



Nitra, 14.08.2026
Číslo spisu: 26534/2026-19.1.2
Číslo záznamu: 64640/2026

ROZHODNUTIE o odvolaní

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra, Novozámocká 3976/67D, 949 05 Nitra, ako správny orgán príslušný podľa § 12 písm. b), § 14 ods. 1 písm. a) zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) (ďalej „stavebný zákon“) a § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej „správny poriadok“), na základe odvolania Poľovníckej spoločnosti Tri duby Ladice, so sídlom Ladice 56, 951 77 Ladice, IČO: 42205336, preskúmal podľa § 59 ods. 1 správneho poriadku v celom rozsahu rozhodnutie o stavebnom zámere obce Ladice č. OcÚ/133/2025-003-IP zo dňa 10.04.2026, ktorým bolo povolená stavba „Oplotenie sadu“ na pozemkoch reg. CKN parc. č. 6351, 6357, 6358, 6363, 6364, k.ú. Ladice, stavebníkovi spoločnosti Organica s.r.o., so sídlom Štefánikova trieda 9, 949 01 Nitra, IČO: 46626263 v zastúpení splnomocneným zástupcom Ing. Ivanom Habiňákom, Zbehy 330, 951 42 Zbehy, a takto

rozhodol :

Podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku rozhodnutie obce Ladice č. OcÚ/133/2025-003-IP zo dňa 10.04.2026 **z r u š u j e** a vec vracia obci Ladice na nové prejednanie a rozhodnutie.

Odôvodnenie:

Spoločnosť Organica s.r.o., so sídlom Štefánikova trieda 9, 949 01 Nitra, IČO: 46626263 v zastúpení splnomocneným zástupcom Ing. Ivanom Habiňákom, Zbehy 330, 951 42 Zbehy (ďalej „stavebník“), podala dňa 25.06.2025 na obec Ladice, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad, (ďalej „stavebný úrad“) žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere pre stavbu „Oplotenie sadu“ umiestnenú na pozemkoch reg. CKN parc. č. 6351, 6357, 6358, 6363, 6364, k.ú. Ladice (ďalej „stavba“), v rozsahu stavebných objektov:

SO 01 Oplotenie
PL 01 1937,84 m
PL 02 811,32 m
PL 03 351,45 m

Stavebník k žiadosti pripojil projektovú dokumentáciu, ktorú vypracovala spoločnosť Beeli s.r.o., so sídlom Bojná 531, 956 01 Bojná, IČO: 46646515, zodpovedný projektant Ing.

Peter Strapko, autorizovaný stavebný inžinier, stanoviská dotknutých orgánov, správu o prerokovaní stavebného zámeru, splnomocnenie na zastupovanie a nájomnú zmluvu medzi spoločnosťou Organica s.r.o. a Rímskokatolíckou cirkvou Farnosťou Ladice, ktorá je vlastníkom pozemkov reg. CKN parc. č. 6351, 6357, 6364.

Stavebný úrad formou verejnej vyhlášky č. OcÚ/133/2025-002-IP zo dňa 06.08.2025 oznámil začatie konania o stavebnom zámere a upustil od miestneho šetrenia a ústneho pojednávania, nakoľko sú mu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby. Zároveň upozornil účastníkov konania, že svoje námietky a pripomienky k návrhu môžu uplatniť najneskôr v lehote do 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, inak sa na ne neprihliadne.

Dňa 21.11.2025 bolo stavebnému úradu doručené stanovisko k projektovej dokumentácii zo strany Poľovníckej spoločnosti Tri duby Ladice, so sídlom Ladice 56, 951 77 Ladice, v ktorom je uvedené, cit: „dňa 23.10.2025 bola našej PS Tri duby Ladice doručená žiadosť o stanovisko k projektovej dokumentácii stavby „Oplotenie sadu“ pre účely vydania rozhodnutia o stavebnom zámere podľa § 50 Stavebného zákona, spolu s prílohami.

V sprievodnej technickej správe, ktorá tvorí prílohu Vamidoručenej žiadosti vyhotovenú projektantom Ing. Petrom Strapkom sa mimo iného píše v bode 5.

Termín začatia: Hneď po nadobudnutí právoplatnosti povolenej stavby.

K tomuto konkrétnemu bodu chcem uviesť, že v čase, keď mi bola doručená Vaša žiadosť o stanovisko na oplotenie sadu tento sad je už kompletne oplotený a stavebné práce na oplotení sú dokončené!“

Ďalej okrem iného uvádza, že s navrhovanou stavbou nesúhlasí, nakoľko by oplotenie mohlo narušiť migráciu a životné prostredie voľne žijúcich zvierat, hrozí riziko úrazov poľovnej zveri a že v čase vyvesenia verejnej vyhlášky od 12.8.2025 do 5.9.2025 už oplotenie existovalo.

