



Trnava, 13. 02. 2026
Číslo reg. spisu: 18151/2026-21.1.2.

ROZHODNUTIE

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Trnava (ďalej „Regionálny úrad Trnava“) ako príslušný správny orgán podľa ustanovenia § 12 písm. b), § 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) (ďalej len „zákon č. 25/2025 Z. z.“), ustanovenia § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), v konaní o odvolaniach **Evy Hajdučkovej**, bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany v zastúpení Ing. Katarínou Žarnovickou, bytom Nám. Martina Benku 4672/7, 921 01 Banka, **Vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany** a o spoločnom odvolaní **MUDr. Martina Kostolného, PhD.** a **MUDr. Ireny Kostolny, PhD.**, obaja bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany proti rozhodnutiu Mesta Piešťany č. k. 480/4/OVaD/2025-Bo zo dňa 04. 09. 2025, ktorým bola v zmysle ust. § 39, § 39a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) a ust. § 4 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „Vyhláška č. 453/2000 Z. z.“) a v zmysle prechodných ustanovení § 84 ods. 4 zákona č. 25/2025 Z. z., umiestnená stavba „Apartmánový dom a prístrešok“ na pozemkoch reg. „C“ parc. č. 5567 a 5568/1 v k.ú. Piešťany, Piešťany, pre navrhovateľa Daniela Danyia, bytom Mlynská 2622/5, 921 01 Piešťany v zastúpení advokátskou kanceláriou JUDr. Branislav Jurga, Žilinská cesta 130, 920 01 Piešťany, IČO: 42290899

r o z h o d o l t a k t o :

Regionálny úrad Trnava, rozhodnutie Mesta Piešťany č. k.: 480/4/OVaD/2025-Bo zo dňa 04. 09. 2025 **z r u š u j e** pre porušenie ust. § 3 ods. 1 a 5, ust. § 32, ust. 33, ust. § 46 a ust. § 47 správneho poriadku, ust. § 37 ods. 1, 2 a 3, ust. § 39, § 39a a ust. § 140b stavebného zákona a vec podľa ust. § 59 ods. 3 správneho poriadku **v r a c i a** prvostupňovému orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie v súlade so zákonom.

Odôvodnenie

Napadnutým rozhodnutím č. k. 480/4/OVaD/2025-Bo zo dňa 04. 09. 2025 stavebný úrad Mesto Piešťany v zmysle ust. § 39, § 39a stavebného zákona a ust. § 4 Vyhlášky č. 453/2000 Z. z. a v zmysle prechodných ustanovení § 84 ods. 4 zákona č. 25/2025 Z. z., bola umiestnená stavba „Apartmánový dom a prístrešok“ na pozemkoch reg. „C“ parc. č. 5567 a 5568/1 v k.ú. Piešťany, Piešťany, pre navrhovateľa Daniela Danyia, bytom Mlynská 2622/5, 921 01 Piešťany. Pre umiestnenie stavby boli určené záväzné podmienky.

Proti uvedenému rozhodnutiu podali v zákonom stanovenej lehote odvolanie účastníci konania Eva Hajdučková, bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany v zastúpení Ing. Katarínou Žarnovickou, bytom Nám. Martina Benku 4672/7, 921 01 Banka (ďalej aj ako „odvolateľ 1“), vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany: Ing. Alexander Smulskiy, bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany, Liudmila Smulskaya, bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany, Aneta Blašková, bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany, Mária Blišťanová, bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany, Bc. Ingrid Lampicherová, bytom Malinovského 1224/3, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, Magdaléna Raisová, bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany, Martin Praizner, bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany, MUDr. Martin Kostolný, PhD., bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany a MUDr. Irena Kostolný, PhD., bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany, Gabriela Atalovičová, bytom Pod Párovcami 1362/51, 921 01 Piešťany, Martin Atalovič, bytom Mostová 2019/38, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, Eva Hajdučková, bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany, Doc. Ing. Martin Gulan, PhD., bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany, Doc. Ing. Jana Gulanová, PhD., bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany, MUDr. Janka Korytárová, bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany, RNDr. Dušan Korytár, CSc., bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany (ďalej aj ako „odvolateľ 2“) a spoločným odvolaním MUDr. Martin Kostolný, PhD. a MUDr. Irena Kostolný, PhD., obaja bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany (ďalej aj ako „odvolateľ 3“).

Odvolateľ 1 vo svojom odvolaní zo dňa 26. 09. 2025 uvádza nasledovné:

„Vyjadrujeme nesúhlas s konaním stavebného úradu Mesta Piešťany. Namietame v nasledovných bodoch:

- Rozhodnutie o umiestnení a spôsob oznamovania:

Začiatok územného konania bol 13. mája 2025 zverejnený formou verejnej vyhlášky, iba na nástenke. Podľa evidencie vývesiek bola zverejnená len prvá strana, vo formáte A5, dokonca s chybným údajom jednej z parciel č. KN 5569/2, bez zoznamu účastníkov konania. Na základe uvedeného, obyvatelia bytového domu Pod Párovcami č. 4757/25, nemohli identifikovať, že sú v postavení účastníkov konania, aj keby daný oznam na nástenke videli.

Táto verejná vyhláška nebola zverejnená na webovej stránke mesta, ani na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli.

Potvrdenie zverejnenie oznámenie na webovom sídle mesta (www.piestany.sk) a na CUET (<https://cuet.slovensko.sk/>) nie je súčasťou spisového materiálu.

Prečo nebolo skontrolované doručenie elektronického oznámenia a jeho doklad zaevidovaný do spisu? Doručka stavebníkovi Danielovi Danyimu je evidovaná 19.05.2025.

Interný list s požiadavkou o vyvesenie nie je relevantným dôkazom, že si stavebný úrad splnil oznamovaciu povinnosť. Trváme na tom, že stavebný úrad pochybil a nesplnil zákonnú oznamovaciu povinnosť.

Ako sme uviedli dňa 27.06.2025 v našich námietkach, trváme na tom, že ide o porušenie §14 ods. 1 Správneho poriadku, t.j. zákona č. 71/1967 Zb.

Podľa § 14 ods. 1 správneho poriadku účastníkom konanie je (nielen) ten, o koho právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach sa má konať, alebo koho práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté, ale aj ten, kto tvrdí, že môže byť rozhodnutím vo svojich právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach priamo dotknutý, a to až do času, kým sa preukáže opak. Tomu, kto tvrdí, že môže byť rozhodnutím priamo dotknutý svojím právnym postavením, musí sa právo účastníka priznať a za účastníka konania ho treba považovať až do času, kým sa preukáže opak, a to rozhodnutím správneho orgánu. Treba ho teda považovať za účastníka konania až do právoplatnosti rozhodnutia o tom, že účastníkom konania nie je.

Máme za úmyselné odopretie práva obyvateľom susedného bytového domu Pod Párovcami č. 4757/25 právo byť účastníkmi konania a úmyselný zámer jednostranného konania. Nedodržanie zásad správneho konania je vážnym porušením zákona správnym orgánom, s ktorým sú spojené verejnoprávne a súkromnoprávne následky, resp. potenciálne nároky. Máme právo sa vyjadriť s dostatočnou časovou lehotou a byť rovnocennými účastníkmi konania.

Ochrana vlastníckeho práva na Slovensku je zakotvená v ústave a v Občianskom zákonníku. Záujmy majiteľov bytového domu Pod Párovcami č. 4757/25 nesmú byť opomenuté. Ich kvalita života, pohodlie domova a bývania, hodnota majetku a zachovanie kvality života nesmie byť narušené. Podávame sťažnosť z dôvodu nedostatočne preukázateľnej transparentnosti čo do spôsobu oznámenia o konaní, ako aj konania vo veci samej. Ďalej uvádzame, že uvedené konanie celú situáciu dostáva do prahu úmyselného zamlčania konania pred zúčastnenými stranami (účastníkmi konania). Nezverejnenie verejnej vyhlášky na webovom sídle mesta www.piestany.sk ani na CUET <https://cuet.slovensko.sk/>), ako aj oneskoreným dodatkovým doplnkovým oznámením, považujeme prinajmenšom za pozoruhodné a spochybňujeme právoplatnosť celého konania.

Dňa 17.06.2025, stavebný úrad zverejnil formou verejnej vyhlášky oznámenie o začatí územného konania o umiestnení stavby doplnkovým konaním. Teda v deň samotného územného konania, poobede, po konaní. Územného konania sme sa nemohli zúčastniť, keďže sme o ňom nevedeli. Verejná vyhláška o doplnkovom konaní bola zverejnená na nástenke podľa poznámky v spise od 18.06.2025. Na ďalší deň, 19.06.2025 na webovej úradnej tabuli mesta Piešťany a na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli. Voči tomuto sme riadne včas podali komplexné námietky podpísané väčšinou vlastníkov bytového domu Pod Párovcami 25.

- Rozhodnutie zo 17.09.2025 sa odvoláva na stavebný zákon č. 25/2025 Z. z

Vzhľadom na dátum podania žiadosti stavebníka na vydanie územného rozhodnutia zo dňa 18.12.2024, stavebný úrad postupuje v zmysle starého stavebného zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, v plnom rozsahu procesu územného a stavebného konania v jednotlivých krokoch.

Stavebný úrad, ani stavebník, sa nemôže odvolávať na nový stavebný zákon. Ak by sa totiž odvolával na nový stavebný zákon č. 25/2025 Z. z., platný od 01.04.2025, kompletná kategorizácia stavby ako aj samotné konanie by bolo neplatné.

- Druh stavby: apartmánový dom - jednoduchá stavba

Účel stavby: apartmánový dom - ubytovanie - nebytová budova

V rozhodnutí z 17.06.2025 nie je uvedené jednoznačný druh a ani účel stavby.

Máme za to, že stavebník hľadá spôsob ako postaviť rodinný dom na malej záhrade o rozlohe 235m² pod zámienkou „apartmánového domu“, čo najbližšie k hranici susedného pozemku, ale keďže nespĺňa technické a legislatívne stavebné normy, zahŕňa nepresnou kategorizáciou stavby.

Pritom v samotnom projekte, uvádza projektant dispozičné riešenie RD, tj. Rodinného domu.

Platná legislatíva definíciu pojmu apartmánový dom nepozná. Pojem apartmán bol definovaný vo vyhláške č. 277/2008 Z. z. ktorej účinnosť skončila 18.2.2021. Odvolávame sa na klasifikáciu stavieb podľa STN 73 4301.

V rozhodnutí zo 17.09.2025 sa uvádza, že plánovaná stavba nemá byť určená na bývanie, ale na ubytovanie, že je to nebytový objekt a dokonca v námietkach na odstupové vzdialenosti nesprávne cituje Vyhlášku č. 532/2002 Z. z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Stavebný úrad ju nesprávne interpretuje v ich rozhodnutí, keďže nesplňa ani jeden z bodov danej vyhlášky. O takomto zámere využitia stavby nie je v projektovej dokumentácii ani zmienka.

Vyhláška 532/2002 Z.z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky z 8. júla 2002, 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, „Štvrtá časť, všeobecné technické požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

§ 56 Požiadavky v tejto časti tejto vyhlášky sa vzťahujú na:

a) stavbu bytového domu 56) a ostatných budov na bývanie, ⁵⁷⁾

b) byt, ak ho má užívať osoba s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie (ďalej len „byt osobitného určenia“), ⁵⁸⁾

c) stavbu rodinného domu, ⁵⁹⁾ ak ju má užívať osoba s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie (ďalej len „rodinný dom osobitného určenia“),

d) stavbu nebytovej budovy ⁶⁰⁾ v časti určenej na užívanie verejnosťou,

e) stavbu, v ktorej sa predpokladá zamestnávanie osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie (ďalej len „stavba s chráneným pracoviskom“), ⁶¹⁾

f) inžiniersku stavbu ⁶²⁾ v časti určenej na užívanie verejnosťou.“

Pojem „jednoduché stavby“ je takisto irelevantný a považujeme ho za zámerne zavádzajúci.

§ 139b Pojmy stavebného poriadku

(1) Jednoduché stavby sú a) bytové budovy, ktorých zastavaná plocha nepresahuje 300 m², majú jedno nadzemné podlažie, môžu mať aj jedno podzemné podlažie a podkrovia, b) stavby na individuálnu rekreáciu, c) prízemné stavby a stavby zariadenia staveniska, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a výšku 15 m, d) oporné múry, e) podzemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a hĺbka 6 m, f) reklamné stavby, na ktorých najväčšia informačná plocha má veľkosť od 3 m².

Pojem „ubytovanie“ a „nebytová budova“ je rovnako zavádzajúci, nakoľko stavebný úrad v rozhodnutí uvádza: „Predmetná stavba nie je určená na bývanie, je určená na ubytovanie a je nebytovou budovou.“

§ 43c Nebytové budovy

(1) Nebytové budovy sú stavby, v ktorých je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na nebytové účely. Medzi nebytové budovy patria

a) hotely, motely, penzióny a ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty,

b) budovy pre administratívu, správu a na riadenie, pre banky a pošty,

c) budovy pre obchod a služby vrátane autoservisov a čerpacích staníc,

d) dopravné a telekomunikačné budovy, stanice, hangáre, depá, garáže a kryté parkoviská,

e) priemyselné budovy a sklady, nádrže a silá,

f) budovy pre kultúru a na verejnú zábavu, pre múzeá, knižnice a galérie,

g) budovy pre školstvo, na vzdelávanie a výskum,

- h) nemocnice, zdravotnícké a sociálne zariadenia,
 - i) kryté budovy pre šport
 - j) poľnohospodárske budovy a sklady, stajne a maštale,
 - k) budovy a miesta na vykonávanie náboženských aktivít, krematóriá a cintoríny,
 - l) kultúrne pamiatky, ktoré nie sú bytovými budovami,
 - m) ostatné nebytové budovy, napríklad nápravné zariadenia alebo kasárne.
- (2) Ak sú budovy určené na rôzne účely, rozlišujú sa podľa hlavného účelu, na ktorý pripadá najväčšia časť využiteľnej podlahovej plochy.
- (3) Ak časť nebytovej budovy slúži na bývanie, vzťahujú sa na túto časť požiadavky na bytové budovy.

Dané rôznorodé klasifikácie druhu a účelu stavby si navzájom odporujú. Poukazujeme, že tento relevantný fakt ovplyvňuje interpretáciu odstupových vzdialeností medzi budovami. Ide o zámerné popieranie skutočného stavebného zámeru na stavbu domu, tak ako to ja v projekte uvádza architekt ako RD, t.j. rodinný dom.

- Vkladanie neplatných vyjadrení, ako aj výrokových častí zo spisu z predchádzajúceho zamietnutého konania

Daniel Danyi, bytom Mlynská 5, 921 01 Piešťany - podal dňa 8.11.2021 na tunajší stavebný úrad žiadosť o vydanie územného rozhodnutia na stavbu: „Nebytový objekt“ na pozemku parc. č. 5567 v k.ú. Piešťany, ul. Pod Párovcami. Mesto Piešťany ako prvostupňový stavebný úrad príslušný podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a podľa § 37 odst. 4 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (stavebný zákon) žiadosť o vydanie rozhodnutia o umiestnení predmetnej stavby zamietlo.

Vyjadrenie k projektovej dokumentácii z 02.11.2022 je kompletne celé vložené zo starého neplatného, teda zamietnutého konania. Viaže sa na územné rozhodnutie na stavbu „nebytový objekt“ na pozemku na parc. č. 5567 v k.ú. Piešťany z dňa 4.5.2023, ktoré bolo podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a podľa § 37 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. z. zamietnuté. Dokladanie nerelevantnej a neaktuálnej dokumentácie zo zamietnutého konania („Nebytový objekt“) do v tom čase neexistujúceho spisu považujeme za netransparentné. Z uvedeného je už na prvý pohľad zrejmé, že stavebný úrad mesta Piešťany nekoná podľa práva. Stavebný úrad nesmie do spisu vkladať dôkazy, pri ktorých je úplne zrejmé, že sú procesne nepoužiteľné.

Táto fotokópia sa v prvom rade odvoláva na neprávoplatné Rozhodnutie na výrub drevín zo dňa 01.12.2021 viazané na predchádzajúce konanie „nebytového objektu“ na parcele č. 5567 v k.ú. Piešťany, ktoré bolo zamietnuté 4.5.2023. Daniel Danyi v danej dobe ani nebol vlastníkom parcely č. 5567 v k.ú. Piešťany. Ide o procesne nepoužiteľné rozhodnutie, ktoré zásadne nemôže byť súčasťou spisu. Daniel Danyi nadobudol vlastníctvo až 16.02.2022. Darovacou zmluvou nie je možné preniesť akékoľvek záväzné rozhodnutia.

- Spôsob evidencie dokumentácie

Stavebník už 19.8.2024 platil poplatok za stavebnú správu. Žiadna žiadosť k danému dátumu nie je v spise evidovaná, samotnú žiadosť podal o štyri mesiace.

Ako je možné, že sa mesto Piešťany zaoberalo už 04.11.2024 stanoviskom k PD „apartmánový dom“ k územnému konaniu a vydalo rozhodnutie, keď až o sedem týždňov, teda 18.12.2024 bol podaný návrh na podanie rozhodnutia o vydaní stavby?

11.12.2024 bolo vydané záväzné stanovisko k umiestneniu stavby na základe žiadosti z dňa 8.11.2024. Ku dňu 8.11.2024 v spise nie je evidovaná žiadna žiadosť.

Nesúhlasíme s tvrdeniami z daného dokumentu, ktorý uvádza, že záhrada nie je prvkom ekologickej stability. Daný pozemok je vedený v evidencii katastra ako záhrada. V súlade s uznesením vlády SR č. 148/2014 z 26.3.2014 k stratégii adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky

zmeny klímy, je potrebné dodržiavať sídelné prostredie (8.3), t.j. retenčnú kapacitu územia, odtok vody, erózia... Odvolávame sa na ochranu poľnohospodárskej pôdy v súlade s paragrafom 12, Zákona č. 220/2004 v znení neskorších predpisov.

Podľa navrhovaného projektu ide o takmer 95 percentnú zastavanosť parcely č. 5567.

Dokument sa odvoláva na pôvodný projekt Nebytového objektu (územné rozhodnutie na stavbu „nebytový objekt“ na pozemku na parc. č. 5567 v k.ú. Piešťany z dňa 4.5.2023, ktoré bolo podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a podľa § 37 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. z. zamietnuté. Záväzné stanovisko k umiestneniu stavby z 11.12.2024 sa odvoláva na dokument, ktorý nie je právne platný (zamietnuté konanie „nebytového objektu“ na parcele č. 5567 v k.ú. Piešťany, ktoré bolo zamietnuté 4.5.2023.).

Až 18.12.2024 bol podaný návrh na podanie rozhodnutia o vydaní stavby.

Ako posledný úkon bol až 31.1.2025 založený spisový obal. Akým spôsobom sa do toho času evidovala dokumentácia? Poukazujeme na neobjektívne procesné postupy stavebného a mestského úradu.

- Odstupové vzdialenosti

Opätovne sa vraciame k námietke voči odstupovým vzdialenostiam. Z projektovej dokumentácie v spise je zrejmé nedodržanie zákonných odstupových vzdialeností.

Bytový dom Pod Párovcami č. 25 má na katastri platný nespochybniteľný zakres a od tohoto sa musia odvíjať všetky geodetické merania.

Na vlastné náklady sme zadali akreditovanej spoločnosti GEOMosT zhotoviť kontrolné geodetické meranie, ktoré sme podali riadne a včas ako súčasť námietok 09.07.2025. Stavebný úrad mesta Piešťany tento technický podklad odignoroval. Trváme na tom, že dané kontrolné meranie nesmie byť opomenuté. Je právoplatným dôkazom nedodržania odstupových vzájomných vzdialeností stavieb.

V prílohe je kompletne kontrolné zameranie objektu Pod Párovcami č. 25 a vyhodnotenie odstupových vzdialeností od navrhovaného objektu (apartmánový dom) na parcele č. 5567. Vo vyhodnotení odstupových vzdialeností boli zvážené všetky dotknuté časti objektu č. 25, teda 1. nadzemné podlažie, 2. nadzemné podlažie a balkón. Samotnému meraniu objektu predchádzalo kontrolné zameranie okolitých objektov, nachádzajúcich sa v katastri nehnuteľností. samotný projekt bytového domu je správne zakreslený v platnom stave KN, prebrali sme jeho polohu pre vyhodnotenie práve odtiaľ.

Vo Vyhláške 532, v Prvej časti, § 6 - Odstupy stavieb, v bode (4) je definované, že minimálna vzdialenosť medzi domami môže byť 4m, ak sa v žiadnej z protiľahlých častí stien nenachádzajú okná obytných miestností. V tomto prípade tam však okná obytných miestností sú.

Projektová dokumentácia uvádza odstupovú vzdialenosť 4,51 metra medzi zadnou stenou navrhovaného domu a stenou obytného domu Pod Párovcami č. 4757/25, Piešťany. Toto meranie meria vzdialenosť od najvzdialenejšieho bodu, čiže je v rozpore s vyhláškou č. 532/2002 Z. z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu, konkrétne § 6 Odstupy stavieb.

Bytový dom Pod Párovcami č. 4757/25, Piešťany má od parcely č. 5567 vzdialenosť v najbližšom bode iba 0,5 metra. Navrhovaný projekt teda nesprávne udáva meranie od priečelia bytového domu Pod Párovcami č. 4757/25, Piešťany. Vzdialenosti sa merajú na najkratších spojniciach medzi vonkajšími povrchmi obvodových stien a vystupujúcich častí stavby, ďalej od hraníc pozemkov a okrajov pozemnej komunikácie. Stavebný úrad tento pádny argument opomenul vo svojom rozhodnutí.

Situačný zakres projektu stavebníka ignoruje existenciu vystupujúcich častí stavby. Pod pojmom „vystupujúca časť stavby“ rozumieme časť, ktorá vystupuje od vonkajších povrchov obvodových stien stavby viac ako 1,5m. Vyhlášku dopĺňa stanovisko MVaRR SR: „Môže to byť balkón,

terasa, rímsa, strieška na prekrytie vstupu a pod. Bytový dom Pod Párovcami č. 4757/25, má na severnej strane terasy vystupujúce z priečelia budovy viac ako 1,5m.

Spôsob, akým je bytový dom postavený je status quo. Nemenný, skolaudovaný a na katastri správne zaznačený. Tento fakt sa nesmie spochybňovať. Bytový dom Pod Párovcami bol kolaudovaný pred viac ako dvadsiatimi rokmi. Namietanie na spôsob jeho výstavby je irelevantné.

Podľa miestnej územnoplánovacej dokumentácie navrhovaný objekt nespadá ani do kategórie stiesnených pomerov. V takýchto podmienkach by bolo možné vzdialenosť medzi rodinnými domami znížiť až na 4m, pokiaľ v žiadnej z protiľahlých častí stien nie sú okná obytných miestností. Bytový dom Pod Párovcami č. 4757/25, Piešťany, má ale umiestnené okná obytných miestností smerom na parc. č. 5567.

Trváme na nedodržaní odstupových vzdialeností ako pádny argument zamietnutia rozhodnutia. Pohoda bývania by bola narušená výparmi z kuchyne a toalety, splodín z kotla, v priamej blízkosti okien obytných miestností obytného domu Pod Párovcami č. 4757/25, Piešťany.

Pohyb osôb cez cestičku na hranici pozemku, ako aj prístup na strechu spôsobuje odôvodnenú obavu narušenia súkromia obyvateľov bytového domu Pod Párovcami č. 4757/25.

Stavebný zákon upravuje minimálne odstupy stavieb od hraníc pozemkov a od susedných stavieb s cieľom zabezpečiť urbanistické, architektonické, hygienické, požiarne a iné požiadavky, ako aj ochranu životného prostredia a súkromia. Tieto odstupy musia umožňovať údržbu stavieb a využívanie priestoru medzi nimi.

Plánovaná stavba teda nespĺňa požiadavky o minimálnych odstupoch stavieb ani podľa stavebného zákona, ani podľa STN 734301:2021.

V projektovej dokumentácii apartmánového domu nesedí kótovanie v celom spise, t.j. ani v situačnom zákrese, ani v projektovej dokumentácii, ani v svetlotechnickom posudku. Ide o úmyselné skresľovanie údajov v neprospech obyvateľov bytového domu Pod Párovcami č. 4757/25.

- Architektúra a urbanizmus mesta

V našich námietkach z 27.06.2025 sme požadovali vyjadrenie z pohľadu architektúry a urbanizmu mesta s ohľadom na dodržiavanie línie domových a uličných čiar, ktoré stavebný úrad odignoroval.

