

Všeobecná agenda - rozhodnutie

Všeobecná agenda - rozhodnutie

Predmet

Rozhodnutie o odvolaní

Text

--



Trenčín, 02.07.2026
Číslo: 20865/2026-20.1.2;52113/2026

ROZHODNUTIE

Verejná vyhláška

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Trenčín, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej len „odvolací orgán“) ako správny orgán príslušný podľa § 14 ods. 1 písm. a) a § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 25/2025 Z. z.“) v spojení s § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) na základe odvolania účastníka konania spol. NOTRESA s.r.o., so sídlom Strmý vršok 8117/117, 841 06 Bratislava – mestská časť Záhorská Bystrica, IČO: 51 057 344 (ďalej aj „odvolateľ“) preskúmal rozhodnutie mesta Trenčín č. MSÚTN-ÚSaŽP/2025/112/142208/KoI zo dňa 04.12.2025 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 mesta Trenčín č. MSÚTN-ÚSaŽP/2025/112/142208/KoI zo dňa 04.12.2025 a vec **v r a c i a** tomuto správnomu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Odôvodnenie:

Mesto Trenčín (ďalej len „stavebný úrad“) ako príslušný stavebný úrad vydalo dňa 04.12.2025 rozhodnutie č. MSÚTN-ÚSaŽP/2025/112/142208/KoI (ďalej len „prvostupňové rozhodnutie“), ktorým podľa § 94 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 46 a nasl. správneho poriadku nariadil vykonať neodkladné zabezpečovacie práce na stavbe „Bytový dom súp. č. 142, Hviezdoslavova 142, Trenčín - šikmé okná nad pešou zónou a okná v bočných stenách a vo zvislej rovine“, na pozemku C-KN parc. č. 1115/18, v katastrálnom území Trenčín (ďalej len „stavba“), z dôvodu stavu ohrozujúci život a zdravie osôb, vlastníkovi nebytového priestoru č. 1 bytového domu

(nachádzajúceho na prízemí, vchod č. 0), a to spol. NOTRESA s.r.o., so sídlom Strmý vršok 8117/117, 841 06 Bratislava – mestská časť Záhorská Bystrica, IČO: 51 057 344, ktorého v konaní zastupovala na základe plnej moci spol. Manina&Mackenzie Law Firm, s.r.o., so sídlom Eurovea, Pribinova 14, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO: 53 926 579 (ďalej aj „vlastník nebytového priestoru“).

Proti prvostupňovému rozhodnutiu podal odvolateľ dňa 03.01.2026 v zákonom stanovenej lehote odvolanie. Odvolateľ vo svojom podanom odvolaní uviedol, že nesúhlasí s prvostupňovým rozhodnutím, pričom uviedol nasledovné dôvody odvolania:

1. *Stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci a jeho rozhodnutie nie je dostatočne odôvodnené:*

Odvolateľ uviedol, že stavebný úrad vo svojom prvostupňovom rozhodnutí dospel k nesprávnemu právnemu posúdeniu stavby, a to že presklenie vo zvislých a šikmých stenách stavebný úrad považuje za výlučné vlastníctvo nebytových priestorov vlastníka nebytového priestoru. Podľa odvolateľa stavebný úrad dospel k uvedenému zisteniu i napriek predloženým znaleckým posudkom a stanoviskám, a to konkrétne stanovisku „Žiadosť o poskytnutie súčinnosti – odpoveď“ od znalca Ing. Dušana Homolu doručenom na stavebný úrad dňa 11.03.2024, odbornému stanovisku č. 002/2024 od znalca Ing. Sovu predloženom stavebnému úradu dňa 08.03.2024 vlastníkom nebytového priestoru a i napriek znaleckému posudku č. 013/2024 od znalca Ing. Ondreja Sovu, ktorý bol predložený vlastníkom vedľajšieho nebytového priestoru č. 2 v dotknutom bytovom dome. Odvolateľ zároveň na predmetné stanoviská a znalecký posudok poukázal. V nadväznosti na uvedené odvolateľ zastáva názor, že stavebný úrad nepostupoval pri hodnotení znaleckých posudkov v súlade s ustanovením § 34 ods. 5 správneho poriadku, pričom poukázal na to, že stavebný úrad sa s predloženými znaleckými stanoviskami v odôvodnení prvostupňového rozhodnutia nevysporiadal a ich hodnotenie odignoroval. Uvedené odvolateľ považuje za vadu konania, ktorá má za následok nezákonnosť prvostupňového rozhodnutia. V tejto súvislosti odvolateľ poukázal na ustanovenie § 47 ods. 3 správneho poriadku ako i poukázal na to, že zásada voľného hodnotenia dôkazov nemôže znamenať ľubovôľu zo strany správneho orgánu, ktorý je povinný v odôvodnení svojho rozhodnutia uviesť skutočnosti, ktoré boli podkladom pre rozhodnutie, pričom je povinný i uviesť ako zhodnotil vykonané dôkazy vrátane odôvodnenia príčin, pre ktoré neboli niektoré dôkazy vykonané s tým, že odôvodnenie musí byť dostatočne zrozumiteľné a jednoznačné, pričom nestačí iba uviesť aké dôkazy boli vykonané ale musí byť uvedené aj hodnotenie týchto dôkazov. V tejto súvislosti odvolateľ poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 6 Sžp/6/2011 z 28.03.2012, na ustanovenia § 2 ods. 1 písm. g) a § 19 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“) a i na čl. I bod 4 Zmluvy o Spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov Pod Brezinou, v ktorom je okrem iného uvedené, že dané spoločenstvo je zriadené na vykonávanie správy spoločných častí domu. Odvolateľ uviedol, že vlastník nebytového priestoru vo svojom vyjadrení zo dňa 27.05.2024 ku konaniu č. MSÚTN-ÚSaŽP/2024/288/52246/KoI poukazuje na rozpor s právnou úpravou a nesprávne

právne posúdenie vecí týkajúce sa posudzovania otázky vlastníctva šikmých okien (námietať č. 1) a v časti „F“ svojho vyjadrenia uvádza skutočnosti vychádzajúce zo stavebno-technického posúdenia skutočného stavu stavby a preukazujúce právny stav odkazujúce na príslušné ustanovenia zákonov a slovenskú a podporne i českú judikatúru týkajúcu sa otázok určenia spoločných častí domu. V nadväznosti na uvedené odvolateľ zastáva názor, že stavebný úrad sa s uvedenými vyjadreniami riadne nevysporiadal. Odvolateľ ďalej poukázal aj na to, ako sa stavebný úrad v dôvodovej časti prvostupňového rozhodnutia vysporiadal s námietať č. 1 a 3 vlastníka nebytového priestoru, pričom k rozsudku Krajského súdu v Košiciach, sp. zn. 3 Co 383/2013 z 22.08.2013, na ktorý poukázal stavebný úrad vo svojom odôvodnení námiety č. 1 a 3, odvolateľ uviedol, že právne závery obsiahnuté v tomto rozhodnutí sú nepoužiteľné pre toto konanie, nakoľko skutkový stav v tam prejedávanom prípade bol odlišný a neporovnateľný so skutkovým stavom v tejto veci. V tejto súvislosti odvolateľ poukázal na rozsudok NS SR, sp. zn. 4Sžk/43/2018 zo dňa 02.04.2019 a na rozsudok NS SR, sp. zn. 4Sžk/6/2016 zo dňa 05.12.2017. K vysporiadaniu stavebného úradu s námietať č. 1 a 3 vlastníka nebytového priestoru v dôvodovej časti prvostupňového rozhodnutia v časti zohľadnenia určenia časti šikmého presklenia v zmysle jeho vymedzenia v projektovej dokumentácii k stavebnému povoleniu na stavbu „76 b. j. CENTRUM II. Trenčín“ z dátumu XII. 1977, kde stavebný úrad uviedol, že presklené výplne umiestnené v nebytových priestoroch sú považované za šikmé okná, mal odvolateľ za potrebné uviesť, že takýto záver správneho orgánu je neprijateľný. V tejto súvislosti odvolateľ tvrdí, že použitý pojem „šikmé okná“ ešte nepreukazuje, že ide o klasické okná patriace k bytu, resp. nebytovému priestoru a možno ich tak klasifikovať. Podľa odvolateľa ide o veľmi špecifické presklené otvory, ktoré nemožno označovať za okná, tak ako to vyhodnotil stavebný úrad, nakoľko ide o presklené časti fasády domu, ktoré sú vzhľadom na ich funkciu a umiestnenie na fasáde integrovaným prvkom obalových konštrukcií budovy. Ďalej podľa odvolateľa ide o konštrukcie, ktoré nie sú otváracie ani vetrateľné a majú plniť výlučne presvetľujúcu a izolačnú funkciu vo fasáde obvodového múru domu, a zároveň majú pôsobiť ako významný architektonický prvok budovy. Odvolateľ poukazuje na to, že posúdenie tzv. „šikmých okien“ zo strany stavebného úradu nebolo správne, nakoľko vzhľadom na vyššie uvedené súdne rozhodnutia je vo veci podstatné to, že:

- Zákonná definícia toho čo sa považuje za spoločné časti podľa § 2 ods. 1 písm. g) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov má charakter demonštratívneho výpočtu, t. j. nejde o konečný výpočet, ktorý nie je možné zostaviť. Podľa odvolateľa je nutné tzv. „šikmé okná“ považovať za spoločnú časť bytového domu, nakoľko v skutočnosti predstavujú fasádu bytového domu a nejedná sa o klasické okná prislúchajúce bytu, resp. nebytovému priestoru.
- Balkóny a loggie sa považujú za spoločnú časť domu aj napriek tomu, že balkón alebo loggia je vždy spravidla prenechaná na užívanie vlastníkom bytu, na ktorý je stavebne naviazaná. Vzhľadom na uvedené odvolateľ poukazuje na nesprávne vyhodnotenie stavebného úradu, a to že šikmé okná predstavujú výplň stavebného otvoru v stene budovy tvoriacu súčasť nebytových priestorov, slúžia na využívanie len vlastníkom nebytového priestoru a nie sú umiestnené v spoločných priestoroch bytového domu. Odvolateľ uviedol, že je presvedčený, že nemôže takéto tvrdenie stavebného úradu obstáť. Odvolateľ uviedol aj, že právni teoretici

sa na základe porovnania so stropom alebo podlahami v jednotlivých bytoch, ktoré sú tiež súčasťou nosnej konštrukcie domu, zhodli, že sa považujú za spoločné časti domu i keď na ne nemajú ostatní vlastníci bytov, resp. nebytových priestorov prístup. Podľa odvolateľa je podstatné, že svojou technickou funkciou slúžia všetkým vlastníkom v dome.

- Samotná argumentácia stavebného úradu zahrnutá vo vete, cit.: „...šikmé okná predstavujú výplň stavebného otvoru v stene budovy tvoriacu súčasť nebytových priestorov, slúžia na využívanie len vlastníkom predmetných nebytových priestorov, nie sú umiestnené v spoločných priestoroch bytového domu.“ je podľa odvolateľa násilnou konštrukciou, ktorá má v sebe jednoznačné protirečenie a rozpor so zákonnou úpravou spoločných častí, keď sa v nej uvádza, že určitá časť steny budovy, ktorá je nepochybne spoločnou časťou domu významnou pre zachovanie jej podstaty, je podľa stavebného úradu zároveň nebytovým priestorom, slúži výlučne vlastníkom nebytových priestorov a nie je umiestená v spoločných priestoroch bytového domu.
- Tzv. „šikmé okná“ tvoria konštrukčné prvky vonkajšej konštrukcie obvodových múrov domu a priečelia, ktoré už zo svojho technického riešenia a technickej funkcie musia byť spoločnými časťami domu, tak ako spoločný plášť budovy.
- Okná sú vždy súčasťou hlavných zvislých konštrukcií a sú súčasťou spoločných častí domu, pričom nie je významné hľadisko ich prístupnosti, resp. neprístupnosti pre jednotlivých vlastníkov v dome (rovnako ako pri strope a pod.).

2. *Nesprávne určený spôsob a rozsah nariadených zabezpečovacích prác:*

Odvolateľ uviedol, že rozhodnutím č. MSÚTN-ÚSaŽP/2024/43288/102954/KoI zo dňa 28.08.2024 mesto Trenčín ustanovilo znalca z odboru stavebníctvo a statika stavieb, Ing. Juraja Šinku, zapísaného v zozname znalcov a tlmočníkov MS SR, evidenčné č.: 913 372, na vyhotovenie znaleckého posudku vo veci posúdenia zjednodušenej projektovej dokumentácie pre vykonanie zabezpečovacích prác doručenej vlastníkom nebytového priestoru dňa 17.07.2024. V tejto súvislosti odvolateľ poukázal na ustanovenie § 9 ods. 1 zákona č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, podľa ktorého môže znalec vykonávať činnosť, len ak má uzatvorené poistenie zodpovednosti za škodu, ktorá môže vzniknúť v súvislosti s výkonom jeho činnosti, a ktoré musí trvať počas celého výkonu jeho činnosti. Vzhľadom na uvedené odvolateľ namieta skutočnosť, že v zmysle verejne prístupných údajov z registra znalcov vedeného Ministerstvom spravodlivosti SR nemá znalec Ing. Juraj Šinka zákonom predpísané poistenie zodpovednosti za škodu, čím nespĺňa zákonné predpoklady na činnosť znalca. Odvolateľ v tejto súvislosti uviedol, že odborné stanovisko č. 40/2024 zo dňa 17.10.2024 od uvedeného znalca Ing. Juraja Šinku a skutočnosti z neho vyplývajúce, na ktoré sa stavebný úrad odvoláva v prvostupňovom rozhodnutí považuje za neprípustné v súvislosti s konaním z dôvodu rozporu so zákonom. Odvolateľ ďalej poukázal na nesprávnosť prvostupňového rozhodnutia i v časti určenia spôsobu a rozsahu nariadených zabezpečovacích prác, nakoľko stavebný úrad určil, že vlastník nebytového priestoru má zrealizovať záchytnú konštrukciu z drevených hranolov a pletiva, čo však odvolateľ odmieta, nakoľko má za to, že dané práce je potrebné vykonať v súlade s prácami, ktoré sú súčasťou konania vedenom na stavebnom úrade Trenčín pod sp. zn. 115/2025.

3. Odvolateľ na záver uviedol, že zastáva názor, že prvostupňové rozhodnutie je nezákonné, nakoľko stavebný úrad sa pri vydávaní daného rozhodnutia neriadil a neaplikoval zákonné ustanovenia citované v odvolaní odvolateľa, pričom poukázal i na to, že stavebný úrad nesprávne interpretoval zákonnú definíciu pojmu spoločné časti domu podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Podľa odvolateľa stavebný úrad nesprávne, t.j. v rozpore s predloženými listinnými dôkazmi, a to najmä odpoveďou Ing. Dušana Homolu zo dňa 11.03.2024 a predloženými znaleckými stanoviskami posúdil charakter tzv. „šikmých okien“ v dôsledku čoho stavebný úrad nariadil vykonať neodkladné zabezpečovacie práce vlastníkovi nebytového priestoru, ktorý však v zmysle zákona nemá mať uloženú takúto povinnosť. V nadväznosti na uvedené je podľa odvolateľa prvostupňové rozhodnutie v rozpore so zákonom a zasahuje do postavenia vlastníka nebytového priestoru. Odvolateľ záverom požiadal odvolací orgán, aby prvostupňové rozhodnutie zrušil a vec vrátil prvostupňovému orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie, pričom poukázal na nález Ústavného súdu v uznesení č. IV. ÚS 92/09.

Stavebný úrad listom č. MSÚTN-ÚSaŽP/2026/508/6843/KoI zo dňa 28.01.2026 v súlade s § 56 správneho poriadku upovedomil ostatných účastníkov konania o podanom odvolaní a umožnil im k podanému odvolaniu vyjadriť sa v lehote do 7 dní odo dňa doručenia tohto upovedomenia.

K obsahu podaného odvolania odvolateľa sa v stanovenej lehote dňa 03.02.2026 vyjadrilo Spoločenstvo vlastníkov bytov Pod Brezinou, Hviezdoslavova 142, 911 01 Trenčín, IČO: 36 118 460 (ďalej len „SVB Pod Brezinou“), v rámci ktorého uviedlo, že nesúhlasí s dôvodom odvolania odvolateľa, a to „nesprávne právne posúdenie vecí“ vlastníctva šikmých okien nad pešou zónou a okien v bočných stenách a vo zvislej rovine, pričom poukázalo na to, že odvolateľ uviedol ako podstatnú skutočnosť pre posúdenie vlastníctva výplní konštrukcií najmä vyjadrenia znalcov z oblasti pozemnej stavby a odhad hodnoty nehnuteľností Ing. Dušana Homolu a Ing. Ondreja Sovu. SVB Pod Brezinou považuje tvrdenia týchto znalcov len za ich názor, pričom podľa SVB Pod Brezinou nie sú títo znalci oprávnení určovať vlastnícke práva k jednotlivým častiam domu. Tieto sú podľa SVB Pod Brezinou súčasťou právneho posúdenia a vyplývajú zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Ďalej poukázalo na to, že vo veci určenia vlastníctva rozporovaných častí domu SVB Pod Brezinou oslovilo aj iného znalca s rovnakou odbornou kvalifikáciou, Ing. arch. Branislava Balucha, podľa ktorého zaradenie konkrétnej stavebnej konštrukcie do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príslušenstva bytu, resp. nebytového priestoru podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je právna otázka a nie technická, pričom znalec nemá oprávnenie autoritatívne rozhodnúť či konkrétna konštrukcia je alebo nie je spoločnou časťou domu v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, pretože ak by znalec právne kvalifikoval konštrukciu zo zákona ako spoločnú časť domu prekročil by tým znaleckú pôsobnosť. Ďalej SVB Pod Brezinou poukázalo aj na stanovisko Združenia správcov a užívateľov nehnuteľností, podľa ktorého okná umiestnené v rámci konkrétneho bytu alebo nebytového priestoru nemajú postavenie spoločnej časti bytového domu a spoločnou časťou bytového domu sú len okná umiestnené v rámci spoločných priestorov

bytového domu, ktoré sa môžu hradiť z fondu prevádzky, údržby a opráv. V predmetnom stanovisku je ďalej uvedené, že v ustanovení § 10 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je presne definované na čo je možné použiť prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv a okná tam nenájdeme, nakoľko ak by okná mali postavenie spoločnej časti, tak by sa slovo „okno“ v zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nachádzalo. Podľa SVB Pod Brezinou odvolateľ vo svojom odvolaní, rovnako ako vlastník vedľajšieho identického priestoru KASIDO s.r.o., vychádza z nesprávnej interpretácie zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a ignoruje písomné stanovisko gestora daného zákona (Ministerstva financií SR), podľa ktorého okná vo všeobecnosti nespĺňajú podmienku ich nevyhnutnosti z dôvodu podstaty a bezpečnosti domu, na základe čoho okná nemožno zahrnúť pod pojem spoločných častí domu. SVB Pod Brezinou poukázalo na to, že úplne znenie daného stanoviska gestora zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je súčasťou spisu k nariadeniu stavebných úprav, v ktorom bola doložená i projektová dokumentácia, na základe ktorej bol bytový dom skolaudovaný, a ktorá popisuje šikmé okná ako výplň stavebného otvoru, t. j. nie ako nedeliteľnú súčasť priečelia, resp. fasády a ani nie ako nevyhnutnú pre existenciu stavby v zmysle ustanovení zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. SVB Pod Brezinou tieto podklady považuje za podstatné pre správne určenie vlastníka okien nachádzajúcich sa v priestoroch NOTRESA s.r.o.. Ďalej SVB Pod Brezinou zdôvodnilo prečo považuje za neprávne určenie šikmých okien za spoločnú časť domu len na základe jediného kritéria, a to že sú umiestnené vo fasáde – priečelí nasledovne, cit.:

- „táto časť domu nemôže byť spoločná, keďže slúži len jednému príslušnému nebytovému priestoru,
- jedná sa o presklenie, výplň stavebného otvoru, slúžiaci pre účel uzavretia priestorov, ktoré vo všeobecnosti nespĺňajú podmienku nevyhnutnosti z dôvodu podstaty a bezpečnosti domu v zmysle zákona pre definíciu spoločnej časti domu,
- presklené časti domu umiestnené vo fasáde - priečelí nemožno subsumovať pod pojem spoločných častí domu (viď. stanovisko MF SR),
- ak by bolo postačujúcim kritériom na určenie spoločnej časti iba to, že je súčasťou fasády, potom by museli byť predefinované aj všetky okná bytov (bez ohľadu na to či sú fixné alebo otváracie) ako spoločná časť domu. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nepovažuje okná za spoločnú časť domu.“

Podľa SVB Pod Brezinou zmenou posúdenia vlastníctva okien by došlo k závažnému zásahu do vlastníckych práv v neprospech majiteľov bytov. Záverom SVB Pod Brezinou požiadalo odvolací orgán aby v posúdení odvolania neprihliadal na osobné názory vybraných znalcov ani na nesprávnu právnu interpretáciu odvolateľa, ale predovšetkým vychádzal z ustanovenia § 2 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, pričom naň aj poukázalo, ako aj zo stanoviska gestora daného zákona (Ministerstva financií SR), z ktorých je zrejmé, že sa jedná o časť domu, ktoré nie sú nevyhnutnou súčasťou z pohľadu existencie a bezpečnosti domu. Ide len o výplne stavebných otvorov umiestnené vo fasáde, resp. v priečelí domu.

K obsahu podaného odvolania odvolateľ sa dňa 10.02.2026 vyjadril Milan Dorica (vlastník bytu v dotknutom bytovom dome), v rámci ktorého uviedol skutočnosti negatívne ovplyvňujúce chod bytového domu a jeho majetok, a to najmä:

1. Tvrdí, že v priebehu výstavby bola strecha obchodov prekrytá lacnejšími betónovými prekladmi namiesto liateho betónu uvedeného v projekte, čo môže mať za následok doterajšie zatekanie z terás do obchodov. Ďalej tvrdí, že od začiatku existencie bytového domu do priestorov obchodov zatekalo, pričom poukázal na to, že do existencie bytového podniku TEBYS TN boli izolácie na streche obchodov vymenené a nahradené viacerými druhmi.
2. Poukázal na to, že v roku 2000 bolo zriadené spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí prijali stanovy na právu a chod domu, pričom poukázal i na to, že majitelia dvoch predajní odmietli vstúpiť do spoločenstva, čím sa vyhli povinnosti prispievať do fondu opráv. Ďalej uviedol, že majitelia predajní museli vstúpiť do spoločenstva v čase, keď sa spoločenstvo snažilo vybaviť stavebné povolenie na nadstavenie domu bytmi, pričom majitelia predajní uhradili príspevok do fondu opráv stanovený zhromaždením spoločenstva, a to za celé obdobie neplatenia. Avšak pristúpenie majiteľov obchodov do spoločenstva bolo podmienené znížením ich príspevku do fondu opráv. V tejto súvislosti tvrdí, že spoločenstvo nemá informácie ako bolo naložené s touto požiadavkou majiteľov obchodov.
3. Uviedol, že spoločenstvo by malo náležitú pozornosť venovať pri zmene vlastníkov, a tak predísť chybným riešeniam, resp. rozhodnutiam, ktoré sa môžu prejaviť až následne, pričom poukázal na konkrétnu skutočnosť týkajúcu sa ich domu a vedľajšej predajne.
4. Ďalej uviedol svoje poznatky týkajúce sa predajne KASIDO s.r.o., kde vlastník chcel dosiahnuť zníženie vlastných nákladov na prevádzku, ktoré však negatívne ovplyvnili životnosť okien a urýchlili ich výmenu, a to:
 - nevykonávanie údržby najmenej 25 rokov (od kúpenia predajne), t. j. čistenie okien z vnútra a z vonku pomocou antikorózných prostriedkov na rámy okien a kovové kotviace časti okien,
 - zníženie spotreby tepla tým, že predaj z 2. podlažia bol presunutý len do 1. podlažia a približne od roku 2013 bolo znížené vyhrievanie a vetranie, čo sa prejavilo v spotrebe tepla a elektrickej energie.

Záverom poukázal na skutočnosť, že predajne boli skolaudované i keď do nich cez strechu zatekala dažďová voda. Zároveň navrhol zvážiť možnosť, aby predajne neboli v zmysle zákona posudzované ako nebytový priestor, pričom poukázal na to, že projektové riešenie dáva možnosť ich osamostatnenia a spravovania. Na záver požiadal stavebný úrad o zamietnutie odvolania spol. NOTRESA s.r.o..

Stavebný úrad o odvolaní sám nerozhodol, a preto ho podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku predložil dňa 10.03.2026 spolu so súvisiacim spisovým materiálom odvolaciemu orgánu.

Odvolací orgán pri predbežnom preskúmaní prvostupňového rozhodnutia a súvisiaceho spisového materiálu zistil, že odvolanie nebolo podpísané štatutárom spoločnosti NOTRESA s.r.o., so sídlom Strmý vršok 8117/117, 841 06 Bratislava - mestská časť Záhorská Bystrica, IČO: 51 057 344, ale fyzickou osobou Marínou Líškovou Martákovou. Avšak v spisovom materiály sa nenachádzalo žiadne písomné splnomocnenie v zmysle § 17 správneho

poriadku, ktoré by oprávňovalo Marínu Líškovú Martákovú na zastupovanie, resp. na podpisovanie písomností za spoločnosť NOTRESA s.r.o. v predmetnom konaní o nariadení neodkladných zabezpečovacích prác. Uvedené sa týkalo aj ďalších písomností v administratívnom spise. S poukazom na uvedené odvolací orgán listom č. 20865/2026-20.1.2;25073/2026 zo dňa 30.03.2026 vrátil administratívny spis týkajúci sa veci stavebnému úradu na postup podľa § 19 ods. 3 správneho poriadku. Administratívny spis v predmetnej veci bol vrátený stavebnému úradu dňa 02.04.2026.

Stavebný úrad podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku predložil opätovne dňa 07.05.2026 odvolanie spolu so súvisiacim spisovým materiálom odvolaciemu orgánu. Z administratívneho spisu vyplýva, že stavebný úrad listom č. MSÚTN-ÚSaŽP/2026/508/20129/KoI zo dňa 07.04.2026 podľa § 19 ods. 3 správneho poriadku vyzval konateľa spoločnosti NOTRESA s.r.o., so sídlom Strmý vršok 8117/117, 841 06 Bratislava - mestská časť Záhorská Bystrica, IČO: 51 057 344 na doplnenie odvolania o stanovené náležitosti v lehote do 7 pracovných dní odo dňa doručenia výzvy. Dňa 05.05.2026 spoločnosť NOTRESA s.r.o. doplnila odvolanie o stanovené náležitosti a zároveň i doplnila odvolanie o svoje vyjadrenie „DOPLNENIE účastníka konania k odvolaniu voči Rozhodnutiu č. konania: MSÚTN-ÚSaŽP/2025/112/142208/KoI zo dňa 04.12.2025“ zo dňa 04.05.2026.

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 správnomu orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie.

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.

Doterajšími predpismi sa rozumie najmä zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v znení účinnom v rozhodnom období (ďalej len „stavebný zákon“), vyhláška č. 453/2000 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona v znení účinnom v rozhodnom období (ďalej len „vyhláška č. 453/2000 Z. z.“) a vyhláška č. 532/2002 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v znení účinnom v rozhodnom období.

Podľa § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. druhostupňovým správnym orgánom príslušným rozhodnúť o opravných prostriedkoch proti rozhodnutiu obce vydanom podľa odsekov 4 až 8 je regionálny úrad.

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

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

Z predloženého spisového materiálu vyplývajú nasledovné skutočnosti:

Stavebný úrad listom č. MSÚTN-ÚSaŽP/2024/288/52246/KoI zo dňa 03.05.2024 oznámil podľa § 18 správneho poriadku účastníkom konania začatie konania o nariadení zabezpečovacích prác stavby „Bytový dom súp. č. 142, Hviezdoslavova 142, Trenčín – šikmé okná nad pešou zónou a okná v bočných stenách a vo zvislej rovine, nevyhovujúce a poškodené oceľové konštrukcie okien a dvier uzavretia schodiska (kopilitové steny) a uzavretie výkladov obchodných priestorov v nebytovom priestore č. 1“, ktorej vlastníkom je vlastník nebytového priestoru. Stavebný úrad zároveň upustil od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania. Stavebný úrad v oznámení vyzval vlastníka nebytového priestoru k predloženiu projektovej dokumentácie na zabezpečovacie práce, a to v lehote 60 dní odo dňa doručenia oznámenia. V oznámení stavebný úrad zároveň vyzval účastníkov konania, aby sa najneskôr do 7 dní odo dňa doručenia oznámenia vyjadrili k začatému konaniu. Z predmetného oznámenia vyplýva, že mu predchádzali tieto skutočnosti:

- Na základe zistení zo štátneho stavebného dohľadu zo dňa 25.10.2022 stavebný úrad listom č. MSÚTN-ÚSaŽP/2023/1817/104217/LiK, DuD zo dňa 17.08.2023 oznámil začatie konania o nariadení nevyhnutných úprav stavby „Bytový dom súp. č. 142, Hviezdoslavova 142, Trenčín“ umiestnenej na pozemku C-KN parc. č. 1115/18, vlastníkom ktorej sú vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu podľa LV 6040, v katastrálnom území Trenčín.
- Stavebný úrad v zmysle § 87 ods. 2 stavebného zákona zároveň v oznámení vyzval vlastníka stavby k predloženiu komplexného znaleckého posudku a návrhu opatrení na zabránenie novej deštrukcie stavby, ohrozenia na zdraví a živote osôb, navrhnutých odborne spôsobilou osobou, ktoré budú zrealizované v období pred nariadením nevyhnutných úprav v rozhodnutí, a to v lehote 15 dní odo dňa doručenia oznámenia.
- Dňa 08.09.2023 bol stavebnému úradu doručený znalecký posudok č. ZP/26/2023 zo dňa 10.08.2023 od Ing. Dušana Homolu, znalca v odbore stavebníctvo, odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností a pozemné stavby, ev. č.: 914 522, vo veci posúdenia porúch predmetnej stavby, v ktorom popísal poruchy stavby a navrhol riešenie daného stavu, pričom uviedol, že doterajšie úpravy bytového domu neboli dobre zrealizované, čo sa teraz prejavuje havarijným stavom na niektorých oceľových konštrukciách okien a dvier uzavretia schodiska (kopilitové steny) a uzavretia výkladov obchodných priestorov a šikmých okien nad pešou zónou a okná v bočných stenách a vo zvislej rovine.
- Dňa 12.02.2024 bolo stavebnému úradu doručené podanie od vlastníkov bytov v bytovom dome Hviezdoslavova 142, 911 01 Trenčín, ktorým žiadali, aby stavebný úrad upravil rozsah výzvy na predloženie projektovej dokumentácie, a to tak, aby sa povinnosť predložiť projektovú dokumentáciu nevzťahovala na časť výplní – okien, nakoľko táto konštrukcia podľa

názoru vlastníkov bytov spadá v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov do výlučného vlastníctva vlastníkov nebytových priestorov.

- Stavebný úrad požiadal listom č. MSÚTN-ÚSaŽP/2024/288/12237/KoI zo dňa 04.03.2024 znalca Ing. Dušana Homolu o vyjadrenie za účelom spoľahlivého zistenia, či výplne otvorov v šikmých i zvislých stenách nebytových priestorov sa považujú za súčasť obvodovej steny vo vlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu podľa listu vlastníctva č. 6040 alebo za okenné konštrukcie vo vlastníctve vlastníka nebytového priestoru podľa listu vlastníctva č. 6040 nebytový priestor 1 a 2.
- Dňa 11.03.2024 bolo stavebnému úradu doručené podanie „Žiadosť o poskytnutie súčinnosti – odpoveď“ od znalca Ing. Dušana Homolu, v ktorom uviedol, že prvok daného bytového domu – šikmé presklenie sa nedá úplne jasne zatriediť. Zároveň dodal, že v stave, v akom sa predmetné šikmé presklenia nachádzajú, je možné ich považovať za spoločné časti bytového domu - izolačné konštrukcie. V prípade, ak sa premiestnia do zvislej roviny a bude ich možné užívať ako okenné výplne (otvárať, vetrať,...), stali by sa súčasťou nebytového priestoru vo vlastníctve konkrétneho vlastníka nebytového priestoru. Rovnako tak v prípade zrealizovania nových, zvislých okien (otváracie, sklopné, nie pevné) by sa stali súčasťou nebytového priestoru vo vlastníctve konkrétneho vlastníka nebytového priestoru (investícia vlastníka nebytového priestoru), avšak ich demontáž a výprávkový po odstránení konštrukcie by mala byť spoločná investícia.
- Dňa 15.03.2024 bolo stavebnému úradu zo strany SVB Pod Brezinou doručené podanie „Žiadosť o upresnenie výkladu spoločných častí domu pri presklenených výplniach“, ktorej súčasťou bol aj výňatok z projektovej dokumentácie daného bytového domu ako aj fotografie tzv. šikmých okien z interiéru a exteriéru a odpoveď na uvedenú žiadosť od Ministerstva financií SR. Zo stanoviska Ministerstva financií SR k otázke či šikmé presklené výplne nachádzajúce sa v nebytových priestoroch daného bytového domu je možné považovať za súkromný majetok prevádzok nebytov a za akých podmienok by sa už jednalo o spoločnú časť domu podľa § 2 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vyplýva nasledovné, cit.: *„Z citovaných ustanovení zákona o vlastníctve bytov je zrejmé, že okná vo všeobecnosti nespĺňajú podmienku ich nevyhnutnosti z dôvodu podstaty a bezpečnosti domu. Z uvedeného dôvodu zastávame názor, že okná nemožno subsumovať pod pojem spoločných častí domu. Z toho dôvodu sa domnievame, že nie je možné údržbu a opravu okien, bez ohľadu na to o aký typ okien ide, financovať z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv.“*
- Dňa 19.03.2024 bolo stavebnému úradu doručené podanie „Zdôvodnenie žiadosti vlastníkov bytov o úpravu výzvy na skutočných vlastníkov okien“ od SVB Pod Brezinou, v ktorom SVB Pod Brezinou tvrdilo, že šikmé okná nespĺňajú definíciu spoločnej časti daného bytového domu podľa § 2 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, pričom na preukázanie svojho tvrdenia predložilo k podaniu i časť projektovej dokumentácie bytového domu, stanovisko Ministerstva financií SR (totožné s predloženým stanoviskom dňa 15.03.2024) a stanovisko Združenia správcov a užívateľov nehnuteľností.

Stavebný úrad na podklade doručených podaní a príloh účastníkov konania v predmetnom oznámení skonštatoval, že na základe predloženej časti projektovej dokumentácie k stavebnému povoleniu na stavbu „76 b. j. CENTRUM II. Trenčín“, vypracovanej podnikom

DRUPOS družstevný projektovo-inžiniersky podnik Slovenského zväzu bytových družstiev, Zátišie 10, 883 10 Bratislava, zodpovedný projektant: Ing. Mravec, z dátumu XII. 1977, sú presklené výplne umiestnené v nebytových priestoroch považované za šikmé okná. Vzhľadom na uvedené skutočnosti sa nejedná o konštrukcie v zmysle ust. § 2 ods. 1 písm. g) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, t. j. šikmé okná sú vo výlučnom vlastníctve vlastníkov nebytových priestorov č. 1 a č. 2 v zmysle listu vlastníctva č. 6040.

Dňa 27.05.2024 boli stavebnému úradu doručené písomné námietky, ktoré si v konaní uplatnil vlastník nebytového priestoru. V rámci námietok bolo zároveň predložené i splnomocnenie vlastníka nebytového priestoru v prospech spoločnosti Manina&Mackenzie Law Firm, s.r.o., so sídlom Eurovea, Pribinova 14, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO: 53 926 579, na zastupovanie vo veci predmetného konania.

Dňa 11.07.2024 sa na žiadosť vlastníka nebytového priestoru uskutočnila miestna obhliadka v predmetnom nebytovom priestore za účelom preverenia skutkového stavu, a to s ohľadom na prebiehajúce konanie o nariadení zabezpečovacích prác, z ktorej bola vyhotovená fotodokumentácia.

Dňa 15.07.2024 bola stavebnému úradu doručená žiadosť vlastníka nebytového priestoru o predĺženie lehoty na predloženie projektovej dokumentácie do 30.09.2024, v ktorej zároveň uviedol, že nie je výlučným vlastníkom stavby „Bytový dom súp. č. 142, Hviezdoslavova 142, Trenčín – šikmé okná nad pešou zónou a okná v bočných stenách a vo zvislej rovine, nevyhovujúce a poškodené oceľové konštrukcie okien a dvier uzavretia schodiska (kopilitové steny) a uzavretie výkladov obchodných priestorov v nebytovom priestore č. 1“.

Dňa 17.07.2024 bolo stavebnému úradu doručené podanie označené ako „Predloženie projektovej dokumentácie“ od vlastníka nebytového priestoru. Na zabezpečenie účelu zabezpečovacích prác (zamedzenie priameho ohrozenia zdravia a majetku osôb) vlastník nebytového priestoru predložil projektovú dokumentáciu vypracovanú na základe posúdenia stavu stavby obsiahnutom v statickom posudku stavby č. 0222 vypracovanom dňa 03.05.2022 Ing. Jozefom Hviezdarekom, ev. č. oprávnenia: SKSI0295-310 statika a dynamika stavieb. Projektová dokumentácia rieši inštaláciu čirej bezpečnostnej ochrannnej fólie na zasklenia pevných presklených častí fasády, čo prinesie okamžité spevnenie sklenených častí a podstatné zlepšenie fyzikálnych vlastností.

Stavebný úrad listom č. MSÚTN-ÚSaŽP/2024/43288/96459/KoI zo dňa 23.07.2024 upovedomil účastníkov konania o zmene rozsahu konania o nariadení zabezpečovacích prác na stavbe „Bytový dom súp. č. 142, Hviezdoslavova 142, Trenčín – šikmé okná nad pešou zónou a okná v bočných stenách a vo zvislej rovine, nevyhovujúce a poškodené oceľové konštrukcie okien a dvier uzavretia schodiska (kopilitové steny) a uzavretie výkladov obchodných priestorov v nebytovom priestore č. 1“ tak, že predmetom konania o nariadení zabezpečovacích prác

na stavbe sú šikmé okná nad pešou zónou a okná v bočných stenách a vo zvislej rovine. Stavebný úrad v upovedomení vyzval vlastníka nebytového priestoru k predloženiu projektovej dokumentácie na zabezpečovacie práce tak, aby sa predišlo novej ujme na zdraví, živote a majetku, vzťahujúcu sa na šikmé okná nad pešou zónou a okná v bočných stenách a vo zvislej rovine, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve vlastníka nebytového priestoru, pričom stavebný úrad uviedol, aby predmetná projektová dokumentácia bola vyhotovená na základe záverov znaleckého posudku č. ZP/26/2023 znalca v odbore stavebníctvo, Ing. Dušana Homolu. Stavebný úrad na základe zistení z vykonanej miestnej obhliadky stavby dňa 11.07.2024 na mieste preveril umiestnenie nevyhovujúcich a poškodených oceľových konštrukcií okien a dvier uzavretia schodiska a posúdil charakter uzavretí výkladov v obchodných priestoroch predmetného nebytového priestoru, pričom dospel k záveru, že tieto tvoria priečelie bytového domu, resp. sú súčasťou prednej (priečelnej) fasády bytového domu, a tým pádom spadajú pod definíciu spoločnej časti bytového domu podľa § 2 ods. 1 písm. g) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Dňa 28.08.2024 vydal stavebný úrad rozhodnutie č. MSÚTN-ÚSaŽP/2024/43288/102954/KoI, ktorým podľa § 94 stavebného zákona v súlade s § 36 správneho poriadku ustanovil znalca z odboru 370000 – Stavebníctvo, 370700 – Statika stavieb, Ing. Juraja Šinku, bytom Nad tehelňou 49, 911 01 Trenčín, zapísaného v zozname znalcov a tlmočníkov na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky, ev. č.: 913 372 na vyhotovenie znaleckého posudku vo veci posúdenia predložených dokladov v predmetnom konaní, a to konkrétne zjednodušenej projektovej dokumentácie pre vykonanie zabezpečovacích prác, doručenej dňa 17.07.2024. Stavebný úrad požiadal vypracovať znalecký posudok písomne v lehote do 30 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozhodnutia. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 17.09.2024.

Z administratívneho spisu vyplýva, že stavebný úrad dňa 02.10.2024 umožnil vlastníkovi vedľajšieho nebytového priestoru č. 2 v dotknutom bytovom dome, p. Dagmar Potočárovej (konateľka spoločnosti KASIDO s.r.o.) nahliadnuť do spisu č. 43288/2024.

Dňa 17.10.2024 bolo stavebnému úradu doručené odborné stanovisko č. 40/2024 zo dňa 16.10.2024 od Ing. Juraja Šinku, znalca v odbore stavebníctvo, odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností a statika stavieb, ev. č.: 913 372, vo veci vyhodnotenia návrhu zabezpečovacích prác na stavbe „Bytový dom súpr. č. 142, Hviezdoslavova 142, Trenčín - šikmé okná v nebytovom priestore č. 1“, z ktorého vyplýva nasledovné:

- 1) riešenie zabezpečenia iba presklenia je nedostatočné, nakoľko je potrebné zabezpečiť stabilitu kompletných výplní okenných otvorov, nielen presklenia ale i pevného rámu,
- 2) návrh Ing. Homolu je zásadne iný ako riešenie predložené spoločnosťou NOTRESA s.r.o.,
- 3) spoľahlivosť navrhnutého riešenia je potrebné preukázať statickým výpočtom alebo posudkom vypracovaným odborne spôsobilou osobou, čo je v danom prípade autorizovaný stavebný inžinier s autorizáciou Statika – pozemné stavby, alebo znalcom z odvetvia Stavebníctvo, odbor: Statika stavieb.

Stavebný úrad listom č. MSÚTN-ÚSaŽP/2024/43288/119192/KoI zo dňa 18.11.2024 oboznámil účastníkov konania s obsahom predloženého odborného stanoviska č. 40/2024 od Ing. Juraja Šinku. Stavebný úrad zároveň na základe skutočností vyplývajúcich z predmetného odborného stanoviska a s ohľadom na vysoké riziko samovoľného vypadnutia šikmých okien v predmetnom nebytovom priestore oznámil účastníkom konania, že v súlade s ust. § 32 ods. 1 a 2 správneho poriadku obstará projektovú dokumentáciu na uskutočnenie zabezpečovacích prác na predmetnej stavbe. Stavebný úrad nad rámec uvedených skutočností uviedol, že sa so všetkými podaniami vlastníka nebytového priestoru predloženými v prebiehajúcom správnom konaní vysporiada v odôvodnení rozhodnutia.

Stavebný úrad listom č. MSÚTN-ÚSaŽP/2024/43288/120759/KoI zo dňa 25.11.2024 doposlal účastníkom konania odborné stanovisko č. 40/2024 od Ing. Juraja Šinku ako prílohu k oznámeniu zo dňa 18.11.2024.

Z administratívneho spisu vyplýva, že stavebný úrad dňa 04.12.2024 umožnil vlastníkovi vedľajšieho nebytového priestoru č. 2 v dotknutom bytovom dome, p. Dagmar Potočárovej (konateľka spoločnosti KASIDO s.r.o.) nahliadnuť do spisu č. 43288/2024.

Stavebný úrad listom č. MSÚTN-ÚSaŽP/2025/112/2986/KoI zo dňa 15.01.2025 oznámil zvolanie štátneho stavebného dohľadu na deň 29.01.2025 za účelom preverenia stavebnotechnického stavu šikmých a zvislých okien z dôvodu určenia zabezpečovacích prác na predmetnej stavbe.

Z administratívneho spisu vyplýva, že stavebný úrad dňa 22.01.2025 umožnil vlastníkovi bytu v dotknutom bytovom dome, Ing. Márovi Bezákovi nahliadnuť do spisu č. 112/2025 (predchádzajúce č. s. 43288/2024).

Dňa 29.01.2025 bol vykonaný štátny stavebný dohľad na predmetnom bytovom dome, konkrétne v nebytových priestoroch č. 1, vo vlastníctve vlastníka nebytového priestoru za účelom preverenia stavebnotechnického stavu šikmých a zvislých okien z dôvodu určenia zabezpečovacích prác na predmetnej stavbe. Do záznamu z výkonu štátneho stavebného dohľadu vzniesol svoje vyjadrenie vlastník nebytového priestoru.

Mesto Trenčín dňa 09.04.2025 vystavilo objednávku č. 20250342/2025 pre spoločnosť NEO DOMUS s.r.o., so sídlom Jilemnického 2, 911 01 Trenčín, IČO: 36 300 489 na vypracovanie projektovej dokumentácie stavby „Bytový dom – zabezpečenie šikmých stien okien“, Hviezdoslavova 142, Trenčín, p. č. 1115/18 k. ú. Trenčín, profesijná časť: Statika.

Dňa 16.04.2025 bola stavebnému úradu doručená projektová dokumentácia „Bytový dom – zabezpečenie šikmých okien“ vypracovaná spoločnosťou NEO DOMUS s.r.o., zodpovedný projektant: Ing. Juraj Šinka, autorizovaný stavebný inžinier, reg. č. 2937*Z*3-2.

Stavebný úrad listom č. MSÚTN-ÚSaŽP/2025/112/27406/KoI zo dňa 17.04.2025 oznámil doplnenie podkladov pre rozhodnutie o nariadení zabezpečovacích prác na stavbe o:

1. Záznam z výkonu štátneho stavebného dohľadu zo dňa 29.01.2025
2. Technická správa s výkresovou časťou zo dňa 16.04.2025 vypracovaná spoločnosťou NEO DOMUS s.r.o.

V oznámení stavebný úrad zároveň vyzval účastníkov konania, aby sa najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia oboznámenia vyjadrili k podkladom rozhodnutia.

Z administratívneho spisu vyplýva, že stavebný úrad umožnil dňa 07.05.2025 vlastníkovi bytu v dotknutom bytovom dome, Ing. Máriovi Bezákovi a dňa 19.05.2025 p. Beňuškovi nahliadnuť do spisu č. 112/2025 (predchádzajúce č. s. 43288/2024).

Dňa 20.05.2025 bolo stavebnému úradu doručené vyjadrenie od vlastníka nebytového priestoru k podkladom rozhodnutia.

Dňa 04.12.2025 vydal stavebný úrad prvostupňové rozhodnutie, ktorým nariadil vlastníkovi nebytového priestoru vykonať neodkladné zabezpečovacie práce na stavbe, ktorými sa zabezpečí bezpečnosť stavby pri užívaní, tak aby nedošlo k ohrozeniu chodcov kráčajúcich po pešej zóne pod šikmými oknami a oknami v bočných stenách a vo zvislej rovine nebytového priestoru č. 1, v prípade ak by kotvenie šikmých okien zlyhalo a vypadli by, v zmysle predloženej projektovej dokumentácie - technickej správy, profesijná časť Statika, spracovanej Ing. Jurajom Šinkom, konkrétne: zhotovenie záchytnej konštrukcie z drevených hranolov a pletiva po celej dĺžke šikmých okien a okien v bočných stenách a vo zvislej rovine v nebytovom priestore č. 1. Životnosť takejto konštrukcie sú štyri roky. Stavebný úrad v prvostupňovom rozhodnutí zároveň určil záväzné podmienky pre vykonanie nariadených zabezpečovacích prác.

Z administratívneho spisu vyplýva, že stavebný úrad dňa 17.12.2025 umožnil p. Branislavovi Beňuškovi nahliadnuť do spisu č. 112/2025 (predchádzajúce č. s. 43288/2024).

Dňa 15.01.2026 bolo stavebnému úradu doručené podanie od vlastníka nebytového priestoru, ktorým oznámil odvolanie splnomocnenia a ukončenie zastupovania v predmetnom konaní udelenom splnomocnencovi spoločnosti Manina&Mackenzie Law Firm, s.r.o..

Z administratívneho spisu vyplýva, že stavebný úrad dňa 28.01.2026 umožnil vlastníkovi vedľajšieho nebytového priestoru č. 2 v dotknutom bytovom dome, p. Dagmar Potočárovej (konateľka spoločnosti KASIDO s.r.o.) nahliadnuť do spisu č. 508/2026 (predchádzajúce č. s. 43288/2024 a 112/2025).

Stavebný úrad listom č. MSÚTN-ÚSaŽP/2026/508/7797/KoI zo dňa 30.01.2026 oznámil vlastníkovi nebytového priestoru zrušenie doložky právoplatnosti a vykonateľnosti prvostupňového rozhodnutia, vyhotovenej dňa 20.01.2026. V oznámení stavebný úrad zároveň uviedol, že opravená doložka právoplatnosti bude vlastníkovi nebytového priestoru doručená

po nadobudnutí právoplatnosti prvostupňového rozhodnutia a doložka vykonateľnosti po nadobudnutí vykonateľnosti prvostupňového rozhodnutia.

Odvolací orgán po preskúmaní prvostupňového rozhodnutia a ním súvisiaceho spisového materiálu v celom rozsahu, posúdení podaného odvolania 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 stavebnému úradu.

Podľa § 3 ods. 1 správneho poriadku správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

Podľa § 3 ods. 5 správneho poriadku rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

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

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.

Podľa § 34 ods. 2 správneho poriadku dôkazmi sú najmä výsluch svedkov, znalecké posudky, listiny a ohliadka.

Podľa § 34 ods. 5 správneho poriadku správny orgán hodnotí dôkazy podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti.

S poukazom na citované ustanovenia správneho poriadku má odvolací orgán za potrebné zdôrazniť, že procesným právom účastníka je aj právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia. Povinnosť stavebného úradu riadne odôvodniť svoje rozhodnutie vyplýva z § 47 ods. 3 správneho poriadku. V odôvodnení rozhodnutia v nadväznosti na § 47 ods. 3 správneho poriadku musí stavebný úrad odôvodniť vyhovieť námietke alebo zamietnutie námietky a zhrnúť všetky zistené

skutočnosti, ktoré odôvodňujú výrok rozhodnutia. V tejto súvislosti odvolací orgán ďalej uvádza, že povinnosťou stavebného úradu je i riadne odôvodniť zhodnotenie vykonaných dôkazov. V odôvodnení rozhodnutia v nadväznosti na § 34 ods. 5 v spojení s § 47 ods. 3 správneho poriadku musí stavebný úrad zhodnotiť všetky výsledky vykonaných dôkazov, a to každý oddelene a potom vo vzájomných súvislostiach, ktoré odôvodňujú výrok rozhodnutia. Zásada voľného hodnotenia dôkazov nezbavuje stavebný úrad povinnosti uviesť v odôvodnení rozhodnutia skutočnosti, ktoré uznal za dokázané, a dôvody, na základe ktorých dospel k svojmu presvedčeniu, pričom je povinný i odôvodniť prečo nepripustil niektorý dôkaz. Nedostatok riadneho a vyčerpávajúceho odôvodnenia rozhodnutia je preto porušením procesného práva účastníka konania.

Odvolací orgán dospel k záveru, že stavebný úrad sa v dostatočnom rozsahu nevysporiadal s námietkami vlastníka nebytového priestoru smerujúcimi k vlastníctvu šikmých okien (námietky č. 1 a 3). Vlastník nebytového priestoru mal za to, že šikmé okná nad pešou zónou a okná v bočných stenách a vo zvislej rovine sú spoločnými časťami bytového domu podľa § 2 ods. 1 písm. g) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, a preto sú vo vlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu. V tejto súvislosti mal za to, že predmetné šikmé okná umiestnené v nebytovom priestore č. 1 tvoria neoddeliteľnú súčasť priečelia, steny, obvodového múru bytového domu, pričom nejde o otváraciu ani vetrateľnú konštrukciu, ale výlučne o presvetľujúcu a izolačnú výplňovú konštrukciu vo fasáde obvodového múru bytového domu. Stavebný úrad námietky neakceptoval.

Odvolací orgán v prvom rade konštatuje, že stavebný úrad pri posudzovaní „šikmého presklenia“ správne vychádzal z jeho vymedzenia v projektovej dokumentácii k stavebnému povoleniu na stavbu „76 b.j. CENTRUM II. Trenčín“, vypracovanej podnikom DRUPOS družstevný projektovo - inžiniersky podnik Slovenského zväzu bytových družstiev, Zátišie 10, 883 10 Bratislava, zodpovedným projektantom Ing. Mravcom, z dátumu XII. 1977, podľa ktorej sú presklené výplne umiestnené v nebytových priestoroch považované za šikmé okná. V tejto súvislosti je potrebné zdôrazniť, že pri posudzovaní, o akú stavebnú konštrukciu v konkrétnom prípade ide, je potrebné vychádzať z projektovej dokumentácie. Z tohto dôvodu odvolací orgán na podklade predmetnej projektovej dokumentácie konštatuje, že predmetné presklené výplne umiestnené v nebytovom priestore č. 1 sa považujú za šikmé okná.

Odvolací orgán však má za to, že stavebný úrad sa v odôvodnení prvostupňového rozhodnutia nedostatočne vysporiadal s odpoveďou na otázku, kto je vlastníkom šikmých okien a okien v bočných stenách a vo zvislej rovine (ďalej aj „okná“). Stavebný úrad záver o tom, že vlastníkom nebytového priestoru je vlastníkom okien odôvodnil len tým, že predstavujú výplň stavebného otvoru v stene budovy tvoriacu súčasť nebytových priestorov, slúžia na využívanie len vlastníkom predmetných nebytových priestorov, nie sú umiestnené v spoločných priestoroch bytového domu, čím spadajú do výlučného vlastníctva vlastníka nebytového priestoru, pričom v tejto súvislosti poukázal na rozsudok Krajského súdu v Košiciach, sp. zn. 3 Co 383/2013 zo dňa 22.08.2013 a na STN 74 6101. Takto formulované odôvodnenie vo vzťahu k námietkam vlastníka nebytového priestoru odvolací orgán vyhodnotil ako nedostatočné, čo spôsobilo nepreskúmateľnosť prvostupňového rozhodnutia. Odvolací orgán uvádza, že z dikcie § 94 ods. 1 stavebného zákona vyplýva, že neodkladné zabezpečovacie práce možno nariadiť iba vlastníkovi stavby. Z tohto

dôvodu bolo úlohou stavebného úradu v posudzovanej veci dôsledne ozrejmiť, na základe akých skutkových okolností vyhodnotil vlastníka nebytového priestoru ako vlastníka okien, najmä uviesť dôvody, prečo nie je možné okná považovať za spoločnú časť bytového domu, k čomu v predmetnom prípade zo strany stavebného úradu nedošlo.

Odvolací orgán v tejto súvislosti zdôrazňuje, že zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v § 2 ods. 1 písm. g) definuje spoločné časti bytového domu ako časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, ide napríklad o základy domu, strechu, chodbu, obvodové múry, priečelie, vchody, schodišťa, terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie. Zákonný výpočet týchto prvkov však nie je úplný, je iba demonštratívny (príkladný), čo umožňuje dané ustanovenie rozšíriť podľa konkrétnych okolností aj na iné prvky bytového domu. Okolnosť, že určitá spoločná časť bytového domu nie je prístupná pre všetkých vlastníkov bytov v danom bytovom dome, je pritom irelevantná. Podľa názoru odvolacieho orgánu za podstatu bytového domu možno považovať i jeho celkový tvar, resp. architektúru (umelecké a technické riešenie stavby, jej členitosť). Odvolací orgán uvádza, že vlastníka nebytového priestoru v rámci námietok poukázal i na to, že šikmé okná predstavujú osobitý a mimoriadne výrazný prvok architektúry fasády bytového domu. S poukazom na uvedené bolo preto povinnosťou stavebného úradu náležite vyhodnotiť, či šikmé okná spoludávajú celkový tvar bytového domu, architektúru bytového domu, čo však stavebný úrad nespravil. Stavebný úrad na tieto námietky neposkytol vlastníkovi nebytového priestoru žiadnu odpoveď. Vlastník nebytového priestoru v rámci námietok uviedol aj, že okná patria do spoločných častí, pričom poukázal na vyjadrenie znalca Ing. Dušana Homolu zo dňa 06.03.2024, ktoré identifikuje spoločné časti a priestory stavby. Odvolací orgán uvádza, že stavebný úrad v prvostupňovom rozhodnutí vôbec nezdôvodnil, prečo neprihliadol na vyjadrenie uvedeného znalca. Ak stavebný úrad neakceptuje dôkaz účastníka konania, nie je v súlade s právom na riadne odôvodnenie rozhodnutia sa k nemu vôbec nevyjadriť alebo naň reagovať len tvrdením o jeho neopodstatnenosti, ale je potrebné uviesť i skutočnosti, z ktorých vyvodil tento záver. Odvolací orgán uvádza, že rozsudok Krajského súdu v Košiciach, sp. zn. 3 Co 383/2013 zo dňa 22.08.2013, na ktorý stavebný úrad poukazuje v odôvodnení námietok, nemožno považovať za adekvátny, nakoľko sa v danom prípade jedná o odlišný skutkový stav, neporovnateľný so skutkovým stavom predmetnej veci. Odvolací orgán poukazuje i na to, že súdne rozhodnutia (judikáty) nemajú všeobecnú právnu záväznosť. Súdne rozhodnutie zaväzuje iba účastníkov konania v konkrétnej veci (pôsobí teda „inter partes“). Odvolací orgán ďalej uvádza, že norma STN 74 6101, na ktorú poukazuje stavebný úrad v odôvodnení námietok, je normou pre drevené okná, čo však nekorešponduje so skutkovým stavom.

Odvolací orgán ďalej uvádza, že stavebný úrad sa v dostatočnom rozsahu nevysporiadal ani s námietkou vlastníka nebytového priestoru týkajúcou sa návrhu riešenia zabezpečovacích prác (námietka č. 4). Vlastník nebytového priestoru namietal nedostatky projektovej dokumentácie riešiacej návrh zabezpečovacích prác vrátane nesprávnosti statického výpočtu, ako aj že návrh riešenia zabezpečovacích prác neberie do úvahy stav poškodenia kotviacich prvkov konštrukcie šikmých okien zistený v statickom posudku stavby vyhotovenom Ing. Jozefom Hviezdarekom zo dňa 03.05.2022. V tejto súvislosti stavebný úrad v odôvodnení námietky poukázal na to, že

projektová dokumentácia bola vypracovaná odborne spôsobilou osobou v odbore statika stavieb, pričom projektová dokumentácia rieši koncepčný návrh zabezpečenia a vybraný zhotoviteľ má právo použiť materiály a výrobky podľa projektovej dokumentácie, avšak vzhľadom na aktuálnu dostupnosť sortimentu na trhu. Stavebný úrad ďalej uviedol, že pre zabezpečenie okna proti pádu vrátane rámu nie je podstatné, či je okno zasklené jedným alebo dvoma sklami. Takéto vysporiadanie sa s námietkou považuje odvolací orgán za nedostatočné. Ak účastník konania spochybni správnosť a úplnosť projektovej dokumentácie, je podľa názoru odvolacieho orgánu za účelom spoľahlivého zistenia skutočného stavu veci potrebné vyzvať projektanta na vyjadrenie sa k týmto konkrétnym námietkam účastníka konania.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti odvolací orgán uvádza, že odôvodnenie námietok stavebným úradom nemožno považovať za presvedčujúce, spĺňajúce požiadavky uvedené v § 47 ods. 3 správneho poriadku. Odvolací orgán musí teda konštatovať nepreskúmateľnosť odôvodnenia prvostupňového rozhodnutia pre absenciu zákonných náležitostí podľa § 47 ods. 3 správneho poriadku.

V novom prerokovaní veci je stavebný úrad povinný riadne sa vysporiadať so všetkými námietkami účastníkov konania uplatnenými v konaní, tak ako to vyplýva z ust. § 47 ods. 3 správneho poriadku, aby bolo zrejmé, na základe čoho dospel stavebný úrad k právnomu záveru vo svojom rozhodnutí. Úlohou stavebného úradu bude náležite vyhodnotiť vlastníka okien a tento záver dostatočne odôvodniť.

Odvolací orgán ďalej poukazuje na to, že z projektovej dokumentácie vypracovanej Ing. Jurajom Šinkom vyplýva, že vykonaním zabezpečovacích prác dôjde k zásahu i do spoločných častí bytového domu, konkrétne do obvodovej konštrukcie (vnútorné drevené hranoly majú byť pripevnené turboskurtkami, prípadne skrutkami s plastovými hmoždínami priemeru 10 mm do betónových častí nad a pod oknami). Stavebný úrad sa však v danom prípade s týmto zásahom do spoločných častí žiadnym spôsobom nevysporiadal. Odvolací orgán v tejto súvislosti poukazuje na ust. § 26 ods. 1 písm. d) vyhlášky č. 453/2000 Z. z., podľa ktorého rozhodnutie, ktorým stavebný úrad nariaďuje vykonať zabezpečovacie práce, obsahuje okrem všeobecných náležitostí údaje o nevyhnutnom rozsahu susedných pozemkov a stavieb, ktoré sa majú použiť pri vykonávaní zabezpečovacích prác, a povinnosť ich vlastníkov, aby po určený čas trpeli vykonávanie niektorých prác zo svojich nehnuteľností alebo aby na nich trpeli dočasné umiestnenie konštrukcií.

Podľa § 94 ods. 1 stavebného zákona ak stavba svojím stavom ohrozuje život alebo zdravie osôb, prípadne značné majetkové alebo kultúrne hodnoty, a ak nie je nevyhnutné stavbu ihneď odstrániť, nariadi stavebný úrad vykonať neodkladné zabezpečovacie práce vlastníkovi stavby.

Podľa § 25 ods. 5 správneho poriadku ak má účastník konania zástupcu s plnomocenstvom na celé konanie, písomnosť určená do vlastných rúk sa doručuje iba tomu zástupcovi. Ustanovenia

odsekov 1 až 3 sa vzťahujú na toto doručovanie. Ak však účastník konania má osobne v konaní niečo vykonať, doručuje sa písomnosť nielen zástupcovi, ale aj jemu.

Odvolací orgán upozorňuje stavebný úrad na to, že prvostupňové rozhodnutie doručoval iba právnomu zástupcovi vlastníka nebytového priestoru spol. Manina&Mackenzie Law Firm, s.r.o., v dôsledku čoho postupoval v rozpore s § 25 ods. 5 správneho poriadku. Odvolací orgán uvádza, že v citovanom ustanovení je zakotvená výnimka z pravidla, že písomnosť sa zásadne doručuje zástupcovi s plnomocenstvom na celé konanie. Ak má účastník konania niečo vykonať osobne, musí správny orgán doručiť písomnosť nielen zástupcovi, ale aj tomuto účastníkovi. Nakoľko rozhodnutím o nariadení neodkladných zabezpečovacích prác sa nariaďuje vlastníkovi stavby, aby niečo osobne vykonal, tzn. uskutočnil neodkladné zabezpečovacie práce, stavebný úrad je povinný doručiť rozhodnutie aj vlastníkovi stavby do vlastných rúk, čo však ako bolo uvedené vyššie stavebný úrad nespravil.

Podľa § 47 ods. 2 správneho poriadku výrok obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania. Pokiaľ sa v rozhodnutí ukladá účastníkovi konania povinnosť na plnenie, správny orgán určí pre ňu lehotu; lehota nesmie byť kratšia, než ustanovuje osobitný zákon.

Podľa § 47 ods. 4 správneho poriadku poučenie o odvolaní (rozklade) obsahuje údaj, či je rozhodnutie konečné alebo či sa možno proti nemu odvolať (podať rozklad), v akej lehote, na ktorý orgán a kde možno odvolanie podať. Poučenie obsahuje aj údaj, či rozhodnutie možno preskúmať súdom.

Podľa § 55 ods. 1 správneho poriadku pokiaľ osobitný zákon neustanovuje inak, včas podané odvolanie má odkladný účinok.

Podľa § 55 ods. 2 správneho poriadku ak to vyžaduje naliehavý všeobecný záujem alebo ak je nebezpečenstvo, že odkladom výkonu rozhodnutia utrpí účastník konania alebo niekto iný nenahraditeľnú ujmu, môže správny orgán odkladný účinok vylúčiť; naliehavosť treba riadne odôvodniť. Odkladný účinok nemožno vylúčiť, ak tak ustanovuje osobitný zákon.

Podľa § 55 ods. 3 správneho poriadku proti rozhodnutiu o vylúčení odkladného účinku sa nemožno odvolať.

S poukazom na citované ustanovenia správneho poriadku odvolací orgán dáva do pozornosti, že odvolanie v zmysle § 54 správneho poriadku je procesný úkon proti neprávoplatnému rozhodnutiu správneho orgánu vtedy, ak je podané riadnym účastníkom konania a v zákonnej 15 dňovej lehote a takto riadne podané odvolanie, ktoré má devolutívny účinok, v zmysle zásady dvojinstančnosti konania zakladá právny nárok účastníka na to, aby o jeho odvolaní nadriadený správny orgán v zmysle ust. § 59 tohto zákona rozhodol. V ust. § 55 ods. 1 správneho poriadku je zakotvená zásada, podľa ktorej má každé včas/riadne podané odvolanie odkladný účinok.

Odkladný účinok odvolania znamená, že toto odvolanie zabraňuje tomu, aby sa napadnuté rozhodnutie stalo právoplatným pred skončením odvolacieho konania. Táto zásada sa však neuplatní vtedy, ak odkladný účinok odvolania výslovne vylúči zákon alebo ak odkladný účinok na základe zákona vylúči správny orgán. Odvolací orgán však uvádza, že v zmysle § 55 ods. 2 správneho poriadku o vylúčení odkladného účinku rozhoduje správny orgán len formou rozhodnutia, a to spravidla rozhodnutím vo veci samej (prípadne aj dodatočne samostatným rozhodnutím, napr. ak dôvody vylúčenia odkladného účinku vznikli až po vydaní rozhodnutia). Ak je rozhodnutie o vylúčení odkladného účinku súčasťou rozhodnutia, ktorého odkladný účinok sa vylučuje, tak sa výroková časť tohto rozhodnutia rozšíri o ďalší výrok, ktorý sa týka odkladného účinku. Vzhľadom na uvedené odvolací orgán konštatuje, že stavebný úrad sa dopustil pochybenia tým, že o vylúčení odkladného účinku odvolania nerozhodol vo výrokovej časti prvostupňového rozhodnutia.

V nadväznosti na uvedené odvolací orgán upozorňuje stavebný úrad na to, že v poučení prvostupňového rozhodnutia nesprávne uviedol, že odvolanie je možné podať na Krajský stavebný úrad v Trenčíne.

Odvolací orgán ďalej konštatuje, že vo výrokovej časti prvostupňového rozhodnutia nebola jednoznačne určená lehota pre vykonanie nariadených zabezpečovacích prác, nakoľko stavebný úrad určil lehotu do 30.04.2026 odo dňa nadobudnutia právoplatnosti prvostupňového rozhodnutia. Takéto určenie lehoty v prvostupňovom rozhodnutí považuje odvolací orgán za nesprávne a zmätočné.

Podľa § 97 ods. 1 stavebného zákona účastníkmi konania podľa § 86 až 96 sú právnické osoby a fyzické osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemku alebo stavbe a ktorých práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté.

Podľa § 17 ods. 1 správneho poriadku účastníci konania, ich zákonní zástupcovia a opatrovníci sa môžu dať zastupovať advokátom alebo iným zástupcom, ktorého si zvolia.

Podľa § 17 ods. 3 správneho poriadku splnomocnenie na zastupovanie treba preukázať písomným plnomocenstvom alebo plnomocenstvom vyhláseným do zápisnice. Správny orgán môže v nepochybných prípadoch od preukazu plnomocenstvom upustiť.

