MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - ZÁHORSKÁ BYSTRICA
Nám. Rodiny 1, 843 57 Bratislava

podľa rozdeľovníka

Váš list / zo dňa	Naše číslo	Vybavuje / linka	V Bratislave
	2026-25/978-1/Ry	Ing. Margaréta Rychtáriková/65956250 stavebnyurad@zahorskabystrica.sk	3.11.2026

OZNÁMENIE
O PODANOM ODVOLANÍ

Mestská časť Bratislava-Záhorská Bystrica, ako stavebný úrad príslušný podľa § 15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov, podľa § 84 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov v nadväznosti na zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len "stavebný zákon účinný do 31.3.2025"), na základe žiadosti, ktorú dňa 28.7.2025 podal

Peter Fatyka, Wolkrova 5, 851 01 Bratislava,
ktorého zastupuje Ing. Marek Majcher, Záhorácka 4/56, 901 01 Malacky,

vydal dňa 7.10.2026 rozhodnutie o spôsobilosti stavby na užívanie pod č.sp. 2026-25/978/D/12/Ry na stavbu:

"Objekt Horáreň a sklad"
Bratislava - Záhorská Bystrica, Prídavková

na pozemku register "C" parc. č. 2638, 2639/7 v katastrálnom území Záhorská Bystrica. Proti tomuto rozhodnutiu podal(a)

Lesné pozemkové spoločenstvo Záhorská Bystrica, Čsl. tankistov 134, 841 06 Bratislava

v zákonnej lehote odvolanie. Kópia tohto odvolania je priložená v prílohe.

Účastníci konania sa môžu vyjadriť k podanému odvolaniu do

10 dní odo dňa doručenia

tohto oznámenia. K neskôr podaným vyjadreniam sa nebude prihliadať.

Ing. Beáta Rodáková

Toto oznámenie má povahu verejnej vyhlášky a v súlade s § 26 ods. 2 zákona č. 71/1976 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.

Toto oznámenie musí byť vyvesené

1. na úradnej tabuli MČ Bratislava-Záhorská Bystrica po dobu 15 dní:

Vyvesené dňa: 03. 11. 2026 Zvesené dňa: 19.11.2026

2. internet – stránka MČ Bratislava-Záhorská Bystrica (www.zahorskabystrica.sk) + CUET po dobu 15 dní:

Začiatok zverejnenia dňa 03.11.2026 koniec zverejnenia dňa: 19.11.2026

MESTSKÁ ČASŤ
BRATISLAVA Záh. Bystrica
Námestie Rodiny č. 1
843 57 BRATISLAVA 48

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje vyvesenie a zvesenie oznámenia /rozhodnutia/.

Príloha:

- kópia odvolania

Doručí sa:
účastníci (verejnou vyhláškou)
1. Peter Fatyka, Wolkrova 5, 851 01 Bratislava -- doručované na základe splnomocnenia Ing. Marek Majcher, Záhorácka 4/56, 901 01 Malacky
2. Ing. Marek Majcher, Záhorácka 4/56, 901 01 Malacky
3. Vlastníkom pozemkov parc. č. 2639/4, 2639/3, 2638, 2637/18, a 2779/1 podľa LV č. 6249 k. ú. Záhorská Bystrica, Bratislava a neznámym dedičom po zomrelých-doručované verejnou vyhláškou v zmysle §26 ods. 2 správneho poriadku

na vedomie (bez právneho účinku doručenia)
14. Ing. Marek Majcher, Záhorácka 4/56, 901 01 Malacky

Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického dokumentu	
Názov:	oznamenie o odvolaní Fatyka
Identifikátor:	MU ZB - 120/4578/2026/Ry

Autorizácia elektronického dokumentu	
Dokument autorizoval:	Ing. Beáta Rodáková OPRÁVNENIE 1035 Zamestnanec mestskej časti poverený starostom
Oprávnenie:	
Zastúpená osoba:	Miestny úrad MČ Bratislava-Záhorská Bystrica IČO: 00604887
Spôsob autorizácie:	kvalifikovaný elektronický podpis vyhotovený s použitím mandátneho certifikátu s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou
Deklarovaný dátum a čas autorizácie:	03.11.2026 09:29:53
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	03.11.2026 09:30:02
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje: 1. oznamenie o odvolaní Fatyka - strany 2	