Navrhované umiestnenie objektu nie je v súlade s líniou jestvujúcej zástavby domov slepej ulice Pod Párovcami. Práve naopak, plánovaná stavba je navrhnutá presne opačným smerom, takmer na hranici s pozemkom bytového domu, Pod Párovcami č. 4757/25.

- Statika bytového domu Pod Párovcami

Máme odôvodnenú obavu o narušenie statiky bytového domu, Pod Párovcami č. 4757/25, Piešťany, ktorý má základacie pomery na pilotoch. Považujeme za opodstatnené žiadať kompletný statický posudok zaťaženia stavby s detailným výpočtom koeficientu objemu budovy na m³ zastavanej plochy, ako aj vzájomné posúdenie statiky oboch objektov. Opakovanie predkladáme našu žiadosť.

Stavebný úrad nereagoval na všetky naše námietky podané 24.06.2025 a 09.07.2025.

- Spôsob jednania stavebného úradu Piešťany

Ako účastník konania, v stále aktuálnej 15 dňovej lehote možnosti odvolania, som včera 24.09.2025 chcela nahliadnuť do spisu. Pani Bolješiková mi to neumožnila a odporučila ma na písomnú žiadosť. Tvrdila, že prešlo sedem dní a ja už nemám nárok do spisu nahliadať.

Mesto Piešťany vydalo rozhodnutie o umiestnení stavby 17.09.2025. Na stavebný úrad som prišla presne na siedmy deň od vyvesenia, teda 24.09.2025. Malo mi byť umožnené do spisu nahliadnuť.

Spôsob jednaní stavebného úradu v Piešťanoch je na základe všetkých uvedených námietok diskriminujúci. Máme za to, že bolo porušené rovnocenné postavenie obyvateľov bytového domu Pod Párovcami 25.

Stavebný úrad mesta Piešťany koná neobjektívne, dokonca koná protizákonne.

Vzhľadom na vyššie uvedené nedostatky, nesúlad jednotlivých dokumentov a vyjadrení, touto cestou žiadame zamietnuť vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby „Aptmánový dom a prístrešok“, na pozemku parc.č.5567 a 5569/2, k.ú. Piešťany.“

Odvolateľ 2 a odvolateľ 3 podali totožné odvolanie dňa 26. 09. 2026, v ktorom uvádzajú nasledovné:

„Vyjadrujeme nesúhlas a namietame v nasledovných bodoch:

- Rozhodnutie o umiestnení a spôsob oznamovania:

Začiatok územného konania bol 13.mája 2025 zverejnený formou verejnej vyhlášky, iba na nástenke. Podľa evidencie vývesiek bola zverejnená len prvá strana, vo formáte A5, dokonca s chybným údajom jednej z parciel č. KN 5569/2, bez zoznamu účastníkov konania. Na základe uvedeného, obyvatelia bytového domu Pod Párovcami č. 4757/25, nemohli identifikovať, že sú v postavení účastníkov konania, aj keby daný oznam na nástenke videli.

Táto verejná vyhláška nebola zverejnená na webovej stránke mesta, ani na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli. Potvrdenie zverejnenia oznámenia na webovom sídle mesta (www.piestany.sk) a na CUET (<https://cuet.slovensko.sk/>) nie je súčasťou spisového materiálu. Prečo nebolo skontrolované doručenie elektronickeho oznámenia a jeho doklad zaevidovaný do spisu? Doručka stavebníkovi Danielovi Danyimu je evidovaná 19.05.2025. Interný list s požiadavkou o vyvesenie nie je relevantným dôkazom, že si stavebný úrad splnil oznamovaciu povinnosť. Trváme na tom, že stavebný úrad pochybil a nesplnil zákonnú oznamovaciu povinnosť.

Ako sme uviedli dňa 27.06.2025 v našich námietkach, trváme na tom, že ide o porušenie § 14 ods.1 Správneho poriadku, t.j. zákona č. 71/1967 Zb.

Podľa § 14 ods.1 správneho poriadku účastníkom konania je (nielen) ten, o koho právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach sa má konať, alebo koho práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté, ale aj ten, kto tvrdí, že môže byť rozhodnutím vo svojich právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach priamo dotknutý, a to až do času, kým sa preukáže opak. Tomu, kto tvrdí, že môže byť rozhodnutím priamo dotknutý svojim právnym postavením, musí sa právo účastníka priznať a za účastníka konania ho treba považovať až do času, kým sa preukáže opak, a to rozhodnutím správneho orgánu. Treba ho teda považovať za účastníka konania až do právoplatnosti rozhodnutia o tom, že účastníkom konania nie je.

Máme za úmyselné odopretie práva obyvateľom susedného bytového domu Pod Párovcami č. 4757/25 právo byť účastníkmi konania a úmyselný zámer jednostranného konania. Nedodržanie zásad správneho konania je vážnym porušením zákona správnym orgánom, s ktorým sú spojené verejnoprávne a súkromnoprávne následky, resp. potenciálne nároky. Máme právo sa vyjadriť s dostatočnou časovou lehotou a byť rovnocennými účastníkmi konania.

Ochrana vlastníckeho práva na Slovensku je zakotvená v ústave a v Občianskom zákonníku. Záujmy majiteľov bytového domu Pod Párovcami č. 4757/25 nesmú byť opomenuté. Ich kvalita života, pohodlie domova a bývania, hodnota majetku a zachovanie kvality života nesmie byť narušené.

Podávame sťažnosť z dôvodu nedostatočne preukázateľnej transparentnosti čo do spôsobu oznámenia o konaní, ako aj konania vo veci samej. Ďalej uvádzame, že uvedené konanie celú situáciu dostáva do prahu úmyselného zamlčania konania pred zúčastnenými stranami (účastníkmi konania). Nezverejnenie verejnej vyhlášky na webovom sídle mesta

www.piestany.sk) ani na CUET (<https://cuet.slovensko.sk/>), ako aj oneskoreným dodatkovým doplnkovým oznámením, považujeme prinajmenšom za pozoruhodné a spochybňujeme právoplatnosť celého konania.

Dňa 17.06.2025, stavebný úrad zverejnil formou verejnej vyhlášky oznámenie o začatí územného konania o umiestnení stavby doplnkovým konaním. Teda v deň samotného územného konania, poobede, po konaní. Územného konania sme sa nemohli zúčastniť, keďže sme o ňom nevedeli. Verejná vyhláška o doplnkovom konaní bola zverejnená na nástenke podľa poznámky v spise od 18.06.2025. Na ďalší deň, 19.06. 2025 na webovej úradnej tabuli mesta Piešťany a na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli. Voči tomuto sme riadne mali lehotu podať námietky voči doplnkovému oznámeniu územného konania do 10.07.2025. Tento termín sme splnili bez omeškania. Stavebný úrad mal lehotu vyjadrenia k našim námietkam 30 dní, čiže do 09.08.2025. Mesto Piešťany zverejnilo rozhodnutie o územnom konaní až 17.09.2025, čiže mu to trvalo 69 dní, bez odôvodnenia. Stavebný úrad premeškal oznámenie o 39 dní. Obyvateľom bytového domu Pod Párovcami 25, však už nie je od 24.09.2025 umožnené nahliadnuť do spisu, hoci sme stále účastníkmi konania. Spôsob jednania stavebného úradu v Piešťanoch je na základe uvedených námietok neobjektívny.

- Druh stavby: apartmánový dom - jednoduchá stavba

Účel stavby: apartmánový dom - ubytovanie - nebytová budova

V rozhodnutí z 17.06.2025 nie je uvedené jednoznačný druh a ani účel stavby.

Máme za to, že stavebník hľadá spôsob ako postaviť rodinný dom na malej záhrade o rozlohe 235m² pod zámienkou „apartmánového domu“, čo najbližšie k hranici susedného pozemku, ale keďže nespĺňa technické a legislatívne stavebné normy, zahŕňa nepresnou kategorizáciou stavby.

Pritom v samotnom projekte, uvádza projektant dispozičné riešenie RD, tj. Rodinného domu.

Platná legislatíva definíciu pojmu apartmánový dom nepozná. Pojem apartmán bol definovaný vo vyhláške č. 277/2008 Z. z. ktorej účinnosť skončila 18.2.2021. Odvolávame sa na klasifikáciu stavieb podľa STN 73 4301.

V rozhodnutí zo 17.09.2025 sa uvádza, že plánovaná stavba nemá byť určená na bývanie, ale na ubytovanie, že je to nebytový objekt a dokonca v námietkach na odstupové vzdialenosti nesprávne cituje Vyhlášku č. 532/2002 Z. z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Stavebný úrad ju nesprávne interpretuje v ich rozhodnutí, keďže nespĺňa ani jeden z bodov danej vyhlášky. O takomto zámere využitia stavby nie je v projektovej dokumentácii ani zmienka.

Vyhláška 532/2002 Z.z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky z 8. júla 2002, 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, „Štvrtá časť, všeobecné technické požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

§ 56 Požiadavky v tejto časti tejto vyhlášky sa vzťahujú na

a) stavbu bytového domu 56) a ostatných budov na bývanie, ⁵⁷⁾

b) byt, ak ho má užívať osoba s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie (ďalej len „byt osobitného určenia“), ⁵⁸⁾

c) stavbu rodinného domu, ⁵⁹⁾ ak ju má užívať osoba s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie (ďalej len „rodinný dom osobitného určenia“),

d) stavbu nebytovej budovy ⁶⁰⁾ v časti určenej na užívanie verejnosťou,

e) stavbu, v ktorej sa predpokladá zamestnávanie osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie (ďalej len „stavba s chráneným pracoviskom“), ⁶¹⁾

f) inžiniersku stavbu ⁶²⁾ v časti určenej na užívanie verejnosťou.“

Pojem „jednoduché stavby“ je takisto irelevantný a považujeme ho za zámerne zavádzajúci.

§ 139b Pojmy stavebného poriadku

(1) Jednoduché stavby sú a) bytové budovy, ktorých zastavaná plocha nepresahuje 300 m², majú jedno nadzemné podlažie, môžu mať aj jedno podzemné podlažie a podkrovia, b) stavby na individuálnu rekreáciu, c) prízemné stavby a stavby zariadenia staveniska, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a výšku 15 m, d) oporné múry, e) podzemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a hĺbka 6 m, f) reklamné stavby, na ktorých najväčšia informačná plocha má veľkosť od 3 m².

Pojem „ubytovanie“ a „nebytová budova“ je rovnako zavádzajúci, nakoľko stavebný úrad v rozhodnutí uvádza: „Predmetná stavba nie je určená na bývanie, je určená na ubytovanie a je nebytovou budovou.“

§ 43c Nebytové budovy

(1) Nebytové budovy sú stavby, v ktorých je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na nebytové účely. Medzi nebytové budovy patria

- a) hotely, motely, penzióny a ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty,
- b) budovy pre administratívu, správu a na riadenie, pre banky a pošty,
- c) budovy pre obchod a služby vrátane autoservisov a čerpacích staníc,
- d) dopravné a telekomunikačné budovy, stanice, hangáre, depá, garáže a kryté parkoviská,
- e) priemyselné budovy a sklady, nádrže a silá,
- f) budovy pre kultúru a na verejnú zábavu, pre múzeá, knižnice a galérie,
- g) budovy pre školstvo, na vzdelávanie a výskum,
- h) nemocnice, zdravotnícke a sociálne zariadenia,
- i) kryté budovy pre šport
- j) poľnohospodárske budovy a sklady, stajne a maštale,
- k) budovy a miesta na vykonávanie náboženských aktivít, krematóriá a cintoríny,
- l) kultúrne pamiatky, ktoré nie sú bytovými budovami,
- m) ostatné nebytové budovy, napríklad nápravné zariadenia alebo kasárne.

(2) Ak sú budovy určené na rôzne účely, rozlišujú sa podľa hlavného účelu, na ktorý pripadá najväčšia časť využiteľnej podlahovej plochy.

(3) Ak časť nebytovej budovy slúži na bývanie, vzťahujú sa na túto časť požiadavky na bytové budovy.

Dané rôznorodé klasifikácie druhu a účelu stavby si navzájom odporujú. Poukazujeme, že tento relevantný fakt ovplyvňuje interpretáciu odstupových vzdialeností medzi budovami.

Ide o zámerne popieranie skutočného stavebného zámeru na stavbu domu, tak ako to ja v projekte uvádza architekt ako RD, t.j. rodinný dom.

