



konajúci prostredníctvom

Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Trenčín

Oddelenie štátnej stavebnej správy

Trenčín, 16.02.2026

Číslo reg. spisu: 14897/2026 - 20.1.2  
12138/2026

## ROZHODNUTIE

### Verejná vyhláška

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Trenčín, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej len „regionálny úrad“ alebo „odvolací orgán“), ako príslušný odvolací orgán podľa ustanovenia § 14 ods. 1 písm. a) a § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 25/2025 Z. z.“), ustanovenia § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), na základe odvolaní účastníkov konania: 1. Ing. Roman Hrádel a manž. Emília Hrádelová, bytom Hlboká 743/16, 972 45 Bystričany (ďalej len „odvolatelia č. 1“), 2. Ján Šnirc a manž. Jolana Hrádelová Šnircová, bytom Ulica SNP 382/19, 972 45 Bystričany (ďalej len „odvolatelia č. 2“), preskúmal v odvolacom konaní rozhodnutie obce Bystričany vydané dňa 13.10.2025 pod č. OcÚ 2024/0482/434/SOÚ a takto

#### rozhodol:

Odvolací orgán podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku **z r u š u j e** rozhodnutie obce Bystričany č. OcÚ 2024/0482/434/SOÚ zo dňa 13.10.2025 a vec **v r a c i a** tomuto správnomu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

#### Odôvodnenie

Obec Bystričany ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“ alebo „prvostupňový orgán“) vydala dňa 13.10.2025 rozhodnutie č. OcÚ 2024/0482/434/SOÚ (ďalej len „prvostupňové rozhodnutie“), ktorým rozhodla o zmene územného rozhodnutia o umiestnení stavby „Bytový dom“ na pozemkoch C-KN parc. č. 61 a prípojky inž. sietí umiestnené na pozemkoch C-KN parc. č. 60, 61 a 958 (E-KN 1284) v katastrálnom území Bystričany (ďalej len „stavba“), pre navrhovateľa: NELL KAPITAL s.r.o., Dunajská 4, 811 08 Bratislava, IČO: 47 147 946, zast. ZNALING s.r.o., Podhradská 123/132, 97242 Lehota pod Vtáčnikom, IČO:

52 121 631 na základe Plnomocenstva zo dňa 08.09.2023 (ďalej len „navrhovateľ“). Pôvodné územné rozhodnutie o umiestnení stavby vydala obec Oslany pod č. 890/2021/261/SOÚ dňa 30.09.2021, právoplatnosť nadobudlo dňa 04.11.2021 (ďalej len „pôvodné územné rozhodnutie“).

Stavebný úrad v prvostupňovom rozhodnutí popísal rozsah zmien oproti pôvodnému územnému rozhodnutiu a stanovil podmienky pre umiestnenie stavby, do ktorých zahrnul aj podmienky zo stanovísk dotknutých orgánov.

Prvostupňové rozhodnutie bolo odvolateľom č. 1 preukázateľne doručené dňa 17.10.2025. Proti prvostupňovému rozhodnutiu podali odvolatelia č. 1 v zákonom stanovenej lehote dňa 31.10.2025 spoločné odvolanie, v ktorom uviedli:

1. Okná a balkóny bytového domu musia byť vo vzdialenosti minimálne 4 m od hranice susediaceho nášho pozemku č.59, čo nie je dodržané.
2. Nie je dodržaná odstupová vzdialenosť bytového domu a to ani pri nadstavbe ďalšieho podlažia bytového domu na parcele č. 61 vo vzdialenosti minimálne 7 m od nášho susediaceho rodinného domu na parcele č. 59. Na náš RD bolo vydané právoplatné stavebné povolenie č. OcÚ 2024/0202/237/SOÚ zo dňa 30.7.2024 právoplatné dňa 30.7.2024, čo je v rozpore s § 6 ods. 3, vyhlášky 532/2002 Z.z o VTP na stavby.
3. Stavba nespĺňa podmienku územného plánu obce, ktorý dovoľuje 2 nadzemné podlažia a obytné podkrovia. Podkrovia podľa PD nie je možné považovať za podkrovia ale za ďalšie podlažie, pretože nespĺňa podmienku pre podkrovia v zmysle platnej STN pre bytové domy.
4. Stavba je v rozpore s územným plánom obce, ktorý stanovuje podmienku ohľadne vzdialenosti pre oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, požiarnej ochrany a civilnú obranu a vytváranie plochy zelene.
5. Stavba bytového domu vo vzdialenosti 3,5 m od nášho pozemku a výšky stavby 9,8 m s orientáciou okien a balkónov k nám spôsobí stratu súkromia, výrazne zníži presvetlenia nášho pozemku a sneh zo šikmej strechy bude nebezpečne ohrozovať osoby a užívanie nášho pozemku a nehnuteľnosti.
6. Prístupová cesta a parkovacie miesta k bytovému domu nespĺňajú stanovené normy čo sa týka šírky prístupovej cesty, parkovacie miesta nespĺňajú normu ohľadne rozmerov a pri vzdialenosti bytového domu väčšej ako 50 metrov od pozemnej komunikácie je potrebné vybudovanie otočiska pre autá alebo obojsmernú prístupovú komunikáciu.
7. Stavba je v rozpore s územným plánom obce, ktorý stanovuje minimálnu plochu zelene 40% čo reálne predstavuje 593,2 m<sup>2</sup> a to nie je dodržané.

