



Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Trenčín  
Oddelenie štátnej stavebnej správy  
Brnianska 2038/1, 911 05 Trenčín

Trenčín, 04.06.2024  
Číslo: OU-TN-OVBP2-2024/014122  
13635/2024-Pn

## ROZHODNUTIE Verejná vyhláška

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Trenčín, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej len „odvolací orgán“) ako správny orgán príslušný podľa § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) v spojení s § 4a písm. a) zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a v spojení s § 118 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), na základe spoločného odvolania účastníkov konania: Ing. Roman Hrádel a Emília Hrádelová, obaja bytom Hlboká 743/16, 972 45 Bystričany (ďalej len „odvolatelia“) preskúmal rozhodnutie obce Bystričany č. OcÚ/2023/709/460/SOÚ zo dňa 13.12.2023 v odvolacom konaní a

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

Odvolací orgán podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku **z r u š u j e** rozhodnutie obce Bystričany č. OcÚ/2023/709/460/SOÚ zo dňa 13.12.2023 a vec **v r a c i a** tomuto správnomu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

### Odôvodnenie:

Obec Bystričany (ďalej len „prvostupňový orgán“) ako stavebný úrad vykonávajúci prenesený výkon štátnej správy podľa § 117 ods. 1 stavebného zákona vydal dňa 13.12.2023 rozhodnutie č. OcÚ/2023/709/460/SOÚ (ďalej len „prvostupňové rozhodnutie“), ktorým povolil zmenu stavby pred jej dokončením „Bytový dom“ na pozemku C-KN parc. č. 61 v katastrálnom území Bystričany, pre stavebníka: NELL KAPITAL s.r.o. (v prvostupňovom rozhodnutí je chybou v písaní nesprávne uvedený stavebník NELL KAPITALS s.r.o. - pozn. odvolacieho orgánu), so sídlom Dunajská 4, 811 08 Bratislava, v zast. ZNALING s.r.o., so sídlom Podhradská 123/132, 972 42 Lehota pod Vtáčnikom (ďalej len „stavebník“).

Prvostupňové rozhodnutie bolo doručované verejnou vyhláškou v obci Bystričany vyvesenej dňa 18.12.2023 a zvesenej dňa 05.01.2024. Prvostupňové rozhodnutie obsahovalo poučenie podľa § 47 ods. 4 správneho poriadku o možnosti podať proti nemu odvolanie.

Proti prvostupňovému rozhodnutiu podali odvolatelia spoločné odvolanie s doručením prvostupňovému orgánu dňa 22.01.2024. Z predloženého administratívneho spisu odvolací orgán zistil, že prvostupňové rozhodnutie bolo doručované účastníkom konania verejnou vyhláškou bez toho, aby prvostupňový orgán náležite odôvodnil dôvod doručovania verejnou vyhláškou a rovnako uviedol i identifikáciu účastníkov konania. Nakoľko z administratívneho spisu nie je jednoznačne zrejmé, či v danom prípade boli splnené zákonné podmienky na doručovanie verejnou vyhláškou, odvolací orgán postupoval v zmysle § 27 ods. 4 správneho poriadku a to, že v pochybnostiach sa považuje lehota za zachovanú, pokiaľ sa nepreukáže opak, teda podané spoločné odvolanie odvolateľov vzhľadom na nesprávny postup prvostupňového orgánu vyhodnotil ako podané včas.

Odvolatelia v spoločnom odvolaní uvádzajú, že spôsob vyhlásenia a zmeny uvedené v prvostupňovom rozhodnutí sú v rozpore s územným plánom obce, so stavebným zákonom a so všeobecne záväznými právnymi normami v Slovenskej republike. Ide hlavne o nasledovné pripomienky:

1. Nedodržanie vzdialeností stavebných častí od hranice susediaceho pozemku v ich vlastníctve, v dôsledku čoho dôjde k obmedzeniu užívania ich pozemku na určený účel. Podľa odvolateľov by stavba mala byť osadená minimálne 4 m od ich pozemku (rozpor s § 6 vyhlášky č. 532/2002 Z. z.), pričom namietajú, že táto skutočnosť nebola riešená ani v územnom rozhodnutí. Odvolatelia majú za to, že prvostupňový orgán mal túto skutočnosť preskúmať a od stavebníka požadovať posunutie stavby 4 m od hranice s ich pozemkom a to z dôvodu, že ide o povolenie bytového domu s viacerými bytovými jednotkami s dvoma nadzemnými podlažiami a obytnými podkrovnými priestormi s orientovaním okien na ich spoločný pozemok.
2. Neriešenie počtu parkovacích miest k počtu bytových jednotiek k novovzniknutej stavbe ako aj k susednej stavbe, ktoré sú umiestnené na pozemkoch C-KN parc. č. 60, 61 a 64.
3. Nedodržanie normy prístupovej cesty a chodníka k počtu bytových jednotiek v novovzniknutej stavbe ako aj v susednej stavbe, ktoré sú umiestnené na pozemkoch C-KN parc. č. 60, 61 a 64.
4. Prvostupňový orgán sa v prvostupňovom rozhodnutí nevysporiadal s podmienkou Hasičského a záchranného zboru v Prievidzi v stanovisku č. ORHZ-PD1-2023/000758 zo dňa 09.10.2023, v ktorej sa uvádza, že z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby pri požiarom nebezpečenstve je nutné zasiahnuť do priestorov susedných pozemkov, čo je potrebné riešiť napr. súhlasom vlastníka pozemku, kde zasahuje požiarne nebezpečný priestor.
5. Prvostupňové rozhodnutie nerieši oplotenie stavby, keďže stavba je situovaná v zastavanej časti a tým je dotknuté využitie viacerých susediacich pozemkov na ich pôvodný účel.
6. Spôsobom rozhodnutia ako zmena nedokončenej stavby je zmätočná, nakoľko zmena nedokončenej stavby je takého rozsahu, že je potrebné tieto zmeny prerokovať v riadnom ústnom konaní a miestnom šetrení, na ktorom by sa mohli vyjadriť k predmetným zmenám, ako aj k realizácii tejto stavby.

Prvostupňový orgán v súlade s § 56 správneho poriadku listom č. OcÚ/2023/709/460/SOÚ zo dňa 31.01.2024 upovedomil verejnou vyhláškou ostatných účastníkov konania o podanom odvolaní a umožnil im k podanému odvolaniu vyjadriť sa v lehote do 8 pracovných dní odo dňa doručenia tohto upovedomenia.

K obsahu podaného odvolania sa dňa 15.02.2024 vyjadril stavebník. K námietke odvolateľov ohľadom nedodržania vzdialeností stavebník uviedol, že námietka je nedôvodná. Podľa stavebníka stavba spĺňa všetky všeobecné technické požiadavky na výstavbu (požiadavky na územnotechnické riešenie výstavby, požiadavky na stavebnotechnické riešenie stavby a požiadavky na účelové riešenie stavby) v zmysle vyhlášky č. 532/2002 Z. z., pričom umiestnenie stavby je taktiež v súlade s § 6 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. Stavebník poukázal na to, že v danom prípade na susednom pozemku nie je existujúci objekt/stavba. Navrhované osadenie stavby na pozemku je vhodné, logické a v súlade s právnymi predpismi. Rovnako stavba spĺňa podmienku minimálnej vzdialenosti od spoločnej hranice pozemku 2 m. Stavebník uviedol, že odvolatelia nemôžu tvrdiť, že stavba je umiestnená na hranici pozemku. K námietke odvolateľov ohľadom neriešenia počtu parkovacích miest stavebník uviedol, že námietka je nedôvodná. Počet parkovacích miest k stavbe bol navrhnutý v zmysle STN 73 6110/Z2, Tabuľka 20 – Základné ukazovatele pri návrhu odstavných a parkovacích stojísk. Norma stanovuje pre stavbu 8 parkovacích miest, teda norma je dodržaná, projekt daný počet obsahuje. Stavebník dal do pozornosti tú skutočnosť, že projekt susednej stavby „Rodinný dom s 3 b.j.“ nie je predmetom tohto konania, a preto je v tejto časti námietka úplne bez významu. Napriek tomu poukázal na to, že projekt oboch stavieb obsahuje 13 parkovacích miest, čo prevyšuje normou stanovený počet, pričom norma je dodržaná aj pre každú stavbu samostatne. K námietke odvolateľov ohľadom nedodržania normy prístupovej cesty a chodníka stavebník uviedol, že námietka je nedôvodná. Projekt stavby je podľa stavebníka v súlade s vyhláškou č. 94/2004 Z. z. (§ 82 ods. 4 a 5 cit. zákona), STN 73 0802 až STN 73 0802/Z2/O3 Požiarna bezpečnosť stavieb (čl. 10.2.1.2, čl. 10.2.2.1). K námietke odvolateľov ohľadom zásahu požiarne nebezpečného priestoru do susedného pozemku stavebník uviedol, že námietka je nedôvodná. Stanovisko Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Prievidzi zo dňa 09.10.2023 obsahovalo súhlas so zmenou stavby pred dokončením s pripomienkou tam uvedenou a zohľadnenou v rozhodnutí. Pripomienka je podľa stavebníka takého charakteru, že jej splnenie je možné viacerými spôsobmi počas výstavby, pričom jej splnenie bude predmetom vyhodnotenia v kolaudačnom konaní. Z tohto dôvodu pripomienka nie je dôvodom, pre ktorý by bolo potrebné považovať prvostupňové rozhodnutie za rozporné so stavebným zákonom alebo inými právnymi predpismi. Stavebník dal do pozornosti tú skutočnosť, že v dôsledku uvedeného stanoviska je naplánovaná úprava projektovej dokumentácie tak, aby požiarne nebezpečný priestor už vôbec nezasahoval do priestoru susedných pozemkov, a to za súčinnosti Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Prievidzi. K námietke odvolateľov týkajúcej sa oplotenia stavby stavebník uviedol, že námietka je nedôvodná. Stavebník uviedol, že vyhláška č. 532/2002 Z. z. nestanovuje žiadne obmedzujúce podmienky/technické požiadavky na výstavbu oplotenia ani sa v tejto súvislosti neodvoláva na žiadnu konkrétnu normu. Pri stavbe oplotenia je potrebné, aby sa stavba vopred ohlásila stavebnému úradu. Oplotenie zo strany suseda s p. č. 58 nebolo predmetom riešeného návrhu, nakoľko ide o existujúce oplotenie. Oplotenie zo strany

komunikácie bolo súčasťou návrhu a nijakým spôsobom neobmedzuje využitie susediacich pozemkov, nakoľko oplotenie je navrhnuté na pozemku stavebníka. Oplotenie smerom na susedné pozemky s p.č. 50/28, 50/29, 59, 62, 64, 65, 66, 67, 70/1 a 70/2, k. ú. Bystričany je navrhnuté na pozemku stavebníka. K námietke odvolateľov týkajúcej sa spôsobu rozhodnutia stavebník uviedol, že námietka je nedôvodná. Stavebník poukázal na ust. § 61 ods. 2 stavebného zákona. Stavebník uviedol, že sa nemôže objektívne vyjadriť ku skutočnosti, ako sú stavebnému úradu známe pomery staveniska, ale vzhľadom na geografickú blízkosť stavebného úradu a miesta stavby ako aj na okolnosť, že pôvodným stavebníkom pri návrhu na vydanie stavebného povolenia bola samotná obec Bystričany, s najväčšou pravdepodobnosťou je možné povedať, že prvostupňovému orgánu sú pomery staveniska dobre známe. Stavebník uviedol, že sa však môže vyjadriť k tomu, že žiadosť poskytovala prvostupňovému orgánu dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej zmeny stavby. Stavebník zdôraznil, že v danom prípade ide o zmenu už právoplatného stavebného povolenia a navrhovaná zmena stavby je úplne nezásadnou zmenou plánovanej stavby s právoplatným stavebným povolením. Odvolatelia sa snažia podľa stavebníka navodiť dojem, že zmena stavby je zásadného rozsahu, avšak ide len o nezásadnú zmenu výšky bytového domu a zobytnenie podkrovia, ktoré samé o sebe je už súčasťou projektu stavby s právoplatným stavebným povolením. S poukazom na uvedené stavebník považuje prvostupňové rozhodnutie za zákonné a správne, a preto navrhol, aby odvolací orgán odvolanie zamietol a prvostupňové rozhodnutie potvrdil.

Prvostupňový orgán o odvolaní sám nerozhodol v rámci autoremedúry, a preto ho podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku predložil dňa 06.03.2024 spolu so súvisiacim spisovým materiálom odvolaciemu orgánu.

Odvolací orgán listom č. OU-TN-OVBP2-2024/014122, 07802/2024 zo dňa 29.04.2024 požiadal Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky (ďalej len „Úrad“) ako príslušný nadriadený orgán o predĺženie lehoty na vydanie rozhodnutia o odvolaní v zmysle § 49 ods. 2 správneho poriadku o 60 dní. Predmetnú žiadosť odvolací orgán zaslal na vedomie účastníkom konania verejnou vyhláškou.

Dňa 06.05.2024 bol odvolaciemu orgánu doručený od Úradu list č. 02237/2024-5.1.1, 08983/2024-BOK zo dňa 06.05.2024 a dňa 13.05.2024 list č. 02237/2024-5.1.1, 09872/2024-BOK zo dňa 13.05.2024, ktorým bolo vyhovené žiadosti odvolacieho orgánu o predĺženie lehoty na vydanie rozhodnutia o odvolaní. Úrad predĺžil lehotu pre vydanie rozhodnutia o odvolaní na 90 dní odo dňa doručenia odvolania na odvolací orgán.

Odvolací orgán listom č. OU-TN-OVBP2-2024/014122, 10816/2024-Pn zo dňa 17.05.2024 upovedomil verejnou vyhláškou účastníkov konania o predĺžení lehoty nadriadeným orgánom.

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. Podľa nasl. ods. 2 ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak

odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí. Podľa nasl. ods. 3 pokiaľ je to vhodnejšie najmä z dôvodov rýchlosti alebo hospodárnosti, rozhodnutie zruší a vec vráti správneho orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie.

Odvolací orgán po predložení odvolania spolu so spisom pristúpil k preskúmaniu prvostupňového rozhodnutia a s ním súvisiaceho spisového materiálu podľa § 59 správneho poriadku. Zo spisového materiálu vyplýva:

Dňa 06.11.2023 stavebník predložil prvostupňovému orgánu žiadosť o vydanie stavebného povolenia na zmenu stavby pred jej dokončením „Bytový dom“ na pozemkoch C-KN parc. č. 60 a 61 v katastrálnom území Bystričany. K žiadosti bola pripojená okrem iného projektová dokumentácia z 09/2023 vypracovaná zodpovedným projektantom: Ing. Peter Strapko, č. osv. 6446\*I1, BEELI s.r.o., Bojná 329, 956 01 Bojná.

Na predmetnú stavbu bolo pôvodnému stavebníkovi obci Bystričany vydané územné rozhodnutie o umiestnení stavby pod č. 890/2021/261/SOÚ zo dňa 30.09.2021, právoplatné dňa 04.11.2021 a stavebné povolenie pod č. 40/2022/20/SOÚ zo dňa 01.08.2022, právoplatné dňa 06.09.2022.