- Vkladané neplatných vyjadrení, ako aj výrokových častí zo spisu z predchádzajúceho zamietnutého konania

Daniel Danyi, bytom Mlynská 5, 921 01 Piešťany - podal dňa 8.11.2021 na tunajší stavebný úrad žiadosť o vydanie územného rozhodnutia na stavbu: „Nebytový objekt“ na pozemku parc. č. 5567 v k.ú. Piešťany, ul. Pod Párovcami. Mesto Piešťany ako prvostupňový stavebný úrad príslušný podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a podľa § 37 odst. 4 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (stavebný zákon) žiadosť o vydanie rozhodnutia o umiestnení predmetnej stavby zamietlo.

Vyjadrenie k projektovej dokumentácii z 02.11.2022 je kompletne celé vložené zo starého neplatného, teda zamietnutého konania. Viaz sa na územné rozhodnutie na stavbu „nebytový

objekt“ na pozemku na parc. č. 5567 v k.ú. Piešťany z dňa 4.5.2023, ktoré bolo podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a podľa § 37 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. z. zamietnuté. Dokladanie nerelevantnej a neaktuálnej dokumentácie zo zamietnutého konania („Nebytový objekt“) do v tom čase neexistujúceho spisu považujeme za netransparentné. Z uvedeného je už na prvý pohľad zrejmé, že stavebný úrad mesta Piešťany nekoná podľa práva. Stavebný úrad nesmie do spisu vkladať dôkazy, pri ktorých je úplne zrejmé, že sú procesne nepoužiteľné.

Táto fotokópia sa v prvom rade odvoláva na neprávoplatné Rozhodnutie na výrub drevín zo dňa 01.12.2021 viazané na predchádzajúce konanie „nebytového objektu“ na parcele č. 5567 v k.ú. Piešťany, ktoré bolo zamietnuté 4.5.2023. Daniel Danyi v danej dobe ani nebol vlastníkom parcely č. 5567 v k.ú. Piešťany. Ide o procesne nepoužiteľné rozhodnutie, ktoré zásadne nemôže byť súčasťou spisu. Daniel Danyi nadobudol vlastníctvo až 16.02.2022. Darovacou zmluvou nie je možné preniesť akékoľvek záväzné rozhodnutia.

- Spôsob evidencie dokumentácie

Stavebník už 19.8.2024 platil poplatok za stavebnú správu. Žiadna žiadosť k danému dátumu nie je v spise evidovaná, samotnú žiadosť podal o štyri mesiace.

Ako je možné, že sa mesto Piešťany zaoberalo už 04.11.2024 stanoviskom k PD „apartmánový dom“ k územnému konaniu a vydalo rozhodnutie, keď až o sedem týždňov, teda 18.12.2024 bol podaný návrh na podanie rozhodnutia o vydaní stavby?

11.12.2024 bolo vydané záväzné stanovisko k umiestneniu stavby na základe žiadosti zo dňa 8.11.2024. Ku dňu 8.11.2024 v spise nie je evidovaná žiadna žiadosť.

Nesúhlasíme s tvrdeniami z daného dokumentu, ktorý uvádza, že záhrada nie je prvkom ekologickej stability. Daný pozemok je vedený v evidencii katastra ako záhrada. V súlade s uznesením vlády SR č. 148/2014 z 26.3.2014 k stratégii adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, je potrebné dodržiavať sídelné prostredie (8.3), t.j. retenčnú kapacitu územia, odtok vody, erózia... Odvolávame sa na ochranu poľnohospodárskej pôdy v súlade s paragrafom 12, Zákona č. 220/2004 v znení neskorších predpisov.

Podľa navrhovaného projektu ide o takmer 95 percentnú zastavanosť parcely č. 5567.

Dokument sa odvoláva na pôvodný projekt Nebytového objektu (územné rozhodnutie na stavbu „nebytový objekt“ na pozemku na parc. č. 5567 v k.ú. Piešťany z dňa 4.5.2023, ktoré bolo podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a podľa § 37 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. z. zamietnuté. Záväzné stanovisko k umiestneniu stavby z 11.12.2024 sa odvoláva na dokument, ktorý nie je právne platný (zamietnuté konanie „nebytového objektu“ na parcele č. 5567 v k.ú. Piešťany, ktoré bolo zamietnuté 4.5.2023.).

Až 18.12.2024 bol podaný návrh na podanie rozhodnutia o vydaní stavby.

Ako posledný úkon bol až 31.1.2025 založený spisový obal. Akým spôsobom sa do toho času evidovala dokumentácia? Poukazujeme na neobjektívne procesné postupy stavebného a mestského úradu.

- Odstupové vzdialenosti

Opätovne sa vraciame k námietke voči odstupovým vzdialenostiam. Z projektovej dokumentácie v spise je zrejmé nedodržanie zákonných odstupových vzdialeností.

Bytový dom Pod Párovcami č. 25 má na katastri platný nespochybniteľný zakres a od tohoto sa musia odvíjať všetky geodetické merania.

Na vlastné náklady sme zadali akreditovanej spoločnosti GEOMosT zhotoviť kontrolné geodetické meranie, ktoré sme podali riadne a včas ako súčasť námietok 09.07.2025. Stavebný úrad mesta Piešťany tento technický podklad odignoroval. Trváme na tom, že dané kontrolné meranie nesmie byť opomenuté. Je právoplatným dôkazom nedodržania odstupových vzájomných vzdialeností stavieb.

V prílohe je kompletne kontrolné zameranie objektu Pod Párovcami č. 25 a vyhodnotenie odstupových vzdialeností od navrhovaného objektu (apartmánový dom) na parcele č. 5567. Vo vyhodnotení odstupových vzdialeností boli zvážené všetky dotknuté časti objektu č. 25, teda 1. nadzemné podlažie, 2. nadzemné podlažie a balkón. Samotnému meraniu objektu predchádzalo kontrolné zameranie okolitých objektov, nachádzajúcich sa v katastri nehnuteľností. samotný projekt bytového domu je správne zakreslený v platnom stave KN, prebrali sme jeho polohu pre vyhodnotenie práve odtiaľ.

Vo Vyhláške 532, v Prvej časti, § 6 - Odstupy stavieb, v bode (4) je definované, že minimálna vzdialenosť medzi domami môže byť 4m, ak sa v žiadnej z protihľých častí stien nenachádzajú okná obytných miestností. V tomto prípade tam však okná obytných miestností sú.

Projektová dokumentácia uvádza odstupovú vzdialenosť 4,51 metra medzi zadnou stenou navrhovaného domu a stenou obytného domu Pod Párovcami č. 4757/25, Piešťany. Toto meranie meria vzdialenosť od najvzdialenejšieho bodu, čiže je v rozpore s vyhláškou č. 532/2002 Z. z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu, konkrétne § 6 Odstupy stavieb.

Bytový dom Pod Párovcami č. 4757/25, Piešťany má od parcely č. 5567 vzdialenosť v najbližšom bode iba 0,5 metra. Navrhovaný projekt teda nesprávne udáva meranie od priečelia bytového domu Pod Párovcami č. 4757/25, Piešťany. Vzdialenosti sa merajú na najkratších spojniciach medzi vonkajšími povrchmi obvodových stien a vystupujúcich častí stavby, ďalej od hraníc pozemkov a okrajov pozemnej komunikácie. Stavebný úrad tento pádny argument opomenul vo svojom rozhodnutí.

Situačný zakres projektu stavebníka ignoruje existenciu vystupujúcich častí stavby. Pod pojmom „vystupujúca časť stavby“ rozumieme časť, ktorá vystupuje od vonkajších povrchov obvodových stien stavby viac ako 1,5m. Vyhlášku dopĺňa stanovisko MVaRR SR: „Môže to byť balkón, terasa, rímsa, strieška na prekrytie vstupu a pod. Bytový dom Pod Párovcami č. 4757/25, má na severnej strane terasy vystupujúce z priečelia budovy viac ako 1,5m.

Spôsob, akým je bytový dom postavený je status quo. Nemenný, skolaudovaný a na katastri správne zaznačený. Tento fakt sa nesmie spochybňovať. Bytový dom Pod Párovcami bol kolaudovaný pred viac ako dvadsiatimi rokmi. Namietanie na spôsob jeho výstavby je irelevantné.

Podľa miestnej územnoplánovacej dokumentácie navrhovaný objekt nespadá ani do kategórie stiesnených pomerov. V takýchto podmienkach by bolo možné vzdialenosť medzi rodinnými domami znížiť až na 4m, pokiaľ v žiadnej z protihľých častí stien nie sú okná obytných miestností. Bytový dom Pod Párovcami č. 4757/25, Piešťany, má ale umiestnené okná obytných miestností smerom na parc. č. 5567.

Trváme na nedodržaní odstupových vzdialeností ako pádny argument zamietnutia rozhodnutia.

Pohoda bývania by bola narušená výparmi z kuchyne a toalety, splodín z kotla, v priamej blízkosti okien obytných miestností obytného domu Pod Párovcami č. 4757/25, Piešťany.

Pohyb osôb cez cestičku na hranici pozemku, ako aj prístup na strechu spôsobuje odôvodnenú obavu narušenia súkromia obyvateľov bytového domu Pod Párovcami č. 4757/25.

Stavebný zákon upravuje minimálne odstupy stavieb od hraníc pozemkov a od susedných stavieb s cieľom zabezpečiť urbanistické, architektonické, hygienické, požiarne a iné požiadavky, ako aj ochranu životného prostredia a súkromia. Tieto odstupy musia umožňovať údržbu stavieb a využívanie priestoru medzi nimi.

Plánovaná stavba teda nespĺňa požiadavky o minimálnych odstupoch stavieb ani podľa stavebného zákona, ani podľa STN 734301:2021.

V projektovej dokumentácii apartmánového domu neseď kótovanie v celom spise, t.j. ani v situačnom zákrese, ani v projektovej dokumentácii, ani v svetlotechnickom posudku. Ide o úmyselné skresľovanie údajov v neprospech obyvateľov bytového domu Pod Párovcami č. 4757/25.

- Architektúra a urbanizmus mesta

V našich námietkach z 27.06.2025 sme požadovali vyjadrenie z pohľadu architektúry a urbanizmu mesta s ohľadom na dodržiavanie línie domových a uličných čiar, ktoré stavebný úrad odignoroval.

Navrhované umiestnenie objektu nie je v súlade s líniou jestvujúcej zástavby domov slepá ulice Pod Párovcami. Práve naopak, plánovaná stavba je navrhnutá presne opačným smerom, takmer na hranici s pozemkom bytového domu, Pod Párovcami č. 4757/25.

- Statika bytového domu Pod Párovcami

Máme odôvodnenú obavu o narušenie statiky bytového domu, Pod Párovcami č. 4757/25, Piešťany, ktorý má základacie pomery na pilotoch. Považujeme za opodstatnené žiadať kompletný statický posudok zaťaženia stavby s detailným výpočtom koeficientu objemu budovy na m³ zastavanej plochy, ako aj vzájomné posúdenie statiky oboch objektov. Opakovanie predkladáme našu žiadosť.

Stavebný úrad nereagoval na všetky naše námietky podané 24.06.2025 a 09.07.2025.

Vzhľadom na vyššie uvedené nedostatky, nesúlad jednotlivých dokumentov a vyjadrení, touto cestou žiadame zamietnuť vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby „Apartmánový dom a prístrešok“, na pozemku parc. č. 5567 k.ú. Piešťany.“

Stavebný úrad, Mesto Piešťany v zmysle ust. § 56 správneho poriadku upovedomil formou verejnej vyhlášky listom č.k. 480/5/OVaD/2025-Bo zo dňa 03. 11. 2025 ostatných účastníkov konania o podaní odvolaní a vyzval ich, aby sa k obsahu podaným odvolaniam vyjadrili v lehote najneskôr 7 dní odo dňa doručenia upovedomenia.

K obsahu podaného odvolania sa dňa 07. 11. 2025 vyjadrila účastníčka konania Eva Hajdučková, bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany v zastúpení Ing. Katarínou Žarnovickou, bytom Nám. Martina Benku 4672/7, 921 01 Banka a účastníci konania vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany: Ing. Alexander Smulskiy, bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany, Liudmila Smulskaya, bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany, Aneta Blašková, bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany, Mária Blišťanová, bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany, Bc. Ingrid Lampicherová, bytom Malinovského 1224/3, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, Magdaléna Raisová, bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany, Gabriela Atalovičová, bytom Pod Párovcami 1362/51, 921 01 Piešťany, Martin Atalovič, bytom Mostová 2019/38, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, Eva Hajdučková, bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany, Doc. Ing. Martin Gulán, PhD., bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany, Doc. Ing. Jana Gulánová, PhD., bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany, Jens-Uwe Niemeyer, bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany a dňa 12. 11. 2025 účastníci konania MUDr. Martin Kostolný, PhD. a MUDr. Irena Kostolný, PhD., obaja bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany, ktorí zaslali totožné stanovisko, kde uviedli nasledovné:

„Rozhodnutie o umiestnení stavby bolo zverejnené, verejnou vyhláškou dňa 17.09.2025.

