

REGIONÁLNY ÚRAD PRE ÚZEMNÉ PLÁNOVANIE A VÝSTAVBU BANSKÁ BYSTRICA

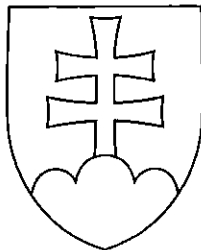
Partizánska cesta 6626/3, 974 01 Banská Bystrica

Číslo spisu

30026/2026-17.1.2

Bratislava - mestská
časť Nové Mesto

08. 10. 2026



Počet príloh: 1

BB Jakub zrusenie rozhodnutia dod pov nadastavby RD.pdf

Ing. Janka Mylbachrová
Riaditeľ regionálneho úradu

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 54669464

Doručuje sa

Mesto Banská Bystrica (OVM), Československej armády 1141/26, 974 01 Banská Bystrica, Slovenská republika



Číslo rozhodnutia: 30026/77555/2026/17.1.2

V Banskej Bystrici dňa 8. 10. 2026

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

ROZHODNUTIE

o odvolaní.

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Banská Bystrica, ako príslušný orgán štátnej správy vo výstavbe a ako odvolací orgán pre rozhodnutia stavebného úradu podľa § 12 písm. b), podľa § 14 ods. 1 písm. a), § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. stavebný zákon a o zmene a doplnení neskorších predpisov, na základe odvolania účastníkov konania Ján Ferianc, Jakubská cesta 4713/71, 974 01 Banská Bystrica (ďalej len účastník 1, odvolateľ 1) a Mgr. Ivan Bugáň, Jakubská cesta 14065/67, 974 01 Banská Bystrica (ďalej len účastník 2, odvolateľ 2) podľa § 59 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov preskúmal rozhodnutie o dodatočnom povolení stavby stavebného úradu Mesta Banská Bystrica č. OVZ-SU 68541/20938/2026/Trn zo dňa 1. 4. 2026 stavebníka Jaroslav Kríž a Zuzana Krížová, obaja trvale bytom Mlynská 51/9, Slovenská Ľupča (ďalej len starý stavebník), v konaní zastúpený na základe plnej moci na Dominiku Danieliszovú a Patrika Tešlára, obaja bytom Jakubská cesta 4711/68, Banská Bystrica (ďalej len stavebník) a takto

rozhodol:

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Banská Bystrica (ďalej len regionálny úrad, úrad) podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku z dôvodu porušenia § 88a ods. 4, § 137 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon) a § 46 správneho poriadku

zrušuje

rozhodnutie o dodatočnom povolení stavby zmeny vnútornej dispozície „Nadstavby a rekonštrukcie rodinného domu“ stavebného úradu Mesta Banská Bystrica č. OVZ-SU 68541/20938/2026/Trn zo dňa 1. 4. 2026 a vec vracia späť na nové prejednanie a rozhodnutie.

Odôvodnenie:

I.

Rozhodnutie stavebného úradu.

1. Stavebný úrad Mesta Banská Bystrica (stavebný úrad) rozhodnutím číslo OVZ-SU 68541/20938/2026/Trn evidenčné číslo DSP: 6/2026 zo dňa 1. 4. 2026 dodatočne povolil zmenu vnútornej dispozície existujúcej stavby a stavebné úpravy na stavbe s názvom „Nadstavba a rekonštrukcia rodinného domu“ na ulici Jakubská cesta 4711/69 v Banskej Bystrici, umiestnenej

na pozemkoch parc.č. KN-C 697 a 711 v katastrálnom území Kostiviarska, Banská Bystrica časť Jakub podľa § 88a ods. 4 stavebného zákona a podľa § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vykonávacia vyhláška“). Rozsah povolených úprav pôvodnej stavby sa týka vnútorného dispozičného riešenia existujúceho rodinného domu a prístavba verandy na južnej strane s rozšírením pôdorysu o 3,65m x 1,85 m. Všetky úpravy sú zachytené v predloženej projektovej dokumentácii skutočného vyhotovenia, ktorú 09/2024 vypracovala a autorizačne overila Ing. Viera Fašková, Horná 35, Banská Bystrica, autorizovaný stavebný inžinier – stavebné konštrukcie, č. opr. 2829*Z*4-1 a popísané v rozhodnutí. Stavebný úrad v priebehu konania nezistil nedostatky a nedorobky stavby, stavebných úprav alebo také dôvody, ktoré by nad prípustnú mieru bezprostredne ohrozovali život, zdravie a bezpečnosť osôb a životné prostredie, ani iné dôvody a vydal rozhodnutie.

2. Stavebný úrad námietku poukazujúcu na vlastnícke vzťahy v rozhodnutí zamietol s odôvodnením, že prístavba v roku 1990 bola povolená stavebným úradom a v tom čase účastníci konania a zároveň vlastníci pozemku vyjadrili súhlas s výstavbou. Poukázal na § 70 stavebného zákona, kde stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sú záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania. V rámci konania účastníkom konania ponechal dostatočný časový priestor na vzájomné riešenie majetko-právnych vzťahov. Stavebný úrad nie je oprávnený riešiť vlastnícke spory a jediný orgán s rozhodovacou právomocou je civilný súd.

II.

Administratívne konanie.

3. Vydaniu rozhodnutia predchádzalo konanie o dodatočnom povolení stavby, ktoré bolo začaté podaním žiadosti pôvodného stavebníka dňa 30.9.2024 s prílohou projektovou dokumentáciou skutočného stavu. Stavebný úrad oznámil začatie konania o dodatočnom povolení stavby s upustením od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania dňa 28.10.2024. V oznámení boli uvedené možnosti nahliadnutia do podkladov a upozornenie o možnosti uplatnenia námietok a stanovísk do ústneho pojednávania, inak sa na ne neprihliadne. Možnosť nahliadnutia do spisu využili účastníci 1 a 2 dňa 14.11.2024. Dňa 18.11.2024 bola doručená pripomienka k oznámeniu týkajúca nevysporiadaných spoluvlastníckych vzťahov pod prístavbou s návrhom vysporiadania. V spise sa nachádza plná moc zo dňa 17.1.2025 na zastupovanie v stavebnom konaní starého stavebníka na nového stavebníka. Stavebný úrad už ďalšie dokazovania nevykonával a vydal dňa 1.4.2026 verejnou vyhláškou rozhodnutie.
4. V administratívnom spise sa nachádza kópia stavebného povolenia č. ÚP 6016/90 Ev. 511/90 zo dňa 17.10.1990, kde sú povolené rekonštrukcie vnútorného priestoru rodinného domu a prístavba verandy (zádveria) s jednoduchým projektom. Ďalej sa tam nachádza vyjadrenie k podnetu na prešetrovanie prístavby rodinného domu, kde mestský úrad, oddelenie územného plánovania, regionálnej politiky a výstavby šetrením na mieste a preverení spisového materiálu dňa 28.5.1991 konštatoval, že prístavba zádveria v spoločnom dvore bola povolená stavebným úradom a osvedčená stavebným povolením. Spoluvlastníci dvora vyjadrili písomný súhlas s prístavbou. Súhlas dotknutých účastníkov nie sú doložené. Regionálny úrad tu poukazuje, že súhlas vlastníkov pozemkov so stavbou neznamena vysporiadanie vlastníckych práv k pozemku.
5. Ďalej sa tam nachádza geometrický plán č. 919/2024 zo dňa 2.9.2024 overený na Katastrálnom úrade v Banskej Bystrici, ktorý rozdeľuje spoločný dvor č.parcely KN-C 711 na 2 časti, kde pozemok pod verandou s plochou 7m² je evidenčne rozdelený s číslom 711/2. Geometrický plán sám osebe nezakladá, nemení ani neruší vlastnícke práva. Je iba technickým podkladom pre právny úkon alebo rozhodnutie orgánu verejnej moci. V danom prípade pre doriešenie vlastníckych práv je jednou z možností technického riešenia vysporiadania.

III. Odvolanie.

6. Účastníci 1 a 2 písomnými podaniami dňa 29.4.2026 a 13.5.2026 sa v 15 dňovej zákonnej lehote odvolali. V odvolaní namietajú 1. porušenie vlastníckych práv a absencia súhlasu spoluvlastníka, 2. rozpor so skutočným stavom veci a žiadosť o nové miestne zisťovanie, 3. nesprávne právne posúdenie námietok, 4. nesprávne zistený rozsah stavby stavebným úradom, 5. uznanie protiprávneho stavu. Na základe uvedených skutočností požadujú, aby odvolací orgán napadnuté rozhodnutie zrušil.
7. Písomným oznámením dňa 30.6.2026 stavebný úrad verejnou vyhláškou upovedomil účastníkov konania o obsahu odvolania proti rozhodnutiu a vyzval ich na vyjadrenie v určenej lehote. V zákonnej lehote sa vyjadril stavebník, kde uviedol, že prevádzal udržiavacie práce podľa § 139b stavebného zákona, ktoré nepodliehajú povoľovaciemu procesu. Stavebník sa vyjadril k 2. bodu odvolacích dôvodov, poukázal, že nie je potrebné vykonať miestne zisťovanie.

IV. Skutočný stav.

8. Regionálny úrad z administratívneho spisu stavebného úradu Mesta Banská Bystrica č. 35711/2024, 14489/2025, 20938/2026 zistil skutočný stav k priebehu konania dodatočného povolenia stavby „Nadstavba a rekonštrukcia rodinného domu“ zmena vnútornej dispozície, na ulici Jakubská cesta 4711/69 v Banskej Bystrici, umiestnenej na pozemkoch parc. č. KN-C 697 a 711.
9. Z projektovej dokumentácie skutočného vyhotovenia je čitateľné, že sa jedná o jednopodlažný rodinný dom s obytným podkrovím, nepodpivničený so sedlovou strechou, umiestnený v intraviláne obce. Pôdorys objektu je 7,50 x 6,85 m, prístavbou zádveria sa zastavaná plocha rozšírila na južnú stranu o plochu 3,65 x 1,85 m. Z rozsahu úprav realizovaných stavebníkom prišlo k dispozičnej zmene vo vnútri rodinného domu, kde v podkroví vznikli dve miestnosti (pôvodne v PD bola jedna izba, chodba, šatník), na 1 nadzemnom podlaží sa vytvoril priestor pre kúpeľňu so sprchovacím kútom a záchodom a schodište sa premiestnilo zo stredu ku kraju obytnej miestnosti. Uvedené úpravy boli preverené a zachytené aj v protokole z miestneho zisťovania zo dňa 11.9.2024 vo veci kolaudácie stavby prevedené stavebným úradom.
10. Prístavba zádveria o výmere 3,65 x 1,85 m sa nachádza na pozemku zapísanom na liste vlastníctva č. 515 parcelné číslo 711 katastrálne územie Kostiviarska, ktorý je v spoluvlastníctve viacerých podielnikov.

V. Právne východiská.

11. Podľa § 88a ods. 1 stavebného zákona, ak stavebný úrad zistí, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, začne z vlastného podnetu konanie o odstránení stavby pričom je povinný posúdiť možnosť dodatočného povolenia stavby. Stavebný úrad vyzve vlastníka stavby, aby v určenej lehote, ktorá nesmie byť kratšia ako 60 dní, predložil žiadosť o dodatočné povolenie stavby a doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania a osobitnými predpismi. Ak bola stavba začatá bez právoplatného stavebného povolenia, ktoré už bolo vydané, stavebný úrad posúdi súlad stavby s verejnými záujmami na základe záväzných stanovísk podľa §140b a podkladov predložených v stavebnom konaní.

12. Podľa § 88a ods. 4 stavebného zákona, ak vlastník stavby, pri ktorej sa preukáže, že jej dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami, v priebehu konania nepreukáže, že je vlastníkom pozemku zastavaného nepovolenou stavbou alebo jeho častí, alebo že má k tomuto pozemku iné právo (§ 58 ods. 2) a vlastník zastavaného pozemku alebo jeho časti s dodatočným povolením nesúhlasí, stavebný úrad odkáže vlastníka pozemku na súd a konanie preruší (§ 137). Konanie o stavbe zostane prerušené až do právoplatnosti rozhodnutia súdu vo veci.
13. Podľa § 88a ods. 11 stavebného zákona s konaním o dodatočnom povolení stavby, ktorá je už dokončená, môže stavebný úrad spojiť kolaudačné konanie.
14. Podľa § 137 ods. 1 stavebného zákona stavebné úrady vykonávajúce konanie podľa tohto zákona, sa pokúsia vždy aj o dosiahnutie dohody účastníkov pri tých námietkach, ktoré vyplývajú z vlastníckych alebo iných práv k pozemkom a stavbám, ale prekračujú rozsah právomoci stavebného úradu alebo spolupôsobiacich orgánov štátnej správy.
15. Podľa § 137 ods. 2 stavebného zákona, ak medzi účastníkmi konania nedôjde k dohode o námietke podľa odseku 1, ktorá, keby sa zistilo jej oprávnenie, by znemožnila uskutočniť požadované opatrenie alebo by ho umožnila uskutočniť len v podstatne inej miere alebo forme, odkáže stavebný úrad navrhovateľa alebo iného účastníka podľa povahy námietky na súd alebo na iný príslušný orgán a konanie preruší.
16. Podľa § 137 ods. 3 stavebného zákona, stavebný úrad určí lehotu, v ktorej sa musí predložiť dôkaz, že na súde, prípadne inom príslušnom orgáne bol podaný návrh na rozhodnutie v spornej veci. Ak návrh nebude v určenej lehote podaný, môže si stavebný úrad urobiť úsudok o námietke sám a rozhodnúť vo veci.
17. Podľa § 137 ods. 4 stavebného zákona, v konaní, pri ktorom stavebný úrad nariaďuje vo verejnom záujme opatrenia podľa tohto zákona, a ak hrozí nebezpečenstvo z omeškania, urobí si sám úsudok o námietke, pri ktorej nedošlo k dohode, a vo veci rozhodne.
18. Podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správne mu orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie, pokiaľ je to vhodnejšie najmä z dôvodu rýchlosti alebo hospodárnosti; správny orgán je právnym názorom odvolacieho orgánu viazaný.

VI.

Právne posúdenie.

19. Regionálny úrad, ako odvolací orgán, príkazom podľa § 59 ods. 1 správneho poriadku preskúma, či nastali vecné a právne dôvody na vydanie rozhodnutia, predpísaný obsah rozhodnutia, predpísaný procesný postup priebehu konania predchádzajúceho vydaniu rozhodnutia a posudzuje dôvodnosť odvolacích dôvodov.
20. Dôvody pre preskúmanie dodatočného povolenia stavby podľa § 88a stavebného zákona nastávajú, ak ide o stavbu zhotovenú a užívanú bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním a ak vlastník preukáže, že stavba zodpovedá základným požiadavkám na stavby a účelu, na ktorý ju vlastník užíva a stavba neohrozuje život, že je vlastníkom pozemkov, že nie je v rozpore s územným plánom alebo záujmami chránených osobitých zákonov, že stavba sa nenachádza v ochrannom pásme dopravnej, energetickej a technickej infraštruktúry, inundačnom území, že je vypracovaná dokumentácia skutočného vyhotovenia. Na konanie sa primerane vzťahujú ustanovenia §§ 58 až 66 stavebného zákona a ak je spojené s kolaudáciou tak aj §§ 76 až 84 stavebného zákona a tam, kde chýba osobitná procesná úprava podľa stavebného zákona, tak podľa § 140 stavebného zákona sa subsidiárne použije všeobecná procesná úprava zo správneho poriadku. Konkrétne priebeh konania podľa §§ 18 až 52 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní. Pre správne konanie sú predpísané základné pravidlá konania v § 3 správneho poriadku. V uvedenom právnom rámci úrad porovnal procesný postup stavebného úradu stručne uvedený v II. časti a v časti IV. tohto rozhodnutia a zistil porušenie zákonného postupu.

21. Konanie o dodatočnom povolení stavby je správnym konaním a dôkazné bremeno preukázania podmienok pre dodatočné povolenie stavby je na strane vlastníka stavby.
22. Pôvodný skutkový stav povolený v stavebnom povolení v roku 1990, ktorý bol povolený stratil pre ďalšie posudzovanie právny význam. Starý stavebník sám k tomu prispel, pretože stavbu realizoval odlišne od stavebného povolenia. Rozhodujúce sú skutočnosti známe v priebehu rozhodovania v súčasnosti. V čase rozhodovania je stav, že prístavba zádveria sa nachádza na spoločnom dvore na pozemku so spoluvlastníckymi podielmi. Na dotknutú vlastníckych práv účastníci konania 1 a 2 poukazovali v procese stavebného konania. V prípade, keď účastníci konania poukazujú na vlastnícke práva, tak ide o občiansko-právnu námietku. Občiansko-právna námietka sa vybavuje postupom podľa § 137 stavebného zákona, tak ako to vyplýva z ustanovenia § 88a ods. 4 stavebného zákona. Stavebný úrad sa najprv pokúsi o zmier. Podľa výsledku zmiernu, buď ho rozhodnutím prijme alebo ho zamietne. Pokiaľ bol zmier neúspešný odkáže vlastníka pozemku v tomto prípade stavebníka prístavby zádveria, aby sa uchádzal na súde o usporiadanie vlastníckych vzťahov, určí lehotu a konanie do uplynutia lehoty preruší podľa § 137 ods. 2 stavebného zákona. Pokiaľ stavebník nepredloží dokumenty v určenej lehote, že sa obrátil na súd, až potom si môže stavebný úrad urobiť úsudok o tom, či stavbu môže povoliť, ale je limitovaný úvahou, ako rozhodne súd. Buď súd rozhodne stavbu odstrániť alebo uloží opatrenia na usporiadanie spoluvlastníckych podielov pod stavbou a stavba zotrúva. To je úlohou stavebného úradu pri tomto úsudku, až potom môže stavbu povoliť. V tomto prípade nastala procesná chyba závažného charakteru, pretože úkony podľa § 137 stavebného zákona neboli vykonané. Rozhodnutie je predčasné a vracia sa do konania pre nové rozhodovanie podľa § 137 stavebného zákona, preto sa regionálny úrad nevyjadruje k odvolacím dôvodom.

Záver.

23. Regionálny úrad mal v odvolacom konaní preukázaný dôvod podstatného porušenia ustanovení § 88a ods. 4, § 137 stavebného zákona a preto v zmysle § 59 ods. 3 správneho poriadku rozhodnutie ruší a vracia späť na nové prejednanie a rozhodovanie.

Poučenie:

Toto rozhodnutie je konečné a podľa § 59 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov nie je možné podať proti nemu odvolanie. Rozhodnutie nie je preskúmateľné súdom podľa § 177 a násl. Správneho súdneho poriadku č. 162/2015 Z. z.

Ing. Janka Mylbachrová
riaditeľka
Regionálneho úradu pre územné
plánovanie a výstavbu Banská Bystrica

Oznámenie rozhodnutia verejnou vyhláškou:

Toto rozhodnutie sa účastníkom konania oznamuje verejnou vyhláškou. Podľa § 26 ods. 2 správneho poriadku bude táto verejná vyhláška vyvesená na úradnej tabuli Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Banská Bystrica. 15-ty deň vyvesenia verejnej vyhlášky na úradnej tabuli Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Banská Bystrica je dňom oznámenia tohto rozhodnutia účastníkom konania. Verejná vyhláška bude zároveň zverejnená na webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavby Slovenskej republiky <https://uupv.sk/o-urade/uradna->

tabula/regionalny-urad-pre-uzemne-planovanie-a-vystavbu-banskabystrica a na úradnej tabuli a webovom sídle mesta Banská Bystrica a na centrálnej úradnej elektronickej tabuli CUET portálu www.slovensko.sk.

Deň vyvesenia verejnej vyhlášky na úradnej tabuli regionálneho úradu
pečiatka a podpis

Deň zvesenia verejnej vyhlášky z úradnej tabule regionálneho úradu
pečiatka a podpis

Zverejnenie verejnej vyhlášky na úradnej tabuli a webovom sídle mesta Banská Bystrica

Zverejnené v dňoch: od **09. 10. 2026** do

.....
pečiatka a podpis

Doručí sa:

1. Mesto Banská Bystrica, stavebný úrad, Československej armády 26, 974 01 Banská Bystrica
2. Dominika Danieliszová, Jakubská cesta 4711/69, 974 01 Banská Bystrica - Jakub
3. Patrik Tešlár, Jakubská cesta 4711/69, 974 01 Banská Bystrica - Jakub
4. Jaroslav Kríž, Mlynská 51/9, 976 13 Slovenská Ľupča
5. Zuzana Krížová, Mlynská 51/9, 976 13 Slovenská Ľupča
6. Mgr. Ivan Bugáň, Jakubská cesta 14065/67, 974 01 Banská Bystrica - Jakub
7. Ján Ferienc, Jakubská cesta 4713/71, 974 01 Banská Bystrica - Jakub
8. Ing. Viera Fašková, Horná 35, 974 01 Banská Bystrica (projektant)
9. Michal Lašút, Jakubská cesta 4717/75, 974 01 Banská Bystrica - Jakub

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:	Zrusenie rozhodnutia
Identifikátor:	30026/2026-17.1.2;78401/2026

Autorizácia elektronického dokumentu	
Dokument autorizoval:	Ing. Janka Mylbachrová 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:	08.10.2026 12:01:35 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	08.10.2026 10:01:51 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:	30026/2026-17.1.2;78401/2026

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	Ing. Bohumil Plšík
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	Referent
Označenie orgánu verejnej moci:	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
	IČO: 54669464
Dátum vytvorenia doložky:	08.10.2026
Podpis a pečiatka:	