Záverom odvolatelia č. 1 uviedli, že uvedené pripomienky podali už v predchádzajúcom odvolacom konaní dňa 26.3.2025 a ktoré boli zamietnuté. Majú však za to, že zamietnutím a nezohľadnením hore uvedených pripomienok stavebný úrad neprimerane narušil ich existujúce životné podmienky na ich nehnuteľnostiach, čo v budúcnosti následne bude viesť k občianskoprávnym sporom medzi obyvateľmi zmýšľanej bytovky a ich rodinou.

Prvostupňové rozhodnutie bolo odvolateľom č. 2 preukázateľne doručené dňa 20.10.2025. Proti prvostupňovému rozhodnutiu podali odvolatelia č. 2 v zákonom stanovenej lehote dňa 04.11.2025 spoločné odvolanie, v ktorom uviedli, že v prvostupňovom rozhodnutí v časti „Polohové umiestnenie stavby bytového domu“ nie je uvedená ich parcela č. 50/28 a prislúchajúca vzdialenosť od hranice ich pozemku. Ďalej uviedli, že osadenie ich pozemku č. 50/28 nie je podľa Koordinačnej situácie k BD na parcele č. 61. Uvedená vzdialenosť nie je totožná so skutočným stavom osadenia stavby. Po zateplení stavby predpokladaná vzdialenosť podľa nich bude cca 3,5 m a projektovaný balkón smerom k ich pozemku bude zhoršovať súkromie.

Stavebný úrad podľa § 56 správneho poriadku listom č. OcÚ 2024/0482/434/SOÚ zo dňa 17.11.2025 upovedomil o podaných odvolaniach ostatných účastníkov konania a umožnil im vyjadriť sa k nim v lehote do 8 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia. V stanovenej lehote sa dňa 08.12.2025 vyjadrili odvolatelia č. 1, dňa 28.11.2025 sa vyjadrili odvolatelia č. 2, ktorí uviedli, že na svojich podaných odvolaniach naďalej trvajú.

Prvostupňový orgán o odvolaní sám nerozhodol a podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku predložil doručením dňa 18.12.2025 odvolania so súvisiacim spisovým materiálom regionálnemu úradu na druhostupňové prejednanie.

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

Podľa ustanovenia § 84 ods. 4 písm. b) zákona č. 25/2025 Z. z. doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka.

Doterajšími predpismi sa rozumie najmä zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v znení účinnom v rozhodnom čase a jeho vykonávacie vyhlášky (ďalej len „stavebný zákon“).

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

Podľa § 59 ods. 1 správneho poriadku odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni.

Podľa § 59 ods. 2 správneho poriadku ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.

Podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správne orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie, pokiaľ je to vhodnejšie najmä z dôvodov rýchlosti alebo hospodárnosti; správny orgán je právnym názorom odvolacieho orgánu viazaný.

Podľa § 46 správneho poriadku rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností. Správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenie, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu. Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely (ustanovenie § 3 ods. 1, 2, 4, 5 správneho poriadku).

Odvolací orgán po predložení administratívneho spisu v predmetnej veci pristúpil k preskúmaniu prvostupňového rozhodnutia a s ním súvisiaceho spisového materiálu podľa § 59 správneho poriadku. Z predloženého spisového materiálu súvisiaceho s predmetnou vecou odvolací orgán zistil nasledovné:

Navrhovateľ podal dňa 23.10.2024 na obec Bystričany ako príslušný stavebný úrad návrh na vydanie zmeny územného rozhodnutia na stavbu. Na predmetnú stavbu bolo pôvodnému stavebníkovi obci Bystričany vydané územné rozhodnutie o umiestnení stavby pod č. 890/2021/261/SOÚ zo dňa 30.09.2021, právoplatné dňa 04.11.2021 a stavebné povolenie pod č. 40/2022/20/SOÚ zo dňa 01.08.2022, právoplatné dňa 06.09.2022.

V územnom konaní navrhovateľ preukázal právne nástupníctvo k stavbe doložením Kúpnej zmluvy uzavretej dňa 09.11.2022 medzi obcou Bystričany ako predávajúcim a navrhovateľom ako kupujúcim.