Dňom doručenia je 15. deň vyvesenia rozhodnutia na úradnej tabuli, teda 02.10.2025.

V danom rozhodnutí sa na str.10 uvádza: Účastníci konania a dotknuté orgány môžu svoje námietky uplatniť najneskôr do 7 pracovných dní od obdržania oznámenia, inak sa na ne neprihliadne. Dňom obdržania je 02.10.2025.

Prvé odvolanie Ing. Katarínou Žarnovickou bolo podané 26.09.2025, teda na siedmy pracovný deň od úplne prvého zverejnenia verejnej vyhlášky. Následne 29.09.2025 ostatnými vlastníckmi bytových a nebytových priestorov v bytovom dome Pod Párovcami č.25.

Dané odvolania boli podané v predstihu, ešte pred samotným dňom doručenia (02.10.2025).

Na to sa podľa ustanovenia § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších zmien a doplnkov (správny poriadok) ráta štandardná lehota na podanie odvolania 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia (02.10.2025). Lehota začína plynúť odo dňa nasledujúceho po dni, kedy bolo rozhodnutie doručené účastníkovi konania (03.10.2025). V tomto prípade bolo posledným možným dňom podanie odvolania až 17.10.2025.

Naše odvolania boli doručené riadne a včas, dokonca s veľkou časovou rezervou.

Rozhodnutie správneho orgánu o umiestnení stavby zo dňa 17.09.2025, na str. 37 ustanovuje: „Toto rozhodnutie ma povahu verejnej vyhlášky podľa § 42 ods.2 stavebného zákona a musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradných tabuliach obce a zverejnené na webovom sídle mesta (www.piestany.sk) a na CUET (<https://cuet.slovensko.sk/>).

Stavebný úrad skonštatoval, že sa predmetná stavba týka veľkého počtu účastníkov konania, preto oznámil začatie územného konania ako aj doručovanie územného rozhodnutia verejnou vyhláškou. Dňom doručenia je 15. deň vyvesenia rozhodnutia na úradnej tabuli a zverejnenia na webovom sídle mesta (www.piestany.sk) a na CUET (<https://cuet.slovensko.sk/>).

Na základe uvedených skutočností stavebný úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podľa ustanovenia § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších zmien a doplnkov (správny poriadok) podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal, t.j. Mesto Piešťany, Námestie SNP č. 3, 921 45 Piešťany, prostredníctvom Mestského úradu v Piešťanoch.“ Chceme poukázať na nezákonné zverejnenie upovedomenia o podaných odvolaniach verejnou vyhláškou a netransparentné konanie Stavebného úradu Mesta Piešťany:

- 1.) Naše odvolania voči rozhodnutiu o umiestnení stavby boli podané riadne a včas, viď horeuvedené.
- 2.) Lehota 7 pracovných dní je neobvykle nízka, neodôvodnená a zavádzajúca v oboch dokumentoch:
 - a) Rozhodnutí o umiestnení stavby (17.09.2025). = str.7 „Účastníci konania a dotknuté orgány môžu svoje námietky uplatniť najneskôr do 7 pracovných dní od obdržania oznámenia, inak sa na ne neprihliadne.“
 - b) Upovedomení o podaných odvolaniach (05.11.2025) = str.2 „Písomné stanovisko k predmetným odvolaniam, ich dôvodom alebo obsahu, je potrebné zaslať najneskôr do 7 dní odo dňa doručenia tohto oznámenia.“

Máme za to, že ide o účelové tvrdenie obmedzujúce práva účastníkov konania.

- 3.) Samotné Upovedomenie o podaných odvolaniach (05.11.2025) nešpecifikuje žiadne konkrétne argumentácie týkajúce sa podstaty samotného konania.
- 4.) Stavebný úrad Mesta Piešťany opakovane nedodržiava zákonné lehoty a koná neobjektívne:
 - a) Dňa 27.06.2025 a 09.07.2025 sme podali námietky voči oznámeniu o začatí územného konania o umiestnení stavby. Stavebnému úradu trvalo 70 dní zverejniť rozhodnutie o umiestnení (17.09.2025).
 - b) Posledné zverejnené upovedomenie má rovnako značné omeškanie voči štandardnej lehote 15 dní.
 - c) Stavebník má neštandardne dlhé lehoty podávania podkladov.
19.08.2024 stavebník zaplatil prvý poplatok za stavebnú správu. Mal dostatočnú časovú rezervu až do mája 2025 postupne dokladať dokumentáciu.
 - d) 24.09.2025 p. Mgr. art. Bolješiková neumožnila nahliadnuť p. Ing. Žarnovickej do spisu.

Pani Mgr. art. Bolješiková sa odvolávala na 7 dní, pričom ich nesprávne interpretovala dňom vyvesenia a nie dňom doručenia.

5.) Dané skutočnosti považujeme za účelové odpútavanie pozornosti od merita veci.

Stavebný úrad Mesta Piešťany dodnes nereagoval na naše odvolanie voči rozhodnutiu o územnom konaní o umiestnení stavby z 26.09.2025 a 29.09.2025.

Opätovne prikladáme komplexné námietky (viď príloha) a vyzývame Stavebný úrad Mesta Piešťany k vyjadreniu ku všetkým bodom.

Vzhľadom na vyššie uvedené nedostatky, nesúlady jednotlivých dokumentov a vyjadrení, touto cestou opätovne žiadame zamietnuť vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby „Aptmánový dom a prístrešok“, na pozemku parc.č. 5567 k.ú. Piešťany.“

Dňa 05. 12. 2025 sa k podaným odvolaniam vyjadril stavebník v zastúpení advokátskou kanceláriou JUDr. Branislav Jurga, Žilinská cesta 130, 920 01 Piešťany, IČO: 42290899 nasledovne:

„Všetky podané odvolania sú nedôvodné a vecne nesprávne, neobsahujú žiadne reálne odvolacie námietky, ktoré by mali zvrátiť vydané Rozhodnutie o umiestnení stavby.

Rozhodnutie o umiestnení stavby je plne zákonné a správne, vychádza zo správne zisteného skutkového a skutočného stavu, obsahuje všetky zákonné náležitosti a zohľadňuje všetky požiadavky na umiestnenie stavby v predmetnom území na pozemku navrhovateľa.

Navrhované a povolené umiestnenie stavby vyhovuje všetkým požiadavkám, nezasahuje do práv žiadneho z odvolateľov.

Navrhovateľ je povinný dodržať podmienky stanovené vo vyjadreniach a stanoviskách a záväzných stanoviskách dotknutých orgánov a organizácií uvedených v tomto rozhodnutí a podmienky rozhodnutia. Rozhodnutie o umiestnení stavby je riadne odôvodnené, zohľadnilo všetky pripomienky a podmienky dotknutých orgánov a organizácií a tie sú uvedené v tomto rozhodnutí. Navrhovaná stavba nie je podľa projektovej dokumentácie bytovou budovou, ako uvádzajú odvolatelia. Predmetná stavba nie je určená na bývanie, je určená na ubytovanie a je nebytovou budovou. Predmetný názov stavby najviac vystihuje účel, na ktorý bude stavba využívaná.

Máme za to, že stavebný úrad sa riadne a zákonne vysporiadal aj so všetkými námietkami a pripomienkami účastníkov konania od strany 9 rozhodnutia a od strany 30 uvádza aj rozhodnutie o námietkach. Na rozhodnutie o námietkach poukazujeme, je správne a zákonné. Stavebný úrad sa tak dostatočne vysporiadal s námietkami účastníkov konania. Námietky účastníkov konania sa opakovali a neboli vecné ani dôvodné. Viaceré námietky účastníkov sa vzťahovali nie na toto konanie, v ktorom bolo už navrhované umiestnenie stavby dané do súladu s požiadavkami na umiestnenie stavby, ale napriek tomu odvolatelia používajú námietky, ktoré im už boli zamietnuté v predchádzajúcom konaní o umiestnení stavby na pozemku navrhovateľa, Odvolania používajú argumentáciu, ktorá nemôže byť už v tomto konaní relevantná, pretože v predchádzajúcom konaní sa jednalo o 2-poschodový polyfunkčný objekt a bol zamietnutý z dôvodu svetlotechniky. Súčasný objekt je iný – jednopodlažný a svetlotechnicky a aj všetkými ostatnými parametrami vyhovuje požiadavkám kladeným na umiestnenie stavby v tomto území, poukazujeme na bod 4. rozhodnutia o námietkach. Všetky ostatné námietky z predchádzajúceho konania boli irelevantné a sú irelevantné aj v tomto konaní.

Predmetné rozhodnutie o výrube drevín sa viaže k pozemku navrhovateľa a drevinám a je platné aj pre právnych nástupcov pôvodnej žiadateľky, t.j. aj pre navrhovateľa Daniela Danyiho. Navrhovateľ je len povinný požiadať o predĺženie termínu náhradnej výsadby, ktorá má byť v zmysle predmetného povolenia na výrub uskutočnená do 31.12.2025. Predmetné rozhodnutie o výrube drevín sa nachádza v spisovom materiáli. V zmysle predloženého záväzného stanoviska dotknutého orgánu – orgánu územného plánovania č. 82453/2024/10368 zo dňa 11.12.2024 sa

na pozemku dotknutého stavbou nenachádzajú plochy prvkov územného systému ekologickej stability.

Stavba apartmánového domu je v súlade s regulatívmi funkčného využívania územia. Hmotovo-priestorové architektonické riešenie objektu s výškou 1 NP je v súlade s regulatívmi priestorového usporiadania územia podľa ÚPN. Predmetná stavba má navrhnutú plochú strechu s extenzívnou zeleňou.

K pripravovanému záberu na poľnohospodárskej pôde, ktorou je aj záhrada, navrhovateľ predložil súhlasné stanovisko Okresného úradu Piešťany, Pozemkového a lesného odboru, Krajinská cesta 13, 921 25 Piešťany - stanovisko č. OU-PN-PLO-2025/002651-002 zo dňa 04.02.2025.

Navrhujeme, aby odvolací orgán napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu potvrdil a jednotlivé odvolania odvolateľov zamietol ako nedôvodné.“

Podľa ustanovenia § 84 ods. 4 písm. b) zákona č. 25/2025 Z. z., sa doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 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 (ďalej len „stavebný zákon“) a jeho vykonávacie vyhlášky.

Stavebný úrad, Mesto Piešťany o odvolaniach nerozhodol, ale v súlade s ust. § 57 ods. 2 správneho poriadku, ho spolu so spisovým materiálom listom č. 480/6/OVaD/2025-Bo zo dňa 07. 01. 2026, predložil na Regionálny úrad Trnava.

Regionálny úrad Trnava, ako odvolací orgán podľa ust. § 59 ods. 1 správneho poriadku, preskúmal napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu, ako aj spisový materiál týkajúci sa veci a zistil, že rozhodnutie prvostupňového orgánu Mesta Piešťany č.k. 480/4/OVaD/2025-Bo zo dňa 04. 09. 2025, nie je správne a je vydané v rozpore s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a jemu súvisiacimi predpismi, ako aj s ustanoveniami správneho poriadku.

Zákonnosť rozhodnutia správneho orgánu je vždy podmienená zákonnosťou postupu správneho orgánu predchádzajúcemu vydaniu napadnutého rozhodnutia. V rámci správneho prieskumu odvolací orgán preto z úradnej povinnosti je povinný vždy skúmať aj tieto prípadné procesné pochybenia správneho orgánu bez ohľadu na to, či tieto účastník v odvolaní namieta, a to z toho pohľadu, či zistené procesné pochybenie správneho orgánu sú takou vadou konania, ktorá mohla mať vplyv na zákonnosť napadnutého rozhodnutia.

Ku skutkovým a právnym okolnostiam danej veci, ako aj k dôvodom odvolaní Regionálny úrad Trnava uvádza nasledovné:

Dňa 18. 12. 2024 podal navrhovateľ Daniel Danyi, bytom Mlynská 2622/5, 921 01 Piešťany návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby „Apartmánový dom a prístrešok“, na pozemkoch reg. „C“ parc. č. 5567 v k.ú. Drahovce. Apartmánový dom je navrhnutý ako jednopodlažný, bez podpivničenia, zastrešený plochou extenzívnou strechou. Zastavaná plocha bude 94,75 m² a úžitková plocha stavby 76,16 m².

