

REGIONÁLNY ÚRAD PRE ÚZEMNÉ PLÁNOVANIE A VÝSTAVBU BANSKÁ BYSTRICA

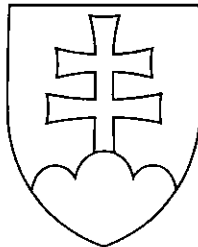
Partizánska cesta 6626/3, 974 01 Banská Bystrica

Číslo spisu

26033/2026-17.1.2

Bratislava - mestská
časť Nové Mesto

16. 07. 2026



Počet príloh: 1

Detva - Obnova bytového domu - zastavenie stavebného konania.pdf

Ing. Janka Mylbachrová
Riaditeľ regionálneho úradu

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 54669464

Doručuje sa

Mesto Detva, J. G. Tajovského 1369 / 7, 96212 Detva, Slovenská republika



Číslo rozhodnutia: 26033/2026-17.1.2

v Banskej Bystrici dňa 16.07.2026

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

ROZHODNUTIE o odvolaní

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Banská Bystrica ako príslušný orgán štátnej správy vo výstavbe a ako odvolací orgán pre rozhodnutia stavebného úradu podľa § 12 písm. b), § 14 ods. 1 písm. a), § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon), podľa § 59 ods. 1 zákona č. 71/1976 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, preskúmal na základe odvolania Stavebného bytového družstva Zvolen, Nográdyho 1455/24, 960 01 Zvolen, rozhodnutie mesta Detva č. 383/2026/JL'a-rozh. zo dňa 23.03.2026 a takto

rozhodol:

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Banská Bystrica podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku

r u š í

rozhodnutie mesta Detva č. 383/2026/JL'a-rozh. zo dňa 23.03.2026 a vec vracia tomuto správnomu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

O d ô v o d n e n i e:

Mesto Detva, ako príslušný stavebný úrad, rozhodnutím č. 383/2026/JL'a-rozh. zo dňa 23.03.2026 podľa § 30 ods. 1 písm. d) správneho poriadku v súlade s § 60 ods. 2 písm. c) stavebného zákona zastavilo stavebné konanie vo veci žiadosti o vydanie stavebného povolenia na stavebné úpravy „Obnova bytového domu, Nám. Mieru 1395/17-31, 962 12 Detva“ na pozemku parc. KN-C č. 3741 v katastrálnom území Detva, ktorú podali vlastníci bytov v bytovom dome na ul. Námestie mieru č. 1395/17-31, 962 12 Detva v zastúpení Stavebné bytové družstvo Zvolen, Nográdyho 1455/24, 960 01 Zvolen.

Proti predmetnému rozhodnutiu stavebného úradu podalo dňa 11.05.2026, v zákonom stanovenej lehote 15 dní, odvolanie Stavebné bytové družstvo Zvolen, Nográdyho 1455/24, 960 01 Zvolen (ďalej odvolateľ), v ktorom nesúhlasí s vydaným rozhodnutím z nasledovných dôvodov:

- Napadnuté rozhodnutie je nezákonné, nesprávne a nespravodlivé a tak rozhodnutie ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, trpí procesnoprávnymi a hmotnoprávnymi nedostatkami,

ktoré je nevyhnuté odstrániť. Napadnuté rozhodnutie stavebného úradu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, napadnuté rozhodnutie je nepreskúmateľné pre nezrozumiteľnosť a pre nedostatok dôvodov, pretože nie je náležité odôvodnené a nevychádza zo spoľahlivo zisteného stavu veci a v konaní stavebného úradu sa vyskytli také vady, ktoré môžu mať vplyv na zákonnosť napadnutého rozhodnutia. V konaní neboli splnené podmienky na jeho zastavenie, k tomu nemôže dôjsť len z dôvodu, že sa tak stavebný úrad svojvoľne rozhodne a dá poučenie o možnosti zastavenia konania.

Odôvodnenie napadnutého rozhodnutia nespĺňa zákonné podmienky, pôsobí zmätočne, navodzuje dojem svojvôle konajúceho orgánu, pričom si samotný stavebný úrad protirečí v porovnaní s tvrdeniami uvádzanými v jeho predchádzajúcich rozhodnutiach.

- V konaní nebol daný žiadny dôvod na zastavenie stavebného konania a v tomto smere stavebný úrad nerešpektoval ani právny názor a usmernenie nadriadeného orgánu a nepostupoval v súlade s jeho pokynmi. Nadriadený orgán pri vadách, ktoré vytykal pôvodnému rozhodnutiu stavebného úradu (jednalo sa o vady v konaní stavebného úradu, kde tento zanedbal svoje povinnosti), nikde nespomenul, že stavebný úrad by mal konanie zastaviť. Stavebnému úradu nič nebránilo ďalej konať s dotknutými účastníkmi konania a s týmito v zmysle príslušných právnych predpisov konať, resp. doručovať pri vysokom počte účastníkov a pokračovať v konaní.
- Odvolací orgán jasným spôsobom vytkol a uviedol chyby predchádzajúceho zrušeného rozhodnutia stavebného úradu, ktoré mali byť odstránené okrem iného aj vo vzťahu ku konaniu s dotknutými účastníkmi konania a doručovania písomností týmto účastníkom, čo stavebný úrad neučinil a namiesto toho konanie zastavil (pre nedoloženie dokladov). Nadriadený orgán síce v zrušujúcom rozhodnutí uvádzal aj skutočnosť, že na splnomocnenie v stavebnom konaní je potrebné jeho udelenie všetkými vlastníkmi bytov, no neuvádzal žiadnu sankciu a už vôbec nie, že by mal stavebný úrad konanie zastaviť a nepokračovať v ňom s dotknutými účastníkmi konania s určením jednoznačného spôsobu doručovania. Stavebný úrad mal napraviť svoje vlastné pochybenia, konať s dotknutými účastníkmi konania a nie konanie zastaviť, čo opätovne neurobil a takýmto spôsobom si namiesto zachovania zákonnosti postupu len uľahčil prácu, čo viedlo opätovne k vydaniu nezákonného rozhodnutia.
- Zo strany správneho orgánu nedošlo k vysporiadaniu sa dostatočným spôsobom so skutočnosťami uvádzanými v našom vyjadrení zo dňa 26.11.2025, dokonca sa nevysporiadal a neodstránil nedostatky, na ktoré bol upozornený odvolacím orgánom a napadnuté rozhodnutie dostatočne v tomto smere neodôvodnil. Správny orgán síce dal v odôvodnení vlastné odpovede na niektoré námietky, teda nie je možné povedať, že im nevenoval vôbec žiadnu pozornosť, no týmto nevenoval náležitú pozornosť, nevyhodnotil ich správne, dokonca s najpodstatnejším upozornením nadriadeného orgánu týkajúcim sa konania s účastníkmi konania a doručovaním sa nezaoberal vôbec a napadnuté rozhodnutie dostatočne neodôvodnil a nezaoberal sa nimi v konaní dôsledne tak, ako bol na to upozornený odvolacím orgánom skôr odobril svoj predchádzajúci nezákonný postup a uviedol vlastné úvahy k tomu, prečo nami uvedené námietky zamietla a dokonca sa objavila snaha preniesť zodpovednosť za vlastné konanie a pochybenia a svoje povinnosti stavebného úradu na správcu.
- Stavebný úrad v odôvodnení napadnutého rozhodnutia neuviedol také skutočnosti, prípadne dôkazy, ktoré by mali odôvodňovať zastavenie konania. V odôvodnení napadnutého rozhodnutia sa stavebný úrad podľa nášho názoru dostatočne nevenuje samotným dôvodom, ktoré ho viedli k vydaniu napadnutého rozhodnutia, nie je ani zrejme akými úvahami sa pritom spravoval, podstatnú časť napadnutého rozhodnutia tak tvorí popis

predchádzajúceho priebehu konania, ďalšiu odôvodnenia napadnutého rozhodnutia potom tvorí uvádzanie vybraných zákonných ustanovení.

- Stavebnému úradu nič nebránilo konať so všetkými vlastními bytov a nebytových priestorov, stavebný úrad mal toto svoje pochybenie napraviť podľa usmernenia nadriadeného orgánu a konať s účastníkmi konania a týmto doručovať a nie konanie zastaviť. Znova poukazujeme na skutočnosť, že ani odvolací orgán nedal žiadny pokyn na zastavenie konania v prípade, že nebude predložené plnomocenstvo udelené všetkými vlastními bytov a NP, stavebný úrad mal konať s účastníkmi, pokračovať v stavebnom konaní a týmto doručovať. Samotný stavebný úrad sa odvoláva na viazanosť názorom nadriadeného orgánu, hoci ten mu nikde neuviedol, že má konanie zastaviť. V tomto smere v konaní mohol pokračovať a to s účastníkmi, ktorých okruh mu je známy. Ani nadriadený orgán nikde neuvádzal, že by nebolo v konaní možné pokračovať. Jasne konštatoval procesné pochybenie stavebného úradu, ktoré mal stavebný úrad odstrániť, nejednalo sa o naše pochybenie. Stavebný úrad si musí sám ustáliť okruh účastníkom a určiť jednoznačný spôsob doručovania na to ho upozornil aj nadriadený orgán, to je ale úlohou stavebného orgánu, nie správcu. Následné tvrdenie stavebného úradu, že SBD Zvolen znemožňuje správnomu orgánu zákonne určiť účastníkov konania a ich procesné postavenie, hoci samotný stavebný úrad odkazuje na znenie stavebného zákona (§ 59 ods. 1 predchádzajúceho stavebného zákona, v zmysle ktorého majú byť účastníkmi konania pri bytových domoch v prípade stavebných úprav týkajúcich sa spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu jednotliví vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome), je potom nepravdivé a absolútne nelogické, pričom si samotný stavebný úrad protirečí v rámci vlastného odôvodnenia rozhodnutia. Na jednej strane tvrdí, že okruh účastníkov nie je možné ustáliť a na strane druhej, že účastníkmi majú byť jednotliví vlastníci bytov a nebytových priestorov. Okruh účastníkov je teda dobre známy a jasný.
- Stavebný úrad dokonca neskôr doručoval už verejnou vyhláškou. Povinnosť správne si určiť okruh účastníkov bola zo strany nadriadeného orgánu adresovaná stavebnému úradu a nie správcovi. Pokiaľ aj vlastníci nemusia mať v konaní zastúpenie, má stavebný úrad konať priamo s nimi. Do dnešného dňa ani nevieme, či teda má stavebný úrad za to, že niektorí vlastníci sú v konaní zastúpení správcom a niektorí nie, alebo je názoru, že správcom nie sú zastupovaní žiadni vlastníci (vrátane tých, ktorí aj v zmluve o výkone správy splnomocnenie udělili).
- Skutočnosť, že stavebný úrad dá v oznámení poučenie, že pokiaľ účastník neodstráni nedostatky podania, bude konanie zastavené, pokiaľ sú však na pokračovanie v konaní splnené podmienky, na zastavenie konania nie je dôvod (nevyplýva to ani zo zrušovacieho rozhodnutia nadriadeného orgánu), pre ďalšie pokračovanie v konaní ani nie je takýto podklady (splnomocnenie udelené všetkými vlastními) potrebné, sama o sebe neodôvodňuje zastavenie konania, už vôbec nie za situácie, pokiaľ žiadnu potrebu zastavenia konania neuvádzal ani nadriadený orgán.
- Pokiaľ sa jednalo o požadované Splnomocnenie na zastupovanie všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome súp. č. 1395, vchody č. 17-31 uvedenú požiadavku (splnomocnenie na zastupovanie udelené všetkými vlastními bytov) naďalej považujeme za nespravodlivú, nelegitímnu a vo vzťahu k predmetného stavebnému konaniu za šikanóznou voči správcovi, pričom na takúto požiadavku nie je daný právny základ a takúto požiadavku v praktickej rovine ani nie je možné uskutočniť. Toto stavebný úrad vyhodnotil ako neodstránenie nedostatkov podania, bez akéhokoľvek ďalšieho zisťovania skutkového stavu. Ak však mal za to, že splnomocnenie udelené nebolo, mal konať zákonne s účastníkmi konania. V predmetnom prípade došlo k platnému uzavretiu Zmluvy o výkone správy č. 205, táto bola v súlade s ustanovením § 8a ods. 1 platne schválená, pričom jej podpisu predchádzalo

schválenie v zmysle ustanovenia § 14b ods. 1 písm. e) Zákona č. 182/1993 Z.z. a to nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome a táto je jednoznačne záväzná pre všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome (a pokiaľ obsahuje ustanovenie o splnomocnení, je rovnako záväzné pre všetkých). V uvedenej súvislosti sme už v predchádzajúcom vyjadrení zo dňa 26.11.2025 doručenom stavebnému úradu uviedli, že písomným hlasovaním došlo k schváleniu Dodatku k Zmluve o výkone správy č. 205, pričom uvedeným dodatkom došlo okrem iného aj k úprave, resp. upresneniu ustanovení týkajúcich sa udeleného splnomocnenia (úprava čl. XII. odsek druhý ZoVS č. 205). Dodatok bol schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP a táto zmena ZoVS č. 205 v znení Dodatku je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a NP v bytovom dome a platná a záväzná je aj plná moc v ňom udelená (rovnako tomu bolo aj pri pôvodnej ZoVS). Zápisnica z písomného hlasovania (s anonymizovanými podpismi), ako aj nové úplné znenie ZoVS č. 205 v znení jej Dodatku č. 1, boli prílohami nášho vyjadrenia zo dňa 26.11.2025 doručeného stavebnému úradu a mali by byť súčasťou administratívneho spisu. Splnomocnenie tam udelené považujeme za dostatočne konkrétne aj pre účely stavebného konania a splnomocnenie na zastupovanie z uvedenej zmluvy o výkone správy priamo vyplýva, pričom zápisnica z písomného hlasovania obsahovala aj konkrétnych vlastníkov bytov a NP, ktorí hlasovali za a teda znenie odsúhlasili.

- Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vymedzil zastupovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov pre účely správnych konaní práve vo vyššie citovanom ustanovení § 9 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. Pre zabezpečenie a zlepšenie podmienok bývania vlastníkov bytov, akým v tomto prípade obnova bytového domu nepochybne je, je dozaista žiaduce, aby vlastníci bytov a nebytových priestorov, zvlášť pri ich veľkom počte, mali zastúpenie napr. pri podávaní ohlásení, návrhov, žiadostí a v inom postavení účastníkov konania.
- Na zastupovanie všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov pred stavebným úradom (ako tomu je aj v predmetnom stavebnom konaní) podľa § 17 správneho poriadku v prípade, keď sa má zasiahnuť do spoločných častí alebo spoločných zariadení vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ak sa nedosiahne priame splnomocnenie od všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov vlastníkov bytov. Dôkaz o výsledku (v tomto prípade odsúhlasená a uzavretá ZoVS) sa musí predložiť k návrhu (žiadosti), resp. ohláseniu, platná a záväzná ZoVS bola z našej strany doložená a rovnako bolo doložené aj nové znenie ZoVS v znení jej dodatku.
- V uvedenej súvislosti je potrebné poukázať aj na ťažiskové okolnosti tohto konkrétneho prípadu, pričom v bytovom dome sa jedná o systémové statické poruchy bytového domu vyplývajúce aj z odborného posudku č. 24/2017 zo dňa 09.08.2017 vypracovaného Ing. Jánom Ďuricom, autorizovaným stavebným inžinierom, ktorý bol aj prílohou projektovej dokumentácie v prebiehajúcom stavebnom konaní, no tento z hľadiska právnej istoty predkladáme vo fotokópii aj ako prílohu tohto odvolania, z ktorého záverov vyplýva zistenie systémových porúch bytového domu /systémová porucha obvodového plášťa a systémová porucha lodžii/, a aj v dôsledku nezákonných rozhodnutí stavebného úradu dochádza k postupnému znehodnocovaniu bytového domu, nie je možné realizovať stavebné úpravy spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu a týmto odvrátiť existujúci nevyhovujúci stav, ktorý môže priamym spôsobom ohroziť obyvateľov v bytovom dome (144 bytov), všetky tieto informácie mal stavebný úrad k dispozícii.
- V neposlednom rade si dovoľujeme poukázať na skutočnosť, že Stavebné bytové družstvo Zvolen, okrem toho, že je správcom bytového domu, je zároveň aj vlastníkom niekoľkých

bytov v bytovom dome, teda rovnako jednoznačne patrí do okruhu účastníkov konania a z tohto dôvodu.

K samotnému vydaniu stavebného povolenia odvolateľ uvádza, že projekt, resp. projektová dokumentácia bola navrhnutá v súlade so stavebným zákonom č. 50/1976 Zb., vykonávacou vyhláškou č. 453/2000 Z. z. k stavebnému zákonu, ako aj všetkými právnymi predpismi, ktoré autorizovaný projektant musí pri navrhovaní stavieb dodržiavať. V súlade so zákonom postupovali aj v predmetnom stavebnom konaní, vzhľadom na skutočnosť, že na strane stavebníka sú vlastníci bytov v bytovom dome, bol splnený zákonný postup vyžadovaný zákonom č. 182/1993 Z. z. a v konaní boli dosiaľ splnené všetky podmienky a požiadavky stavebného úradu. Projektová dokumentácia bola vypracovaná na základe predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov. Stanoviská jednotlivých dotknutých orgánov štátnej správy boli súhlasné a bol vyjadrený súlad projektovej dokumentácie so záujmami sledovanými týmito orgánmi a zákonom. K projektovej dokumentácii neboli vznesené protichodné námietky. V konaní sa riadili zákonom a rozhodnutiami stavebného úradu, pričom splnili všetky zákonné a úradné požiadavky.

Na základe vyššie uvedených skutočností odvolateľ navrhuje a žiada, aby odvolací orgán v celom rozsahu napadnuté rozhodnutie Mesta Detva č. j.: 383/2026/JL'a-rozh. zo dňa 23.03.2026 preskúmal a aby ho zrušil, resp. aby ho zrušil a vrátil prvostupňovému orgánu na ďalšie konanie.

Stavebný úrad v súlade s § 56 správneho poriadku listom zo dňa 27.05.2026 upovedomil účastníkov konania o podanom odvolaní, a vyzval ich, aby sa v lehote do 7 dní odo dňa doručenia tohto upovedomenia k podanému odvolaniu vyjadrili, pričom im v prílohe zaslal fotokópiu odvolania.

K podanému odvolaniu sa vyjadril Imrich Vilhan, bytom Námestie mieru 1395/27, 962 12 Detva, ktorý uviedol:

- Rozhodnutie o zastavení konania mi vyhovuje, preto moje vyjadrenie smeruje výlučne k tvrdeniam uvedeným v odvolaní SBD Zvolen. Odvolanie obsahuje viaceré nepravdivé tvrdenia, nesprávne právne závery a účelové interpretácie skutkového stavu.
- SBD Zvolen tvrdí, že projektová dokumentácia bola vypracovaná „na základe predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov“. Toto tvrdenie je nepravdivé: vlastníci bytov neschválili rozsah rekonštrukčných prác, vlastníci poverili SBD Zvolen len výberom projektanta, rozsah projektu určil svojvoľne zamestnanec SBD Zvolen, Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR už konštatoval, že vlastníci boli v konaní obídení.
- Nepravdivé tvrdenie, že k projektovej dokumentácii neboli vznesené námietky. Námietky som vzniesol osobne a projektant ich musel zapracovať. Ostatní vlastníci: nemali možnosť sa s projektom oboznámiť v zmysle ZoVS, neboli preukázateľne informovaní o zmenách, boli opakovane zavádzaní.
- SBD Zvolen tvrdí, že stavebný úrad mohol konať s vlastníkmi individuálne. Toto je účelové a nesprávne: stavebný úrad konanie zastavil pre nedoručenie 100 % splnomocnení, nejde o otázku koho mal úrad prizvať, ide o to, že žiadateľ (SBD Zvolen) neodstránil nedostatky svojho podania.
- SBD Zvolen tvrdí, že nadriadený orgán nenariadil zastavenie konania. To však nie je potrebné, pretože: § 30 ods. 1 písm. d) zákona č. 71/1967 Zb. (správny poriadok): Správny orgán konanie zastaví, ak účastník na výzvu neodstránil nedostatky svojho podania. SBD Zvolen nedoručilo 100 % splnomocnení, konanie muselo byť zastavené.
- SBD Zvolen nedisponuje potrebným počtom hlasov vlastníkov. SBD Zvolen predkladá stavebnému úradu neplatné hlasovania: hlasovanie 18.-22.06.2023 - neúspešné (68 hlasov),

hlasovanie 26.-28.09.2023 - neúspešné (73 hlasov), zákon vyžaduje 96 hlasov (§ 14b ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z.). Napriek tomu SBD Zvolen tieto hlasovania prehlásilo za úspešné.

- Podľa vyjadrenia Ministerstva financií SR (gestor zákona): ide o udržiavacie práce, na použitie fondu opráv je potrebná nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov v dome. SBD Zvolen nesprávne tvrdí opak, že pre zámer stačí nadpolovičná väčšina zúčastnených v písomnom hlasovaní. Zákon bol v tomto ohľade novelizovaný.
- SBD Zvolen tvrdí, že doručovanie nebolo jednotné. Ich vlastné odvolanie však uvádza: „Rozhodnutie nám bolo doručené do elektronickej schránky aj poštou a zároveň bolo zverejnené verejnou vyhláškou.“ Ide o kombinované doručovanie, ktoré je v rozpore so zákonom. Námietka je preto bezpredmetná.
- K odbornému posudku Ing. Ďuricu (2017): Tento posudok: má len odporúčací charakter, obsahuje protichodné tvrdenia, obsahuje fotografie z iného domu, nepreukazuje systémovú poruchu panelov, nie je relevantný pre odvolacie konanie. SBD Zvolen ho účelovo používa už 9 rokov.
- Vlastníci bytov dlhodobo upozorňujú, že: poruchy lodží a lokálne poškodenia panelov je možné odstrániť lacnejšie a účelnejšie. SBD Zvolen ignoruje uznesenie vlastníkov zo dňa 20.11.2019, odmieta vykonať písomné hlasovanie o alternatívnych riešeniach.
- V plnom rozsahu trvám na tomto stanovisku. Odvolanie SBD Zvolen je založené na: nepravdivých tvrdeniach, nesprávnom výklade zákona, neplatných hlasovaniach, účelových argumentoch. Rozhodnutie Mesta Detva o zastavení konania bolo vydané v súlade so zákonom.

Nakoľko stavebný úrad nerozhodol o podanom odvolaní sám, v súlade s § 57 ods. 2 správneho poriadku ho listom zo dňa 29.06.2026 predložil spolu s kompletným spisovým materiálom týkajúcim sa veci príslušnému odvolaciemu orgánu Regionálnemu úradu pre územné plánovanie a výstavbu Banská Bystrica (ďalej len „regionálny úrad“ alebo „odvolací orgán“), na rozhodnutie o odvolaní.

Regionálny úrad preskúmal v odvolacom konaní podané odvolanie, odvolaním napadnuté rozhodnutie a stavebným úradom odstúpený správny spis, pričom porovnával súlad postupu konania a vydania rozhodnutia s hmotno-právnymi predpismi stavebného zákona a súvisiacimi predpismi a procesno-právnymi ustanoveniami správneho poriadku a či pri jeho vydaní stavebný úrad dodržal ustanovenie § 46 správneho poriadku. Na základe tohto preskúmania zistil nasledovné skutočnosti:

Podľa § 54 stavebného zákona stavby, ich zmeny a udržiavacie práce na nich sa môžu uskutočňovať iba podľa stavebného povolenia alebo na základe ohlásenia stavebnému úradu.

Podľa § 55 ods. 1 stavebného zákona stavebné povolenie sa vyžaduje, pokiaľ tento zákon a vykonávacie predpisy k nemu alebo osobitné predpisy neustanovujú inak, pri stavbách každého druhu bez zreteľa na ich stavebnotechnické vyhotovenie, účel a čas trvania; stavebné povolenie sa vyžaduje aj pri zmene stavieb, najmä pri prístavbe, nadstavbe a pri stavebných úpravách.

Podľa § 58 ods. 1 stavebného zákona žiadosť o stavebné povolenie spolu s dokladmi a predpísanou dokumentáciou vypracovanou oprávnenou osobou podáva stavebník stavebnému úradu. V žiadosti uvedie účel a spôsob užívania stavby, miesto stavby a predpokladaný čas jej skončenia a pri stavbe na určitú dobu aj dobu užívania stavby.

Podľa § 58 ods. 2 stavebného zákona stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. Stavebník významnej investície, diaľnice, rýchlostnej cesty alebo železničnej dráhy preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 pred vydaním stavebného povolenia. To neplatí, ak tieto skutočnosti preukázal v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene.

Podľa § 59 ods. 1 stavebného zákona účastníkmi stavebného konania sú:

- a) stavebník,
- b) osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté,
- c) ďalšie osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu,
- d) stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba,
- e) projektant v časti, ktorá sa týka projektu stavby.

Podľa § 60 ods. 1 stavebného zákona ak predložená žiadosť o stavebné povolenie, najmä dokumentácia neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby alebo udržiavacích prác na nej alebo ak sa v dokumentácii nedodržia podmienky územného rozhodnutia, vyzve stavebný úrad stavebníka, aby žiadosť v primeranej lehote doplnil, prípadne aby ju uviedol do súladu s podmienkami územného rozhodnutia, a upozorní ho, že inak stavebné konanie zastaví.

Podľa § 60 ods. 2 stavebného zákona stavebný úrad zastaví stavebné konanie, ak stavebník

- a) nepredložil dokumentáciu vypracovanú oprávnenou osobou,
- b) nepreukázal požadované náležitosti žiadosti o stavebné povolenie podľa § 58 ods. 2 až 4,
- c) nedoplnil žiadosť v určenej lehote podľa odseku 1,
- d) neuviedol v určenej lehote predloženú dokumentáciu do súladu s podmienkami územného rozhodnutia alebo záväzného stanoviska orgánu územného plánovania podľa osobitného predpisu,
- e) vzal žiadosť o stavebné povolenie späť,
- f) začal uskutočňovať stavbu predtým, ako stavebné povolenie nadobudlo právoplatnosť.

Podľa § 69 ods. 1 stavebného zákona stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sa oznámi rovnakým spôsobom ako začatie stavebného konania a upovedomenie o ústnom pojednávaní; tieto rozhodnutia týkajúce sa jednoduchých a drobných stavieb sa oznámia aj orgánom štátnej správy, ktoré si vyhradili posúdenie dokumentácie.

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

Podľa § 8 ods. 1 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len vyhláška č. 453/2000 Z. z.) žiadosť o stavebné povolenie obsahuje

- a) meno, priezvisko (názov) a adresu (sídlo) stavebníka,
- b) druh, účel a miesto stavby, predpokladaný termín dokončenia stavby a pri dočasnej stavbe dobu jej trvania,

- c) parcelné čísla a druhy (kultúry) stavebného pozemku s uvedením vlastníckych alebo iných práv podľa katastra nehnuteľností a parcelné čísla susedných pozemkov a susedných stavieb alebo ostatných pozemkov, ktoré sa majú použiť ako stavenisko,
- d) meno, priezvisko (názov) a adresu (sídlo) projektanta,
- e) údaj o tom, či sa stavba uskutočňuje zhotoviteľom alebo svojpomocou,
- f) základné údaje o stavbe, jej členení, technickom alebo výrobnom zariadení, budúcej prevádzke a jej vplyve na životné prostredie a zdravie ľudí a o súvisiacich opatreniach,
- g) zoznam účastníkov stavebného konania, ktorí sú stavebníkovi známi; ak ide o líniovú stavbu a stavbu mimoriadne rozsiahlu s veľkým počtom účastníkov stavebného konania, zoznam účastníkov sa neuvádza.

Podľa § 8 ods. 2 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. k žiadosti o stavebné povolenie sa prikladajú

- a) doklady, ktorými stavebník preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo stavby alebo že má k pozemku či stavbe iné právo, ktoré ho oprávňuje zriadiť na pozemku požadovanú stavbu alebo vykonať zmenu stavby, alebo udržiavacie práce na nej,
- b) projektová dokumentácia stavby (projekt stavby) vypracovaná oprávnenou osobou v troch vyhotoveniach; ak ide o stavby podľa § 45 ods. 6 písm. a) zákona, postačí dokumentácia vypracovaná osobou s príslušným odborným vzdelaním,
- c) rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce,
- d) doklady o rokovaníach s účastníkmi stavebného konania, ak sa konali pred podaním žiadosti,
- e) kópia všeobecne záväzného nariadenia o schválení územného plánu zóny, ak sa územné rozhodnutie nevyžaduje,
- f) ak ide o stavbu uskutočňovanú svojpomocou, vyhlásenie stavebného dozoru alebo kvalifikovanej osoby, že bude zabezpečovať odborné vedenie uskutočňovania stavby.

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

Podľa § 3 ods. 2 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. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu.

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

Podľa § 30 ods. 1 písm. d) správneho poriadku správny orgán konanie zastaví, ak účastník konania na výzvu správneho orgánu v určenej lehote neodstránil nedostatky svojho podania a bol o možnosti zastavenia konania poučený.

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

Podľa § 32 ods. 2 správneho poriadku 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. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán. Údaje z informačných systémov verejnej správy a výpisy z nich, okrem údajov a výpisov z registra trestov, sa považujú za všeobecne známe skutočnosti a sú použiteľné na právne účely. Tieto údaje nemusí účastník konania a zúčastnená osoba správne orgánu preukazovať dokladmi. Doklady vydané správnym orgánom a obsah vlastných evidencií správneho orgánu sa považujú za skutočnosti známe správne orgánu z úradnej činnosti, ktoré nemusia účastník konania a zúčastnená osoba správne orgánu dokladovať.

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

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

Podľa § 47 ods. 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 § 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. 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 dôvodu rýchlosti alebo hospodárnosti, správny orgán je právnym názorom odvolacieho orgánu viazaný.

Z obsahu predloženého spisového materiálu je čitateľný nasledovný priebeh konania. Vlastníci bytov v bytovom dome na ul. Námestie mieru č. 1395/17-31, 962 12 Detva v zastúpení Stavebným bytovým družstvom Zvolen, Nogradyho 1455/24, 960 01 Zvolen, podali dňa 15.02.2023 na stavebnom úrade mesta Detva žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu „Obnova bytového domu, Nám. Mieru 1395/17-31, 962 12 Detva“, na pozemku parc. KN-C č. 3741 v kat. území Detva. Stavebný úrad listom zo dňa 05.04.2023 oznámil začatie stavebného konania a upustenie od ústneho konania a miestneho zisťovania. Na uplatnenie námietok pre účastníkov konania a stanovísk dotknutých orgánov určil lehotu do 11.05.2023.

V stanovenej lehote doručil na stavebný úrad námietky k stavebnému konaniu Imrich Vilhan, ako vlastník bytu č. 4, vchod č. 27 na 2. poschodí. Námietky sa týkali otázky č. 1 doloženej zápisnice z hlasovania, uskutočneného dňa 22.06.2022, ktorú správca SBD predložil k žiadosti o stavebné povolenie, ďalej sa námietky týkali neuvedenia zoznamu dokladov v žiadosti o stavebné povolenie, vyplnenia samotnej žiadosti a tiež nedostatkov v projektovej

dokumentácii. Námietky doložené na stavebný úrad boli podpísané ďalšími 13 vlastními bytov, pričom pri 6 podpisoch sa jedná o manželov. Dňa 15.05.2023 boli doručené Imrichom Vilhanom ďalšie doklady, ktoré však boli doložené po lehote, určenej stavebným úradom.

Dňa 24.05.2023 stavebný úrad oznámil doplnkové stavebné konanie a upustenie od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania, pričom na uplatnenie námietok pre účastníkov konania a stanovísk dotknutých orgánov určil lehotu do 16.06.2023. Stavebný úrad v uvedenom oznámení zároveň vyzval stavebníka na doplnenie zápisnice o písomnom hlasovaní vlastníkov bytov, ktorá bude obsahovať hlasovanie o realizácii prác podľa projektovej dokumentácie „Obnova bytového domu“, Námestie mieru č. 1395/17-31, 962 12 Detva, overenej Ing. arch. Richardom Halamom, Petra Jilemnického 36, 960 01 Zvolen, s dátumom vyhotovenia 10/2022, podpísanú nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytového domu, zosúladenie technickej správy a výkresu D2 - odstránenie pôvodného zateplenia štítov, stanovisko projektanta stavebných úprav k ďalším námietkam p. Vilhana k PD. Požadované doklady boli doplnené na stavebný úrad dňa 19.06.2023 (zosúladenie technickej správy a výkresu D2 odstránenie pôvodného zateplenia štítov a stanovisko projektanta stavebných úprav k ďalším námietkam p. Vilhana k PD) a následne dňa 29.06.2023 (zápisnica).

Doplnená zápisnica však nebola v znení, požadovanom stavebným úradom, preto stavebný úrad vyzval dňa 21.07.2023 stavebníka na doplnenie takejto zápisnice v lehote do 30.09.2023 a konanie prerušil rozhodnutím č. 869/2023/JĽa-výz. Dňa 29.09.2023 bolo na stavebný úrad doručené vyjadrenie SBD Zvolen spolu s predmetnou zápisnicou. Na základe toho stavebný úrad oznámil doplnkové stavebné konanie na oboznámenie sa s doplnenou zápisnicou a na uplatnenie námietok pre účastníkov konania a stanovísk dotknutých orgánov určil lehotu do 14.12.2023. V tejto lehote dňa 11.12.2023 doručil Imrich Vilhan na stavebný úrad ďalšie svoje námietky. Vo svojich námietkach poukázal na nedostatky zápisnice o hlasovaní, namietal rozsah rekonštrukčných prác a vyjadrenie projektanta, nedoloženie všetkých požadovaných dokladov v určených lehotách, a žiadal, aby stavebný úrad rozhodol o zastavení konania z dôvodu nedoručenia požadovaných dokladov ani v určených náhradných termínoch.

Následne dňa 15.02.2024 vydal stavebný úrad stavebné povolenie č. 559/2024/JĽa-rozh., ktorým podľa § 66 stavebného zákona povolil pre stavebníka – vlastníkov bytov v bytovom dome na ul. Námestie mieru č. 1395/17-31, 962 12 Detva, v zastúpení Stavebného bytového družstva Zvolen, Nogradyho 1455/24, 960 01 Zvolen, stavebné úpravy „Obnova bytového domu, Nám. Mieru 1395/17-31, 962 12 Detva“ pozostávajúce z odstránenia pôvodného zateplenia štítov, demontáže dodatočne zrealizovaných konštrukcií a realizácie rekonštrukcie obvodového plášťa, lodžií, strechy, realizácií klampiarskych prác, rekonštrukcie bleskozvodu na pozemku parc. KN-C č. 3741 v kat. území Detva, podľa projektovej dokumentácie stavebných úprav, overenej Ing. arch. Richardom Halamom, reg. č.: 2324 AA, autorizovaným architektom, s dátumom vypracovania 10/2022.

Proti predmetnému rozhodnutiu stavebného úradu podal Imrich Vilhan, Námestie mieru 1395/27, 962 12 Detva odvolanie.

Regionálny úrad preskúmal v odvolacom konaní podané odvolanie, odvolaním napadnuté rozhodnutie a celý správny spis a na základe zistených skutočností vydal rozhodnutie č. 05836/2024-17.1.2. zo dňa 26.08.2024, ktorým zrušil rozhodnutie mesta Detva č. 559/2024/JĽa-rozh. zo dňa 15.02.2024 a vec vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie. Uvedené rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 03.09.2024. Dôvodom pre zrušenie a vrátenie veci na opätovné prejednanie a rozhodnutie stavebnému úradu boli najmä skutočnosti, že žiadosť o vydanie stavebného povolenia nebola úplná, boli zistené procesné pochybenia stavebného úradu a rozhodnutie stavebného úradu neobsahovalo všetky zákonom stanovené náležitosti.

Po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia regionálneho úradu a vrátení spisového materiálu mestu Detva, stavebný úrad listom č. 559/2024/JĽa-ozn. zo dňa 05.12.2024 oznámil začatie nového stavebného konania a v zmysle § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania s tým, že účastníci konania môžu svoje námietky uplatniť najneskôr do 17.01.2025 inak sa na ne neprihliadne. V rovnakej lehote mohli svoje stanoviská oznámiť aj dotknuté orgány. Stavebný úrad zároveň uviedol za akých podmienok je možné nahliadnuť do podkladov rozhodnutia. Stavebný úrad súčasne v uvedenom oznámení vyzval stavebníka, aby do uvedeného termínu t. j. do 17.01.2025 doložil:

- Doplnenú žiadosť o stavebné povolenie v zmysle § 8 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000.
- Splnomocnenie na zastupovanie všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome súp. č. 1395, vchody č. 17 – 31.

