

M E S T O S T U P A V A

Hlavná 1/24, 900 31 Stupava

Váš list číslo/ zo dňa
34764/11.12.2025

Naše číslo
Č.j.: SU-925/2026/28300-HER
(5506/2025/34764)
(2025/STU/03894)

Vybavuje
Ing. Estera Herrmannová
estera.herrmannova@stupava.sk
02/ 6020 0924

Stupava
15.10.2026

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

R O Z H O D N U T I E

Mesto Stupava ako stavebný úrad príslušný podľa ustanovenia § 15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) (ďalej len „zákon č. 25/2025 Z. z. o výstavbe“), v nadväznosti na ustanovenie § 2 písm. e) zákona č. 416/2001 Z. z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky v znení neskorších predpisov (ďalej iba „stavebný úrad“), v zmysle prechodných ustanovení § 84 ods. 1 a ods. 7 písm. b) nového stavebného zákona, podľa ustanovení § 66 v nadväznosti na § 88a ods. 9 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 50/1976 Zb.“), v spojení s ustanovením § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a podľa ustanovení § 46 a § 47 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), vydáva

dodatočné povolenie stavby

na vykonané búracie a stavebné práce na rozostavanej stavbe

názov stavby:

„Rekonštrukcia a dostavba RD“

objektová skladba:

SO 01 Rodinný dom, terasa so zastrešením

SO 02 Prístrešok so sklado

SO 03 Spevnené plochy

SO 04 Inžinierske siete

(vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, plynová prípojka –
jestvujúce, dažďová kanalizácia, NN prípojka - novonavrhovaná)

SO 05 Búracie práce

SO 06 Oplotenie

žiadatelia - stavebníci:

Ing. Matej Vinš, bytom Hany Meličkovej 19, 841 05 Bratislava a

(účastníci konania)

Viktória Vinš, bytom Suchohradská 6, 841 04 Bratislava

v zastúpení splnomocnencom menom: **Ing. Filip Prepiak, bytom
Šaštínska 14, 841 04 Bratislava**

<u>miesto stavby:</u>	pozemky parc. č. 3770/52, 3770/53, 3770/361 k. ú. Stupava (reg. „C“ KN) a parc. č. 3770/68 k. ú. Stupava (reg. „E“ KN), ul. SNP, obec Stupava, RD so súp. č. 76 (pozemok parc. č. 3770/68 k. ú. Stupava, (reg. „E“ KN) vo vlastníctve 942 vlastníkov, LV č. 4696)
<u>druh konania:</u>	konanie o dodatočnom povolení stavby rozostavaného rodinného domu
<u>druh stavby:</u>	rodinný dom na trvalé bývanie
<u>kód druhu stavby:</u>	10 – Rodinný dom
<u>účel stavby:</u>	pozemná stavba – bytová budova – rodinný dom
<u>ostatní účastníci konania:</u> (doručenie verejnou vyhláškou)	<u>Vlastníci pozemku a nehnuteľnosti parc. č. 3770/68 k.ú. Stupava „E“ KN</u> <u>Bc. Katarína Dárašová st.,</u> SNP 15, 900 31 Stupava, parc. č. 3770/51, 3770/238, 3770/239 k. ú. Stupava „C“ KN <u>Katarína Dárašová ml.,</u> SNP 15, 900 31 Stupava, parc. č. 3770/51, 3770/238, 3770/239 k. ú. Stupava „C“ KN <u>Peter Kemláge,</u> Ferdiša Kostku 14A, 900 31 Stupava, parc. č. 3770/14, 3370/329 k. ú. Stupava „C“ KN <u>Milan Lachkovič,</u> SNP 11, 900 31 Stupava, parc. č. 3770/54, 3770/252 k. ú. Stupava „C“ KN <u>Oľga Lachkovičová,</u> SNP 11, 900 31 Stupava, parc. č. 3770/54, 3770/252 k. ú. Stupava „C“ KN <u>Ing. arch. Ľubomír Peráček, atelier MOLNÁR – PERÁČEK, s.r.o.,</u> Bukovinská 14, 831 06 Bratislava, IČO: 31 375 812 – projektant
<u>miestny poplatok za rozvoj:</u>	výmera úžitkovej (podlahovej) plochy nadzemnej časti stavby v tomto konaní je 184 m² , (pôvodná úžitková plocha jestvujúcich objektov je 217,00 m²) (úžitková plocha objektov zo stavebného povolenia je 261,23 m²)
<u>správny poplatok:</u>	Stavebníci zaplatili podľa V. časti Stavebná správa položky č. 60 písm. a) bod 1. v nadväznosti na položku č. 61 Sadzobníka správnych poplatkov zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch s účinnosťou od 15.03.2025, správny poplatok vo výške 3 x 100,- eur (slovom: tristo eur).

Žiadosť o vydanie rozhodnutia v konaní o zmene stavby pred jej dokončením podali žiadatelia - stavebníci na tunajší stavebný úrad dňa 11.12.2025 pod evid. č. 34764/2025. Uvedeným dňom bolo začaté konanie o zmene stavby pred jej dokončením.

Stavebníci pristúpili k realizácii zmeny stavby pred jej dokončením bez toho, aby im bolo na túto zmenu vydané právoplatné rozhodnutie stavebného úradu, čím postupovali v rozpore s podmienkami

určenými v stavebnom povolení. Uvedenú skutočnosť potvrdil aj Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, Oddelenie štátneho stavebného dohľadu, so sídlom Tomášikova 64, 831 04 Bratislava, IČO: 54 669 464 ako stavebný inšpektorát v zmysle ustanovenia § 16 ods. 2 nového stavebného zákona. Tunajší stavebný úrad rozhodnutím č.j.: SU-925/2026/23506-HER zo dňa 20.08.2026, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 24.08.2026, konanie o zmene stavby pred jej dokončením zastavil.

Žiadosť o vydanie rozhodnutia v konaní o dodatočnom povolení stavby podali žiadatelia - stavebníci na tunajší stavebný úrad dňa 06.05.2026 pod evid. č. 11767/2026.

Na stavbu bolo Mestom Stupava – stavebným úradom vydané rozhodnutie (stavebné povolenie) v zlúčenom konaní (územnom a stavebnom) č.j.: SU-2199/2025/24762-HER zo dňa 11.08.2025, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 12.09.2025, pre stavebníkov Ing. Matej Vinš, bytom Hany Meličkovej 19, 841 05 Bratislava a Viktória Vinš, bytom Suchohradská 6, 841 04 Bratislava.

Stavebný úrad konštatuje, že právne vzťahy založené právoplatným zlúčeným územným a stavebným rozhodnutím č.j.: SU-2199/2025/24762-HER zo dňa 11.08.2025 zostávajú zachované podľa ustanovenia § 84 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z. z. o výstavbe. Nakoľko podaná žiadosť o dodatočné povolenie stavby zo dňa 06.05.2026 vecne nadväzuje na toto predchádzajúce právoplatné rozhodnutie a bola podaná v zákonom ustanovenej lehote, stavebný úrad v súlade s ustanovením § 84 ods. 7 písm. b) zákona č. 25/2025 Z. z. o výstavbe toto konanie vedie a dokončí podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.03.2025.

Posúdenie z hľadiska územného plánu:

Súlad s územným plánom bol potvrdený záväzným stanoviskom č.j.: OVŽP-5228/2025/33565-VAV zo dňa 25.11.2025 Oddelením územného rozvoja Mesta Stupava v zmysle ustanovenia § 37 ods. 1 stavebného zákona a zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní.

Preukázanie vlastníckeho práva alebo iného práva k pozemku a stavbám podľa ustanovenia § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb.:

Stavebníci Ing. Matej Vinš, bytom Hany Meličkovej 19, 841 05 Bratislava a Viktória Vinš, bytom Suchohradská 6, 841 04 Bratislava sú výlučnými vlastníkmi pozemkov parc. č. 3770/52, 3770/53, 3770/361 k. ú. Stupava (reg. „C“ KN) (s výmerami 329 m², 152 m² a 105 m²), čo vyplýva z listu vlastníctva LV č. 2395.

Stavebný úrad vychádza z verejných listín, platných údajov zapísaných v katastri nehnuteľností, na ktoré platí prezumpcia správnosti, pokiaľ nie je preukázaný opak. Stavebný úrad pri konaní je takýmito listinami viazaný a nie je oprávnený ich spochybňovať.

Podľa ustanovenia § 70 ods. 1 katastrálneho zákona hodnovernosť a záväznosť údajov katastra údaje katastra uvedené v ustanovení § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak.

Pri podzemných stavbách, ktoré sú predmetom tohto stavebného konania, stavebný úrad prihliadal na ustanovenie § 58 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb.. NN prípojka sa napája na verejnú sieť na pozemku parc. č. 3770/68 k. ú. Stupava (reg. „E“ KN).

Podľa ustanovenia § 58 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb.:

„Stavebník podzemných stavieb podliehajúcich tomuto zákonu nepreukazuje vlastníctvo alebo iné právo k pozemku alebo stavbám na ňom, ak ide o stavby, ktoré funkčne ani svojou konštrukciou nesúvisia so stavbami na pozemku ani s prevádzkou na ňom a ktoré ani inak nemôžu ovplyvniť využitie pozemku na účel, ktorému je určený.“

Stavba bude dokončená podľa projektovej dokumentácie, ktorú vypracoval 10/2025 zodpovedný projektant – autorizovaný architekt č. opr. *2352AA* menom: Ing. arch. Ľubomír Peráček, atelier MOLNÁR – PERÁČEK, s.r.o., so sídlom Bukovinská 14, 831 06 Bratislava, IČO: 31 375 812, ktorý vyhlásil dňa

30.04.2026, že projektová dokumentácia zmeny stavby pred jej dokončením je zároveň projektovou dokumentáciou pre konanie o dodatočnom povolení stavby a toto vyhlásenie je súčasťou projektovej dokumentácie. Spôsob uskutočnenia stavby – dodávateľsky, zhotoviteľ určený vo výberovom konaní.

Projektant podľa ustanovenia § 46 zákona č. 50/1976 Zb. vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania projektovej dokumentácie v zmysle ustanovenia § 45 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb.. Projektant vypracovaného projektu stavby zodpovedá aj za jeho realizovateľnosť.

A) Popis rozostavanej stavby:

Na pozemkoch parc. č. 3770/52, 3770/53, 3770/361 k. ú. Stupava (reg. „C“ KN) sú zrealizované nové základové konštrukcie a taktiež je odstránená časť rekonštruovaného rodinného domu z dôvodu zlého technického stavu. **Ostatné búracie práce a objektové skladby, prípadne jej nezrealizované časti sa povolia v rámci tohto konania a zrealizujú až po vydaní dodatočného povolenia stavby.**

B) Popis stavby ako celku:

Novostavba rodinného domu s jednou bytovou jednotkou spolu s ostatnými stavebnými časťami z objektovej skladby, bude umiestnená na pozemkoch parc. č. 3770/52, 3770/53, 3770/361 k. ú. Stupava (reg. „C“ KN) a parc. č. 3770/68 k. ú. Stupava (reg. „E“ KN), obec Stupava. Pozemok je na rovinatom teréne.

Objektová skladba:

SO 01 Rodinný dom, terasa so zastrešením	par. č. 3770/52, 3770/53, 3770/361
SO 02 Prístrešok so sklado	par. č. 3770/53, 3770/361
SO 03 Spevnené plochy	par. č. 3770/53, 3770/361
SO 04 Inžinierske siete	par. č. 3770/53, 3770/361, 3770/68
(dažďová kanalizácia, NN prípojka - novonavrhovaná)	
(vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, plynová prípojka - jestvujúce)	
SO 05 Búracie práce	par. č. 3770/53, 3770/361
SO 06 Oplotenie	par. č. 3770/53, 3770/52

SO 01 Rodinný dom, terasa so zastrešením

Rodinný dom je navrhnutý ako dvojpodlažný, nepodpivničený. Pôdorys domu je tvaru obdĺžnika o max. rozmeroch 10,815 m x 9,55 m bez zateplenia. Zastrešenie domu sa navrhuje plochou nepochôdnou strechou s výškou atiky 2.NP od $\pm 0,000$ m = 182,00 m n. m. (Bpv) = + 6,220 m, plochá strecha nad kuchyňou a obývacou izbou vegetačná, nepochôdná. Súčasťou novostavby rodinného domu sú aj spevnené plochy, terasa so zastrešením situované pri rodinnom dome. Prípojky IS – vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka a plynová prípojka (odstavená) sú jestvujúce. Prípojka NN je novonavrhovaná. Dažďové vody budú odvádzané do vsaku na pozemku stavebníkov podľa priloženej situácie. Rodinný dom bude mať štyri parkovacie miesta, z toho min. jedno bude neoplotené, podľa jestvujúceho stavu pred bránou. Zdrojom tepla bude tepelné splitové čerpadlo vzduch-voda. Existujúce oplotenie pozemku ostáva nemenné, okrem novovymurovanej časti medzi objektmi SO 01 a SO 02, a v zadnej časti pozemku v šírke terasy. **Predmetom tohto konania nie je povolenie doplnkového malého zdroja znečistenia ovzdušia.**

Dispozičné a prevádzkové riešenie SO 01 RD:

Novostavba rodinného domu obsahuje **1 bytovú jednotku so 4 izbami**, s kompletným príslušenstvom a nasledovným dispozičným riešením:

Dispozičné riešenie SO 01 RD:

Prístrešok so sklado: parkovacie plochy pre 2 autá, sklad, výlez do podkrovia;

1.NP: gánok, závetrie, vstup - zádverie, schodisko, šatník, hosťovská izba (pracovňa), kúpeľňa + WC, komora, pracovňa, kuchyňa + jedáleň, komora, terasa;

2.NP: schodisko, spálňa, izba, kúpeľňa + WC, šatník;

Technický opis stavebno-technického a konštrukčno-materiálového riešenia stavby:

Základové konštrukcie:

- Monolitické armované pásy hr. 60,70 cm resp. 110 cm a na základových pätkách 70/70 cm resp. 100/100cm

Zvislé konštrukcie:

- Nosné murivo navrhovaného RD je z tehál Porotherm PROFI - brúsená v hrúbkach 25 a 20 cm. Priečky sú z tehál porotherm hr. 11,5 cm.

Vodorovné konštrukcie:

- ŽB stropy monolitické hrúbky 20 cm, a drevený trámový strop z KVH hranolov 10/ 26 cm s dreveným záklopom hr. 3,0 cm – obývacia izba, kuchyňa.

Schodisko:

- Jednoramenné, drevené votknuté.

Strešná konštrukcia:

- Rodinný dom je zastrešený – plochá nepochôdzna strecha nad 2.NP, železobetónová, s tepelnou izoláciou EPS spádové klíny 20 – 100 mm, 2 x styrodur ht. 2 x 120 mm so svetlíkom.
- Nad obývacou izbou a kuchyňou – plochá strecha, vegetačná, nepochôdzna, strop tvorený z KVH hranolov 10/ 26 cm s dreveným záklopom hr. 3,0 cm.
- Sklad + prístrešok pre auto – drevená sedlová strecha s pálenou krytinou.

Izolácie:

- Hydroizolácia – Spodná stavba základová doska - 2x asfaltový pás, strecha - PVC fólia zváraná /Bauder, resp. Sika/.
- Zateplenie objektu je kontaktným zatepl'ovacím systémom Isover TF PROFI hr. 18 cm s tenkovrstvou omietkou.

Výplňové konštrukcie:

- Okenné výplne budú hliníkové s izolačným trojsklom.

Povrchové úpravy:

- Vnútorne omietky - sadrové.
- V kúpeľni a vo WC budú steny obložené keramickým obkladom v predpísaných výškach.
- Podlahy – parkety, gresová dlažba, epoxid – sklad, zámková dlažba - prístrešok.

Klmpiarske konštrukcie:

- Krycí plech strešnej atiky je navrhnuté z titanizinkového plechu.
- Odvodnenie strechy je riešené skrytými odvodňovacími žľabmi a dažďovými odpadovými potrubiami, ktoré sú z plastu, ukryté v tepelnej izolácii obvodových stien.

SO 02 Prístrešok so sklado

Prístrešok so sklado je navrhnutý ako jednopodlažný, nepodpivničený, s neobytným podkrovím, v tvare obdĺžnika. S priestoru skladu je navrhnutý výlez do podkrovia, prístrešok bude slúžiť na prestrešenie parkovacích státí. Zastrešenie sa navrhuje drevenou sedlovou strechou s výškou hrebeňa od $\pm 0,000 \text{ m} = + 4,610 \text{ m}$, so sklonom 34° a krytinou.

Bilancia plôch:

celková plocha pozemku: **586,00 m²**
(parc. č. 3770/52, 3770/53, 3770/361)

zastavaná plocha pôvodná RD: **151,00 m²**
zastavaná plocha nová RD: **161,00 m²**

úžitková plocha prístrešok so skladosom:	14,00 m ²
úžitková plocha 1.NP:	110,00 m ²
úžitková plocha 2.NP:	60,00 m ²
celková úžitková plocha:	184,00 m²

obytná plocha 1.NP:	61,00 m ²
obytná plocha 2.NP:	37,00 m ²
celková obytná plocha:	98,00 m²

spevnené plochy:	84,00 m²
zatrávnené a zelené plochy:	341,00 m²
Počet bytových jednotiek:	1
Počet izieb:	4
Počet podzemných podlaží:	0
Počet nadzemných podlaží:	2
Počet všetkých podlaží:	2

Parkovanie na teréne: **4 osobné vozidlá**
(min. 1 parkovacie miesto neoplotené pre bránou v zmysle existujúcej parkovacej politiky)

Výškové osadenie rodinného domu:

- podlaha 1.NP: $\pm 0,000$ m = 182,00 m n. m. (Bpv);
- výška atiky 1. NP od $\pm 0,000$ m = + 3,880 m;
- výška atiky 2. NP od $\pm 0,000$ m = + 6,220 m;
- výška svetlíka 2. NP od $\pm 0,000$ m = + 6,290 m;
- výška hrebeňa strechy prístrešku so skladosom od $\pm 0,000$ m = + 4,610 m;

Odstupové vzdialenosti rodinného domu od susedných pozemkov:

- odstup od pozemku parc. č. 3770/51 – 0,00 m; (súhlas so zmenou stavby)
- odstup od pozemku parc. č. 3770/14 – 22,049 m;
- odstup od pozemku parc. č. 3770/54, 3770/252 – 2,559 m; (pôvodný rodinný dom v susedstve)
- odstup od pozemku parc. č. 3770/68 – 0,00 m; (pôvodný stav zástavby - chodník + komunikácia)

SO 03 Spevnené plochy

Dopravné napojenie:

Rodinný dom bude dopravne napojený novým vjazdom na miestnu komunikáciu + chodník ul. SNP, situovaný na pozemku parc. č. 3770/68 k. ú. Stupava (reg. „C“ KN) v súkromnom vlastníctve 942 osôb, list vlastníctva LV č. 4696. Statická doprava je zabezpečená 3 parkovacími stáťami na pozemkoch parc. č. 3770/361 a 3770/53 k. ú. Stupava (reg. „C“ KN), jedným neoploteným pred vstupnou bránou, podľa jestvujúceho stavu. Plocha za vjazdom na pozemok pod prístreškom bude upravená zámkovou dlažbou a bude slúžiť pre parkovanie dvoch motorových vozidiel. Plocha pozdĺž vstupu/nekrytá/ bude upravená zatrávňovacou dlažbou. Terasa rodinného domu bude drevená osadená na rošte s rektifikovateľnými terčami.

