



Mesto Hlohovec  
M. R. Štefánika 1  
920 01 Hlohovec  
www.hlohovec.sk

č. MSUHC/36748/2025/128/HLAG

v Hlohovci 18.06.2025

### Odbor výstavby

Referát stavebného poriadku a štátneho fondu rozvoja bývania

Vybavuje: Ing. G. Hlavnová

č.tel.: 0948 071 659

### Vec

#### Upovedomenie o podaní odvolania a žiadosť o vyjadrenie – verejnou vyhláškou

Mesto Hlohovec ako príslušný správny orgán podľa § 119 ods.1 zák.č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení účinnom do 31.marca 2024 (ďalej len „stavebný zákon“) a na základe určenia Okresného úradu Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky, s poukazom na ustanovenie § 84 zákona č. 25/2025 Z. z. stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov,

upovedomuje účastníkov konania vo veci návrhu o využití územia a umiestnení stavby „**Obchodná Galéria ARDIS Hlohovec**“, na pozemkoch par. reg. „C“ č. 2641/7 k. ú. Leopoldov, a par. reg. „C“ č. 2663/40, k. ú. Šulekovo, vlastníci pozemkov sú zapísaní na listoch vlastníctva č. 3050, k. ú. Leopoldov, č. 3112, k. ú. Šulekovo, stavebníka **ARDIS ZH, s. r. o., Krížna 13, 965 01 Žiar nad Hronom, IČO: 51259141,**

že dňa 13.06.2025 bolo doručené elektronickou poštou na Mesto Hlohovec odvolanie p. Ing. Mariána Svíbu, bytom Kruhová 8, 920 01 Hlohovec, v zastúpení advokátskou kanceláriou: AdvokAAt advokátska kancelária s.r.o., Pri habánskom mlyne 16, 811 04 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO: 52998215, ako vlastníka pozemku par. reg. „C“ č. 2663/11, k. ú. Šulekovo, proti rozhodnutiu Mesta Hlohovec č. MSUHC/32252/2025/128/HLAG zo dňa 07.05.2025, ktorého kópia je prílohou tohto upovedomenia.

Zároveň Mesto Hlohovec **vyzýva účastníkov konania** v zmysle § 56 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, aby sa k tomuto odvolaniu vyjadrili, v prípade, ak pokladajú za nutné sa k danému odvolaniu vyjadríť. Vyjadrenie môžu účastníci konania zaslať Mestu Hlohovec písomne najneskôr **do 7 dní odo dňa doručenia tejto výzvy**, alebo ho v tejto lehote môžu uviesť osobne do zápisnice na Mestskom úrade v Hlohovci.

Mgr. Ivan Baranovič, MPH  
primátor mesta Hlohovec

**Príloha:** Odvolanie proti rozhodnutiu č. MSUHC/32252/2025/128/HLAG

Toto upovedomenie má povahu verejnej vyhlášky podľa § 26 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov a v súlade s § 36 ods. 4 stavebného zákona. Upovedomenie musí byť vyvesené 15 dní na úradnej tabuli príslušnej obce, resp. iným spôsobom v mieste obvyklým. Za deň doručenia sa pokladá posledný deň vyvesenia tohto upovedomenia. Po uplynutí lehoty určenej na vyvesenie žiadame túto vyhlášku zaslať späť na vyššie uvedenú adresu s vyznačením uvedených údajov.

**Vyvesené dňa:**

--

**Zvesené dňa:**

--

Pečiatka a podpis zodpovedného pracovníka:

**Upovedomenie sa doručí:**

1. Verejnou vyhláškou sa upovedomenie doručí stavebníkom, ostatným účastníkom konania, t. j. osobám, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom, na ktorých sa stavba realizuje, vlastníkom dotknutých, susedných nehnuteľností,
2. Mesto Hlohovec, úradná tabuľa,
3. Mesto Hlohovec, webové sídlo (<http://www.hlohovec.sk/>),
4. Mesto Leopoldov, úradná tabuľa,

**Na vedomie:**

1. ARDIS ZH, s. r. o., Krížna 13, 965 01 Žiar nad Hronom, IČO: 51259141, č. MSUHC/36748/1/2025/**128**/HLAG, Elektronicky (ÚPVS) DVR+fikcia,
2. ARDIS, a. s., Krížna 13, 965 01 Žiar nad Hronom, IČO: 36056189, č. MSUHC/36748/2/2025/**128**/HLAG, Elektronicky (ÚPVS) DVR+fikcia,
3. Dano Michaela, Limbašská cesta 3217/5, 902 01 Pezinok – Myslenice, č. MSUHC/36748/3/2025/**128**/HLAG,
4. Péntzes Elvira, Kostolná pri Dunaji 47, 903 01 Kostolná pri Dunaji, č. MSUHC/36748/4/2025/**128**/HLAG,
5. Anghely Jozef, Školská 737/73, 925 22 Veľké Úľany, č. MSUHC/36748/5/2025/**128**/HLAG,
6. UNICO Invest SK s. r. o., Pestovateľská 2/134, 821 04 Bratislava, IČO: 45459584, č. MSUHC/36748/6/2025/**128**/HLAG, Elektronicky (ÚPVS) DVR+fikcia,
7. Mesto Leopoldov, IČO: 00312703, Hlohovská cesta 104/2, 920 41 Leopoldov, č. MSUHC/36748/7/2025/**128**/HLAG, Elektronicky (ÚPVS) DVR+fikcia.

**AdvokAAAt advokátska kancelária s.r.o.**

**Sídlo: Pri Habánskom mlyne 16, 811 04 Bratislava - mestská časť Staré Mesto**

**Email: plunar.ba@advokati.sk; tel.: + 421 905701968, IČO: 52 998 215**

**JUDr. & Mgr. Jaroslav Plunár, advokát a konateľ**

---

**Mesto Hlohovec**

**Mestský úrad v Hlohovci**

**M. R. Štefánika 1**

**920 01 Hlohovec**

Sp. zn.: **MSUHC/32252/2025/128/HLAG**

V Bratislave, dňa 13.06.2025

**Odvolateľ:**           **Ing. Marián Svíba**

Narodený: .

Trvale bytom: Kruhová 3462/8, 920 01 Hlohovec

(ďalej len „odvolateľ“ alebo „klient“)

**Zastúpený:**           **AdvokAAAt advokátska kancelária s.r.o.**

Sídlo: Pri Habánskom mlyne 16, 811 04 Bratislava - Staré Mesto

IČO: 52 998 215

---

**Vec: Odvolanie podľa ustanovenia § 53 a násl. Správneho poriadku proti rozhodnutiu č. MSUHC/32252/2025/128/HLAG zo dňa 07. 05. 2025.**

**I.**

Dňa 12.06.2025 sme prevzali plnomocenstvo od klienta: Ing. Marián Svíba, narodeného: trvale bytom: Kruhová 3462/8, 920 01 Hlohovec (ďalej len „odvolateľ“ alebo „klient“) na zastupovanie klienta vo veci podania odvolania proti rozhodnutiu mesta Hlohovec č. MSUHC/32252/2025/128/HLAG zo dňa 07. 05. 2025 a zastupovania v správnom konaní.

**Dôkaz:** Plnomocenstvo zo dňa 12.06.2025

## II.

Marián Svíba, narodený [redacted], bydliskom Kruhová 8, 920 01 Hlohovec, Slovenská republika (ďalej len „Odvolaateľ“) v zastúpení a prostredníctvom advokátskej kancelárie AdvokAAAt advokátska kancelária s.r.o., v ktorej mene koná advokát JUDr. Jaroslav Plunár, týmto v súlade s ustanovením § 53 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Správny poriadok“) podáva odvolanie proti rozhodnutiu mesta Hlohovec (ďalej len „Mesto“) č. MSUHC/32252/2025/128/HLAG zo dňa 07. 05. 2025 (ďalej len „Rozhodnutie“).

Mesto Hlohovec ako príslušný stavebný úrad podľa § 119 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení účinnom do 31. 3. 2024 (ďalej len „**Stavebný zákon**“) na základe návrhu stavebníka: obchodnej spoločnosti ARDIS ZH, s. r. o., Krížna 13, 965 01 Žiar nad Hronom, IČO: 51259141 (ďalej len „**Stavebník**“) vydalo Rozhodnutie, ktorým rozhodlo o využití územia a umiestnení stavby: „Obchodná Galéria ARDIS Hlohovec“.

Mesto v rámci Rozhodnutia uviedlo charakter a umiestnenie stavby, pričom navrhovaný objekt obchodnej galérie má byť podľa uvedeného opisu široko sortimentová predajňa nepotravinového tovaru, ktorá sa má skladať z troch samostatných objektov v podobe železobetónových montovaných skeletov (ďalej len „**Stavba**“).

V súlade s textom Rozhodnutia má byť Stavba napojená na jestvujúce inžinierske siete (vodovod, el. energia, kanalizácia, slaboprúd).

Záverom Mesto v Rozhodnutí uvádza, že Rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky podľa ustanovenia § 42 ods. 2 Stavebného zákona v spojení s ustanovením § 139 ods. 3 písm. b) Stavebného zákona, na základe ktorého Mesto v Rozhodnutí uvádza, že predmetnú stavbu považuje za stavbu zaradenú ako líniovú stavbu.

## Článok III.

### Odvolacie dôvody

Odvolaateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – pozemku par. reg. „C“ č. 2663/11, k. ú. Šulekovo, obec Hlohovec zapísaného na liste vlastníctva č. 5446 (ďalej len „**Pozemok odvolaťa**“), na ktorom sa nachádzajú jestvujúce inžinierske siete a ktorý zároveň susedí s pozemkom par. reg. „C“ 2663/20, k. ú. Šulekovo, obec Hlohovec, na ktorom má byť podľa textu Rozhodnutia realizované napojenie na cestu.

Odvolaateľ v postavení účastníka konania podľa ustanovenia § 14 ods. 1 Správneho poriadku, vychádzajúc zo skutočnosti, že právom chránené záujmy Odvolaťa boli vydaným

Rozhodnutím dotknuté, vzhľadom na pozíciu Odvolateľa ako vlastníka susedného pozemku k pozemkom, ktoré sú predmetom Rozhodnutia, vyjadruje svoj nesúhlas s Rozhodnutím v nasledujúcich bodoch.

**Ad I** – Odvolateľ poukazuje vo vzťahu k avizovanému napojeniu na cestu v zmysle Rozhodnutia, že na základe vymedzených parciel, ktoré majú slúžiť k napojeniu na cestu v súvislosti s umiestnením Stavby a jej realizáciou je možné dôvodne predpokladať, že pri realizácii Stavby bude Stavebník využívať Pozemok odvolateľa, pretože z hlavnej cesty smerom k pozemku určenému pre napojenie na cestu podľa Rozhodnutia je možné priamo prejsť len cez Pozemok odvolateľa. Odvolateľ v tejto súvislosti konštatuje, že so Stavebníkom nemá uzatvorenú žiadnu dohodu o spôsobe a podmienkach využitia Pozemku odvolateľa a takisto konštatuje, že Stavebník nemá doposiaľ na Pozemku odvolateľa zriadené vecné bremeno, ktoré by mu umožňovalo predmetný pozemok užívať v rozsahu, v akom by to bolo potrebné v kontexte skutočností uvedených v Rozhodnutí.

**Ad II** – Odvolateľ poukazuje vo vzťahu k avizovanému napojeniu na existujúce inžinierske siete, že predmetné inžinierske siete príslušné k danej lokalite sa nachádzajú na Pozemku odvolateľa. Odvolateľ poukazuje na skutočnosť, že Stavebník aktuálne nemá uzatvorenú žiadnu dohodu o spôsobe a podmienkach využitia inžinierskych sietí na Pozemku odvolateľa a takisto konštatuje, že Stavebník nemá doposiaľ na Pozemku odvolateľa zriadené vecné bremeno, ktoré by upravovalo práva Stavebníka vo vzťahu k inžinierskym sieťam nachádzajúcim sa na Pozemku odvolateľa.

Inak povedané, aktuálne nejestvuje právna skutočnosť, ktorá by oprávňovala Stavebníka (i) na umiestnenie a vybudovanie stavby - cestnej komunikácie a všetkých jej súčastí (najmä odvodnenie a dopravné značenie) na povrchu, nad a pod povrchom Pozemku odvolateľa a s tým súvisiacich terénnych úprav, úprav pôdy a jej porastu, (ii) na prechod osobami a prejazd motorovými vozidlami, vrátane nákladných zásobovacích vozidiel a stavebných mechanizmov bez akýchkoľvek obmedzení cez Pozemok odvolateľa a cez spevnené plochy postavené na Pozemku odvolateľa, (iii) zriaďovať, ukladať, viesť, realizovať výstavbu a užívať inžinierske siete (plyn, voda, kanalizácia, elektrina) na povrchu, nad a pod povrchom Pozemku odvolateľa a s tým súvisiacich terénnych úprav, úprav pôdy a jej porastu, (iv) vstupovať a prechádzať osobami, vrátane tretích osôb, a na vjazd a prejazd technickými zariadeniami a dopravnými prostriedkami na Pozemku odvolateľa za účelom prevádzkovania, užívania, údržby, výmeny, zmien a opráv inžinierskych sietí (plyn, voda, kanalizácia, elektrina) alebo odstránenia inžinierskych sietí (plyn, voda, kanalizácia, elektrina).

Mesto sa v rámci Rozhodnutia nezoberalo skutočnosťami akým spôsobom a na základe akého podkladu, resp. právneho úkonu bude môcť Stavebník napojenie Stavby na cestu a na inžinierske siete uskutočniť, pričom Rozhodnutie v tomto kontexte neobsahuje ani žiaden opis či vyjadrenie k spôsobu a okolnostiam za akých sa majú predmetné úkony reálne vykonať. Stavebník nedoložil žiaden doklad preukazujúci a verifikujúci akékoľvek oprávnenie v súvislosti s napojením sa na inžinierske siete, či využívania cesty vedúcej k pozemkom Stavby. Odvolateľ tiež konštatuje, že Stavebník sa doposiaľ žiadnym spôsobom nepokúšal o získanie vyjadrenia alebo o uzatvorenie dohody s Odvolateľom v predmetnej veci.

**Ad III** – Odvolateľ poukazuje na skutočnosť, že vydané Rozhodnutie je *contra legem*, teda v rozpore s príslušnými právnymi predpismi, a to v kontexte doručovania, resp. oznámenia Rozhodnutia verejnou vyhláškou v zmysle Stavebného zákona s odkazom na definíciu líniovej stavby, nakoľko Stavba *per se* nespĺňa zákonnú definíciu líniovej stavby.

Podľa ustanovenia § 42 ods. 2 Stavebného poriadku sa verejnou vyhláškou oznámi územné rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby a v odôvodnených prípadoch aj o umiestnení zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj rozhodnutie o využití územia, ak sa týka rozsiahleho územia. Ďalej podľa ustanovenia § 139 ods. 3 Stavebného zákona sú líniovými stavbami na účely tohto zákona najmä ropovody, plynovody, produktovody, teplovody, diaľnice, cesty a miestne komunikácie, stavby dráh, podzemné a nadzemné vedenia rozvodu elektriny, vodovodné a kanalizačné rady, ochranné hrádze, plavebné a derivačné kanály, vedenia elektronickej komunikačnej siete, letiská a heliporty, prístavy.

Vychádzajúc z litery príslušného zákona prichádza opísaný spôsob doručovania do úvahy len pri vyššie vymedzenom okruhu stavieb, pri ktorých je spravidla objektívny dôvod na vylúčenie individuálneho doručovania písomného vyhotovenia rozhodnutia. Vzhľadom na to, že Rozhodnutie sa netýkalo výhradne umiestnenia líniovej stavby v zmysle relevantnej zákonnej definície, ale týkalo sa pozemnej stavby, konkrétne obchodnej galérie s funkcionalitou široko sortimentovej predajne nepotravinového tovaru, nemožno na takúto stavbu v žiadnom prípade hľadieť ako na líniovú stavbu.

V rámci Nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky, **sp. zn. III. ÚS 12/2019** Ústavný súd Slovenskej republiky konštatuje, že, cit.: „Líniová stavba je jednoznačne definovaná, nejedná sa o neurčitý pojem, ktorý by dával možnosť rôzneho výkladu alebo možnosť na správnu úvahu pre správny orgán.“



Mesto vo svojom postupe nesprávne aplikovalo ustanovenie Stavebného zákona, keď Stavbu subsumovali pod definíciu líniovej stavby, na základe čoho vykonali doručovanie rozhodnutia formou verejnej vyhlášky.

Odvolateľ na základe všetkých vyššie uvedených faktov a poskytnutej argumentácie má za to, že s poukazom na tretí bod tejto časti tohto odvolania boli Rozhodnutím porušené jeho práva, konkrétne právo na súdnu a inú právnu ochranu vo forme práva domáhať sa zákonom ustanoveným postupom svojho práva na nezávislom a nestrannom súde a v prípadoch ustanovených zákonom na inom orgáne Slovenskej republiky. Nakoľko Mesto nepostupovalo v súlade so zákonom a neoprávnene sa rozhodlo Rozhodnutie doručovať formou verejnej vyhlášky, nebol Odvolateľ včas informovaný ako dotknutý subjekt o obsahu predmetného Rozhodnutia, čím bol ukrátený o lehotu, v rámci ktorej mohol využiť svoje zákonné právo vo forme práva na podanie odvolania voči Rozhodnutiu. Odvolateľ sa o Rozhodnutí dozvedel náhodou, a to v čase, keď už plynula lehota na podanie odvolania, čo absolútne odporuje zásadám procesného konania a zabezpečeniu právnej ochrany. Miera možnosti právnej ochrany zákonom chránených záujmov tak bola takýmto konaním Mesta značne zúžená a obmedzená, pretože zostávajúca lehota neposkytovala dostatok času na preštudovanie Rozhodnutia a prípravu odvolania.

Okrem vyššie avizovaného porušenia základných práv Odvolateľa je potrebné ďalej konštatovať, že využívanie Pozemku odvolateľa v súvislosti s budúcou realizáciou Stavby môže neúmerne zaťažiť a obmedziť riadne užívanie Pozemku odvolateľa, a teda bude takéto konanie v rozpore s jeho vlastníckymi právami garantovanými všeobecne záväznými právnymi predpismi. Rovnaký dôsledok môže mať aj akákoľvek manipulácia s inžinierskymi sieťami na Pozemku odvolateľa bez jeho vedomia.

Odvolateľ pred záverom uvádza, že Mesto sa v Rozhodnutí dostatočne nevysporiadalo s otázkou, či umiestnením Stavby nie sú ohrozené či už priamo alebo nepriamo práva a oprávnené záujmy fyzických osôb, resp. vlastníkov susedných pozemkov. Odvolateľ upozorňuje aj na absenciu verejného záujmu v zmysle zákona, nakoľko ide v tomto prípade o záujem súkromný, ktorý nemôže byť preferovaný na úkor práv iných osôb.

#### **Článok IV**

##### **Návrh rozhodnutia**

Záverom Odvolateľ navrhuje Rozhodnutie zrušiť a vec vrátiť na nové prejednanie vo veci z dôvodu zrejmej protiprávneho konania správneho orgánu a z neho plynúceho ohrozenia,

resp. porušenia zákonom chránených záujmov fyzickej osoby Odvolateľa, pričom sa bude príslušný prvostupňový správny orgán pridŕžiavať príslušných právnych noriem.

S úctou,

Kvalifikovaný elektronický podpis advokáta

---

Ján Svíba, odvolateľ

V z. AdvokAAt advokátska kancelária s.r.o.

V z. JUDr. Mgr. Jaroslav Plunár, konateľ a advokát

*Príloha: Plnomocenstvo*