Ostatné prílohy
Označenie listov príloh, ktoré nie sú platne autorizované alebo nie sú autorizované vôbec: 1. Základné údaje k elektronickému úradnému dokumentu - strany 1

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	Rychtariková Margaréta
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	odborný referent
Označenie orgánu verejnej moci:	Miestny úrad MČ Bratislava-Záhorská Bystrica IČO: 00604887
Dátum vytvorenia doložky:	03.11.2026
Podpis a pečiatka:	

MIESTNA ČASŤ BRATISLAVA Záh. Bystrica Námestie Rodiny č. 1 BRATISLAVA 48

KÓPIA
28.10.2026
4514/2026

advokátska kancelária

Mestská časť Bratislava - Záhorská Bystrica
stavebný úrad
Nám. Rodiny 1
843 57 Bratislava

V Bratislave dňa 27.10.2026

VEC: **ODVOLANIE proti Rozhodnutiu o spôsobilosti stavby na užívanie č. 2026-25/978/D/12/Ry zo dňa 07.10.2026 („Objekt Horáreň a sklad“)**

Lesné pozemkové spoločenstvo v Záhorskej Bystrici, IČO: 30781035, so sídlom Čsl. tankistov 134, 841 06 Bratislava, ako zástupca svojich členov podľa § 16 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z. z., ktorí sú vlastníci pozemkov parc. reg. "C" č. 2638 a č. 2639 – vrátane novoodčlenených parciel č. 2639/3, 2639/4 a 2639/7 – zapísaných na LV č. 6249 a LV č. 6338 v k. ú. Záhorská Bystrica, právne zastúpené JUDr. Margita Medveczká, LL.M. so sídlom Drotárska cesta 68, 811 02 Bratislava, SAK č. 1257, týmto v zákonnej 15-dňovej lehote podľa § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov podáva

o d v o l a n i e

proti rozhodnutiu Mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica (ďalej len „stavebný úrad“) č. 2026-25/978/D/12/Ry (Č.sp. 2025/978/Ry) zo dňa 07.10.2026, ktorým stavebný úrad postupom podľa § 140d ods. 5 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení účinnom do 31.03.2025 (ďalej len „stavebný zákon“) v nadväznosti na § 84 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon potvrdil spôsobilosť na užívanie stavby **„Objekt Horáreň a sklad“**, umiestnenej na pozemkoch parc. reg. "C" č. 2638 a parc. č. 2639/7 v k. ú. Záhorská Bystrica, žiadateľovi Petrovi Fatykovi, bytom Wolkrova 5, 851 01 Bratislava.

Napadnuté rozhodnutie považujeme v celom rozsahu za nezákonné, vecne nesprávne, vnútorne rozporné a nepreskúmateľné, nakoľko vychádza z nedostatočne zisteného skutkového

Advokátska kancelária JUDr. Margita Medveczká, LL.M.,
Drotárska cesta 68, 811 02 Bratislava, tel. 00421 2 5441 0502, akmm@akmm.eu, www.akmm.eu
Registrácia v zozname advokátov uvedenom SAK č. 1257, IČO: 36068110, IČ DPH: SK 1044263143

2026 10 27 odvolanie_fin.pdf

KÓPIA
28.10.2026
4514/2026

stavu, z nepravdivých a účelovo skreslených podkladov predložených stavebníkom a bolo vydané v priamom rozpore s hmotnoprávnymi podmienkami § 140d ods. 1 písm. a), b), c) a d) stavebného zákona, ako aj v rozpore s § 3 ods. 1, § 32 ods. 1 a § 47 ods. 3 správneho poriadku.

Odvolacie dôvody:

I.
Nesplnenie podmienky nepretržitého užívania stavby na deklarovaný účel (§ 140d ods. 1 písm. a) stavebného zákona)

Podľa § 140d ods. 1 písm. a) zák. č. 50/1976 Zb. musí vlastník stavby preukázať, že stavba svojím stavebnotechnickým stavom a vybavením zodpovedá základným požiadavkám na stavby a účelu, na ktorý ju vlastník nepretržite bez nedostatkov užíva.

