



Prievidza

Mesto Prievidza, Námestie slobody 14, 971 01 Prievidza
Tel.: 046 5179 110, e-mail: info@prievidza.sk, www.prievidza.sk

Váš list číslo

Naše číslo MsÚ PD/ 2.4.2-9690-2026/74892

Vybavuje Ing. Silvia Klopanová

Tel. 046/5179 750

E-mail silvia.klopanova@prievidza.sk

Dátum 27.07.2026

Oznámenie o podaní odvolania proti rozhodnutiu a výzva na vyjadrenie sa k jeho obsahu

Mesto Prievidza, ako príslušný správny orgán podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov vykonávajúci prenesený výkon štátnej správy podľa § 5 písm. a) zák. č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení stavebného zákona v znení neskorších predpisov v spojení s § 27 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, podľa § 62, § 66 a podľa § 10 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, a podľa § 46 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov **vydal stavebné povolenie číslo 2.4.2-12157-2023/95956-09 zo dňa 16.10.2023 na zmenu stavby pod názvom „Obnova bytového domu Krajná 103/10-20 – Prievidza“, stavba súp.č. 20103, na pozemku registra C-KN parc. č. 31 v katastrálnom území Prievidza, pre stavebníka Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. 20103, Krajná ulica, vchod 10, 12, 14, 16, 18, 20, Prievidza.**

Dňa **15.07.2026** bolo tunajšiemu stavebnému úradu, mestu Prievidza, doručené odvolanie, ktoré podali:

Mgr. Erika Dolinajová, Svätoplukova 91/19, Prievidza,

Dušan Bakalík, Grösslingova 2481/12, Bratislava,

JUDr. Ing. Dáša Lenčešová, PhD., Palisády 729/36, Bratislava,

v zastúpení DL Droit – advokátska kancelária, s.r.o., Palisády 729/36, Bratislava (IČO: 45 859 272).





Prievidza

Odvolanie smeruje proti stavebnému povoleniu č. 2.4.2-12157-2023/95956-09 zo dňa 16.10.2023, opätovne oznámenému (doručovanému) verejnou vyhláškou podľa § 26 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov v období od 23.06.2026 do 08.07.2026. **Odvolatelia odvolaciemu orgánu navrhujú, aby napadnuté stavebné povolenie** mesta Prievidza č. 2.4.2-12157-2023/95956-09 zo dňa 16.10.2023 **zrušil a príslušné konanie zastavil** podľa § 59 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb., ak odvolací orgán dospeje k záveru, že konanie nemohlo byť zákonne začaté pre nedostatok oprávneného návrhu v dôsledku neoprávneného zastupovania stavebníkov. Subsidiárne odvolatelia navrhujú, aby napadnuté stavebné povolenie odvolací orgán zrušil a vec nevracal na pokračovanie v pôvodnej procesnej konfigurácii bez predchádzajúceho vyriešenia príslušnosti stavebného úradu podľa § 119 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb., zastúpenia účastníkov podľa § 17 zákona č. 71/1967 Zb., okruhu účastníkov podľa § 59 zákona č. 50/1976 Zb. a aktuálnosti a zákonnosti podkladov rozhodnutia.

Stavebný úrad vyzýva v súlade s § 56 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov **ostatných účastníkov konania**, aby sa k obsahu podaného odvolania **vyjadrili v lehote 7 pracovných dní** odo dňa doručenia tohto oznámenia.

Do podkladov rozhodnutia je možné nahliadnuť predovšetkým v stránkové dni na tunajšom stavebnom úrade, meste Prievidza, Námestie slobody 12, Prievidza, 1. poschodie, č. dverí B118.

V prílohe oznámenia zasielame kópiu podaného odvolania v predmetnej veci.

Po uvedenej lehote bude spisový materiál zaslaný tunajším stavebným úradom odvolaciemu orgánu, ktorým je v súlade s § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Trenčín, Brnianska 2038/1, 911 01 Trenčín.

JUDr. Katarína Macháčková
primátorka mesta
zastúpená zamestnancom
Ing. Gizelou Búryovou
na základe poverenia č.1.2-412-2018/13872



Prievidza

Príloha oznámenia:

- Odvolanie odvolateľov zo dňa 15.07.2026

Oznámenie sa doručuje:

1. Účastníkom konania verejnou vyhláškou

Doručenie formou verejnej vyhlášky zabezpečí správny orgán, mesto Prievidza tak, že písomnosť zverejní/ vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli a súčasne v súlade s ostatnou platnou legislatívou. Posledný deň 15-dňovej lehoty je dňom doručenia.

Na vedomie:

2. Radovan Richter, Opatovce nad Nitrou 9, Opatovce nad Nitrou

3. Ing. Edita Falátová, Vl. Clementisa 241/59, Prievidza

4. Mgr. Renáta Lukáčiová, Krajná 103/16, Prievidza

5. DL Droit- advokátska kancelária, s.r.o., Palisády 729/36, Bratislava (IČO: 45 859 272)

6. a/a

DL Droit – advokátska kancelária, s.r.o.

so sídlom Palisády 729/36, 811 06 Bratislava, IČO: 45 859 272
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 68047/B

Mesto Prievidza

Stavebný úrad
Námestie slobody 14
971 01 Prievidza

na postúpenie vecne a funkčne príslušnému odvolaciemu orgánu:

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Trenčín
Oddelenie štátnej stavebnej správy
Brnianska 2038/1
911 01 Trenčín

a na vedomie:

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky

Sekcia výstavby a vyvlastňovania, odbor stavebnej správy
Tomášikova 14366/64A
831 04 Bratislava

ELEKTRONICKY / doporučené

V Bratislave, dňa 15.07.2026

Čísla spisov:

Stavebné povolenie č. 2.4.2-12157-2023/95956-09 z 16.10.2023;

a

Rozhodnutie č. MsÚ PD/ 2.4.2-10706-2025/81598-09 o predĺžení platnosti z 03.09.2025

Vec: ODVOLANIE proti stavebnému povoleniu č. 2.4.2-12157-2023/95956-09 zo dňa 16.10.2023, opätovne oznámenému verejnou vyhláškou na webovom sídle Mesta Prievidza v období 23.06.2026 – 08.07.2026, spojené s návrhom, aby odvolací orgán zrušil napadnuté stavebné povolenie v celom rozsahu a aby súčasne prihliadol na neudržateľnosť odvodeného rozhodnutia o predĺžení platnosti stavebného povolenia č. MsÚ PD/2.4.2-10706-2025/81598-09 zo dňa 03.09.2025.

Odvolatelia:

Mgr. Erika Dolinajová, Dušan Bakalík a JUDr. Ing. Dáša Lenčešová, PhD., všetci ako vlastníci bytov v bytovom dome Krajná 103/10–20 v Prievidzi a účastníci dotknutého správneho konania,

právne zastúpení spoločnosťou DL Droit – advokátska kancelária, s.r.o., Palisády 729/36, 811 06 Bratislava, IČO: 45 859 272, zastúpenou JUDr. Ing. Dášou Lenčesovou, PhD., konateľkou a advokátkou, týmto v zákonnej lehote podávajú riadny opravný prostriedok proti vyššie označenému stavebnému povoleniu a uplatňujú všetky odvolacie námietky, ktoré majú zásadný význam pre jeho zrušenie.

Odvolatelia, ako vlastníci bytov v bytovom dome Krajná 103/10–20 v Prievidzi a účastníci dotknutého správneho konania, vedomí si závažnosti veci a rozsahu zistených nedostatkov, týmto v zákonnej lehote podávajú riadny opravný prostriedok proti vyššie označenému stavebnému povoleniu a uplatňujú všetky odvolacie námietky, ktoré majú zásadný význam pre jeho zrušenie. Pri formulácii námietok vychádzajú zo zásady právneho štátu a legality zakotvenej v čl. 1 ods. 1 a čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky, podľa ktorej štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom ustanoveným zákonom, ako aj z ústavného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy a práva na spravodlivé konanie podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd, ktoré orgán verejnej moci pri vydaní i opätovnom oznámení napadnutého stavebného povolenia porušil.

I. Procesné východisko tohto odvolania a jeho včasnosť

Toto odvolanie sa už nepodáva z procesnej opatrnosti v tej istej podobe ako skoršie podanie z 28.05.2026, ale ako riadny opravný prostriedok proti stavebnému povoleniu, ktoré Mesto Prievidza po vrátení administratívneho spisu a po usmernení orgánov štátnej stavebnej správy opätovne oznámilo verejnou vyhláškou na svojom webovom sídle. Zo zverejnenia na stránke Mesta Prievidza vyplýva, že položka „Stavebné povolenie číslo 2.4.2-12157-2023/95956-09 na zmenu stavby ‚Obnova bytového domu Krajná 103/10-20-Prievidza‘“ bola zverejnená v období od 23.06.2026 do 08.07.2026. Posledný deň tejto lehoty je v zmysle § 26 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej aj „správny poriadok“) dňom doručenia verejnou vyhláškou; podľa § 27 ods. 2 toho istého zákona sa do lehoty nezapočítava deň jej začiatku. Lehota na podanie odvolania je pritom pätnásťdňová podľa § 54 ods. 2 správneho poriadku („Odvolanie treba podať v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia...“). Odvolanie tak bolo podané v zákonnej lehote.

Dôkaz: *webové sídlo Mesta Prievidza – sekcia „Verejné vyhlášky – Stavebný úrad“, položka „Stavebné povolenie číslo 2.4.2-12157-2023/95956-09 na zmenu stavby ‚Obnova bytového domu Krajná 103/10-20-Prievidza‘“, dátum zverejnenia 23.06.2026 – 08.07.2026; súbor 2.4.2_12157_2023_95956-09_Stavebne-povolenie.pdf; § 26 ods. 2 a § 27 ods. 2 a § 54 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb.*

Zároveň výslovne uvádzame, že týmto odvolaním už neuplatňujeme skorší deficit pôvodného doručovania z roku 2023 ako samostatný meritórny dôvod nezákonnosti napadnutého aktu. Ten pôvodne bránil právoplatnosti a vykonateľnosti stavebného povolenia a odvolací orgán naň správne poukázal v rozhodnutí z 05.05.2026; po novom zverejnení však tento deficit plní už len funkciu vysvetlenia, prečo sa až teraz otvorila zákonná lehota na podanie riadneho odvolania. Samotné opätovné doručenie však nijakým spôsobom nelieči ostatné, vecné a procesné vady stavebného povolenia, najmä nepríslušnosť stavebného úradu, neoprávnené zastupovanie stavebníkov, vady

identifikácie účastníkov a vady podkladov rozhodnutia. K otázke ochrany ústavného práva na súdnu ochranu (čl. 46 ods. 1 ústavy) a práva na spravodlivé konanie (čl. 6 ods. 1 Dohovoru) v prípade nedoručenia rozhodnutia účastníkovi konania pozri uznesenie Ústavného súdu SR č. k. II. ÚS 70/2021 z 23.02.2021.

Dôkaz: *rozhodnutie Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR č. 21693/26748/2026/5.1.1 zo dňa 05.05.2026; list Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Trenčín „Vrátenie administratívneho spisu na doručenie“ zo dňa 25.05.2026; DLD_PD_stavebne_povolenie_odvolanie_28.05.2026; uznesenie Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS 70/2021 z 23.02.2021.*

Osobitne zdôrazňujeme aj to, že poučenie v samotnom stavebnom povolení z 16.10.2023 odkazuje na vtedajší odvolací orgán – Okresný úrad Trenčín, odbor výstavby a bytovej politiky. Po neskorších kompetenčných zmenách v oblasti štátnej stavebnej správy však nemožno pripustiť, aby neaktuálne alebo nepresné poučenie išlo na ťarchu účastníka konania. Podľa § 54 ods. 3 správneho poriadku, ak účastník konania v dôsledku nesprávneho poučenia alebo pre to, že nebol poučený vôbec, podal opravný prostriedok po lehote, predpokladá sa, že ho podal včas. Prvostupňový orgán je preto povinný postúpiť toto odvolanie tomu orgánu, ktorý je vecne a funkčne príslušný podľa právneho stavu účinného v čase rozhodovania o odvolaní; podľa § 84 ods. 9 a 10 zákona č. 25/2025 Z. z. je druhostupňovým orgánom pre konania uvedené v § 84 ods. 4–8 regionálny úrad a o opravných prostriedkoch proti rozhodnutiam regionálneho úradu rozhoduje úrad. V každom prípade platí, že nesprávne alebo zastarané poučenie nemôže založiť preklúziu opravného prostriedku v neprospech účastníka.

Dôkaz: *stavebné povolenie Mesta Prievidza č. 2.4.2-12157-2023/95956-09 zo dňa 16.10.2023 – časť „Poučenie“; § 46, § 47, § 54 ods. 2 a 3 a § 58 zákona č. 71/1967 Zb.; § 84 ods. 9 a 10 zákona č. 25/2025 Z. z.*

II. Bezodkladný procesný režim po podaní odvolania

Napadnuté stavebné povolenie samo obsahuje vetu, že odvolanie má odkladný účinok na právoplatnosť a vykonateľnosť rozhodnutia. Tento odkladný účinok vyplýva priamo zo zákona – podľa § 55 ods. 1 správneho poriadku má včas podané odvolanie odkladný účinok, pokiaľ osobitný predpis neustanovuje inak. Z napadnutého povolenia tak nemožno až do rozhodnutia odvolacieho orgánu vyvodzovať žiadne právne účinky smerujúce k realizácii stavby. Mesto Prievidza preto musí bezodkladne postupovať tak, aby o existencii odvolania a jeho suspenzívnom účinku neboli pochybnosti, a aby sa predišlo škodám, ktoré by mohli vzniknúť, ak by niekto začal konať v dôvere v nezákonný alebo aspoň sporný správny akt.

Dôkaz: *stavebné povolenie z 16.10.2023 – veta „Odvolanie má odkladný účinok na právoplatnosť a vykonateľnosť rozhodnutia“; § 53 a § 55 zákona č. 71/1967 Zb.*

Navrhujeme preto, aby Mesto Prievidza, ak odvolaniu samo v plnom rozsahu nevyhovie autoremedúrou podľa § 57 ods. 1 správneho poriadku, bezodkladne upovedomilo všetkých známych účastníkov konania a subjekty, ktoré v konaní vystupovali za stavebníka alebo sa odvolávali na existenciu stavebného povolenia, že vo veci bolo včas podané odvolanie a že do právoplatného skončenia odvolacieho konania nemožno napadnuté stavebné povolenie považovať za vykonateľný

titul pre začatie stavebných prác. Ak Mesto Prievidza nevyhovíe odvolaniu autoremedúrou, je povinné predložiť odvolanie spolu so spisovým materiálom príslušnému odvolaciemu orgánu najneskôr do 30 dní odo dňa, keď mu odvolanie došlo (§ 57 ods. 2 správneho poriadku); odvolacím orgánom je správny orgán najbližšieho vyššieho stupňa (§ 58 ods. 1).

Dôkaz: § 57 ods. 1 a 2 a § 58 zákona č. 71/1967 Zb.; stavebné povolenie z 16.10.2023; webové zverejnenie na stránke Mesta Prievidza v období 23.06.2026 – 08.07.2026.

III. Stavebné konanie nemalo vôbec začať, pretože žiadosť nebola podaná oprávnenou osobou

Jedným zo závažných dôvodov nezákonnosti napadnutého stavebného povolenia je, že stavebné konanie nebolo procesne riadne iniciované. Podľa § 58 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej aj „stavebný zákon“) podáva žiadosť o stavebné povolenie spolu s predpísanou dokumentáciou stavebník stavebnému úradu. Žiadosť o vydanie stavebného povolenia bola podaná v mene všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, teda v mene stavebníkov, avšak bez toho, aby stavebný úrad disponoval individuálnymi plnomocenstvami jednotlivých vlastníkov alebo aspoň jednoznačným, určitým a konkrétnym rozhodnutím vlastníkov, ktoré by správkyni Bc. Beáte Gordanovej priznalo oprávnenie zastupovať všetkých vlastníkov práve v stavebnom konaní a zároveň jej umožnilo udeliť substitučné plnomocenstvo tretej osobe – Radovanovi Richterovi. To sa nestalo. Naopak, z administratívneho aj civilného spisu vyplýva, že išlo o substitučnú plnú moc udelenú bez vedomia a súhlasu odvolateľov a bez individualizovaného procesného mandátu.

Procesné zastupovanie v správnom konaní sa riadi výlučne § 17 správneho poriadku. Podľa § 17 ods. 1 sa účastníci konania môžu dať zastupovať zástupcom, ktorého si zvolia; ide o fakultatívne zastúpenie na základe plnomocenstva. Podľa § 17 ods. 3 sa splnomocnenie na zastupovanie preukazuje písomným plnomocenstvom alebo plnomocenstvom vyhláseným do zápisnice. Správny orgán je pritom podľa § 32 ods. 1 správneho poriadku povinný zistiť presne a úplne skutkový stav veci, pričom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania; túto povinnosť nemožno obchádzať. Z § 46 správneho poriadku vyplýva, že rozhodnutie musí vydať orgán na to príslušný a musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správny orgán bol teda povinný ešte pred začatím konania skúmať, kto je stavebníkom, kto v jeho mene koná, aký je rozsah zastúpenia a či predložené plnomocenstvo vôbec umožňuje ďalšiu substitúciu. Ak správny orgán túto elementárnu procesnú kontrolu neurobí a začne konať s osobou, ktorá nepreukázala zákonné oprávnenie konať za účastníkov, ide o vadu, ktorá zasahuje samotný vznik konania.

Regionálny úrad Trenčín v rozhodnutí z 10.02.2026 správne poukázal aj na judikatúru Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6 SŽ 23/95, podľa ktorej správny orgán musí starostlivo skúmať, či zástupca preukázal oprávnenie konať a v akom rozsahu. Táto požiadavka nepredstavuje formalizmus; je priamym výrazom ochrany účastníka pred tým, aby o jeho právach rozhodoval štát na základe konania vedeného s neoprávnenou osobou. K tejto judikatúre odvolatelia pripájajú svoje stanovisko, že rovnaký záver vyplýva už zo samotného § 17 ods. 3 v spojení s § 32 ods. 1 a § 46 správneho

poriadku, ktoré samy osebe nepripúšťajú začatie a vedenie konania s osobou, ktorá nepreukázala rozsah poverenia.

Dôkaz: *rozhodnutie Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Trenčín č. 00973/2026-20.1.2. 09987/2026 zo dňa 10.02.2026, najmä časť o nedostatočnej procesnej legitímácii a o substitučnom plnomocenstve, ako aj citácia rozhodnutia NS SR sp. zn. 6 SŽ 23/95; plnomocenstvo zo dňa 22.08.2023 založené v administratívnom spise; DLD_PD_UpUPV_BA_stavebny_urad; § 17 ods. 1 až 3, § 32 ods. 1 a § 46 zákona č. 71/1967 Zb.; § 58 ods. 1 a § 60 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb.*

Osobitne treba zdôrazniť, že Radovan Richter v čase podania žiadosti nebol nositeľom práv stavebníka ako individuálny vlastník dotknutého bytu, a o to menej mohol z titulu vlastného postavenia zastupovať ostatných vlastníkov. Procesná legitímácia sa posudzuje k okamihu vykonania konkrétneho úkonu; neskoršie skutkové zmeny nemôžu spätne zhojiť nedostatok, ktorý existoval pri začatí konania. Ak aj neskôr nadobudol vlastnícke právo k bytu, nemôže to spätne legalizovať procesný úkon z roku 2023 vykonaný bez riadneho oprávnenia.

Dôkaz: *chronológia vlastníckych a procesných úkonov v súdnom spise 9C/12/2024 vedenom Okresným súdom v Prievidzi; rozhodnutie Regionálneho úradu Trenčín z 10.02.2026; rozhodnutie Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR z 05.05.2026.*

IV. Zastupovanie vlastníkov pri správe domu nie je totožné s procesným zastupovaním účastníkov v individuálnom stavebnom konaní

Nosná obrana odporcov v celej veci vychádza z nesprávneho predpokladu, že ak správca pri správe domu vykonáva viaceré právne a faktické úkony v mene vlastníkov, automaticky z toho vyplýva aj jeho oprávnenie vstúpiť namiesto jednotlivých vlastníkov do osobitného stavebného konania. Takýto záver je právne neudržateľný a je potrebné dôsledne oddeliť dve roviny, ktoré odporcovia stierajú.

Správa domu podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je osobitný hmotnoprávny a organizačný režim. Podľa § 8a sa vlastníci uzatvárajú so správcom písomnú zmluvu o výkone správy, ktorá upravuje najmä práva a povinnosti pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu. Podľa § 8b je správca pri správe domu povinný konať s odbornou starostlivosťou, dbať na ochranu práv vlastníkov a zabezpečovať prevádzku, údržbu, opravu, rekonštrukciu a modernizáciu domu. Je nesporné, že predmetom konania – obnova (rekonštrukcia) bytového domu – hmotnoprávne spadá do sféry správy domu.

Z toho však nijako nevyplýva, že by bol správca ex lege procesne oprávnený vstupovať namiesto jednotlivých vlastníkov do osobitného stavebného (správneho) konania. Hmotnoprávny mandát správcu pri správe domu a procesná legitímácia v konkrétnom správnom konaní sú dve odlišné roviny. Stavebné konanie je individuálne správne konanie, v ktorom sa rozhoduje o právach, povinnostiach, námietkach, doručovaní a opravnom systéme konkrétnych účastníkov. Na procesné zastúpenie v takomto konaní sa priamo uplatňuje § 17 správneho poriadku, teda požiadavka riadne preukázaného písomného plnomocenstva s určitým rozsahom; zákon č. 182/1993 Z. z. k tejto procesnej otázke nepripája nijakú právnu domnienku a nijaké ustanovenie nezbavuje vlastníkov ich individuálnej procesnej subjektivity.

Túto hranicu potvrdzuje aj ustálená ústavnosúdna judikatúra. Uznesenie Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS 302/2019 (na ktoré odkazuje aj judikatúra Ústavného súdu SR) konštatuje, že posilnením postavenia a oprávnení správcu budovy (novelami č. 246/2015 Z. z. a č. 283/2018 Z. z.) v žiadnom prípade nezanikla vecná legitímácia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v sporoch týkajúcich sa správy bytového domu. Vlastníci zostávajú nositeľmi vlastných práv. Ak teda ani v súdnej rovine, ktorá je predmetom citovaného rozhodnutia, nezaniká individualita vlastníkov, tým menej môže správca bez výslovného, individualizovaného procesného poverenia vytlačiť jednotlivých vlastníkov z účasti v stavebnom konaní, v ktorom sa rozhoduje o stavebnom povolení viažúcom ich majetkové a procesné postavenie.

Dôkaz: *uznesenie Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS 302/2019; § 8a a § 8b zákona č. 182/1993 Z. z.; § 17 zákona č. 71/1967 Zb.; rozhodnutie Regionálneho úradu Trenčín z 10.02.2026; DLD_PD_UpUPV_BA_stavebny_urad.*

To, že sa v dome o pripravovanej obnove hovorilo, že projektová dokumentácia mala „kolovať“ alebo že väčšina vlastníkov obnovu v zásade podporovala, nemá na vznik a zákonnosť stavebného konania žiaden konštitutívny vplyv. Správne konanie sa nezačína domnienkou, neformálnym stretnutím ani väčšinovou náladou. Podľa § 18 ods. 1 a 2 správneho poriadku sa konanie začína na návrh účastníka konania dňom, keď podanie došlo príslušnému orgánu, a vedie sa len s osobami, ktorých postavenie účastníkov alebo zástupcov bolo zákonným spôsobom preukázané.

Dôkaz: *rozhodnutie Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR z 05.05.2026; rozhodnutie Regionálneho úradu Trenčín z 10.02.2026; § 18 a § 19 zákona č. 71/1967 Zb.*

V. Mesto Prievidza bolo pri vydaní stavebného povolenia nepríslušné; konanie sa malo viesť pred iným stavebným úradom (§ 119 ods. 3 stavebného zákona)

Ďalšou samostatnou a kvalifikovanou vadou je, že Mesto Prievidza ako stavebný úrad rozhodovalo vo veci, v ktorej dostalo do dvojitého postavenia, a to bez toho, aby bola aktivovaná ochrana, ktorú na tento účel stavebný zákon poskytuje. Odvolací orgán v rozhodnutí z 05.05.2026 výslovne pomenoval, že Mesto Prievidza je zároveň vlastníkom nebytových priestorov v dotknutom bytovom dome, a teda účastníkom konania. Ako vlastník nebytových priestorov je obec súčasne spoluvlastníkom spoločných častí a zariadení domu a príslušného podielu na pozemku. Jej vlastnícke práva tak mohli byť – a vzhľadom na rozsah obnovy sprevádzanej zásahmi do spoločných častí domu reálne aj boli – stavebným povolením priamo dotknuté.

Presne túto situáciu – konflikt rolí obce ako orgánu verejnej moci rozhodujúceho o veci a obce ako subjektu, ktorého vlastný majetkový záujem je výsledkom konania dotknutý – má predchádzať § 119 ods. 3 stavebného zákona. V znení účinnom ku dňu vydania napadnutého povolenia (16.10.2023) toto ustanovenie znie: „Ak je na konanie príslušná obec ako stavebný úrad a je zároveň navrhovateľom, stavebníkom alebo vlastníkom stavby, alebo žiadateľom o povolenie terénnych úprav, prác alebo zariadení, ktoré sú predmetom konania, krajský stavebný úrad určí, ktorý stavebný úrad vykoná konanie a vydá rozhodnutie.“ Účel tohto ustanovenia je zrejmý: zabrániť tomu, aby o veci rozhodoval orgán, ktorý má na výsledku vlastný majetkový alebo procesný záujem, a zachovať tak dôveru v nestrannosť a objektivnosť stavebnej správy. Súčasne §

119 ods. 4 výslovne ukladá, že na určenie príslušného stavebného úradu sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní, čo dokazuje, že príslušnosť v tejto otázke je osobitne chránená a významná.

Odvolatelia netvrdia, že vlastníctvo nebytového priestoru v bytovom dome samo osebe automaticky znamená, že obec je „vlastníkom stavby“ v úzkom slova zmysle, keďže v bytovom dome má stavba charakter spoluvlastníctva. Pritom však trvajú na tom, že obec bola minimálne osobou, ktorej vlastnícke práva k nebytovým priestorom a k nim patriacemu spoluvlastníckemu podielu mohli byť stavebným povolením priamo dotknuté, teda účastníkom konania podľa § 59 ods. 1 písm. b) stavebného zákona, ktoré zároveň konalo ako stavebný úrad. Takýto konflikt v právnom postavení – účastník konania súčasne vystupujúci ako rozhodujúci orgán – zakladá práve tú situáciu, ktorú § 119 ods. 3 stavebného zákona smeruje odstrániť tým, že o konaní a rozhodnutí rozhodne iný, nezávislý stavebný úrad. Ak by odvolací orgán neprijal kategorický záver, že obec je „vlastníkom stavby“, je povinný sa s touto kvalifikovanou pochybnosťou a konfliktom rolí výslovne vysporiadať, a nie prejsť ju mlčaním. Účelové výkladové pravidlo pritom prikazuje interpretovať pojem „vlastník stavby“ tak, aby zámer zákona – ochrana pred konfliktom záujmov – nebol obídnený.

Ide o vadu, ktorú nemožno zhojiť dodatočným opätovným doručením už vydaného rozhodnutia. Opätovné zverejnenie môže otvoriť lehotu na riadny opravný prostriedok, ale nedokáže spätne odstrániť to, že o veci rozhodoval orgán, ktorý tak urobiť nemal. Práve preto je právny záver odvolacieho orgánu z 05.05.2026 pre toto odvolanie mimoriadne významný: nevyslovuje iba procesnú absenciu právoplatnosti, ale poukazuje aj na vecnú nezákonnosť spočívajúcu v nesprávnej príslušnosti prvostupňového orgánu. Podľa § 46 správneho poriadku musí byť rozhodnutie v súlade so zákonmi a musí ho vydať orgán na to príslušný; takáto vada sama osebe odôvodňuje zrušenie napadnutého povolenia.

Dôkaz: rozhodnutie Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR č. 21693/26748/2026/5.1.1 zo dňa 05.05.2026, najmä str. 14 až 15;
9C_12_2024_OS_PD_Rozsudok_29.10.2025.pdf – označenie Mesta Prievidza ako vlastníka nebytových priestorov v dome; § 119 ods. 3 a 4 zákona č. 50/1976 Zb. v znení účinnom k 16.10.2023; § 59 ods. 1 písm. b) zákona č. 50/1976 Zb.; § 46 zákona č. 71/1967 Zb.

VI. Stavebné povolenie nezákonne a nedostatočne vymedzilo okruh účastníkov konania

Napadnuté stavebné povolenie ani po opätovnom zverejnení neobsahuje riadne, určité a individualizované vymedzenie všetkých účastníkov konania. V časti „Účastníci konania“ uvádza vedľa niekoľkých profesijných subjektov iba generickú formuláciu „Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu súp. číslo 20103“ a následne aj neurčitú kategóriu „zistené a nezistené fyzické a právnické osoby, ktoré majú vlastnícke resp. iné právo k pozemkom a stavbám v blízkosti navrhovanej stavby“. Takéto označenie neumožňuje jednotlivému vlastníkovi spoľahlivo rozpoznať, že je účastníkom konania, aké konkrétne procesné oprávnenia má vykonať a aká lehota mu plyní. Verejná vyhláška je len spôsobom oznámenia rozhodnutia; nie je náhradou za riadne zistenie a individualizáciu účastníkov.

Okruh účastníkov stavebného konania je špeciálne upravený v § 59 ods. 1 stavebného zákona (stavebník; osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám vrátane susediacich, ak ich práva môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté; ďalšie osoby; stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba; projektant), preto sa neuplatňuje všeobecné ustanovenie § 14 správneho poriadku. Najvyšší správny súd SR v rozsudku č. k. 6 Sžk 10/2021 z 19. októbra 2022 (na ktorý odkazuje aj Ústavný súd SR v uznesení sp. zn. IV. ÚS 377/2023-31 z 10.08.2023) konštatoval, že túto otázku vždy posudzuje stavebný úrad podľa okolností konkrétneho prípadu a na základe toho vymedzí okruh účastníkov konania. Stavebný úrad je teda povinný okruh účastníkov riadne a úplne zistiť a individualizovať, a nie sa obmedziť na generické označenie skupiny.

Význam riadnej individualizácie účastníkov napokon potvrdzuje sám odvolací orgán v rozhodnutí z 05.05.2026, keď pri doručovaní verejnou vyhláškou a vo svojom rozdeľovníku pracuje s individualizovaným okruhom vlastníkov podľa listu vlastníctva. Ak bolo možné individualizovať účastníkov v roku 2026, nič nebránilo tomu, aby tak prvostupňový orgán postupoval už pri vydávaní stavebného povolenia. Opomenutie tejto povinnosti viedlo k tomu, že niektorí účastníci boli z konania materiálne vytlačení, hoci rozhodnutie malo bezprostredný dopad na ich vlastnícke a procesné postavenie. Nedoručenie rozhodnutia takémuto účastníkovi pritom podľa už citovaného uznesenia Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS 70/2021 z 23.02.2021 je spôsobilé zasiahnuť ústavné právo na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy a právo na spravodlivé konanie podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru.

Dôkaz: *stavebné povolenie Mesta Prievidza zo dňa 16.10.2023 – časť „Účastníci konania“; rozhodnutie Regionálneho úradu Trenčín z 10.02.2026 – výhrady k neurčitému označeniu účastníkov; rozsudok Najvyššieho správneho súdu SR č. k. 6 Sžk 10/2021 z 19.10.2022 (cit. uznesením ÚS SR sp. zn. IV. ÚS 377/2023-31 z 10.08.2023); uznesenie Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS 70/2021 z 23.02.2021; § 59 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb.; § 18 ods. 3 a § 26 zákona č. 71/1967 Zb.; § 61 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb.*

VII. Napadnuté rozhodnutie trpí aj vadami poučenia a odôvodnenia

Pôvodné stavebné povolenie bolo opätovne zverejnené v obsahovo nezmenenom znení, teda aj s vadným a nejasným poučením o opravnom prostriedku. V poučení sa uvádza, že odvolanie možno podať „do 15 dní odo dňa doručenia na Okresný úrad Trenčín...“, čo je jazykovo aj právne nepresné. Lehota na odvolanie totiž plynie odo dňa oznámenia (doručenia) rozhodnutia účastníkovi konania podľa § 54 ods. 2 správneho poriadku, nie „odo dňa doručenia na“ odvolací orgán. Pri rozhodnutí doručovanom verejnou vyhláškou je táto presnosť ešte dôležitejšia, pretože účastník musí vedieť, od ktorého okamihu sa lehota počíta. Správny orgán pritom podľa § 47 ods. 4 správneho poriadku nesie zákonnú povinnosť poučiť účastníka jasne a správne – poučenie o odvolaní musí obsahovať údaj, či sa možno proti rozhodnutiu odvolať, v akej lehote, na ktorý orgán a kde možno odvolanie podať.

Dôkaz: *stavebné povolenie zo dňa 16.10.2023 – časť „Poučenie“; rozhodnutie odvolacieho orgánu z 05.05.2026, v ktorom sú reprodukované výhrady podávateľov podnetu k vadnosti poučenia; § 47 ods. 4 a § 54 ods. 2 a 3 zákona č. 71/1967 Zb.*

Rovnako pretrvávajú aj problémy, že rozhodnutie nebolo vydané na základe spoľahlivo zisteného stavu veci v zmysle § 46 správneho poriadku. Správny orgán bez dostatočného preverenia akceptoval zastupovanie všetkých vlastníkov cez správkyniu a cez ňou splnomocneného Radovana Richtera, nevyriešil konflikt príslušnosti podľa § 119 ods. 3 stavebného zákona a nevyriešil ani individualizáciu okruhu účastníkov podľa § 59 ods. 1 stavebného zákona, a pritom meritórne rozhodol. Rozhodnutie tak zlyháva už na úrovni základných predpokladov zákonného správneho aktu, ktoré vyžaduje § 46 správneho poriadku: právna zhoda, príslušnosť orgánu, spoľahlivo zistený stav veci a predpísané náležitosti.

Dôkaz: § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb.; § 59 ods. 1 a § 119 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb.; rozhodnutie Regionálneho úradu Trenčín z 10.02.2026; rozhodnutie Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR z 05.05.2026.

VIII. Projektová dokumentácia a osoby, ktoré ju fakticky zabezpečovali, vyvolávajú ďalšie závažné pochybnosti

Ďalšiu významnú odvolaciu námietku predstavujú pochybnosti o tom, kto projektovú dokumentáciu pre stavebné povolenie fakticky zabezpečil, v akom rozsahu a s akým odborným oprávnením. Regionálny úrad Trenčín túto tému nepovažoval za okrajovú; výslovne uviedol, že vznikli pochybnosti o odbornej spôsobilosti subjektu, ktorý fakticky zabezpečoval projekt a inžiniersku činnosť. Tieto pochybnosti sa neopierajú len o všeobecné úvahy, ale aj o listinné podklady z policajného spisu, z ktorých vyplýva, že medzi Ing. Editou Falatovou (predtým Klátikovou) a spoločnosťou RR+projekt, s.r.o. existoval v roku 2023 faktický vzťah, v rámci ktorého bola pre RR+projekt fakturovaná činnosť charakterizovaná ako kresličské práce, odborný dohľad a autorský dozor nad projektmi a stavbami za obdobie január až december 2023.

Dôkaz: *ORP_496_PD_PD_2024_kopia_spisu_Richter_Klatikova.pdf – faktúra na str. 45 s textom „Fakturujem Vám kresličské práce, odborný dohľad a autorský dozor nad projektmi a stavbami za obdobie január – december 2023“; rozhodnutie Regionálneho úradu Trenčín z 10.02.2026 – časť o pochybnostiach vo vzťahu k projektovej dokumentácii.*

Zo zápisnice o výsluchu Ing. Edity Falatovej z 01.07.2024 vyplýva jej tvrdenie, že projektovú dokumentáciu bytového domu na Krajnej ulici vypracovávala „spoločne s konateľom spoločnosti RR+projekt, s.r.o. Radovanom Richterom“, že je „v podstate ona zodpovedná za vypracovanie projektovej dokumentácie“ a že spoločnosti RR+projekt vystavila faktúru za práce ohľadom projektu. Už samotná existencia takýchto tvrdení a listín zakladá potrebu mimoriadne prísneho preskúmania, či projektová dokumentácia predložená stavebnému úradu spĺňala požiadavku dokumentácie vypracovanej oprávnenou osobou v zmysle zákona č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch, a či správny orgán mohol bez ďalšieho uzavrieť, že podklad je bezchybný. V odvolacom konaní nemožno túto tému bagatelizovať, pretože stavebné povolenie je na projektovej dokumentácii existenčne závislé. Aj podľa § 60 ods. 1 stavebného zákona bol stavebný úrad povinný posúdiť, či predložená dokumentácia poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, a podľa § 32 ods. 1 a § 46 správneho poriadku zistiť spoľahlivo stav veci.

Dôkaz: *ORP_496_PD_PD_2024_kopia_spisu_Richter_Klatikova.pdf – zápisnica o výsluchu Ing. Edity Falatovej z 01.07.2024, str. 10; zákon č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektov a autorizovaných stavebných inžinieroch; § 60 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb.; § 32 ods. 1 a § 46 zákona č. 71/1967 Zb.; rozhodnutie Regionálneho úradu Trenčín z 10.02.2026.*

IX. Rozhodnutie o predĺžení platnosti stavebného povolenia z 03.09.2025 nemôže právne obstať

Hoci toto odvolanie smeruje primárne proti opätovne oznámenému stavebnému povoleniu z 16.10.2023, nemožno prehliadnuť, že Mesto Prievidza dňa 03.09.2025 vydalo aj rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti. Toto rozhodnutie je odvodeným a závislým aktom. Jednak vychádza z predpokladu, že stavebné povolenie je právoplatné a účinné, a jednak v samostatnom konaní opätovne akceptuje zastupovanie stavebníkov Radovanom Richterom bez preukázania individuálnych plnomocenstiev. Ak teda základný akt – stavebné povolenie – neobstojí pre kvalifikované procesné a vecné vady, nemôže obstať ani rozhodnutie, ktoré na jeho existencii a právoplatnosti stojí.

Dôkaz: *rozhodnutie Mesta Prievidza č. MsÚ PD/2.4.2-10706-2025/81598-09 zo dňa 03.09.2025; oznámenie o začatí konania o predĺžení platnosti stavebného povolenia zo dňa 07.08.2025; rozhodnutie Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR z 05.05.2026; rozhodnutie Regionálneho úradu Trenčín z 10.02.2026.*

Navyše samotné rozhodnutie o predĺžení z 03.09.2025 pracuje s hybridným a nedostatočne vysvetleným právnym režimom, keď kombinuje odkazy na zákon č. 25/2025 Z. z. a na doterajší stavebný zákon č. 50/1976 Zb. bez presvedčivej prechodnej úvahy. Samotná existencia prechodného ustanovenia § 84 nového stavebného zákona neznamena, že správny orgán môže mechanicky zmiešať starý a nový právny režim bez riadneho odôvodnenia. Ak správny orgán neobjasní, prečo a v akom rozsahu aplikuje jednotlivé predpisy, znižuje tým preskúmateľnosť svojho rozhodnutia podľa § 46 a § 47 správneho poriadku.

Dôkaz: *rozhodnutie o predĺžení zo dňa 03.09.2025 – právny základ uvedený vo výroku a odôvodnení; § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb.; § 84 zákona č. 25/2025 Z. z.*

X. Zmena stavebnej legislatívy sama osebe neodstráni vady pôvodného konania a pokračovanie v pôvodnej procesnej konfigurácii nie je možné

Odvolatelia si uvedomujú, že § 84 ods. 4 písm. b) zákona č. 25/2025 Z. z. vo všeobecnosti počíta s tým, že konania začaté na stavebnom úrade do 31.03.2025 na žiadosť stavebníka sa vybavujú podľa doterajších predpisov a že právne vzťahy vzniknuté podľa doterajších predpisov zostávajú zachované (§ 84 ods. 1). Z tohto prechodného ustanovenia však nijako nevyplýva, že po zrušení nezákonného stavebného povolenia možno automaticky a bez ďalšieho pokračovať v pôvodnej procesnej konfigurácii, ak sa ukáže, že konanie bolo od začiatku vedené s neoprávnenou osobou, pred nepríslušným stavebným úradom a na podklade podkladov, ktorých zákonnosť a aktuálnosť sú dôvodne spochybnené. § 84 zákona č. 25/2025 Z. z. totiž nariaďuje, ktoré hmotnoprávne predpisy sa

použijú na vybavenie prechodných konaní; nijako nerieši ani nezhojuje vady, ktoré spočívajú v porušení procesných pravidiel už pri vzniku konania.

Dôkaz: § 84 ods. 1, 4 a 5 zákona č. 25/2025 Z. z.; rozhodnutie Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR z 05.05.2026; rozhodnutie Regionálneho úradu Trenčín z 10.02.2026.

Inými slovami: právna zmena po 01.04.2025 neznamena, že orgán verejnej správy môže „zachrániť“ pôvodné nezákonné konanie iba tým, že staré rozhodnutie znovu doručí. Zrušením stavebného povolenia zaniká aj procesný základ, na ktorom stálo doterajšie vedenie konania, a to najmä preto, že tieto vady – neoprávnené zastupovanie, nepríslušnosť orgánu, neindividualizovaní účastníci – zasahujú samotný vznik a priebeh konania, nie len obsah rozhodnutia. Ak by mal byť vecne zákonný postup obnovený, bolo by najprv potrebné určiť iný príslušný stavebný úrad podľa § 119 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb., nanovo procesne otvoriť priestor pre všetkých riadne individualizovaných účastníkov, odstrániť vady zastúpenia podľa § 17 správneho poriadku a preveriť, či projektová dokumentácia a všetky dotknuté stanoviská a vyjadrenia sú aj po uplynutí rokov materiálne použiteľné v nezmenenom rozsahu. Za danej situácie preto nie je možné pokračovať v pôvodnom konaní na základe doteraz predložených listín a pôvodného procesného postavenia účastníkov. Praktickým a právne korektným dôsledkom zrušenia stavebného povolenia bude potreba nového, riadne iniciovaného povoľovacieho procesu, minimálne na základe zásadne aktualizovaných podkladov a pred zákonne určeným stavebným úradom.

Dôkaz: § 119 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb.; § 84 zákona č. 25/2025 Z. z.; § 17 zákona č. 71/1967 Zb.; stavebné povolenie z 16.10.2023; rozhodnutie o predĺžení z 03.09.2025; rozhodnutie Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR z 05.05.2026.

XI. Význam rozsudku Okresného súdu Prievidza vo veci 9C/12/2024

Aj keď ide o civilnú vec a nie o správne konanie, nemožno opomenúť, že Okresný súd Prievidza rozsudkom zo dňa 29.10.2025 vo veci sp. zn. 9C/12/2024 zrušil časť uznesenia prijatého na základe písomného hlasovania vlastníkov, ktorá sa týkala otázky č. 7 – teda splnomocnenia správkyne Bc. Beáty Gordanovej okrem iného aj na zastupovanie v stavebnom a kolaudačnom konaní a na zabezpečenie stavebného povolenia. Táto časť rozsudku nebola zo strany žalobcov napadnutá odvolaním; žalobcovia sa odvolali len vo vzťahu k tým výrokom, v ktorých súd ich žalobu zamietol. V rozsahu, v akom civilný súd zrušil udelené splnomocnenia správkyni, ide o právne významnú okolnosť, ktorú správny orgán nemôže ignorovať.

Dôkaz: 9C_12_2024_OS_PD_Rozsudok_29.10.2025.pdf, najmä výrok III. na str. 3 a pokračovanie výroku na str. 4;
9C_12_2024_DLD_KS_TN_odvolanie_voci_rozsudku_OS_PD_29.11.2025.docx – rozsah podaného odvolania žalobcov.

Odvolatelia netvrdia, že tento civilný rozsudok sám osebe nahrádza rozhodovanie odvolacieho orgánu v stavebnej veci. Tvrdia však – a dôrazne – že ide o silný podporný dôkaz, ktorý potvrdzuje nezákonnosť konceptu generálneho alebo blanketného splnomocnenia správkyni na úkony ďaleko presahujúce bežnú správu domu. Ak civilný súd dodatočne zrušil takto formulované splnomocnenia

v roku 2024, tým skôr nemožno spätne legitimizovať substitučné zastupovanie z roku 2023, na základe ktorého bolo vôbec začaté stavebné konanie.

Dôkaz: *9C_12_2024_OS_PD_Rozsudok_29.10.2025.pdf; rozhodnutie Regionálneho úradu Trenčín z 10.02.2026; § 17 zákona č. 71/1967 Zb.*

XII. Argument väčšinového súhlasu vlastníkov nemôže zhojiť nezákonnosť správneho konania

V celom spise aj v skorších odvolaniach odporcov sa opakuje argument, že väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov obnovu domu podporovala, a že preto je neprimerané, aby menšina bránila realizácii zámeru. Táto argumentácia je v správnom konaní irelevantná. Väčšinové rozhodnutie vlastníkov môže mať význam v súkromnoprávnej alebo vnútornej správcovskej rovine, nemôže však zhojiť nedostatok príslušnosti orgánu, chýbajúce procesné plnomocenstvo, opomenutie účastníkov, ani vady projektovej dokumentácie. Správny orgán nemôže legalizovať nezákonnosť s odkazom na to, že cieľ stavby má podporu väčšiny. V právnom štáte, ktorého základom je právo (čl. 1 ods. 1 ústavy) a v ktorom štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom ustanoveným zákonom (čl. 2 ods. 2 ústavy), sa výsledok nedosahuje mimo zákonom predpísaného procesu.

Dôkaz: *rozhodnutie Regionálneho úradu Trenčín z 10.02.2026; rozhodnutie Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR z 05.05.2026; § 46 zákona č. 71/1967 Zb.; § 119 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb.; čl. 1 ods. 1 a čl. 2 ods. 2 Ústavy SR.*

XIII. Záver a odvolací návrh

Z vyššie uvedených dôvodov je zrejmé, že napadnuté stavebné povolenie nemôže obstať. Konanie bolo začaté a vedené na základe substitučného zastupovania, ktoré nebolo zákonným spôsobom preukázané (§ 17 ods. 3 a § 32 ods. 1 správneho poriadku); rozhodoval orgán, ktorý sa vzhľadom na vlastné majetkové postavenie v dotknutom bytovom dome dostal do konfliktu v právnom postavení a mal aktivovať mechanizmus podľa § 119 ods. 3 stavebného zákona, aby o veci rozhodol iný, nezávislý stavebný úrad; účastníci konania neboli riadne individualizovaní (§ 59 ods. 1 stavebného zákona); poučenie a odôvodnenie rozhodnutia sú vadné (§ 46 a § 47 správneho poriadku); a ďalšie listinné dôkazy vyvolávajú vážne pochybnosti aj o zákonnosti projektovej dokumentácie a o podkladoch, z ktorých správny orgán vychádzal. Opätovné zverejnenie rozhodnutia na úradnej tabuli a webovom sídle Mesta Prievidza mohlo odstrániť iba pôvodný deficit doručenia, nie však tieto zásadné vecné a procesné vady. Tieto vady navyše môžu zasahovať ústavné práva odvolateľov – právo na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy a právo na spravodlivé konanie podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru.

Preto navrhujeme, aby prvostupňový orgán – ak má za to, že sú splnené podmienky § 57 ods. 1 správneho poriadku – odvolaniu v plnom rozsahu vyhovel autoremedúrou a napadnuté stavebné povolenie Mesta Prievidza č. 2.4.2-12157-2023/95956-09 zo dňa 16.10.2023 a s ním súvisiace konanie v plnom rozsahu zrušil. Ak tak neurobí, navrhujeme, aby ho spolu s úplným administratívnym spisom bezodkladne postúpil príslušnému odvolaciemu orgánu podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku a § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z.

Odvolaciemu orgánu **navrhujeme primárne**, aby napadnuté stavebné povolenie Mesta Prievidza č. 2.4.2-12157-2023/95956-09 zo dňa 16.10.2023 **zrušil a príslušné konanie zastavil** podľa § 59 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb., ak dospeje k záveru, že konanie nemohlo byť zákonne začaté pre nedostatok oprávneného návrhu v dôsledku neoprávneného zastupovania stavebníkov. **Subsidiárne navrhujeme**, aby napadnuté stavebné povolenie **zrušil a vec NEVRACAL na pokračovanie** v pôvodnej procesnej konfigurácii bez predchádzajúceho vyriešenia príslušnosti stavebného úradu podľa § 119 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb., zastúpenia účastníkov podľa § 17 zákona č. 71/1967 Zb., okruhu účastníkov podľa § 59 zákona č. 50/1976 Zb. a aktuálnosti a zákonnosti podkladov rozhodnutia.

Zároveň navrhujeme, aby odvolací orgán v odôvodnení svojho rozhodnutia **výslovne uviedol**, že z rovnakých dôvodov **nemôže obstať ani** odvodené rozhodnutie Mesta Prievidza č. MsÚ PD/2.4.2-10706-2025/81598-09 zo dňa 03.09.2025 **o predĺžení platnosti stavebného povolenia**, a aby uložil prvostupňovému orgánu postupovať tak, aby bol aj tento závislý akt odstránený v príslušnom procesnom režime.

Súčasne navrhujeme, aby Mesto Prievidza bezodkladne písomne vyrozumelo všetkých známych účastníkov konania a subjekty vystupujúce za stavebníka, že vzhľadom na včas podané odvolanie nemožno z napadnutého stavebného povolenia až do právoplatného rozhodnutia odvolacieho orgánu vyvodzovať účinky smerujúce k realizácii stavby.

S úctou

Mgr. Erika Dolinajová

Dušan Bakalík

JUDr. Ing. Dáša Lenčesová, PhD.

právne zastúpení:

DL Droit – advokátska kancelária, s.r.o.

JUDr. Ing. Dáša Lenčesová, PhD. (Bakalíková), advokátka a konateľka

Tel: 00421 905 611 077

Email: ak.lencesova@gmail.com

(podpísané zaručeným elektronickým podpisom)

Prílohy / označenie dôkazov:

1. Plnomocenstvo advokátskej kancelárie DL Droit – advokátska kancelária, s.r.o.
2. Stavebné povolenie Mesta Prievidza č. 2.4.2-12157-2023/95956-09 zo dňa 16.10.2023 (založené v administratívnom spise).
3. Rozhodnutie Mesta Prievidza č. MsÚ PD/2.4.2-10706-2025/81598-09 zo dňa 03.09.2025 o predĺžení platnosti stavebného povolenia (založené v administratívnom spise).
4. Oznámenie o začatí konania o predĺžení platnosti stavebného povolenia zo dňa 07.08.2025 (založené v administratívnom spise).

5. Rozhodnutie Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Trenčín č. 00973/2026-20.1.2. 09987/2026 zo dňa 10.02.2026 (založené v administratívnom spise).
6. Rozhodnutie Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR č. 21693/26748/2026/5.1.1 zo dňa 05.05.2026 (založené v administratívnom spise).
7. List Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Trenčín „Vrátenie administratívneho spisu na doručenie“ zo dňa 25.05.2026 (založené v administratívnom spise).
8. Rozsudok Okresného súdu Prievidza sp. zn. 9C/12/2024 zo dňa 29.10.2025.
9. Podanie DLD_PD_stavebne_povolenie_odvolanie_28.05.2026 založené v administratívnom spise).
10. ORP_496_PD_PD_2024_kopia_spisu_Richter_Klatikova.pdf – relevantné časti (najmä str. 10 a str. 45).
11. Webové zverejnenie na stránke Mesta Prievidza – sekcia „Verejné vyhlášky – Stavebný úrad“ (verejne dostupné).
12. Uznesenie Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS 302/2019 (verejne dostupné).
13. Uznesenie Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS 70/2021 z 23.02.2021 (verejne dostupné).
14. Rozsudok Najvyššieho správneho súdu SR č. k. 6 Sžk 10/2021 z 19.10.2022 (verejne dostupné).