Obec Bystričany v zastúpení Spoločným obecným úradom v Novákoch ako príslušným stavebným úradom oznámila podľa § 36, ods.1, 3, 4 a § 41 ods. 2 stavebného zákona listom č. OcÚ 2024/0482/434/SOÚ zo dňa 25.10.2024 začatie konania o zmene územného rozhodnutia stavby všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom štátnej správy a nariadila ústne konanie spojené s miestnym šetrením na deň 19.11.2024. Účastníci územného konania boli poučení, že môžu svoje námietky a pripomienky uplatniť najneskôr na ústnom pojednávaní,

na neskoršie podané námietky sa neprihliadne. V rovnakej lehote mohli svoje stanoviská oznámiť aj dotknuté orgány.

Dňa 19.11.2024 sa uskutočnilo ústne pojednávanie, na ktorom boli predložené obsahovo totožné písomné námietky účastníkov konania, vrátane odvolateľov č. 1 a č. 2. Z ústneho pojednávania bola vyhotovená zápisnica, ktorá je súčasťou administratívneho spisu. K predloženým námietkam sa dňa 18.12.2024 vyjadril navrhovateľ. Námietky účastníkov konania predložené na ústnom pojednávaní boli zamietnuté.

Stavebný úrad listom č. OcÚ 2024/0482/434/SOÚ zo dňa 15.01.2025 vyzval navrhovateľa, aby v lehote do 30 dní odo dňa doručenia výzvy odstránil nedostatky konania a doplnil stanoviská dotknutých orgánov, bližšie špecifikovaných vo výzve. Zároveň stavebný úrad rozhodnutím č. OcÚ 2024/0482/434/SOÚ zo dňa 15.01.2025 územné konanie prerušil.

Navrhovateľ predložil dňa 20.01.2025 stavebnému úradu chýbajúce podklady, na ktoré bol vyzvaný výzvou zo dňa 15.01.2025. Následne stavebný úrad listom č. OcÚ 2024/0482/434/SOÚ zo dňa 05.02.2025 vyzval účastníkov konania na oboznámenie sa s podkladmi pre rozhodnutie a vzhľadom na to, že v konaní boli doložené písomné námietky účastníkov konania (vrátane odvolateľov č. 1 a č. 2), nariadil prvostupňový orgán vo veci opätovne ústne pojednávanie na deň 27.02.2025.

Dňa 27.02.2025 sa uskutočnilo ústne pojednávanie, na ktorom boli opätovne predložené obsahovo totožné písomné námietky účastníkov konania (vrátane odvolateľov č. 1 a č. 2). Na ústnom pojednávaní bolo predložené kontrolné meranie základov stavby, vyhotovené spoločnosťou Sova Patricius – GEOSKTEAM, s r.o., Košovská cesta 1, Prievidza, IČO: 48 185 655 zo dňa 06.02.2025, v ktorom je uvedené, cit.: *„Pri porovnaní bolo zistené, že vybudované základy sedia s vytyčovacím návrhom zo dňa 15.11.2022 ako aj s koordinátnou situáciou dodanou objednávateľom zo dňa 12/2022. Situácia je súčasťou kontrolného merania. Boli kontrolované aj odstupové vzdialenosti od susedných pozemkov. Tieto odstupy sú v dovolených odchýlkach.“* Z ústneho pojednávania bola vyhotovená zápisnica, ktorá je súčasťou administratívneho spisu. Námietky účastníkov konania boli zamietnuté.

Stavebný úrad vyhovel návrhu navrhovateľa o zmenu územného rozhodnutia a dňa 10.03.2025 vydal vo veci rozhodnutie č. OcÚ 2024/0482/434/SOÚ.

Proti tomuto rozhodnutiu podali v zákonom stanovenej lehote odvolatelia č. 1 dňa 26.03.2025 spoločné odvolanie s obdobnými námietkami, ktoré si uplatnili v priebehu konania. Proti tomuto rozhodnutiu podali v zákonom stanovenej lehote odvolatelia č. 2 dňa 31.03.2025 a účastník konania p. Emil Grom, bytom Ulica SNP 384/21, 972 45 Bystričany dňa 31.03.2025 obsahovo totožné odvolania s obdobnými námietkami, ktoré si niekoľkokrát opakovane uplatnili v priebehu konania.

Stavebný úrad podľa § 56 správneho poriadku listom č. OcÚ 2024/0482/434/SOÚ zo dňa 31.03.2025 a zo dňa 02.04.2025 upovedomil o podaných odvolaniach ostatných účastníkov konania a umožnil im vyjadriť sa k nim v lehote do 8 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia. V stanovenej lehote sa dňa 07.04.2025 vyjadrili odvolatelia č. 1, dňa 16.04.2025 sa vyjadrili odvolatelia č. 2 a odvolateľ p. Emil Grom, ktorí uviedli, že na svojich podaných odvolaniach naďalej trvajú.

Dňa 17.04.2025 predložil navrhovateľ vyjadrenie, v ktorom uviedol, cit.:

„1. Údajné nedodržanie stavebného povolenia č. 40/2022/20/SOÚ. Spoločnosť NELL KAPITAL s.r.o. disponuje právoplatným stavebným rozhodnutím vydaným obcou Bystričany, ktoré je vydané v súlade s územným plánom obce Bystričany. Spoločnosť NELL KAPITAL s.r.o. postupuje v zmysle všetkých platných právnych noriem. Na základe doručeného „Oboznámenia s podkladmi pre rozhodnutie“ sa konalo dňa 27.2.2025 opätovné ústne rokovanie, na ktorom NELL KAPITAL s.r.o. predložil „vytyčovací protokol so zameraním stavby“, čiže kontrolné meranie stavby základov k. ú Bystričany, v ktorom sa konštatuje, že pri porovnaní bolo zistené, že vybudované základy sedia s vytyčovacím náčrtom zo dňa 15.11.2022 ako aj s koordinačnou situáciou. Námitka je nedôvodná.

2. Údajné nedodržanie odstupu stavieb a okien. K tomuto bodu sme sa už dávali stanovisko vo vyjadrení zo dňa 18.12.2024 a na tomto stanovisku trváme: Na základe vyjadrenia projektantov - Beeli s.r.o., sú kóty v poriadku a balkón ma byť osadený 4105 mm resp. 4380 mm od susedných pozemkov. Táto kóta reprezentuje vzdialenosť vonkajšej hrany BD od tepelnej izolácie po hranu pozemku podľa katastra. Nie je dôvod narušenia súkromia sťažovateľa. V súvislosti s námietskou ohľadom okien a požiadavkou na vzdialenosť 4000 mm, uvádzame, že nemáme vedomosť o právnej norme, ktorá by stanovovala predmetnú vzdialenosť. Námitka je nedôvodná.

3. Údajne nesplnenie podmienky územného plánu obce. Námitka uvedená v bode 3 stanoviska je nedôvodná. Spoločnosť NELL KAPITAL s.r.o. disponuje právoplatným stavebným rozhodnutím vydaným obcou Bystričany, ktoré je vydané v súlade s územným plánom obce Bystričany. Obec Bystričany vydala k stavbe záväzné stanovisko, v ktorom konštatuje, že stavba je v súlade s platným územným plánom obce. Koeficient zastavanosti je 0,26 a koeficient zelene je 0,40. Teda možno konštatovať, že stavba je v súlade s územným plánom obce Bystričany z roku 1997 aktualizovaného zmenami a doplnkami č. 3 schválenými dňa 29. 9.2021 uznesením č. 51/2021 navrhovaná stavba nie je v rozpore s platným územným plánom obce. Taktiež maximálna výška zástavby je dodržaná - stavba má výšku 9,795 m, maximálna podlažnosť je taktiež dodržaná - stavba má 2 NP a obytné podkrovie, hustota obývanosti taktiež nie je prekročená.

4. Údajne nesplnenie podmienky územného plánu obce v súvislosti s podkrovím. K tomuto bodu sme už dávali stanovisko vo vyjadrení zo dňa 18.12.2024 a na tomto stanovisku trváme: V prípade podkrovia podľa PD je toto možné považovať za podkrovie a nie za ďalšie nadzemné podlažie. Celý návrh podkrovia Bytového domu je navrhnutý tak, aby spĺňal podmienku stanovenú definíciou podkrovia, bol tomu aj prispôsobený tvar a vikiere. V prípade potreby je možné zadať projektantom vypracovanie výkresu podkrovia, kde bude znázornené percento

šikmej a rovnej strechy. Táto námietka nie je ničím podložená, je nepravdivá. Námietka je nedôvodná.

5. Tvrdenie, že stavebná plocha je vytvorená z 3 pozemkov a teda zeleň má predstavovať 593,2 m<sup>2</sup>. Tvrdenie uvedené v bode 5 stanoviska je iba konštatovaním. Z uvedeného nie je zrejmé, čo má odvolateľ na mysli, ide len o všeobecný odpis z územného plánu obce. Námietka je nedôvodná.

6. Námietka nevhodnosti umiestnenia bytového domu na parcelu o šírke 16,9 m. K tomuto bodu sme už dávali stanovisko vo vyjadrení zo dňa 18.12.2024 a na tomto stanovisku trváme: Uvádzame, že žiadna právna norma nedefinuje podmienku minimálnej veľkosti pozemku pre výstavbu. Tvrdenie uvedené sťažovateľom je irelevantné, ide o jeho subjektívne vnímanie, a norma predstavuje len odporúčanie, nie záväznú požiadavku. Spoločnosť NELL KAPITAL s.r.o. disponuje právoplatným stavebným rozhodnutím vydaným obcou Bystričany, ktoré je vydané v súlade s územným plánom obce Bystričany. Námietka je nedôvodná.

7. Údajne neaktuálna celková situácia stavieb v projektovej dokumentácii. Námietka je nedôvodná. Projektová dokumentácia je aktuálna a spĺňa všetky požadované normy. Súčasťou projektovej dokumentácie je aj výpočet minimálneho koeficientu na zeleň. Zároveň prístupová cesta a parkovacie miesta k bytovému domu spĺňajú stanovené normy a v súlade s nimi sú zakreslené v projektovej dokumentácii. Prístupová cesta a parkovacie miesta sú súčasťou právoplatného stavebného povolenia na Bytový dom.

8. Údajne nedodržanie podmienky stanovené územným plánom obce, ktorý stanovuje podmienky vzdialenosti pre oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiarnu ochranu a civilnú obranu a zeleň. K tomuto bodu sme už dávali stanovisko vo vyjadrení zo dňa 18.12.2024 a na tomto stanovisku trváme: Spoločnosť NELL KAPITAL s.r.o. uvádza, že k Bytovému domu je právoplatné stavebné povolenie, ktoré je v súlade s územným plánom obce. Zo stanoviska nie je zrejmé, aké podmienky majú na mysli, ide len o všeobecné namietanie bez konkrétnych a podložených faktov a informácií. Námietka je nedôvodná.

9. Požiadavka na oplotenie stavby. K tomuto bodu sme už dávali stanovisko vo vyjadrení zo dňa 18.12.2024 a na tomto stanovisku trváme: V zmysle § 4 ods. 2 Vyhláška č. 532/2002 Z. z. „Umiestnením stavby a jej užívaním nesmie byť zaťažené okolie nad prípustnú mieru a ohrozovaná bezpečnosť a plynulosť prevádzky na priľahlých pozemných komunikáciách. Umiestnenie stavby musí zodpovedať urbanistickému a architektonickému charakteru prostredia a požiadavkám na zachovanie pohody bývania.“ Vyhláška č. 532/2002 Z. z. o technických požiadavkách na výstavbu nestanovuje žiadne obmedzujúce podmienky / technické požiadavky na výstavbu oplotenia a ani sa v tejto súvislosti neodvoláva na žiadnu konkrétnu normu. Požiadavky na výstavbu 2 m vysokého oplotenia zo strany namietateľov nemá oporu v žiadnej právnej norme. Len pre úplnosť uvádzame k námietke, že pri stavbe oplotenia nie je potrebné stavebné povolenie, ale postačuje ohlásenie stavebnému úradu. Námietka je nedôvodná.

10. Požiadavka na zakreslenie tepelného čerpadla. K tomuto bodu sme už dávali stanovisko vo vyjadrení zo dňa 18.12.2024 a na tomto stanovisku trváme: Tepelné čerpadlá sú súčasťou PD, ale tepelné čerpadlo sa do výkresov architektúry nekreslí, keďže sa jedná o inú profesiu. Tepelné čerpadlá a ich poloha sú zakreslené vo výkresoch ústredného kúrenia, a teda je súčasťou PD. Umiestnenie je súčasťou právoplatného stavebného povolenia. Námietka je nedôvodná.

11. Požiadavka na stanovisko OR PZ, dopravný inšpektorát. Prístupová cesta a parkovacie miesta sú súčasťou právoplatného stavebného povolenia na Bytový dom. Námitka je nedôvodná.

Záverom si dovoľujeme uviesť, že body odvolania odvolateľa sú irelevantné, bez právneho významu, a neopodstatnené. Zo strany odvolateľa sa jedná o účelové konanie s evidentným záujmom poškodiť spoločnosť NELL KAPITAL, s.r.o.“

Stavebný úrad ako prvostupňový orgán o odvolaniach sám nerozhodol v rámci autoremedúry a podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku predložil doručením dňa 14.07.2025 jednotlivé odvolania so súvisiacimi spisovými materiálmi odvolaciemu orgánu na druhostupňové konanie.

Odvolací orgán rozhodnutím č. 12176/2025-20.1.2; 45849/2025 zo dňa 04.08.2025, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 21.08.2025, zrušil prvostupňové rozhodnutie č. OcÚ 2024/0482/434/SOÚ zo dňa 10.03.2025 a vrátil vec stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Odvolací orgán po dôkladnom preštudovaní spisovej dokumentácie vyhodnotil, že prvostupňový orgán nepostupoval procesne správne. Odvolací orgán skonštatoval, že s poukazom sa dikciu ust. § 41 ods. 1 stavebného zákona, zmena právoplatného územného rozhodnutia sa vykonáva nahradením pôvodného rozhodnutia novým rozhodnutím. Odvolací orgán uviedol, že aj keď zo stavebného zákona explicitne nevyplýva, že pôvodné územné rozhodnutie zaniká, je potrebné konštatovať, že dôsledkom rozhodnutia vydaného podľa § 41 ods. 1 stavebného zákona je práve tá skutočnosť, že sa pôvodné územné rozhodnutie ruší. Pri vydávaní rozhodnutia o zmene územného rozhodnutia teda nemôže dôjsť len k náhrade príslušnej časti dotknutej zmenou, ale musí dôjsť vždy i k náhrade pôvodného rozhodnutia novým rozhodnutím. Túto podstatnú skutočnosť mal stavebný úrad vyjadriť vo výroku svojho rozhodnutia o zmene územného rozhodnutia.

Odvolací orgán ďalej poukázal na to, že stavebný úrad nepostupoval v súlade s ust. § 39a stavebného zákona, keď vo svojom rozhodnutí stavbu polohovo a výškovo neumiestnil, iba odkázal na situačný výkres, ktorý tvoril prílohu rozhodnutia. Odvolací orgán upozornil stavebný úrad, že v rozhodnutí o zmene územného rozhodnutia musí stavebný úrad uviesť všetky informácie ohľadom stavby, ktorá sa má umiestňovať, a to jednak tie, ktoré boli už pôvodným územným rozhodnutím o umiestnení stavby povolené (obsah pôvodného územného rozhodnutia o umiestnení stavby), ako i zmeny, o ktorých rozhodol v rámci konania o zmene územného rozhodnutia.

K odvolaniam odvolateľov č. 1, č. 2 a č. 3 odvolací orgán uviedol, že sa s nimi dôkladne oboznámil a vyhodnotil ich ako neopodstatnené. Odvolací orgán poukázal na to, že odvolania obsahujú námietky, ktoré si jednotliví odvolatelia opakovane uplatnili v rámci konania o zmene



územného rozhodnutia a o ktorých v súlade so zákonom rozhodol stavebný úrad tak, že ich zamietol a svoje rozhodnutie o nich náležite a dostatočne odôvodnil.

Po vrátení spisovej dokumentácie stavebný úrad listom č. OcÚ 2024/0482/434/SOÚ zo dňa 09.09.2025 oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom, že v zmysle vyššie uvedeného rozhodnutia odvolacieho orgánu začína konanie o zmene územného rozhodnutia a vzhľadom na skutočnosť, že sú mu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie veci, upúšťa od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania. Účastníci konania boli oboznámení s predmetom konania a poučení o možnosti nahliadnuť do spisu, ako aj uplatniť si svoje námietky najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia. Zároveň boli účastníci konania zákonne poučení v zmysle ust. § 41 ods. 2 stavebného zákona, že na námietky a pripomienky, ktoré sa netýkajú predmetu konania alebo o nich bolo rozhodnuté právoplatným rozhodnutím v časti, ktorého sa zmena netýka, sa neprihliada. Taktiež boli účastníci konania poučení, že v odvolacom konaní sa neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť.

V stanovenej lehote neboli stavebnému úradu predložené žiadne námietky ku konaniu. Administratívny spis obsahuje Záznam o nazretí do spisu zo dňa 17.09.2025 podpísaný odvolateľom č. 2 p. Jánom Šnircom.

Následne stavebný úrad vydal dňa 13.10.2025 prvostupňové rozhodnutie.

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

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

Podľa § 3 ods. 2 prvej vety správneho poriadku správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka, a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia a uplatniť svoje návrhy.

Podľa § 3 ods. 5 prvej vety správneho poriadku rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci.

Podľa § 41 ods. 1 stavebného zákona stavebný úrad môže z podnetu navrhovateľa nahradiť územné rozhodnutie, ktoré je právoplatné, novým územným rozhodnutím, ak je to v súlade

s územnoplánovacou dokumentáciou na základe záväzného stanoviska orgánu územného plánovania vydaného podľa osobitného predpisu a ak to umožňujú iné podklady pre územné rozhodnutie alebo podmienky v území. Za rovnakých okolností môže stavebný úrad nahradiť územné rozhodnutie, ktoré vydal z vlastného podnetu.

Odvolací orgán k veci konštatuje, že stavebný úrad môže z podnetu navrhovateľa nahradiť územné rozhodnutie, ktoré je právoplatné, novým územným rozhodnutím. Táto zmena územného rozhodnutia sa vykonáva nahradením pôvodného rozhodnutia novým rozhodnutím. Dôvody zmeny územného rozhodnutia môžu byť rozmanité a uplatňovať ich môže jednak navrhovateľ a jednak z vlastného podnetu stavebný úrad. Pri konaní sa postupuje obdobne ako pri riadnom územnom konaní. V zmysle ust. § 41 ods. 2 stavebného zákona zmenu územného rozhodnutia prerokuje stavebný úrad s účastníkmi konania a dotknutými orgánmi v rozsahu, v akom sa zmena týka ich práv alebo právom chránených záujmov, pričom na námietky a pripomienky, ktoré sa netýkajú predmetu konania alebo o nich bolo rozhodnuté právoplatným rozhodnutím v časti, ktorého sa zmena netýka, sa neprihliada.