Prvostupňový orgán listom č. OcÚ/2023/709/460/SOÚ zo dňa 09.11.2023 oznámil účastníkom konania začatie konania o zmene stavby pred jej dokončením s upustením od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania podľa § 61 ods. 1 a 2 a § 68 ods. 2 stavebného zákona. V oznámení prvostupňový orgán uviedol, že navrhovaná zmena stavby spočíva v prestavbe neobytného podkrovia v bytovom dome na obytné, čím sa vytvoria ďalšie 2 byty. Prvostupňový orgán v oznámení uviedol, že účastníci konania môžu svoje námietky a pripomienky uplatniť najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia s poučením o tom, že na neskoršie podané námietky a pripomienky sa neprihliadne. V rozdeľovníku oznámenia je uvedené, že sa doručuje „ostatným účastníkom konania verejnou vyhláškou“.

Dňa 13.12.2023 vydal prvostupňový orgán prvostupňové rozhodnutie, ktorým povolil zmenu stavby pred jej dokončením „Bytový dom“. Vo výroku prvostupňového rozhodnutia prvostupňový orgán uviedol, že zmena stavby spočíva v zmene výškového umiestnenia - max. výška stavby bytového domu bude + 9,975 m podľa výkresu č. AA 06 Rez A- A, ako i v zmene dispozičného riešenia - vytvorenie obytného podkrovia z neobytného: vytvorenie 2 bytových jednotiek. Pre uskutočnenie zmeny stavby pred jej dokončením prvostupňový orgán zároveň vo výrokovej časti prvostupňového rozhodnutia určil podmienky.

Odvolací orgán po preskúmaní prvostupňového rozhodnutia a s ním súvisiaceho spisového materiálu v celom rozsahu, posúdení spoločného odvolania a vyjadrenia k nemu a na základe výsledku vlastného zisťovania a hodnotenia dôkazov v konaní o odvolaní, súčasťou ktorých bolo porovnanie s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, zistil dôvody na zrušenie prvostupňového rozhodnutia a vrátenie veci na nové prejednanie a rozhodnutie.

Podľa § 142l ods. 1 stavebného zákona konania začaté na stavebnom úrade podľa doterajších predpisov, ktoré neboli právoplatne skončené rozhodnutím vo veci do 31. marca 2024, sa dokončia podľa predpisov účinných do 31. marca 2024.

Podľa § 68 ods. 1, 2 stavebného zákona stavebný úrad môže v odôvodnených prípadoch na žiadosť stavebníka povoliť zmenu stavby ešte pred jej dokončením. V rozsahu, v akom sa zmena dotýka práv, právom chránených záujmov alebo povinností účastníkov stavebného konania, ako aj záujmov chránených dotknutými orgánmi, prerokuje stavebný úrad žiadosť a vydá rozhodnutie, ktorým buď zmenu stavby povolí, pričom rozhodne aj o prípadných námietkach účastníkov a určí podľa potreby ďalšie záväzné podmienky, alebo žiadosť zamietne. Na konanie o zmene sa primerane vzťahujú ustanovenia o stavebnom konaní.

Podľa § 139b ods. 4 stavebného zákona zmenami stavieb pred ich dokončením sa rozumejú zmeny vo vzťahu k stavebnému povoleniu, prípadne vo vzťahu k dokumentácii stavby overenej stavebným úradom v stavebnom konaní.

Podľa § 11 ods. 1 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška č. 453/2000 Z. z.“) žiadosť o povolenie zmeny stavby pred jej dokončením obsahuje

- a) meno, priezvisko (názov) a adresu (sídlo) stavebníka,
- b) označenie stavby a časti, ktorej sa zmena týka,
- c) opis zmien a ich porovnanie so stavebným povolením a overenou projektovou dokumentáciou.

Podľa § 11 ods. 2 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. k žiadosti o povolenie zmeny stavby pred jej dokončením sa prikladá

- a) projektová dokumentácia v troch vyhotoveniach, ktorá obsahuje
  1. súhrnnú správu obsahujúcu údaje ustanovené v § 9 ods. 1 písm. a) a b) v rozsahu navrhovanej zmeny vrátane údajov, či navrhovaná zmena stavby bude mať účinok na okolie stavby, životné prostredie alebo užívanie stavby,
  2. situačný výkres, ak sa mení vonkajšie pôdorysné alebo výškové usporiadanie stavby,
  3. stavebné výkresy v rozsahu navrhovanej zmeny,
  4. ak ide o zásah do nosnej konštrukcie, statické posúdenie navrhovanej zmeny,
- b) doklady o prerokovaní s orgánmi štátnej správy, ktorých záujmy sú navrhovanou zmenou stavby dotknuté.

Podľa § 61 ods. 1 stavebného zákona stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania dotknutým orgánom, všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním. Súčasne ich upozorní, že svoje námietky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokovaní územného plánu zóny, sa neprihliada. Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o stavebné povolenie úplná.

Podľa § 61 ods. 2 stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2024 od miestneho zisťovania, prípadne aj od ústneho pojednávania môže stavebný úrad upustiť, ak sú mu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby.

Podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona pri líniových stavbách alebo v odôvodnených prípadoch aj pri zvlášť rozsiahlych stavbách, stavbách s veľkým počtom účastníkov konania stavebný úrad upovedomí účastníkov o začatí stavebného konania verejnou vyhláškou najmenej 15 dní pred konaním miestneho zisťovania, prípadne ústneho pojednávania, a ak sa nekoná ústne pojednávanie, pred uplynutím lehoty určenej podľa odseku 3.

Podľa § 62 ods. 3 stavebného zákona stavebný úrad zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov, ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenie účastníkov konania a ich námietky.

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

Podľa § 24 ods. 1 správneho poriadku dôležité písomnosti, najmä rozhodnutia, výzvy a predvolania, sa doručujú do vlastných rúk adresátovi alebo osobe, ktorá sa preukáže jeho splnomocnením na preberanie zásielok.

Podľa § 26 ods. 1 správneho poriadku doručenie verejnou vyhláškou použije správny orgán v prípade, keď účastníci konania alebo ich pobyt nie sú mu známi, alebo pokiaľ to ustanovuje osobitný zákon.

Podľa § 32 ods. 1 správneho poriadku správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstarat' potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

Podľa § 33 ods. 2 správneho poriadku správny orgán je povinný dať 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.

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 § 47 ods. 3 správneho poriadku v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.

Odvolačný orgán dospel k záveru, že prvostupňový orgán postupoval v konaní procesne nesprávne, nezistil presne ani úplne skutočný stav veci a za tým účelom si nezaobstaral potrebné podklady pre rozhodnutie v zmysle § 32 ods. 1 správneho poriadku, dostatočným spôsobom nezabezpečil procesné práva účastníkov konania a prvostupňové rozhodnutie bolo vydané v rozpore so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi.

V konaní o zmene stavby pred jej dokončením ust. § 68 ods. 2 a § 61 ods. 4 stavebného zákona umožňujú, aby pri líniových stavbách alebo v odôvodnených prípadoch aj pri zvlášť rozsiahlych stavbách, stavbách s veľkým počtom účastníkov konania boli účastníci konania upovedomení o začatí konania verejnou vyhláškou. Ako vyplýva z § 26 ods. 1 správneho poriadku doručenie verejnou vyhláškou je možné aj v prípade, ak účastníci konania alebo ich pobyt nie sú správne orgánu známi. Splnenie zákonných podmienok pre oznamovanie verejnou vyhláškou je síce na posúdení stavebného úradu, ale stavebný úrad musí dôvod doručovania verejnou vyhláškou vždy náležite odôvodniť.

Pochybenie prvostupňového orgánu majúce za následok nezákonnosť prvostupňového rozhodnutia spočíva v tom, že doručoval písomnosti (oznámenie o začatí konania, prvostupňové rozhodnutie, upovedomenie o podanom odvolaní) účastníkom konania verejnou vyhláškou, ale neuviedol konkrétny zákonný dôvod tohto doručovania a ani neuviedol ktorým konkrétnym účastníkom (známym alebo neznámym) je písomnosť takto doručovaná. V písomnostiach vrátane prvostupňového rozhodnutia je len stroho uvedené, že písomnosť má povahu „verejnej vyhlášky“. V rozdeľovníkoch písomností je uvedené, že verejnou vyhláškou sa doručuje „ostatným účastníkom konania“, čo je zmatečné, nakoľko nie je zrejmé, ktorí účastníci sú považovaní za ostatných účastníkov konania. Z tohto dôvodu sa prvostupňový orgán náležite nevysporiadal ani s identifikáciou účastníkov konania. Prvostupňový orgán mal zistiť okruh účastníkov konania v súlade s § 68 ods. 2 v spojení s § 59 ods. 1 stavebného zákona. S poukazom na uvedené skutočnosti odvolací orgán nevie náležite vyhodnotiť, či v danom prípade boli splnené zákonné podmienky na doručovanie písomností verejnou vyhláškou. Nesprávny spôsob doručovania v danom prípade mohol mať zásadný vplyv na možnosť uplatnenia práv účastníkov konania, nakoľko sa o prebiehajúcim konaní nemuseli skutočne dozvedieť. V nadväznosti na uvedené odvolací orgán konštatuje, že prvostupňový orgán postupoval v rozpore so zákonom, nakoľko účastníci konania mohli byť významne ukrátení na svojich právach. Z týchto dôvodov je prvostupňové rozhodnutie nepreskúmateľné.

Odvolačný orgán ďalej zistil, že prvostupňový orgán doručoval písomnosti vrátane prvostupňového rozhodnutia niektorým účastníkom konania i do vlastných rúk. Odvolací orgán preto upozorňuje, že pokiaľ stavebný úrad doručuje písomnosti verejnou vyhláškou (v prípadoch vymedzených v § 61 ods. 4 a 5 stavebného zákona), je vylúčené, aby niektorým účastníkom konania bolo rozhodnutie doručované do vlastných rúk podľa § 24 správneho poriadku. V takom prípade doručenie písomného vyhotovenia písomnosti do vlastných rúk niektorým účastníkom nemá právny účinok doručenia. Právny účinok doručenia nastáva až pätnástym dňom od vyvesenia písomnosti na úradnej tabuli. Ak stavebný úrad doručuje verejnou vyhláškou len neznámym účastníkom konania a nejde súčasne o iný dôvod takéhoto doručovania (napr. stavba



s veľkým počtom účastníkov konania), verejnou vyhláškou doručuje len týmto neznámym účastníkom konania, pričom ostatným známym účastníkom konania doručuje riadne spôsobom podľa správneho poriadku (dôležitú písomnosť do vlastných rúk).

Z administratívneho spisu ďalej odvolací orgán zistil, že prvostupňový orgán i nedostatočne preskúmal, či predložená žiadosť o povolenie zmeny stavby pred dokončením obsahuje všetky náležitosti stanovené v stavebnom zákone a vo vykonávacej vyhláške. Odvolací orgán poukazuje na to, že predložená žiadosť neobsahuje náležitosť uvedenú v § 11 ods. 1 písm. c) vyhlášky č. 453/2000 Z. z., absentuje opis zmien a ich porovnanie so stavebným povolením a overenou projektovou dokumentáciou. Z predloženej projektovej dokumentácie - zo sprievodnej správy a technickej správy nie je zřejmé, v čom má spočívať navrhovaná zmena stavby. Rozsah navrhovanej zmeny stavby nevyplýva ani z výkresovej časti projektovej dokumentácie. Z tohto dôvodu predložená projektová dokumentácia neobsahuje náležitosti uvedené v § 11 ods. 2 písm. a) vyhlášky č. 453/2000 Z. z. Z administratívneho spisu nie je tiež preukázané, či zo strany stavebníka bol pri podaní žiadosti zaplatený správny poplatok. Napriek tomu, že predložená žiadosť neposkytovala dostatočný podklad pre vydanie rozhodnutia, prvostupňový orgán nevyzval stavebníka na jej doplnenie, konanie neprerušil a pokračoval v konaní. Z uvedených dôvodov došlo postupom prvostupňového orgánu k porušeniu ustanovení § 60 ods. 1 stavebného zákona, § 29 správneho poriadku a § 61 ods. 1 stavebného zákona.

V nadväznosti na uvedené je potrebné uviesť, že prvostupňový orgán v oznámení o začatí konania o zmene stavby pred jej dokončením uviedol, že navrhovaná zmena stavby spočíva v prestavbe neobytného podkrovia v bytovom dome na obytné, čím sa vytvoria ďalšie 2 byty, čo však nekorešponduje s výrokovou časťou prvostupňového rozhodnutia, podľa ktorého zmena stavby spočíva v zmene výškového umiestnenia - max. výška stavby bytového domu bude + 9,975 m podľa výkresu č. AA 06 Rez A- A, ako i v zmene dispozičného riešenia - vytvorenie obytného podkrovia z neobytného: vytvorenie 2 bytových jednotiek. Odvolací orgán v tejto súvislosti poznamenáva, že stavebný zákon pripúšťa povolenie zmeny stavby ešte pred jej dokončením, čím sa umožňuje riešiť v priebehu výstavby vzniknuté odôvodnené požiadavky na zmeny oproti právoplatnému stavebnému povoleniu alebo dokumentácii stavby overenej stavebným úradom v stavebnom konaní. Zmena stavby sa prerokuje v konaní začatom na žiadosť stavebníka s účastníkmi konania a dotknutými orgánmi, ktorých sa týka. Navrhovanú zmenu stavby stavebný úrad preskúma najmä z hľadiska dodržania podmienok územného rozhodnutia, zabezpečenia ochrany záujmov spoločnosti a práv účastníkov konania. Odvolací orgán preto upozorňuje, že zmenu výškového usporiadania stavby nemožno považovať za zmenu stavebnú, ale zmenu v umiestnení stavby. Keďže k stavbe bolo vydané právoplatné územné rozhodnutie, pre zmenu výškového usporiadania stavby sa v danom prípade vyžaduje i zmena územného rozhodnutia podľa § 41 stavebného zákona. V novom prerokovaní veci preto prvostupňový orgán po doplnení žiadosti a projektovej dokumentácie náležite posúdi rozsah požadovaných zmien stavby a podľa výsledkov tohto posúdenia zvolí ďalší postup v súlade so zákonom.

Odvolací orgán ďalej uvádza, že stavebný úrad je s poukazom na § 68 ods. 2 stavebného zákona povinný pred oznámením začatia konania okrem účastníkov konania dôsledne vymedziť

i dotknuté orgány, ktorých sa zmena stavby pred dokončením dotýka, čo však v danom prípade prvostupňový orgán nespravil. Odvolací orgán poukazuje na to, že prvostupňový orgán v oznámení o začatí konania o zmene stavby pred jej dokončením uviedol lehotu, v ktorej si môžu dotknuté orgány uplatniť svoje stanoviská, avšak ako vyplýva z rozdeľovníka písomnosti, predmetné oznámenie nebolo doručené žiadnemu dotknutému orgánu. Z tohto dôvodu došlo postupom prvostupňového orgánu k porušeniu § 68 ods. 2 v spojení s § 61 ods. 1 stavebného zákona.

Ako vyplýva ďalej z administratívneho spisu, po vydaní oznámenia o začatí konania zo dňa 09.11.2023, žiadateľ doplnil k žiadosti záväzné stanoviská dotknutých orgánov: stanovisko Stredoslovenskej vodárenskej prevádzkovej spoločnosti, a.s., pod č. 3/2023/707 zo dňa 23.11.2023, stanovisko Okresného úradu Prievidza, odboru starostlivosti o životné prostredie (úsek ochrany prírody a krajiny) č. OU-PD-OSZP-2023/037309-002 zo dňa 10.11.2023. V administratívnom spise sa nachádza i stanovisko Okresného úradu Prievidza, odboru starostlivosti o životné prostredie (úsek štátnej vodnej správy) č. OU-PD-OSZP-2023/039767-002 zo dňa 08.12.2023. Kedy boli tieto písomnosti prvostupňovému orgánu doručené nie je zrejmé, nakoľko neobsahujú prezenčnú pečiatku s dátumom doručenia, avšak podľa dátumu ich vyhotovenia je zrejmé, že boli doplnené až po vydaní oznámenia o začatí konania o zmene stavby pred jej dokončením. Vzhľadom na tieto skutočnosti odvolací orgán má za to, že prvostupňový orgán postupoval procesne nesprávne, keď žiadnym spôsobom neumožnil účastníkom konania oboznámiť sa s doplnenými podkladmi a nedal im ani možnosť sa k podkladom a k spôsobu ich získavania v primeranej lehote vyjadriť sa, prípadne uplatniť svoje návrhy, čím došlo k porušeniu práv účastníkov konania, ktoré im priznáva § 33 ods. 2 správneho poriadku.

Ďalším pochybením prvostupňového orgánu je, že nijakým spôsobom neodôvodnil upustenie od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania. Prvostupňový orgán v prvostupňovom rozhodnutí len stroho uviedol, že upustil od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania podľa § 61 ods. 2 stavebného zákona. Z administratívneho spisu však nie je odvolaciemu orgánu zrejmé, na základe akých skutočností mal v danom prípade prvostupňový orgán za preukázané, že boli splnené podmienky uvedené v § 61 ods. 2 stavebného zákona a to najmä vo väzbe na skutočnosť, že stavebné konanie vykonával určený stavebný úrad obec Oslany. Odvolací orgán tiež v tomto smere poukazuje na to, že ako už uviedol v tomto rozhodnutí, predložená žiadosť ani neposkytovala dostatočný podklad pre vydanie rozhodnutia.

Odvolací orgán ďalej uvádza, že v podmienke č. 2 prvostupňového rozhodnutia sú zhrnuté aj podmienky dotknutého orgánu Slovak Telekom, a.s., uplatnené v jeho stanovisku č. 6612328632 zo dňa 19.10.2023, v ktorom cit.: „Slovak Telekom, a.s. požaduje zahrnúť do podmienok určených stavebným úradom pre vydanie stavebného povolenia Všeobecné podmienky ochrany SEK, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou tohto stanoviska“. Odvolací orgán však zistil, že prvostupňový orgán tieto všeobecné podmienky ochrany SEK nezahrnul do podmienok prvostupňového rozhodnutia. Z tohto dôvodu prvostupňový orgán riadne nezabezpečil dodržanie požiadaviek určených dotknutými orgánmi v zmysle § 66 ods. 3 písm. e) stavebného zákona. Odvolací orgán upozorňuje prvostupňový orgán, že zmätočne a nesprávne

zahrnul do podmienok prvostupňového rozhodnutia i podmienky vyplývajúce zo stanoviska Stredoslovenskej vodárenskej prevádzkovej spoločnosti, a.s. Banská Bystrica zo dňa 25.02.2022 pod č. 3/2022/099, nakoľko predmetné stanovisko bolo vydané k pôvodnému stavebnému konaniu a bolo podkladom pre vydanie pôvodného stavebného povolenia č. 40/2022/20/SOÚ zo dňa 01.08.2022. Prvostupňový orgán tiež zmätočne a nesprávne uviedol v prvostupňovom rozhodnutí, že ostatné podmienky pre uskutočnenie a umiestnenie stavby uvedené v stavebnom povolení vydanom stavebným úradom obcou Oslany pod č. 40/2022/20/SOÚ zo dňa 01.08.2022, právoplatné dňa 06.09.2022 zostávajú v platnosti. Odvolací orgán v tejto súvislosti upozorňuje prvostupňový orgán, že predmetom konania podľa § 68 stavebného zákona je zmena stavby pred dokončením, spočívajúca v rozsahu zmien špecifikovaných v projektovej dokumentácii. Rozhodnutím o povolení zmeny stavby pred jej dokončením teda nedochádza k zmene pôvodného stavebného povolenia, ale ide o nové rozhodnutie, ktorým sa povoľuje vykonávanie stavebných prác v rozsahu schválenej zmeny. Z tohto dôvodu stavebný úrad v konaní zabezpečuje stanoviská tých dotknutých orgánov, ktorých záujmy sú navrhovanou zmenou stavby dotknuté. Nakoľko z projektovej dokumentácie nevyplýva rozsah navrhovaných zmien stavby, v novom prerokovaní veci prvostupňový orgán vyhodnotí, či v konaní boli zabezpečené všetky potrebné stanoviská dotknutých orgánov, ktorých záujmy sú navrhovanou zmenou stavby dotknuté.

Odvolací orgán ďalej poukazuje na to, že v upovedomení o podanom odvolaní je uvedené, že na písomné námietky účastníkov - Ing. Roman Hrádel, Emília Hrádelová zo dňa 26.01.2024 a na písomné námietky účastníkov - Ing. Roman Hrádel, Emília Hrádelová, Ján Šnirc, Jolana Šnircová, Emil Grom a Anton Škoda zo dňa 26.01.2024 neberie stavebný úrad ohľad, nakoľko boli podané po zákonnej lehote. Odvolací orgán uvádza, že predmetné námietky účastníkov konania nie sú súčasťou predloženého administratívneho spisu. K upovedomeniu o podanom odvolaní sú pripojené len kópie podaní od účastníkov konania, ktoré však podľa prezenčnej pečiatky patria k inému administratívne mu spisu; rovnako k upovedomeniu je pripojená i kópia podania „Odvolanie k rozhodnutiu obce Bystričany k stavebným konaniam“ zo dňa 25.01.2024 od odvolateľov. Vzhľadom na uvedené má odvolací orgán za to, že mu prvostupňový orgán nepredložil kompletný spisový materiál. Odvolací orgán upozorňuje prvostupňový orgán, že pod pojmom administratívny spis treba rozumieť úplný, žurnalizovaný (v časovej postupnosti zoradený) a originálny spisový materiál správneho orgánu vrátane originálu dokladov o doručení. Z jeho obsahu musí byť zrejmé, kedy boli jednotlivé písomnosti prvostupňovému orgánu doručené. Odvolací orgán preto upozorňuje prvostupňový orgán, že pri predložení nekompletného administratívneho spisu je rozhodnutie prvostupňového orgánu nepreskúmateľné, čo samo o sebe zakladá dôvod na zrušenie prvostupňového rozhodnutia a vrátenie veci prvostupňovému orgánu na ďalšie konanie pre nepreskúmateľnosť.

Vzhľadom na to, že odvolací orgán vec vracia na nové prejednanie a rozhodnutie, v ktorom bude nasledovať nové prejednanie predmetu konania, nezaoberal sa osobitne odvolacími dôvodmi odvolateľov uvedenými v spoločnom odvolaní. V novom prejednaní veci bude mať možnosť každý účastník konania uplatniť svoje námietky a pripomienky, pričom prvostupňový orgán je povinný sa s námietkami riadne vysporiadať.

Odvolační orgán na základě uvedených důvodů rozhodl v odvolacím konání tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

V novom prejednaní veci je prvostupňový orgán povinný postupovať v zmysle príslušných ustanovení stavebného zákona, odstrániť uvedené nedostatky v konaní v súlade s právnym názorom odvolacieho orgánu v tomto rozhodnutí. Prvostupňový orgán je povinný zistiť presný a skutočný stav veci a za tým účelom si zabezpečiť všetky potrebné podklady pre rozhodnutie, dať možnosť všetkým účastníkom konania, aby sa pred vydaním rozhodnutia vo veci mohli vyjadriť k podkladom rozhodnutia, k spôsobu ich zistenia, prípadne navrhnúť ich doplnenie. Prvostupňový orgán náležite vyhodnotí, či v danom prípade je naplnený zákonný dôvod pre doručovanie verejnou vyhláškou. Na základe dostatočne zisteného skutkového stavu veci je prvostupňový orgán povinný vydať rozhodnutie, ktoré bude v súlade s § 46 správneho poriadku.

Podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku prvostupňový orgán je právnym názorom odvolacieho orgánu viazaný.

Prvostupňový orgán doručoval prvostupňové rozhodnutie formou verejnej vyhlášky, neuviedol však zákonný dôvod doručovania verejnou vyhláškou, a preto aj rozhodnutie o odvolaní sa doručuje účastníkom konania verejnou vyhláškou.

## **Poučenie:**

Toto rozhodnutie je podľa § 59 ods. 4 správneho poriadku konečné a nemožno sa proti nemu ďalej odvolať. Rozhodnutie o odvolaní, ktorým sa vec vracia na nové prejednanie a rozhodnutie, nie je samostatne preskúmateľné súdom, považuje sa za procesné rozhodnutie.

**Ing. Miloš Mičega**  
riaditeľ

## **Doručí sa:**

### Účastníkom konania:

Toto rozhodnutie sa doručuje účastníkom konania verejnou vyhláškou a musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Trenčín a zároveň na úradnej tabuli a webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, ako aj na centrálnej úradnej elektronickej tabuli ([www.cuet.slovensko.sk](http://www.cuet.slovensko.sk)), rozhodnutie zároveň bude zverejnené aj na úradnej tabuli obce Bystričany a jej webovom sídle.

Dátum vyvesenia: .....

Dátum zvesenia: .....

Podpis a odtlačok úradnej pečiatky: .....

**Doručí sa na zverejnenie:**

1. Obec Bystričany, Mírka Nešpora 1/17, 972 45 Bystričany

**Na vedomie:**

1. NELL KAPITAL s.r.o., Dunajská 4, 811 08 Bratislava, v zast. ZNALING s.r.o., Podhradská 123/132, 972 42 Lehota pod Vtáčnikom
2. Ing. Roman Hrádel, Hlboká 743/16, 972 45 Bystričany
3. Emília Hrádelová, Hlboká 743/16, 972 45 Bystričany