Dňa 10.04.2026 vydal stavebný úrad rozhodnutie o stavebnom zámere č. OcÚ/133/2025-003-IP, ktorým povolil stavbu „Oplotenie sadu“ umiestnenú na pozemkoch reg. CKN parc. č. 6351, 6357, 6358, 6363, 6364, k. ú. Ladice a určil podmienky pre uskutočnenie stavby.

V spise sa nachádza rozhodnutie o stavebnom zámere s totožným číslom ale s dátumom 05.12.2025.

Proti tomuto rozhodnutiu sa listom zo dňa 25.06.2026 doručeným stavebnému úradu dňa 29.06.2026 odvolala Poľovnícka spoločnosť Tri duby Ladice (ďalej „odvolateľ“). V odvolaní uvádza, že sa stavebný úrad nevysporiadal s ich námietkami a nezistil dostatočne skutkový stav veci. Ďalej uvádza, že oplotenie predstavuje migračnú bariéru pre voľne žijúcu zver a existuje riziko vzniku škôd na samotnej zveri v dôsledku kontaktu s oplotením a dopravnými prostriedkami, čo je možné potvrdiť už teraz, nakoľko sa enormne zvýšil počet dopravných nehôd zapríčinených stretom voľne žijúcej zveri s motorovými vozidlami na úseku medzi obcami Neverice – Ladice, Ladice – Kostofany pod Tribečom.

Ďalej sa v odvolaní uvádza, že už vo svojich námietkach zo dňa 21.11.2025 poľovnícka spoločnosť upozornila na skutočnosť, že oplotenie v čase konania bolo zrealizované a teda postavené pred právoplatným rozhodnutím o stavebnom zámere.

Nakoľko stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, postúpil odvolanie spolu so spisovým materiálom listom č. 133/2025-004 zo dňa 30.06.2026 Regionálnemu úradu pre územné plánovanie a výstavbu Nitra, ako príslušnému odvolaciemu orgánu (ďalej „odvolací orgán“).

Odvolací orgán v konaní podľa § 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie a predložený spisový materiál vo veci v celom rozsahu, porovnal jeho výrokovú aj dôvodovú časť so všeobecne záväznými právnymi predpismi, najmä príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a jeho vykonávacími vyhláškami, vyhodnotil dôvody uvedené v odôvodnení rozhodnutia stavebného úradu, ako aj námietky uvedené v odvolaní.

Podľa § 12 písm. b) stavebného zákona štátnu správu vo výstavbe vykonáva regionálny úrad.

Podľa § 14 ods. 1 písm. a) stavebného zákona regionálny úrad je odvolacím orgánom pre rozhodnutia stavebného úradu.

Podľa § 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 a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

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 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 neutrpeli v konaní ujmu.

Podľa § 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 § 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.

K postupu stavebného úradu odvolací orgán uvádza:

Podľa § 51 ods. 1 stavebného zákona správny orgán oznámi začatie konania účastníkom konania, dotknutým orgánom a dotknutým právnickým osobám do siedmich dní odo dňa, keď je žiadosť úplná.

Podľa § 51 ods. 2 stavebného zákona v oznámení o začatí konania správny orgán uvedie podstatné údaje zo žiadosti alebo priloží kópiu žiadosti, určí termín ústneho pojednávania a miestnej obhliadky, ak sa nariaduje, a uvedie miesto, kde sa možno oboznámiť s podkladmi pre vydanie rozhodnutia. Správny orgán v oznámení o začatí konania upozorní účastníkov konania, dotknuté orgány a dotknuté právnické osoby, že svoje návrhy, pripomienky a námietky môžu uplatniť najneskôr na ústnom pojednávaní; na neskôr podané návrhy, pripomienky a námietky sa neprihliadne. Ak správny orgán nenariadil ústne pojednávanie, lehota na uplatnenie pripomienok a námietok nesmie byť kratšia ako sedem pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia.

Odvolací orgán konštatuje, že stavebný úrad nepostupoval v súlade so zákonom, keď oznámenie o začatí konania o stavebnom zámere vydal až dňa 06.08.2025, hoci žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere bola podaná už dňa 25.06.2025. Zo spisového materiálu nevyplývajú žiadne skutočnosti, ktoré by odôvodňovali takýto časový odstup medzi

podaním žiadosti a oznámením začatia konania. Stavebný úrad nevyžiadal od stavebníka doloženie žiadneho dokumentu.

Odvolací orgán zároveň poukazuje na skutočnosť, že zo stanoviska Poľovníckej spoločnosti Tri duby Ladice vyplýva, že jej bola dňa 23.10.2025 doručená žiadosť o vydanie stanoviska, teda až po vydaní oznámenia o začatí konania o stavebnom zámere. Zo spisového materiálu nie je zrejmé, z akého dôvodu stavebný úrad oznámil začatie konania skôr, ako si zabezpečil stanovisko tohto dotknutého subjektu, resp. z akého dôvodu o jeho stanovisko požiadal až následne. Ak stavebný úrad nemal ku dňu oznámenia začatia konania zabezpečené všetky podklady potrebné na riadne posúdenie stavebného zámeru, nebol dôvod na oznámenie začatia konania. Zároveň stavebný úrad tejto spoločnosti nedoručoval oznámenie o začatí konania.

Podľa § 51 ods. 3 stavebného zákona ak počet účastníkov konania je väčší ako 20, alebo ak konaniu predchádzal proces posudzovania vplyvov na životné prostredie alebo ak účastník konania alebo pobyt účastníkov konania nie je správne orgánu známy, sa oznámenie o začatí konania oznamuje verejnou vyhláškou; týmto nie je dotknuté doručenie úradného dokumentu do elektronickej schránky dotknutých orgánov a dotknutých právnických osôb.

Stavebný úrad v oznámení o začatí konania o stavebnom zámere č. OcÚ/133/2025-002-IP zo dňa 06.08.2025 uviedol cit.: „Doručí sa účastníkom: *Nakoľko počet účastníkov v súvislosti s umiestnením stavby môže byť väčší ako 20...*“ Takéto odôvodnenie však nezodpovedá § 51 ods. 3 stavebného zákona, ktorý jednoznačne ustanovuje, že doručovanie verejnou vyhláškou prichádza do úvahy ak počet účastníkov konania je väčší ako 20. Zákon teda viaže použitie tohto spôsobu doručovania na existenciu objektívne zisteného počtu účastníkov konania, nie na domnienku alebo predpoklad stavebného úradu, že ich počet by mohol presiahnuť zákonom ustanovenú hranicu.

Zo spisového materiálu zároveň nevyplýva, že by stavebný úrad pred rozhodnutím o doručovaní verejnou vyhláškou riadne určil okruh účastníkov konania a zistil, že ich počet skutočne presahuje 20. Za týchto okolností vznikajú dôvodné pochybnosti o splnení zákonných podmienok na doručovanie verejnou vyhláškou.

Keď už sa stavebný úrad rozhodol doručovať verejnou vyhláškou bol povinný jednoznačne vymedziť okruh osôb, ktorým sa týmto spôsobom doručuje. Oznámenie obsahuje iba časť „Na vedomie“, v ktorej uviedol iba niektorých vlastníkov susedných pozemkov, pričom ďalších vlastníkov susedných pozemkov, ktorí sa nachádzajú v porovnateľnom právnom postavení, vôbec neoznačil. Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia pritom nie je zrejmé, na základe akých kritérií stavebný úrad vybral len určitú skupinu vlastníkov a ostatných opomenul.

Ak stavebný úrad považoval za potrebné v oznámení individuálne označiť vlastníkov susedných pozemkov, bol povinný označiť všetky osoby, ktorých sa tento spôsob doručovania týka. Alternatívne mohol okruh adresátov vymedziť všeobecným spôsobom, napríklad uvedením, že rozhodnutie sa doručuje vlastníkom susedných pozemkov a stavieb susediacich s pozemkami, na ktorých sa má stavebný zámer uskutočniť. Selektívne uvedenie len niektorých vlastníkov susedných pozemkov bez akéhokoľvek odôvodnenia spôsobuje nejednoznačnosť rozhodnutia a vyvoláva pochybnosti o tom, komu bolo oznámenie v skutočnosti určené a doručované.

Označenie subjektov, ktorým sa oznámenie dáva na vedomie, nemožno stotožňovať s označením účastníkov alebo iných osôb, ktorým sa oznámenie doručuje. Takýto postup

vyvoláva pochybnosti o riadnom doručení oznámenia a o dodržaní zákonných pravidiel doručovania.

Podľa § 61 ods. 2 stavebného zákona rozhodnutie o stavebnom zámere sa oznamuje rovnako ako začatie konania.

