



konajúci prostredníctvom

Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Trenčín
Oddelenie štátnej stavebnej správy

Trenčín, 03.09.2026

Číslo reg. spisu: 26269/2026 - 20.1.2
68474/2026

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 odvolania účastníkov konania: Jozef Kiačik a manž. Helena Kiačiková, obaja bytom Za Soľnou 1078/39, 914 41 Nemšová (ďalej len „odvolatelia“), preskúmal v odvolacom konaní rozhodnutie mesta Nemšová vydané dňa 01.06.2026 pod č. OV-24/2026/MEL-5917 a takto

rozhodol:

Odvolací orgán podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku **z r u š u j e** rozhodnutie mesta Nemšová č. OV-24/2026/MEL-5917 zo dňa 01.06.2026 a vec **v r a c i a** tomuto správne mu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Odôvodnenie

Mesto Nemšová ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“ alebo „prvostupňový orgán“) vydalo dňa 01.06.2026 rozhodnutie č. OV-24/2026/MEL-5917 (ďalej len „prvostupňové rozhodnutie“), ktorým podľa ust. § 88a ods. 1 a nasl. zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v znení účinnom v rozhodnom čase (ku dňu 31.03.2025) a jeho vykonávacích vyhlášok dodatočne povolilo dočasnú stavbu „**Oplotenie záhrady - pletivo**“ na pozemku C-KN parc. č. 1040/27 v katastrálnom území Nemšová (ďalej len „stavba“). Vlastnícke právo je evidované k pozemku E-KN parc. č. 1040/29 v k. ú. Nemšová pre stavebníkov: Ing. Vladislav Suchánek a Marianna Suchánková, Za Soľnou 1077/37, 914 41 Nemšová (ďalej aj ako „navrhovatelia“

alebo „stavebníci“). Ide o stavbu dočasnú, a to do doby trvania nájomného práva k časti pozemku reg. E-KN parc. č. 1040/29 (C-KN parc. č. 1040/27) v k . ú. Nemšová.

Prvostupňové rozhodnutie bolo doručované v súlade s § 69 ods. 2 stavebného zákona v spojení s § 26 ods. 1 správneho poriadku z dôvodu veľkého počtu účastníkov konania formou verejnej vyhlášky a bolo vyvesené dňa 04.06.2026 a zvesené dňa 23.06.2026.

Proti prvostupňovému rozhodnutiu podali odvolatelia v zákonom stanovenej lehote odvolanie, doručené stavebnému úradu dňa 12.06.2026, v ktorom namietali nasledovné:

1. Porušenie zásady rovnosti a svojvôľa úradu (dvojaký meter) – stavebný úrad v stavebnom konaní odvolateľov prekročil svoje kompetencie a odkázal odvolateľov na súd, ale v tomto konaní bez výhrad akceptoval nájomnú zmluvu a súhlas so stavbou, ktorý udelil Urbár, pričom Urbár udelil súhlas aj v mene nežijúcich osôb.
2. Opomenutie dotknutých orgánov a protiprávny stav – stavebný úrad úplne opomenul dotknuté orgány, hoci sa stavba nachádza v ochrannom pásme železníc a stavbou sú dotknuté ochranné pásma elektrických vedení (elektrické vedenie z trafostanice do spoločnosti VETROPACK NEMŠOVÁ s.r.o.). V oplození stavebný úrad navyše povolil bránu vedúcu na cudzí pozemok, ku ktorému stavebníci nemajú žiadne užívacie právo, čím stavebný úrad vedome schválil protiprávny stav.
3. Porušenie nariadenia GDPR – stavebný úrad vo verejnej vyhláške nezákonne zverejnil dátumy narodenia stavebníkov. Ide o priame porušenie zásady minimalizácie osobných údajov (GDPR).
4. Záverom odvolatelia navrhli, aby odvolací orgán napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu zrušil a vec vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie.

Stavebný úrad podľa § 56 správneho poriadku listom č. OV-24/2026/MEL-6961 zo dňa 15.06.2026 upovedomil o podanom odvolaní ostatných účastníkov konania a umožnil im vyjadriť sa k nemu v lehote do 7 dní odo dňa doručenia tohto oznámenia. Upovedomenie o podanom odvolaní bolo doručované v súlade s § 61 ods. 4 v spojení s § 69 ods. 1 a 2 stavebného zákona v spojení s § 26 ods. 1 správneho poriadku z dôvodu veľkého počtu účastníkov konania formou verejnej vyhlášky a bolo vyvesené dňa 17.06.2026 a zvesené dňa 03.07.2026.

V stanovenej lehote sa k podanému odvolaniu dňa 22.06.2026 vyjadrili stavebníci, ktorí uviedli:

K bodu 1. (Porušenie zásady rovnosti a svojvôľa úradu – dvojaký meter) stavebníci uviedli, že odvolatelia vo svojom vlastnom stavebnom konaní nepreukázali vlastnícke alebo iné právo k pozemku, na ktorom umiestnili svoju stavbu a vlastník s ich stavbou nesúhlasil, preto ich stavebný úrad odkázal na súd. Naproti tomu oni ako stavebníci v konaní o dodatočnom povolení dočasnej stavby predložili nájomnú zmluvu s vlastníkom pozemku, ktorým je Spoločenstvo bývalých urbárikov a lesomajiteľov Nemšová, pozemkové spoločenstvo (ďalej aj ako „SUBL Nemšová“ alebo „Urbár“), v ktorej vlastník pozemku súhlasil s umiestnením oplozenia na jeho

pozemku, t. j. ako stavebníci splnili podmienky ustanovenú v § 139 ods. 1 stavebného zákona. Z uvedeného je zrejmé, že nedochádza k porušeniu rovnosti a dvojakému metru tak, ako to uviedli odvolatelia v odvolaní.

K tvrdeniu odvolateľov, že Urbár udelil súhlas v mene nežijúcich osôb, u ktorých doposiaľ na liste vlastníctva neprebehlo dedičské konanie, stavebníci uviedli, že ustanovenie § 139 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. („Občiansky zákonník“) jasne hovorí o tom, ako sa spravuje podielové spoluvlastníctvo pri hospodárení so spoločnou vecou. Práva nežijúcich osôb v prípade, ak nepresahovali nadpolovičnú väčšinu podielov, nájomnou zmluvou ukrátené neboli. Oplotenie záhrady pletivom nemení charakter, podstatu a ani účel využitia pozemku a plní funkciu ochrany toho, čo sa na pozemku počas existencie nájomnej zmluvy dopestuje, preto sa jedná o bežné hospodárenie tak, ako to vykladá existujúca judikatúra a stavebníci predložili nájomnú zmluvu. Ochrana predmetu nájmu v jeho existujúcej podobe, aby plnil svoj dohodnutý účel, nepredstavuje dôležitú zmenu v zmysle § 139 ods. 3 Občianskeho zákonníka, čo je druhým a zásadným rozdielom v porovnaní so stavebným konaním odvolateľov, v ktorom žiadajú dodatočne povoliť záhradný domček na pozemku, ktorý nevlastnia a ani k nemu nemajú iné právo, čím dochádza k zmene charakteru a účelu pozemku.

K bodu 2. (Opomenutie orgánov a protiprávny stav) stavebníci uviedli, že stavebnému úradu predložili súhlasné stanoviská všetkých dotknutých orgánov, ktoré stavebný úrad od nich požadoval, vrátane súhlasného stanoviska spoločnosti VETROPACK NEMŠOVÁ s.r.o. K tvrdeniu odvolateľov, že stavebný úrad povolil bránu vedúcu na cudzí pozemok, ku ktorému ako stavebníci nemajú užívacie právo stavebníci uviedli, že ako stavebníci majú oplotený pozemok – záhradu v prenájme od Urbáru, ktorého pozemok sa nachádza aj za bránou. Uvedená brána umožňuje Urbáru ako vlastníčkovi pozemku vstup na prenajatý pozemok za účelom kontroly predmetu nájmu.

Záverom stavebníci uviedli, že odvolateľmi namietané porušenie GDPR zo strany stavebného úradu nemení nič na rozhodnutí, ktoré je podľa nich meritórne správne.

Prvostupňový orgán o odvolaní sám nerozhodol v rámci autoremedúry a podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku predložil dorúčením dňa 06.07.2026 odvolanie 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 § 142l ods. 1 stavebného zákona konania začaté na stavebnom úrade podľa doterajších predpisov, ktoré neboli právoplatne skončené rozhodnutím vo veci do 31. marca 2024, sa dokončia podľa predpisov účinných do 31. marca 2024.

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:

Stavebníci podali na stavebnom úrade dňa 16.04.2018 žiadosť o dodatočné povolenie viacerých stavieb (Altánok, Vonkajší bazén s prekrytím + spevnená oddychová plocha, Oplotenie priľahlého dvora - múr a Oplotenie záhrady - pletivo) (ďalej len „žiadosť“). Pôvodnú žiadosť (zo dňa 31.03.2017) podával Ing. Vladislav Suchánek, nar. 11.11.1952, ktorý zomrel v priebehu konania dňa 14.08.2017. Stavebník Ing. Vladislav Suchánek, rok nar.1981 sa stal stavebníkom na základe získania spoluvlastníctva k dotknutým nehnuteľnostiam, ktoré nadobudol v dedičskom konaní č. s. 12D/900/2107, Dnot 135/2017, identifikačné číslo spisu: 3117217701, právoplatne ukončené a vykonateľné dňa 12.03.2018.

Zo záverov štátneho stavebného dohľadu vykonaného dňa 03.05.2019 v súvislosti so stavbou bolo zistené, že stavba sa nachádza na pozemku registra C-KN parc. č. 1040/27. Oplotenie bolo zamerané podľa Skutkového zamerania plota a drobných stavieb na p. č. 1080/169, 1040/27 a 2516/10 zo dňa 27.04.2018 overeného Ing. Norbertom Molnárom, autorizovaným geodetom a kartografom. Stavba bola zrealizovaná v roku 1999. Pri výkone ŠSD bolo skonštatované, že vzhľadom na skutočnosť, že pri stavbe oplotenia nie je potrebné k žiadosti doložiť vyjadrenie Okresného úradu Trenčín, pozemkového a lesného odboru, bolo by vhodné dočasné oplotenie z vedeného konania (OV/305/2019) vyčleniť na samostatné konanie. Trvanie dočasnej stavby je viazané nájomnou zmluvou uzatvorenou medzi nájomcom (stavebníkom) a prenajímateľom (SBUL Nemšová).

Stavebný úrad rozhodnutím č. OV/36/2023-38/Ba-8142 zo dňa 11.08.2023 vylúčil stavbu „**Oplotenie záhrady - pletivo**“ na pozemku C-KN parc. č. 1040/27 v katastrálnom území Nemšová na samostatné konanie. Toto rozhodnutie bolo z dôvodu veľkého počtu účastníkov konania doručované podľa § 26 ods. 2 správneho poriadku formou verejnej vyhlášky a bolo vyvesené dňa 17.08.2023 a zvesené dňa 02.09.2023.

Následne stavebný úrad listom č. OV/134/2024/Ba,Mi-8462 zo dňa 18.03.2024 v súlade s § 61 ods. 1 v spojení s § 88a ods. 7 stavebného zákona oznámil začatie konania o dodatočnom povolení stavby a zároveň podľa § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania (ďalej len „Oznámenie“). V súlade s § 61 ods. 3 stavebného zákona stavebný úrad v Oznámení určil lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia Oznámenia na podanie námietok a pripomienok s poučením, že na neskoršie podané námietky sa neprihliadne.

Dňa 22.03.2024 sa na stavebný úrad za účelom nahliadnutia do spisu dostavil odvolateľ p. Jozef Kiačik, o čom bol spísaný Záznam o narezaní do spisu č. OV/134/2024/Ba,Mi-8462-002 zo dňa 22.03.2024.

Dňa 24.11.2025 stavebníci predložili stavebnému úradu nájomnú zmluvu FO č. 29/2026-2030 zo dňa 19.10.2025 uzavretú medzi SUBL Nemšová ako prenajímateľom a stavebníkmi ako nájomcami.

Stavebný úrad Rozhodnutím č. OV/24/2026/MEL-219 zo dňa 20.01.2026 vyzval stavebníkov na predloženie stanoviska Slovak Telekom a.s. a stanoviska spoločnosti VETROPACK NEMŠOVÁ s.r.o. k dodatočnému povoleniu stavby a prerušil konanie na 60 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia alebo do doby predloženia požadovaných stanovísk. Stavebníci boli poučení v zmysle § 88a ods. 2 stavebného zákona.

Administratívny spis obsahuje záväzné stanovisko Mesta Nemšová ako orgánu územného plánovania podľa § 6 ods. 2 písm. b) bod 1. a § 24 ods. 4 Zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní č. OV-184/2026/MTL-489 zo dňa 06.02.2026, v ktorom je uvedené, že stavba je v súlade s Územným plánom mesta Nemšová, schváleného Uznesením MsZ Nemšová č. 367 zo dňa 28.02.2018, v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „územný plán mesta Nemšová“). Záväzné stanovisko je vydané ku konaniu podľa § 140d stavebného zákona (Preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie).

Dňa 02.02.2026 predložili stavebníci stavebnému úradu súhlasné záväzné stanovisko spoločnosti Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava č. 2226000110 zo dňa 26.01.2026.

Dňa 09.02.2026 bolo stavebnému úradu predložené nesúhlasné vyjadrenie spoločnosti VETROPACK NEMŠOVÁ s.r.o. č. TU/2026/02/PRN zo dňa 09.02.2026.

Stavebný úrad listom č. OV- 24/2026/MEL-629 zo dňa 13.02.2026 informoval stavebníkov o nesúhlasnom stanovisku spoločnosti VETROPACK NEMŠOVÁ s.r.o. a zároveň ich upozornil, že lehota na odstránenie nedostatkov v zmysle Rozhodnutia o prerušení č. OV/24/2026/MEL-219 zo dňa 20.01.2026 uplynie dňa 08.04.2026.

Dňa 07.04.2026 predložili stavebníci stavebnému úradu nové vyjadrenie spoločnosti VETROPACK NEMŠOVÁ s.r.o. č. TU/2026/03/PRN zo dňa 02.04.2026, v ktorom prehodnotili svoje predošlé nesúhlasné stanovisko č. TU/2026/02/PRN zo dňa 09.02.2026 a vyjadrili súhlas s dodatočným povolením stavby za splnenia podmienok uvedených vo svojom vyjadrení.

Stavebný úrad listom č. OV-24/2026/MEL-1403 zo dňa 15.04.2026 oznámil účastníkom konania o možnosti oboznámenia sa s podkladmi pred vydaním rozhodnutia a nariadil ústne pojednávanie na deň 22.05.2026. Účastníci konania a dotknuté orgány boli zákonne poučení, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak k nim nebude prihliadnuté.

Dňa 22.05.2026 sa uskutočnilo ústne pojednávanie, z ktorého bola v súlade s § 22 správneho poriadku vyhotovená Zápisnica č. OV-24/2026 zo dňa 22.05.2026. V zápisnici je záverom skonštatované, že plot je v užívaniaschopnom stave zodpovedajúcom veku.

Následne dňa 01.06.2026 vydal stavebný úrad prvostupňové rozhodnutie.

Odvolací orgán po preskúmaní odvolaním napadnutého prvostupňového rozhodnutia a s ním súvisiaceho spisového materiálu v celom rozsahu, posúdení podaného odvolania 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 vecí na nové prejednanie a rozhodnutie.

Odvolací orgán konštatuje, že úlohou odvolacieho orgánu pri preskúmaní zákonnosti rozhodnutí prvostupňových orgánov je posudzovať, či prvostupňový orgán vecne príslušný na konanie si zadovážil dostatok skutkových podkladov pre vydanie rozhodnutia, či zistil vo veci skutočný stav, či konal v súčinnosti s účastníkmi konania, či rozhodnutie bolo vydané v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi a či obsahovalo zákonom predpísané náležitosti, teda či bolo vydané v súlade s hmotnoprávnymi ako aj procesnoprávnymi predpismi. Zákonnosť rozhodnutia prvostupňového orgánu je podmienená zákonnosťou jeho postupu pred vydaním rozhodnutia.

Odvolací orgán zdôrazňuje, že účelom odvolacieho konania je preskúmanie rozhodnutia vydaného stavebným úradom v prvom stupni, a preto odvolaciemu orgánu prvotne neprináleží formulovať v druhom stupni závery o otázkach, ktoré mali byť na základe zákona povinne a dôsledne riešené v prvom stupni, pretože by de facto skúmal oveľa širšie pole vyjadrení, námietok a skutkových okolností, než skúmal prvostupňový orgán.

Podľa § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 stavebný úrad nariadi vlastníkovi stavby odstránenie stavby postavenej bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním alebo bez písomného oznámenia stavebného úradu podľa § 57 ods. 2 pri stavbách, ktoré treba ohlásiť; odstránenie stavby sa nenariadi iba v prípadoch, keď dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami.

Podľa § 88a ods. 1 stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 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 preskúmania spôsobilosti stavby na užívanie, ak je stavba dokončená, alebo možnosť dodatočného povolenia stavby. Stavebný úrad vyzve vlastníka stavby, aby v určenej lehote, ktorá nesmie byť kratšia ako 60 dní, predložil žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie spolu s dokladmi podľa § 140d alebo 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. 2 stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 ak vlastníka stavby žiadosť o dodatočné povolenie stavby a požadované doklady nepredloží v určenej lehote alebo

ak sa na ich podklade preukáže rozpor stavby s verejným záujmom, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby.

Podľa § 88a ods. 7 stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 ak sa v konaní o dodatočnom povolení stavby preukáže rozpor s verejnými záujmami alebo stavebník v určenej lehote nesplní podmienky rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby.

Podľa § 88a ods. 9 stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 na konanie o dodatočnom povolení stavby sa primerane vzťahujú ustanovenia § 58 až 66.

Odvolací orgán poukazuje na to, že 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. Na stavby realizované bez povolenia stavebného úradu sa vzťahuje postup v zmysle § 88 ods.1 písm. b) v súčinnosti s ust. § 88a stavebného zákona v znení účinnom v rozhodnom období. V prípade, ak stavebný úrad preukázateľne zistí, že bola stavba uskutočnená bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, nemôže pristúpiť priamo k nariadeniu odstránenia stavby, ale je povinný skúmať, či je možné takúto stavbu dodatočne povoliť v konaní upravenom v § 88a stavebného zákona. Stavebný úrad tak vyzve vlastníka stavby, aby v určenej lehote predložil doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania. Rozsah požadovaných dokladov nie je zákonom taxatívne vymedzený, avšak stavebný úrad by mal pri ich vymedzení vychádzať z ust. § 126 stavebného zákona. Požadované doklady musí stavebný úrad vo výzve presne špecifikovať, aby stavebník neutrpel v konaní ujmu. Odvolací orgán zdôrazňuje, že dôkazné bremeno preukázania, že dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania a osobitnými predpismi, nesie stavebník.

Odvolací orgán po preskúmaní spisového materiálu vyhodnotil, že stavebný úrad v uskutočnenom konaní o dodatočnom povolení stavby nepostupoval procesne správne.

Odvolací orgán poukazuje na to, že ust. § 88a ods. 1 stavebného zákona umožňuje dodatočne povoliť len takú stavbu, ktorá nie je v rozpore s územným plánom. Stavebný úrad sa síce v podmienke č. 6 prvostupňového rozhodnutia odvoláva na stanovisko Mesta Nemšová ako orgánu územného plánovania podľa § 6 ods. 2 písm. b) bod 1. a § 24 ods. 4 Zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní č. OV-184/2026/MTL-489 zo dňa 06.02.2026, avšak odvolací orgán upozorňuje, že konanie o dodatočnom povolení stavby bolo začaté ešte v roku 2018 (pôvodná žiadosť podaná v roku 2017), t. j. v čase, kedy súlad, resp. nesúlad s regulatívami územného plánovania posudzoval vecne a miestne príslušný stavebný úrad. K zmene v tejto kompetencii došlo až od 1. apríla 2024, kedy nadobudol účinnosť zákon o územnom plánovaní č. 200/2022 Z. z. a kompetenciu posudzovať súlad prostredníctvom oficiálneho záväzného stanoviska prevzal orgán územného plánovania.

Posúdenie súladu stavby s platným územným plánom mesta Nemšová prislúcha výhradne pre konania začaté do 31.03.2024 v zmysle § 37 ods. 1 stavebného zákona stavebnému úradu. Prvostupňový orgán sa v danom prípade posúdenia súladu stavby s platným územným plánom nemôže odvolávať na záväzné stanovisko orgánu územného plánovania vydané po 01.04.2024 podľa zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov. Odvolací orgán tak má za to, že prvostupňové rozhodnutie neobsahuje posúdenie stavebného úradu, či je stavba v súlade s územným plánom.

Ďalej odvolací orgán šetrením zistil, že časť stavby sa pravdepodobne nachádza v ochrannom pásme Železníc SR, na čo poukázal aj odvolateľ vo svojom odvolaní. Z administratívneho spisu vyplýva, že dotknutý orgán chrániaci záujmy podľa osobitného predpisu o dráhach a o doprave uvedené v § 126 stavebného zákona (Ministerstvo dopravy SR, Železnice SR) nebol oboznámený s predmetným konaním a nebolo mu bolo umožnené vyjadriť sa k stavbe; resp. stavebník nezabezpečil záväzné stanovisko dotknutého orgánu podľa § 140a stavebného zákona, ktorý uplatňuje požiadavky podľa osobitného predpisu. Odvolací orgán ďalej uvádza, že ani z prvostupňového rozhodnutia nie je odvolaciemu orgánu zrejmé, ako sa stavebný úrad vysporiadal s umiestnením stavby vzhľadom na to, že jej časť zasahuje do ochranného pásma Železníc SR.

Ďalej odvolací orgán poukazuje na to, že z územného plánu mesta Nemšová vyplýva, že stavba sa nachádza v ochrannom pásme letiska. Uvedené bolo skonštatované aj v stanovisku Mesta Nemšová č. OV-184/2026/MTL-489 zo dňa 06.02.2026, v ktorom stavebný úrad vyhodnotil, že stavba svojou výškou nemôže mať vplyv na práva a právom chránené záujmy z pohľadu Dopravného úradu. Túto skutočnosť taktiež stavebný úrad nijako neposúdil a nevyhodnotil v rámci prvostupňového rozhodnutia.

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. 1 stavebného zákona rozhodnutie musí obsahovať výrok, odôvodnenie a poučenie o odvolaní (rozklade). Odôvodnenie nie je potrebné, ak sa všetkým účastníkom konania vyhovie v plnom rozsahu.

S poukazom na citované ustanovenia stavebného zákona odvolací orgán uvádza, že stavebný úrad je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a zabezpečiť si tak spoľahlivý podklad pre svoje rozhodnutie. Odvolací orgán zdôrazňuje, že základnou funkciou odôvodnenia je predovšetkým presvedčiť účastníkov konania o správnosti postupu správneho orgánu a o zákonnosti jeho rozhodnutia. V odôvodnení rozhodnutia tak správny orgán dôsledne uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania. Nedostatočné, resp. neúplné odôvodnenie činí toto rozhodnutie nepreskúmateľným.

K jednotlivým odvolacím dôvodom odvolací orgán uvádza nasledovné:

Podľa § 58 ods. 2 prvá veta stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona.

Podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení „vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ sa podľa povahy prípadu rozumie:

- a) užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu*
- b) právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou*
- c) právo vyplývajúce z iných právnych predpisov*
- d) užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.*

Podľa § 88a ods. 4 stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 ak vlastník stavby, pri ktorej sa preukáže, že jej dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami, v priebehu konania nepreukáže, že je vlastníkom pozemku zastavaného nepovolenou stavbou alebo jeho časti, alebo že má k tomuto pozemku iné právo (§ 58 ods. 2) a vlastník zastavaného pozemku alebo jeho časti s dodatočným povolením nesúhlasí, stavebný úrad odkáže vlastníka pozemku na súd a konanie preruší (§ 137). Konanie o stavbe zostane prerušené až do právoplatnosti rozhodnutia súdu vo veci.

K tvrdeniu odvolateľa ohľadom porušenia zásady rovnosti a dvojakeho metra odvolací orgán uvádza, že zmysle § 58 ods. 2 stavebného zákona musí stavebník (fyzická, resp. právnická osoba) vo všeobecnosti preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo stavby alebo že má k pozemku či stavbe iné právo podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na pozemku požadovanú stavbu alebo vykonať zmenu stavby, alebo udržiavacie práce na nej. Splnenie povinnosti sa preukazuje podľa § 8 ods. 2 písm. a) vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška č. 453/2000 Z. z.“) doložením dokladov, ktoré potvrdzujú práva a povinnosti k nehnuteľnostiam. Ide o výpisy z listov vlastníctva alebo ich kópie, ktoré sú v zmysle zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov verejnými listinami (ďalej len „katastrálny zákon“), alebo ide o doklady deklarujúce „iné právo“ podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona. Iným právom k pozemkom a stavbám sa podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona rozumie užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu, právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou, právo vyplývajúce z iných právnych predpisov, užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu

alebo jej zmenu. Stavebný úrad v prípade konaní vedených podľa stavebného zákona nemôže vo všeobecnosti za navrhovateľa, resp. stavebníka preukázať vzťah k pozemku, ktorý ho oprávňuje uskutočniť navrhovaný zámer, ale len overiť, či sú splnené podmienky pre uskutočnenie zámeru (uskutočnenie stavby, umiestnenie stavby, využitie územia a pod.) keďže stavebník, resp. navrhovateľ nemusí byť totožný s vlastníkom nehnuteľnosti, na ktorej sa má uskutočniť zámer. Pre účely konania podľa stavebného zákona je teda v prvom rade potrebné overiť oprávnenie navrhovateľa, resp. stavebníka, zriadiť na pozemku požadovanú stavbu alebo vykonať zmenu stavby, alebo udržiavacie práce na nej.

Pokiaľ ide o konanie stavebníkov odvolací orgán poukazuje na to, že z podkladov k prvostupňovému rozhodnutiu vyplýva, že stavba je umiestnená na pozemku C-KN parc. č. 1040/27 v k. ú. Nemšová. Odvolací orgán z evidencie katastra nehnuteľnosti zistil, že parcela C-KN č. 1040/27 je totožná parcelou E-KN č. 1040/29, ktorá je evidovaná na LV č. 2222 ako trvalý trávny porast. Ide o spoločnú nehnuteľnosť podľa Zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách vo vlastníctve veľkého počtu osôb v zastúpení SBUL Nemšová. Dňa 24.11.2025 stavebníci predložili stavebnému úradu nájomnú zmluvu FO č. 29/2026-2030 zo dňa 19.10.2025 uzavretú medzi SUBL Nemšová ako prenajímateľom a stavebníkmi ako nájomcami (ďalej len „nájomná zmluva“). Táto nájomná zmluva oprávňuje stavebníkov prenajímať si časť pozemku parc. č. 1040/29 vo výmere 327 m² na v nájomnej zmluve dohodnutý účel na obdobie od 01.01.2026 do 31.12.2030. V článku IV., bod 7. nájomnej zmluvy je uvedené, že cit.: „SBUL, poz. spoločenstvo Nemšová súhlasí s umiestnením oplotenia pozostávajúceho z pletiva s osadenými zabetónovanými stĺpikmi po okraji dvoch strán počas trvania nájomného vzťahu.“ Administratívny spis obsahuje aj nájomné zmluvy uzavreté medzi SUBL Nemšová ako prenajímateľom a stavebníkmi ako nájomcami z predošlých období týkajúce sa toho istého predmetu nájmu. Zmluvy boli uzatvárané vždy na určité obdobie a následne boli obnovované. Nájomné zmluvy obsahujú výslovný súhlas prenajímateľa s umiestnením oplotenia. Odvolací orgán tak má za to, že stavebníci predložením nájomnej zmluvy k pozemku, na ktorom je umiestnená stavba a s výslovným súhlasom prenajímateľa so stavbou preukázali „iné právo“ podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona, a teda splnili podmienku danú v ust. § 58 ods. 2 stavebného zákona.

Pokiaľ ide o stavebné konanie odvolateľov, odvolací orgán poukazuje na to, že ide o konanie o dodatočnom povolení stavby „Altánok a záhradný domček“ a toto konanie už bolo predmetom preskúmavania odvolacím orgánom a vo veci bolo vydané rozhodnutie č. 06081/2025-20.1.2, 12159/2025 zo dňa 21.03.2025, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 07.04.2025. Odvolací orgán podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku zrušil rozhodnutie mesta Nemšová č. OV/164/2024-36/MIN-8494 zo dňa 04.11.2024 a vec vrátil tomuto správnomu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie. Vo svojom rozhodnutí odvolací orgán uviedol, cit.: „Odvolací orgán poukazuje na to, že súčasťou administratívneho spisu je kópia Nájomnej zmluvy FO č. 4/2021-2025 uzatvorenej dňa 31.12.2020 medzi SBUL Nemšová ako prenajímateľom a stavebníkom p. Jozefom Kiačikom ako nájomcom (ďalej len „nájomná zmluva“), v ktorej je v článku I. ods. 3 explicitne uvedené, že predmetné pozemky sa dávajú nájomcovi do nájmu na

poľnohospodárske účely a dohodnutý účel nájmu môže nájomca meniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Z Dodatku č. 1 k nájomnej zmluve uzatvorenom dňa 27.07.2023 (ďalej len „dodatok č.1“) vyplýva, že sa ním menia len nájomné a platobné podmienky nájomnej zmluvy. Odvolací orgán má za to, že formuláciu z článku II. Dodatku č.1: „...za užívanie pozemku ako zastavanej plochy...“ nemožno považovať za súhlas prenajímateľa k zmene dohodnutého účelu nájmu v zmysle článku I. ods. 3 nájomnej zmluvy, teda k postaveniu stavby na danom pozemku. Odvolací orgán má za to, že uvedená formulácia je nepostačujúca na preukázanie „iného práva“ v zmysle stavebného zákona. Z nájomnej zmluvy ani dodatku č.1 nevyplýva právo nájomcu uskutočniť stavbu.“

Odvolací orgán ďalej poukazuje na ust. § 88a ods. 4 stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 v ktorom je explicitne uvedené, že ak vlastník stavby, pri ktorej sa preukáže, že jej dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami, v priebehu konania nepreukáže, že je vlastníkom pozemku zastavaného nepovolenou stavbou alebo jeho časti, alebo že má k tomuto pozemku iné právo a vlastník zastavaného pozemku alebo jeho časti s dodatočným povolením nesúhlasí, stavebný úrad odkáže vlastníka pozemku na súd a konanie preruší. Z rozhodnutia stavebného úradu č. OV-210/2026/MEL-3610 zo dňa 13.05.2026 vyplýva, že v konaní o dodatočnom povolení stavby „Altánok a záhradný domček“ odvolatelia nesplnili podmienku ustanovenú v § 58 ods. 2 stavebného zákona a nepreukázali vlastnícke ani iné právo k pozemku, na ktorom stojí ich stavba. Stavebný úrad v súlade s ust. § 88a ods. 4 stavebného zákona odkázal odvolateľov na súd a s týmto postupom sa stotožnil aj odvolací orgán.

K tvrdeniu odvolateľa, že stavbou sú dotknuté ochranné pásma elektrických vedení (elektrické vedenie z trafostanice do spoločnosti VETROPACK NEMŠOVÁ s.r.o.) odvolací orgán uvádza, že administratívny spis obsahuje súhlasné stanovisko spoločnosti VETROPACK NEMŠOVÁ s.r.o. č. TU/2026/03/PRN zo dňa 02.04.2026 s dodatočným povolením stavby za splnenia podmienok uvedených vo svojom vyjadrení. Tieto podmienky stavebný úrad premietol do podmienky č. 7 vo výroku prvostupňového rozhodnutia. Umiestnením stavby v ochrannom pásme železnice sa odvolací orgán vyjadril na str. 9 tohto rozhodnutia.

K tvrdeniu odvolateľa, že stavebný úrad v oplotení povolil bránu vedúcu na cudzí pozemok, ku ktorému stavebníci nemajú žiadne užívacie právo, čím stavebný úrad vedome schválil protiprávny stav, odvolací orgán uvádza, že sa stotožňuje s vyjadrením stavebníkov zo dňa 22.06.2026, že ako stavebníci majú oplotený pozemok (záhradu) v prenájme od SUBL Nemšová, ktorého pozemok sa nachádza aj za bránou. Uvedená brána umožňuje prenajímateľovi ako vlastníkovi pozemku vstup na prenajatý pozemok za účelom kontroly predmetu nájmu tak, ako to vyplýva z nájomnej zmluvy.

K porušeniu zásady minimalizácie osobných údajov (GDPR) odvolací orgán uvádza, že toto nemá vplyv na predmet konania.

K ďalším odvolacím dôvodom odvolací orgán uvádza, že sa vecne k nim nebude vyjadrovať, pretože toto považuje v tomto štádiu konania za predčasné a to najmä s poukazom na dôvody zrušenia prvostupňového rozhodnutia a vrátenia veci na nové prejednanie a rozhodnutie.

Po preskúmaní prvostupňového rozhodnutia na podklade predloženého administratívneho spisu odvolací orgán záverom vyhodnotil, že stavebný úrad v danej veci nepostupoval zákonným spôsobom. Zistené pochybenia v rozhodovaní stavebného úradu nebolo možné odstrániť v odvolacom konaní.

V novom prejednaní je stavebný úrad povinný postupovať v zmysle príslušných ustanovení stavebného zákona účinného v rozhodnom čase a odstrániť uvedené nedostatky v konaní v súlade s právnym názorom odvolacieho orgánu v tomto rozhodnutí. Stavebný úrad ako príslušný stavebný úrad postupom podľa § 88a ods. 1 stavebného zákona účinného v rozhodnom čase (t. j. od 15.03.2025 do 31.03.2025) je povinný posúdiť možnosť preskúmania spôsobilosti stavby na užívanie, ak je stavba dokončená a vyzve vlastníka stavby, aby v určenej lehote, ktorá nesmie byť kratšia ako 60 dní, predložil žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie spolu s dokladmi podľa **§ 140d**. V odôvodnení rozhodnutia 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. Stavebný úrad 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 verejnou vyhláškou.

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, LL.M.
riaditeľ Regionálneho úradu pre územné
plánovanie a výstavbu Trenčín

Rozhodnutie sa doručí:

Toto rozhodnutie sa v zmysle § 69 ods. 1 a 2 stavebného zákona a v zmysle § 26 ods. 1 správneho poriadku z dôvodu veľkého počtu účastníkov konania 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: mesto Nemšová.

1. Ing. Vladislav Suchánek, Za Soľnou 1077/37, 914 41 Nemšová
2. Marianna Suchánková, Za Soľnou 1077/37, 914 41 Nemšová
3. Mesto Nemšová, Janka Palu 2/3, 914 41 Nemšová
4. Ing. Denisa Pichová Veľká, Hviezdoslavov 1225, 930 41 Hviezdoslavov
5. Jozef Kiačik, Za Soľnou 1078/39, 914 41 Nemšová
6. Helena Kiačiková, Za Soľnou 1078/39, 914 41 Nemšová
7. Ing. Jozef Vavruš, Janka Palu 32/50, 941 14 Nemšová (stavebný dozor)
8. Pozemok reg. E-KN parc. č. 1040/29 (spoločná nehnuteľnosť podľa zákona č. 97/2013 Z. z.), C-KN parc. č. 1040/122 k. ú. Nemšová (podľa LV č. 4221 – Katarína Hamáčková, Štefan Chudo, Miloš Matejka, Anton Šuchma, Dominika Urbanová, Ladislav Gabriš, Anna Merková, Eva Sýkorová, Margita Janišová, Slovenský pozemkový fond) – osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom

Dátum vyvesenia: Podpis a odtlačok pečiatky

Dátum zvesenia: Podpis a odtlačok pečiatky

Doručí sa na zverejnenie:

1. Mesto Nemšová, Janka Palu 2/3, 914 41 Nemšová *(Po uplynutí doby určenej na vyvesenie žiadame mesto Nemšová, aby bezodkladne oznámil skutočnosť o vyvesení a zvesení tohto rozhodnutia regionálnemu úradu)*

