Údaje vyplývajúce z katastrálnej mapy a listu vlastníctva sú pre stavebný úrad v zmysle § 70 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) pre správny orgán záväzné a hodnoverné, pokiaľ sa nepreukáže opak. Nakoľko podľa výpisu z listu vlastníctva č. 1716 mal odvolací orgán za dostatočne preukázané, že stavebníčka je výlučnou vlastníčkou pozemku parc.č. KN-C 4008/1, na ktorom sa má stavba umiestniť a uskutočniť a odvolateľ žiadny iný relevantný dôkaz, ktorým by preukázal opak resp. svoje tvrdenie, že je jeho vlastníkom, regionálny úrad vyhodnotil odvolateľom podanú námietku za nedôvodnú.

Podľa § 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.

Podľa § 59 ods. 2 správneho poriadku *ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.*

Regionálny úrad po preskúmaní napadnutého rozhodnutia v rozsahu podaného odvolania dospel k záveru, že prvostupňový správny orgán venoval dostatočnú pozornosť súladu stavby s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom najmä s cieľmi územného plánovania a chránených podľa osobitných predpisov, ako základný predpoklad pre jej povolenie v zmysle § 66 stavebného zákona a že toto jeho vyhodnotenie bolo po skutkovej a právnej stránke pre jeho vydanie dostatočne správne zistené. Pretože pre vydanie stavebného povolenia boli splnené všetky zákonom požadované predpoklady, odvolaním napadnuté rozhodnutie spĺňa požiadavku zákonnosti zakotvenú v ust. § 46 správneho poriadku, obsahuje všetky náležitosti, ktoré mu predpisuje tento zákon v ust. § 47, je zrozumiteľné a dostatočne odôvodnené, právny zámer v ňom vyslovený vychádzal zo správneho posúdenia veci, rozhodol regionálny úrad ako odvolací správny orgán s prihliadnutím aj na koncentračnú zásadu zakotvenú v ust. § 61 ods. 1 stavebného zákona tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto odvolacieho rozhodnutia .

**P o u č e n i e**

Proti tomuto rozhodnutiu o odvolaní sa podľa § 59 ods. 4 správneho poriadku nemožno

odvolať. Rozhodnutie je možné preskúmať súdom podľa príslušných ustanovení Správneho súdneho poriadku.

**JUDr. Ivan Šamudovský**  
riaditeľ regionálneho úradu

**Rozhodnutie sa doručí:**

1. Mgr. Gabriela Bláhová, [redacted] v zast. Bc. Tomáš Badík, [redacted]
2. PS: arch s.r.o., IČO: 47846887, Ulica republiky 999/7 999, 7, 01001 Žilina
3. Adifex, a. s., IČO: 46715894, Mostová 2, 81102 Bratislava
4. Ján Poláček, [redacted]
5. Ing. Anna Malinová, [redacted]
6. Jozef Poláček, [redacted]
7. Štefan Poláček, [redacted]
8. František Šamaj, [redacted]
9. Yveta Stúpalová, [redacted]
10. Slovenský pozemkový fond, IČO: 17335345, Búdková 36, 81715 Bratislava
11. Pavla Fančovičová, [redacted]
12. Veronika Gajdošová, [redacted]
13. Mária Koždoňová, [redacted]
14. Jozef Stopka, [redacted]
15. Monika Krileková, [redacted]
16. Jaroslav Mlkvik, [redacted]
17. Miroslav Mlkvik, [redacted]

**Na vedomie:**

18. Obec Klokočov, IČO: 00314048, Klokočov 962 , 02322 Klokočov