Z dôvodu, že návrh neposkytoval dostatočný podklad pre jeho posúdenie, stavebný úrad výzvou č.k. 480/1/OVaD/2025-Bo zo dňa 06. 02. 2025 vyzval navrhovateľa na doplnenie návrhu o konkrétne podklady (2x upravený situačný výkres - odstupové vzdialenosti navrhovaných

stavieb RD sú v rozpore s ust. § 6 ods. 3, 4 (doklad o úhrade správneho poplatku vo výške 40,- Eur v zmysle položky 59 písm. a) bod 1 v súčinnosti s poznámkou č. 2 zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov (prístrešok), svetlotechnické posúdenie vplyvu navrhovanej stavby na susedné nehnuteľnosti, do návrhu na vydanie územného rozhodnutia doplniť chýbajúce údaje, projektovú dokumentáciu upraviť (do situácie stavby zakresliť vhodnejšie umiestnenie nádob na komunálny a separovaný odpad, doplniť materiálové zloženie a výškové kóty navrhovaného prístrešku), originály (príp. overené kópie) stanovísk (vyjadrenie k vsakovaciemu zariadeniu (vydá Mesto Piešťany, Mestský úrad Piešťany, Odbor životného prostredia, referát zelene a ostatných zložiek životného prostredia – vodné hospodárstvo), Krajského pamiatkového úradu, Cukrová 1. 917 01 Trnava, Slovak Telekom-u, a.s., Bajkalská 28. 817 62 Bratislava (predložené stanovisko stratilo platnosť), Orange-u Slovensko a.s., v zast. MICHLOVSKÝ spol. s r.o., Letná 796/9, 921 01 Piešťany, Okresného úradu Piešťany. Pozemkového a lesného odboru. Krajinská 13, 921 25 Piešťany (pozemok parc.č.5567. k.ú. Piešťany je vedený ako záhrada)) a súčasne konanie rozhodnutím prerušil. Navrhovateľ bol poučený o právnych následkoch nesplnenia výzvy. Požadované doklady boli navrhovateľom postupne doplnené dňa 13. 03. 2025, 23. 04. 2025 a 23. 06. 2025.

Stavebný úrad, Mesto Piešťany, listom č.k. 480/2/OVaD/2025-Bo zo dňa 13. 05. 2025 verejnou vyhláškou oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie územného konania na predmetnú stavbu, stanovil termín ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním, a zároveň upozornil účastníkov konania a dotknuté orgány, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr na ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne.

Dňa 17. 06. 2025 sa uskutočnilo ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním, z ktorého bola spísaná zápisnica. Na ústnom pojednávaní neboli vznesené námietky účastníkov konania. Nakoľko stavebný úrad zistil, že oznámenie o začatí územného konania nebolo zverejnené na webovom sídle mesta (www.piestany.sk) a na CUET (<https://cuet.slovensko.sk/>) a bolo zverejnené iba na úradných tabuliach mesta, listom č. k. 480/3/OVaD/2025-Bo zo dňa 17. 06. 2025 opätovne verejnou vyhláškou oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie územného konania na predmetnú stavbu – doplnkové konanie.

K oznámeniu o začatí konania sa vyjadrili účastníci konania:

- Eva Hajdučková, bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany v zastúpení Ing. Katarínou Žarnovickou, bytom Nám. Martina Benku 4672/7, 921 01 Banka - dňa 27. 06. 2025, 30. 06. 2025, doplnenie dňa 09. 07. 2025, 11. 07. 2025;
- vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany: Ing. Alexander Smulskiy, bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany, Liudmila Smulskaya, bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany, Aneta Blašková, bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany, Mária Blišťanová, bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany, Bc. Ingrid Lampicherová, bytom Malinovského 1224/3, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, Magdaléna Raisová, bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany, Martin Praizner, bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany, Gabriela Atalovičová, bytom Pod Párovcami 1362/51, 921 01 Piešťany, Martin Atalovič, bytom Mostová 2019/38, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, Doc. Ing. Martin Gulán, PhD., bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany, Doc. Ing. Jana Gulánová, PhD., bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany, MUDr. Janka Korytárová, bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany, RNDr. Dušan Korytár, CSc., bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany - dňa 26. 06. 2025;

- MUDr. Martin Kostolný, PhD. a MUDr. Irena Kostolná, PhD., obaja bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany - dňa 09. 07. 2025, 14. 07. 2025;
- MEDIMAC, s.r.o., Pod Párovcami 25, 921 01 Piešťany, IČO: 36275034 - dňa 11. 07. 2025
- TYBO s.r.o., Pod Párovcami 25, 921 01 Piešťany, IČO: 36320633 – dňa 11. 07. 2025;
- Ing. Alexander Smulskiy, bytom Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany - dňa 15. 07. 2025.

Stavebný úrad sa vznesenými námietkami v odvolaniach napadnutom rozhodnutí dostatočne vysporiadal.

Dňa 04. 09. 2025 stavebný úrad vydal odvolaním napadnuté rozhodnutie č.k. 480/4/OVaD/2025-Bo, ktorým umiestnil stavbu „Apartmánový dom a prístrešok“ podľa ust. § 39 a § 39a stavebného zákona a ust. § 4 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a v zmysle prechodných ustanovení § 84 ods. 4 zákona č. 25/2025 Z.z.

Prvostupňový stavebný úrad v predmetnom konaní ako aj a pri vydávaní napadnutého rozhodnutia č.k. 480/4/OVaD/2025-Bo zo dňa 04. 09. 2025 nepostupoval v súlade s platnou legislatívou z nasledovných dôvodov:

Podľa ust. § 3 ods. 1 a 5 správneho poriadku, správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci.

Vydaným rozhodnutím stavebný úrad, Mesto Piešťany, porušil ust. § 32 správneho poriadku, podľa ktorého správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutkový stav veci a za tým účelom obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. Podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správne orgánu z jeho úradnej činnosti.

Zásada objektívnej povahy rozhodnutia vyjadruje požiadavku, aby správny orgán úplne a presne zistil skutočný stav a zaobstaral si za tým účelom potrebné podklady pre rozhodnutie, v súlade s ust. § 32 ods. 1 a 2 a § 46 správneho poriadku. Zistením skutočného stavu veci sa rozumie zistenie všetkých podstatných skutočností v súlade s príslušným hmotnoprávnym predpisom. Úplnosť znamená povinnosť správneho orgánu zistiť všetky rozhodujúce skutočnosti bez ohľadu na to, či budú v prospech alebo neprospech účastníka. Pri tomto zisťovaní nie je správny orgán viazaný návrhmi účastníkov konania. Presnosť zistenia znamená, že zistený stav musí zodpovedať skutočnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie, vzhľadom na rôznorodosť možných situácií, správny poriadok určuje demonštratívnym spôsobom, pričom v konaniach podliehajúcich stavebnému zákonu, tento rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje vecne a miestne príslušný stavebný úrad. Správnosť a úplnosť zistených podkladov má zároveň viesť k presvedčivosti rozhodnutia správneho orgánu.

Tým, že stavebný úrad vydal odvolaním napadnuté rozhodnutie, bolo porušené ust. § 46 správneho poriadku, podľa ktorého 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. Z dikcie citovaných ustanovení vyplýva, že odvolaním napadnuté rozhodnutie je vzhľadom k uvedeným skutočnostiam zmätočné.

Podľa ust. § 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 ust. § 37 ods. 1 stavebného zákona, podkladom pre vydanie územného rozhodnutia je záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie príslušného stupňa, pričom súlad navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie príslušného stupňa sa potvrdzuje záväzným stanoviskom orgánu územného plánovania vydaným podľa osobitného predpisu.

Podľa ust. § 37 ods. 2 stavebného zákona, stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov; preskúma návrh a jeho súlad s podkladmi podľa odseku 1 a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdi, či vyhovuje všeobecným požiadavkám na priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia, všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu a pod., pokiaľ posúdenie nepatrí iným orgánom.

Podľa ust. § 37 ods. 3 stavebného zákona stavebný úrad v územnom konaní zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov a ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenie účastníkov a ich námietky. Stavebný úrad neprihliadne na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou.

Podľa ust. § 39 stavebného zákona v územnom rozhodnutí vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie včítane architektonických a urbanistických hodnôt v území a rozhodne o námietkach účastníkov konania. V rozhodnutí o umiestnení stavby si v odôvodnených prípadoch stavebný úrad môže vyhradiť predloženie podrobnejších dokladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti; podľa nich môže dodatočne určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia.

Podľa ust. § 39a ods. 1 stavebného zákona rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby a podmienky pre spracovanie projektovej dokumentácie stavby pre stavebné povolenie. Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia. V podmienkach pre umiestnenie stavby sa o.i. určia požiadavky na zabezpečenie súladu urbanistického riešenia a architektonického riešenia s okolitým životným prostredím, najmä na výškové a polohové umiestnenie stavby vrátane odstupov od hraníc pozemku a susedných stavieb.

Ako vyplýva z vyššie citovaných ustanovení § 37 ods. 1, 2 a 3 stavebného zákona, stavebný úrad rozhoduje o podanom návrhu, resp. žiadosti aj na základe záväzných stanovísk dotknutých orgánov (ust. § 140a stavebného zákona), ktoré si uplatňujú požiadavky podľa osobitných právnych predpisov, ak sa konanie dotýka záujmov nimi sledovaných (ust. § 126 ods. 1 stavebného zákona). Odvolací orgán konštatuje, že záväzné stanoviská dotknutých orgánov sú jednými z podkladov pre rozhodnutie stavebného úradu.

Podľa ust. § 140b ods. 1 stavebného zákona, záväzné stanovisko je na účely konaní podľa tohto zákona stanovisko, vyjadrenie, súhlas alebo iný správny úkon dotknutého orgánu, uplatňujúceho záujmy chránené osobitnými predpismi, ktorý je ako záväzné stanovisko upravený v osobitnom predpise. Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.

Vplyv navrhovanej stavby na okolitú zástavbu sa posudzuje na základe vyjadrení dotknutých orgánov spolupôsobiacich v konaní, ktoré sa v konaní podľa stavebného zákona k predloženej projektovej dokumentácii vyjadrujú práve s nimi sledovaných hľadísk podľa osobitných predpisov za účelom ochrany verejných záujmov. Dotknutými orgánmi v územnom konaní sú tie orgány, ktoré sú zodpovedné za špecifické odbory a činnosti pri ochrane verejných záujmov podľa osobitných právnych predpisov. Súhlasy, záväzné posudky a stanoviská dotknutých orgánov sa vydávajú v rámci územného konania, ako aj v ďalších konaniach podľa stavebného zákona pre stavebný úrad ako stanoviská, ktorými je stavebný úrad viazaný a zahrnie ich do svojho rozhodnutia. Záväzné stanovisko predstavuje podklad pre rozhodnutie stavebného úradu v prípade, kde nie je v pôsobnosti stavebného úradu, aby si urobil vlastný záver vo veci týkajúcej sa ochrany verejného záujmu. Pri vydávaní záväzného stanoviska, dotknutý orgán ako spolupracujúci orgán verejnej správy špecializujúci sa na oblasť mimo pôsobnosti stavebného úradu, v zmysle zásady zákonnosti skúma, či predmetná otázka patrí do jeho pôsobnosti a rovnako skúma aj súlad s verejným záujmom. Dotknutý orgán záväzným stanoviskom vyjadrí súhlas resp. nesúhlas s predmetom rozhodovania stavebného úradu, pričom v prípade súhlasného stanoviska môže určiť požiadavky na zabezpečenie ochrany verejného záujmu vo vzťahu k rozsahu svojej pôsobnosti. Tie sú v zmysle ustanovenia § 140b ods. 1 stavebného zákona pre správny orgán záväzné. Stavebný úrad nie je oprávnený spochybňovať alebo meniť záväzné stanoviská príslušných dotknutých orgánov a nie je oprávnený zaviazat' navrhovateľa k inému riešeniu, ktoré nevyplývalo z podmienok záväzných stanovísk dotknutých orgánov alebo záväzných právnych predpisov.

