



Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra
Oddelenie štátnej stavebnej správy

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Nitra
	19646/2026-19.1.2. 25391/2026	JUDr. Bellerová	30.03.2026

Vec: Doručenie rozhodnutia formou verejnej vyhlášky

Dňa 30.03.2026 vydal Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra, Novozámocká 3976/67D, 949 05 Nitra, ako príslušný odvolací orgán rozhodnutie č. 19646/2026-19.1.2., 25342/2026, ktorým zrušil rozhodnutie obce Martin nad Žitavou č. 112/1535/2025-003-IP zo dňa 03.12.2025 v odvolacom konaní a vrátil vec na nové prejednanie a rozhodnutie.

Obec Martin nad Žitavou, ako príslušný stavebný úrad vydala rozhodnutie č. 112/1535/2025-003-IP zo dňa 03.12.2025, ktorým povolila stavbu „**Rodinný dom**“, k.ú. Martin nad Žitavou v členení stavebných objektov 01 – Rodinný dom, 02 – Spevnené plochy, na pozemkoch KN-C parc. č. 1108/25, k.ú. Martin nad Žitavou (ďalej „stavba“) pre stavebníka Martin Šimovič, 951 92 Lovce 107, zast. Zuzanou Zemianskou, Horná 178/20, 953 05 Čierne Kľačany (ďalej „stavebník“).

Podľa § 26 ods. 1 správneho poriadku doručenie verejnou vyhláškou použije správny orgán v prípade, keď účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známy, 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.

Nakoľko v danom prípade účastník predmetného konania: **František Pank, J. Kráľ'a 63, 953 01 Zlaté Moravce**, zomrel a odvolaciemu orgánu nie je známy okruh jeho dedičov a právnych nástupcov, resp. ich trvalý pobyt, rozhodnutie o odvolaní č. 19646/2026-19.1.2., 25342/2026 zo dňa 30.03.2026 (ďalej „rozhodnutie o odvolaní“) sa doručí právnym nástupcom zomrelého účastníka konania, formou verejnej vyhlášky, vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Nitra. Posledný deň vyvesenia na úradnej tabuli Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Nitra je dňom doručenia.

Zároveň bude stavebné povolenie zverejnené na úradnej tabuli Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR, na webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR, na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli. Upovedomenie sa súčasne zverejní na úradnej tabuli obce Martin nad Žitavou a na jeho webovom sídle.

Príloha:

Rozhodnutie o odvolaní č. 19646/2026-19.1.2., 25342/2026 zo dňa 30.03.2026

JUDr. Silvia Bellerová
vedúca odd. ŠSS
regionálny úrad pre územné
plánovanie a výstavbu Nitra⁽¹⁾

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia rozhodnutia Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Nitra č. 19646/2026-19.1.2., 25342/2026 zo dňa 30.03.2026:

Dátum vyvesenia:
31. 03. 2026

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu
Slovenskej republiky
Regionálny úrad pre územné plánovanie
a výstavbu Nitra
Novozámocká 3976/67D, 949 05 Nitra
podpis a odtlačok úradnej pečiatky

Dátum zvesenia:

.....
podpis a odtlačok úradnej pečiatky

Na vedomie:

1. Obec Martin nad Žitavou, stavebný úrad, 953 01 Martin nad Žitavou – spolu so žiadosťou o zverejnenie tohto rozhodnutia na úradnej tabuli obce

⁽¹⁾ na základe Organizačného poriadku Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky zo dňa 1. júla 2022 v znení neskorších dodatkov v spojení s Podpisovým poriadkom Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky zo dňa 4. decembra 2025 a poverenia zo dňa 08.01.2026.



Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra
Oddelenie štátnej stavebnej správy

Nitra, 30.03.2026
Číslo reg. spisu: 19646/2026-19.1.2.
25342/2026

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) v spojení s § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) (ďalej „zákon č. 25/2025 Z.z.“) a § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), na základe odvolania účastníka konania Ing. Jozefa Káčera, Martin nad Žitavou 103, preskúmal podľa § 59 ods. 1 správneho poriadku rozhodnutie obce Martin nad Žitavou č. 112/1535/2025-003-IP zo dňa 03.12.2025 v odvolacom konaní, a takto

rozhodol:

Podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku rozhodnutie obce Martin nad Žitavou č. 112/1535/2025-003-IP zo dňa 03.12.2025 **z r u š u j e** a vec vracia tomuto správne mu orgánu, na nové prejednanie a rozhodnutie.

Odôvodnenie

Obec Martin nad Žitavou, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“), vydala rozhodnutie č. 112/1535/2025-003-IP zo dňa 03.12.2025, ktorým povolila stavbu „Rodinný dom“, k.ú. Martin nad Žitavou v členení stavebných objektov 01 – Rodinný dom, 02 – Spevnené plochy, na pozemkoch KN-C parc. č. 1108/25, k.ú. Martin nad Žitavou (ďalej „stavba“) pre stavebníka Martin Šimovič, 951 92 Lovce 107, zast. Zuzanou Zemianskou, Horná 178/20, 953 05 Čierne Kľačany (ďalej „stavebník“).

Proti uvedenému rozhodnutiu v zákonom stanovenej lehote podal odvolanie Ing. Jozef Káčer, Martin nad Žitavou 103 (ďalej „odvolateľ“). V odvolaní odvolateľ uvádza:

„V námietkach, zo dňa 21.11.2025 proti stavebnému zámeru č. 112/1364 a 1365-2025-002-IP, som poukázal na niekoľko nezákonných postupov obce Martin nad Žitavou, ktoré predchádzali tomuto konaniu (napr. výrub drevín v tejto zóne, zákonná povinnosť dokončiť rekultiváciu skládky TKO, atď), a požadoval som, aby o námietkach rozhodol nezávislý orgán, pretože obec Martin nad Žitavou, v zastúpení starostom p. Fabiánom, je v konflikte záujmov. O tejto dôležitej procesnej námietke mal rozhodnúť nadriadený orgán a nie ten, čo sa svojim konaním dostal do konfliktu záujmov.

Z uvedeného dôvodu je potrebné, aby nadriadený orgán zrušil Rozhodnutie pre závažné procesné pochybenie a vec vrátil na nové konanie.

Stavebný úrad v odôvodnení Rozhodnutia konštatuje: námietka neprístupnosti skládky sa netýka stavebného konania. Avšak, keďže sa stavebný úrad námietkami zaoberal..."

Konštatovanie stavebného úradu je manipulatívne, pretože aj keď pozemok č.p.1108-13je zatiaľ vo vlastníctve obce neumožňuje svojou konfiguráciou prístup techniky na bývalú skládku TKO č.p.- 1109. Z uvedeného dôvodu som požadoval uskutočniť tvaromiestnu obhliadku za účasti všetkých zainteresovaných (viď príloha 1, Ia, Ib).

Námietka číslo 1.

- "Účastník uvádza povinnosť obce ohľadom skládky a výrubu drevín." Stavebný úrad námietku zamietá, netýka sa stavebného konania.

Samozrejme, že námietka súvisí s meritom veci, pretože ak bude stavba zrealizovaná v navrhovanej podobe, bude znemožnené ukončenie rekultivácie skládky TKO, čím bude ohrozené plnenie úloh v oblasti ochrany životného prostredia, čo je nespochybniteľne oblasť verejného záujmu. Samozrejme, budú poškodené aj práva a oprávnené záujmy vlastníkov dotknutých nehnuteľností. Zároveň námietka poukazuje aj na procesné pochybenie stavebného úradu, pretože jeho štatútár p. Fabián je v konflikte záujmov z dôvodu vážnych pochybení v konaniach predchádzajúcich tomuto stavebnému konaniu, ako aj s ním samotným. Je tu snaha vedenia obce prekryť nezákonnosti a navodiť takzvaný nezvratný stav veci vyjadrený hovorovou frázou: Čo už teraz sa dá s tým robiť?!"

Námietka číslo 2.

"Účastník uvádza, že..."

Samozrejme, že námietka úzko súvisí so stavebným konaním, viď. predchádzajúce odstavce. Postupy starostu p. Fabiána poukazujú na vedomé a zámerné konanie s cieľom znemožniť prístup dopravnej techniky na pozemok č.p.1109. Zložitost' a tvar okolitých pozemkov neumožňuje bezpečný prístup k pozemku, bez využitia časti pozemku 1108/12 (príloha č.1). Je potrebná obhliadka terénu.

Ďalej uvádza, že:

- "stavebný úrad v oznámení uvádza... z katastra nehnuteľností".

Zástupca obce manipuluje účastníkov konania, pretože ako odborne spôsobilá osoba vie, že od 90. rokov minulého storočia sa v KN nemenia záznamy typu „intravilan. extravilán“ automaticky. Vykonávajú sa len záznamy pri reálnych úkonoch spojených s prevodom nehnuteľností. Začlenenie pozemkov do zastavaného územia rieši stavebný zákon a s ním spojené predpisy. Starosta obce určite vie, že obec Martin nad Žitavou má platnú UPD s dvoma doplnkami. (viď príloha č.2 a 2a). Z prílohy číslo 1 a2je zrejmé (aj neználemu), že predmetný stavebný pozemok sa nachádza v oddychovej zóne. Toto ho zároveň kvalifikuje ako zastavané územie. Pokiaľ nedôjde k zmene UPD. môžu byť v území realizované len stavby súvisiace s cieľom určenia. Samozrejme, že obec ako stavebný úrad to vie a preto ňou uvádzané údaje z LV sú len manipuláciou s reálnou skutočnosťou.

- "Pozemok sa nachádza v oddychovej zóne".

Podľa záväzného stanoviska č 112/1012/2025... je plánovaná stavba v súlade s územným plánom obce". Starosta obce vydal doklad -záväzné stanovisko (viď. príloha č. 3), kde s okrúhlou" pečiatkou potvrdil, že plánovaná stavba je v súlade s platnou UPD. Priložené uznesenie OZ Martin nad Žitavou č.252/2018 zo dňa 28.8.2018 dokladuje, že bolo prijaté Uznesenie o vypracovaní Zmien a doplnkov číslo 3 UPD(Príloha č. 4.) Dokument doposiaľ nebol vypracovaný a schválený. K tomuto tvorí doplnok aj Uznesenie č.251/2018 (príloha č.5), ktoré sa zaoberá vybudovaním obytnej zóny s nájomnými bytmi. K tomuto účelu malo byť vyhotovenie Zmien a doplnkov č. 3 k UPD. (Príloha č. 6 bod 7. Zápisu zasadnutia OZ zo dňa 28.8.2018). Skutočnosť, že doposiaľ neboli urobené deklarované Zmeny a doplnky k platnej UPD obce dosvedčuje aj zápis zo zasadnutia OZ zo dňa 14.11.2025 bod č.4.(príloha č. 7). Protiprávne konanie (svojevôľu) potvrdzuje aj doklad č. 112/865/2025- Vyjadrenie k

investičnému zámeru, kde starosta tvrdí, že stavba rodinného domu je v súlade s UPD obce. (Vid'. príloha č. 8.)

- Účastník predkladá Rozhodnutie o výrube..."

Rozhodnutie je predložené ako doklad, preukazujúci manipuláciu a zaujatosť obce Martin nad Žitavou v zastúpení starostom, v konaniach súvisiacich s územím "Oddychovej zóny" podľa platnej UPD. Navyše doklad o zrušení povolenia výrubu preukazuje, že dreviny v tejto zóne boli odstránené v rozpore so zákonom a doposiaľ nebola naplnená zákonná povinnosť nahradiť spoločenskú hodnotu odstránených drevín, finančne alebo náhradnou výsadbou. Túto povinnosť nie je možné odpustiť.

- "Účastník žiada stavebný úrad o presunutie..."

Požiadavka o presunutie konania nie je len zákonná, ale aj logická, pretože vyššie uvedené doklady preukazujú zaujatosť vedenia obce v tomto konaní, čím nemôže byť dodržaná podmienka neustrannosti. Tvaromiestna obhliadka je dôležitá, pretože umožní objektívne vyhodnotiť konfiguráciu dotknutého terénu a na základe toho posúdiť možné riešenia tak, aby nedošlo k poškodeniu oprávnených záujmov majiteľov susediacich nehnuteľností.

V konštatovaní stavebného úradu:

V uskutočnenom konaní stavebný úrad dospel k záveru, že stavbou stavby za rešpektovania podmienok uvedených v tomto rozhodnutí nebudú ohrozené verejné záujmy, ani práva a oprávnené záujmy účastníkov konania nad prípustnú mieru."

Toto konštatovanie je príkladom totálnej arogancie (chucpe"), pretože:

- Úrad verejnej moci je povinný riadiť sa platnými zákonmi. V tomto prípade stavebné konanie je potrebné dať do súladu aj s platnou UPD obce a ostatnými zákonmi SR.

- Verejný záujem je určite aj ochrana životného prostredia. V tomto prípade rekultivácia skládky TKO.

- Zabezpečiť všetkým obyvateľom rovnaký prístup pri ochrane práv. Prístup na pozemok č. 1109 pre všetkých vlastníkov patrí k nim. Účelové zneprístupnenie tohoto pozemku z obecnej komunikácie je určite porušením zákonných práv. Možno konštatovať, že v konaniach predchádzajúcich predmetnému stavebnému konaniu, ako aj pri ňom, došlo k viacerým skutkom napĺňajúcim paragraf 326 Trestného zákona.

Záverom, vzhľadom na vyššie uvedené námietky a doklady v spise možno konštatovať, že stavebný úrad zastúpený starostom obce je nespôsobilý viesť neustranné konanie, pretože je osobne zodpovedný za nezákonnosti späté s „Oddychovou zónou“.

Stavebný úrad po podaní odvolania listom č. 24/77/2026-003-IP (112/2025) zo dňa 15.01.2026 upovedomil účastníkov konania podľa § 56 správneho poriadku o obsahu podaného odvolania a vyzval ich, aby sa k nemu vyjadrili v lehote 7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto upovedomenia. V stanovenej lehote sa vyjadril stavebník.

Stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, preto odvolanie spolu s kompletným spisovým materiálom v súlade s § 57 ods. 2 správneho poriadku postúpil listom č. 24/77/2026-005-IP (112/2025) zo dňa 12.02.2026 Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Regionálnemu úradu pre územné plánovanie a výstavbu Nitra, ako príslušnému odvolaciemu orgánu (ďalej len „odvolací orgán“).

Odvolací orgán podľa § 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu, spolu s predloženým spisovým materiálom, ako aj dôvody uvádzané v podanom odvolaní. Rovnako preskúmal aj postup stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo vydaniu napadnutého rozhodnutia. Porovnal výrokovú časť, odôvodnenie aj poučenie rozhodnutia s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so stavebným zákonom a zákonom o správnom konaní, a na základe zistených skutočností dospel k záveru, že rozhodnutie stavebného úradu bolo vydané v rozpore so zákonom. Z uvedeného dôvodu bolo potrebné odvolaním napadnuté rozhodnutie zrušiť a vec

vrátiť prvostupňovému správne mu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie, nakoľko zistené pochybenia stavebného úradu nebolo možné odstrániť zmenou výrokovvej časti rozhodnutia.

Ku skutkovým a právnym okolnostiam veci odvolací orgán uvádza:

Dňa 31.10.2025 podal stavebník na stavebný úrad žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere spolu so žiadosťou o overenie projektu stavby.

Stavebný úrad listom č. 112/1364 a 1365/2025-002-IP zo dňa 07.11.2025 oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie konania o stavebnom zámere spojené s overením projektu stavby a upustil od ústneho pojednávania. Stavebný úrad účastníkov konania upozornil, že svoje námietky a pripomienky si môžu uplatniť v lehote do 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia s poučením o tom, že na neskoršie podané námietky sa neprihliadne. V rovnakej lehote mali možnosť oznámiť svoje stanoviská dotknuté orgány.

Dňa 25.11.2025 boli stavebnému úradu doručené námietky účastníka konania Ing. Jozefa Káčera.

Dňa 03.12.2025 stavebný úrad vydal rozhodnutie č. 112/1535/2025-003-IP, ktorým povolil stavbu.

Podľa § 12 písm. b) zákona č. 25/2025 Z.z. štátnu správu vo výstavbe vykonáva regionálny úrad.

Podľa § 14 ods. 1 písm. a) zákona č. 25/2025 Z.z. regionálny úrad je odvolacím orgánom pre rozhodnutia stavebného úradu.

Podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správne mu orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie, pokiaľ je to vhodnejšie najmä z dôvodov rýchlosti alebo hospodárnosti; správny orgán je právnym názorom odvolacieho orgánu viazaný.

Podľa § 3 ods. 1 správneho poriadku, správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

Podľa § 3 ods. 5 správneho poriadku, rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú na to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

Podľa § 32 správneho poriadku je správny orgán povinný zistiť presne a úplne skutkový stav vecí a za tým účelom obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Prítom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. Podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správne mu orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán.

Podľa § 33 ods. 2 správneho poriadku správny orgán je povinný dať účastníkom konania a zúčastneným osobám možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.

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

Správne rozhodnutie je najpodstatnejšie a konečné štádium celého rozhodovacieho procesu, čím vyjadruje účel a zmysel celého správneho konania. Rozhodnutie je zároveň aktom aplikácie práva, ktorým sa predpísaným procesným postupom autoritatívne zasahuje do právnej situácie konkrétnych fyzických osôb alebo právnických osôb (predovšetkým účastníkov konania). Vzhľadom na dôležitosť rozhodnutia, ustanovenie § 46 správneho poriadku stanovuje

taxatívne vlastností, ktoré každé správne rozhodnutie musí bez výnimky obsahovať. Jednou a azda najdôležitejšou z týchto vlastností je atribút zákonnosti. Zákonnosť rozhodovania, teda postupu správneho orgánu pred vydaním samotného rozhodnutia vyplýva aj z ustanovenia § 3 ods. 1 správneho poriadku.

Z dikcie citovaného ustanovenia vyplýva, že preskúmanie zákonnosti prvostupňového rozhodnutia správneho orgánu spočíva v posúdení toho, či prvostupňový orgán postupoval v súlade so všetkými platnými procesnoprávnymi ustanoveniami, najmä však, či náležite zistil skutkový stav veci. Odvolací orgán taktiež preverí, či prvostupňový správny orgán na zistený skutkový stav správne použil platné hmotnoprávne predpisy. Odvolací orgán je oprávnený hodnotiť kvalitu preskúmaného rozhodnutia nielen z hľadiska jeho zákonnosti, ale aj z hľadiska jeho správnosti. V závislosti od výsledku zistení v rámci preskúmania konkrétneho napadnutého rozhodnutia, rozhoduje odvolací orgán v intenciách ustanovení § 59 ods. 2 alebo § 59 ods. 3 správneho poriadku.

Podľa § 50 ods. 1 Stavebného zákona žiadosť na začatie konania (ďalej len „žiadosť“) podáva stavebník stavebnému úradu elektronicky prostredníctvom na to určeného formulára.

Podľa § 84 ods. 15 Stavebného zákona osoba môže vykonať akýkoľvek procesný úkon podľa tohto zákona aj v listinnej podobe do 31. marca 2029; fyzická osoba môže vykonať akýkoľvek procesný úkon podľa tohto zákona aj v listinnej podobe aj po tomto dátume.

Podľa § 50 ods. 2 Stavebného zákona k žiadosti sa priloží projektová dokumentácia vypracovaná oprávnenou osobou a správa o prerokovaní stavebného zámeru. Ak sú prílohy k žiadosti uložené v informačnom systéme, v žiadosti sa uvedie priamy odkaz na miesto, kde sú prostredníctvom informačného systému dostupné.

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 nariaďuje, 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.

Podľa § 52 ods. 3 Stavebného zákona správny orgán je povinný sa zaoberať všetkými návrhmi, pripomienkami a námietkami uplatnenými účastníkmi konania.

Podľa § 52 ods. 4 Stavebného zákona návrhy, pripomienky a námietky účastníkov konania musia obsahovať údaj o tom, kto ich podáva, akého konania sa týkajú a v čom vidí účastník konania porušenie alebo nezákonné obmedzenie jeho práv a právom chránených záujmov.

Podľa § 52 ods. 5 Stavebného zákona správny orgán neprihliadne na návrhy, pripomienky a námietky účastníkov konania, ktoré sledujú iný cieľ ako ochranu práv a právom chránených záujmov účastníka konania, najmä poškodiť iného, získať neoprávnený prospech, dosiahnuť prietahy v konaní a obštrukcie alebo ktorých vyhovením by došlo k porušeniu všeobecne záväzných právnych predpisov, k rozporu so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie alebo so záverečným stanoviskom orgánu posudzovania vplyvov stavby na životné prostredie (ďalej len „orgán posudzovania vplyvov“).

Podľa § 52 ods. 6 Stavebného zákona správny orgán neprihliadne ani na a) opätovne uplatnené návrhy, pripomienky a námietky účastníkov konania a dotknutých orgánov, o ktorých už bolo právoplatne rozhodnuté v inom konaní, ktorého obsah je záväzný

pre rozhodnutie; to neplatí, ak sa zásadne zmenili skutkové okolnosti alebo predmet rozhodovania,

b) návrhy, pripomienky a námietky účastníkov konania, ktoré nemajú vplyv na ich práva a právom chránené záujmy alebo na plnenie zákonných alebo uložených povinností,

c) návrhy, pripomienky a námietky účastníkov konania, ktoré sa priamo netýkajú predmetu rozhodovania,

d) návrhy, pripomienky a námietky účastníkov konania podané po lehote,

e) anonymné podania.

Podľa § 52 ods. 7 Stavebného zákona odvolací orgán v odvolacom konaní neprihliadne na návrhy, pripomienky a námietky účastníkov konania, ktoré účastníci konania neuplatnili k stavebnému zámeru alebo v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci mali a mohli byť uplatnené; to neplatí, ak sa preukáže, že ide o opomenutého účastníka konania.

Podľa § 57 ods. 1 Stavebného zákona predmet konania vyplýva zo žiadosti a zo správy o prerokovaní stavebného zámeru. Správny orgán je viazaný týmto predmetom konania a musí viesť konanie k rozhodnutiu o ňom.

Podľa § 57 ods. 2 Stavebného zákona správny orgán pri posudzovaní žiadosti a rozhodovaní o stavebnom zámere zisťuje, či

- a) žiadateľ má právo k pozemku alebo k stavbe umožňujúce uskutočňovať stavebné práce,
- b) stavebné práce sú v súlade s rozhodnutím orgánu posudzovania vplyvov,
- c) z predložených podkladov vyplýva súlad so záujmom chráneným osobitným predpisom a so záväzným stanoviskom orgánu územného plánovania,
- d) stavba podľa stavebného zámeru spĺňa požiadavky na bezbariérové užívanie, ak je určená na všeobecné užívanie alebo ide o budovu, ktorú bude navštevovať verejnosť,
- e) sú podľa správy o prerokovaní stavebného zámeru uplatnené záväzné stanoviská dotknutých orgánov a záväzné vyjadrenia dotknutých právnických osôb,
- f) pripomienky a návrhy účastníkov konania sú uplatnené a
- g) stavebný zámer vypracoval projektant a správu o prerokovaní stavebného zámeru vypracoval stavebník alebo ním poverený projektant.

Podľa § 57 ods. 3 Stavebného zákona správny orgán môže na žiadosť stavebníka rozhodovať o stavebnom zámere a zároveň overiť projekt stavby, ak stavebník predložil v konaní súhlasné doložky súladu vydané dotknutými orgánmi a dotknutými právnickými osobami.

Podľa § 60 ods. 1 Stavebného zákona rozhodnutím vo veci je rozhodnutie o stavebnom zámere. Správny orgán v rozhodnutí o stavebnom zámere odsúhlasí stavebný zámer, pričom

- a) rozhodne o rozporných požiadavkách a stanoviskách zo správy o prerokovaní stavebného zámeru postupom podľa § 54,
- b) rozhodne o námietkach účastníkov konania,
- c) určí podľa záväzných údajov z katastra nehnuteľností pozemky, ktoré budú tvoriť stavenisko,
- d) určí požiadavky na označenie staveniska a stavby,
- e) určí podrobnosti o povolených opatreniach na stavbe alebo na pozemku mimo staveniska,
- f) určí povinnosť plniť požiadavky dotknutých orgánov uplatnené v záväzných stanoviskách, ak nie sú určené správnymi rozhodnutiami a požiadavky uplatnené vo vyjadreniach dotknutých právnických osôb,
- g) určí štádiá zhotovovania stavby, v ktorých je potrebné uskutočniť kontrolnú prehliadku stavby a aké osoby alebo podklady je potrebné na jej uskutočnenie zabezpečiť,
- h) určí povinnosť oznámiť do 15 dní od uzatvorenia zmluvy obchodné meno zhotoviteľa stavby a meno a priezvisko stavbyvedúceho, ak zhotoviteľ stavby bude určený až po overení projektu stavby,

- i) určí lehotu výstavby,
- j) určí potrebu vykonania skúšobnej prevádzky, ak to vyplýva zo záväzného stanoviska dotknutého orgánu alebo z prevádzkových dôvodov,
- k) môže upustiť od kolaudácie pre stavby, ktoré po ohlásení určil na konanie o stavebnom zámere.

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.

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, akou 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.

Z predloženého spisového materiálu vyplýva, že obec Martin nad Žitavou vydala k žiadosti o záväzné stanovisko orgánu územného plánovania vyjadrenie č. 112/1012/2025 zo dňa 28.07.2025. Odvolací orgán po preskúmaní tohto dokladu konštatuje, že nespĺňa obligatórne náležitosti stanovené v § 21 ods. 6 Stavebného zákona. Keďže záväzné stanovisko predstavuje v zmysle platných predpisov kvalifikovaný podklad pre rozhodnutie, jeho procesné a obsahové nedostatky spôsobujú priamu nepreskúmateľnosť samotného rozhodnutia vo veci samej. Stavebný úrad preto nemohol o podanom návrhu meritórne rozhodnúť, kým nedisponoval stanoviskom, ktoré je v súlade so zákonom.

Odvolací orgán po preskúmaní spisového materiálu ďalej konštatuje, že vyjadrenie obce č. 113/1009/2025 zo dňa 28.07.2025 je v priamom rozpore s § 3b ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon). Podľa citovaného ustanovenia sa pripojenie pozemných komunikácií, ako aj zriadenie vjazdu z cesty alebo miestnej komunikácie na susedné nehnuteľnosti, vykonáva len na základe povolenia cestného správneho orgánu. Keďže obec v tomto prípade vystupuje ako cestný správny orgán, nemôže svojim neformálnym listom suspendovať zákonnú povinnosť stavebníka disponovať takýmto povolením.

Zároveň odvolací orgán poukazuje na vnútornú rozpornosť a nepreskúmateľnosť napadnutého rozhodnutia. Ak obec v liste č. 113/1009/2025 deklaruje, že samostatné povolenie na vjazd nie je potrebné (s odvolaním sa na vlastný projekt výstavby obytnej zóny), je procesne neprípustné, aby stavebný úrad do výroku rozhodnutia vložil podmienku, podľa ktorej bude vjazd realizovaný ,s povolením a za podmienok obce'. Takýto výrok je v priamom logickom aj právnom rozpore s predchádzajúcim vyjadrením obce v spise. Na jednej strane vyvoláva dojem potreby dodatočného povoľovacieho procesu, zatiaľ čo v inej časti spisu obec tvrdí, že takéto konanie je bezpredmetné. Uvedený postup zakladá právnu neistotu a spôsobuje nevykonateľnosť rozhodnutia v tejto časti. Rozhodnutie o povolení stavby nesmie byť v základných technických parametroch (akým je dopravné napojenie) podmienené.

Podľa § 28 ods. 1 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) orgán štátnej vodnej správy sa v prerokovaní stavebného zámeru vyjadruje k tomu, či je predpokladaná stavba alebo zmena stavby možná z hľadiska ochrany vodných pomerov a za akých podmienok ju možno zhotoviť a užívať. Vo vyjadrení si môže vyhradiť posúdenie projektu stavby.

Odvolací orgán konštatuje, že v administratívnom spise absentuje vyjadrenie príslušného orgánu štátnej vodnej správy k riešeniu nakladania s dažďovými vodami. Uvedený nedostatok je v priamom rozpore s relevantným ustanovením zákona o vodách (vodný zákon), podľa ktorého je odborné posúdenie vplyvu stavby na vodné pomery v území nevyhnutným podkladom pre rozhodovanie stavebného úradu.

Odvolací orgán ďalej konštatuje, že v predloženom spisovom materiáli sa nachádzajú stanoviská dotknutých orgánov (napr. Slovak Telekom, a.s.), ktoré stratili svoju platnosť. Stavebný úrad je v novom konaní povinný vyzvať stavebníka na predloženie aktualizovaných stanovísk, aby bolo zabezpečené rozhodovanie na základe aktuálnych skutkových a právnych podkladov.

Podľa § 2 ods. 2 Stavebného zákona súčasťou samostatne stojacej stavby sú súvisiace podzemné priestory, nadzemné konštrukcie, technické, technologické a prevádzkové vybavenie, bez ktorých by stavba nebola kompletná a spôsobilá prevádzky, a prípojky, ak po vybudovaní nebudú súčasťou siete technického vybavenia územia.

Odvolací orgán preskúmaním spisového materiálu zistil, že stavebný úrad v konaní pochybil, keď vo výroku napadnutého rozhodnutia jasne nešpecifikoval rozsah povolených prípojok inžinierskych sietí. Stavebný úrad sa obmedzil len na vágne konštatovanie, že stavba „bude pripojená“ na inžinierske siete, čo je z hľadiska určenia predmetu povolenia nepostačujúce. Takýmto postupom stavebný úrad fakticky vyňal nevyhnutné súčasti stavby z výroku rozhodnutia, čím povolil stavbu, ktorá v zmysle § 2 ods. 2 Stavebného zákona nie je bez týchto súčastí funkčne spôsobilá.

Odvolací orgán ďalej konštatuje zásadnú zmätočnosť a vnútornú rozpornosť podkladov, na ktorých je rozhodnutie založené. Z predloženej dokumentácie nie je zrejmé, či sú prípojky navrhované ako samostatné stavebné objekty v rámci tohto konania, alebo ide o siete existujúce. V legende situácie sú prípojky označené ako samostatné stavebné objekty, avšak v grafickej časti absentuje ich zakreslenie. Pri niektorých sieťach (napr. prípojka NN) je priložený samostatný projekt realizácie, pričom zo spisu nevyplýva, či má byť predmetom tohto povolenia.

Táto nejednoznačnosť pramení už zo samotnej žiadosti stavebníka, ktorý rozporuplne uvádza pri niektorých sieťach stav „existujúce“ a pri iných „navrhované“, hoci v projekte sú vedené ako nové objekty. Na uvedenom pochybení nemení nič ani skutočnosť, že stavebník v žiadosti explicitne o povolenie prípojok nepožiadaval. Povinnosťou stavebného úradu bolo v rámci prieskumu žiadosti tieto rozpory odstrániť.

Stavebný úrad nemôže rezignovať na svoju povinnosť presne určiť predmet konania a overiť projektovú dokumentáciu v jej zákonom celku. V prípade neúplnej alebo zmätočnej žiadosti, z ktorej nie je zrejmé, ktoré objekty majú byť predmetom povolenia a ktoré sú už existujúce, mal stavebný úrad stavebníka vyzvať na zosúladenie žiadosti s projektom a citovaným § 2 ods. 2 Stavebného zákona. Bez odstránenia týchto rozporov je rozhodnutie vnútorne nekonzistentné a pre tretie osoby (účastníkov konania) nepreskúmateľné.

V novom prejednaní stavebný úrad vyzve stavebníka na zosúladenie žiadosti s projektovou dokumentáciou tak, aby jednoznačne definoval predmet konania vrátane všetkých súčastí stavby v zmysle § 2 ods. 2 Stavebného zákona.

Vzhľadom na uvedené je rozhodnutie prvostupňového úradu v tejto časti nepreskúmateľné, založené na neúplných podkladoch.

Odvolací orgán ďalej konštatuje, že v zmysle zásady viazanosti záväznými stanoviskami je stavebný úrad povinný v celom rozsahu prebrať (preklopiť) podmienky uvedené v záväzných stanoviskách dotknutých orgánov do výrokovej časti rozhodnutia o stavebnom zámere. Formálne uvedenie zoznamu stanovísk v texte rozhodnutia je nepostačujúce. Tieto podmienky tvoria integrálnu súčasť povolenia a sú záväzné pre zhotoviteľa stavby. Ak stavebný úrad podmienky dotknutých orgánov do výroku neprevzal,

alebo ich svojvoľne modifikoval, porušil tým zákonný rámec súčinnosti orgánov verejnej správy. Takéto rozhodnutie je v rozpore s odbornými požiadavkami chrániacimi verejné záujmy (napr. ochrana životného prostredia, pamiatková ochrana a pod.), čím sa rozhodnutie stáva nezákonným.

Odvolací orgán konštatuje, že v zmysle § 60 ods. 1 Stavebného zákona je rozhodnutie o námietkach účastníkov konania obligatórnou náležitosťou výroku rozhodnutia o stavebnom zámere. Stavebný úrad v danom prípade pochybil, keď vo výroku stroho uviedol, že námietky zamietá, bez ich bližšej identifikácie. Stavebný úrad je povinný vo výrokovej časti jasne špecifikovať (aspoň stručnou citáciou), ktorým konkrétnym námietkam vyhovel a ktoré zamietol, zatiaľ čo v odôvodnení sa má sústrediť už len na vecnú argumentáciu týchto záverov.

Odvolací orgán ďalej konštatuje hrubé porušenie procesných pravidiel pri doručovaní písomností. Zo spisového materiálu vyplýva, že pri doručovaní oznámenia o začatí konania sa zásielka adresovaná účastníkovi konania Františkovi Pankovi, J. Kráľa 63, Zlaté Moravce, vrátila s poznámkou „adresát neznámy“. Stavebný úrad na túto skutočnosť nijako nereagoval. Ešte závažnejšie pochybenie nastalo pri doručovaní samotného rozhodnutia, kedy sa zásielka rovnakému účastníkovi vrátila s poznámkou „adresát zomrel“. Stavebný úrad opätovne rezignoval na svoju zákonnú povinnosť a nezisťoval právnych nástupcov (dedičov) zosnulého. Tí v momente smrti ex lege vstupujú do práv a povinností účastníka konania, ak ide o práva k nehnuteľnostiam. Opomenutím týchto osôb v konaní došlo k odňatiu ich procesných práv, čo spôsobuje nezákonnosť a nepreskúmateľnosť napadnutého rozhodnutia.

Podľa ustálenej judikatúry a procesných zásad je stavebný úrad povinný *ex officio* zisťovať okruh účastníkov konania počas celého priebehu konania. Doručovanie osobe, ktorá nežije, alebo doručovanie na neznámu adresu bez ďalšieho šetrenia, zakladá absolútnu neplatnosť doručenia.

V neposlednom rade odvolací orgán poukazuje na porušenie § 1 ods. 1 zákona č. 177/2018 Z. z. o niektorých opatreniach na znižovanie administratívnej záťaže využívaním informačných systémov verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (zákon proti byrokracii). V spise sa nachádzajú list vlastníctva a kópia katastrálnej mapy výslovne označené ako nepoužiteľné na právne úkony. Stavebný úrad bol povinný získať aktuálne údaje z informačných systémov verejnej správy, ktoré sú použiteľné na právne účely.

Odvolací orgán vzhľadom na dôvody zrušenia rozhodnutia sa k námietkam odvolateľa nebude bližšie vyjadrovať.

Na základe uvedených skutočností možno konštatovať, že stavebný úrad sa predmetom konania nezaoberal tak, ako mu to ukladajú príslušné právne predpisy a vydané rozhodnutie je nepreskúmateľné. Z uvedeného dôvodu bolo potrebné odvolaním napadnuté rozhodnutie zrušiť a vec vrátiť prvostupňovému orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie, nakoľko zistené pochybenia stavebného úradu nebolo možné odstrániť zmenou výrokovej časti odvolaním napadnutého rozhodnutia. Stavebný úrad je povinný v novom prejednaní odstrániť zistené nedostatky a v súlade s právnym názorom odvolacieho orgánu vydať rozhodnutie, ktoré bude preskúmateľné a zákonné v celom rozsahu. Na základe dostatočne zisteného skutkového stavu veci vydá stavebný úrad zákonom zodpovedajúce rozhodnutie.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti rozhodol odvolací orgán tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Toto rozhodnutie je podľa § 59 ods. 4 správneho poriadku konečné a nemožno sa proti nemu ďalej odvolať. Toto rozhodnutie nemožno preskúmať podľa zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov.

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

Doručí sa :

1. Zuzana Zemianska, Horná 178/20, 953 05 Čierne Kláčany (za: Martin Šimovič, 951 92 Lovce 107)
2. Ing. Slavomír Eliáš, Nám. A. Hlinku 438/38, 953 01 Zlaté Moravce
3. Ing. Jozef Káčer, 953 01 Martin nad Žitavou 103
4. František Pank, J. Kráľa 63, 953 01 Zlaté Moravce
5. Peter Segiň, 953 01 Martin nad Žitavou 11
6. Marianna Segiňová, 953 01 Martin nad Žitavou 11
7. Ing. Marcela Bertóková, Varšavská 22/A, 831 03 Bratislava
8. Obec Martin nad Žitavou, 953 01 Martin nad Žitavou 130

Na vedomie:

Obec Martin nad Žitavou, stavebný úrad, 953 01 Martin nad Žitavou - spolu so spisovým materiálom po právoplatnosti

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
Identifikátor: 19646/25342/2026/19.1.2

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: 31.03.2026 07:27:32 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky: 31.03.2026 05:27:47 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje: 19646/25342/2026/19.1.2

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotovil: JUDr. Silvia Bellerová
Funkcia alebo pracovné zaradenie: Vedúci oddelenia
Označenie orgánu verejnej moci: Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
IČO: 54669464
Dátum vytvorenia doložky: 31.03.2026
Podpis a pečiatka:

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: Doručenie rozhodnutia verejnou vyhláškou
Identifikátor: 19646/25391/2026/19.1.2

Autorizácia elektronického dokumentu

Dokument autorizoval: JUDr. Silvia Bellerová OPRÁVNENIE 1014 Zástupca riaditeľa odboru
Oprávnenie: Oprávnenie 1014, Zástupca riaditeľa 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: 31.03.2026 12:46:33 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky: 31.03.2026 10:46:51 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje: 19646/25391/2026/19.1.2

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotovil: JUDr. Silvia Bellerová
Funkcia alebo pracovné zaradenie: Vedúci oddelenia
Označenie orgánu verejnej moci: Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
IČO: 54669464
Dátum vytvorenia doložky: 31.03.2026
Podpis a pečiatka: