

Advokátska kancelária Mgr. Miroslav Pavlík

Mgr. Miroslav Pavlík, advokát
zapísaný v zozname advokátov SAK pod č. 7127
Podjavorinskej 1922/9
915 01 Nové Mesto nad Váhom

Tel.: +421 904 894 929
Email: pavlik@akpavlik.sk
IČO: 42 378 311 DIČ: 1080447379

Mesto Nové Mesto nad Váhom

Čsl. armády 1
915 01 Nové Mesto nad Váhom

Číslo spisu: NMnV/386/2026/1868-Tr

V Novom Meste nad Váhom, dňa 12.05.2026

Vec: Odvolaie proti Rozhodnutiu o zastavení konania o umiestnení stavby zo dňa 09.04.2026

Dňa 28.04.2026 bolo spoločnosti DEC Property s.r.o., so sídlom Malinovského 1242/26, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, IČO: 50 176 218 (ďalej aj ako „navrhovateľ“), doručené v konaní vedenom na Meste Nové Mesto nad Váhom pod číslom spisu **NMnV/386/2026/1868-Tr**, Rozhodnutie o zastavení konania o zmene rozhodnutia o umiestnení stavby – súbor stavieb "Obytná zóna UNITAS v Novom Meste nad Váhom" zmena umiestnenia stavebného objektu : SO 04 RD-01 (Rodinný dom) na pozemku reg. KNC parc.č.65/4, kat. územie Nové Mesto nad Váhom, v meste Nové Mesto nad Váhom na nový návrh umiestnenia inžinierskej stavby: „*Plochy statickej dopravy*“ na novovytvorenom pozemku reg. KNC parc.č.65/25 (oddelený z pôvodného pozemku KNC parc.č.65/4), kat. územie Nové Mesto nad Váhom (ďalej aj ako „Rozhodnutie“), a to v nadväznosti na ustanovenie §35 ods.3 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Prostredníctvom tohto podania navrhovateľ cestou právneho zástupcu **podáva v zákonom stanovenej lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia odvolanie proti Rozhodnutiu na tomto skutkovom a právnom základe:**

V nadväznosti na odôvodnenie vyššie uvedeného Rozhodnutia je potrebné uviesť, že správny orgán uviedol, že „*Počas konania o zmene územného rozhodnutia stavby: „Obytná zóna UNITAS“ podanej spol. DEC Property s.r.o. dňa 20.2.2023 a už začatom konaní o zmene územného rozhodnutia stavby: „Obytná zóna UNITAS“ podanej pôvodným navrhovateľom spol. UNITAS s.r.o dňa 17.08.2022, vznikli pochybnosti vo veci právneho nástupníctva voči vydanému, právoplatnému rozhodnutiu na stavbu: „Obytná zóna UNITAS“ pre spol. DEC Property, ako nového vlastníka pozemku parc.č.65/4 a tiež pochybnosti v časovej následnosti vo vzťahu dvoch začatých konaní o zmene územného rozhodnutia viažúce sa k tej istej stavbe- „Obytná zóna UNITAS“..“*

Ďalej správny orgán v odôvodnení rozhodnutia uviedol, že „*Na základe nových skutočností stavebný úrad vyzval navrhovateľa spol. DEC Property s.r.o. dňa 09.12.2024, číslo sp. A/2024/00049-1/Tr na doplnenie predloženého návrhu a určil lehotu na doplnenie chýbajúcich podkladov:*

1) doložiť doklad preukazujúci právne nástupníctvo k predmetu týkajúceho sa uvedeného územného rozhodnutia podľa ust. § 40 ods.3 stavebného zákona a preukázanie plnenia požiadaviek právneho vzťahu k pozemku, na ktorom má byť navrhovaná stavba (zmena) umiestnená

2) *stanovisko dotknutého orgánu – cestného správneho orgánu na úseku miestnych a účelových komunikácií k dopravnému napojeniu pozemku s návrhom umiestnenia stavby – „Plochy statickej dopravy“ k pozemnej komunikácii.“*

Vzhľadom na uvedené, správny orgán rozhodol tak, že Rozhodnutím konanie vedené pod č. NMnV/386/2026/1868-Tr zastavil, nakoľko navrhovateľ neodstránil uvedené nedostatky, nemá splnenú zákonnú povinnosť pre umiestnenie stavby - zabezpečenú statickú dopravu, pričom pri rozhodnutí aplikoval § 35 ods. 3 Stavebného zákona.

Z uvedenými dôvodmi podľa nášho názoru nie je možné súhlasiť.

V prvom rade dávame do pozornosti správny orgán vo svojom rozhodnutí poukazuje na nepredloženie právneho nástupníctva navrhovateľa vo vzťahu k rozhodnutiu na stavbu: „Obytná zóna UNITAS“ vo vzťahu k využitiu pozemku parc.č.65/4, resp. k novovytvorenému pozemku reg. KNC parc.č.65/25 (oddelený z pôvodného pozemku KNC parc.č.65/4), na ktorom má byť realizované umiestnenie inžinierskej stavby: „Plochy statickej dopravy“.

Z podania navrhovateľa vo veci samej je zrejmé, že cieľom jeho návrhu je od počiatku vydanie rozhodnutia, na základe ktorého bude môcť na novovytvorenom pozemku reg. KNC parc.č.65/25, ktorý vznikol oddelením z pôvodného pozemku KNC parc.č.65/4 umiestniť stavbu „Plochy statickej dopravy“. Poukazujeme pri tom aj na skutočnosť, že samotné konanie vo veci samej bolo začaté vo vzťahu ku skutočnosti, že navrhovateľ mal záujem túto stavbu využívať ako plochu statickej dopravy pre stavbu "Polyfunkčná budova" (novostavba), stavebné objekty: SO 01 Polyfunkčná budova, SO 02 Parkovisko (ďalej len "stavba") na pozemkoch register "C" parc. č. 84, 85/1, 85/2, 220/1, 65/4, 64/1, ktorej umiestnenie je predmetom konania vedeného na identickom stavebnom úrade pod č. NMnV/368/2026/1846-Tr.

Preto podľa nášho názoru počas celého priebehu správneho konania správny orgán nepostupoval v súlade s ustanovením § 19 zákona č. 71/1967 o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, podľa ktorého sa podanie posudzuje podľa jeho obsahu. Z uvedeného vyplýva, že z pohľadu správneho konania ide o dôležité interpretačné pravidlo, ktorého zmyslom je posúdiť podanie tak, aby jeho výklad zodpovedal skutočnej vôli účastníka konania (navrhovateľa) v čase urobenia tohto úkonu, v danom prípade teda aj v nadväznosti uvedené umiestnenie stavby "Polyfunkčná budova" (novostavba), stavebné objekty: SO 01 Polyfunkčná budova, SO 02 Parkovisko (ďalej len "stavba"). Pri posudzovaní procesného úkonu účastníka konania podľa jeho obsahu nemôže správny orgán určitému úkonu dávať iný význam, než ktorý zodpovedá obsahu úkonu, jeho vnútornej skladbe, logike, zvolenej argumentácii, v úkone použitým výrazovým prostriedkom a celkovému zmyslu úkonu účastníka. Ak nastane situácia, pri ktorej je potrebné skúmať otázku, či existuje rozpor medzi prejavom účastníka urobeným v úkone a jeho vôľou, je potrebné akcentovať objektívne hľadisko, pričom týmto hľadiskom je práve zamýšľaný účel pozitívneho rozhodnutia správneho orgánu podľa návrhu účastníka konania (navrhovateľa).

Z pohľadu administratívneho konania podľa nášho názoru nebolo potrebné meniť rozhodnutia o umiestnení stavby – súbor stavieb "Obytná zóna UNITAS v Novom Meste nad Váhom" v časti umiestnenia stavebného objektu : SO 04 RD-01 (Rodinný dom) na pozemku reg. KNC parc.č.65/4, ale rozhodnúť.

Z uvedeného dôvodu sa správny orgán nemal zaoberať právnym nástupníctvom podľa ustanovenia § 40 ods. 3 stavebného zákona. Z uvedeného dôvodu postup správneho orgánu v tejto časti nepovažujeme za zákonný. Zároveň je však potrebné zdôrazniť aj skutočnosť, že odôvodnenie

Rozhodnutia neobsahuje skutkovú a právnu argumentáciu správneho orgánu, na základe ktorého by bolo možné dospieť k záveru o potrebe preukázania nástupníctva, resp. vysvetlenia skutočnosti, prečo navrhovateľ ako vlastník predmetného pozemku nie je právnym nástupcom a nemôže sa domáhať umiestnenia stavby tak, ako sa tohto domáhal v uvedenom návrhu.

Druhým dôvodom pre zamietnutie návrhu navrhovateľa bola absencia stanoviska dotknutého orgánu – cestného správneho orgánu na úseku miestnych a účelových komunikácií k dopravnému napojeniu pozemku s návrhom umiestnenia stavby – „Plochy statickej dopravy“ k pozemnej komunikácii. Na tomto mieste dávame do pozornosti skutočnosť, že podľa nášho názoru mal správny orgán zabezpečiť toto stanovisko a podľa našich vedomostí je zároveň toto stanovisko aj súčasťou administratívneho spisu.

Ide o stanovisko Mesta Nové Mesto nad Váhom zo dňa 12.10.2022 zn. RDMK-166/2022-32784. K vydaniu tohto stanoviska boli riadne predložené všetky potrebné doklady zo strany navrhovateľa, a teda máme za to, že toto stanovisko bolo riadne vydané aj na podklade Stanoviska Okresného riaditeľstva PZ, Okresný dopravný inšpektorát č. ORPZ-NM-ODI1-212-001/2022-ING zo dňa 19.09.2022, na základe čoho ho považujeme za záväznú a nemennú. Ak uvedené stanovisko nie je dostatočné, zdôrazňujeme, že táto skutočnosť v odôvodnení Rozhodnutia absentuje. V odôvodnení Rozhodnutia absentuje primárne skutočnosť, prečo je potrebné takéto stanovisko dotknutého orgánu zabezpečiť, resp. ktorý orgán v danom prípade je ten dotknutý orgán, čo považujeme za elementárne skutkové okolnosti, ktoré správny orgán mal v Rozhodnutí uviesť.

Máme za to, že takto odôvodnené rozhodnutie je nepreskúmateľné, pričom nepreskúmateľnosť rozhodnutia zakladá jeho nezákonnosť.

Podľa § 47 ods. 1 prvej vety správneho poriadku rozhodnutie musí obsahovať výrok, odôvodnenie a poučenie o odvolaní. 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 vyjadrenia k podkladom rozhodnutia.

V tejto súvislosti uvádzame, že podľa nášho názoru stavebný úrad ako prvostupňový správny orgán nedostatočným spôsobom odôvodnil Rozhodnutie, a teda nereflektuje právne požiadavky vyplývajúce z ustanovenia § 47 ods. 3 správneho poriadku.

V nadväznosti na vyššie uvedené skutkové zistenia uvedené v odôvodnení Rozhodnutia uvádzame, že odôvodnenie má podľa nášho názoru zahŕňať a hodnotiť všetky skutočnosti, ktoré boli podkladom pre výrok rozhodnutia, podávať celkový prehľad o priebehu konania, reagovať na pripomienky, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania. Medzi výrokom a odôvodnením musí byť logická zhoda, skutkový stav musí byť zistený čo najúplnejšie, čo nakoniec uvádza aj samotný správny orgán v napadnutom rozhodnutí a odôvodnenie rozhodnutia tak musí byť presvedčivé, čo v tomto prípade absentuje. Zároveň jednotlivé časti, resp. dôvody rozhodnutia, musia byť usporiadané v rámci logického a systematického celku. Právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia zodpovedá ústavnému i zákonnému rámcu. Nevyžaduje sa síce, aby na každú zistenú skutočnosť alebo každý argument navrhovateľa bola daná odpoveď v odôvodnení rozhodnutia, ale ak ide o skutočnosť alebo argument, ktoré sú pre rozhodnutie podstatné, musí sa s nimi správny orgán náležite vysporiadať v odôvodnení rozhodnutia. Osoby dotknuté rozhodnutím majú právo na také odôvodnenie rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom konania. Absencia takéhoto odôvodnenia má za následok

nepreskúmateľnosť rozhodnutia. Vzhľadom na uvedené a vzhľadom na obsah napadnutého rozhodnutia sme toho názoru, že správny orgán sa nedostatočne vysporiadal s nami tvrdenými skutočnosťami a okolnosťami vyplývajúcimi z administratívneho spisu, rovnako z vykonaného dokazovania, v dôsledku čoho trpí Rozhodnutie vadou nepreskúmateľnosti, ktorú je v tomto prípade možné odstrániť zrušením Rozhodnutia a opätovným prejednaním veci.

Na základe vyššie uvedených skutočností **navrhujeme, aby o tomto odvolaní proti rozhodnutiu Mesta Nové Mesto nad Váhom číslo spisu NMnV/386/2026/1868-Tr zo dňa 09.04.2026 bolo rozhodnuté Úradom pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Trenčín, Oddelenie štátnej stavebnej správy, ako príslušným odvolacím orgánom tak, že tento predmetné rozhodnutie v súlade s ustanoveniami § 59 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov zruší a vec vráti na ďalšie konanie.**

S pozdravom,

.....
DEC Property s.r.o.
Ing. Jarmila Vrbová, konateľ
zast. **Mgr. Miroslav Pavlík, advokát**

Príloha:

- Plnomocenstvo
- Stanovisko Mesta Nové Mesto nad Váhom zo dňa 12.10.2022 zn. RDMK-166/2022-32784