Odvolací orgán po preskúmaní spisového materiálu konštatuje, že prvostupňový správny orgán pochybil, ak pri vydávaní napadnutého rozhodnutia vychádzal z vyjadrenia Mesta Piešťany, ako príslušného orgánu územného plánovania, k projektovej dokumentácii stavby „Nebytový objekt“ (parc. č. 5567, k. ú. Piešťany) č. 68800/2022/650 zo dňa 02. 11. 2022. Časová platnosť tohto dokladu bola výslovne obmedzená na jeden rok, z čoho vyplýva, že v čase vydania napadnutého rozhodnutia bolo toto vyjadrenie už neplatné. Súčasťou uvedeného stanoviska je zároveň vyjadrenie odboru životného prostredia, ktoré odkazuje na rozhodnutie Mesta Piešťany, č. OŽP-6594/67502/21-Ok zo dňa 01. 12. 2021. Týmto rozhodnutím, vydaným príslušným správnym orgánom prvého stupňa vo veciach ochrany prírody, bol žiadateľke Adriáne Píkovej udelený súhlas na výrub drevín rastúcich na parcele č. 5567 v k. ú. Piešťany.

Uvedeným postupom stavebný úrad porušil ust. § 32 ods. 1 správneho poriadku, v zmysle ktorého je správny orgán povinný presne a úplne zistiť skutočný stav veci a za týmto účelom si zaobstarat' potrebné podklady pre rozhodnutie. Predmetné vyjadrenie bolo v čase

rozhodovania stavebného úradu nielen neplatné z dôvodu uplynutia ročnej lehoty, ale navyše bolo vecne vydané k inej stavbe, než ktorá je predmetom tohto konania. Vzhľadom na stratu časovej validity podkladu a jeho nesúlady s predmetom konania bol stavebný úrad v súlade s ust. § 37 ods. 3 stavebného zákona povinný vyžiadať si nové, aktuálne stanovisko dotknutého orgánu. Podľa citovaného ustanovenia je stavebný úrad povinný v územnom konaní zabezpečiť stanoviská dotknutých orgánov a posúdiť ich vzájomný súlad, pričom nemôže oprieť svoje rozhodnutie o podklad, ktorý je v čase rozhodovania právne neúčinný alebo sa vecne netýka posudzovanej stavby. Argumentácia stavebného úradu uvedená v odôvodnení rozhodnutia, podľa ktorej na predmetné vyjadrenie neprihliadal, je z hľadiska zákonnosti nepostačujúca. Keďže stavebný úrad neplatný podklad zo spisového materiálu nevyňal, toto vyjadrenie formálne zostalo súčasťou súboru podkladov, na ktorých je rozhodnutie založené. V dôsledku tohto pochybenia napadnuté rozhodnutie nespĺňa zákonné náležitosti podľa ust. § 46 a § 47 správneho poriadku, nakoľko sa neopiera o aktuálny a skutkovému stavu zodpovedajúci stav vecí.

Zároveň odvolací orgán poukazuje na skutočnosť, že súčasťou spisu je rozhodnutie Mesta Piešťany, ako príslušného orgánu štátnej správy ochrany prírody a krajiny, č. j. OŽP-3994/62761/25-Ok zo dňa 27. 10. 2025, ktorým bol predĺžený termín náhradnej výsadby drevín, ktorá bola uložená rozhodnutím Mesta Piešťany č.j. OŽP-6594/67502/21-Ok zo dňa 01. 12. 2021. Hoci bolo toto rozhodnutie predložené stavebníkom až po vydaní napadnutého rozhodnutia, v súčasnosti tvorí relevantný podklad konania. V zmysle ust. § 33 ods. 2 správneho poriadku je správny orgán povinný pred vydaním rozhodnutia umožniť účastníkom konania vyjadriť sa k všetkým podkladom. Opomenutie tejto povinnosti vo vzťahu k novému dôkazu zakladá vadu konania, ktorú je potrebné v súlade s princípmi podľa ust. § 3 a § 4 správneho poriadku odstrániť, aby bola zachovaná zákonnosť a procesná ochrana všetkých dotknutých subjektov.

Odvolací orgán sa pri preskúmaní odvolaní napadnutého rozhodnutia zaoberal aj odvolacími dôvodmi uvedenými odvolateľmi v podaných odvolaniach:

K odvolacej námietke týkajúcej sa spôsobu oznamovania a doručovania rozhodnutia o umiestnení stavby odvolací orgán uvádza, že prvostupňový orgán postupoval v súlade s ust. § 36 ods. 4 stavebného zákona, keď vzhľadom na vysoký počet účastníkov konania doručoval písomnosti formou verejnej vyhlášky. Odvolací orgán ďalej konštatuje, že po zistení pôvodného pochybenia pri procese zverejňovania oznámenia o začatí územného konania, stavebný úrad bezodkladne vykonal nápravu a zabezpečil opätovné zverejnenie dokumentu. Týmto procesným úkonom bol v plnom rozsahu odstránený predchádzajúci nedostatok, čím bolo účastníkom konania umožnené efektívne uplatniť ich procesné práva a podať námietky či pripomienky, čo účastníci aj reálne využili. Vzhľadom na uvedené považuje odvolací orgán túto námietku za vecne neopodstatnenú, nakoľko nedošlo k skráteniu práv účastníkov konania.

K námietke odvolateľov smerujúcu k odkazu na zákon č. 25/2025 Z. z. vo výroku napadnutého rozhodnutia, odvolací orgán konštatuje jej neopodstatnenosť. Stavebný úrad vo výrokovej časti rozhodnutia správne odkázal na prechodné ustanovenie § 84 ods. 4 zákona č. 25/2025 Z. z.. Podľa citovaného ustanovenia sa doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 použijú na vybavenie podaní doručených, ako aj konaní začatých do uvedeného dátumu (vrátane konaní o ohlásení stavby, nariadení opatrení či sankčných konaní). Pod pojmom „doterajšie predpisy“ je v tomto kontexte potrebné rozumieť najmä zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Z uvedeného vyplýva, že odkazom na prechodné ustanovenia novej legislatívy stavebný úrad v súlade so zásadou právnej istoty výslovne špecifikoval procesný a hmotnoprávny

režim konania. Týmto úkonom potvrdil, že predmetná vec sa v celom rozsahu spravuje a dokončí podľa doterajšieho zákona č. 50/1976 Zb. a nie podľa procesných pravidiel novej právnej úpravy.

Odvolatelia v podanom odvolaní namietali nesprávne posúdenie druhu a účelu navrhovanej stavby. Predmetom predloženej projektovej dokumentácie je umiestnenie objektu s názvom „Apartmánový dom“, ktorý stavebný úrad kvalifikoval ako jednoduchú stavbu a nebytovú budovu.

Hoci platný stavebný zákon pojem „apartmánový dom“ explicitne nedefinuje, z jeho vecnej podstaty vyplýva, že ide o budovu určenú primárne na prechodné ubytovanie, rekreáciu alebo sezónne bývanie. V zmysle ust. § 43c ods. 1 písm. a) stavebného zákona sa takéto objekty zaraďujú medzi nebytové budovy (hotely, penzióny a ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty), kde viac ako polovica využiteľnej plochy slúži na nebytové účely. Súčasne predmetná stavba napĺňa znaky jednoduchej stavby podľa ust. § 139b ods. 1 písm. c) stavebného zákona, nakoľko ide o prízemný objekt so zastavanou plochou do 300 m² a výškou do 15 m. Odvolací orgán v tejto súvislosti zdôrazňuje, že podľa ust. § 82 ods. 1 stavebného zákona je stavebník povinný užívať stavbu výlučne na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí. Akákoľvek zmena v užívaní (napr. na trvalé bývanie) podlieha schváleniu stavebným úradom v osobitnom konaní. Zásadným nedostatkom je však skutočnosť, že v predloženej projektovej dokumentácii (najmä v sprievodnej správe) sa na viacerých miestach chybné uvádza, že ide o „rodinný dom“. Vzhľadom na tento rozpor je nevyhnutné v novom konaní zabezpečiť zosúladenie projektovej dokumentácie so samotným návrhom na umiestnenie stavby tak, aby bol deklarovaný jasný účel užívania v celom spise jednotný a jednoznačný.

K námietke odvolateľov ohľadom spôsobu evidencie dokumentácie odvolací orgán uvádza, že procesné usporiadanie a žurnalizácia spisu spadajú do výlučnej kompetencie prvostupňového správneho orgánu. Je bežnou a zákonnou praxou, že navrhovateľ si obstaráva čiastkové vyjadrenia a záväzné stanoviská dotknutých orgánov ešte pred začatím samotného konania. Absencia žiadostí o tieto stanoviská v spise nespôsobuje jeho neúplnosť, nakoľko pre rozhodovanie vo veci samej je relevantný až výsledný akt – záväzné stanovisko alebo vyjadrenie. Táto námietka preto nemá vplyv na vecnú správnosť napadnutého rozhodnutia.

Vo vzťahu k obsahu stanovísk odvolací orgán zdôrazňuje, že podľa ust. § 140b ods. 1 stavebného zákona sú záväzné stanoviská dotknutých orgánov pre stavebný úrad v otázkach ochrany verejných záujmov záväzné. Stavebný úrad nie je v zmysle platnej legislatívy oprávnený preskúmať odbornú správnosť týchto stanovísk, meniť ich alebo sa od nich odchýliť, pokiaľ neboli zákonným spôsobom zmenené nadriadeným orgánom dotknutého orgánu.

Mesto Piešťany, ako príslušný orgán územného plánovania podľa ust. § 6 ods. 2 písm. b) a § 11 písm. i) zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní, vo svojom stanovisku výslovne potvrdilo, že na dotknutom pozemku (druh záhrada) sa nenachádzajú plochy územného systému ekologickej stability (ÚSES). Keďže ÚSES je podľa ust. § 2 ods. 2 písm. a) zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny presne definovaná štruktúrou biocentier a biokoridorov, pričom kompetentný orgán ich prítomnosť na predmetnej parcele vylúčil, odvolací orgán považuje námietku odvolateľov v tejto časti za neopodstatnenú.

Odvolací orgán preskúmal námietky odvolateľov smerujúce proti navrhovaným odstupovým vzdialenostiam stavby a konštatuje, že s totožnou argumentáciou sa dostatočne a zákonným spôsobom vysporiadal už prvostupňový správny orgán v odôvodnení napadnutého rozhodnutia. K danej veci odvolací orgán uvádza, že podľa § 6 ods. 1 vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z. musia vzájomné odstupy stavieb spĺňať nielen urbanistické, architektonické a hygienické požiadavky, ale aj podmienky požiarnej bezpečnosti, denného osvetlenia,

preslňenia a zachovania pohody bývania. Tunajší úrad zdôrazňuje, že odvolateľmi namietané ustanovenie § 6 ods. 4 citovanej vyhlášky je v danom prípade neaplikovateľné, nakoľko toto ustanovenie upravuje odstupy medzi rodinnými domami. V posudzovanom prípade ide o vzťah medzi bytovým domom a nebytovou budovou, kde sa odstupové vzdialenosti určujú individuálne podľa kritérií uvedených v ods. 1. Z projektovej dokumentácie (situačný výkres) a predložených podkladov vyplýva, že stavba podľa odborného posúdenia stavba spĺňa požiadavky protipožiarnej bezpečnosti, pričom požiarne nebezpečný priestor nepresahuje hranice pozemku stavebníka. Svetlotechnický posudok (vypracovaný Ing. Jaroslavom Konečným, 03/2025) potvrdil súlad s STN 73 4301:2021. Plánovaná výstavba nespôsobuje nadlimítne zatienenie okolitej zástavby a hodnoty preslňenia ostávajú zachované v zmysle platných noriem. Smerom k existujúcemu bytovému domu je v navrhovanej stavbe orientované len jedno okno technického charakteru (kúpeľňa o rozmeroch 600 x 900 mm), čím je minimalizovaný zásah do súkromia obyvateľov (tzv. vizuálny smog) a eliminované priame obťažovanie výhľadom.

K pojmu pohoda bývania odvolací orgán uvádza, že ide o neurčitý právny pojem, ktorý predstavuje súhrn činiteľov (hluk, čistota ovzdušia, osvetlenie, zachovanie súkromia) prispievajúcich k nerušenému užívaniu priestoru. Hoci správny orgán prihliada aj na subjektívne hľadiská účastníkov, tieto nemôžu vybočovať z rámca všeobecných štandardov a miestnych zvláštností lokality. Podľa § 127 ods. 1 Občianskeho zákonníka je vlastník povinný zdržať sa všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného. Odvolací orgán nezistil, že by umiestnením stavby došlo k prekročeniu tejto miery. Právo stavebníka realizovať stavbu na svojom pozemku je v rovnováhe s právom susedov na nerušený výkon vlastníckeho práva, pričom v urbanizovanom prostredí sú účastníci povinní znášať určitú mieru zmien, ktoré sú v súlade s verejnoprávnymi predpismi a technickými normami. Stavebný úrad preto správne vyhodnotil, že navrhované odstupy sú postačujúce na zabezpečenie údržby stavieb aj na zachovanie kvality životného prostredia v danej lokalite.

Realizácia požadovaného návrhu je výsledkom tvorby odborne spôsobilej osoby – projektanta, ktorý na základe legislatívnych požiadaviek vypracuje projektovú dokumentáciu stavby. Za vyhotovenie projektovej dokumentácie je teda primárne zodpovedný projektant. Povaha jeho zodpovednosti je jednak daná zmluvným vzťahom medzi objednávatelom a projektantom (napr. zmluva o diele), a jednak to vyplýva z ustanovení stavebného zákona a jeho vykonávacích vyhlášok. Stavebný úrad nemá kompetenciu zasahovať do projektovej dokumentácie a určovať podmienky na základe názorov nemajúcich oporu v zákone, ale len ak vyplývajú zo záväzných právnych predpisov alebo záväzných stanovísk dotknutých orgánov, prípadne ak sú výsledkom dohody jednotlivých účastníkov konania s navrhovateľom (a nie sú v rozpore so zákonom) v priebehu konania. Inými slovami, ak je predložený návrh vypracovaný oprávnenou osobou, v súlade s technickými predpismi a príslušnými ustanoveniami zákonov a kladne posúdený dotknutými orgánmi podľa osobitných predpisov, stavebný úrad nemá inú možnosť, ako vydať rozhodnutie o povolení navrhovanej stavby na základe takej projektovej dokumentácie, aká bola predložená navrhovateľom a odsúhlasená dotknutými orgánmi a následne overená stavebným úradom.

Odvolací orgán posúdil odvolateľmi predložený polohopisný plán (vypracovaný spoločnosťou GEOMosT s.r.o., 07/2025), ktorý zobrazuje osadenie stavby bytového domu. Konštatuje sa, že tento dokument nepredstavuje relevantný podklad spôsobilý spochybniť správnosť svetlotechnického posudku, ktorý vypracoval autorizovaný projektant ako súčasť projektovej dokumentácie. Projektant pri výpočtoch postupoval v súlade so záväznými technickými normami STN 73 0580-1 a STN 73 0580-2 (Denné osvetlenie budov), ktoré definujú umiestnenie kontrolného bodu v rovine vonkajšej fasády.

V otázke určovania odstupových vzdialeností odvolací orgán poukazuje na § 6 ods. 7 vyhlášky č. 532/2002 Z. z., podľa ktorého sa vzájomné odstupy a vzdialenosti merajú

na najkratších spojniciach medzi vonkajšími povrchmi obvodových stien, prípadne od hraníc pozemkov či okrajov pozemných komunikácií. Vystupujúca časť stavby (napr. balkón či rímsa) sa do tohto merania zohľadňuje len v prípade, ak presahuje vonkajšiu stenu o viac ako 1,50 m. Keďže predložený svetlotechnický posudok rešpektuje tieto zákonné parametre aj technické normy, odvolací orgán nepovažuje predložený polohopisný plán za dôkaz, ktorý by preukazoval nesúlad navrhovanej stavby s hygienickými normami na presvetlenie.

K námietke odvolateľov týkajúcej sa potreby predloženia doplňujúceho stanoviska z hľadiska architektúry a urbanizmu so zreteľom na uličné čiary odvolací orgán uvádza, že touto požiadavkou sa náležite zaoberal už prvostupňový orgán v napadnutom rozhodnutí. Odvolací orgán v zhode s prvostupňovým posúdením konštatuje, že v súlade so záväzným stanoviskom mesta Piešťany č. 82453/2024/10368 zo dňa 11. 12. 2024 je navrhovaná stavba plne v súlade s platným Územným plánom (ÚPN) mesta Piešťany (vyhláseným VZN č. 3/1998 v znení neskorších zmien a doplnkov). Predmetný pozemok je súčasťou stabilizovaných plôch prímestského bývania (BP), kde sú apartmánové domy prípustnou funkčnou náplňou. Keďže navrhované hmotovo-priestorové riešenie objektu s výškou jedno nadzemné podlažie (1 NP) rešpektuje stanovené regulatívy priestorového usporiadania a podrobnejšia územnoplánovacia dokumentácia pre toto územie nie je spracovaná, požiadavku odvolateľov na ďalšie urbanistické posudzovanie považuje odvolací orgán za neopodstatnenú.

K požiadavke odvolateľov na vypracovanie statického posudku odvolací orgán uvádza, že v zmysle ust. § 9 ods. 1 písm. f) vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z. je statické posúdenie stavby obligatórnou súčasťou projektovej dokumentácie predkladanej k stavebnému povoleniu. Účelom tohto posúdenia je preukázanie mechanickej odolnosti a stability nosnej konštrukcie. Statický výpočet, spracovaný odborne spôsobilou osobou (autorizovaným inžinierom), sa povinne zaoberá nielen samotnou stavbou, ale aj jej interakciou s existujúcimi susednými objektmi, čím je zabezpečená ochrana práv a majetku tretích osôb.

Odvolací orgán sa zaoberal aj námietkou odvolateľov, v ktorej namietali procesné pochybenie stavebného úradu spočívajúce v neumožnení nahliadnutia do spisového materiálu po vydaní rozhodnutia. K danému odvolací orgán poukazuje, že z dikcie ust. § 23 ods. 1 správneho poriadku majú účastníci konania, ich zástupcovia a zúčastnené osoby právo nazeráť do spisov, robiť si z nich výpisy, odpisy a dostať kópie spisov (s výnimkou zákonom stanovených výnimiek, akými sú napríklad zápisnice o hlasovaní). Na mieste je potrebné poukázať, že predmetné tvrdenie odvolateľov nie je podložené žiadnym relevantným dôkazom ani písomným záznamom v administratívnom spise, z ktorého by vyplývalo, že im toto právo bolo zo strany prvostupňového orgánu upreté. Keďže v spise absentuje doklad o neúspešnom pokuse o nahliadnutie (napr. písomná žiadosť s negatívnym vybavením alebo záznam o odmietnutí), odvolací orgán považuje túto námietku za nepreukázanú. Nad rámec uvedeného odvolací orgán zdôrazňuje, že právo na nahliadanie do spisu je procesným právom účastníka, ktoré môže uplatniť počas celého konania až do jeho právoplatného skončenia.

Regionálny úrad Trnava upozorňuje stavebný úrad Mesto Piešťany na dodržiavanie zákonných lehôt podľa ust. § 49 správneho poriadku.

Odvolací orgán v zmysle § 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmal odvolaniami napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu. Oboznámil sa s obsahom spisového materiálu, preskúmal zákonnosť postupu stavebného úradu pri vydávaní rozhodnutia, porovnal jeho výrokovú aj dôvodovú časť so všeobecne záväznými právnymi predpismi najmä s príslušnými

ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku a zistil v napadnutom rozhodnutí, ako aj v konaní stavebného úradu také nedostatky, pre ktoré posúdil jeho postup ako nesprávny. Vzhľadom na zistené nedostatky v prvostupňovom konaní je stavebný úrad povinný sa vecou opätovne zaoberať, zistené nedostatky odstrániť a vydať rozhodnutie, ktoré bude v súlade so zákonom.

Na základe vyššie uvedeného Regionálny úrad Trnava rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu sa podľa ust. § 59 ods. 4 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov **nemožno** ďalej odvolať. Rozhodnutie nie je možné preskúmať súdom.

Bc. Mgr. Erik Višňovský
Riaditeľ

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Trnava

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania verejnou vyhláškou:

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením na dobu 15 dní na úradnej tabuli Úradu pre územné plánovanie a výstavby Slovenskej republiky, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava a zároveň bude zverejnené na webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky v časti „Úradná tabuľa“, ako aj na centrálnej úradnej elektronickej tabuli na stránke portálu www.slovensko.sk v časti „Úradná tabuľa“:

Doručuje sa:

účastníkom konania verejnou vyhláškou:

1. Daniel Danyi, Mlynská 2622/5, 921 01 Piešťany v zast. advokátskou kanceláriou JUDr. Branislav Jurga, Žilinská cesta 130, 920 01 Piešťany
2. Adriana Piknová, Pod Párovcami 1351/27, 921 01 Piešťany
3. Petr Krutki, 18 Hunters Lane, Glossop, SK 13 6XX, Veľká Británia
4. MUDr. Helena Rakická, 18 Hunters Lane, Glossop, SK 13 6XX, Veľká Británia
5. MUDr. Martin Kostolný, Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany
6. MUDr. Irena Kostolný, Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany
7. Martin Prajzner, Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany
8. Magdaléna Raisová, Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany
9. MVDr. Gabriel Karlin, Mikszáthová 899/35, 990 01 Veľký Krtíš
10. Kristína Karlinová, Mikszáthová 899/35, 990 01 Veľký Krtíš
11. RNDr. Dušan Korytár, CSc., Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany
12. MUDr. Janka Koryárová Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany

13. Eva Hajdučková, Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany zastúpení Ing. Katarína Žarnovická, Nam. Martina Benku 4672/7, 921 01 Banka
14. Aneta Blašková, Vinohradská 1357/3C, 920 01 Hlohovec
15. Prof. Ing. Vladislav Stračár CSc., Kupeckého 515/2, 821 08 Bratislava 2
16. Jens - Uwe Arthur Kurt Niemeyer, Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany
17. MUDr. Tomáš Sobota, Vážska 3567/25, 921 01 Piešťany
18. MUDr. Veronika Sobotová, Vážska 3567/25, 921 01 Piešťany
19. Ing. Marián Rajnic, Cintorínska 7011/64, 919 35 Hrnčiarovce nad Parnou
20. Alexander Smulskiy, Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany
21. Liudmila Smulskaya, Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany
22. Bc. Ingrid Lampicher, Malinovského 1224/3, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
23. Mária Blišťanová, Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany
24. Martin Atalovič, Mostová 2019/38, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
25. Gabriela Atalovičová, Pod Párovcami 1362/51, 921 01 Piešťany
26. Jozef Kolarovič, Krajinská cesta 2957/38, 921 01 Piešťany
27. Anastázia Kolarovičová, Krajinská cesta 2957/38, 921 01 Piešťany
28. Doc. Ing. Martin Gulán, PhD., Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany
29. Doc. Ing. Jana Gulánová, PhD., Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany
30. Ing. Marek Mišaga, Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany
31. Felicita Mišagová, Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany
32. MEDIMAC, s.r.o., Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany
33. TYBO, s.r.o., Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany
34. MUDr. Jozef Rakický, Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany
35. Ľubica Rakická, Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany
36. Emil Rehánek, Pod Párovcami 4757/25, 921 01 Piešťany
37. 365.bank, a. s. Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava 1
38. Fio banka, a.s., pobočka zahraničnej banky, Dunajská 1, 811 08 Bratislava 1
39. Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava 25
40. Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava 3
41. Mesto Piešťany, Mestský úrad Piešťany, Odbor investícií a majetku mesta, Nám. SNP č.3, 921 45 Piešťany

Na vedomie (nemá právne účinky doručenia):

1. Mesto Piešťany, Mestský úrad Piešťany, Odbor výstavby a dopravy, referát stavebného poriadku, Nám. SNP č. 3, 921 45 Piešťany
- **spolu so žiadosťou o zverejnenie rozhodnutia na úradnej tabuli Mesta Piešťany a jej následné vrátenie tunajšiemu úradu**

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia rozhodnutia:

Vyvesené dňa 19.2.2026 *[podpis]*

Zvesené dňa

Podpis a pečiatka
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu
Slovenskej republiky
Regionálny úrad pre územné plánovanie
a výstavbu Trnava
Ulica Piešťanská 8188/3, 917 01 Trnava
-1-

Podpis a pečiatka

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 verejnou vyhláškou - Apartmánový dom a prístrešok, Piešťany
Identifikátor:	18151/12338/2026/21.1.2

Autorizácia elektronického dokumentu	
Dokument autorizoval:	Bc. Mgr. Erik Višňovský 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:	16.02.2026 14:03:44 časové pásmo +01:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	16.02.2026 13:03:59 časové pásmo +01:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:	18151/12338/2026/21.1.2

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	Ing. Martina Šáriková
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	Referent
Označenie orgánu verejnej moci:	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky IČO: 54669464
Dátum vytvorenia doložky:	17.02.2026
Podpis a pečiatka:	