Odvolací orgán na základe predloženého administratívneho spisu konštatuje, že stavebný úrad si v konaní riadne neustálil okruh účastníkov konania v zmysle § 97 ods. 1 stavebného zákona. Z rozdeľovníka písomností vyplýva, že stavebný úrad konal iba s vlastníkom nebytového priestoru ako s účastníkom konania, pričom vlastníkom stavby (LV č. 6040, k. ú. Trenčín) a vlastníkom pozemku (LV č. 6158, k. ú. Trenčín), na ktorom je postavená stavba bytového domu doručoval písomnosti vrátane prvostupňového rozhodnutia na vedomie. Z obsahu administratívneho spisu odvolací orgán zistil, že daným vlastníkom stavby a pozemku boli písomnosti doručované do vlastných rúk. Odvolací orgán poukazuje i na to, že Dagmar Potočárovej (vlastník vedľajšieho

nebytového priestoru č. 2 v dotknutom bytovom dome) v dňoch 02.10.2024, 04.12.2024 a 28.01.2026 a Ing. Máriovi Bezákovi (vlastník bytu v dotknutom bytovom dome) v dňoch 22.01.2025 a 07.05.2025 bolo umožnené nahliadnuť do administratívneho spisu predmetného konania. Odvolací orgán s poukazom na § 97 ods. 1 stavebného zákona uvádza, že vlastníci stavby (LV č. 6040, k. ú. Trenčín) a vlastníci pozemku (LV č. 6158, k. ú. Trenčín), na ktorom je postavená stavba bytového domu majú mať v predmetnom konaní o nariadení zabezpečovacích prác postavenie účastníkov konania. Odvolací orgán v tejto súvislosti upozorňuje na to, že v rozdeľovníku niektorých písomností vrátane prvostupňového rozhodnutia nie je uvedené mesto Trenčín ako spoluvlastník pozemku. V nadväznosti na uvedené odvolací orgán dáva do pozornosti, že projektant a spoločenstvo nie sú podľa § 97 stavebného zákona účastníkmi konania o nariadení neodkladných zabezpečovacích prác. Vzhľadom na zmätočný postup je povinnosťou stavebného úradu v novom prerokovaní veci riadne si ustáliť okruh účastníkov konania v zmysle § 97 stavebného zákona.

S uvedeným pochybením stavebného úradu súvisí i ďalšie pochybenie spočívajúce v tom, že v konaní nebolo ani preukázané doručenie písomností (oznámenie zo dňa 18.11.2024, oboznámenie sa s podkladmi pre rozhodnutie zo dňa 17.04.2025) všetkým vlastníkom stavby (LV č. 6040, k. ú. Trenčín), resp. vlastníkom pozemku (LV č. 6158, k. ú. Trenčín), na ktorom je postavená stavba, nakoľko v administratívnom spise absentujú niektoré doručky vlastníkov (napr. ku oznámeniu zo dňa 18.11.2024 absentuje doručka vlastníčky Martiny Štefánikovej). V tejto súvislosti odvolací orgán poukazuje i na to, že v spisovom materiáli absentuje doručka odvolateľa ku výzve stavebného úradu na doplnenie administratívneho spisu zo dňa 07.04.2026.

Odvolací orgán ďalej uvádza, že dňa 27.05.2024 bolo predložené splnomocnenie spol. NOTRESA s.r.o., so sídlom Strmý vŕšok 8117/117, 841 06 Bratislava – mestská časť Záhorská Bystrica, IČO: 51 057 344 v prospech spol. Manina&Mackenzie Law Firm, s.r.o., so sídlom Eurovea, Pribinova 14, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO: 53 926 579, na zastupovanie vo veci predmetného konania. V tejto súvislosti odvolací orgán poukazuje na to, že stavebný úrad písomnosti i po tomto dátume, resp. po predložení predmetného splnomocnenia doručoval naďalej spol. NOTRESA s.r.o. a spol. Manina&Mackenzie Law Firm, s.r.o. ako právnomu zástupcovi spol. NOTRESA s.r.o. začal doručovať až od vydania Oznámenia č. MSÚTN-ÚSaŽP/2024/43288/119192/KoI zo dňa 18.11.2024.

Podľa § 3 ods. 4 správneho poriadku správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prietahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správnomu vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierne vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.

Podľa § 49 ods. 2 správneho poriadku v ostatných prípadoch, ak osobitný zákon neustanovuje inak, je správny orgán povinný rozhodnúť vo veci do 30 dní od začatia konania; vo zvlášť zložitých

prípadoch rozhodne najneskôr do 60 dní; ak nemožno vzhľadom na povahu veci rozhodnúť ani v tejto lehote, môže ju primerane predĺžiť odvolací orgán (orgán príslušný rozhodnúť o rozklade). Ak správny orgán nemôže rozhodnúť do 30, prípadne do 60 dní, je povinný o tom účastníka konania s uvedením dôvodov upovedomiť.

Odvolací orgán ďalej konštatuje, že z obsahu administratívneho spisu má za preukázané, že stavebný úrad v konaní porušil základnú zásadu správneho konania vyplývajúcu z § 3 ods. 4 správneho poriadku, t. j. zásadu rýchlosti a hospodárnosti konania, ktorá sa v zmysle § 140 stavebného zákona subsidiárne aplikuje aj v predmetnom konaní. Jej podstata spočíva v tom, aby správne orgány vybavili vec včas a bez zbytočných prieťahov a zároveň, aby konanie prebiehalo hospodárne s použitím najvhodnejších prostriedkov vedúcich k správnenému vybaveniu veci. Odvolací orgán v tejto súvislosti poukazuje na to, že stavebný úrad vydal prvostupňové rozhodnutie až po viac ako 7 mesiacoch po vydaní oboznámenia sa s podkladmi pre rozhodnutie zo dňa 17.04.2025. Uvedené má za následok porušenie základného práva účastníka konania na prerokovanie veci bez zbytočných prieťahov.

Podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku ak nerozhodne správny orgán, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal, o odvolaní, predloží ho spolu s výsledkami doplneného konania a so spisovým materiálom odvolaciemu orgánu najneskôr do 30 dní odo dňa, keď mu odvolanie došlo, a upovedomí o tom účastníka konania.

Odvolací orgán upozorňuje stavebný úrad na to, že postupoval v rozpore s ust. § 57 ods. 2 správneho poriadku, nakoľko v upovedomení o podanom odvolaní č. MSÚTN-ÚSaŽP/2026/508/6843/KoI zo dňa 28.01.2026 zároveň upovedomil účastníkov konania o predložení spisového materiálu s podanými odvolaniami odvolaciemu orgánu po uplynutí lehoty na vyjadrenie sa k odvolaniam. Stavebný úrad mal upovedomiť účastníkov konania o predložení odvolaní spolu s výsledkami doplneného konania a so spisovým materiálom odvolaciemu orgánu až po jeho predložení odvolaciemu orgánu, tak ako to vyplýva z § 57 ods. 2 správneho poriadku, čo však stavebný úrad nespravil.

Odvolací orgán uvádza, že dňom 01.04.2025 nadobudol účinnosť zákon č. 25/2025 Z. z.. S poukazom na uvedené odvolací orgán upozorňuje stavebný úrad na to, že v prvostupňovom rozhodnutí ako aj v ďalších písomnostiach (oboznámenie sa s podkladmi pre rozhodnutie zo dňa 17.04.2025, upovedomenie o podanom odvolaní zo dňa 28.01.2026, nesprávne vyhotovená doložka právoplatnosti a vykonateľnosti zo dňa 30.01.2026) uviedol nesprávne paragrafové znenia ustanovení, na základe ktorých určil svoju vecnú príslušnosť, správne mal uviesť § 15 v spojení s § 84 ods. 8 zákona č. 25/2025 Z. z. (nie § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb.).

Odvolací orgán poukazuje na to, že stavebný úrad v písomnostiach (oznámenie o začatí konania zo dňa 03.05.2024, upovedomenie zo dňa 23.07.2024, oznámenie zo dňa 18.11.2024, oboznámenie sa s podkladmi pre rozhodnutie zo dňa 17.04.2025) zmätočne uviedol, že vyzýva

k vyjadreniu, resp. upovedomuje i dotknuté orgány, nakoľko v rozdeľovníku písomností nie je uvedený žiaden dotknutý orgán.

Odvolací orgán ďalej upozorňuje stavebný úrad na chyby v písaní v prvostupňovom rozhodnutí. Stavebný úrad nesprávne číselne označil nebytový priestor č.1 ako nebytový priestor č. 2, a to konkrétne vo výrokovej časti na strane 1 v druhom odseku ako aj v odôvodnení na strane 8 v prvom odseku. V nadväznosti na uvedené odvolací orgán upozorňuje i na to, že v rozdeľovníku prvostupňového rozhodnutia absentuje časť adresy vlastníka Miloša Kubicu.

Odvolací orgán ďalej poukazuje na to, že v administratívnom spise sa nachádza aj znalecký posudok č. 013/2024 zo dňa 10.05.2024 vypracovaný znalcom Ing. Ondrejom Sovom, znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností, odhad hodnoty stavebných prác a pozemné stavby, ev. č.: 913 189, vo veci posúdenia spoločných častí a zariadení daného bytového domu za účelom prípravy podkladov pre majetkoprávne vysporiadanie nehnuteľností, v ktorom znalec identifikoval spoločné časti a priestory bytového domu. Odvolací orgán v tejto súvislosti uvádza, že zo spisového materiálu nie je zrejmé kedy a k čomu bol predmetný znalecký posudok predložený, pričom ani z námietok vlastníka nebytového priestoru nevyplýva, že by bol predložený v rámci uplatnenia námietok. S poukazom na uvedené má odvolací orgán za potrebné upozorniť stavebný úrad na to, že pod administratívnym spisom treba rozumieť úplný, žurnalizovaný a originálny spisový materiál týkajúci sa veci vrátane originálu dokladov o doručení. Z jeho obsahu musí byť okrem iného zrejmé, kedy boli jednotlivé písomnosti stavebnému úradu doručené.

Odvolací orgán pri preskúmvaní prvostupňového rozhodnutia sa zaoberal aj dôvodmi uvedenými odvolateľom v podanom odvolaní:

Vo vzťahu k námietkam odvolateľa týkajúcich sa vlastníctva okien a vysporiadania sa s námietkami v odôvodnení prvostupňového rozhodnutia odvolací orgán uvádza, že ide o pochybenia stavebného úradu, s ktorými sa už zaoberal v predchádzajúcej časti odôvodnenia tohto rozhodnutia. Vo vzťahu k námietkam odvolateľa týkajúcich sa charakteru okien odvolací orgán uvádza, že posúdením charakteru okien sa odvolací orgán už zaoberal v predchádzajúcej časti odôvodnenia tohto rozhodnutia, keď dospel na základe projektovej dokumentácie k stavebnému povoleniu na stavbu „76 b.j. CENTRUM II. Trenčín“, z dátumu XII. 1977 k rovnakému záveru ako stavebný úrad, že predmetné presklené výplne umiestnené v nebytovom priestore č. 1 sa považujú za šikmé okná. Vo vzťahu k námietkam odvolateľa týkajúcich sa nevysporiadania sa so znaleckým posudkom č. 013/2024 zo dňa 10.05.2024 znalca Ing. Ondreja Sovu, vyjadrením znalca Ing. Dušana Homolu zo dňa 06.03.2024 ako i s odborným stanoviskom č. 002/2024 znalca Ing. Sovu v prvostupňovom rozhodnutí odvolací orgán uvádza, že v priebehu konania o nariadení zabezpečovacích prác odvolateľ nenamietal túto skutočnosť. Namietal len, že bolo predložené vyjadrenie znalca Ing. Dušana Homolu zo dňa 06.03.2024. V tejto súvislosti odvolací orgán poukazuje na to, že odborné stanovisko č. 002/2024 znalca Ing. Sovu sa nenachádza v administratívnom spise. V novom prerokovaní veci bude povinnosťou stavebného

úradu zistiť skutočný stav veci a riadne sa vysporiadať so všetkými námietkami účastníkov konania uplatnenými v predmetnom konaní tak, aby bolo zrejmé, na základe čoho dospel k právnomu záveru vo svojom rozhodnutí ako i náležite vyhodnotiť vlastníka okien, pričom stavebný úrad má tento záver dostatočne odôvodniť.