Stavebný úrad na str. 4 napadnutého rozhodnutia uvádza, že „stavba bola začatá v roku 2007 a dokončená a užívaná od roku 2013. Na základe čestných vyhlásení vlastníka je možné konštatovať, že stavba bola bez nedostatkov nepretržite užívaná." Zákon však nevyžaduje len akékoľvek užívanie stavby, ale nepretržité užívanie stavby na účel, na ktorý sa má potvrdiť jej spôsobilosť, teda v tomto prípade ako nebytová budova – „Objekt Horáreň a sklad" pre potreby lesného hospodárstva a poľovníctva.

Je skutkovo aj právne vylúčené, aby stavebník od roku 2013 nepretržite užíval predmetnú stavbu ako horáreň pre lesné hospodárstvo a poľovníctvo, keďže v konaní vedenom stavebným úradom pod č. sp. 2018-2007/1582/Ry a č. sp. 2024-2007/1582/Ry sám stavebník po celú dobu deklaroval, že ide o rekreačnú chatu:

V námietkach stavebníka zo dňa 08.03.2018, doslovne citovaných na str. 2 a 3 rozhodnutia stavebného úradu č. 2018-2007/1582-1/Ry zo dňa 12.04.2018, sa stavebník sám označil ako „vlastník stavby špecifikovanej ako OBJEKT INDIVIDUÁLNEJ REKREÁCIE - DREVENÁ ZRUBOVÁ CHATA" a tvrdil, že na základe čl. III a VI nájomnej zmluvy bol oprávnený „vybudovať na prenajatom pozemku rekreačnú chatu" a „dokončiť rozostavanú chatu".

Taktiež v konaní o nariadení odstránenia stavby č. 2024-2007/1582/Ry v roku 2024 (str. 2 rozhodnutia) ako aj v odvolaní proti nariadeniu odstránenia stavby z mája 2024 (oznámenom listom č. 2024-2007/1582-1/Ry zo dňa 31.05.2024) stavebník prostredníctvom svojho splnomocnenca Ing. Mareka Majchera opätovne uvádzal, že ide o „jestvujúcu rekreačnú chatu", a žiadal o predĺženie lehoty z dôvodu, že požiadal Magistrát hl. mesta SR Bratislavy o zmenu časti územného plánu z funkcie 1001 (les) na funkciu chatovej osady a lokality, aby dosiahol súlad rekreačnej chaty s územným plánom.

2026 10 27 odvolanie_fin.pdf

KÓPIA
28.10.2026
4514/2026

Stavebný úrad sa pri skúmaní podmienky podľa § 140d ods. 1 písm. a) stavebného zákona obmedzil na nekritické prevzatie účelového čestného vyhlásenia stavebníka a technických revízií z jesene 2025, pričom úplne odhliadol od úradnej vedomosti z vlastných rozhodnutí v spise č. 2018-2007/1582/Ry a spise č. 2024-2007/1582/Ry, ktoré dokazujú, že stavba nikdy neslúžila a nebola nepretržite užívaná ako horáreň pre potreby lesného hospodárstva a poľovníctva a stavebník účelovo menil spôsob užívania stavby.

Stavebný úrad tak pochybil, keď nezákonne nahradil dokazovanie „čestným vyhlásením" stavebníka, čím porušil ust. § 39 ods. 1 a 2 správneho poriadku. Preukázanie hmotnoprávnej podmienky nepretržitého užívania stavby na deklarovaný účel v konaní s viacerými účastníkmi nemožno nahradiť jednostranným čestným vyhlásením stavebníka.

Hoci stavebný úrad dňa 29.09.2026 uskutočnil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním, vôbec neskúmal, či stavba svojím dispozičným riešením, vybavením a osobou užívateľa skutočne slúži (a od roku 2013 nepretržite slúžila) ako nebytová budova pre potreby lesného hospodárstva a poľovníctva. Stavebný úrad vôbec nezisťoval, či má stavebník Peter Fatyka akékoľvek oprávnenie na výkon lesného hospodárstva alebo práva poľovníctva v danej lokalite, hoci zo stanoviska LESY SR, š.p. zo dňa 06.02.2024 a z postavenia odvolateľa mal vedomosť o tom, kto v lokalite reálne hospodári. Tým stavebný úrad opomenul svoje zákonné povinnosti podľa § 3 ods. 1, § 32 ods. 1 a 2 správneho poriadku v spojení s § 140d ods. 5 a § 81 stavebného zákona.

Stavebný úrad pochybil, keď nezákonne stotožnil technické revízie z jesene 2025 s preukázaním účelu a nepretržitosti užívania od roku 2013, čím nesprávne právne posúdil vec podľa ust. § 140d ods. 1 písm. a) stavebného zákona. Tieto doklady osvedčujú len technickú bezpečnosť zariadení v septembri a októbri 2025, no z povahy veci nič neuvádzajú o tom, na aký účel a či nepretržite od roku 2013 bola stavba užívaná.

dôkaz: Rozhodnutie MČ Bratislava - ZB č. 2018-2007/1582-1/Ry zo dňa 12.04.2018
Rozhodnutie MČ Bratislava - ZB č. 2024-2007/1582/Ry zo dňa 26.03.2024 – str. 2 a 3
Oznámenie o podanom odvolaní č. 2024-2007/1582-1/Ry zo dňa 31.05.2024 vrátane odvolania stavebníka (v prílohe)
Administratívny spis č. 2018-2007/1582/Ry (predložený odvolaciemu orgánu dňa 31.08.2026 pod č. 2026-2007/1582-2/Ry)

Advokátska kancelária JUDr. Margita Medveczká, LL.M.,
Drotárska cesta 68, 811 02 Bratislava, tel. 00421 2 5441 0502, akmm@akmm.eu, www.akmm.eu
Registrácia v zozname advokátov uvedenom SAK č. 1257, IČO: 36068110, IČ DPH: SK 1044263143

2026 10 27 odvolanie_fin.pdf

KÓPIA
28.10.2026
4514/2026

II.
Nesplnenie podmienky vlastníctva alebo iného práva k pozemku a absencia usporiadania pozemku (§ 140d ods. 1 písm. b) stavebného zákona)

Podľa ustanovenia § 140d ods. 1 písm. b) stavebného zákona môže stavebný úrad potvrdiť spôsobilosť stavby na užívanie len vtedy, ak vlastník stavby preukáže, že *„je vlastníkom pozemku alebo má iné právo k pozemku a došlo k usporiadaniu pozemku podľa osobitných predpisov"*. Táto zákonná podmienka v prejednávanej veci nebola splnená z nasledujúcich dôvodov:

Stavebný úrad na str. 5 a 6 napadnutého rozhodnutia oprel záver o existencii iného práva k pozemkom parc. č. 2638 a 2639 o Zmluvu o nájme pozemku zo dňa 21.10.2008. Prenajímateľ (vlastník pozemku) však od predmetnej nájomnej zmluvy platne odstúpil už v roku 2018, pričom stavebník zánik nájomného vzťahu pred správnymi orgánmi účelovo zatajil a predložil do spisu zaniknutú zmluvu. V čase podania žiadosti (28.07.2025) ani v čase vydania napadnutého rozhodnutia (07.10.2026) stavebník nedisponoval žiadnym platným právnym titulom (iným právom podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona) k pozemkom odvolateľa.

Navyše samotný stavebník s manželkou listom zo dňa 14.08.2026 požiadali odvolateľa o odkúpenie novovzniknutej parcely č. 2639/4 práve za účelom *‚definitívneho a trvalého urovnania všetkých doterajších vzťahov a zosúladenia vlastníctva pozemku s vlastníctvom stavby'*, čím sami výslovne priznali, že pozemok pod stavbou nie je majetkovoprávne usporiadaný.

dôkaz: Výpoveď zmluvy o nájme pozemku zo dňa 01.08.2018
Žiadosť Petra Fatyku a Ing. Dariny Fatykovej o odkúpenie parcely č. 2639/4 zo dňa 14.08.2026.

Aj v prípade, ak by nájomná zmluva zo dňa 21.10.2008 nebola zanikla, podľa jej čl. III (ako výslovne konštatuje sám stavebný úrad na str. 5 napadnutého rozhodnutia) boli nájomcovia oprávnení vybudovať na prenajatom pozemku výlučne *„rekreačnú chatu"*. Zmluva nikdy neudeľovala stavebníkovi právo postaviť na pozemkoch nebytovú budovu – *„Objekt Horáreň a sklad"* pre potreby lesného hospodárstva a poľovníctva.

Odkaz stavebného úradu na vyjadrenie bývalého predsedu Jozefa Blechu o údajnom „ústnom súhlase" na stavbu resp. rekonštrukciu chaty je právne irelevantný, nakoľko iné právo k pozemku podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona ani úkony pozemkového spoločenstva nemožno platne založiť neovereným ústnym prísľubom jednej osoby bez písomnej zmluvy schválenej príslušným orgánom spoločenstva.

2026 10 27 odvolanie_fin.pdf

KÓPIA
28.10.2026
4514/2026

Stavebný úrad pochybil, keď potvrdil spôsobilosť stavby na užívanie napriek tomu, že stavebník nepreukázal splnenie podmienky podľa § 140d ods. 1 písm. b), teda obe kumulatívne požiadavky tohto ustanovenia – t. j. že (1) je vlastníkom pozemku alebo má iné právo k pozemku a zároveň že (2) došlo k usporiadaniu pozemku podľa osobitných predpisov.

Stavebný úrad nesprávne vyložil zákonný pojem *„iné právo k pozemku"*. Podľa § 139 ods. 1 sa iným právom k pozemku v závislosti od povahy prípadu rozumie nájom alebo iná zmluva, z ktorých vyplýva právo uskutočniť a užívať konkrétnu stavbu. Nájomná zmluva z 21.10.2008 však jednak zanikla v roku 2018 a jednak z jej čl. III a čl. VI vyplýval súhlas výlučne na stavbu *„rekreačnej chaty"*, nie nebytovej budovy – horárne a skladu pre lesné hospodárstvo a poľovníctvo. Ústny prísľub tretej osoby, bývalého predsedu J. Blechu, nie je spôsobilým titulom zakladajúcim „iné právo k pozemku" podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona.

Dôrazne poukazujeme na to, že nájomná zmluva z roku 2008 už dlhé roky neplatí, pričom pôvodná chatka na parc. č. 2638 mala zastavanú plochu len 26 m². Lesné pozemkové spoločenstvo nikdy nedalo stavebníkovi súhlas na vybudovanie rozsiahleho zrubového domu a súvisiacich objektov (horárne, skladu, spevnených plôch a prístreškov) dosahujúcich v súčte podlahové a zastavané plochy v rozsahu stoviek m². Zrubový dom zrealizovaný stavebníkom je od samého počiatku nepovolenou („čiernou") stavbou postavenou na cudzom lesnom pozemku bez súhlasu vlastníkov.

III.
Rozpor stavby so záväznými regulatívmi funkčného využívania územia (§ 140d ods. 1 písm. c) stavebného zákona)

Podľa § 140d ods. 1 písm. c) stavebného zákona musí vlastník preukázať, že stavba nebola postavená v rozpore so záväznými regulatívmi funkčného využívania územia podľa záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie alebo záujmami chránenými podľa osobitných zákonov.

Stavebný úrad sa uspokojil s formálnym predložením stanoviska Hl. mesta SR Bratislavy č. MAGS OUIC 53641/2025-406397/Kuch zo dňa 24.06.2025 a vyjadrenia MČ Bratislava - Záhorská Bystrica č. MU ZB-709/2495/2025/JAL zo dňa 26.05.2025, pričom úplne odhliadol od obsahu vlastného administratívneho spisu, ktorý dokazuje, že stavebník uviedol dotknuté orgány do omylu fiktívnym premenovaním rekreačnej chaty na „horáreň a sklad":

Dotknuté pozemky parc. č. 2638 a 2639 sa podľa platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy nachádzajú vo funkčnej ploche kód funkcie 1001 – Les, ostatné lesné pozemky (stabilizované územie). Ako vyplýva priamo z rozhodnutia stavebného úradu č. 2024-2007/1582/Ry a z územnoplánovacej informácie č. MU ZB – 368/800/2024/JAL zo dňa 28.02.2024, v tomto území je stavba pre individuálnu rekreáciu (rekreačná chata) v priamom rozpore s územným

2026 10 27 odvolanie_fin.pdf

KÓPIA
28.10.2026
4514/2026

plánom, pričom v obmedzenom rozsahu sú v ňom prípustné len služobné byty v objektoch funkcie a technické zariadenia pre faunu a pestovanie rastlinného materiálu.

Od začatia konania o dodatočnom povolení stavby dňa 24.09.2007 až do roku 2024 (t. j. celých 17 rokov) bola predmetná stavba v konaniach vedených pod č. 2018-2007/1582/Ry, č. 2024-2007/1582/Ry a č. 2026-2007/1582/Ry definovaná výlučne ako „Objekt individuálnej rekreácie - drevená zrubová chata, lokalita Včelín". Rozpor tejto stavby s územným plánom skonštatoval nielen nadriadený orgán (Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky v rozhodnutí č. OU-BA-OVBP2-2015/79640/KVJ zo dňa 08.10.2015), ale aj dozorujúci prokurátor Okresnej prokuratúry Bratislava IV JUDr. Papulák (spis č. Pd 62/22/1104-19) pri nahliadnutí do spisu dňa 14.11.2023, ktorý výslovne uviedol, že rozpor stavby s územným plánom je dôvodom na okamžité nariadenie odstránenia stavby.

Sám stavebník v roku 2018 a opätovne dňa 19.02.2024 (pod č. MAGS OOUOD 48391/2024-97748) požiadal Magistrát hl. mesta SR Bratislavy o zmenu územného plánu pre parc. č. 2638 a 2639 z funkcie 1001 (les) na funkciu 102 (malopodlažná zástavba obytného územia), resp. v roku 2024 na funkciu 1203 (záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality). Vo svojej žiadosti z 19.02.2024 stavebník výslovne uviedol: *„úprava ÚPN je navrhovaná za účelom dodatočného povolenia stavby na tejto parcele a úpravy existujúcej stavby na parcele č. 2638, čo je podmienené zmenou aktuálne platného Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy"*.

Keď stavebník so zmenou územného plánu neuspel, účelovo dal v roku 2024 vypracovať projektovú dokumentáciu s názvom *„Objekt služobných bytov poľovníctva a sklad"* (pre potreby konania o vyňatí lesného pozemku) a následne v októbri 2025 projekt skutkového stavu s názvom *„Objekt Horáreň a sklad"*, kde deklaroval účel nebytovej budovy slúžiacej pre potreby lesného hospodárstva a poľovníctva. Stavebník Peter Fatyka však nie je obhospodarovateľom lesa, nie je subjektom lesného hospodárstva ani užívateľom poľovného revíru na pozemkoch vo vlastníctve Lesného pozemkového spoločenstva v Záhorskej Bystrici. Ide o zjavnú simuláciu účelu stavby s cieľom obísť záväzné regulatívy územného plánu, ktoré na danom území rekreačnú chatu zakazujú.

Stavebný úrad vyššie uvedené informácie a dôkazy má priamo v administratívnom spise alebo ich vie zo svojej úradnej činnosti. Týmto formalistickým postupom, pri ktorom stavebný úrad vedome zatvoril oči pred skutočným charakterom stavby a obsahom vlastného spisu, a tým, že sa stavebný úrad so skutočnosťami vyplývajúcimi zo spisu nevysporiadal, zaťažil svoje rozhodnutie vadou nepreskúmateľnosti. Tým stavebný úrad hrubo porušil ustanovenia § 140d ods. 1 písm. c), § 140d ods. 5 v spojení s § 81 ods. 1, § 43c ods. 1, § 140b ods. 1 a 3 a § 126 ods. 1 stavebného zákona, ako aj § 3 ods. 1, § 3 ods. 5 druhá veta, § 32 ods. 1, § 34 ods. 5 a § 47 ods. 3 správneho poriadku.

Advokátska kancelária JUDr. Margita Medveczká, LL.M.,
Drotárska cesta 68, 811 02 Bratislava, tel. 00421 2 5441 0502, akmm@akmm.eu, www.akmm.eu
Registrácia v zozname advokátov uvedenom SAK č. 1257, IČO: 36068110, IČ DPH: SK 1044263143

2026 10 27 odvolanie_fin.pdf

KÓPIA
28.10.2026
4514/2026

Dôkaz: Rozhodnutie MČ Bratislava - Záhorská Bystrica o nariadení odstránenia stavby č. 2024-2007/1582/Ry zo dňa 26.03.2024

IV.
Procesné vady, prekážka neskončeného konania a vnútorná rozpornosť výroku

Napadnuté rozhodnutie trpí závažnými procesnými vadami a vnútornými rozpormi, ktoré spôsobujú jeho nezákonnosť, zmätočnosť a nepreskúmateľnosť:

A) Stavebný úrad v odôvodnení na str. 4 uvádza, že konanie o dodatočnom povolení stavby bolo zastavené rozhodnutím č. 2026-2007/1582/Ry zo dňa 08.07.2026. Proti tomuto rozhodnutiu o zastavení konania však bolo podané odvolanie, ktoré stavebný úrad predložil Regionálnemu úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava dňa 31.08.2026 pod č. 2026-2007/1582-2/Ry. Teda konanie o dodatočnom povolení stavby č. 2026-2007/1582/Ry nie je právoplatne skončené a stále prebieha, čo v zmysle § 55 ods. 1 správneho poriadku procesne bráni vydaniu rozhodnutia podľa § 140d stavebného zákona.

Navyše, konanie č. 2026-2007/1582/Ry sa týkalo výlučne stavby *„Objekt individuálnej rekreácie - drevená zrubová chata"* na pozemku parc. č. 2639, zatiaľ čo v napadnutom rozhodnutí stavebný úrad bez akéhokoľvek vysvetlenia legalizuje dve stavby (horáreň SO 01 na parc. č. 2638 a sklad SO 02 na parc. č. 2639/7), pričom v časti o preukázaní podmienok podľa § 140d ods. 3 stavebného zákona preberá doklady z konania o dodatočnom povolení inej stavby.

Uvedeným postupom stavebný úrad nerešpektoval odkladný účinok podaného odvolania a prekážku neskončeného konania, čo je v rozpore s § 88a ods. 11 a § 140d ods. 4 a 5 stavebného zákona v spojení s § 29 ods. 1, § 40 ods. 1 a § 55 ods. 1 správneho poriadku.

B) Vo výrokovej časti napadnutého rozhodnutia (str. 1, časť *„popis stavby"*) stavebný úrad uvádza, že objekt horárne (SO 01) má 1PP, 1NP a podkrovie a *„má tvar obdĺžnika s celkovými pôdorysnými rozmermi 7,60 x 9,35 m"*. Súčin pôdorysných rozmerov 7,60 m a 9,35 m predstavuje plochu 71,06 m², avšak stavebný úrad v tom istom odseku výroku uvádza, že *„zastavaná plocha horárne je 138,00 m²"*, *„podlahová plocha SO 01 je 216,23 m²"* a zároveň *„celková podlahová plocha nadzemnej časti stavby je 78,89 m²"*. Tieto údaje si navzájom odporujú (nie je možné, aby stavba s pôdorysom 7,60 x 9,35 m mala zastavanú plochu 138,00 m² a pri 1NP a podkroví mala celkovú nadzemnú podlahovú plochu len 78,89 m², no súčasne celkovú podlahovú plochu 216,23 m²), čo robí výrok rozhodnutia neurčitým a vecne nepreskúmateľným.

Advokátska kancelária JUDr. Margita Medveczká, LL.M.,
Drotárska cesta 68, 811 02 Bratislava, tel. 00421 2 5441 0502, akmm@akmm.eu, www.akmm.eu
Registrácia v zozname advokátov uvedenom SAK č. 1257, IČO: 36068110, IČ DPH: SK 1044263143

2026 10 27 odvolanie_fin.pdf

KÓPIA
28.10.2026
4514/2026

Stavebný úrad tak porušil základnú zásadu správneho konania, že výrok jeho rozhodnutia musí byť presný, určitý a vnútorne bezrozporný, najmä pokiaľ ide o vymedzenie miesta, účelu a technických parametrov kolaudovanej stavby. Rozhodnutie tak trpí vadou neurčitosti a vnútornej rozpornosti.

Tým stavebný úrad porušil § 47 ods. 2 správneho poriadku v spojení s § 140d ods. 5, § 82 ods. 2 stavebného zákona a § 20 ods. 2 písm. c) vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z..

C) Stavebný úrad nedal možnosť účastníkom konania možnosť vyjadriť sa k podkladom rozhodnutia, čím porušil § 33 ods. 2 správneho poriadku.

Keďže stavebný úrad do spisu č. 2025/978/Ry prevzal viaceré doklady z iného spisu č. 2018-2007/1582/Ry, ktorý bol v čase ústneho pojednávania dňa 29.09.2026 fyzicky na odvolacom orgáne (od 31.08.2026), účastníci konania sa na ústnom pojednávaní dňa 29.09.2026 objektívne nemohli oboznámiť s kompletným spisovým materiálom, z ktorého stavebný úrad vychádzal, čím došlo k porušeniu § 33 ods. 2 správneho poriadku.

D) Odôvodnenie rozhodnutia na str. 4 až 7 neobsahuje žiadnu reálnu správnu úvahu, ako sa stavebný úrad vysporiadal s námietkami z ústneho pojednávania zo dňa 29.09.2026, ani z akých dôkazov v spise vychádzal pri jednotlivých záveroch. Z uvedeného dôvodu je rozhodnutie nepreskúmateľné pre nedostatok dôvodov. Tým stavebný úrad porušil § 3 ods. 1 až 5, § 32 ods. 1, § 46 a § 47 ods. 3 správneho poriadku.

E) Pozemky, na ktorých je stavba a jej okolie tvoria spoločnú nehnuteľnosť v zmysle zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách, s ktorou nemôže disponovať tretia osoba bez rozhodnutia orgánov spoločenstva a súhlasu spoluvlastníkov. V konaní o vyňatí pozemku z lesného pôdneho fondu a jeho zápise v katastri nehnuteľností došlo k rozdeleniu a zmene druhu pozemku tvoriaceho spoločnú nehnuteľnosť (z lesného pozemku na ostatnú plochu) bez vedomia a súhlasu Lesného pozemkového spoločenstva.

Takto vykonaný zápis vyňatia v katastri nehnuteľností je preto vecne a právne nesprávny. Navyše v zmysle § 3 ods. 1 písm. g) a ods. 2 zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch pozemok, na ktorom bol lesný porast odstránený postavením protiprávne čiernej stavby, zo zákona naďalej zostáva lesným pozemkom, na ktorom z hľadiska ochrany lesného pôdneho fondu aj územného plánu nemôžu byť postavené a legalizované objekty a spevnené plochy uvádzané stavebníkom.

2026 10 27 odvolanie_fin.pdf

KÓPIA
28.10.2026
4514/2026

V.
Záver

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, z ktorých jednoznačne vyplýva, že v konaní neboli splnené kumulatívne podmienky § 140d ods. 1 písm. a), b), c) a d), pričom prvostupňový orgán ani nezistil skutočný stav veci ako mu ukladá § 32 a nasl. správneho poriadku navrhujeme, aby odvolací orgán – Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava – podľa § 59 ods. 2 a 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok):

I. napadnuté rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica č. 2026-25/978/D/12/Ry (Č.sp. 2025/978/Ry) zo dňa 07.10.2026 v celom rozsahu Z R U Š I L,

II. a vec vrátil prvostupňovému správnemu orgánu na ďalšie konanie a nové rozhodnutie so záväzným právnym názorom na zamietnutie žiadosti o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie a pokračovanie v konaní o odstránení nepovolenej stavby (prípadne aby odvolací orgán sám rozhodnutie zmenil tak, že žiadosť stavebníka o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie zamieta).

S úctou

Lesné pozemkové spoločenstvo v Záhorskej Bystrici
v zast.

JUDr. Margita Medveczká, LL.M.
advokátka

Advokátska kancelária JUDr. Margita Medveczká, LL.M.,
Drotárska cesta 68, 811 02 Bratislava, tel. 00421 2 5441 0502, akmm@akmm.eu, www.akmm.eu
Registrácia v zozname advokátov uvedenom SAK č. 1257, IČO: 36068110, IČ DPH: SK 1044263143

2026 10 27 odvolanie_fin.pdf