Stavebný úrad v oznámení zároveň uviedol, že v prípade nedoplnenia dokladov v uvedenej lehote, stavebný úrad stavebné konanie na predmetnú stavbu v zmysle § 60 ods. 2 stavebného zákona zastaví.

Uvedené oznámenie stavebný úrad jedným listom doručoval jednotlivo Stavebnému bytovému družstvu Zvolen a dotknutým orgánom a druhým listom formou verejnej vyhlášky.

Dňa 17.01.2025 doručilo Stavebné bytové družstvo Zvolen stavebnému úradu podanie zo dňa 15.01.2025 označené ako „Oznámenie o začatí stavebného konania a upustení od ústneho konania – vyjadrenie“. Vzhľadom k tomu, že z oznámenia stavebného úradu nevyplývalo aké doplnenie žiadosti požaduje Stavebné bytové družstvo Zvolen doložilo k svojmu vyjadreniu doplnenie žiadosti o vydanie stavebného povolenia zo dňa 15.2.2023 a zároveň sa vyjadrilo k požadovaným dokladom najmä k požadovanému splnomocneniu na zastupovanie všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome súp. č. 1395, vchody č. 17 – 31, a ktoré je obsahovo totožné s dôvodmi uvedenými v odvolaní týkajúcich sa požiadaviek na doplnenie podania.

Následne dňa 19.02.2025 vydal stavebný úrad rozhodnutie č. 457/2025/JĽa-rozh., ktorým podľa § 30 ods. 1 písm. a) správneho poriadku v súlade s § 60 ods. 2 stavebného zákona zastavil stavebné konanie na stavebné úpravy „Obnova bytového domu, Nám. Mieru 1395/17-31, 962 12 Detva“ na pozemku parc. KN-C č. 3741 v katastrálnom území Detva.

Proti predmetnému rozhodnutiu stavebného úradu podalo v zákonom stanovenej lehote 15 dní, odvolanie Stavebné bytové družstvo Zvolen, Nogradyho 1455/24, 960 01 Zvolen

Regionálny úrad preskúmal v odvolacom konaní podané odvolanie, odvolaním napadnuté rozhodnutie a celý správny spis a na základe zistených skutočností vydal rozhodnutie č. 10881/28936/2025-17.1.2. zo dňa 27.05.2025, ktorým zrušil rozhodnutie mesta Detva č. 457/2025/JĽa-rozh. zo dňa 19.02.2025 a vec vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie. Uvedené rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 13.06.2025.

Po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia regionálneho úradu a vrátení spisového materiálu mestu Detva, stavebný úrad listom č. 457/2025/JĽa-ozn. zo dňa 13.10.2025 oznámil pokračovanie v stavebnom konaní po zrušení rozhodnutia a v zmysle § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania s tým, že účastníci konania môžu svoje námietky uplatniť najneskôr do 28.11.2025, inak sa na ne neprihliadne. V rovnakej lehote mohli svoje stanoviská oznámiť aj dotknuté orgány. Stavebný úrad zároveň uviedol za akých podmienok je možné nahliadnuť do podkladov rozhodnutia. Stavebný úrad súčasne v uvedenom oznámení vyzval stavebníka, aby do uvedeného termínu t. j. do 28.11.2025 doložil splnomocnenie osobitne udelené všetkými vlastníkami bytov a nebytových priestorov na zastupovanie všetkých vlastníkov v bytovom dome súp. č. 1395, vchody č. 17 – 31 pre Stavebné

bytové družstvo Zvolen, Nogradyho 1455/24, 960 01 Zvolen, ako splnomocneného procesného zástupcu podľa § 17 správneho poriadku.

Stavebný úrad v oznámení zároveň uviedol, že v prípade nedoplnenia dokladov v uvedenej lehote, stavebný úrad stavebné konanie na predmetnú stavbu v zmysle § 60 ods. 2 stavebného zákona zastaví. Uvedené oznámenie stavebný úrad jedným listom doručoval jednotlivo na vedomie Stavebnému bytovému družstvu Zvolen a dotknutým orgánom a druhým listom formou verejnej vyhlášky účastníkom konania.

Dňa 28.11.2025 doručilo Stavebné bytové družstvo Zvolen stavebnému úradu podanie zo dňa 26.11.2025 označené ako „Oznámenie o pokračovaní v stavebnom konaní po zrušení rozhodnutia a upustení od ústneho konania – vyjadrenie“. V predmetnom vyjadrení sa odvolateľ vyjadril k požiadavke stavebného úradu na predloženie splnomocnenia na zastupovanie všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome súp. č. 1395, vchody č. 17 – 31, ktoré stavebný úrad nijakým spôsobom nekonkretizoval. Stavebnému úradu nič nebránilo konať aj s vlastními bytov a nebytových priestorov. Stavebný úrad sa ich predchádzajúcou argumentáciou týkajúcou sa udeleného splnomocnenia nezaoberal. Zároveň poukázal na to, že písomným hlasovaním v dňoch 23.4.-28.4.2025 došlo k schváleniu Dodatku k zmluve o výkone správy č. 205, pričom uvedeným dodatkom došlo okrem iného aj k úprave resp. upresneniu ustanovení týkajúcich sa udeleného splnomocnenia. Dodatok bol schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP a táto zmena ZoVS č. 205 v znení Dodatku je záväzná pre všetkých vlastníkov bytova NP v bytovom dome.

Následne dňa 23.03.2026 vydal stavebný úrad rozhodnutie č. 383/2026/JL'a-rozh., ktorým podľa § 30 ods. 1 písm. d) správneho poriadku v súlade s § 60 ods. 2 písm. c) stavebného zákona zastavil stavebné konanie vo veci žiadosti o vydanie stavebného povolenia na stavebné úpravy „Obnova bytového domu, Nám. Mieru 1395/17-31, 962 12 Detva“ na pozemku parc. KN-C č. 3741 v katastrálnom území Detva.

Uvedené rozhodnutie stavebný úrad doručoval 2 písomnosťami. V rozdeľovníku rozhodnutia pod č. j. 383/2026/JL'a-rozh. sa uvádza, že rozhodnutie sa doručuje účastníkom konania formou verejnej vyhlášky podľa § 26 ods. 2 správneho poriadku a zároveň toto rozhodnutie bolo zaslané na vedomie odvolateľovi a dotknutým orgánom. Druhým rozhodnutím je rozhodnutie vyhotovené formou verejnej vyhlášky č. j. 383/2026/JL'a-rozh.vv, ktoré je opatrené údajmi o dátume vyvesenia a zvesenia tohto rozhodnutia ako aj podpisom zamestnanca a odtlačkom pečiatky. V tomto rozhodnutí sú anonymizované údaje – meno, priezvisko a adresa účastníka konania.

Úlohou odvolacieho orgánu bolo posúdiť vydané rozhodnutie v celom rozsahu, tak ako mu to ukladá § 59 ods. 1 správneho poriadku. Odvolací orgán preto nezávisle od stavebného úradu zisťoval skutočný stav veci z podkladov predložených stavebným úradom. K zisteniam následne vyvodzoval právne závery a tie subsumoval pod právnu reguláciu upravujúcu predmetné konanie. Odvolací orgán zároveň posudzoval aj odvolacie dôvody a to najmä v súvislostiach, či nepoukazujú na vecné a právne nedostatky ovplyvňujúce zákonnosť rozhodnutia.

Odvolací orgán po preskúmaní spisového dokladového materiálu konštatuje, že stavebný úrad v predmetnom konaní a pri vydaní vyššie uvedeného rozhodnutia nepostupoval v súlade s platnou právnou úpravou a to so stavebným zákonom a správnym poriadkom z nasledovných dôvodov:

Ustanovenie § 47 správneho poriadku upravuje základné náležitosti týkajúce sa jednotlivých obsahových častí rozhodnutia, ktorými sú výrok, odôvodnenie a poučenie.

Výrok je najdôležitejšou časťou rozhodnutia, pretože obsahuje rozhodnutie vo veci, ktorá musí byť jednoznačne špecifikovaná. Iba vo výroku rozhodnutia možno vysloviť vznik, zmenu alebo zánik individuálneho právneho vzťahu, ktorým sa zakladajú práva, určujú povinnosti, prípadne menia právne vzťahy. Výrok musí byť formulovaný presne, určito, stručne a musí úplne vyjadrovať vyriešenie veci, ktorá je predmetom správneho konania. Z výroku musí byť predovšetkým zrejmé, čo bolo predmetom rozhodovania, na základe akého právneho predpisu a ktorého ustanovenia správny orgán rozhodol.

Ďalšou obsahovou náležitosťou rozhodnutia je jeho odôvodnenie. Odôvodnenie je zhrnutím všetkých zistených skutočností, ktoré odôvodňujú výrok rozhodnutia. V odôvodnení sa uvedú skutočnosti, ktoré boli podkladom pre rozhodnutie, ďalej spôsob, akým sa zhodnotili vykonané dôkazy a ostatné podklady, ako aj úvahy, ktoré viedli k aplikácii konkrétneho právneho predpisu na prejednávajúcu vec. V dôvodoch je potrebné reagovať na pripomienky účastníkov konania, vysporiadať sa s prípadnými rozpormi v jednotlivých dôkazoch, uviesť závery o tom, že ktoré skutočnosti sa považujú za nepochybné zistené, posúdi sa právny význam týchto skutočností a vysloví sa úsudok o predmete konania.

Odôvodnenie rozhodnutia má predovšetkým presvedčiť účastníkov o správnosti postupu správneho orgánu a o zákonnosti jeho rozhodnutia. Dostatočné a presvedčivé odôvodnenie rozhodnutia je základnou podmienkou legitimacy každého rozhodnutia správneho orgánu, pričom jeho povinnosťou je uviesť v rozhodnutí dostatočné a relevantné dôvody, na ktorých svoje rozhodnutie založil. Dostatočnosť a relevantnosť týchto dôvodov sa musí týkať tak skutkovej, ako i právnej stránky rozhodnutia. Správny orgán v odôvodnení uvádza skutkové zistenia, ktoré boli podkladom na rozhodnutie. Okrem skutkových zistení musí odôvodnenie obsahovať právne posúdenie. Právne posúdenie veci znamená, že správny orgán subsumuje zistený skutkový stav pod príslušné ustanovenia hmotnoprávneho predpisu. Medzi právnym posúdením a skutkovými zisteniami musí byť logický vzťah. Právne posúdenie veci musí obsahovať konkrétny odkaz na príslušný právny predpis, z ktorého správny orgán vychádzal a z ktorého vyvodzuje svoje právne posúdenie. Nestačí len citácia príslušného ustanovenia, ale je žiaduce, aby sa vyložil aj obsah právnej normy, aby účastníci pochopili vzťah medzi skutkovým zistením a právnym posúdením.

Odôvodnenie napadnutého rozhodnutia neobsahuje uvedené náležitosti. V odôvodnení rozhodnutia stavebný úrad dostatočne neuviedol, ktoré skutočnosti boli podkladom pre rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval. Takéto odôvodnenie rozhodnutia tak nemohlo naplniť svoj základný účel a to presvedčiť účastníkov konania o správnosti postupu správneho orgánu a o zákonnosti jeho rozhodnutia. Rozhodnutie, ktoré neobsahuje dostatočné dôvody, na ktorých je založené, teda aj nedostatočné právne posúdenie a správne uváženie v odôvodnení rozhodnutia, je nepreskúmateľné pre nedostatok dôvodov.

Stavebný úrad v rozhodnutí dostatočne neuviedol skutočnosti týkajúce sa vyjadrenia Stavebného bytového družstva Zvolen k oznámeniu o začatí stavebného konania a upustení od ústneho konania, ktoré bolo doručené stavebnému úradu dňa 28.11.2025 a to najmä v súvislosti s písomným hlasovaním, ktoré sa uskutočnilo v dňoch 23.04.-28.04.2025, ktorým došlo k schváleniu Dodatku k Zmluve o výkone správy č. 205, pričom uvedeným dodatkom došlo okrem iného aj k úprave, resp. upresneniu ustanovení týkajúcich sa splnomocnenia, a ani sa dostatočne nevysporiadala s jeho podanými námietkami.

Pri zrušení rozhodnutia a jeho vrátení na nové konanie a rozhodnutie je prvostupňový orgán viazaný právnym názorom odvolacieho orgánu. Táto viazanosť platí iba za predpokladu, že počas nového prejednávania nevyjdú najavo nové skutočnosti, ktoré odvolaciemu orgánu neboli známe. V takomto prípade správny orgán neprihliada na právny názor odvolacieho orgánu, ale zohľadní zistené skutočnosti a rozhodne v súlade s preukázaným skutkovým stavom.

Z predloženého spisového materiálu vyplýva, že stavebný úrad oznámenie č. 457/2025/JĽa-ozn. zo dňa 13.10.2025 o pokračovaní v stavebnom konaní po zrušení rozhodnutia a upustení od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania doručoval jednou písomnosťou formou verejnej vyhlášky účastníkom konania a druhou písomnosťou toto oznámenie zaslal na vedomie jednotlivo Stavebnému bytovému družstvu Zvolen a dotknutým orgánom.

Rozhodnutie stavebný úrad doručoval 2 písomnosťami. V rozdeľovníku rozhodnutia pod č. j. 383/2026/JĽa-rozh. sa uvádza, že rozhodnutie sa doručuje účastníkom konania formou verejnej vyhlášky podľa § 26 ods. 2 správneho poriadku a zároveň toto rozhodnutie bolo zaslané na vedomie odvolateľovi a dotknutým orgánom. Druhým rozhodnutím je rozhodnutie vyhotovené formou verejnej vyhlášky č. j. 383/2026/JĽa-rozh.vv, ktoré je opatrené údajmi o dátume vyvesenia a zvesenia tohto rozhodnutia ako aj podpisom zamestnanca a odtlačkom pečiatky. V tomto rozhodnutí sú anonymizované údaje – meno, priezvisko a adresa účastníka konania.

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

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

V tomto prípade osobitným zákonom je zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ktorý v prípadoch vymedzených v ustanoveniach § 61 ods. 4 a § 69 ods. 2 umožňuje oznámenie o začatí stavebného konania ako aj stavebné povolenie doručovať formou verejnej vyhlášky.

Podľa § 26 ods. 2 správneho poriadku doručenie verejnou vyhláškou sa vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Správny orgán zverejňuje písomnosť súčasne na svojom webovom sídle, ak ho má zriadené a ak je to vhodné aj iným spôsobom v mieste obvyklým, najmä v miestnej tlači, rozhlase alebo na dočasnej úradnej tabuli správneho orgánu na mieste, ktorého sa konanie týka.

Doručovanie písomností v správnom konaní predstavuje úkon, prostredníctvom ktorého správny orgán oznamuje určité skutočnosti účastníkovi konania alebo iným osobám. S problematikou doručovania do značnej miery súvisí nerušený a efektívny priebeh konania. Význam tohto úkonu je mimoriadny, a to predovšetkým z dvoch dôvodov. Prostredníctvom doručovania sa zabezpečuje komunikácia medzi účastníkmi a inými subjektami na jednej strane a správnym orgánom na strane druhej. Druhá rovina významu doručovania spočíva v dôsledkoch, ktoré sú spojené s týmto úkonom (napr. začiatok plynutia rôznych procesných lehôt, s doručovaním sú spojené uplatnenia základných pravidiel konania, najmä zásady rovnosti účastníkov, rýchlosti a hospodárnosti konania a pod.). Osobitnou formou doručovania písomností je doručovanie formou verejnej vyhlášky.

V správnom konaní sa táto forma používa na doručenie písomností účastníkom konania, ktorí nie sú známi alebo pobyt ktorých nie je známy a účastníkom konania, ak tak ustanovuje osobitný predpis.

Na konanie a rozhodovanie stavebného úradu v predmetnej veci sa vzťahuje stavebný zákon, ktorý v ustanovení § 140 zakotvuje subsidiárnu pôsobnosť všeobecných predpisov o správnom konaní (t. j. správneho poriadku). V predmetnej veci bolo rozhodnutie doručované verejnou vyhláškou. Teda išlo o situáciu, kedy forma doručovania verejnou vyhláškou vyplývala z osobitného predpisu a to konkrétne z ustanovení § 61 ods. 4 a § 69 ods. 2 stavebného zákona v spojení s § 26 správneho poriadku. Keďže § 69 ods. 2 stavebného zákona bližšie neustanovuje náležitosti doručovania verejnou vyhláškou, na vykonanie tejto formy doručenia je potrebné aplikovať ustanovenia správneho poriadku. Podľa § 26 ods. 2 správneho poriadku, doručenie verejnou vyhláškou sa vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Správny orgán zverejňuje písomnosť súčasne iným spôsobom v mieste obvyklým, najmä v miestnej tlači, rozhlase alebo na dočasnej úradnej tabuli správneho orgánu na mieste, ktorého sa konanie týka.

Doručenie verejnou vyhláškou sa uskutočňuje tak, že písomnosť sa vyvesí na úradnej tabuli správneho orgánu, ktorý má písomnosť doručiť po dobu 15 dní. Po uplynutí lehoty určenej na vyvesenie správny orgán vyhlášku uloží do spisu. Z formálneho hľadiska verejná vyhláška opatrená úradným záznamom o dni, kedy bola vyvesená a sňatá, sa stáva súčasťou spisu o príslušnom konaní obdobne ako doručenia.

Správny poriadok ustanovuje správnomu orgánu ďalšiu povinnosť na to, aby bolo doručovanie verejnou vyhláškou účinné, a to, aby správny orgán súčasne zverejnil písomnosť na svojom webovom sídle, ak ho má zriadené. Správny poriadok ďalej ustanovuje, že ak je vhodné, zverejní písomnosť aj iným spôsobom, ďalšie spôsoby zverejnenia sú ustanovené len ako príklad. Môže ísť napr. o zverejnenie v miestnej tlači, rozhlase, na internete, prípadne na dočasnej tabuli správneho orgánu, ktorého územného obvodu sa správne konanie týka.

Na základe uvedeného je preto potrebné, aby stavebný úrad určil jednoznačný spôsob, akým bude jednotlivé písomnosti doručovať účastníkom konania, nakoľko kombinovaný spôsob doručovania dôležitých písomností správny poriadok ani stavebný zákon nepozná.

Na základe uvedených skutočností Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Banská Bystrica, oddelenie štátnej stavebnej správy rozhodol tak, ako to je vo výrokovej časti tohto rozhodnutia uvedené.

Poučenie:

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

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

Doručí sa:

Účastníkom konania sa toto rozhodnutie doručuje verejnou vyhláškou podľa § 26 ods. 2 zákona o správnom konaní a musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Zároveň bude toto rozhodnutie zverejnené na webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky <https://stavebnyurad.gov.sk/o-urade/uradna-tabula>.

Podľa § 26 ods. 2 zákona o správnom konaní dňom oznámenia tohto rozhodnutia je 15-ty deň vyvesenia verejnej vyhlášky na úradnej tabuli Regionálneho radu pre územné plánovanie a výstavbu Banská Bystrica.

Podľa § 26 ods. 2 zákona o správnom konaní bude táto verejná vyhláška zverejnená zároveň na úradnej tabuli mesta Detva. Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Banská Bystrica žiada mesto Detva o vrátenie fotokópie elektronicky doručeného rovnopisu tejto verejnej vyhlášky s vyznačenou dobou zverejnenia na úradnej tabuli.

Podľa § 34 ods. 2 písm. a) zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v znení neskorších predpisov tento elektronický úradný dokument bude zverejnený na elektronickej úradnej tabuli na webovom sídle správcu „Centrálnej elektronickej úradnej tabule“ <https://cuet.slovensko.sk/>

16. 07. 2026

Dátum vyvesenia:

Odtlačok úradnej pečiatky a podpis oprávnenej osoby

Dátum zvesenia:

Odtlačok úradnej pečiatky a podpis oprávnenej osoby

Rozhodnutie sa doručuje:

1. Mesto Detva, J. G. Tajovského 7, 962 12 Detva - so žiadosťou o vyvesenie rozhodnutia na úradnej tabuli mesta a súčasne aj o zverejnenie spôsobom v mieste obvyklým (§ 26 ods. 2 správneho poriadku) po dobu 15 dní, po uplynutí tejto lehoty s vyznačením dátumu vyvesenia a zvesenia o zaslanie oznámenia tunajšiemu úradu

Na vedomie:

1. Stavebné bytové družstvo Zvolen, Nogradyho 1455/24, 960 01 Zvolen
2. Mesto Detva - odd. správy majetku, J. G. Tajovského 7, 962 12 Detva
3. Mesto Detva - OVRaKS, cestný správny orgán, J. G. Tajovského 7, 962 12 Detva
4. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru vo Zvolene, Lieskovská cesta 500/38, 960 01 Zvolen
5. Okresný úrad Detva, odbor starostlivosti o životné prostredie, J. G. Tajovského 1462/9, 962 12 Detva - ŠSOP a K
6. Okresný úrad Detva, odbor starostlivosti o životné prostredie, J. G. Tajovského 1462/9, 962 12 Detva- ŠS v OH
7. Mesto Detva, stavebný úrad, J. G. Tajovského 7, 962 12 Detva

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:	26033/2026-17.1.2;56502/2026

Autorizácia elektronického dokumentu

Dokument autorizoval:	Ing. Janka Mylbachrová OPRÁVNENIE 1013 Riaditeľ odboru
Oprávnenie:	Oprávnenie 1013, Riaditeľ odboru, podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 272/2016 Z. z., Zákon č. 55/2017 Z. z. o štátnej službe a o zmene a doplnení niektorých zákonov
Zastúpená osoba:	MANDANT Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
Spôsob autorizácie:	Kvalifikovaný elektronický podpis / Kvalifikovaná elektronická pečať
Deklarovaný dátum a čas autorizácie:	16.07.2026 07:38:40 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	16.07.2026 05:38:58 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:	26033/2026-17.1.2;56502/2026

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotovil:	Ing. Dagmar Diková
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	Vedúci oddelenia
Označenie orgánu verejnej moci:	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky IČO: 54669464
Dátum vytvorenia doložky:	16.07.2026
Podpis a pečiatka:	