SO 04 Inžinierske siete

Rodinný dom bude napojený na jestvujúce verejné inžinierske siete. Jestvujúca plynová prípojka je odstavená a v rámci navrhovanej stavby sa s jej opätovným využitím neuvažuje. Napojenie na elektrickú energiu bude zabezpečené novou prípojkou NN. Dažďová kanalizácia – vsaky sú taktiež novonavrhované.

Zásobovanie vodou:

Pre dotknutú parcelu je v súčasnosti zriadená existujúca prípojka vody DN25, materiálu HOPE, PN10, ktorá svojou dimenziou a technickým stavom vyhovuje pre napojenie riešeného objektu. Prípojka je napojená na verejný vodovod v ulici pred objektom. Na jej trase je vybudovaná existujúca vodomerná šachta s vodomernou zostavou pre riešený objekt. Šachta je veľkosti 1,2x0,9x1,8m s poklopom 0,6x0,6m. V šachte za vodomernou zostavou bude napojené nové -

navrhované potrubie DN25, materiálu HDPE, PN10. Zo šachty bude navrhované vodovodné potrubie DN25 pokračovať v navrhovanej trase podľa PD do riešeného objektu.

Splašková kanalizácia:

Pre dotknutý pozemok je v súčasnosti vybudovaná gravitačná kanalizačná prípojka DN150, PVC-U, ktorá svojou polohou a dimenziou ako aj technickým stavom vyhovuje pre napojenie riešeného objektu. Prípojka je napojená na existujúcu verejnú kanalizáciu v príľahlej ulici pred objektom. Na existujúcej kanalizačnej prípojke sa 2,7 m za hranicou pozemku zriadi revízná kanalizačná šachta KRŠ. Šachta bude priemeru 1000 mm, vstup do šachty je z prefabrikovaných skruží D 1000 mm s prechodovou skružou opatrenou poklopom DN 600. Do tejto šachty sa bude zaúst'ovať navrhovaná areálová splašková kanalizácia.

Dažďová kanalizácia:

Dažďové vody zo strechy riešeného objektu budú odvádzané (cez lapače strešných splavenín umiestnených na teréne) samostatnou dažďovou kanalizáciou do dvoch navrhovaných vsakovacích studní na pozemku stavebníkov. Každá vsakovacia studňa je navrhnutá priemeru 1200 mm s dnom prepojeným na priepustné podložie. Pred vsakovacími studňami je navrhnuté osadiť filtračnú šachtu priemeru 400 mm. Hĺbka studne sa nastaví podľa hĺbky priepustnej vrstvy zistenej na mieste realizácie.

Elektroinštalácia:

Pripojenie objektu na elektrickú sieť je realizované z distribučnej siete NN (0,4 kV) pre obec. Z navrhovanej istiacej skrine SPP umiestnenej na stĺpe je vedená navrhovaný elektrická prípojka káblom NAYY-J 4x25 do navrhovaného elektromerového rozvádzača RE umiestneného na hranici pozemku. Z elektromerového rozvádzača RE je navrhované hlavné domové vedenie zemou káblami CYKY-J 5x10, CYKY-0 2x1,5 do navrhovaného hlavného rozvádzača RH umiestnenom v rodinnom dome.

Predmetom projektu je vybudovať novú ochranu pred bleskom v zmysle súboru noriem ochrany pred bleskom STN EN 62305 - 3. Objekt bol na základe normy STN EN 62305-2 a v nej uvedených pravidiel na posudzovanie rizík zaradený do úrovne ochrany pred bleskom(LPL) triedy III. Zvolený LPL stanovuje systém ochrany pred bleskom (LPS) stupňa III.

Plynoinštalácia:

Projekt nerieši plynifikáciu objektu, plynov prípojka je jestvujúca, zaslepená.

Technické vybavenie rodinného domu:

Zdroj tepla, vykurovanie a príprava TUV:

Existujúce vykurovanie bude v plnom rozsahu demontované a nahradené navrhovanou vykurovacou sústavou. Vykurovanie bude zabezpečené teplovodným podlahovým vykurovacím systémom napr. Rehau, s doplnkovými elektrickými vykurovacími „rebrikmi“ pre kúpeľne.

Zdrojom tepla bude tepelné splitové čerpadlo vzduch-voda napr. Daikin. Vnútoraná jednotka tepelného čerpadla bude umiestnená v chodbe a vonkajšia jednotka v exteriéri na strešnej konštrukcii. Ohrev teplej vody bude zabezpečený pomocou tepelného čerpadla, zásobníkovým ohrievačom teplej vody, ktorý je súčasťou vnútornej jednotky tepelného čerpadla.

SO 05 Búracie práce

Existujúci rodinný dom nebude odstránený v celom rozsahu. V rámci navrhovaných stavebných úprav sa odstráni jeho zadná časť vrátane príslušných základových konštrukcií, a to v rozsahu potrebnom na realizáciu navrhovaného stavebného riešenia. Predná časť existujúceho rodinného domu bude zachovaná a zostane súčasťou navrhovaného stavebného riešenia – prístrešok so sklado.

Búracie práce, ktoré neboli zrealizované, budú vykonávané postupne, mechanickým spôsobom, prostredníctvom stavebných strojov, prípadne ručne s využitím ľahkých mechanizmov.

Pred začatím ďalších búracích prác budú všetky časti rodinného domu určené na odstránenie odpojené od existujúcich inžinierskych sietí. Existujúce elektrické pripojenie bude zrušené.

Búracie práce na existujúcom rodinnom dome, ktoré boli vykonané pred začatím predmetného konania, budú v rámci konania o dodatočnom povolení stavby zahrnuté do rozsahu riešenia a dodatočne povolené v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona.

SO 06 Oplotenie

Navrhované nové oplotenie z muriva bude realizované v priestore medzi existujúcim rodinným domom a prístreškom so skladovým priestorom. Ďalší úsek nového murovaného oplotenia bude situovaný v nadväznosti na rozšírenie terasy v zadnej časti rodinného domu. Ostatné existujúce oplotenie pozemku zostáva v súčasnom stave a predmetným návrhom sa nemení.

C) Pre dokončenie rozostavanej stavby sa určujú tieto podmienky:

- Stavebný úrad podľa ustanovenia § 88a ods. 6 zákona č. 50/1976 Zb. dodatočne povoľuje už vykonané stavebné a búracie práce. Predmetná stavba rodinného domu bude dokončená striktne podľa predloženej projektovej dokumentácie pre dodatočné povolenia stavby z 10/2025, ktorú vypracoval zodpovedný projektant – autorizovaný architekt Ing. arch. Ľubomír Peráček (č. opr. 2352AA), ateliér MOLNAR – PERÁČEK, s.r.o., so sídlom Bukovinská 14, 831 06 Bratislava, IČO: 31 375 812. Prípadné zmeny sa nesmú uskutočniť bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu;
- Overená projektová dokumentácia je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia pre stavebníka, ktorý je povinný ju v zmysle ustanovenia § 103 zákona č. 50/1976 Zb. uchovávať (archivovať) spolu s týmto rozhodnutím po celý čas existencie stavby.
- Stavba bude dokončená dodávateľsky, stavebník oznámi stavebnému úradu zhotoviteľa stavby do 15 dní odo dňa ukončenia výberového konania;
- Stavebný úrad podľa ustanovenia § 88a ods. 6 v nadväznosti na § 66 ods. 3 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. určuje lehotu na celkové dokončenie dodatočne povolenej stavby rodinného domu **do 3 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia**. Ak stavebníci z objektívnych dôvodov nedokážu stavbu v tejto lehote dokončiť, môžu pred jej uplynutím podať na stavebný úrad písomnú žiadosť o predĺženie lehoty na dokončenie stavby. Stavebný úrad na základe odôvodnenej žiadosti lehotu výstavby primerane predĺži. V súlade s ustanovením § 70 stavebného zákona je toto rozhodnutie záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania;
- Stavebník je povinný stavbu označiť tabuľou so základnými údajmi o stavbe (názov stavby, termín zahájenia a ukončenia prác stavebných prác, názov orgánu, ktorý stavbu povolil, číslo a dátum stavebného povolenia) a o dodávateľovi stavby, umiestniť ju na viditeľnom mieste pri vstupe na stavenisko a ponechať ju tam do kolaudácie stavby (ustanovenie § 66 ods. 4 písm. j) zákona č. 50/1976 Zb.);
- Stavebník je povinný rešpektovať existujúce podzemné a nadzemné vedenia, zariadenia inžinierskych sietí a ich ochranné pásma, pri ktorých nedôjde do styku so stavbou a jej technickou vybavenosťou a pred realizáciou prác zabezpečiť vytýčenie inžinierskych sietí.
- Počas výstavby musí byť neodkladne a súvisle udržiavaná čistota komunikácií a nesmie byť narušené teleso, okraje ani povrch komunikácií akoukoľvek stavebnou činnosťou, alebo činnosťou dopravných alebo stavebných mechanizmov. Stroje a mechanizmy, ktoré pracujú s podopretím mimo kolesových gumených náprav musia podoprenia podložiť gumenými, či inými podložkami za účelom ochrany povrchu cesty. Na mieste komunikácie je zakázaný vstup mechanizmov pohybujúcich sa, alebo vykonávajúcich činnosť iným spôsobom, ako na pneumatikách (napr. na komunikácie nesmú vstúpiť žiadne pásové vozidlá a ani iné, pri ktorých je predpoklad, že svojou činnosťou narušia povrch komunikácií). V prípade akéhokoľvek poškodenia komunikácie je stavebník povinný toto poškodenie nahradiť v plnej výške škody, v rozsahu opravy s predpokladom opravy celého bloku cesty, a to v šírke priestoru komunikácie (chodník, cesta, odvodňovací rigol). Nie je dovolené skladovanie materiálu, prevádzanie stavebných činností a ani iné užívanie priestoru mimo nutných prejazdov a vstupov na stavebný pozemok;

- Stavebník zabezpečí čistenie a kropenie verejnej komunikácie počas výstavby;
- Pri realizácii stavby je potrebné dbať na to, aby vlastníci susedných nehnuteľností neboli nad mieru obťažovaní stavebnými prácami;
- Stavebník je povinný umožniť povereným orgánom vstup na stavbu za účelom vykonania štátneho stavebného dohľadu;
- Stavebník zodpovedá počas realizácie stavby za škody, ktoré spôsobia stavebnou činnosťou na cudzích nehnuteľnostiach a stavbách, pričom škody je povinný uhradiť v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka;
- Výkon stavebných prác, ktoré by bolo nutné vykonávať zo susedných pozemkov obmedziť na minimum. V prípade nutnosti vstupu na cudzí pozemok, je potrebné toto oznámiť jeho vlastníkom v predstihu a upovedomiť ich o rozsahu prác. Po ukončení uviesť uvedené pozemky do pôvodného stavu;
- Stavebný odpad bude priebežne odváňaný na riadenú skládku odpadov. Doklad o uložení odpadu na skládku predloží stavebník ku kolaudácii;
- Stavebník zabezpečí čistenie a kropenie verejnej komunikácie počas výstavby;
- Stavebník zabezpečí porealizačné zameranie skutočného vyhotovenia stavby oprávnenou osobou vykonávať geodetické a kartografické činnosti podľa osobitných predpisov;
- Za priestorové vytýčenie stavby je zodpovedný stavebník v súlade s ustanovením § 75 ods. 1 a ods. 2 stavebného zákona;
- Pri stavbe a jej uskutočňovaní musia byť dodržané bezpečnostné, hygienické a požiarne predpisy, všeobecno-technické požiadavky na výstavbu a príslušné technické normy;
- **Dodatočne povolená stavba podlieha kolaudácii v zmysle ustanovenia § 76 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb.. Dokončenú stavbu možno užívať len na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia, o ktoré musí stavebník požiadať tunajší stavebný úrad podľa ustanovenia § 79 zákona č. 50/1976 Zb.. K návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia stavebník priloží všetky zákonom vyžadované náležitosti podľa vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z..**

D) Stanoviská dotknutých orgánov štátnej správy, samosprávy a účastníkov konania a z nich vyplývajúce podmienky:

- **Mesto Stupava, oddelenie územného rozvoja**, záväzné stanovisko č. OVŽP-5228/2025/33565-VAV zo dňa 25.11.2025.
Mesto Stupava ako dotknutý orgán v zmysle zákona č.50/1976 Zb. - Zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) a orgán územnej samosprávy v zmysle zákona č.200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov súhlasí so zmenou stavby pred dokončením pre stavbu „Rekonštrukcia a dostavba domu“, navrhovanej na pozemkoch parc.č. 3770/53, 3770/63, 3770/52 reg. „C“, k.ú. Stupava, podľa predloženej dokumentácie vypracovanej Ing. arch. Ľubomírom Peráčkom, 10/2025. Navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie mesta Stupava.
- **Mesto Stupava, oddelenie životného prostredia a dopravy - CSO**, záväzné stanovisko č. OVŽP-745/2026/2024-ILJ zo dňa 19.01.2026 (stanovisko k zmene vjazdu).
Súhlasí s úpravou vjazdu a napojením na miestnu komunikáciu za týchto podmienok:
 - pri úprave vjazdu a napojenia na miestnu komunikáciu musia byť dodržané podmienky vyplývajúce z technických noriem (TP a STN) a platnej legislatívy, týkajúce sa najmä šírky, sklonu nájazdových obrubníkov, prechodové prepojenia jestvujúcich obrubníkov atď.;
 - úprava vjazdu musí byť realizovaná tak, aby bolo zabezpečené odvodnenie plôch cestného telesa;
 - úprava vjazdu nesmie ovplyvniť šírku jestvujúcej vozovky;
 - zriadením vjazdu nesmie byť ohrozená jestvujúca pozemná komunikácia a bezpečnosť premávky na nej, a to najmä zväzdaním a odtekaním vôd na cestné teleso, ich technickým spracovaním alebo umiestnením.

- **Okresný úrad Malacky, OÚ MA – Pozemkový a lesný odbor**, záväzné stanovisko č. OU-MA-PLO-2026/035804-002/VAN zo dňa 29.07.2026.

Súhlasné stanovisko za účelom realizácie stavby „rekonštrukcia a dostavba domu“ za týchto podmienok:

- Predmetný pozemok sa nachádza v hraniciach zastavaného územia mesta určených k 01.01.1990.
- Užívať predmetný pozemok tak, aby bol zabezpečený prístup na okolité poľnohospodárske pozemky za účelom ich obhospodarovania.
- Zabezpečiť základnú starostlivosť o odnatú poľnohospodársku pôdu až do doby realizácie stavby najmä pred zaburinením pozemkov.
- Na predmetnom pozemku **urobiť skrývku ornice do hĺbky 25 cm zo zastavanej plochy stavby, túto rozprestrieť na okolitú poľnohospodársku pôdu, prípadne inak hospodárne a účelne využiť** (zúrodnenie menej úrodnej poľnohospodárskej pôdy, výroba kompostu a záhradnej pôdy).
- Po ukončení výstavby predložiť na Okresný úrad Malacky, katastrálny odbor, Záhorácka 2942/60A, 901 01 Malacky geometrický plán vyhotovený ku kolaudácii stavby (skutočné zameranie stavby) na usporiadanie druhu pozemku v katastri nehnuteľností.
- **V prípade, že pri realizácii stavby nebudú dodržané ustanovenia zákona č. 220/2004 Z.z., ako i opatrenia uložené v tomto stanovisku, bude sa to považovať za porušenie zákona o ochrane PP.**

- **Krajský pamiatkový úrad BA**, záväzné stanovisko č. Z-PUSR-088857/2025 zo dňa 01.12.2025;

Súhlasí s podmienkami:

- V prípade nepredvídaného nálezu stavebník alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác v podľa § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona bezodkladne oznámi nález KPÚ BA a nález ponechá bez zmeny až do obhliadky KPÚ BA alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou.

E) Podmienky na zabezpečenie pripojenia inžinierskych sietí

- **Slovak Telekom, a.s.**, vyjadrenie č. 6612511643 zo dňa 27.04.2025.

Dôjde k styku so sieťami elektronických komunikácií (ďalej len „SEK“) spoločnosti Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o.

Slovak Telekom a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. požadujú zahrnúť do podmienok určených stavebným úradom pre vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby alebo stavebného povolenia Všeobecné podmienky ochrany SEK, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou tohto stanoviska. Zároveň je stavebník povinný rešpektovať nasledovné:

- Existujúce zariadenia sú chránené ochranným pásmom (§ 68 zákona č. 351/2011 Z. z.) a zároveň je potrebné dodržať ustanovenie § 65 zákona č. 351/2011 Z. z. o ochrane proti rušeniu;
- Vyjadrenie stráca platnosť uplynutím doby platnosti uvedenej vyššie vo vyjadrení, v prípade zmeny vyznačeného polygónu, dôvodu žiadosti, účelu žiadosti, v prípade ak uvedené parcelné číslo v žiadosti nezodpovedá vyznačenému polygónu alebo k si stavebník nesplní povinnosť podľa bodu 3;
- Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná v prípade ak zistil, že jeho zámer, pre ktorý podal uvedenú žiadosť, je v kolízii so SEK Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. alebo zasahuje do ochranného pásma týchto sietí (najneskôr pred spracovaním projektovej dokumentácie stavby), vyzvať spoločnosť Slovak Telekom, a.s. na stanovenie konkrétnych podmienok ochrany alebo preloženia SEK prostredníctvom zamestnanca spoločnosti povereného správou sietí: Marián Párovský, marian.parovsky@telekom.sk, +421 34 6512662;
- V zmysle § 21 ods. 12 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách sa do projektu stavby musí zakresliť priebeh všetkých zariadení v mieste stavby. Za splnenie tejto povinnosti zodpovedá projektant;

- Zároveň upozorňujeme stavebníka, že v zmysle § 66 ods. 10 zákona č. 351/2011 Z. z. je potrebné uzavrieť dohodu o podmienkach prekládky telekomunikačných vedení s vlastným dotknutých SEK. Bez uzavretia dohody nie je možné preložiť zrealizovať prekládku SEK;
- Upozorňujeme žiadateľa, že v textovej časti vykonávacieho projektu musí figurovať podmienka spoločnosti Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. o zákaze zriaďovania skládok materiálu a zriaďovania stavebných dvorov počas výstavby na existujúcich podzemných kábloch a projektovaných trasách prekládok podzemných telekomunikačných vedení a zaradení;
- V prípade, ak na Vami definovanom území v žiadosti o vyjadrenie sa nachádza nadzemná telekomunikačná sieť, ktorá je vo vlastníctve Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o., je potrebné zo strany žiadateľa zabezpečiť nadzemnú sieť proti poškodeniu alebo narušeniu ochranného pásma;
- **Nedodržanie vyššie uvedených podmienok ochrany zariadení je porušením povinnosti podľa § 68 zákona č. 351/2011 Z. z o elektronických komunikáciách v platnom znení;**
- **V prípade, že žiadateľ bude so zemnými prácami alebo činnosťou z akýchkoľvek dôvodov pokračovať po tom, ako vydané vyjadrenie stratí platnosť, je povinný zastaviť zemné práce a požiadať o nové vyjadrenie;**
- Pred realizáciou výkopových prác je stavebník povinný požiadať o vytýčenie polohy SEK spoločnosti Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. na povrchu terénu. Vzhľadom k tomu, že na Vašom záujmovom území sa môžu nachádzať zariadenia iných prevádzkovateľov, ako sú napr. rádiové zariadenia, rádiové trasy, televízne káblkové rozvody, týmto upozorňujeme žiadateľa na povinnosť vyžiadať si obdobné vyjadrenie od prevádzkovateľov týchto zariadení;
- **Vytýčenie polohy SEK spoločností Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. na povrchu terénu vykoná Slovak Telekom, a.s. na základe objednávky zadanej cez internetovú aplikáciu na stránke: <https://www.telekom.sk/vyjadenia>, Vytýčenie bude realizované do troch týždňov od podania objednávky;**
- Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná bez ohľadu na vyššie uvedené body dodržať pri svojej činnosti aj Všeobecné podmienky ochrany SEK, ktoré tvoria prílohu tohto vyjadrenia;
- Žiadateľ môže vyjadrenie použiť iba pre účel, pre ktorý mu bolo vystavené. Okrem použitia pre účel konaní podľa stavebného zákona a následnej realizácie výstavby, žiadateľ nie je oprávnený poskytnuté informácie a dáta ďalej rozširovať, prenajímať alebo využívať bez súhlasu spoločností Slovak Telekom, a.s.;
- Žiadateľa zároveň upozorňujeme, že v prípade ak plánuje napojiť nehnuteľnosť na verejnú elektronickú komunikačnú sieť úložným vedením, je potrebné do projektu pre územné rozhodnutie doplniť aj telekomunikačnú prípojku;
- Poskytovateľ negarantuje geodetickú presnosť poskytnutých dát, Poskytnutie dát v elektronickej forme nezaväzuje žiadateľa povinnosti požiadať o vytýčenie;
- Prílohy k vyjadreniu:
 - o Všeobecné podmienky ochrany SEK
 - o Situačný výkres obsahujúci záujmové územie žiadateľa
- *Dôležité upozornenie: § 28 č. zákona c. 452/2021 Z. z o elektronických komunikáciách sa zavádza povinnosť, aby všetky novopostavené budovy a budovy, ktoré prechádzajú stavebnými úpravami vnútorných rozvodov, na ktorých uskutočnenie je potrebné stavebné povolenie, boli vybavené vysokorychlostnou fyzickou infraštruktúrou v budove a prístupovým bodom k nej.*

Všeobecné podmienky ochrany SEK:

1. V prípade, že zámer stavebníka, pre ktorý podal uvedenú žiadosť, je v kolízii so SEK Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. alebo zasahuje do ochranného pásma týchto sietí, je stavebník po konzultácii so zamestnancom Slovak Telekom, a.s. povinný zabezpečiť:
 - o Ochranu alebo preloženie sietí v zmysle konkrétnych podmienok určených zamestnancom Slovak Telekom, a.s. ;

- Vypracovanie projektovej dokumentácie v prípade potreby premiestnenia telekomunikačného vedenia;
- Odsúhlasenie projektovej dokumentácie v prípade potreby premiestnenia telekomunikačného vedenia;

V lokalite predmetu Vašej žiadosti je oprávnený vykonávať práce súvisiace s preložením sietí (alebo vybudovaním telekomunikačnej prípojky) iba zmluvný partner. Ladislav Hrádil, hradil@suptel.sk, 0907 777474

UPOZORNENIE: V káblovej ryhe sa môže nachádzať viac zariadení (káble, potrubia) s rôznou funkčnosťou.

2. Pri akýchkoľvek prácach, ktorými môžu byť ohrozené alebo poškodené zariadenia, je žiadateľ povinný vykonať všetky objektívne účinné ochranné opatrenia tým, že zabezpečí:
 - Pred začatím zemných prác vytýčenie a vyznačenie polohy zariadení priamo na povrchu terénu;
 - Preukázateľné oboznámenie zamestnancov, ktorí budú vykonávať zemné práce, s vytýčenou a vyznačenou polohou tohto zariadenia a tiež s podmienkami, ktoré boli na jeho ochranu stanovené;
 - Upozornenie zamestnancov vykonávajúcich zemné práce na možnú polohovú odchýlku ± 30 cm skutočného uloženia vedenia alebo zariadenia od vyznačenej polohy na povrchu terénu;
 - Upozornenie zamestnancov, aby pri prácach v miestach výskytu vedení a zariadení pracovali s najväčšou opatrnosťou a bezpodmienečne nepoužívali nevhodné náradie (napr. hľbiace stoje);
 - Aby boli odkryté zariadenia zabezpečené proti akémukoľvek ohrozeniu, krádeži a poškodeniu vo vzdialenosti 1,5 m na každú stranu od vyznačenej polohy zariadenia;
 - Zhutnenie zeminy pod káblami pred jeho zakrytím (zasypáním);
 - Bezodkladné oznámenie každého poškodenia zariadenia na tel. č. 0800123777
 - Overenie výškového uloženia zariadenia ručnými sondami (z dôvodu, že spoločnosť Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIG SLOVAKIA, s.r.o. nezodpovedajú za zmeny priestorového uloženia zariadenia vykonané bez ich vedomia).

Upozornenie: V prípade, že počas výstavby je potrebné zvýšiť alebo znížiť krytie tel. káblov, je toto možné vykonať len so súhlasom povereného zamestnanca ST.

3. V prípade požiadavky napojenia lokality, resp. objektu, na VSST (verejná sieť ST), je potrebné si podať žiadosť o určenie bodu napojenia (www.telekom.sk);
4. Žiadame dodržať platné predpisy STN 73 6005 pre priestorovú úpravu vedení v plnom rozsahu.

- **Západoslovenská distribučná, a.s., ZD, a.s., stanovisko zo dňa 07.11.2025.**

Súhlasí s vydaním stavebného povolenia za dodržania nasledujúcich podmienok:

- Stavbu je možné pripojiť do distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. po splnení podmienok určených v Zmluve číslo 122449482, v súlade s platným prevádzkovým poriadkom spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. a platnými podmienkami prevádzkovateľa distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., ktoré sú zverejnené na webovom sídle spoločnosti www.zsdis.sk a v platných právnych predpisoch;
- Požadovaný odber elektrickej energie je možné zabezpečiť z existujúcej skrine SPP na podpernom bode č.460005 za predpokladu vybudovania káblovej zemnej prípojky, podľa nami odsúhlasenej projektovej dokumentácie. Meranie odberu el. energie bude priame a musí byť umiestnené v elektromerovom rozvádzači RE na hranici pozemku na mieste verejne prístupnom. Pred elektromerom v el. rozvádzači musí byť osadený hlavný istič s max. hodnotou 3x25 A vyp. char. #B#. Za elektromerom musí byť osadený vypínací prvok spätného napájania. Pred elektromerovým rozvádzačom zabezpečiť vždy prístupný a voľný obslužný priestor minimálne v rozmere min. 80x80cm.
- V záujmovej oblasti dotknutej stavbou (prípojky) a prácami súvisiacimi so stavbou sa

nachádzajú vzdušné distribučné vedenia NN a ich ochranné pásma v majetku a správe ZSD a prípojky odberateľov.

- Pri výkopových prácach v blízkosti podperného bodu vzdušného vedenia stavebník zabezpečí dočasné ukotvenie podperného bodu v rozsahu zabezpečenia stability existujúcich vedení. Zároveň stavebník zabezpečí, aby aj po ukončení zemných prac v blízkosti podperného bodu boli splnené podmienky na stabilitu podperného bodu.
- Stavebník je povinný zrealizovať stavbu podľa predloženej odsúhlasenej projektovej dokumentácie;
- Stavebník je povinný rešpektovať všetky elektroenergetické zariadenia spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. a ich ochranné pásma v zmysle ustanovení § 43 Ochranné pásma Zákona o energetike tak, aby nedošlo poškodeniu alebo ohrozeniu prevádzky elektroenergetických zariadení spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s.;
- V prípade existujúcich podzemných elektroenergetických zariadení v majetku Západoslovenskej distribučnej, a.s., nachádzajúcich sa v záujmovom území stavby, je Stavebník povinný pred realizáciou zemných prác požiadať o vytýčenie káblov WN, VN, NN cez e-Shop. Služba je spoplatnená v zmysle aktuálne platného Cenníka služieb distribúcie elektriny Západoslovenská distribučná, a.s.. Informácie o existencii podzemných káblových vedení môže Stavebník získať po registrácii v aplikácii Geoportál, prístupnej na www.zsdis.sk.

- **Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., stanovisko č. 018121/2025/BK zo dňa 13.06.2025.**

Nasledovné stanovisko:

EXISTUJÚCI STAV:

- **V súčasnosti podľa popisu v žiadosti je hore uvedená nehnuteľnosť pripojená na verejný vodovod a nie je pripojená na verejnú kanalizáciu. V predmetnej oblasti neprevádzkuje BVS verejnú kanalizáciu. /OM00053175-vodné/.**

NAVRHOVANÉ RIEŠENIE:

Zásobovanie vodou:

- **Zásobovanie predmetnej nehnuteľnosti vodou je realizované prostredníctvom existujúcej vodovodnej prípojky DA32 PE /OM00053175-vodné/ z verejného vodovodu DA110 PVC a ostáva bez zmeny.**
- **Priemerná potreba vody je v žiadosti vypočítaná QP=600 l/deň.**

Odvádzanie odpadových vôd:

- Odvádzanie odpadových vôd z predmetnej nehnuteľnosti je riešené prostredníctvom existujúcej kanalizačnej prípojky z verejnej kanalizácie, ktorá nie je v prevádzke ani majetku BVS.
- Odvádzanie vôd z povrchového odtoku /zrážkových vôd/ je riešené vsakom na pozemku.

Vyjadrenie BVS:

- Pri akejkoľvek stavebnej alebo inej činnosti v trase vodovodu a kanalizácie, požadujeme rešpektovať naše zariadenia a ich pásma ochrany, vrátane všetkých ich zariadení a súčastí podľa § 19 zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.
- Pásma ochrany určené podľa predpisov do účinnosti Zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách a výnimky z nich zostávajú zachované;
- K stavbe: „Rekonštrukcia a dostavba domu“ **nemáme námietky**, ak cez predmetnú a so stavbou súvisiace nehnuteľnosti nie sú trasované rozvody vodovodov a kanalizácií BVS, vrátane ich súčastí a bude dodržané ich pásmo ochrany.
- **Technické riešenie, návrh a realizácia vodovodnej prípojky musí byť v súlade so zákonom č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení ďalších zákonov, za súčasného dodržania STN, EN a ON, vrátane ich zmien a dodatkov a v súlade s platnými „Technickými podmienkami pripojenia a odpojenia nehnuteľnosti na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu a technickými podmienkami zriadenia a odstraňovania vodovodnej a kanalizačnej prípojky v podmienkach Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s.“ (ďalej len „technické podmienky“).**

- Platné „Technické podmienky“ pripojenia a odpojenia nehnuteľnosti na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu a technické podmienky zriaďovania a odstraňovania vodovodnej a kanalizačnej prípojky v podmienkach Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a. s.“ sú dostupné v kontaktných centrách a zverejnené na internetovom sídle www.bvsas.sk.
- Vlastník vodovodnej prípojky zodpovedá za vysporiadanie všetkých vlastníckych a spoluvlastníckych vzťahov súvisiacich s vodovodnou prípojkou.
- Vzájomné práva a povinnosti vzhľadom na spoluvlastnícke (príp. iné) vzťahy je potrebné doriešiť vzájomnými zmluvnými vzťahmi.
- Všetky vodohospodárske zariadenia, ich trasovania, pripojenia a križovania musia byť v koordinácii a v súlade s platnými STN.

A. Zásobovanie vodou

S navrhovaným technickým riešením zásobovania predmetnej nehnuteľnosti vodou cez existujúcu vodovodnú prípojkou súhlasíme za predpokladu, že budú dodržané podmienky BVS, uvedené v texte vyjadrenia:

a) Vodovodná prípojka

1. Ak existujúca vodovodná prípojka, prípadne jej časť nie je vo vyhovujúcom stave, musí byť realizovaná jej rekonštrukcia na náklady vlastníka.
2. Vodovodná prípojka medzi verejným vodovodom a vodomermom musí byť priama bez lomov a nesmú byť vykonávané žiadne zmeny, úpravy a preložky, ktoré by mohli mať vplyv na technický stav vodovodnej prípojky, na meranie spotreby vody alebo ktoré by mohli ovplyvniť kvalitu a hygienické zabezpečenie pitnej vody.
3. Zodpovednosť za kapacitu, technický a prevádzkový stav vodovodnej prípojky, vrátane vnútorných rozvodov, nesie vlastník vodovodnej prípojky.
4. Vodovodná prípojka ani žiadna jej časť nesmie byť prepojená s potrubím iného vodovodu, vlastného zdroja vody (napr. studne), alebo iného zdroja vody a nesmie byť situovaná v blízkosti zdroja tepla, ktorý by mohol spôsobiť nadmerné zvýšenie teploty pitnej vody.

b) Vodomerná šachta

1. Vodomerná šachta je súčasťou vodovodnej prípojky, na ktorej je umiestnené meradlo - vodomerm. Vodomerm je súčasťou vodomernej zostavy a je vo vlastníctve BVS.
2. **Vodomerná šachta musí byť stavebne a priestorovo vyhovujúca požiadavkám BVS.**
3. Majiteľ je povinný vodomernú šachtu zabezpečiť tak, aby nedošlo k mechanickému poškodeniu meradla a v zimnom období ochrániť meradlo proti zamrznutiu.
4. Vodomerná šachta žiadnym spôsobom nesmie ohrozovať bezpečnosť a ochranu zdravia zamestnancov vykonávajúcich činnosti spojené s odčítaním vodomermov, výmenou vodomermov, opravami vodomerných zostáv a inými prácami súvisiacimi s meradlom.
5. Vo vodomernej šachte je prísne zakázané skladovať akýkoľvek materiál nesúvisiaci s prevádzkou vodomernej šachty.

B. Odvádzanie odpadových vôd

- K odvádzaniu vôd z povrchového odtoku /zrážkových vôd/ vsakom na pozemok **nemáme námietky.**

V meste Stupava, v predmetnej lokalite, BVS neprevádzkuje verejnú kanalizáciu, o stanovisko k napojeniu na miestnu kanalizačnú sieť je potrebné požiadať vlastníka týchto rozvodov.

V zmysle § 22 ods. 1 a § 23 ods. 1 zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách žiadateľ o pripojenie na verejný vodovod sa môže pripojiť na verejný vodovod len na základe zmluvy o dodávke pitnej vody uzatvorenej s vlastníkom, resp. prevádzkovateľom verejného vodovodu.

BVS si vyhradzuje právo zmeny vyjadrenia na základe novo zistených skutočností.

Po strate platnosti vyjadrenia podľa predchádzajúcej vety je žiadateľ povinný požiadať o nové vyjadrenie.

- **Vodárne a kanalizácie mesta Stupava, s.r.o.** - stanovisko č. 154/2025 zo dňa 20.05.2025.
Súhlasíme s navrhovaným riešením napojenia sa na verejnú kanalizáciu DN 300 na ulici SNP prostredníctvom existujúcej kanalizačnej prípojky s podmienkou vybudovania revíznej kanalizačnej šachty min. DN 400 (čistiaceho kusu) na trase novovybudovanej kanalizačnej prípojky DN 150 na pozemku majiteľa nehnuteľnosti a ďalej v zmysle predloženej projektovej dokumentácie vypracovanej autorizovaným architektom Ing. arch. Ľubomír Peráček č. 2352 AA, za dodržania nasledovných podmienok:

Upozornenie: Upozorňujeme stavebníka, že v prípade nedodržania ktorejkoľvek z podmienok stanovených spoločnosťou VaK Stupava, s.r.o., Vám nebude vydané kolaudačné rozhodnutie a môže to byť považované za neoprávnené napojenie a neoprávnené vypúšťanie odpadových vôd v zmysle zákona 442/2020 Z. z. o verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach.

- Prípojka splaškovej kanalizácie bude vybudovaná z plastových rúr hrdlových DN 150, min. SN 8.
- Realizáciu napojenia stavby „**REKONŠTRUKCIA A DOSTAVBA DOMU**“ je potrebné pred jej zasypaním nahlásiť na telefónnom čísle **0911 277 909** a dohodnúť si termín obhliadky. Po uhradení správneho poplatku za kontrolu Vám pracovník našej organizácie skontroluje celú realizáciu pripojenia a vyhotoví „Preberací protokol“. V prípade zasypania kanalizačnej prípojky bez obhliadky našim pracovníkom, budete nútený na Vaše náklady opäť jamu vykopať a sprístupniť k nahliadnutiu. V prípade ak by nebolo možné kanalizačnú prípojku z akýchkoľvek dôvodov odkopať, tak je potrebné za prítomnosti nášho pracovníka vykonať kontrolu kanalizačnej prípojky prostredníctvom kamery v celej dĺžke a odovzdať mu kamerový záznam na USB kľúči.
- Po napojení stavby na verejnú kanalizáciu je majiteľ nehnuteľnosti povinný bezodkladne v zmysle zákona č.442/2002 Z.z. na základe „Preberacieho protokolu“ uzatvoriť zmluvu o odvádzaní a čistení odpadových vôd s našou spoločnosťou.
- **Realizácia kanalizačnej prípojky existujúcich objektov nesmie byť uskutočnená prostredníctvom už jestvujúcej žumpy alebo objektu domovej ČOV.**
- Investor je povinný zabezpečiť aby sa v priebehu realizácie nedostával do kanalizačného potrubia akýkoľvek stavebný a iný materiál, ktorý by mohol narušiť plynulý tok splaškových odpadových vôd z jestvujúcich rodinných domov. V prípade nedodržania podmienky je povinný na vlastné náklady prečistiť tlakovým zariadením celý úsek verejnej kanalizácie. Tesne pred spustením kanalizačného potrubia do prevádzky musí byť kompletne prečistené.
- Pre realizáciu stavby sú platné všetky technické normy vyhlásené pred zahájením realizácie, najmä:
 - STN 73 6005-1985 Priestorová úprava vedení technického vybavenia
 - STN 73 6006-1991 Označovanie podzemných vedení výstražnými fóliami
 - STN 73 6734-1996 Uloženie a montáž kanalizačných potrubí z PVC-U
 - STN 73 6735-1999 EN 476 Všeobecné požiadavky na súčasti gravitačných systémov kanalizačných potrubí a stôk
 - STN 75 6100 EN 752-2008 Stokové siete a systémy kanalizačných potrubí mimo budov
 - STN 75 61 01-2002 Stokové siete a kanalizačné prípojky
 - STN 75 6240-2004 EN 14396 Pevné rebriky do vstupných šacht
 - STN 75 6910-1999 EN 1610 Stavba a skúšanie kanalizačných potrubí a stôk
- **Stavebník je povinný dodržať 1,8 m ochranné pásmo verejných kanalizácií podľa zákona č. 442/2002 Z.z.: §19 odst.2** Pásma ochrany sú vymedzené najmenšou vodorovnou vzdialenosťou od vonkajšieho pôdorysného okraja vodovodného potrubia alebo kanalizač. potrubia na obidve strany
 - a) 1,8 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane,
 - b) 3,0m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm.**a §19 odst.5** V pásme ochrany okrem výkonu oprávnení správcu vodného toku podľa

osobitného predpisuje zakázané:

- a) vykonávať zemné práce, umiestňovať stavby, konštrukcie alebo iné podobné zariadenia, alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k verejnému vodovodu alebo k verejnej kanalizácii alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav,
 - b) vysádzať trvalé porasty,
 - c) umiestňovať skládky,
 - d) vykonávať terénne úpravy.
- Po ukončení prác bude vykonaná za prítomnosti pracovníka VaK Stupava, s.r.o. kamerová a tlaková skúška. Výsledky meraní budú odovzdané prevádzkovateľovi verejnej kanalizácie v digitálnej aj papierovej forme v dvoch vyhotoveniach. Gravitačné stoky sa skúšajú na vodotesnosť podľa EN STN 1610 Stavba a skúšanie kanalizačných potrubí a stôk. **Pre hlavnú tlakovú skúšku sa v zmysle čl. 11.3.3.4.1 stanovuje skúšobná metóda úbytku tlaku podľa čl. 11.3.3.4.3. Čas trvania skúšky sa stanovuje podľa ustanovenia normy v dĺžke 1 hod. O vykonaných skúškach sa v zmysle čl. 11.3.4 urobí úplný záznam s podrobnosťami o skúške. Pri skúške bude prítomný pracovník Vodárni a kanalizácií Stupava s.r.o., ktorý podpisom a pečiatkou potvrdí protokol o tlakovej skúške.**
 - Kanalizačná prípojka zostáva v správe a majetku jej zriaďovateľa;
 - **Je zakázané vypúšťať do kanalizácie oleje, žieravé, toxické alebo iné látky, ktoré môžu poškodiť verejnú kanalizáciu alebo zhoršiť čistiaci efekt čistiarne odpadových vôd.**
 - Majiteľ sa zaväzuje na požiadanie umožniť prístup na pozemok za účelom kontroly kanalizačnej prípojky pracovníkom VaK Stupava s.r.o.
 - Ak producent vypúšťa odpadové vody okrem vôd z Bratislavskej vodárenskej spoločnosti ,a.s. aj vodu z iných zdrojov do verejnej kanalizácie je povinný túto skutočnosť neodkladne nahlásiť prevádzkovateľovi verejnej kanalizácie VaK Stupava, s.r.o.
 - Po ukončení realizácie celého projektu je investor povinný odovzdať prevádzkovateľovi verejnej kanalizácie v digitálnej a papierovej podobe v troch vyhotoveniach: Výkresy a zamerania skutočného stavu s možnosťou prehliadania v autocade (formát DWG).
 - Realizovať kompletnú kanalizačnú prípojku môže len spoločnosť, ktorá má povolenie na vodohospodársku činnosť a povolenie musí pred začatím prác doložiť prevádzkovateľovi verejnej kanalizácie VaK Stupava, s.r.o.
 - **V zmysle VZN č. 1/2012 nie je možné dažďové vody vypúšťať do verejnej kanalizácie a každý vlastník nehnuteľnosti si ich musí likvidovať na vlastnom pozemku, odvádzanie dažďových vôd zo striech a spevnených plôch je prípustné iba na pozemku vlastníka, preto odporúčame realizáciu vsakovacieho objektu s následným prepadom do terénu. Odporúčame dimenzovať vsakovacie zariadenie minimálne na 20-ročný dážď trvajúci 15 minút s intenzitou 235l/s/ha, čo zodpovedá zrážkam o vrstve 21 mm.**

F) Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

V rámci stavebného konania boli v stanovenej lehote vznesené nasledovné námietky a pripomienky účastníkov konania a dotknutých orgánov:

K oznámeniu o začatí stavebného konania č.j.: SU-925/2026/24074-HER zo dňa 26.08.2026 sa k predmetnej stavbe vyjadrili, vzniesli v stanovenej lehote pripomienky nasledujúci účastníci konania:

A) Bc. Katarína Darášová, trvale bytom ul. SNP 77/15, 900 31 Stupava v zastúpení splnomocnencom na základe plnej moci zo dňa 03.09.2026 menom: JUDr. Jana Dráčová, bytom Čajakova 7, 811 05 Bratislava (vlastníčka pozemkov a nehnuteľností na parc. č. 3770/51, 3770/238, 3770/239 k. ú. Stupava „C“ KN), vzniesla v stanovenej lehote námietky a pripomienky zo dňa 17.09.2026, ktoré boli na stavebný úrad doručené dňa 21.09.2026 pod evid. č. 25893/2026 v nasledovnom znení:

„Verejnou vyhláškou bolo dňa 1.9.2026 vyvesené oznámenie o začatí konania o dodatočnom povolení stavby na stavbe „Rekonštrukcia a dostavba RD“, stavebníkov Ing. Matej Vinš a Viktória Vinš, obaja zastúpení Ing. Filipom Prepiakom.

Týmto podáva účastníčka konania, v lehote podľa oznámenia, proti dodatočnému povoleniu stavby námietky, ktoré odôvodňuje nasledovne:

A1) V prvom rade namieta skutočnosť, že dala súhlas na umiestnenie nového rodinného domu, po zbúraní starého domu, na rovnakom mieste, ako sa nachádzal pôvodný dom a to bez odstupu od hranice medzi pozemkami stavebníkov a jej pozemkov s dcérou. V spise sa síce nachádza úradne overená kópia súhlasu napísaná rukou na strane dokumentácie, kde je pohľad zvrchu na dom, bola pritom však uvedená do omylu a nešlo o súhlas s odstupom novostavby RD. V tom čase tvrdil stavebník, ktorý ju aj s dcérou vo večerných hodinách navštívil, že ide pri rekonštrukcii starého domu o nejaké zmeny v objeme stavby. Žiadal ju o podpísanie súhlasu ku zmenám na dome. Je pravdou, že neskontrolovala text, ktorý mala podpísať, ale dovtedy sa noví susedia chovali priateľsky a ubezpečovali ju, že ju budú o všetkom informovať. Ukázal jej len narýchlo štúdiu, ktorá mala byť na rekonštrukciu a dostavbu a v nej na stranu, na ktorú mala dať svoj podpis, kde bol znázornený dom zvrchu. Názov nasvedčoval a týkal sa rekonštrukcie a dostavby RD a nie novej stavby. V prípade, ak by išlo o rekonštrukciu, nenamietala rozšírenie pôvodného starého domu viac do záhrady. Ak by však išlo o novú stavbu, súhlas by nedala, pretože v minulosti, keď stavala s manželom dom, vtedajší susedia nástojili na dodržaní odstupových pomerov. Aj ona by preto v prípade odstránenia starej stavby a návrhu novej stavby o odstup od hranice pozemku žiadala. Nezhody pri stavbe susedov nasledovali, keď zistila, že ju susedia zaviedli a o objeme prác ju neinformovali správne. Pre doručovanie verejnou vyhláškou nevedela ani o pôvodnom stavebnom povolení- susedia jej konanie ani len nespomenuli, dozvedela sa o ňom náhodne už po vydaní stavebného povolenia a keď sa o ňom dozvedela, v rozpore s deklarovaným rozsahom búracích prác v SP začali stavebníci, prostredníctvom tretích osôb, búrať de-facto celý dom, čo spôsobilo pre ňu značný zásah do jej pohody bývania. Nado vážok následne začali hľbiť základy pre novú stavbu úplne na hranici pozemku, čím došlo aj k zosuvu pôdy a až na jej výzvu zabezpečili výkop. Preto sa domáhala aj vykonania štátneho stavebného dohľadu. V takejto atmosfére by nikdy nedala výslovný súhlas s nulovým odstupom nového domu od hranice pozemku. Trvá na tom, že súhlas nesmeroval k umiestneniu novej stavby, ale len k rozšíreniu starého domu. Pretože bola uvedená do omylu, vo vzťahu k umiestneniu nového domu považuje súhlas priložený k dokumentácii, za neplatný. V prípade, ak by napriek tomu stavebný úrad považoval súhlas za riadne udelený, odvoláva ho, keďže bola uvedená do omylu, pretože bola v tom, že podpisuje len súhlas s rekonštrukciou a zväčšením starého domu. Zásadne s odstupom 0 m od hranice pozemkov medzi ňou s dcérou a manželmi Vinšovými nesúhlasí.

Z vyššie uvedených dôvodov namieta novú stavbu vo vzdialenosti 0 m od hranice susedného pozemku.

A2) Zo spisového materiálu účastníčka zistila, že k žiadosti o dodatočné povolenie stavby bolo priložené aj vyjadrenie statika Ing. Michala Greca, zo 7.10.2025 o potrebe zbúrania celého pôvodného domu a Sprievodná a súhrnná technická správa ateliéru Molnár-Peráček s.r.o. ku zmene stavby pred dokončením z 2.11.2025, z ktorej vyplýva, že stavbu navrhujú ako novostavbu po zbúraní starej stavby. Tieto dokumenty jej pri návšteve pán Vinš nepredložil, ani ju na nich neupozornil.

Keďže ide aj z ostatných podkladov o dve samostatné činnosti - búranie a novú výstavbu, pričom súhlas s dodatočným povolením k novej stavbe neexistuje a tá bez ďalšieho nemôže byť považovaná za rekonštrukciu starého domu, mali stavebníci v rámci stavebného povolenia, na základe ktorého v auguste 2025 začali stavebné práce požiadať o zmenu v rovine búrania starého domu. Nová stavba mala podliehať novému stavebnému zámeru.

Má za to, že objem búracích prác, ktoré stavebníci vykonali už splnil definíciu zbúrania domu a jeho zániku a je skutočne pre predchádzanie škodám nutné zbúrať aj zvyšnú časť stavby. Zostatok domu už neumožňuje právne dom posúdiť ako existujúci, pretože nie je z neho zrejmé stavebno-technické a funkčné usporiadanie celého prvého nadzemného podlažia. Nevyhnutnosť zbúrania celého domu vyplýva aj z dokumentácie od statika, predloženej stavebníkmi, preto musí stavebnému konaniu na novú stavbu predchádzať konanie o zbúraní novej stavby. Ak by stavebníci postupovali v zákonných limitoch, mali po zistení nevyhnutnosti zbúrania starého domu požiadať v stavebnom konaní o stavebný zámer, ktorého súčasťou by bolo tak búranie domu ako aj výstavba nového domu.

Namieta preto dodatočné stavebné povolenie na novú stavbu, keďže nebolo vydané ani povolenie na zbúranie starej stavby.

A3) Zo spisového materiálu k dodatočnému stavebnému povoleniu vyplýva nasledovná časová súvislosť:

- Stavebníci sú vlastníkami nehnuteľností, ktorých sa konanie týka a sú zapísané na LV 2395 od 7.8.2025, čo vyplýva z titulu nadobudnutia na liste vlastníctva
- Stavebné povolenie na rekonštrukciu a dostavbu RD č.j.: SU-2199/2025/24762-HER je zo dňa 11.08.2025 a nadobudlo právoplatnosť dňa 12.09.2025
- Výkon prác na stavbe pôvodného rodinného domu začal po vydaní stavebného povolenia a to skoro ihneď po začatí prác v rozsahu, ktorý zodpovedal predstave zbúrania starého domu a postaveniu nového domu, podklady boli vypracované v najbližších mesiacoch október a november 2025, ako to vyplýva z dokumentácie.

Z uvedeného je nesporné, že stavebníci začali búranie, aj neoprávnenú stavbu (ku ktorej sa snažia získať dodatočné stavebné povolenie, podľa § 88a starého stavebného zákona), najskôr v septembri 2025.

Nový stavebný zákon nadobudol účinnosť 1.4.2025. V prechodných ustanoveniach síce umožňuje použitie konania o dodatočnom povolení stavby podľa ust. §84 ods. 7 písm. b) ale to sa týka len stavieb, ktoré už boli ku dňu účinnosti nového stavebného zákona postavené. Dalo by sa možno polemizovať o tom, či postačuje stavba rozostavaná, ale z účelu prechodných ustanovení, pri zrušení starého zákona nepochybne vyplýva, že ho nemožno použiť na nové stavby, ktorých výstavba, vrátane búrania začala až po účinnosti nového stavebného zákona. Na tie sa vzťahuje v plnom rozsahu nový stavebný zákon a ustanovenia starého zákona na nich nemožno aplikovať. Účelom uvedeného prechodného ustanovenia § 84 je sanovať stav, ktorý bol pred účinnosťou nového zákona, ktorý obdobné postupy pre nové stavby neumožňuje. Postup stavebného úradu preto nedovolí vzhľadom na začatie stavby po 1.4.2025 postupovať podľa § 88a z. 50/1976 Zb.

Účastníčka namieta možnosť dodatočného povolenia stavby z dôvodu, že zlegalizovanie neoprávnenej stavby cez ustanovenie § 88a z. 50/1976 Zb., sa nevzťahuje na stavby začaté po 1.4.2025.

Návrh:

Na základe vyššie uvedeného navrhuje účastníčka konania, aby v prípade, ak bude uznaná námietka 3. stavebný úrad, z dôvodu hospodárnosti konania, sa nemusel zaoberať ostatnými námietkami a **návrh zamietol**. Na zváženie dáva do pozornosti, s odkazom na posúdenie statika, následné postúpenie veci inšpektorátu na postup podľa § 75 a nasl- z. 25/2025 Z.z.

V prípade, ak stavebný úrad vyhodnotí námietku 3 ako neopodstatnenú, žiada aby pri vyhodnotení podkladov pre stavbu vzal do úvahy, že **nesúhlasí** s tým, aby **novostavba** rodinného domu stavebníkov bola **umiestnená** od pozemku, ktorého je spoluvlastníckou, **o menej ako 2 metre**. V takomto odstupe žiada upraviť projektovú dokumentáciu a rozšíriť povolenie aj na zbúranie celého starého domu.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania a dotknutých orgánov k oznámeniu o začatí stavebného konania č.j.: SU-925/2026/24074-HER zo dňa 26.08.2026:

A1) Námietky stavebný úrad zamietal.

A2) Námietku stavebný úrad zamietal.

A3) Námietku stavebný úrad zamietal.

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky podľa ustanovenia § 26 správneho zákona.

Toto rozhodnutie sa oznamuje verejnou vyhláškou v zmysle ustanovenia § 26 ods. 2 správneho poriadku.

Toto rozhodnutie s prílohou musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli mesta Stupava v zmysle ustanovenia § 26 ods. 2 správneho poriadku. Za deň doručenia sa pokladá posledný deň vyvesenia tohto rozhodnutia. Vyvesenie rozhodnutia oznámi mesto Stupava spôsobom v mieste obvyklým a na svojej internetovej stránke www.stupava.sk.

Odôvodnenie

Žiadosť o vydanie rozhodnutia v konaní o zmene stavby pred jej dokončením podali žiadatelia - stavebníci menami: **Ing. Matej Vinš, bytom Hany Meličkovej 19, 841 05 Bratislava a Viktória Vinš, bytom Suchohradská 6, 841 04 Bratislava** v zastúpení splnomocnencom menom: **Ing. Filip Prepiak, bytom Šaštínska 14, 841 04 Bratislava** na stavbu s názvom „**Rekonštrukcia a dostavba RD**“ na pozemkoch **parc. č. 3770/52, 3770/53, 3770/361 k. ú. Stupava** (reg. „C“ KN) a **parc. č. 3770/68 k. ú. Stupava** (reg. „E“ KN), ul. SNP obec Stupava, RD so súp. č. 76, na tunajší stavebný úrad dňa 11.12.2025 pod evid. č. 34764/2025. Stavebníci pristúpili k realizácii zmeny stavby pred jej dokončením bez toho, aby im bolo na túto zmenu vydané právoplatné rozhodnutie stavebného úradu, čím postupovali v rozpore s podmienkami určenými v stavebnom povolení. Uvedenú skutočnosť potvrdil aj Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, Oddelenie štátneho stavebného dohľadu, so sídlom Tomášikova 64, 831 04 Bratislava, IČO: 54 669 464 ako stavebný inšpektorát v zmysle ustanovenia § 16 ods. 2 nového stavebného zákona. Následne tunajší stavebný úrad rozhodnutím č.j.: SU-925/2026/23506-HER zo dňa 20.08.2026, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 24.08.2026, konanie o zmene stavby pred jej dokončením zastavil. Žiadosť o vydanie rozhodnutia v konaní o dodatočnom povolení stavby podali žiadatelia - stavebníci na tunajší stavebný úrad dňa 06.05.2026 pod evid. č. 11767/2026.

Z administratívneho spisu vyplýva, že stavebníci podali dňa 24.03.2025 žiadosť o povolenie rekonštrukcie a dostavby existujúceho rodinného domu, na základe ktorej bolo vydané rozhodnutie v zlúčenom konaní (územnom a stavebnom) č.j.: SU-2199/2025/24762-HER zo dňa 11.08.2025 (právoplatné dňa 12.09.2025). Právne vzťahy založené týmto rozhodnutím zostávajú plne zachované v súlade s ustanovením § 84 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z. z. o výstavbe. V priebehu realizácie stavebníci uskutočnili stavebné práce odlišné od overenej projektovej dokumentácie, pričom tieto neoprávnené práce boli realizované po 01.04.2025. Stavebníci podali dňa 11.12.2025 žiadosť o povolenie zmeny stavby pred jej dokončením (konanie bolo zastavené rozhodnutím č.j.: SU-925/2026/23506-HER zo dňa 20.08.2026) a následne dňa 06.05.2026 podali žiadosť o dodatočné povolenie stavby. Stavebný úrad pri posudzovaní právneho režimu tohto konania vychádzal zo systematického výkladu prechodných ustanovení § 84 zákona č. 25/2025 Z. z. o výstavbe. Vzhľadom na to, že žiadosť o dodatočné povolenie bola podaná v zákonom stanovenej lehote (do 31.03.2029) a toto konanie vecne a procesne nadväzuje na predchádzajúce právoplatné rozhodnutie vydané podľa doterajších predpisov, sú splnené podmienky ustanovené v ustanovení § 84 ods. 7 písm. b) citovaného zákona. Stavebný úrad preto toto konanie o dodatočnom povolení stavby vedie a dokončí podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.03.2025. Týmto určením právneho režimu však nie je vopred prejednané splnenie všetkých vecných podmienok dodatočného povolenia stavby. Rozsah a povaha zmien oproti pôvodnej overenej projektovej dokumentácii boli posúdené samostatne z hľadiska splnenia všetkých technických a legislatívnych požiadaviek podľa príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb..

Na stavbu bolo Mestom Stupava – stavebným úradom vydané rozhodnutie (stavebné povolenie) v zlúčenom konaní (územnom a stavebnom) č.j.: SU-2199/2025/24762-HER zo dňa 11.08.2025, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 12.09.2025, pre stavebníkov Ing. Matej Vinš, bytom Hany Meličkovej 19, 841 05 Bratislava a Viktória Vinš, bytom Suchohradská 6, 841 04 Bratislava.

Stavebný úrad listom č.j.: SU-925/2026/24074-HER zo dňa 26.08.2026 oznámil verejnou vyhláškou (na základe veľkého počtu účastníkov konania, neuvádzajú sa menovite vlastníci pozemku parc. č. 3770/68 – 942 vlastníkov) známym účastníkom konania začatie stavebného konania, ktorá bola vyvesená na úradnej tabuli mesta Stupava a zverejnená na web stránke mesta Stupava v termíne od 01.09.2026 do 16.09.2026 a dotknutým orgánom bolo oznámené začatie stavebného konania jednotlivo. Nakoľko boli stavebnému úradu pomery staveniska známe a predložená dokumentácia

poskytovala dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, upustilo sa podľa ustanovenia § 61 ods. 2 v nadväznosti na ustanovenie § 88a ods. 9 zákona č. 50/1976 Zb. od ústneho konania spojeného s miestnym zisťovaním. Účastníkom konania a dotknutým orgánom bola stanovená lehota na podanie námietok a pripomienok. Pripomienky dotknutých orgánov a organizácií, ktoré boli vznesené v tomto konaní, stavebný úrad zohľadnil v podmienkach tohto rozhodnutia.

V rámci stavebného konania boli v stanovenej lehote vznesené nasledovné námietky a pripomienky účastníkov konania a dotknutých orgánov:

K oznámeniu o začatí stavebného konania č.j.: SU-925/2026/24074-HER zo dňa 26.08.2026 sa k predmetnej stavbe vyjadrili, vzniesli v stanovenej lehote pripomienky nasledujúci účastníci konania:

A) Bc. Katarína Darášová, trvale bytom ul. SNP 77/15, 900 31 Stupava v zastúpení splnomocnencom na základe plnej moci zo dňa 03.09.2026 menom: JUDr. Jana Dráčová, bytom Čajakova 7, 811 05 Bratislava (vlastníčka pozemkov a nehnuteľnosti na parc. č. 3770/51, 3770/238, 3770/239 k. ú. Stupava „C“ KN), vzniesla v stanovenej lehote námietky a pripomienky zo dňa 17.09.2026, ktoré boli na stavebný úrad doručené dňa 21.09.2026 pod evid. č. 25893/2026 v nasledovnom znení:

„Verejnou vyhláškou bolo dňa 1.9.2026 vyvesené oznámenie o začatí konania o dodatočnom povolení stavby na stavbe „Rekonštrukcia a dostavba RD“, stavebníkov Ing. Matej Vinš a Viktória Vinš, obaja zastúpení Ing. Filipom Prepiakom.

Týmto podáva účastníčka konania, v lehote podľa oznámenia, proti dodatočnému povoleniu stavby námietky, ktoré odôvodňuje nasledovne:

A1) V prvom rade namieta skutočnosť, že dala súhlas na umiestnenie nového rodinného domu, po zbúraní starého domu, na rovnakom mieste, ako sa nachádzal pôvodný dom a to bez odstupu od hranice medzi pozemkami stavebníkov a jej pozemkov s dcérou. V spise sa síce nachádza úradne overená kópia súhlasu napísaná rukou na strane dokumentácie, kde je pohľad zvrchu na dom, bola pritom však uvedená do omylu a nešlo o súhlas s odstupom novostavby RD. V tom čase tvrdil stavebník, ktorý ju aj s dcérkou vo večerných hodinách navštívil, že ide pri rekonštrukcii starého domu o nejaké zmeny v objeme stavby. Žiadal ju o podpísanie súhlasu ku zmenám na dome. Je pravdou, že neskontrolovala text, ktorý mala podpísať, ale dovtedy sa noví susedia chovali priateľsky a ubezpečovali ju, že ju budú o všetkom informovať. Ukázal jej len narychlo štúdiu, ktorá mala byť na rekonštrukciu a dostavbu a v nej na stranu, na ktorú mala dať svoj podpis, kde bol znázornený dom zvrchu. Názov nasvedčoval a týkal sa rekonštrukcie a dostavby RD a nie novej stavby. V prípade, ak by išlo o rekonštrukciu, nenamietala rozšírenie pôvodného starého domu viac do záhrady. Ak by však išlo o novú stavbu, súhlas by nedala, pretože v minulosti, keď stavala s manželom dom, vtedajší susedia nástojili na dodržaní odstupových pomerov. Aj ona by preto v prípade odstránenia starej stavby a návrhu novej stavby o odstup od hranice pozemku žiadala. Nezhody pri stavbe susedov nasledovali, keď zistila, že ju susedia zaviedli a o objeme prác ju neinformovali správne. Pre doručovanie verejnou vyhláškou nevedela ani o pôvodnom stavebnom povolení- susedia jej konanie ani len nespomenuli, dozvedela sa o ňom náhodne už po vydaní stavebného povolenia a keď sa o ňom dozvedela, v rozpore s deklarovaným rozsahom búracích prác v SP začali stavebníci, prostredníctvom tretích osôb, búrať de-facto celý dom, čo spôsobilo pre ňu značný zásah do jej pohody bývania. Nado vážok následne začali hľbiť základy pre novú stavbu úplne na hranici pozemku, čím došlo aj k zosuvu pôdy a až na jej výzvu zabezpečili výkop. Preto sa domáhala aj vykonania štátneho stavebného dohľadu. V takejto atmosfére by nikdy nedala výslovný súhlas s nulovým odstupom nového domu od hranice pozemku. Trvá na tom, že súhlas nesmeroval k umiestneniu novej stavby, ale len k rozšíreniu starého domu. Pretože bola uvedená do omylu, vo vzťahu k umiestneniu nového domu považuje súhlas priložený k dokumentácii, za neplatný. V prípade, ak by napriek tomu stavebný úrad považoval súhlas za riadne udelený, odvoláva ho, keďže bola uvedená do omylu, pretože bola v tom, že podpisuje len súhlas s rekonštrukciou a zväčšením starého domu. Zásadne s odstupom 0 m od hranice pozemkov medzi ňou s dcérou a manželmi Vinšovými nesúhlasí.

Z vyššie uvedených dôvodov namieta novú stavbu vo vzdialenosti 0 m od hranice susedného pozemku.

A1) Vysporiadanie sa s námietkami:

Námietka neplatnosti a odvolania súhlasu (uviedenie do omylu)

Stavebný úrad predmetnú námietku vyhodnotil ako neopodstatnenú.

V administratívno-právnom konaní stavebný úrad vychádza z listinných dôkazov nachádzajúcich sa v spise. Súčasťou spisového materiálu je kópia – Výpočet stavebného objemu s vlastnoručným podpisom a súhlasom menovanej, ktorej zhodu s originálom (ktorý majú v držbe stavebníci) stavebný úrad osobne overil. Táto overená kópia má v správnom konaní plnú dôkaznú hodnotu originálu listiny. Účastníčka konania navyše vo svojich písomných námietkach zo dňa 17.09.2026 výslovne a vlastnoručne potvrdila, že predmetný súhlas na situačnom výkrese projektovej dokumentácie osobne podpisovala (cit.: „*je pravdou, že neskontrolovala text, ktorý mala podpísať*“). Týmto svojím vyhlásením účastníčka konania sama potvrdila pravosť podpisu a skutočnosť, že sa s grafickou časťou projektu oboznámila, čím sa pre potreby konania stáva tento právny úkon plne platným a záväzným. Podľa ustálenej judikatúry a zásad správneho konania stavebnému úradu neprináleží kompetencia posudzovať platnosť alebo neplatnosť súkromnoprávných úkonov z hľadiska väd vôle (t. j. či bol súhlas daný v omyle alebo pod vplyvom tvrdení stavebníka). Otázky väd právnych úkonov a ich prípadnej neplatnosti podľa Občianskeho zákonníka sú civilnoprávnej povahy a ich riešenie patrí výlučne do právomoci všeobecných súdov. Účastníčka konania do dňa vydania tohto rozhodnutia nepredložila žiadne neodkladné opatrenie ani právoplatné rozhodnutie súdu, ktoré by udelený súhlas vyhlásilo za neplatný, preto stavebný úrad na tento overený listinný dôkaz prihliada ako na procesne relevantný. Zároveň platí, že ak už bol písomný súhlas dotknutého suseda k projektovej dokumentácii riadne udelený a stavebník na jeho základe vynaložil finančné prostriedky na dopracovanie projektu, takýto súhlas v prebiehajúcom konaní nie je možné jednostranne odvolať s retroaktívnym účinkom. Keďže nová projektová dokumentácia predložená v konaní o dodatočnom povolení stavby rešpektuje presne tú istú polohovú líniu (0 m od hranice), s akou účastníčka vizuálne na výkrese súhlasila, stavebný úrad udelený súhlas považuje za podklad pre konanie.

Námietka voči doručovaniu verejnou vyhláškou v pôvodnom konaní

Stavebný úrad túto námietku odmieta.

Pôvodné rozhodnutie v roku 2025 bolo vydané v spojenom územnom a stavebnom konaní. Stavebný úrad v ňom postupoval striktne podľa ustanovenia § 61 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. pri oznámení začatia konania a následne podľa ustanovenia § 69 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. pri doručovaní samotného rozhodnutia formou verejnej vyhlášky. Tento procesný postup bol obligatórnou zákonnou povinnosťou stavebného úradu, nakoľko išlo o konanie s veľkým počtom účastníkov konania, čo bolo vyvolané skutočnosťou, že dotknutý pozemok parc. č. 3770/68 obsahuje 942 spoluvlastníkov. Pôvodné stavebné povolenie nadobudlo právoplatnosť a stavebný úrad v rámci tohto nového konania už nie je oprávnený spätne preskúmať procesný postup predchádzajúceho uzavretého konania. Pokiaľ ide o súčasné konanie o dodatočnom povolení stavby, oznámenie o začatí konania bolo účastníkom expedované v súlade s ustanoveniami § 61 ods. 4 v nadväznosti na § 88a ods. 9 zákona č. 50/1976 Zb., zhodne z dôvodu veľkého počtu účastníkov konania na dotknutej parcele. Samotné rozhodnutie o dodatočnom povolení stavby však stavebný úrad doručuje formou verejnej vyhlášky striktne v zmysle ustanovenia § 26 správneho poriadku, z dôvodu potreby technického zabezpečenia doručenia voči veľkému počtu účastníkov konania (942 spoluvlastníkov na parc. č. 3770/68). Účastníčka konania priebeh tohto konania aktívne monitorovala, o čom svedčí skutočnosť, že v stanovenej lehote uplatnila svoje námietky a pripomienky zo dňa 17.09.2026. Stavebný úrad tieto námietky v plnom rozsahu vecne posúdil a vyrovnáva sa s nimi v tomto rozhodnutí. Právo účastníčky konania vyjadriť sa k podkladom rozhodnutia a obhajovať svoje záujmy tak bolo v aktuálnom konaní plne zachované, pričom doručovanie verejnou vyhláškou nespôsobilo žiadnu procesnú vadu.

Námietka voči búracím prácam, zosuvu pôdy a narušeniu pohody bývania

Stavebný úrad predmetnú námietku vyhodnotil ako neopodstatnenú.

Skutočnosť, že stavebník realizoval búracie práce nad rámec pôvodného povolenia (vyvolané preukázaným havarijným statickým stavom konštrukcií), bola predmetom výkonu štátneho stavebného dohľadu (ŠSD) zo strany Regionálneho úradu územného plánovania a výstavby Bratislava ako

stavebného inšpektorátu v zmysle ustanovenia § 14 ods. 2 zákona č. 25/2025 Z. z. o výstavbe, ktorý vykonal zákonné nápravné opatrenia. Porušenie stavebnej disciplíny je predmetom samostatného sankčného konania a samo o sebe netvorí prekážku pre dodatočné povolenie stavby. K namietanému zosuvu pôdy stavebný úrad konštatuje, že táto námietka nezodpovedá zistenému skutkovému stavu. Pri miestnom zisťovaní vykonanom stavebným úradom dňa 17.12.2025 (spis č. 5368/2025), ako aj pri následnom výkone ŠSD, bolo preukázateľne zistené a fotodokumentáciou nachádzajúcou sa v spise potvrdené, že základové konštrukcie stavby na spoločnej hranici pozemkov už boli kompletne zrealizované a zabetónované. Samotnou realizáciou a stvrdnutím betónových základov došlo k trvalému technickému a statickému spevneniu výkopovej ryhy a stabilizácii okolitého terénu. V čase obhliadky a konania tak k žiadnemu zosuvu pôdy ani k ohrozeniu stability susedného pozemku reálne nedochádzalo a táto obava je neopodstatnená. Pokiaľ ide o narušenie pohody bývania v dôsledku stavebných prác, stavebný úrad uvádza, že zvýšený hluk či prach sú len dočasným a sprievodným javom každej stavebnej činnosti. Tieto faktory nedosahujú intenzitu nadlimitných imisií, ktoré by natrvalo obmedzovali užívanie susedných nehnuteľností. Stavebník je pri realizácii stavby naďalej povinný dodržiavať všeobecné technické požiadavky na výstavbu a príslušné technické normy, bezpečnostné, hygienické a požiarne predpisy.

Námietka voči samotnému odstupu 0 m od hranice pozemku

Stavebný úrad námietku vyhodnotil ako neopodstatnenú.

