

M E S T O N E M Š O V Á

Mestský úrad Nemšová, Ul. Janka Palu 2/3, 914 41 N e m š o v á

Číslo:
OV-524/2025/MEL-8443

Nemšová
05.11.2025

ROZHODNUTIE

Verejná vyhláška

Mesto Nemšová ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (ďalej len „*stavebný zákon*“) a čl. I. § 5 písm. a) bod 1 zák. č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 27 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „*stavebný úrad*“), **preskúmal žiadosť** na konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením **na stavbu „REKREAČNÚ CHATU“**, v obci Nemšová, **k. ú. Ľuborča** na pozemku registra C KN parc. č. 1874/4, **zastavaná plocha a nádvorie** (ďalej len „*stavba*“) podľa geometrického plánu č. 35360062-1/2023 na zameranie rozostavanej stavby, úradne overeného Okresným úradom Trenčín, katastrálnym odborom dňa 12.01.2023 pod číslom 31/23 (ďalej len „*GP*“), stavebníka **Michala Baláža, Karpatská 14, 914 41 Nemšová** (ďalej len „*stavebník*“) podľa § 88a primerane s § 62 a § 68 stavebného zákona a **rozhodol** v súlade s § 66 stavebného zákona v spojení s § 10 vyhl. č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „*vyhlášky č. 453/2000 Z.z.*“) v spojení s § 88a ods. 4 a ods. 9 stavebného zákona v spojení s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „*správny poriadok*“), že zmeny sa

d o d a t o č n e p o v o ľ u j ú

I. Popis zmien:

Podlažie 1. PP:

- vonkajšie vstupné dvere do 1 PP boli zväčšené,
- pôvodne navrhovaný sklad a dielňa bola zlúčená do jednej dielne,
- do dielne bolo presunuté dvojkomínové murované teleso,
- pôvodný sklad a technická miestnosť bola zlúčená a v tejto miestnosti bola vytvorená menšia technická miestnosť,
- na JV strane bol vyhotovený okenný otvor,
- časť muriva na JV strane pod terasou nebola zrealizovaná, stropná konštrukcia pod terasou je ukončená na kruhovom stĺpe.

Podlažie 1NP:

- z navrhovanej kúpeľne s WC vznikla iba jedna kúpeľňa, WC bolo presunuté do miestnosti kde bola navrhnutá komora,
- komínové jednoprieduchové teleso sa nerealizovalo, realizovalo sa komínové dvojprieduchové teleso, ktoré je umiestnené v spoločenskej miestnosti,
- v kuchyni s jedálňou na SV strane bolo realizované francúzske okno

- vonkajšia terasa je prestrešená potiahnutím krovu nižšej strechy až nad ňu a uložená na drevené stĺpy,
- boli realizované drobné dispozičné úpravy v rámci nenosných deliacich stien podľa výkresovej časti,
- nad vstupom do objektu bola osadená „strieška“ (kovová konštrukcia s polykarbonátovou krytinou).

Podkrovie:

- komínové jednoprieduchové teleso sa nerealizovalo, realizovalo sa komínové dvojrieduchové teleso, ktoré je umiestnené na SV fasáde podkrovia (pod vyššou strechou),
- vnútorná dispozícia bola zmenená z dvoch izieb na chodbu a jednu otvorenú podkrovnú miestnosť so schodiskom a z ktorej je vstup do kúpeľne s WC,
- na JZ strane boli realizované francúzske okná s rovnakou šírkou ako okná, ktoré boli navrhované,
- boli realizované drobné dispozičné úpravy v rámci nenosných deliacich stien podľa výkresovej časti.

Zmena spôsobu zásobovania vodou nasledovne: stavba bude zásobovaná úžitkovou vodou z jestvujúcej studne nachádzajúcej sa na pozemku registra C KN parc. č. 1874/3, k.ú. Ľuborča (podľa aktuálnych údajov zapísaných v katastri nehnuteľností) a pitná voda bude zabezpečená balenou vodou.

II. Pre dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením sa určujú tieto podmienky:

- Zmena stavby pred dokončením je zrealizovaná podľa projektovej dokumentácie skutkového vyhotovenia stavby vypracovanej **Projat s.r.o., Pribinove sady 29/17, 018 51 Nová Dubnica**, zodpovedný projektant aut. arch. Ing. Tomáš Pecucha, ev. č. *2049AA, vypracovaná 12/2024, ktorá je súčasťou spisu, **stavebný úrad neurčuje žiadne podmienky na jej dokončenie.**
- Zmena stavby pred dokončením bola uskutočnená svojpomocne.
- Stavebný dozor: Ing. Ľubomír Ďurech, Višňové 14, 914 41 Nemšová.
- Podmienky napojenia na inžinierske siete: stavba je napojená na už skolaudovanú el. prípojku na základe kolaudačného rozhodnutia č. OV/727/2024-22/MAT-8342. Stavba nie je plynofikovaná. Odkanalizovanie stavby je realizované do železobetónovej nepriepustnej žumpy na pozemku registra C KN parc. č. 1874/3, k.ú. Ľuborča.
- Na stavbu bolo vydané stavebné povolenie č. OV/145/2021-3/BL-7183 zo dňa 29.07.2021, právoplatné dňa 08.09.2021. Podmienky stavebného povolenia netýkajúce sa zmien dodatočne povoľovaných v tomto konaní zostávajú v platnosti.

III. Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania: neboli vznesené.

O d ô v o d n e n i e

Dňa **21.08.2024** podal stavebník **Michal Baláž, Karpatská 14, 914 41 Nemšová** **žiadosť o vydanie kolaudačného rozhodnutia** na stavbu. Na ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním stavebný úrad zistil, že stavba bola zrealizovaná v rozpore s právoplatným stavebným povolením, a teda je potrebné zmeny dodatočne povoliť.

Dňa **26.03.2025** **požiadal** stavebník mesto Nemšová o vydanie dodatočného stavebného povolenia na zmenu stavby pred dokončením na **stavbu: „REKREAČNÚ CHATU“**, v obci Nemšová, **k. ú. Ľuborča** na pozemku registra **C KN parc. č. 1874/4, zastavaná plocha a nádvorie** podľa GP. Žiadosť bola zaevidovaná pod č. 1081/25. Dňom podania žiadosti o vydanie dodatočného stavebného povolenia na zmenu stavby pred dokončením bolo začaté konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením uskutočnenej v rozpore s právoplatným stavebným povolením č. OV/145/2021-3/BL-7183 zo dňa 29.07.2021, právoplatné dňa 08.09.2021.

Prílohou žiadosti bola projektová dokumentácia časť architektúra, požiarna bezpečnosť, statika, vyhotovená **Projat s.r.o., Pribinove sady 29/17, 018 51 Nová Dubnica**, zodpovedný projektant aut. arch. Ing.. Tomáš Pecucha, ev. č. *2049AA, vypracovaná 12/2024 a doklad o úhrade správneho poplatku.

Po preskúmaní príloh, vychádzajúc z ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním, konaného dňa 24.10.2024 v rámci kolaudačného konania k predmetnej stavbe, **vyzval** stavebný úrad stavebníka na predloženie projektovej dokumentácie, časť architektúra, ktorá zodpovedá skutočnému vyhotoveniu stavby a zároveň vydal **Rozhodnutie o prerušení konania č. OV/524/2025/MEL-4458 zo dňa 29.05.2025**. Projektová dokumentácia bola predložená dňa 07.08.2025.

Dňa 26.08.2025 stavebný úrad **oznámil listom č. OV-524/2025/MEL-7641 začatie konania** a z dôvodu veľkého počtu účastníkov podľa § 69 ods. 2 stavebného zákona doručoval verejnou vyhláškou. Termín ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním stanovil stavebný úrad na deň 14.10.2025. Účastníci konania boli v oznámení o začatí konania poučení, že si môžu v zmysle § 61 ods. 1 stavebného zákona svoje námietky a pripomienky uplatniť najneskôr v deň ústneho pojednávania a na námietky uplatnené neskôr sa neprihliadne. Účastníci konania boli poučení o možnosti nahliadania do spisu. Taktiež boli dotknuté orgány poučené o možnosti oznámiť v zmysle § 61 ods. 6 stavebného zákona svoje stanoviská.

V oznámení o začatí konania o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením sa nachádzala zrejma nesprávnosť spočívajúca v uvedení, že konanie je spojené s kolaudáciou a taktiež, že je možné uplatniť si námietky, ktoré sa týkajú skutočností, ktoré sa skúmajú v kolaudačnom konaní, pričom správne malo byť uvedené v konaní o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením. Išlo o chybu v písaní, ktorá bola zrejma z textu oznámenia a vzhľadom na skutočnosť, že neboli podané žiadne námietky, bola bez právneho významu, a tým ich stavebný úrad s použitím analógie v zmysle § 47 ods. 6 správneho poriadku opravuje.

Oznámenie o začatí konania bolo doručené všetkým účastníkom konania (11.09.2025) tak, aby bola zachovaná lehota v zmysle § 61 ods. 4 stavebného zákona, a teda oznámenie bolo doručené najneskôr 15 dní pred konaním ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním.

Dňa 14.10.2025 sa uskutočnilo **ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním**, kde bolo zistené, že je potrebné opraviť výkres č. 4, 12 (dvere na kuchyni) a spôsob zásobovania pitnou vodou v technickej správe zo studne na balenú vodu, a to z dôvodu opakovane nevyhovujúcich laboratórnych výsledkov vody zo studne.

Dňa 29.10.2025 boli na stavebný úrad doručené **opravené výkresy č. 4, 12 ako aj technická správa**, zaevidované pod č. 8426/2025.

Podľa § 62 ods. 1, 3,4 stavebného zákona,

(1) V stavebnom konaní stavebný úrad preskúma najmä,

a) či dokumentácia spĺňa zastavovacie podmienky určené záväznou časťou územného plánu alebo podmienky územného rozhodnutia,

b) či dokumentácia spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí, a či zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným týmto zákonom a osobitnými predpismi, 4a)

c) či je zabezpečená komplexnosť a plynulosť výstavby, či je zabezpečené včasné vybudovanie technického, občianskeho alebo iného vybavenia potrebného na riadne užívanie,

d) či bude stavbu uskutočňovať osoba oprávnená na uskutočňovanie stavieb, alebo ak stavbu bude uskutočňovať stavebník svojpomocou, či je zabezpečené vedenie uskutočňovania stavby stavebným dozorom alebo kvalifikovanou osobou; ak zhotoviteľ stavby bude určený vo výberovom konaní, stavebník oznámi zhotoviteľa stavby stavebnému úradu do pätnástich dní po skončení výberového konania,

e) či nová budova alebo významne obnovovaná existujúca budova je v rámci technických, funkčných a ekonomických podmienok stavby navrhnutá s využitím vhodných stavebných konštrukcií, vysokoúčinných alternatívnych energetických systémov založených na obnoviteľných zdrojoch energie a automatizovaných riadiacich, regulačných a monitorovacích systémov.

(3) Stavebný úrad zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov, ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenie účastníkov konania a ich námietky.

(4) Ak by sa uskutočnením alebo užívaním stavby mohli ohroziť verejné záujmy chránené týmto zákonom a osobitnými predpismi alebo neprimerane obmedziť či ohroziť práva a oprávnené záujmy účastníkov vo väčšom rozsahu, než sa počítalo v územnom rozhodnutí, stavebný úrad žiadosť o stavebné povolenie zamietne.

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

Podľa § 88a ods. 9 stavebného zákona, *Na konanie o dodatočnom povolení stavby sa primerane vzťahujú ustanovenia § 58 až 66.*

Účelom konania o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením je následné **zhojenie závažnej chyby, ktorou je prvotné vedomé ignorovanie zákona zo strany stavebníka** pod podmienkou preukázania skutočnosti, že ďalšia existencia nepovolených zmien stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami, pričom dôkazné bremeno je na vlastníkovi stavby, keďže sa dopustil porušenia zákona.

V samotnom konaní o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením sa skúma to, či je možné zmeny dodatočne povoliť s ohľadom na verejné záujmy. Musí sa posúdiť najmä súlad s platnou územnoplánovacou dokumentáciou z hľadiska súladu

s funkčným využitím, určené záväzné limity a regulatívy. Rozsah požadovaných dokladov nie je taxatívne vymedzený, ale stavebný úrad pri ich určení vychádza predovšetkým z ustanovenia § 126 stavebného zákona, ktoré sa týka ochrany zložiek životného prostredia a iných osobitných záujmov podľa toho, o aký druh stavby ide, na aký účel sa má stavba užívať, ktoré záujmy budú stavbou dotknuté, kde je stavba umiestnená, či sú v predmetnom území vyhlásené ochranné pásma, a pod.

Dňa 05.03.2025 mesto Nemšová ako orgán územného plánovania vydalo záväzné stanovisko č. 524-2025/MEL-777, v ktorom uviedlo, že so zohľadnením, že sa jedná o dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením spočívajúce prevažne v zmene vnútornej dispozície bez akéhokoľvek vplyvu na index zastavanosti, pričom funkcia – rekreačná chata zodpovedá prevládajúcej funkcii podľa regulačného listu bloku, a teda zmena stavby pred dokončením je v súlade s územným plánom mesta Nemšová v znení jeho zmien a doplnkov.

Stavebný úrad v uskutočnenom konaní o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením preskúmal predloženú žiadosť z hľadísk uvedených v ustanoveniach § 62 stavebného zákona a došiel k záveru, že dodatočným povolením zmeny stavby pred dokončením nie sú ohrozené verejné záujmy, ani neprimerane obmedzené alebo ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania.

Dokumentácia zmeny stavby pred dokončením spĺňa požiadavky o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu. V priebehu konania nenašiel stavebný úrad také dôvody, ktoré by znemožňovali možnosť dodatočného povolenia zmeny stavby pred dokončením.

V konaní o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením neboli podané námietky.

Správny poplatok: v zmysle zákona č. 145/1995 Zb. o správnych poplatkoch, v znení neskorších predpisov v sume 150 €, slovom: stopäťdesiat eur bol zaplatený dňa 26.03.2025.

Podľa § 84 ods. 4 písm. a) zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon), *Doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie podania doručeného príslušnému stavebnému úradu do 31. marca 2025, vrátane ohlásenia stavby.*

P o u č e n i e

Proti tomuto rozhodnutiu podľa § 53 a § 54 ods. 1 a 2 zákona číslo 71/1967 Zb. o správnom konaní môžu účastníci konania podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na Mesto Nemšová, Mestský úrad Nemšová, Ul. Janka Palu 2/3, 914 41 Nemšová. Včas podané odvolanie má odkladný účinok. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

JUDr. Miloš M o j t o
primátor mesta Nemšová

Toto oznámenie má povahu verejnej vyhlášky podľa § 69 ods. 2 stavebného zákona v znení neskorších predpisov z dôvodu veľkého počtu účastníkov konania. Oznámenie musí byť

vyvesené v súlade § 26 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) po dobu 15 dní na úradnej tabuli mesta Nemšová a súčasne na webovej stránke mesta Nemšová. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia rozhodnutia.

VYVESENÉ DŇA:

ZVESENÉ DŇA:

POTVRDENÉ DŇA:

Pripomienky: boli – neboli

Mestský úrad v Nemšovej

Doručí sa verejnou vyhláškou – stavba s veľkým počtom účastníkov:

1. *právnickým osobám a fyzickým osobám, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám môžu byť týmto rozhodnutím priamo dotknuté (k.ú. Ľuborča: pozemok registra C KN parc. č. 1985, 1870, 1875, 1873, 1874/1, 1874/2, 1874/3),*
2. *stavebníkovi - Michal Baláž, Karpatská 14, 914 41 Nemšová*
3. *projektantovi - Projat s.r.o., Pribinove sady 29/17, 018 51 Nová Dubnica*
4. *stavebnému dozoru – Ing. Ľubomír Ďurech, Višňové 14, 914 41 Nemšová).*

Dotknuté orgány (doručuje sa jednotlivo):

1. Mesto Nemšová, Janka Palu 2/3, 914 41 Nemšová, MsÚ, ŽP– Ing. Renáta Slotíková
2. Západoslovenská distribučná a.s., Ul. Čulenova č. 6, 816 47 Bratislava 1
3. SPP – distribúcia, a. s., Ul. Mlynské nivy 44/b, 825 19 Bratislava 26
4. RVS Vlára – Váh s. r. o., Ul. Janka Palu 2/3, 914 41 Nemšová
5. Ministerstvo obrany SR, úrad správy majetku štátu, Kutuzova 8, 932 47 Bratislava