Vo vzťahu k námietke odvolateľa týkajúcej sa prípustnosti odborného stanoviska č. 40/2024 zo dňa 16.10.2024, vzhľadom na absenciu zákonom predpísaného poistenia zodpovednosti znalca Ing. Juraja Šinku za škodu odvolací orgán uvádza, že podľa verejne prístupných údajov zo zoznamu znalcov vedených Ministerstvom spravodlivosti SR vyplýva, že znalec Ing. Juraj Šinka má v tomto čase platné poistenie zodpovednosti za škodu v zmysle ust. § 9 ods. 1 zákona č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. To či mal uvedený znalec poistenie zodpovednosti za škodu v čase vydania odborného stanoviska č. 40/2024 zo dňa 16.10.2024 sa odvolací orgán nevie vyjadriť, nakoľko uvedená skutočnosť nevyplýva zo zoznamu znalcov vedených Ministerstvom spravodlivosti SR. Pokiaľ má odvolateľ pochybnosti ohľadom poistenia zodpovednosti znalca Ing. Juraja Šinku za škodu odvolací orgán uvádza, že je potrebné obrátiť sa na kompetentný orgán, ktorým je Ministerstvo spravodlivosti SR.

Vo vzťahu k doplneniu vlastníka nebytového priestoru k odvolaniu zo dňa 04.05.2026 ako i k ďalším odvolacím dôvodom odvolateľa odvolací orgán uvádza, že sa k nim vecne nevyjadruje, a to s poukazom na dôvody zrušenia prvostupňového rozhodnutia a vrátenia veci na nové prejednanie a rozhodnutie. Odvolací orgán zdôrazňuje, že účelom odvolacieho konania je preskúmanie rozhodnutia vydaného stavebným úradom v prvom stupni, a preto odvolaciemu orgánu prvotne neprináleží formulovať v druhom stupni závery o otázkach, ktoré mali byť na základe zákona povinne a dôsledne riešené v prvom stupni. Odvolateľ si môže svoje námietky vo veci uplatniť v opätovnom prejednaní veci, pričom stavebný úrad je povinný sa s námietkami riadne vysporiadať.

Na základe uvedených dôvodov odvolací orgán vo veci rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

V novom prejednaní veci bude stavebný úrad postupovať v zmysle príslušných ustanovení stavebného zákona a odstráni nedostatky uvedené v tomto rozhodnutí o odvolaní. Stavebný úrad dostatočne zistí skutkový stav a následne aplikuje príslušné ustanovenia stavebného zákona. Na základe dostatočne zisteného skutkového stavu je stavebný úrad povinný vo veci vydať rozhodnutie a svoje rozhodnutie aj riadne odôvodniť tak, aby zodpovedalo § 47 ods. 3 správneho poriadku. V odôvodnení nového rozhodnutia stavebný úrad uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutí, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití ustanovení stavebného zákona a správneho poriadku, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.

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

Toto rozhodnutie nadobudne právoplatnosť jeho doručením v časovom slede poslednému účastníkovi konania.

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, MBA, LL.M.
riaditeľ Regionálneho úradu pre územné
plánovanie a výstavbu Trenčín

Doručí sa:

Účastníkom konania:

1. NOTRESA s.r.o., Strmý vršok 8117/117, 841 06 Bratislava – mestská časť Záhorská Bystrica
2. KASIDO s.r.o., Skalité 1100, 023 14 Skalité, v zastúpení LEGAL POINT s.r.o., Nemocničná 979, 017 01 Považská Bystrica
3. Mgr. Dominik Ďuriš, Hviezdoslavova 142/11, 911 01 Trenčín
4. Andrej Grund, Hviezdoslavova 142/11, 911 01 Trenčín
5. Bc. Katarína Mikušincová, Rozvodná 3197/15, 831 01 Bratislava – mestská časť Nové Mesto
6. JUDr. Eva Grundová, Hviezdoslavova 142/11, 911 01 Trenčín
7. Alena Brigantová, Hviezdoslavova 142/15, 911 01 Trenčín
8. Bc. Alena Dvorská, Hviezdoslavova 142/11, 911 01 Trenčín
9. Viera Klobušická, Hviezdoslavova 142/11, 911 01 Trenčín
10. Karina Svoreňová, Hviezdoslavova 142/11, 911 01 Trenčín
11. Pavol Kováčik, Hviezdoslavova 142/11, 911 01 Trenčín
12. Katarína Kováčiková, Hviezdoslavova 142/11, 911 01 Trenčín
13. Zuzana Ďuráčiová, Hviezdoslavova 142/11, 911 01 Trenčín

14. Lucia Sedláková, Hviezdoslavova 142/11, 911 01 Trenčín
15. Ing. Andrea Schwarz, Wagramer Strasse 98/4/24, 1220 Viedeň, Rakúsko
16. Miroslav Pazúrik, Tulska 5354/21, 974 04 Banská Bystrica
17. Mgr. Katarína Pazúriková Vakošová, Hviezdoslavova 142/13, 911 01 Trenčín
18. Ing. Martin Gallo, Dobrá 1173, 914 01 Trenčianska Teplá
19. Ľudmila Kudlová, Hviezdoslavova 142/13, 911 01 Trenčín
20. Miloš Kubányi, Hviezdoslavova 142/13, 911 01 Trenčín
21. Michal Sztankó, Hviezdoslavova 142/13, 911 01 Trenčín
22. Eva Sztanková, Hviezdoslavova 142/13, 911 01 Trenčín
23. Ing. Martina Štefániková, Hviezdoslavova 142/13, 911 01 Trenčín
24. Michaela Kocianová, Hviezdoslavova 142/13, 911 01 Trenčín
25. Ing. Jana Sulovská, Hviezdoslavova 142/13, 911 01 Trenčín
26. Dušan Maček, Pod Brezinou 6982/76, 911 01 Trenčín
27. Alena Mačeková, Pod Brezinou 6982/76, 911 01 Trenčín
28. RNDr. Jozef Magyar, Hviezdoslavova 142/13, 911 01 Trenčín
29. Marta Gáborová, Hviezdoslavova 142/15, 911 01 Trenčín
30. Milan Dorica, Hviezdoslavova 142/15, 911 01 Trenčín
31. Miloš Dorica, Mayerova 381/8, 914 01 Trenčianska Teplá
32. Ľuboš Dorica, Gen. M. R. Štefánika 422/84, 911 01 Trenčín
33. Roman Dorica, Hviezdoslavova 142/15, 911 01 Trenčín
34. Mária Husárová, Soblahovská 2019/16, 911 01 Trenčín
35. Eva Katrincová, Drietoma 709, 913 03 Drietoma
36. Ing. Vladimír Kaššovic, Partizánska 798/13, 911 01 Trenčín
37. Mgr. Mária Kolarovská, Hviezdoslavova 142/15, 911 01 Trenčín
38. Zuzana Kolarovská, Hviezdoslavova 142/15, 911 01 Trenčín
39. PhDr. Milan Kráľ, Hviezdoslavova 142/15, 911 01 Trenčín
40. Valéria Kráľová, Hviezdoslavova 142/15, 911 01 Trenčín
41. Ing. Mário Bezák, Tramínová 2483/2A, 911 05 Trenčín
42. JUDr. Peter Jordán, Hviezdoslavova 142/15, 911 01 Trenčín
43. Helena Poláková, Hviezdoslavova 142/7, 911 01 Trenčín
44. Mgr. Jozef Polák, Hviezdoslavova 142/7, 911 01 Trenčín
45. Eva Buliková, Hviezdoslavova 142/7, 911 01 Trenčín
46. Alexandra Škultétyová, Bezručova 6794/64D, 911 01 Trenčín
47. Ing. Tatiana Nádaská, Duklianskych hrdinov 673/87, 901 01 Malacky
48. Mgr. Ján Tonka, Kratiny 10633/31, 831 07 Bratislava – mestská časť Vajnory
49. Mgr. Radka Tonková, Kratiny 10633/31, 831 07 Bratislava – mestská časť Vajnory
50. Karin Nižňanská, Dobrá 1120, 914 01 Trenčianska Teplá
51. Ľubica Kyselová, Hviezdoslavova 142/9, 911 01 Trenčín
52. Štefan Ranko, Hviezdoslavova 142/9, 911 01 Trenčín
53. Juraj Opačitý, Hviezdoslavova 142/9, 911 01 Trenčín
54. Ing. Elena Miklovičová, Partizánska 6365/75, 911 01 Trenčín
55. Juraj Hurtoň, Hviezdoslavova 142/9, 911 01 Trenčín

56. Ing. Ľubomír Štefánik, Hviezdoslavova 142/9, 911 01 Trenčín
57. Marián Bača, Hviezdoslavova 142/9, 911 01 Trenčín
58. Miroslava Bačová, Hviezdoslavova 142/9, 911 01 Trenčín
59. Mgr. Monika Patassyová, Pri križi 684/10, 900 28 Zálesie
60. Miloš Kubica, Javorinská 1735/5, 911 01 Trenčín
61. Podľa § 26 ods. 1 správneho poriadku sa toto rozhodnutie doručuje právny nástupcom neb. účastníka konania Ing. Jozefa Kudlu, naposl. bytom Hviezdoslavova 142/13, 911 01 Trenčín 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), rozhodnutie zároveň bude zverejnené aj na úradnej tabuli mesta Trenčín a jeho webovom sídle.

02. 07. 2026

Dátum vyvesenia:

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu
Slovenskej republiky
Regionálny úrad pre územné plánovanie
a výstavbu Trenčín
Brnianska 2038/1, 911 05 Trenčín

-5-

Podpis a odtlačok úradnej pečiatky

Dátum zvesenia:

Podpis a odtlačok úradnej pečiatky

Doručí sa na zverejnenie:

1. Mesto Trenčín, Mierové námestie 1/2, 911 64 Trenčín

Na vedomie:

1. Mesto Trenčín, Mierové námestie 1/2, 911 64 Trenčín (po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia)
2. Neo Domus s.r.o., Jilemnického 2, 911 01 Trenčín
3. Spoločenstvo vlastníkov bytov Pod Brezinou, Hviezdoslavova 142, 911 01 Trenčín

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:	Rozhodnutie o odvolaní
Identifikátor:	20865/2026-20.1.2;52113/2026

Autorizácia elektronického dokumentu	
Dokument autorizoval:	Ing. Miloš Mičega OPRÁVNENIE 1013 Riaditeľ odboru
Oprávnenie:	Oprávnenie 1013, Riaditeľ odboru, podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 272/2016 Z. z., Zákon č. 55/2017 Z. z. o štátnej službe a o zmene a doplnení niektorých zákonov
Zastúpená osoba:	MANDANT Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
Spôsob autorizácie:	Kvalifikovaný elektronický podpis / Kvalifikovaná elektronická pečať
Deklarovaný dátum a čas autorizácie:	02.07.2026 08:51:27 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	02.07.2026 06:52:21 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:	20865/2026-20.1.2;52113/2026

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	Ing. Michaela Kamarášová
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	Referent
Označenie orgánu verejnej moci:	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky IČO: 54669464
Dátum vytvorenia doložky:	02.07.2026
Podpis a pečiatka:	