Pri posudzovaní odstupovej vzdialenosti stavebný úrad aplikoval ustanovenie § 6 ods. 2 v nadväznosti na ustanovenie § 6 ods. 4 vyhlášky č. 532/2002 Z. z., podľa ktorých je v stiesnených územných podmienkach (historická a existujúca uličná zástavba v k. ú. Stupava) možné znížiť odstupové vzdialenosti a v mestskej zástavbe umiestniť rodinný dom až na hranicu pozemku (odstup 0 m), ak jeho umiestnenie neobmedzí využívanie susedného pozemku na určený účel. Stavba v prednej a strednej časti striktne kopíruje polohovú líniu pôvodného rodinného domu so súp. č. 76 zapísaného na katastri, ktorý na predmetnej hranici legálne existoval desiatky rokov.

Kľúčovým podkladom konania je písomný súhlas účastníčky konania vyznačený priamo na projektovej dokumentácii – výkres - Výpočet stavebného objemu. Účastníčka konania vo svojich písomných námietkach **výslovne a opakovane potvrdila, že predmetný súhlas na projektovej dokumentácii osobne a vlastnoručne podpísala** (cit.: „*je pravdou, že neskontrolovala text, ktorý mala podpísať*“ a „*bola v tom, že podpisuje len súhlas s rekonštrukciou a zväčšením starého domu*“). Týmto svojím vyhlásením účastníčka konania jednoznačne potvrdila pravosť svojho podpisu a skutočnosť, že s priestorovým usporiadaním zámeru bola osobne oboznámená. Stavebný úrad zdôrazňuje, že v správnom konaní **nie je oprávnený posudzovať vady vôle, tvrdené uvedenie do omylu alebo okolnosti podpisu dokumentu**. Posudzovanie neplatnosti právnych úkonov z dôvodu omylu podľa Občianskeho zákonníka patrí výlučne do kompetencie všeobecných súdov v civilnom konaní. Účastníčka konania do dňa vydania tohto rozhodnutia nepredložila žiadne neodkladné opatrenie ani právoplatné rozhodnutie súdu, ktoré by udelený súhlas vyhlásilo za neplatný. Udelený súhlas nie je možné v prebiehajúcom konaní jednostranne odvolať, nakoľko stavebník na jeho základe legitímne vynaložil finančné prostriedky na dopracovanie projektovej dokumentácie. Z hľadiska technických požiadaviek na výstavbu podľa vyhlášky č. 532/2002 Z. z. a vplyvov stavby v území (tínenie, odstupové pomery) je irelevantné, či je objekt na hranici (0 m) realizovaný formou prístavby, alebo formou novej stavby vyvolanej havarijným statickým stavom pôvodnej stavby. Rozhodujúce sú fyzické a priestorové parametre v linii hranice. Keďže predĺženie objektu do záhrady striktne rešpektuje polohovú čiaru (0 m), s ktorou sa účastníčka preukázateľne oboznámila (čo sama potvrdzuje vyhlásením, že „*nenamietala rozšírenie pôvodného starého domu viac do záhrady*“), stavebný úrad nezistil porušenie technických predpisov a umiestnenie stavby spĺňa podmienky citovanej vyhlášky.

A1) Námietky stavebný úrad zamietla.

A2) *Zo spisového materiálu účastníčka zistila, že k žiadosti o dodatočné povolenie stavby bolo priložené aj vyjadrenie statika Ing. Michala Greca, zo 7.10.2025 o potrebe zbúrania celého pôvodného domu a Sprievodná a súhrnná technická správa ateliéru Molnár-Peráček s.r.o. ku zmene stavby pred dokončením z 2.11.2025, z ktorej vyplýva, že stavbu navrhujú ako novostavbu po zbúraní starej stavby. Tieto dokumenty jej pri návšteve pán Vinš nepredložil, ani ju na nich neupozornil.*

Keďže ide aj z ostatných podkladov o dve samostatné činnosti - búranie a novú výstavbu, pričom súhlas s dodatočným povolením k novej stavbe neexistuje a tá bez ďalšieho nemôže byť považovaná za rekonštrukciu starého domu, mali stavebníci v rámci stavebného povolenia, na základe ktorého v auguste 2025 začali stavebné práce požiadať o zmenu v rovine búrania starého domu. Nová stavba mala podliehať novému stavebnému zámeru.

Má za to, že objem búracích prác, ktoré stavebníci vykonali už splnil definíciu zbúrania domu a jeho zániku a je skutočne pre predchádzanie škodám nutné zbúrať aj zvyšnú časť stavby. Zostatok domu už neumožňuje právne dom posúdiť ako existujúci, pretože nie je z neho zrejmé stavebno-technické a funkčné usporiadanie celého prvého nadzemného podlažia. Nevyhnutnosť zbúrania celého domu vyplýva aj z dokumentácie od statika, predloženej stavebníkmi, preto musí stavebnému konaniu na novú stavbu predchádzať konanie o zbúraní novej stavby. Ak by stavebníci postupovali v zákonných limitoch, mali po zistení nevyhnutnosti zbúrania starého domu požiadať v stavebnom konaní o stavebný zámer, ktorého súčasťou by bolo tak búranie domu ako aj výstavba nového domu.

Namieta preto dodatočné stavebné povolenie na novú stavbu, keďže nebolo vydané ani povolenie na zbúranie starej stavby.

A2) Vysporiadanie sa s námietkou:

Stavebný úrad predmetnú námietku **odmieta ako neopodstatnenú.**

V časti námietky týkajúcej sa nepredloženia statického posudku a správ ateliéru samotným stavebníkom stavebný úrad uvádza, že stavebník nemá zákonnú povinnosť doručovať projektovú dokumentáciu susedom osobne. Táto dokumentácia je súčasťou úradného spisu stavebného úradu. Účastníčka konania bola o začatí konania riadne upovedomená a v zmysle Správneho poriadku mala plné právo do spisu nahliadať, oboznámiť sa so všetkými podkladmi (vrátane posudku Ing. Greca a správ ateliéru Molnár-Peráček s.r.o.) a uplatniť k nim pripomienky, čo v zákonnej lehote dňa 17.09.2026 aj urobila. Jej procesné práva tak neboli nijak ukrátené. K časti námietky, že dodatočnému povoleniu muselo predchádzať samostatné konanie o asanácii (búraní) rodinného domu, stavebný úrad konštatuje, že takýto postup nemá oporu v zákone č. 50/1976 Zb. Podľa ustanovenia **§ 88a zákona č. 50/1976 Zb.**, ak stavebný úrad zistí, že stavba **bola realizovaná (alebo sa realizuje) bez alebo v rozpore so stavebným povolením**, začne konanie o dodatočnom povolení stavby. Ak sa v rámci tohto konania na základe odborného statického posudku preukáže, že počas realizácie riadne povolenej prestavby došlo k havarijnej strate stability nosných prvkov (ako to konštatoval statik Ing. Grec dňa 07.10.2025) a odstránenie starých konštrukcií bolo technicky nevyhnutné, stavebný úrad posudzuje zámer v jeho **aktuálnom stave**. Konanie o dodatočnom povolení stavby má **komplexný a absorbujujúci charakter**. To znamená, že rozhodnutie o dodatočnom povolení stavby v sebe vecne aj právne zahŕňa (konzumuje) tak dodatočné schválenie odstránenia pôvodných nefunkčných konštrukcií, ako aj dodatočné povolenie novej konštrukcie podľa predloženej projektovej dokumentácie pre dodatočné povolenie stavby. Vedenie samostatného konania o odstránení stavby, ktorá už v čase konania z dôvodu preukázaného havarijného stavu fyzicky neexistuje, je procesne neprípustné a v rozpore so zásadou hospodárnosti správneho konania. Keďže navrhovaná stavba podľa predložených podkladov spĺňa technické podmienky a rešpektuje odsúhlasenú priestorovú stopu na hranici pozemku, stavebný úrad ju dodatočne povoľuje ako jeden komplexný celok.

A2) Námietku stavebný úrad zamieta.

A3) Zo spisového materiálu k dodatočnému stavebnému povoleniu vyplýva nasledovná časová súvislosť:

- Stavebníci sú vlastníkmí nehnuteľností, ktorých sa konanie týka a sú zapísané na LV 2395 od 7.8.2025, čo vyplýva z titulu nadobudnutia na liste vlastníctva
- Stavebné povolenie na rekonštrukciu a dostavbu RD č.j.: SU-2199/2025/24762-HER je zo dňa 11.08.2025 a nadobudlo právoplatnosť dňa 12.09.2025
- Výkon prác na stavbe pôvodného rodinného domu začal po vydaní stavebného povolenia a to skoro ihneď po začatí prác v rozsahu, ktorý zodpovedal predstave zbúrania starého domu a postaveniu nového domu, podklady boli vypracované v najbližších mesiacoch október a november 2025, ako to vyplýva z dokumentácie.

Z uvedeného je nesporné, že stavebníci začali búranie, aj neoprávnenú stavbu (ku ktorej sa snažia získať dodatočné stavebné povolenie, podľa § 88a starého stavebného zákona), najskôr v septembri 2025.

Nový stavebný zákon nadobudol účinnosť 1.4.2025. V prechodných ustanoveniach síce umožňuje použitie konania o dodatočnom povolení stavby podľa ust. §84 ods. 7 písm. b) ale to sa týka len stavieb, ktoré už boli ku dňu účinnosti nového stavebného zákona postavené. Dalo by sa možno polemizovať o tom, či postačuje stavba rozostavaná, ale z účelu prechodných ustanovení, pri zrušení starého zákona nepochybne vyplýva, že ho nemožno použiť na nové stavby, ktorých výstavba, vrátane búrania začala až po účinnosti nového stavebného zákona. Na tie sa vzťahuje v plnom rozsahu nový stavebný zákon a ustanovenia starého zákona na nich nemožno aplikovať. Účelom uvedeného prechodného ustanovenia § 84 je sanovať stav, ktorý bol pred účinnosťou nového zákona, ktorý obdobné postupy pre nové stavby neumožňuje. Postup stavebného úradu preto nedovolí vzhľadom na začatie stavby po 1.4.2025 postupovať podľa § 88a z. 50/1976 Zb.

Účastníčka **namieta možnosť dodatočného povolenia stavby z dôvodu, že zlegalizovanie neoprávnenej stavby cez ustanovenie § 88a z. 50/1976 Zb., sa nevzťahuje na stavby začaté po 1.4.2025.**

Návrh:

Na základe vyššie uvedeného navrhuje účastníčka konania, aby v prípade, ak bude uznaná námietka 3. stavebný úrad, z dôvodu hospodárnosti konania, sa nemusel zaoberať ostatnými námietkami a **návrh zamietol**. Na zváženie dáva do pozornosti, s odkazom na posúdenie statika, následné postúpenie veci inšpektorátu na postup podľa § 75 a nasl- z. 25/2025 Z.z.

V prípade, ak stavebný úrad vyhodnotí námietku 3 ako neopodstatnenú, žiada aby pri vyhodnotení podkladov pre stavbu vzal do úvahy, že **nesúhlasí** s tým, aby **novostavba** rodinného domu stavebníkov bola **umiestnená** od pozemku, ktorého je spoluvlastníckou, **o menej ako 2 metre**. V takomto odstupe žiada upraviť projektovú dokumentáciu a rozšíriť povolenie aj na zbúranie celého starého domu.

A3) Vysporiadanie sa s námietkou:

Stavebný úrad predmetnú námietku **odmieta ako neopodstatnenú**.

Stavebný úrad sa podrobne zaoberal námietkou účastníčky konania, podľa ktorej nie je možné konanie o dodatočnom povolení stavby viesť podľa doterajších predpisov z dôvodu, že stavebné práce boli realizované po 01.04.2025. Účastníčka zakladá svoju námietku na reštriktívnom výklade prechodných ustanovení, s čím sa však stavebný úrad na základe platnej legislatívy nemôže stotožniť.

Stavebný úrad pri určení právneho režimu konania postupoval striktne podľa prechodných ustanovení § 84 zákona č. 25/2025 Z. z. o výstavbe v ich aktuálne platnom a účinnom znení, pričom uplatnil nasledujúcu právnu systematiku:

1. **Podľa ustanovenia § 84 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z. z. o výstavbe** právne vzťahy založené rozhodnutiami správnych orgánov vo výstavbe podľa doterajších predpisov zostávajú zachované. Pôvodné zlúčené územné a stavebné povolenie zo dňa 11.08.2025 (právoplatné dňa 12.09.2025) bolo vydané na základe žiadosti podanej dňa 24.03.2025 (t. j. pred účinnosťou nového zákona), a preto je plne platné a jeho právne účinky zostávajú nedotknuté.
2. **Podľa ustanovenia § 84 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z. z. o výstavbe** sa pri stavbe, pre ktorú bolo vydané povolenie podľa doterajších predpisov, použijú doterajšie predpisy (zákon č. 50/1976 Zb.) aj na vybavenie žiadosti o povolenie zmeny stavby pred dokončením podanej po tomto dátume. Zo spisového materiálu je zrejmé, že stavebníci sa odchýlky od projektu pokúšali riešiť procesným postupom podľa tohto ustanovenia ohlásením zmeny stavby dňa 11.12.2025. Keďže však k realizácii prác došlo bez predchádzajúceho právoplatného povolenia takejto zmeny, bolo potrebné vec posúdiť v režime dodatočného povolenia stavby.
3. **Podľa ustanovenia § 84 ods. 7 písm. b) zákona č. 25/2025 Z. z. o výstavbe** v aktuálne platnom znení sa doterajšie predpisy (zákon č. 50/1976 Zb.) použijú na konanie o dodatočnom povolení stavby za predpokladu, že žiadosť o dodatočné povolenie bude podaná najneskôr do

31. marca 2029 a toto konanie vecne nadväzuje na konania alebo rozhodnutia podľa doterajších predpisov.

Z platného znenia citovaného prechodného ustanovenia jednoznačne vyplýva, že zákonodarca viaže aplikáciu doterajších predpisov na splnenie dvoch kumulatívnych podmienok: **procesnú lehotu** (podanie žiadosti do 31.03.2029) a **vecnú nadväznosť** na predchádzajúce rozhodnutie.

Žiadosť stavebníkov bola podaná dňa 06.05.2026, čím bola zákonná lehota bezvýhradne dodržaná. Podmienka vecnej a procesnej nadväznosti je taktiež splnená, nakoľko posudzované nepovolené práce (zmena pôdorysu a konštrukcií) boli vykonané v rámci realizácie doposiaľ neskolaudovanej stavby, ktorá disponuje živým stavebným povolením vydaným podľa zákona č. 50/1976 Zb..

Aktuálne platný a účinný zákon č. 25/2025 Z. z. o výstavbe neviaže aplikáciu ustanovenia § 84 ods. 7 písm. b) na moment fyzického začatia alebo rozostavanosti neoprávnených prác pred 01.04.2025. Rozhodujúca je výlučne procesná väzba na existujúce stavebné povolenie. Pokiaľ by stavebný úrad aplikoval na dodatočné povolenie zmeny tejto stavby nový zákon o výstavbe, poprel by tým kontinuitu zachovaných práv podľa ustanovenia § 84 ods. 1 a vytvoril by neprípustný právny dualizmus, kedy by jedna stavba v rôznych fázach podliehala dvom nekompatibilným právnym režimom.

Stavebný úrad však opätovne zdôrazňuje, že určenie tohto procesného režimu automaticky neznamená zlegalizovanie realizovaných odchýlok. Rozsah a povaha zmien oproti pôvodnej overenej projektovej dokumentácii (vrátane zmeny pôdorysného riešenia, konštrukčného usporiadania či počtu podlaží) sú predmetom samostatného vecného posudzovania a musia bezvýhradne splniť všetky technické a legislatívne podmienky podľa príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb..

Na základe vyššie uvedených skutočností stavebný úrad námietku účastníčky konania v časti spochybňovania právneho režimu zamietá.

A3) Námietku stavebný úrad zamietá.

Posúdenie z hľadiska územného plánu:

Súlad s územným plánom bol potvrdený záväzným stanoviskom č.j.: OVŽP-5228/2025/33565-VAV zo dňa 25.11.2025 Oddelením územného rozvoja Mesta Stupava v zmysle ustanovenia § 37 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. a zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní.

Preukázanie vlastníckeho práva alebo iného práva k pozemku a stavbám podľa ustanovenia § 139 ods. 1 písm. a) stavebného zákona:

Stavebníci Ing. Matej Vinš, bytom Hany Meličkovej 19, 841 05 Bratislava a Viktória Vinš, bytom Suchohradská 6, 841 04 Bratislava sú výlučnými vlastníckmi pozemkov parc. č. 3770/52, 3770/53, 3770/361 k. ú. Stupava (reg. „C“ KN) (s výmerami 329 m², 152 m² a 105 m²), čo vyplýva z listu vlastníctva LV č. 2395.

Stavebný úrad vychádza z verejných listín, platných údajov zapísaných v katastri nehnuteľností, na ktoré platí prezumpcia správnosti, pokiaľ nie je preukázaný opak. Stavebný úrad pri konaní je takýmito listinami viazaný a nie je oprávnený ich spochybňovať.

Podľa ustanovenia § 70 ods. 1 katastrálneho zákona hodnovernosť a záväznosť údajov katastra údaje katastra uvedené v ustanovení § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak.

Pri podzemných stavbách, ktoré sú predmetom tohto stavebného konania, stavebný úrad prihladal na ustanovenie § 58 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb.. NN prípojka sa napája na verejnú sieť na pozemku parc. č. 3770/68 k. ú. Stupava (reg. „E“ KN).

Podľa ustanovenia § 58 ods. 4 stavebného zákona:

„Stavebník podzemných stavieb podliehajúcich tomuto zákonu nepreukazuje vlastníctvo alebo iné právo k pozemku alebo stavbám na ňom, ak ide o stavby, ktoré funkčne ani svojou konštrukciou

nesúvisia so stavbami na pozemku ani s prevádzkou na ňom a ktoré ani inak nemôžu ovplyvniť využitie pozemku na účel, ktorému je určený.“

Stavba bude dokončená podľa projektovej dokumentácie, ktorú vypracoval 10/2025 zodpovedný projektant – autorizovaný architekt č. opr. *2352AA* menom: Ing. arch. Ľubomír Peráček, atelier MOLNÁR – PERÁČEK, s.r.o., so sídlom Bukovinská 14, 831 06 Bratislava, IČO: 31 375 812, ktorý vyhlásil dňa 30.04.2026, že projektová dokumentácia zmeny stavby pred jej dokončením je zároveň projektovou dokumentáciou pre konanie o dodatočnom povolení stavby a toto vyhlásenie je súčasťou projektovej dokumentácie. Spôsob uskutočnenia stavby – dodávateľsky, zhotoviteľ určený vo výberovom konaní.

Projektant podľa ustanovenia § 46 zákona č. 50/1976 Zb. vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania projektovej dokumentácie v zmysle ustanovenia § 45 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb.. Projektant vypracovaného projektu stavby zodpovedá aj za jeho realizovateľnosť.

K žiadosti o dodatočné povolenie stavby boli predložené nasledovné listiny a písomné stanoviská dotknutých orgánov, ktoré sa vyjadrili kladne, prípadne s podmienkami k realizácii stavby:

- Žiadosť o vydanie rozhodnutia zmeny stavby pred jej dokončením zo dňa 11.12.2025 pod evid. č. 34764/2025;
- Žiadosť o dodatočné povolenie stavby zo dňa 06.05.2026 pod evid. č. 11767/2026;
- Správny poplatok vo výške 3 x 100,- eur = 300,- eur, (slovom: tristo eur), bol stavebníkmi uhradený v pokladni mesta Stupava dňa 26.08.2026 (č. PPD 2453), v zmysle položky č. 60 písm. a) bod 1. v nadväznosti na položku č. 61 Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov s účinnosťou od 15.03.2025;
- Plná moc od stavebníkov pre Ing. Filipa Prepiaka, bytom Šaštínska 14, 841 04 Bratislava zo dňa 15.03.2025;
- Kópia rozhodnutia (stavebného povolenia) v zlúčenom konaní (stavebné + územné) č.j.: SU-2199/2025/24762-HER zo dňa 11.08.2025, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 12.09.2025, pre stavebníkov Ing. Matej Vinš, bytom Hany Meličkovej 19, 841 05 Bratislava a Viktória Vinš, bytom Suchohradská 6, 841 04 Bratislava;
- Kópia žiadosti o vydanie stavebného povolenia v zlúčenom (stavebnom a územnom) konaní zo dňa 24.03.2025;
- Kópia zápisnice zo dňa 03.12.2025 + fotodokumentácia + odstúpenie podnetu č.j.: SU-5369/2025/34200-HER zo dňa 04.12.2025;
- Kópia ohliadky zo dňa 17.12.2025 vykonaná stavebným úradom mesta Stupava;
- 2 x kompletnú projektovú dokumentáciu dodatočného povolenia stavby vypracovanú v 10/2025 zodpovedným projektantom – autorizovaný architekt č. opr. *2352AA* menom: Ing. arch. Ľubomír Peráček, atelier MOLNÁR – PERÁČEK, s.r.o., so sídlom Bukovinská 14, 831 06 Bratislava, IČO:31 375 812;
- Prehlásenie projektanta k PD zo dňa 30.04.2026;
- Statický posudok k zbúranej časti rodinného domu zo dňa 07.10.2025;
- Súhlas účastníčky konania vlastníčky pozemkov parc. č. 3770/51, 3770/238, 3770/239 k. ú. Stupava (reg. „C“ KN) Bc. Kataríny Dárašovej st., bytom SNP 15, 900 31 Stupava so zmenou stavby zo dňa 27.11.2025;
- Súhlas účastníkov konania Milana Lachkoviča a Oľgy Lachkovičovej, vlastníkov pozemkov parc. č. 3770/54, 3770/252 k. ú. Stupava (reg. „C“ KN), že požiarne nebezpečný priestor zasahuje na pozemok parc. č. 3770/52 k. ú. Stupava (reg. „C“ KN) zo dňa 31.07.2026;
- Súčinnosť Regionálne úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, stanovisko k štátnemu stavebnému dohľadu č. 16864/53466/2026-22.1.41 zo dňa 07.07.2026;
- Ukončenie dodávky plynu zo dňa 11.06.2025 a demontáž meradla dňa 17.06.2025;
- Mesto Stupava, oddelenie územného rozvoja, záväzné stanovisko č. OVŽP-5228/2025/33565-VAV zo dňa 25.11.2025;
- Mesto Stupava, oddelenie životného prostredia a dopravy - CSO, záväzné stanovisko č. OVŽP-745/2026/2024-ILJ zo dňa 19.01.2026 (stanovisko k zmene vjazdu);

- MINISTERSTVO VNÚTRA SR – Okresné riaditeľstvo policajného zboru v Malackách – Okresný dopravný inšpektorát, OR PZ ODI MA, záväzné stanovisko č. ORPZ-MA-ODI-333-001/2025-DI zo dňa 15.12.2025;
- Okresný úrad Malacky, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Štátna správa odpadového hospodárstva, záväzné stanovisko č. OU-MA-OSZP-2025/026881-002 zo dňa 18.12.2025;
- Okresný úrad Malacky, OÚ MA – Pozemkový a lesný odbor, stanovisko č. OU-MA-PLO-2026/035804-002/VAN zo dňa 29.07.2026;
- Krajský pamiatkový úrad, KPÚ BA, záväzné stanovisko č. Z-PUSR-088857/2025 zo dňa 01.12.2025;
- Slovak Telekom, a.s., vyjadrenie č. 6612511643 zo dňa 27.04.2025 (ostáva v platnosti, nemení sa);
- Západoslovenská distribučná, a.s., stanovisko zo dňa 07.11.2025;
- Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., stanovisko č. 018121/2025/BK zo dňa 13.06.2025 (ostáva v platnosti, nemení sa);
- Vodárne a kanalizácie mesta Stupava, s.r.o., stanovisko č. 154/2025 zo dňa 20.05.2025 (ostáva v platnosti, nemení sa).

Stavebný úrad v rámci konania o dodatočnom povolení stavby preskúmal predloženú žiadosť stavebníkov, k nej priloženú projektovú dokumentáciu k dodatočnému povoleniu stavby vypracovanú oprávnenou osobou, vyjadrenia dotknutých orgánov, ako aj námietky účastníčky konania.

Na základe vykonaného dokazovania, zistení z obhliadky stavebného úradu vykonanej pri podaní podnetu zo strany účastníčky konania, záverov štátneho stavebného dohľadu, priloženej fotodokumentácie a predloženej projektovej dokumentácie k dodatočnému povoleniu stavby bolo preukázané, že dodatočne povoľovaná stavba rodinného domu (novostavby s integrovanou garážou v prednej časti) neodporuje verejným záujmom chráneným stavebným zákonom a osobitnými predpismi. Novonavrhované konštrukčné a technické riešenie objektu vrátane jeho zakladania garantuje plnú mechanickú odolnosť a stabilitu stavby na hranici pozemku. Umiestnenie stavby rešpektuje existujúcu urbanistickú štruktúru mestskej zástavby v Stupave, striktnie kopíruje pôvodnú historickú stavebnú líniu asanovaného objektu na spoločnej hranici pozemkov a je v plnom súlade so záväznou časťou Územného plánu mesta Stupava v zmysle záväzného stanoviska orgánu územného plánovania č.j.: OVŽP-5228/2025/33565-VAV zo dňa 25.11.2025.

Stavebný úrad sa v rámci odôvodnenia tohto rozhodnutia detailne a vyčerpávajúco vyrovnal so všetkými námietkami účastníčky konania Bc. Kataríny Darášovej. Otázky civilnoprávnej povahy týkajúce sa väd vôle pri podpise súhlasu spadajú do výlučnej kompetencie všeobecných súdov a pre prebiehajúce správne konanie sú irelevantné, nakoľko pravosť podpisu na projektovej dokumentácii bola namietajúcou v jej podaní výslovne priznaná a priestorové riešenie stavby na hranici (0 m) zodpovedá technickým požiadavkám podľa vyhlášky č. 532/2002 Z. z. V tomto súčasnom konaní o dodatočnom povolení stavby bolo oznámenie o začatí konania účastníkom expedované v súlade s ustanovením § 61 ods. 4 v nadväznosti na ustanovenie § 88a ods. 9 stavebného zákona. Samotné rozhodnutie o dodatočnom povolení stavby stavebný úrad doručuje formou verejnej vyhlášky striktnie v zmysle ustanovenia § 26 správneho poriadku, z dôvodu zabezpečenia procesnej legality a hospodárnosti vo vzťahu k veľkému počtu účastníkov konania (pozemku parc. č. 3770/68 s počtom 942 vlastníkov). Faktický stav staveniska v čase obhliadky stavebného úradu a výkonu štátneho stavebného dohľadu (kompletne zrealizované a zabetónované základové konštrukcie) zároveň preukázal neopodstatnenosť obáv zo zosuvu pôdy, keďže terén bol v čase konania plne technicky stabilizovaný. Aplikácia procesného a vecného režimu podľa zákona č. 50/1976 Zb. tejto rozostavanej stavby v celom rozsahu vyplýva z prechodných ustanovení § 84 ods. 1 a ods. 7 písm. b) zákona č. 25/2025 Z. z. o výstavbe. Právne vzťahy založené právoplatným zlúčeným rozhodnutím č.j.: SU-2199/2025/24762-HER zo dňa 11.08.2025 zostávajú zachované a vzhľadom na to, že žiadosť o dodatočné povolenie stavby bola podaná dňa 06.05.2026, teda v zákonom stanovenej lehote do 31.03.2029, stavebný úrad vedie a dokončí konanie podľa zákona č. 50/1976 Zb. v znení účinnom do 31.03.2025.

Stavebný úrad pri posudzovaní žiadosti o dodatočné povolenie stavby v plnom rozsahu akceptoval a zohľadnil záväzné stanoviská, vyjadrenia a súhlasy dotknutých orgánov a správcov inžinierskych sietí.

V súlade s poslednou vetou ustanovenia § 88a ods. 1 stavebného zákona, stavebný úrad v tomto konaní využil a prevzal podklady a stanoviská predložené v predchádzajúcom (zastavenom) konaní o zmene stavby pred dokončením. Zároveň stavebný úrad do spisu prevzal aj tie stanoviská z pôvodného spojeného územného a stavebnom konania z roku 2025, pri ktorých sa v dotknutých úsekoch vecné a územnotechnické pomery nezmenili a predložená dokumentácia zostala identická.

Od tých orgánov, u ktorých zmenou charakteru stavby (z prestavby na novostavbu) a jej predĺžením na hranici pozemku došlo k zmene posudzovaných pomerov, si stavebný úrad aktívne vyžiadal a zabezpečil nové, aktualizované stanoviská. Začatie konania bolo všetkým dotknutým orgánom riadne oznámené v súlade s ustanovením § 61 ods. 4 v nadväznosti na § 88a ods. 9 stavebného zákona, čím im bola poskytnutá zákonná možnosť uplatniť svoje požiadavky v rozsahu ich pôsobnosti.

V prípade záväzných stanovísk a vyjadrení, ktorým v čase vydania tohto rozhodnutia formálne uplynula lehota ich platnosti, stavebný úrad konštatuje, že tieto boli vecne vydané k totožnému zámeru v čase ich platnosti, pričom ich požiadavky úrad vyhodnotil a v plnom rozsahu premietol do záväzných podmienok tohto rozhodnutia. Dotknuté orgány, ktoré k tomuto konaniu neuplatnili žiadne nové požiadavky, sa pridŕžovali svojich doterajších vyjadrení, z ktorých stavebný úrad pri rozhodovaní plne vychádzal.

Stavebníci v prebiehajúcom konaní splnili všetky zákonné podmienky a predložili požadované doklady i projektovú dokumentáciu k dodatočnému povoleniu stavby, pričom v konaní nebol zistený rozpor s verejnými záujmami ani s právami účastníkov konania nad rámec prípustných technických noriem. Porušenie stavebnej disciplíny stavebníkmi, spočívajúce v predčasnom začatí prác pred vydaním rozhodnutia o zmene stavby pred dokončením, stavebný úrad procesne sanoval zastavením konania o zmene stavby pred dokončením a následným začatím konania o dodatočnom povolení stavby, v rámci ktorého stavebníci podali riadnu žiadosť o dodatočné povolenie stavby. Vyvodenie sankčnej zodpovednosti voči stavebníkom za porušenie stavebného zákona (spáchanie priestupku alebo správneho deliktu) je oddelené od vecného posúdenia stavby a bude predmetom samostatného správneho konania pred vecne a miestne príslušným orgánom – stavebným inšpektorátom, ktorým je v zmysle ustanovenia § 14 ods. 2 písm. b) zákona č. 25/2025 Z. z. o výstavbe Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, so sídlom Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava, IČO: 54 669 464.

Ustanovenia uplatnené v stavebnom konaní:

Podľa ustanovenia § 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 ustanovenia § 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 neutrpli v konaní ujmu.“

Podľa ustanovenia § 3 ods. 4 správneho poriadku:

„Správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prieťahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierne vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.“

Podľa ustanovenia § 3 ods. 5 správneho poriadku:

„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.“

Podľa ustanovenia § 14 ods. 1 správneho poriadku:

„Účastníkom konania je ten, o koho právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach sa má konať alebo koho práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté; účastníkom konania je aj ten, kto tvrdí, že môže byť rozhodnutím vo svojich právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach priamo dotknutý, a to až do času, kým sa preukáže opak.“

Podľa ustanovenia § 14 ods. 2 správneho poriadku:

„Účastníkom konania je aj ten, komu osobitný zákon také postavenie priznáva.“

Podľa ustanovenia § 18 ods. 1 správneho poriadku:

„Konanie sa začína na návrh účastníka konania alebo na podnet správneho orgánu.“

Podľa ustanovenia § 18 ods. 2 správneho poriadku:

„Konanie je začaté dňom, keď podanie účastníka konania došlo správneho orgánu príslušnému vo veci rozhodnúť. Pokiaľ sa konanie začína na podnet správneho orgánu, je konanie začaté dňom, keď tento orgán urobil voči účastníkovi konania prvý úkon.“

Podľa ustanovenia § 18 ods. 3 správneho poriadku:

„O začatí konania správny orgán upovedomí všetkých známych účastníkov konania; ak mu účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známi, alebo pokiaľ to ustanovuje osobitný zákon, upovedomí ich o začatí konania verejnou vyhláškou.“

Podľa ustanovenia § 19 ods. 1 správneho poriadku:

„Podanie možno urobiť písomne v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe, alebo ústne do zápisnice. Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu o elektronickej podobe výkonu verejnej moci treba do troch pracovných dní doplniť v listinnej podobe, v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu o elektronickej podobe výkonu verejnej moci, alebo ústne do zápisnice. Správny orgán na dodatočné doplnenie podania nevyzýva. Ak osobitný predpis ustanovuje povinnosť použiť na podanie určený formulár, podanie možno urobiť len použitím takého formulára.“

Podľa ustanovenia § 19 ods. 2 správneho poriadku:

„Podanie sa posudzuje podľa jeho obsahu. Z podania musí byť zrejmé, kto ho podáva, akej veci sa týka a čo sa navrhuje. Podanie v elektronickej podobe podľa osobitného predpisu o elektronickej podobe výkonu verejnej moci musí obsahovať identifikátor osoby účastníka konania podľa osobitného predpisu o elektronickej podobe výkonu verejnej moci. Osobitné právne predpisy môžu ustanoviť jeho ďalšie náležitosti.“

Podľa ustanovenia § 19 ods. 3 správneho poriadku:

„Pokiaľ podanie nemá predpísané náležitosti, správny orgán pomôže účastníkovi konania nedostatky odstrániť, prípadne ho vyzve, aby ich v určenej lehote odstránil; súčasne ho poučí, že inak konanie zastaví.“

Podľa ustanovenia § 19 ods. 4 správneho poriadku:

„Podanie sa podáva na vecne a miestne príslušnom orgáne (§ 5 až 7).“

Podľa ustanovenia § 19 ods. 5 správneho poriadku:

„Na žiadosť účastníka konania musí sa prijatie podania potvrdiť.“

Podľa ustanovenia § 23 ods. 1 správneho poriadku:

„Účastníci konania a ich zástupcovia a zúčastnené osoby majú právo nazerať do spisov, robiť si z nich výpisy, odpisy a dostať kópie spisov s výnimkou zápisníc o hlasovaní alebo dostať informáciu zo spisov s výnimkou zápisníc o hlasovaní iným spôsobom.“

Podľa ustanovenia § 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.“

Podľa ustanovenia § 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.“

Podľa ustanovenia § 33 ods. 2 zákona o správnom konaní:

„Správny orgán je povinný dať účastníkom konania možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.“

Podľa ustanovenia § 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 ustanovenia § 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 ustanovenia § 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 ustanovenia § 53 správneho poriadku:

„Proti rozhodnutiu správneho orgánu má účastník konania právo podať odvolanie, pokiaľ zákon neustanovuje inak alebo pokiaľ sa účastník konania odvolania písomne alebo ústne do zápisnice nevzdal.“

Podľa ustanovenia § 54 ods. 1 správneho poriadku:

„Odvolanie sa podáva na správnom orgáne, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal.“

Podľa ustanovenia § 54 ods. 2 správneho poriadku:

„Odvolanie treba podať v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia, ak inú lehotu neustanovuje osobitný právny predpis.“

Podľa ustanovenia § 54 ods. 3 správneho poriadku:

„Pokiaľ účastník konania v dôsledku nesprávneho poučenia alebo pre to, že nebol poučený vôbec, podal opravný prostriedok po lehote, predpokladá sa, že ho podal včas, ak tak urobil najneskôr do 3 mesiacov odo dňa oznámenia rozhodnutia.“

Podľa ustanovenia § 45 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb.:

„Projektovou činnosťou sa rozumie

- a) vypracovanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie,
- b) vypracovanie dokumentácie potrebnej na vydanie územného rozhodnutia,
- c) vypracovanie projektu stavieb potrebného na vydanie stavebného povolenia vrátane statických a dynamických výpočtov konštrukcií stavieb a projektového energetického hodnotenia. “

Podľa ustanovenia § 46 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb.:

„Projektant vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods. 2. Projektant vypracovaného projektu stavby zodpovedá aj za jeho realizovateľnosť. Statický výpočet musí byť vypracovaný v takej forme, aby bol kontrolovateľný. Projektant je povinný prizvať na vypracovanie častí územnoplánovacích podkladov, návrhu územnoplánovacej dokumentácie alebo projektu stavby ďalších oprávnených projektantov, ak nie je oprávnený niektorú časť vypracovať sám.“

Podľa ustanovenia § 46 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb.:

„Projektant je povinný v rámci technických, funkčných a ekonomických podmienok stavby navrhovať nové budovy a významne obnovované existujúce budovy s využitím vhodných stavebných konštrukcií, alternatívnych energetických systémov založených na obnoviteľných zdrojoch energie a automatizovaných riadiacich, regulačných a monitorovacích systémov.“

Podľa ustanovenia § 58 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb.:

„Stavebník podzemných stavieb podliehajúcich tomuto zákonu nepreukazuje vlastníctvo alebo iné právo k pozemku alebo stavbám na ňom, ak ide o stavby, ktoré funkčne ani svojou konštrukciou nesúvisia so stavbami na pozemku ani s prevádzkou na ňom a ktoré ani inak nemôžu ovplyvniť využitie pozemku na účel, ktorému je určený.“

Podľa ustanovenia § 61 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb.:

„Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania dotknutým orgánom, všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním; začatie stavebného konania stavby podľa osobitného predpisu^{1fe)} sa oznamuje prednostne. Súčasne ich upozorní, že svoje námietky môžu uplatniť najneskôršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny, sa neprihliada. Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o stavebné povolenie úplná.“

Podľa ustanovenia § 61 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb.:

„Od miestneho zisťovania, prípadne aj od ústneho pojednávania môže stavebný úrad upustiť, ak sú mu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby; to neplatí, ak vedie konanie pre povolenie súboru stavieb podľa [§ 65 ods. 2.](#)“

Podľa ustanovenia § 61 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb.:

„Stavebný úrad oznámi účastníkom začatie stavebného konania najmenej 7 pracovných dní pred konaním miestneho zisťovania, prípadne ústneho pojednávania. Ak stavebný úrad upustí od ústneho pojednávania, určí, do kedy môžu účastníci uplatniť námietky, a upozorní ich, že sa na neskoršie podané námietky neprihliadne.“

Podľa ustanovenia § 61 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb.:

„Pri líniových stavbách alebo v odôvodnených prípadoch aj pri zvlášť rozsiahlych stavbách, stavbách s veľkým počtom účastníkov konania stavebný úrad upovedomí účastníkov o začatí stavebného konania verejnou vyhláškou najmenej 15 dní pred konaním miestneho zisťovania, prípadne ústneho pojednávania, a ak sa nekoná ústne pojednávanie, pred uplynutím lehoty určenej podľa odseku 3.“

Podľa ustanovenia § 61 ods. 6 zákona č. 50/1976 Zb.:

„Stavebný úrad upovedomí dotknuté orgány vždy jednotlivo. Tieto orgány sú povinné oznámiť svoje stanovisko v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje námietky účastníci konania. Ak niektorý z orgánov štátnej správy potrebuje na riadne posúdenie dlhší čas, predĺži stavebný úrad na jeho žiadosť lehotu pred jej uplynutím. Ak dotknutý orgán v určenej alebo predĺženej lehote neoznámí svoje

stanovisko k povoľovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.“

Podľa ustanovenia § 62 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb.:

„Stavebný úrad zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov, ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenie účastníkov konania a ich námietky.“

Podľa ustanovenia § 66 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb.:

„V stavebnom povolení určí stavebný úrad záväzné podmienky uskutočnenia a užívania stavby a rozhodne o námietkach účastníkov konania. Stavebný úrad zabezpečí určenými podmienkami najmä ochranu záujmov spoločnosti pri výstavbe a pri užívaní stavby, komplexnosť stavby, dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, prípadne iných predpisov a technických noriem a dodržanie požiadaviek určených dotknutými orgánmi, predovšetkým vylúčenie alebo obmedzenie negatívnych účinkov stavby a jej užívania na životné prostredie.“

Podľa ustanovenia § 70 zákona č. 50/1976 Zb.:

„Stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sú záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.“

Podľa ustanovenia § 88a ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb.:

„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 ustanovenia § 88a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb.:

„Ak vlastník 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 ustanovenia § 88a ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb.:

„Ak vlastník stavby predloží žiadosť o dodatočné povolenie stavby a doklady podľa odseku 1, stavebný úrad pokračuje v konaní o dodatočnom povolení stavby.“

Podľa ustanovenia § 88a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb.:

„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.“

Podľa ustanovenia § 88a ods. 5 zákona č. 50/1976 Zb.:

„Ak ide o nedokončenú stavbu, počas konania o dodatočnom povolení stavby nesmú na stavbe prebiehať žiadne stavebné práce, ak stavebný úrad neurčil inak. Stavebný úrad umožní len uskutočnenie nevyhnutných stavebných prác, ktorých nedokončenie by ohrozilo mechanickú odolnosť a stabilitu stavby alebo jej protipožiarnu bezpečnosť, znemožnilo budúce dokončenie stavby alebo ohrozilo životné prostredie alebo zdravie ľudí, alebo zvierat v okolí stavby.“

Podľa ustanovenia § 88a ods. 6 zákona č. 50/1976 Zb.:

„V rozhodnutí o dodatočnom povolení stavby stavebný úrad dodatočne povolí už vykonané stavebné práce a určí podmienky na dokončenie stavby alebo nariadi úpravy už realizovanej stavby.“

Podľa ustanovenia § 88a ods. 7 zákona č. 50/1976 Zb.:

„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 ustanovenia § 88a ods. 8 zákona č. 50/1976 Zb.:

„Stavebný úrad nariadi odstránenie stavby aj v prípade, ak stavebník v určenej lehote:

- a) nepredloží žiadosť o dodatočné povolenie stavby
- b) nesplní podmienky rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby.“

Podľa ustanovenia § 88a ods. 9 zákona č. 50/1976 Zb.:

„Na konanie o dodatočnom povolení stavby sa primerane vzťahujú ustanovenia [§ 58 až 66](#).“

Podľa ustanovenia § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb.:

„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,¹³⁾
- b) právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou,^{13a)}
- c) právo vyplývajúce z iných právnych predpisov,^{13b)}
- d) užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.^{13c)}“

Podľa ustanovenia § 139b ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb.:

„Jednoduché stavby sú:

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

Podľa ustanovenia § 140 zákona č. 50/1976 Zb.:

„Ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.“

Podľa ustanovenia § 140a ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb.:

„Dotknutým orgánom podľa tohto zákona je:

- a) orgán verejnej správy, ktorý je správnym orgánom chrániacim záujmy uvedené v § 126 ods. 1, ak konanie podľa osobitného predpisu upravujúceho jeho pôsobnosť je súčasťou konania podľa tohto zákona, má naň nadväzovať alebo s ním súvisí,
- b) obec, ak nie je stavebným úradom podľa tohto zákona a konanie sa týka pozemku alebo stavby na jej území, okrem stavby diaľnice alebo rýchlostnej cesty a okrem stavby strategickej investície a orgán územného plánovania príslušný na vydanie záväzného stanoviska podľa osobitného predpisu,^{14d)}
- c) vlastník sietí a zariadení technického vybavenia územia a iná právnická osoba, ak to ustanovuje osobitný predpis,¹⁵⁾
- d) určený orgán podľa osobitného predpisu.^{14e)}“

Podľa ustanovenia § 140a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb.:

„Obec ako dotknutý orgán uplatňuje v konaniach záväzný obsah územnoplánovacej dokumentácie v rozsahu podľa osobitného predpisu^{1fd} a ďalšie záujmy, ak jej to vyplýva z osobitných predpisov.“

Podľa ustanovenia § 140b ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb.:

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

Podľa ustanovenia § 84 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z. z. o výstavbe účinného od 1. apríla 2025:

„Právne vzťahy vzniknuté podľa doterajších predpisov alebo založené rozhodnutiami správnych orgánov vo výstavbe podľa doterajších predpisov zostávajú zachované.“

Podľa ustanovenia § 84 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z. z. o výstavbe účinného od 1. apríla 2025:

„Ak ide o stavbu, pre ktorú je vydané územné rozhodnutie podľa doterajších predpisov, použijú sa doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 aj pre vybavenie žiadosti o stavebné povolenie, povolenie na zmenu stavby pred dokončením, povolenie na predčasné užívanie stavby, povolenie na dočasné užívanie stavby na účel skúšobnej prevádzky, kolaudačné rozhodnutie alebo zmenu rozhodnutia, podanej po 31. marci 2025 vrátane vydania záväzných stanovísk pre tieto konania.“

Podľa ustanovenia § 84 ods. 7 zákona č. 25/2025 Z. z. o výstavbe účinného od 1. apríla 2025:

„Doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na:

- a) preskúmanie spôsobilosti stavieb na užívanie vrátane vydávania záväzných stanovísk pre tieto konania, ak stavba spĺňa podmienky na preskúmanie jej spôsobilosti na užívanie podľa doterajších predpisov a vlastní stavby podá žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie do 31. marca 2029,*
- b) konanie o dodatočnom povolení stavby vrátane vydávania záväzných stanovísk pre tieto konania, ak stavba nesplňa podmienky, aby ju bolo možné považovať za stavbu postavenú v súlade s platnými predpismi podľa doterajších predpisov, ani podmienky na preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie podľa doterajších predpisov alebo podľa písmena a) a vlastní tejto stavby podá žiadosť o dodatočné povolenie stavby od 1. apríla 2025 do 31. marca 2029.“*

Podľa ustanovenia § 84 ods. 8 zákona č. 25/2025 Z. z. o výstavbe účinného od 1. apríla 2025:

„Konanie podľa odsekov 4 až 7 vedie stavebný úrad príslušný podľa doterajších predpisov. Záväzné stanoviská podľa odsekov 4 až 7 vydáva orgán príslušný podľa doterajších predpisov.“

Podľa ustanovenia § 84 ods. 23 zákona č. 25/2025 Z. z. o výstavbe účinného od 1. apríla 2025:

„Do nadobudnutia účinnosti vykonávacích právnych predpisov vydaných na základe tohto zákona (§ [83](#)), najneskôr do 31. marca 2027 zostávajú v platnosti a účinnosti:

- a) vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. [453/2000 Z. z.](#), ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona,*
- b) vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. [532/2002 Z. z.](#), ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v znení vyhlášky Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky č. [34/2020 Z. z.](#)“*

Správny poplatok vo výške 3 x 100,- eur = 300,- eur, (slovom: tristo eur), bol stavebníkmi uhradený v pokladni mesta Stupava dňa 26.08.2026 (č. PPD 2453), v zmysle položky č. 60 písm. a) bod 1. v nadväznosti na položku č. 61 Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov s účinnosťou od 15.03.2025.

Mesto Stupava, ako príslušný stavebný úrad, posudzovalo predloženú žiadosť v zmysle § 88a ods. 4 s prihladením na ustanovenia § 37 a § 62 zákona č. 50/1976 Zb. v znení účinnom do 31.03.2025 a zistilo, že dokončením stavby nie sú neprimerane obmedzené alebo ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania, pričom nezistilo dôvody, ktoré by bránili vydaniu tohto rozhodnutia.

Stavebný úrad podrobne a v celom rozsahu preskúmal podanie na začatie konania spolu s projektovou dokumentáciou k dodatočnému povoleniu stavby a spisovým materiálom. Posúdil ho s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým s prechodnými ustanoveniami zákona č. 25/2025 Z. z. o výstavbe, so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.03.2025, so zákonom č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, ako aj s vykonávacou vyhláškou Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 532/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorej technické požiadavky na umiestnenie stavby na hranici pozemku boli splnené.

Stavebný úrad v konaní plne zabezpečil procesné práva účastníkov konania, dostatočne zistil skutkový stav veci, a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Podľa ustanovení § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, proti tomuto rozhodnutiu má právo podať odvolanie účastník konania a to v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia. Dňom doručenia rozhodnutia verejnou vyhláškou je 15 deň odo dňa vyvesenia.

Odvolanie sa podáva na Mesto Stupava, so sídlom Hlavná 1/24, 900 31 Stupava, IČO: 00 305 081 pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, so sídlom Tomášikova 64A, 831 04 Bratislava, IČO: 54 669 464. Včasne podané odvolanie má odkladný účinok. Účastník konania môže odvolanie vziať späť, kým sa o ňom nerozhodlo. Ak účastník konania vezme odvolanie späť, nemôže sa znova odvolať.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné správnym súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov podľa ustanovení Správneho súdneho poriadku (zákon č. 162/2015 Z. z.).

Príloha: 1x situácia M 1:100 – situácia osadenia - zmenšená
1x situácia M 1:150 – koordinačná situácia - zmenšená

Mgr. Peter Novisedlák, MBA, v. r.
primátor mesta

Doručuje sa:

- žiadatelia, stavebníci, doručenie verejnou vyhláškou:

1. Ing. Matej Vinš, Hany Meličkovej 19, 841 05 Bratislava **v zastúpení** Ing. Filip Prepiak, Šaštínska14, 841 04 Bratislava, parc. č. 3770/52, 3770/53, 3770/361 k. ú. Stupava „C“ KN - doručenie verejnou vyhláškou
2. Viktória Vinš, Suchohradská 6, 841 04 Bratislava **v zastúpení** Ing. Filip Prepiak, Šaštínska14, 841 04 Bratislava, parc. č. 3770/52, 3770/53, 3770/361 k. ú. Stupava „C“ KN - doručenie verejnou vyhláškou

- účastníci konania, doručenie verejnou vyhláškou:

3. Vlastníci pozemku a nehnuteľnosti parc. č. 3770/68 k.ú. Stupava „E“ KN - doručenie verejnou vyhláškou
4. Bc. Katarína Dárašová st., SNP 15, 900 31 Stupava, parc. č. 3770/51, 3770/238, 3770/239 k. ú. Stupava „C“ KN - doručenie verejnou vyhláškou
5. Katarína Dárašová ml., SNP 15, 900 31 Stupava, parc. č. 3770/51, 3770/238, 3770/239 k. ú. Stupava „C“ KN - doručenie verejnou vyhláškou
6. Peter Kemláge, Ferdiša Kostku 14A, 900 31 Stupava, parc. č. 3770/14, 3370/329 k. ú. Stupava „C“ KN - doručenie verejnou vyhláškou

7. Milan Lachkovič, SNP 11, 900 31 Stupava, parc. č. 3770/54, 3770/252 k. ú. Stupava „C“ KN - doručenie verejnou vyhláškou
8. Oľga Lachkovičová, SNP 11, 900 31 Stupava, parc. č. 3770/54, 3770/252 k. ú. Stupava „C“ KN - doručenie verejnou vyhláškou
9. Ing. arch. Lubomír Peráček, atelier MOLNÁR – PERÁČEK, s.r.o., Bukovinská 14, 831 06 Bratislava, IČO: 31 375 812 – projektant - doručenie verejnou vyhláškou
- **dotknuté orgány, doručenie jednotlivo na vedomie:**
 10. Mesto Stupava, oddelenie územného rozvoja, Hlavná 1/24, 900 31 Stupava, IČO: 00 305 081
 11. Mesto Stupava, oddelenie životného prostredia a dopravy - CSO, Hlavná 1/24, 900 31 Stupava, IČO: 00 305 081
 12. Okresný úrad Malacky, pozemkový a lesný odbor, Záhorácka 2942/60A, 901 01 Malacky, IČO: 00 151 866_10204
 13. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava, IČO: 31 755 194
 14. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava, IČO: 35 763 469
 15. Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava, IČO: 35 697 270
 16. SPP - Distribúcia, a.s., Plátennícka 19013/2, 821 09 Bratislava, IČO: 35 910 739
 17. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36 361 518
 18. Bratislavská vodárenská spoločnosť, BVS a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29, IČO: 35 850 370
 19. Vodárne a kanalizácie Stupava, s.r.o., Devínska cesta 30, 900 31 Stupava, IČO: 50 107 461
- **kópia:**
 20. Mesto Stupava - stavebný úrad - so žiadosťou o zverejnenie tohto rozhodnutia
 21. Mesto Stupava, stavebný úrad, spis
 22. Mesto Stupava, stavebný úrad, spis
 23. Mesto Stupava, Hlavná 1/24, 900 31 Stupava - ekonomické oddelenie, referát daní vo vzťahu k miestnemu poplatku za rozvoj, po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia
- **na vedomie bez právoplatného následku doručenia, doručenie jednotlivo:**
 24. Ing. Matej Vinš, Hany Meličkovej 19, 841 05 Bratislava **v zastúpení** Ing. Filip Prepiak, Šaštínska 14, 841 04 Bratislava - parc. č. 3770/52, 3770/53, 3770/361 k. ú. Stupava „C“ KN
 25. Viktória Vinš, Suchohradská 6, 841 04 Bratislava **v zastúpení** Ing. Filip Prepiak, Šaštínska 14, 841 04 Bratislava - parc. č. 3770/52, 3770/53, 3770/361 k. ú. Stupava „C“ KN

Toto rozhodnutie sa oznamuje verejnou vyhláškou v zmysle ustanovenia § 26 ods. 2 správneho poriadku.

Miestom obvyklým je elektronická úradná tabuľa na internetovej stránke : www.stupava.sk, prípadne úradná tabuľa Stavebného úradu mesta Stupava umiestnenej pri budove MsÚ Stupava, Hlavná 1/24, 900 31 Stupava.

Potvrdenie o vyvesení a zvesení rozhodnutia verejnou vyhláškou:

Rozhodnutie bolo vyvesené dňa: na: internetovej stránke mesta Stupava www.stupava.sk,
úradnej tabuli Stavebného úradu Stupava umiestnenej pri
budove MsÚ Stupava, Hlavná 1/24, 900 31 Stupava

Rozhodnutie bolo zvesené dňa: na: internetovej stránke mesta Stupava www.stupava.sk,
úradnej tabuli Stavebného úradu Stupava umiestnenej pri
budove MsÚ Stupava, Hlavná 1/24, 900 31 Stupava