Podľa § 61 ods. 3 stavebného zákona ak počet účastníkov konania je väčší ako 20, alebo ak konaniu predchádzalo posudzovanie vplyvov na životné prostredie a záverečné stanovisko orgánu posudzovania vplyvov je podkladom na konanie, sa rozhodnutie o stavebnom zámere oznamuje verejnou vyhláškou.

Podľa § 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 § 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 § 14 vyhlášky č. 60/2025 Z.z. o štruktúre a prevádzke informačného systému územného plánovania a výstavby, o obsahu podaní a obsahu a rozsahu dokumentácie stavby (ďalej „vyhláška č. 60/2025 Z.z.“) rozhodnutie o stavebnom zámere obsahuje okrem všeobecných náležitostí podľa § 47 správneho poriadku aj

j) údaj o spôsobe doručovania.

k) členenie rozdeľovníka pre doručovanie na účastníkov konania, dotknuté orgány a dotknuté právnické osoby.

Pod doručením písomnosti verejnou vyhláškou sa rozumie jej vyvesenie na úradnej tabuli správneho orgánu, ktorá musí byť prístupná verejnosti nepretržite 24 hodín denne. Písomnosť sa vyvesuje na úradnej tabuli správneho orgánu, ktorý má danú písomnosť doručiť. Správny orgán je zároveň povinný písomnosť zverejniť aj iným vhodným spôsobom v mieste obvyklým. Na verejnej vyhláške zamestnanec správneho orgánu vyznačí deň, keď bola písomnosť na úradnej tabuli vyvesená. Uplynutím 15. dňa odo dňa vyvesenia na úradnej tabuli nastáva fikcia doručenia písomnosti. Deň vyvesenia písomnosti na úradnej tabuli sa v súlade s § 27 ods. 2 správneho poriadku do pätnásťdňovej lehoty nezapočítava, pričom platí, že ak koniec lehoty pripadne na sobotu alebo deň pracovného pokoja, je posledným dňom lehoty najbližší budúci pracovný deň, takže rozhodnutie sa považuje za doručené najbližší budúci pracovný deň. Po uplynutí lehoty sa písomnosť zvesí, na písomnosti sa vyznačí deň, keď sa považuje za doručenie a písomnosť sa založí do spisu. Verejná vyhláška opatrená úradným záznamom o dni, kedy bola vyvesená a sňatá, sa stáva súčasťou spisu o príslušnom konaní obdobne ako doručenia.

Zo spisového materiálu vyplýva, že stavebný úrad doručoval oznámenie o začatí konania o stavebnom zámere č. OcÚ/133/2025-002-IP zo dňa 06.08.2025 verejnou vyhláškou. Toto oznámenie bolo vyvesené od 12.08.2025 do 05.09.2025. V súlade s § 61 ods. 2 stavebného zákona mal stavebný úrad doručovať rozhodnutie o stavebnom zámere takým istým spôsobom ako oznámenie o začatí konania, čiže verejnou vyhláškou. Na rozhodnutí o stavebnom zámere č. OcÚ/133/2025-003-IP zo dňa 10.04.2026 však nie je uvedený spôsob doručovania rozhodnutia, ani komu sa doručuje. Rozhodnutie obsahuje iba časť „Na vedomie“, podobne ako aj oznámenie o začatí konania. Ako už bolo vyššie uvedené takýto postup vyvoláva pochybnosti

o riadnom doručení rozhodnutia a o dodržaní zákonných pravidiel doručovania. Zároveň na rozhodnutí nie je uvedený ani dátum vyvesenia a zvesenia rozhodnutia. V dôsledku tejto skutočnosti nie je možné jednoznačne určiť deň, od ktorého začala plynúť lehota na doručenie verejnou vyhláškou, a následne ani deň nadobudnutia účinkov doručenia rozhodnutia. Zároveň nie je možné spoľahlivo posúdiť, či odvolateľ podal odvolanie v zákonom stanovenej lehote, čo znemožňuje preskúmanie správnosti postupu stavebného úradu pri doručovaní napadnutého rozhodnutia.

V spise sa síce nachádza doručenka, z ktorej vyplýva, že odvolateľ napadnuté rozhodnutie prevzal, pričom podľa dátumu uvedeného na doručenke by bolo možné dospieť k záveru, že odvolanie bolo podané v zákonnej lehote. Táto skutočnosť však nemôže nahradiť riadne preukázanie doručenia rozhodnutia verejnou vyhláškou. Ak stavebný úrad rozhodol o doručovaní verejnou vyhláškou, je povinný preukázať splnenie všetkých zákonných podmienok takéhoto doručovania, vrátane dátumu vyvesenia a zvesenia verejnej vyhlášky. Len na základe týchto údajov je možné spoľahlivo určiť okamih doručenia rozhodnutia a začiatok plynutia odvolacej lehoty. Samotná existencia doručky túto procesnú vadu neodstraňuje a nezabavuje stavebný úrad povinnosti preukázať, že verejná vyhláška bola riadne vyvesená a doručená v súlade so zákonom.

V tejto súvislosti odvolací orgán dáva do pozornosti rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2 Sžp 20/2011 zo dňa 14.12.2011, cit.: „*Ak stavebný úrad doručuje písomnosti verejnou vyhláškou, je vylúčené, aby niektorým účastníkom konania bolo rozhodnutie doručované do vlastných rúk podľa § 24 správneho poriadku; V takom prípade doručenie písomného vyhotovenia písomnosti do vlastných rúk niektorým účastníkom nemá právny účinok doručenia.*“

Stavebný úrad je povinný jednoznačne určiť okruh účastníkov konania a tomu prispôbiť spôsob doručovania písomností. V prípade doručovania verejnou vyhláškou je povinný preukázať splnenie zákonných podmienok pre takýto spôsob doručovania, zabezpečiť riadne vyvesenie a zvesenie verejnej vyhlášky a túto skutočnosť riadne zdokumentovať v administratívnom spise.

Odvolací orgán uvádza, že vyššie uvedené postupy stavebného úradu pri doručovaní a zverejňovaní písomností sú zmätočné a rozhodnutie stavebného úradu je tak absolútne nepreskúmateľné.

Podľa § 49 ods. 1 stavebného zákona účastníkom konania v konaní o stavebnom zámere je a) stavebník.

b) vlastník stavby, vlastník pozemku, na ktorom sa má uskutočniť stavba a ten, kto má k tejto stavbe alebo k tomuto pozemku iné práva, ak nie je stavebníkom.

c) vlastník susednej stavby a vlastník susedného pozemku, ak ich vlastnícke právo alebo iné práva k týmto stavbám a pozemkom môžu byť rozhodnutím o stavebnom zámere priamo dotknuté,

d) ten, komu toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu.

Podľa § 49 ods. 2 stavebného zákona projektant je účastníkom konania v časti, ktorá sa týka obsahu a náležitostí stavebného zámeru a správy o prerokovaní stavebného zámeru.

Z administratívneho spisu ani z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia nie je zrejmé, z akého dôvodu stavebný úrad priznal Poľovníckej spoločnosti Tri duby Ladice postavenie účastníka konania. Stavebný úrad neuviedol, na základe akého zákonného ustanovenia alebo akých konkrétnych skutočností dospel k záveru, že tomuto subjektu patrí postavenie účastníka konania.

Podľa § 15 ods. 1 stavebného zákona stavebným úradom je obec. Pôsobnosť stavebného úradu je preneseným výkonom štátnej správy.

Stavebný úrad pri posudzovaní svojej príslušnosti vychádzal z § 12 písm. c) stavebného zákona, ktorý vymedzuje orgány štátnej správy vo výstavbe, avšak nezakladá jeho miestnu ani funkčnú príslušnosť. Stavebný úrad mal uviesť svoju príslušnosť podľa § 15 ods. 1, ktorý určuje obec ako stavebný úrad v prenesenom výkone štátnej správy.

Podľa § 60 ods. 1 písm. i) stavebného zákona rozhodnutím vo veci je rozhodnutie o stavebnom zámere. Správny orgán v rozhodnutí o stavebnom zámere odsúhlasí stavebný zámer, pričom určí lehotu výstavby.

Správny orgán stanoví termín, do ktorého musí byť stavba dokončená. Tento krok bráni neprimeranému predlžovaniu výstavby. Stavebný úrad však v napadnutom rozhodnutí túto zákonom vyžadovanú náležitosť neuviedol.

Podľa § 60 ods. 1 písm. f) stavebného zákona rozhodnutím vo veci je rozhodnutie o stavebnom zámere. Správny orgán v rozhodnutí o stavebnom zámere odsúhlasí stavebný zámer, pričom určí povinnosť plniť požiadavky dotknutých orgánov uplatnené v záväzných stanoviskách, ak nie sú určené správnymi rozhodnutiami a požiadavky uplatnené vo vyjadreniach dotknutých právnických osôb.

V napadnutom rozhodnutí je síce uvedený zoznam záväzných stanovísk a záväzných vyjadrení uplatnených v konaní, ale stavebný úrad do výroku rozhodnutia neprevzal podmienky v nich obsiahnuté, opomenul do výroku rozhodnutia zahrnúť napríklad podmienky vyplývajúce zo záväzného stanoviska Okresného úradu Zlaté Moravce, odboru starostlivosti o životné prostredie a zo záväzného stanoviska Krajského pamiatkového úradu Nitra.

Podľa § 56 správneho poriadku správny orgán, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal, upovedomí ostatných účastníkov konania o obsahu podaného odvolania, vyzve ich, aby sa k nemu vyjadrili, a podľa potreby doplní konanie vykonaním novonavrhnutých dôkazov.

Ak v konaní vystupuje viac účastníkov, správny orgán upovedomí ostatných účastníkov (nerobí tak vo vzťahu k účastníkovi, ktorý odvolanie podal) o tom, že proti rozhodnutiu bolo podané odvolanie a aký je jeho obsah. Zákon nepredpisuje, akou formou má byť oznámenie urobené. Môže to byť stručné oznámenie o podaní odvolania, fotokópia odvolania a pod. Správny orgán zároveň účastníkov konania vyzve, aby sa k odvolaniu vyjadrili a určí im primeranú lehotu. Možnosť účastníkov konania vyjadriť sa k podanému odvolaniu, prípadne navrhnúť vykonanie ďalších dôkazov, je právom účastníkov, nie ich povinnosťou.

Odvolať podal odvolanie dňa 29.06.2026 a stavebný úrad postúpil odvolanie odvolaciemu orgánu listom č.133/2025-004 zo dňa 30.06.2026.

Odvolač orgán upozorňuje stavebný úrad, že nepostupoval v súlade so zákonom, keď o podanom odvolaní neupovedomil ostatných účastníkov konania a neumožnil im vyjadriť sa k podanému odvolaniu.

Podľa § 58 ods. 1 stavebného zákona ak tento zákon alebo osobitný predpis neustanovuje inak, vo veciach, ktoré môže správny orgán rozhodnúť na podklade žiadosti bez potreby ústneho pojednávania alebo miestnej obhliadky, je povinný rozhodnúť do 30 dní odo dňa, keď je žiadosť úplná; v ostatných prípadoch rozhodne do 60 dní odo dňa, keď je žiadosť úplná.

Podľa § 58 ods. 2 stavebného zákona ak ide o vyhradenú stavbu, o líniovú stavbu alebo o stavbu s veľkým počtom účastníkov konania, alebo ak je nevyhnutné obstaráť znalecký

posudok, správny orgán rozhodne do 90 dní. Lehota na rozhodnutie neplynie počas dní, kedy správny orgán nemal k dispozícii znalecký posudok alebo výsledok štátnej expertízy.

Podľa § 58 ods. 3 stavebného zákona do lehoty podľa odsekov 1 a 2 sa nezapočítava doba doručovania oznámenia o začatí konania a v prípade ústneho pojednávania sa nezapočítava doba do dňa ústneho pojednávania.

Odvolací orgán ďalej konštatuje, že stavebný úrad nedodrжал zákonom ustanovenú lehotu na vydanie rozhodnutia. Zo spisového materiálu vyplýva, že žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere bola podaná dňa 25.06.2025, pričom napadnuté rozhodnutie bolo vydané až 10.04.2026. Medzi podaním žiadosti a vydaním rozhodnutia tak uplynulo približne desať mesiacov.

Zo spisu zároveň nevyplýva, že by existovali zákonné dôvody odôvodňujúce takýto postup alebo predĺženie konania. Stavebný úrad preto nepostupoval v súlade so zákonom, keď o žiadosti nerozhodol v zákonom ustanovenej lehote. V novom konaní je povinný postupovať hospodárne a bez zbytočných prieťahov a rozhodnúť vo veci v lehote ustanovenej zákonom.

Podľa § 14 ods. 2 stavebného zákona regionálny úrad ako stavebný inšpektorát (ďalej len „stavebný inšpektorát“)

a) vykonáva štátny stavebný dohľad na stavbách,

b) je správnym orgánom príslušným na nariadenie stavebných prác vo verejnom záujme a na ich výkon, na prejednávanie priestupkov a na ukládanie pokút za iné správne delikty.

Podľa § 15 ods. 5 písm. g) stavebného zákona stavebný úrad poskytuje súčinnosť stavebnému inšpektorátu pri výkone jeho úloh.

Podľa § 15 ods. 5 písm. k) stavebného zákona stavebný úrad podáva podnet stavebnému inšpektorátu na vykonanie štátneho stavebného dohľadu.

Podľa § 72 ods. 1 písm. b) stavebného zákona stavebný inšpektor je oprávnený zisťovať, či stavebník, zhotoviteľ stavby a stavbyvedúci plnia pri uskutočňovaní stavebných prác povinnosti podľa tohto zákona, pritom najmä zisťuje, či sa stavebné práce uskutočňujú v rozsahu a spôsobom podľa overeného projektu stavby.

Podľa § 73 ods. 4 stavebného zákona ak sa pri výkone štátneho stavebného dohľadu zistia nepovolené stavebné práce uskutočňované bez overeného projektu stavby, stavebný inšpektor vyzve stavebníka a zhotoviteľa stavby, aby bezodkladne zastavil ďalšie uskutočňovanie nepovolených stavebných prác.

Podľa § 74 ods. 8 písm. d) stavebného zákona stavebný inšpektorát nariadi vlastníkovi stavby odstránenie stavby, zmeny stavby alebo stavebnej úpravy zhotovenej nepovolenými stavebnými prácami.

Z napadnutého rozhodnutia, ako aj zo stanoviska odvolateľa vyplýva, že predmetná stavba bola v čase rozhodovania stavebného úradu už zrealizovaná. Za tejto situácie neboli splnené podmienky na vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere, ktorého účelom je posúdenie navrhovaného stavebného zámeru pred uskutočnením stavby. Ak mal stavebný úrad vedomosť o tom, že stavba sa uskutočňuje, bol povinný túto skutočnosť zohľadniť vo svojom ďalšom procesnom postupe, a to oznámiť túto skutočnosť Regionálnemu úradu pre územné plánovanie a výstavbu Nitra, oddeleniu štátneho stavebného dohľadu (ďalej len „stavebný inšpektorát“), ktorý je oprávnený zisťovať skutočný stav veci v rozsahu svojej pôsobnosti a nebolo dôvodné pokračovať v tomto konaní, resp. vydať rozhodnutie o stavebnom zámere. Až na základe

preverenia stavebného inšpektorátu je možné zvoliť ďalší postup v zmysle príslušných ustanovení stavebného zákona.

Podľa § 46 správneho poriadku rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Podľa § 47 ods. 1 správneho poriadku rozhodnutie musí obsahovať výrok, odôvodnenie a poučenie o odvolaní (rozklade). Odôvodnenie nie je potrebné, ak sa všetkým účastníkom konania vyhovuje v plnom rozsahu.

Podľa § 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.

Výrok je najdôležitejšou časťou rozhodnutia, pretože obsahuje rozhodnutie vo veci, ktorá musí byť jednoznačne špecifikovaná. Iba vo výroku rozhodnutia možno vysloviť vznik, zmenu alebo zánik individuálneho právneho vzťahu, ktorým sa zakladajú práva, určujú povinnosti, prípadne menia právne vzťahy. V tejto časti rozhodnutia sa tiež autoritatívne deklarujú určité právne stavy. Výrok musí byť formulovaný presne, určito, stručne a musí úplne vyjadrovať vyriešenie veci, ktorá je predmetom správneho konania. Z výroku musí byť predovšetkým zrejmé, čo bolo predmetom rozhodovania, na základe akého právneho predpisu a ktorého ustanovenia správny orgán rozhodoval.

Podľa § 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.

Odôvodnenie plní niekoľko funkcií. Predovšetkým má presvedčiť účastníkov o správnosti postupu správneho orgánu a o zákonnosti jeho rozhodnutia. Tým sa naplňa jedno zo základných pravidiel konania - posilňovať dôveru občanov v správnosť rozhodovania, aby prijaté rozhodnutia fyzické a právnické osoby viedli k dobrovoľnému plneniu povinností (§ 3 ods. 4). Ďalšou funkciou je kontrolná funkcia predovšetkým tých orgánov, ktoré budú rozhodnutie prípadne preskúmať. Presvedčivé odôvodnenie môže zamedziť zbytočnému uplatneniu opravných prostriedkov.

Z dôvodu pochybení v konaní, odvolací orgán rozhodnutie stavebného úradu ruší a vracia na nové konanie a rozhodnutie. Stavebný úrad bude v novom konaní postupovať v zmysle platných právnych predpisov, pričom sa vyvaruje chýb, uvedených v hodnotení postupu stavebného úradu v tomto rozhodnutí o odvolaní.

Pri zrušení rozhodnutia a jeho vrátení na nové konanie a rozhodnutie je prvostupňový orgán viazaný právnym názorom odvolacieho orgánu. Táto viazanosť platí iba za predpokladu, že počas nového prejednania nevyjdú najavo nové skutočnosti, ktoré odvolaciemu orgánu neboli známe. Nemožno vylúčiť ani situáciu, keď na základe ďalších skutočností bude aj nové rozhodnutie obsahovo totožné so zrušeným rozhodnutím.

Vychádzajúc z takto zisteného stavu veci bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

Poučenie:

Podľa § 59 ods. 4 správneho poriadku proti rozhodnutiu odvolacieho orgánu o odvolaní sa nemožno ďalej odvolať. Je vo svojom inštančnom postupe konečné. Toto rozhodnutie nie je možné preskúmať súdom podľa zákona č. 162/2015 Z.z. Správneho súdneho poriadku v znení neskorších predpisov.

Ing. Erich Borčín
riaditeľ
regionálny úrad pre územné
plánovanie a výstavbu Nitra

Toto rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesenej po dobu 15 dní na úradnej tabuli Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Nitra a zároveň bude zverejnené na webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky v časti „úradná tabuľa“, ako aj na centrálnej úradnej elektronickej tabuli na stránke portálu www.slovensko.sk v časti „úradná tabuľa“. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Rozhodnutie sa súčasne zverejní na úradnej tabuli a na webovom sídle obce Ladice:

1. Ing. Ivan Habiňák, Zbehy 330, 951 42 Zbehy (za stavebníka Organica s.r.o., Štefánikova trieda 9, 949 01 Nitra, IČO: 46626263),
2. Poľovnícka spoločnosť Tri duby Ladice, Hlavná č. 56, 951 77 Ladice,
3. Rímskokatolícka cirkev Farnosť Ladice, Ladice 204, 951 77 Ladice,
4. Lukáš Ábel, Hlavná 110, 951 77 Ladice,
5. Juliana Jankulárová, Ladice 226, 951 77 Ladice,
6. Poľnohospodárske družstvo Neverice, Hlavná 250, 951 72 Neverice,
7. Obec Ladice, Ladice 219, 951 77 Ladice,
8. Lesy Slovenskej republiky, štátny podnik, Nám. SNP 8, 975 66 Banská Bystrica
9. Mgr. Mário Godor, Dolné Sľažany 508, 951 71 Sľažany

Na vedomie (bez právnych účinkov):

1. Ing. Ivan Habiňák, Zbehy 330, 951 42 Zbehy (za stavebníka Organica s.r.o., Štefánikova trieda 9, 949 01 Nitra, IČO: 46626263),
2. Poľovnícka spoločnosť Tri duby Ladice, Hlavná č. 56, 951 77 Ladice,
3. Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra, Novozámocká 3976/67D, 949 05 Nitra – *spolu so žiadosťou o zverejnenie tohto rozhodnutia na úradnej tabuli,*
4. Obec Ladice, Ladice 219, 951 77 Ladice – *spolu so žiadosťou o zverejnenie tohto rozhodnutia na úradnej tabuli Vášho úradu*

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia rozhodnutia Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Nitra č. 26534/2026-19.1.2/64640/2026 zo dňa 14.08.2026.

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu
Slovenskej republiky
Regionálny úrad pre územné plánovanie
a výstavbu Nitra
Novozámocká 3976/67D, 949 05 Nitra
-5-

Vyvesené dňa: 14.8.2026

pečiatka, podpis

Zvesené dňa:

pečiatka, podpis

Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického dokumentu	
Názov:	Rozhodnutie o odvolaní
Identifikátor:	26534/2026-19.1.2;64640/2026

Autorizácia elektronického dokumentu	
Dokument autorizoval:	Ing. Erich Borčín OPRÁVNENIE 1013 Riaditeľ odboru
Oprávnenie:	Oprávnenie 1013, Riaditeľ odboru, podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 272/2016 Z. z., Zákon č. 55/2017 Z. z. o štátnej službe a o zmene a doplnení niektorých zákonov
Zastúpená osoba:	MANDANT Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
Spôsob autorizácie:	Kvalifikovaný elektronický podpis / Kvalifikovaná elektronická pečať
Deklarovaný dátum a čas autorizácie:	14.08.2026 12:42:47 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	14.08.2026 10:43:03 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:	26534/2026-19.1.2;64640/2026

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	Zuzana Bernátová
Funkcia alebo pracovné zaraďenie:	Referent
Označenie orgánu verejnej moci:	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
	IČO: 54669464
Dátum vytvorenia doložky:	14.08.2026
Podpis a pečaťka:	