Odvolací orgán po dôkladnom preštudovaní spisovej dokumentácie vyhodnotil, že prvostupňový orgán nepostupoval procesne správne. Odvolací orgán poukazuje na to, že s poukazom sa dikciu § 41 ods. 1 stavebného zákona, zmena právoplatného územného rozhodnutia sa vykonáva nahradením pôvodného rozhodnutia novým rozhodnutím. Odvolací orgán uvádza, že aj keď zo stavebného zákona explicitne nevyplýva, že pôvodné územné rozhodnutie zaniká, je potrebné konštatovať, že dôsledkom rozhodnutia vydaného podľa § 41 ods. 1 stavebného zákona je práve tá skutočnosť, že sa pôvodné územné rozhodnutie ruší. Pri vydávaní rozhodnutia o zmene územného rozhodnutia teda nemôže dôjsť len k náhrade príslušnej časti dotknutej zmenou, ale musí dôjsť vždy i k náhrade pôvodného rozhodnutia novým rozhodnutím.

Odvolací orgán tak má za to, že v rozhodnutí o zmene územného rozhodnutia musí prvostupňový orgán uviesť všetky informácie ohľadom stavby, ktorá sa má umiestňovať, a to jednak tie, ktoré boli už pôvodným územným rozhodnutím o umiestnení stavby povolené (obsah pôvodného územného rozhodnutia o umiestnení stavby), ako i zmeny, o ktorých rozhodol v rámci konania o zmene územného rozhodnutia. Z pôvodného územného rozhodnutia je potrebné premietnuť všetky informácie ako aj všetky vyjadrenia a záväzné stanoviská dotknutých orgánov do nového územného rozhodnutia, ktorým sa pôvodné územné rozhodnutia nahrádza. Odvolací orgán upozorňuje stavebný úrad, že pôvodné územné rozhodnutie obsahuje stanoviská dotknutých orgánov, ktoré neboli premietnuté do prvostupňového rozhodnutia.

Ďalej odvolací orgán uvádza, že administratívny spis obsahuje záväzné stanovisko obce Bystričany č. OcÚ/2023/0687 zo dňa 30.10.2023 (pripojenie vstupu na pozemok), podmienky ktorého nie sú zahrnuté do prvostupňového rozhodnutia.

Odvolací orgán ďalej dáva do pozornosti, že dňa 01.04.2025 nadobudol účinnosť zákon číslo 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ktorý vyslovuje príslušnosť stavebného úradu, preto stavebný úrad pochybil, keď vo výroku rozhodnutia zadefinoval svoju príslušnosť na základe neplatného právneho predpisu (zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov).

K odvolaniam odvolateľov č. 1 a č. 2 odvolací orgán uvádza, že sa s nimi dôkladne oboznámil a vyhodnotil ich ako neopodstatnené. Odvolací orgán poukazuje na to, že odvolania obsahujú námietky, ktoré si jednotliví odvolatelia opakovane uplatňovali v priebehu konania a o ktorých v súlade so zákonom rozhodol stavebný úrad tak, že ich zamietol a svoje rozhodnutie o nich náležite a dostatočne odôvodnil.

K odstupovým vzdialenostiam stavby od susedných parciel odvolací orgán uvádza, že stavba bola do územia umiestnená pôvodným územným rozhodnutím o umiestnení stavby č. 890/2021/261/SOÚ zo dňa 30.09.2021, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 04.11.2021. V konaní bolo predložené kontrolné meranie základov stavby, vyhotovené spoločnosťou Sova Patricius – GEOSKTEAM, s r.o., Košovská cesta 1, Prievidza, IČO: 48 185 655 zo dňa 06.02.2025, v ktorom je potvrdené, že vybudované základy sedia s vytyčovacím návrhom zo dňa 15.11.2022 ako aj s koordinačnou situáciou dodanou objednávateľom a odstupy od susedných pozemkov sú v dovoľených odchýlkach. Odvolací orgán sa tak stotožňuje s názorom stavebného úradu ako prvostupňového orgánu, že odstupové vzdialenosti stavby od susedných parciel nie sú predmetom tohto konania. Odvolatelia č. 1 a č. 2 boli v Oznámení č. OcÚ 2024/0482/434/SOÚ zo dňa 09.09.2025 poučení, že v zmysle § 41 ods. 2 stavebného zákona zmenu územného rozhodnutia prerokuje stavebný úrad s účastníkmi konania a dotknutými orgánmi v rozsahu, v akom sa zmena týka ich práv alebo právom chránených záujmov a na námietky a pripomienky, ktoré sa netýkajú predmetu konania alebo o nich bolo rozhodnuté právoplatným rozhodnutím v časti, ktorého sa zmena netýka, sa neprihliada.

Odvolací orgán ďalej uvádza, že v zmysle 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. Odvolací orgán poukazuje na to, že v konaní bolo predložené záväzné stanovisko č. OcÚ/2025/0052 zo dňa 16.01.2025, v ktorom obec Bystričany ako orgán územného plánovania uviedla, že stavba (umiestnenie stavby) nie je v rozpore s platným územným plánom obce Bystričany z roku 1997 aktualizovaného zmenami a doplnkami č. 3 schválenými dňa 29.9.2021 uznesením č. 51/2021 a so zmenou územného rozhodnutia o umiestnení stavby podľa projektovej dokumentácie súhlasí, za splnenia podmienok, bližšie špecifikovaných v stanovisku.

Vzhľadom na skutočnosť, že sa prvostupňové rozhodnutie ruší, účastníci konania si môžu svoje námietky vo veci uplatniť v opätovnom prejednaní veci, pričom stavebný úrad je povinný sa s námietkami riadne vysporiadať. Odvolací orgán opakovane zdôrazňuje, v zmysle § 41 ods. 2 stavebného zákona zmenu územného rozhodnutia prerokuje stavebný úrad s účastníkmi konania a dotknutými orgánmi v rozsahu, v akom sa zmena týka ich práv alebo právom chránených záujmov a na námietky a pripomienky, ktoré sa netýkajú predmetu konania alebo o nich bolo rozhodnuté právoplatným rozhodnutím v časti, ktorého sa zmena netýka, sa neprihliada.

Po preskúmaní prvostupňového rozhodnutia na podklade predloženého administratívneho spisu tak odvolací orgán konštatuje, že stavebný úrad v danej veci nepostupoval zákonným spôsobom. Zistené pochybenia v rozhodovaní stavebného úradu nebolo možné odstrániť v odvolacom konaní. Na základe uvedených dôvodov rozhodol odvolací orgán vo veci tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

V novom prejednaní je prvostupňový orgán povinný postupovať v zmysle príslušných ustanovení stavebného zákona a odstrániť uvedené nedostatky v konaní v súlade s právnym názorom odvolacieho orgánu v tomto rozhodnutí. Prvostupňový orgán je povinný na základe dostatočne zisteného skutkového stavu veci vydať nové zákonom zodpovedajúce rozhodnutie, ktoré riadne odôvodní tak, aby zodpovedalo § 47 ods. 3 správneho poriadku.

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

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

## **Poučenie**

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

**Ing. Miloš Mičega, MBA**  
riaditeľ Regionálneho úradu pre  
územné plánovanie a výstavbu Trenčín

**Rozhodnutie sa doručí:**

1. NELL KAPITAL s.r.o., Dunajská 4, 811 08 Bratislava, IČ: 47 147 946
2. ZNALING s.r.o., Podhradská 123/132, 97242 Lehota pod Vtáčnikom, IČO: 52 121 631
3. Anton Škoda, Ulica SNP 386/23, 972 45 Bystričany
4. Ing. Roman Hrádel, Hlboká 743/16, 972 45 Bystričany
5. Emília Hrádelová, Hlboká 743/16, 972 45 Bystričany
6. Ján Šnirc, Ulica SNP 382/19, 972 45 Bystričany
7. Jolana Hrádelová Šnircová, Ulica SNP 382/19, 972 45 Bystričany
8. Emil Grom, Ulica SNP 384/21, 972 45 Bystričany
9. Obec Bystričany
10. Anton Grom – adresa neznáma - rozhodnutie sa doručuje verejnou vyhláškou a musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli odvolacieho orgánu, rozhodnutie sa zároveň zverejňuje na webovom sídle odvolacieho orgánu, na centrálnej úradnej elektronickej tabuli a na dočasnej úradnej tabuli správneho orgánu v dotknutej obci: obec Bystričany.
11. Beeli s r.o., Bojná 329, 956 01 Bojná, IČO: 46 646515 – na vedomie

23. 02. 2026

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

Dátum vyvesenia: ..... Podpis a odtlačok pečiatky .....

Dátum zvesenia: ..... Podpis a odtlačok pečiatky .....

**Doručí sa na zverejnenie:**

1. Obec Bystričany

# Doložka o autorizácii

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

## Údaje elektronického dokumentu

Názov: Rozhodnutie o odvolaní  
Identifikátor: 14897/12138/2026/20.1.2

## Autorizácia elektronického dokumentu

Dokument autorizoval: Ing. Miloš Mičega OPRÁVNENIE 1013 Riaditeľ odboru  
Oprávnenie: Oprávnenie 1013, Riaditeľ odboru, podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 272/2016 Z. z., Zákon č. 55/2017 Z. z. o štátnej službe a o zmene a doplnení niektorých zákonov  
Zastúpená osoba: MANDANT Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky  
Spôsob autorizácie: Kvalifikovaný elektronický podpis / Kvalifikovaná elektronická pečať  
Deklarovaný dátum a čas autorizácie: 20.02.2026 13:32:47 časové pásmo +01:00  
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky: 20.02.2026 12:32:59 časové pásmo +01:00  
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje: 14897/12138/2026/20.1.2

## Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotovil: JUDr. Eva Hilmerová  
Funkcia alebo pracovné zaradenie: Referent  
Označenie orgánu verejnej moci: Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky  
IČO: 54669464  
Dátum vytvorenia doložky: 20.02.2026  
Podpis a pečiatka: