



ROZHODNUTIE

Mesto Žiar nad Hronom, príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 zákona číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) a ako orgán verejnej správy príslušný podľa § 20 ods. 2 písm. b) zákona číslo 153/2001 Z.z. o prokuratúre v znení neskorších predpisov (ďalej len "zákon o prokuratúre"), na základe podaného protestu prokurátorky Okresnej prokuratúry Žiar nad Hronom číslo Pd 139/25/6613-5 zo dňa 16.02.2026 proti rozhodnutiu mesta Žiar nad Hronom číslo OSP-1237/2024, O:11814/2024 zo dňa 22.03.2024, so zreteľom na § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“),

podľa ustanovenia § 24 ods. 5 zákona o prokuratúre

v y h o v u j e

protestu prokurátorky Okresnej prokuratúry Žiar nad Hronom číslo Pd 139/25/6613-5 zo dňa 16.02.2026

a z r u š u j e

rozhodnutie mesta Žiar nad Hronom vydané pod číslom OSP-1237/2024, O:11814/2024 dňa 22.03.2024 vo veci vydania povolenia na zmenu stavby „Stavebné úpravy na bytovom dome 443“ pred dokončením - bytový dom súpisné číslo 443 postavený na pozemku parcelné číslo CKN 616 v katastrálnom území Žiar nad Hronom, stavebník - Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu súpisné číslo 443 v katastrálnom území Žiar nad Hronom, ulica Š. Moysesa 68, 70, 72 a 74 a ulica Dr. Jánského 13 v Žiari nad Hronom.

Odôvodnenie:

Prokurátorka Okresnej prokuratúry Žiar nad Hronom podľa § 22 ods. 1 písm. a), § 23 a § 24 s poukazom na § 21 ods. 3 písm. b) zákona o prokuratúre, podala dňa 16.02.2026 pod číslom Pd 139/25/6613-5 protest proti rozhodnutiu mesta Žiar nad Hronom, číslo OSP-1237/2024, O:11814/2024 zo dňa 22.03.2024, právoplatné dňa 09.05.20254.

Uvedeným rozhodnutím stavebný úrad povolil zmenu stavby „Stavebné úpravy na bytovom dome 443“ pred jej dokončením, v rozsahu - uskutočnenie nových balkónov na obvodovej stene bytového domu súpisné číslo 443 zo strany dvora, v celkovom počte 23 ks, pre stavebníka Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu súpisné číslo 443 v katastrálnom území Žiar nad Hronom, ulica Š. Moysesa 68, 70, 72 a 74 a ulica Dr. Jánského 13 v Žiari nad Hronom.

Stavebné povolenie na stavbu „Stavebné úpravy na bytovom dome 443“ vydal stavebný úrad dňa 05.12.2023 pod číslom OSP-3491/2023, O:24583/2023, právoplatné 11.01.2024. Predmetom tohto stavebného povolenia bolo zateplenie obvodového plášťa a strešného plášťa, oprava existujúcich balkónov a loggií, rekonštrukcia svetelnej elektroinštalácie v spoločných priestoroch bytového domu, silnoprúdovej elektroinštalácie v bytoch, rekonštrukcia vnútorných rozvodov pitnej a úžitkovej vody, kanalizácie a zemného plynu.

V konaní o zmene stavby „Stavebné úpravy na bytovom dome 443“ pred jej dokončením, zastupoval vlastníka stavby a zároveň stavebníka v konaní pred stavebným úradom, na základe splnomocnenia, Ing. Alexander Ladiver, Jesenského 100, 96501 Žiar nad Hronom.



Všetky písomnosti vydané stavebným úradom v konaní o povolení zmeny stavby „Stavebné úpravy na bytovom dome 443“ pred jej dokončením, boli doručované účastníkom konania verejnou vyhláškou, dotknutým orgánom jednotlivo.

V proteste prokurátorky sa uvádza, že:

nadobudnutím právoplatnosti rozhodnutia stavebného úradu číslo OSP-3491/2023, O:24583/2023 zo dňa 05.12.2023 - stavebné povolenie na stavbu „Stavebné úpravy na bytovom dome 443“ - zaniklo plnomocnenstvo udelené Ing. Alexandrovi Ladiverovi, nakoľko zo Zápisnice zo Zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov (BSD 443) vyplýva, že Zhromaždenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov jednoducho schválilo p. Ing. Alexandra Ladivera na zastupovanie BD 443 pre všetky úkony spojené s podaním (získaním) stavebného povolenia k projektu BD 443, z čoho je zrejmé, že splnomocnenie bolo Ing. Alexandrovi Ladiverovi udelené len na právne úkony, ktoré je potrebné vykonať s cieľom získania stavebného povolenia pre vykonanie stavebných úprav na BD 443. To znamená, že Ing. Ladiver nebol splnomocneným zástupcom, ktorý by bol oprávnený podať v mene Vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome 443 aj žiadosť o zmenu stavby pred dokončením.

Stavebný úrad v priebehu konania nevykonával úkony smerujúce k odstráneniu uvedeného nedostatku výzvou na odstránenie nedostatkov podania, teda predloženie plnomocnenstva na zastupovanie stavebníka v tomto konaní splnomocnencom, z čoho vyplýva že stavebný úrad konal vo veci povolenia zmeny stavby pred dokončením na základe návrhu, ktorý bol podaný neoprávnenou osobou.

Nakoľko procesné úkony uskutočnené v mene splnomocniteľa splnomocnencom, na ktoré nie je splnomocnený, nemôžu vyvolať právne účinky, je aj rozhodnutie stavebného úradu č. OSP-1237/2024, O:11814/2024 zo dňa 22.03.2024 vydané ako výsledok tohto konania, nezákonné;

stavebný úrad môže na žiadosť stavebníka povoliť zmenu stavby pred jej dokončením podľa ustanovenia § 68 ods. 1 stavebného zákona. Stavebný úrad tak urobí len po predchádzajúcom konaní podľa ustanovenia § 68 ods. 2 stavebného zákona, na ktoré sa primerane vzťahujú ustanovenia o stavebnom konaní.

Stavebný úrad žiadosť o zmenu stavby pred dokončením prerokuje v rozsahu, v akom sa zmena dotýka práv, právom chránených záujmov alebo povinností účastníkov stavebného konania ako aj záujmov chránených dotknutými orgánmi a vydá rozhodnutie, ktorým buď zmenu povolí alebo žiadosť zamietne. Oznámenie o začatí konania, ako aj samotné rozhodnutie, stavebný úrad zverejnil formou verejnej vyhlášky, ktorá bola zverejnená počas stanovenej doby na úradnej tabuli mesta aj na webovom sídle mesta. Z oboch písomností je zrejmé, že boli dané na vedomie aj: mestu Žiar nad Hronom, OÚ Žiar nad Hronom – odbor starostlivosti o životné prostredie, Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Žiari nad Hronom, Ing. Alexandrovi Ladiverovi a Bytovému spoločenstvu domu 443.

Stavebný zákon ale v § 61 ods. 6 výslovne stanovuje, že oznámenie o začatí konania sa doručuje dotknutým orgánom vždy jednotlivo. V predloženej administratívnej spise však absentuje akýkoľvek doklad, ktorý by preukazoval doručenie týchto písomností dotknutým orgánom, v dôsledku čoho nemožno považovať zákonom stanovenú požiadavku vyplývajúcu z ustanovenia § 61 ods. 6 stavebného zákona za splnenú.

Podľa § 32 ods. 2 písm. f) zákona o prokuratúre prokurátorka navrhla, aby stavebný úrad podanému protestu vyhovel a napadnuté rozhodnutie zrušil.

Protest prokurátorky bol tunajšiemu úradu doručený dňa 17.02.2026.

Stavebný úrad listom vyhotoveným pod č. OSP-1275/2026, O:5297/2026 zo dňa 27.02.2026 podľa ustanovenia § 24 ods. 4 zákona o prokuratúre, oboznámil všetkých účastníkov konania s obsahom protestu prokurátorky a vyzval účastníkov konania, aby sa k jeho obsahu vyjadrili, a to v určenej lehote 10 pracovných dní odo dňa prevzatia výzvy, s poučením, že pokiaľ v stanovenej lehote nepodajú vyjadrenie, nebude sa na ne prihliadať.

Listina bola účastníkom konania doručovaná verejnou vyhláškou - zverejnením na úradnej tabuli a webovom sídle mesta Žiar nad Hronom a Centrálnej úradnej elektronickej tabuli (CUET). Zverejnenie listiny na úradnej tabuli mesta Žiar nad Hronom bolo dňa 05.03.2026, zverejnenie ukončené dňa 20.03.2026.

V určenej lehote sa žiadny z účastníkov konania k protestu prokurátorky nevyjadril.



Stavebný úrad posúdil dôvody protestu a dospel k záveru, že protest prokurátorky je dôvodný a je potrebné mu vyhovieť v zmysle § 24 ods. 5 zákona o prokuratúre, pretože:

Podľa § 3 ods. 2 správneho poriadku *správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia a uplatniť svoje návrhy.*

Podľa § 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 § 17 ods. 1 správneho poriadku *účastníci konania, ich zákonní zástupcovia a opatrovníci sa môžu nechať zastupovať advokátom alebo iným zástupcom, ktorého si zvolia.*

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

Podľa § 59 stavebného zákona *účastníkmi stavebného konania sú:*

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

Podľa § 61 ods. 1 stavebného zákona *stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania dotknutým orgánom, všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním. Súčasne ich upozorní, že svoje námietky môžu uplatniť najneskoršie 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 § 61 ods. 3 stavebného zákona *stavebný úrad oznámi 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 na neskoršie podaní námietky sa neprihliadne.*

Podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona *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 § 61 ods. 6 stavebného zákona *stavebný úrad upovedomí dotknuté orgány vždy jednotlivo. Tieto orgány sú povinné oznámiť svoje stanoviská v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje námietky účastníci konania. Ak niektorý z orgánov štátnej správy potrebuje na riadne posúdenie dlhší čas, predíži stavebný úrad na jeho žiadosť lehotu pre jej uplynutím. Ak dotknutý orgán v určenej alebo predĺženej lehote neoznámí svoje stanovisko k povoľovanej stavbe, predpokladá sa, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí*

Podľa § 68 ods. 1 stavebného zákona *stavebný úrad môže v odôvodnených prípadoch na žiadosť stavebníka povoliť zmenu stavby ešte pred jej dokončením.*



Podľa § 68 ods. 2 stavebného zákona *v rozsahu, v akom sa zmena dotýka práv, právom chránených záujmov alebo povinností účastníkov stavebného konania, ako aj záujmov chránených dotknutými orgánmi, prerokuje stavebný úrad žiadosť a vydá rozhodnutie, ktorým buď zmenu stavby povolí, pričom rozhodne aj o prípadných námietkach účastníkov a určí podľa potreby ďalšie záväzné podmienky alebo žiadosť zamietne. Na konanie o zmene sa primerane vzťahujú ustanovenia o stavebnom konaní.*

Z ustanovenia § 68 ods. 1 stavebného zákona vyplýva, že konanie o zmene stavby pred dokončením možno začať len na základe žiadosti stavebníka, pričom stavebník sa môže nechať zastupovať advokátom alebo iným zástupcom, ktorého si zvolí, a to na všetky právne úkony alebo len na vykonanie určitého, presne špecifikovaného úkonu.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu 443 (ďalej len „stavebník“), využili možnosť nechať sa v konaní o zmene stavby pred dokončením zastupovať, čo v konaní preukázali predloženou Zápisnicou zo zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu číslo 443 spolu s uznesením o jednomyselnom schválení p. Ing. Alexandra Ladivera na zastupovanie „stavebníka“ pre všetky úkony spojené s podaním a získaním stavebného povolenia na stavbu „Stavebné úpravy na bytovom dome 443“. Z uznesenia o schválení na zastupovanie „stavebníka“ Ing. Alexandrom Ladiverom vyplýva, že tento bol stavebníkom splnomocnený na úkony potrebné vykonať na získanie stavebného povolenia na stavbu „Stavebné úpravy na bytovom dome 443“. Splnomocnený zástupca potrebné úkony na získanie stavebného povolenia vykonal, čo je potvrdené vydaním stavebného povolenia číslo OSP-3491/2023, O:24583/2023 zo dňa 05.12.2023, právoplatné 11.01.2024. Nadobudnutím právoplatnosti stavebného povolenia možno konštatovať, že plnomocenstvo na zastupovanie „stavebníka“ zaniklo.

Z uvedeného vyplýva, že Ing. Alexander Ladiver nebol splnomocneným zástupcom, oprávneným podať v mene „stavebníka“ aj žiadosť o zmenu stavby „Stavebné úpravy na bytovom dome 443“ pred jej dokončením, nakoľko jeho plnomocenstvo zaniklo nadobudnutím právoplatnosti stavebného povolenia OSP-3491/2023, O:24583/2023 zo dňa 05.12.2023 a iné plnomocenstvo v konaní o zmene stavby pred dokončením nebolo predložené.

Stavebný úrad v konaní o zmene stavby pred dokončením nevykonal úkony smerujúce k odstráneniu nedostatku podania, t.j. nevyzval „stavebníka“ na predloženie nového splnomocnenia na zastupovanie „stavebníka“ v tomto konaní splnomocnencom. Z toho je zřejmé, že stavebný úrad vykonal konanie o zmene stavby pred dokončením na základe žiadosti podanej neoprávnenou osobou. Procesné úkony vykonané v tomto konaní v mene „stavebníka“ splnomocnencom, ktorý na ne nemal splnomocnenie, nemôžu vyvolať právne účinky a preto aj rozhodnutie číslo OSP-1237/2024, O:11814/2024 dňa 22.03.2024, ktoré je výsledkom tohto konania, je nezákonné.

Podľa § 68 ods. 2 stavebného zákona stavebný úrad v konaní o zmene stavby pred dokončením prerokuje žiadosť o zmenu stavby pred dokončením v rozsahu, v akom sa zmena dotýka práv, právom chránených záujmov alebo povinností účastníkov stavebného konania, ako aj záujmov chránených dotknutými orgánmi, vydá rozhodnutie, ktorým buď zmenu stavby povolí alebo žiadosť zamietne, pričom na konanie o zmene stavby pred dokončením sa primerane vzťahujú ustanovenia o stavebnom konaní.

V konaní o zmene stavby „Stavebné úpravy na bytovom dome 443“ pred jej dokončením, stavebný úrad všetky písomnosti doručoval účastníkom konania verejnou vyhláškou, dotknutým orgánom podľa § 61 ods. 6 stavebného zákona jednotlivo. Doručenie písomností dotknutým orgánom jednotlivo stavebný úrad nepreukázal, čo je v rozpore s ustanovením § 61 ods. 6 stavebného zákona.

Z uvedeného stavebný úrad uznal uvádzané dôvody protestu prokurátorky ako opodstatnené a rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Vo veci zmeny stavby „Stavebné úpravy na bytovom dome 443“ pred jej dokončením, účastníka konania Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu číslo 443, v katastrálnom území Žiar nad Hronom, ulica Š. Moysesova 68, 70, 72 a 74 a ulica Dr. Jánského 13 v Žiari nad Hronom, bude po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia, možné vykonať nové konanie po podaní žiadosti oprávnenou osobou.



Poučenie:

Podľa § 24 ods. 11 zákona o prokuratúre proti tomuto rozhodnutiu môžu prokurátor a účastníci konania podať odvolanie **v lehote 15 dní** odo dňa doručenia rozhodnutia. Odvolanie sa podáva na správnom orgáne, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal – **mesto Žiar nad Hronom** so sídlom **Š. Moysesova 46, 96501 Žiar nad Hronom**.

Rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné súdom podľa zákona číslo 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov.

Mgr. Peter Antal
primátor

rozhodnutie sa doručí:

účastníkom konania verejnou vyhláškou:

1. stavebník - vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu súpisné číslo 443, ul. Š. Moysesova 68, 70, 72 a 74 a Dr. Jánského 13 v Žiari nad Hronom
2. vlastníci susedných pozemkov a stavieb - ku stavbe Bytový dom súpisné číslo 443, k pozemku parcelné číslo CKN 616, katastrálne územie Žiar nad Hronom
3. právny nástupca projektanta - Ing. Alexandra Ladivera, Jesenského 100, 965 01 Žiar nad Hronom

Doručenie verejnou vyhláškou sa vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní spôsobom v mieste obvyklým a zverejní na webovom sídle obce www.ziar.sk + CUET (centrálne úradná elektronická tabuľa). Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

1. Mesto Žiar nad Hronom - **úradná tabuľa** – zverejnenie po dobu 15 dní:

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:.....

2. **Webové sídlo** mesta Žiar nad Hronom - zverejnenie po dobu 15 dní:

Vyvesené dňa:.....

Zvesené dňa:.....

podpis oprávnenej osoby
odtlačok pečiatky



prokurátorky:

4. Okresná prokuratúra Žiar nad Hronom, J. Hollého 1, 96501 Žiar nad Hronom (*protest prokurátorky Okresnej prokuratúry Žiar nad Hronom číslo Pd 139/25/6613-5 zo dňa 16.02.2026, Mgr. Zuzana Tomková*)

dotknutým orgánom:

5. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Žiari nad Hronom, SNP 127, 96501 Žiar nad Hronom
6. mesto Žiar nad Hronom, Š. Moysesova 46, 96501 Žiar nad Hronom, OŽP a ÚP (Ing. Kollárová)
7. Okresný úrad Žiar nad Hronom, Námestie Matice slovenskej 8, 96501 Žiar nad Hronom, odbor starostlivosti o životné prostredie