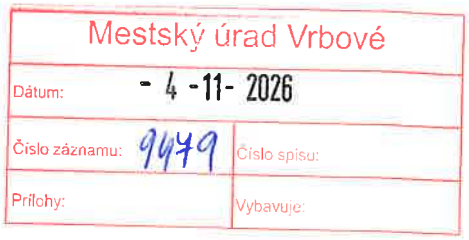
Odvolací orgán:
Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Trnava
Ulica Piešťanská 8188/3
917 01 Trnava

Doručované prostredníctvom prvostupňového orgánu:
MESTSKÝ ÚRAD VRBOVÉ
Spoločný stavebný úrad samosprávy
Ulica gen. M. R. Štefánika 15/4
922 03 Vrbové



VEC: ODVOLANIE A SÚHRNNÉ NÁMIETKY ÚČASTNÍKOV KONANIA

proti Stavebnému povoleniu Mesta Vrbové č. 1626/9377/2026/SP-Bol zo dňa 23.10.2026

- **Stavba:** „Obytný súbor 50 bj + inžinierske siete", SO 03 Bytový dom Zelený domov č. 2
- **Stavebník:** Real Market Development, s.r.o., Starorímska 2, 851 10 Bratislava, IČO: 46595961

Týmto ako účastníci stavebného konania a vlastníci dotknutých/susediacich nehnuteľností v k. ú. Vrbové podávame v zákonnej lehote toto ODVOLANIE a SÚHRNNÉ NÁMIETKY voči vyššie uvedenému stavebnému povoleniu z nasledujúcich dôvodov:

---

1. Nezákonnosť vydania rozhodnutia o zmene stavby pred dokončením bez fyzického započatia stavby a pri zmene podmienok v čase

Kategoricky namietame postup stavebného úradu, ktorý vydal rozhodnutie o zmene stavby pred dokončením napriek tomu, že s výstavbou druhej bytovky (SO 03) sa fyzicky vôbec nezačalo. Není možné vydať stavebné povolenie „rozhodnutie o zmene stavby pred dokončením...", keď žiadna stavba nie je započatá. Ak by malo ísť o „zmenu" pôvodného stavebného povolenia, na ktoré sa toto napadnuté rozhodnutie o zmene stavby odvoláva, takéto odvolanie sa nie je možné nielen preto, že sa so stavbou nezačalo, ale vzhľadom na časový odstup sa úplne zmenili podmienky pre realizáciu takejto stavby oproti podmienkam v čase vydania pôvodného stavebného povolenia. Takýmto postupom sa zároveň stavebný úrad vyhol resp. pokúsil sa obísť ustanovenia o doručovaní a pod., pričom napríklad už len okruh dotknutých účastníkov sa oproti minulosti výrazne zmenil.

2. Zavádzajúce tvrdenie o verejnom záujme (mestské nájomné byty) vs. komerčný charakter stavby

Kategoricky namietame tvrdenia Mesta Vrbové / Stavebného úradu, ktorými sa pred verejnosťou a účastníkmi konania odôvodňuje schválenie zmeny stavby pred jej dokončením tvrdením, že ide o „mestské nájomné byty".

- Z vydaného stavebného povolenia č. 1626/9377/2026/SP-Bol zo dňa 23.10.2026 jednoznačne vyplýva, že stavebníkom je výlučne súkromná komerčná spoločnosť Real Market Development, s.r.o.
- Predmetom povolenia je komerčný bytový dom s 20 bytovými jednotkami (13x 2-izbové, 7x 3-izbové) určenými na komerčný predaj do osobného vlastníctva.
- Rozhodnutie neobsahuje žiadny záväzok, zmluvu či podmienku, že by malo prebiehať odovzdanie bytov do ownershipu/správy Mesta Vrbové. Stavebný úrad týmto zavádzajúcim tvrdením nadradil súkromný komerčný záujem developera nad práva obyvateľov.

3. Absencia náhradných parkovacích miest a nezákonnosť doručovania iba verejnou vyhláškou

Stavebný úrad a stavebník hrubo zasahujú do užívacích a vlastníckych práv dotknutých obyvateľov (najmä dotknutých vlastníkov ako Jozef Cyprich, Monika Grečmalová na parc. č. 1052/83 a ďalších obyvateľov bytového domu č. 1 na Pribinovej ulici).

- Stavebný úrad ani stavebník dotknutým vlastníkom nepovolili ani neoznámili žiadne adekvátne náhradné parkovacie miesta za zrušené alebo obmedzené plochy.
- Považujeme za nezákonné, ak Stavebný úrad doručoval oznámenia a rozhodnutia dotknutým účastníkom konania iba vyvesením na úradnej tabuli (verejnou vyhláškou). Podľa správneho poriadku a stavebného zákona, ak sa konanie priamo dotýka konkrétnych vlastníkov susediacich nehnuteľností a ich užívateľských/vlastníckych práv, Stavebný úrad mal povinnosť doručovať písomnosti do vlastných rúk. Vyvesenie na úradnej tabuli je v takomto priamom zásahu do práv nedostatočné a spôsobuje odopretie práva na riadnu obranu a účastníctvo v konaní.

4. Zásah do vlastníckych práv a absencia právneho titulu k pozemkom

Namietame možný neoprávnený zásah do vlastníckych práv a absenciu právneho titulu k susediacim pozemkom (najmä parc. č. 1052/83). V prípade, ak projektovaná stavba, jej presahy, balkóny, rímsy či previsy zasahujú do vzdušného priestoru nad touto parcelou, stavebný úrad nemohol povoliť stavbu bez výslovného písomného súhlasu vlastníkov pozemku alebo zriadenia vecného bremena.

5. Ohrozenie dopravy, prístupu a dopravnej infraštruktúry

Navrhovaná stavba hrubo obmedzuje a priamo ohrozuje prístup vlastníkov k existujúcim parkovacím miestam a prístupovým komunikáciám k nášmu bytovému domu (parc. č. 1052/8). Zdôrazňujeme, že skutočná prístupová komunikácia / cesta k nášmu bytovému domu (parc. č. 1052/8) je **mestská parcela č. 1052/6** (výlučné vlastníctvo Mesta Vrbové v podiele 1/1). Naproti tomu parcela č. 1052/54 (označená ako Pribinova ulica) a okolité parcely č. 1052/53 a 1052/55 sú v súčasnosti len trávnaté plochy vo vlastníctve developera. Kategoricky namietame, že navrhovaná výstavba, stavebná činnosť a organizácia staveniska na parcelách developera neprípustne ohrozí, zablokuje alebo poškodí túto jedinú mestskú prístupovú cestu na parcele č. 1052/6 a znemožní bezpečný a plynulý prístup k nášmu bytovému domu na parc. č. 1052/8. Developer ani stavebný úrad nemôžu svojvoľne ohroziť, zrušiť či obmedziť existujúcu prístupovú infraštruktúru slúžiacu verejnému a obslužnému dopravnému napojeniu územia a dotknutých obyvateľov.

6. Zrušenie zelene a zásah do životného prostredia

Namietame zastavanie plôch, ktoré boli v pôvodnom schválenom projekte obytného súboru určené na výsadbu zelene a oddychové zóny. Tento zásah výrazne zhoršuje životné prostredie, mikroklímu a celkovú kvalitu bývania v okolí.

7. Procesné pochybenia, otváranie skolaudovaných stavieb a neoprávnené upustenie od miestneho zisťovania

Oznámenie a stavebné povolenie predstavuje neprimeraný zásah do pôvodne skolaudovaných stavieb a urbanistického riešenia celého obytného súboru. Stavebný úrad navyše neoprávnene upustil od ústneho konania s miestnym zisťovaním a obchádza riadne preverenie skutočného stavu na mieste.

8. Nedodržanie odstupových vzdialeností a absencia preukázania svetlotechnických noriem

Výslovne namietame umiestnenie navrhovaného bytového domu v extrémne stiesnených pomeroch medzi existujúcim bytovým domom a okolitou zástavbou bez riadneho a objektívneho preukázania dodržania záväzných odstupových vzdialeností podľa vyhlášky č. 532/2002 Z. z. Projektová dokumentácia ani rozhodnutie stavebného úradu riadne nepreukazujú splnenie záväzných svetlotechnických noriem (preslnenie a denné osvetlenie obytných miestností) pre existujúce susedné byty, čím dochádza k bezprostrednému ohrozeniu hygienických noriem a kvality bývania dotknutých účastníkov konania.

NÁVRH ROZHODNUTIA

Na základe vyššie uvedených skutočností žiadame odvolací orgán, aby napadnuté stavebné povolenie **č. 1626/9377/2026/SP-Bol zo dňa 23.10.2026** v celom rozsahu ZRUŠIL a stavebné konanie ZASTAVIL.

Vo Vrbovom, dňa 31. 10. 2026

Prílohy:

1. Príloha č. 1: Hárkové plnomocenstvo vlastníkov bytov
2. Príloha č. 2: Podpisový hárok k odvolaniu vlastníkov bytov

Príloha č. 2: Podpisy účastníkov konania / odvolateľov

P. č.	Číslo bytu	Vlastník/spoluvlastník Meno, priezvisko	Trvalá adresa	Podpisy
1.	01	1. JOZEF SITÁR	KUPELNÍCKA 43, 92101 PIEŠŤANY	
		2. VERONIKA SITÁROVÁ	PRIBINOVA 3, 922 03 VRBOVÉ	
2.	N4	1. Jozef Cyprich	OKRUŽNÁ 250/32, 02201, ČADCA	
		2. Monika Gregorová	Nižná Kamenica 469, 07321, Kamenica	
3.	13	1. Michal Jasovčák	Pribinova 3, 922 03 Vrbové	
		2. HELENA VAŠOVČÁKOVÁ	PRIBINOVA 3, 92203 Vrbové	
4.	H3	1. Andrea Tollok	Pribinova 3, 92203 Vrbové	
		2.		
5.	G3	1. Roman Mučka	Hájske 433, 951 33	
		2.		
6.	F3	1. SILVIA [illegible]	PRIBINOVA 1905/3, VRBOVÉ	
		2.		
7.	12	1. Nicolas Hecliel	Pribinova 3 Vrbové	
		2. Nikoleta Dzurková	Veľké Orvište, Hlavná 156	
8.	K5	1. Edita Pribulová	Hurbanova 26, 92101 Piešťany	
		2. Adam Frauček	Polná 27, Olbrachtová	
9.	14	1. Martina Zaškinová	Pobrežná 3, Vrbové	
		2.		
10.	A1	1. DÁVID ZAŤKO	Pribinová 3, Vrbové	
		2. LUCIA ZAŤKOVÁ	Pribinová 3, Vrbové	
11.	L5	1. Jozef Sabo	Pribinová 3, Vrbové	
		2.		
12.	F2	1. Pavol Šulík	Pribinova 3, Vrbové	
		2.		
13.	B1	1. MICHAL GRÓF	STREČNICE ŠTEFÁNIKA BANÍČA 106	

P. č.	Číslo bytu	Vlastník/spoluvlastník Meno, priezvisko	Trvalá adresa	Podpisy
13.	B1	2. katarína Mikulová	Šípková 73	
14.	G2	1. ERIK ŠPERNOGA	DOLNÝ ZOMBOR 45	
		2.		
15.	P4	1. NATÁLIA HRČKOVÁ	N. TESLU 4707/13, PIEŠŤANY	
		2.		
16.	H2	1. Natália Pudovičová	Rybničná 3 Vinosady	
		2.		
17.	E3	1. PAVOL POLCA	TRAKOVICE 393	
		2.		
18.		1.		
		2.		
19.		1.		
		2.		
20.		1.		
		2.		
21.		1.		
		2.		
22.		1.		
		2.		
23.		1.		
		2.		
24.		1.		
		2.		

PLNOMOCENSTVO

Príloha č. 1 k odvolaniu

My, dolupodpísaní vlastníci a spoluvlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome s.č.1905 na adrese Pribinova 1905/3, 922 03 Vrbové (všetky byty č. 1 až 24) týmto

splnomocňujeme

Mgr. Jozefa Sitára, trvale bytom Pribinova 1905/3, 922 03 Vrbové k zastupovaniu v konaní Mesta Vrbové ako Spoločného stavebného úradu zn.1626/9377/2026/SP-Bol k zmene stavby -Bytový dom Zelený domov, SO 03 Bytový dom č.2 pred dokončením na základe návrhu žiadateľa Real Market Development, s.r.o. Bratislava.

Splnomocnenec je oprávnený v celom rozsahu konať v mene splnomocniteľov, nahliadať do spisov, podávať návrhy, stanoviská, námietky, vyjadrenia, podnety na preskúmanie zákonnosti postupu a rozhodnutí na Okresnú prokuratúru Piešťany, podávať riadne aj mimoriadne opravné prostriedky (vrátane odvolaní), vzdávať sa opravných prostriedkov a prijímať a podpisovať všetky súvisiace písomnosti a doručované rozhodnutia. Toto plnomocenstvo sa udeľuje na celú dobu konania až do jeho právoplatného ukončenia.

Vo Vrbovom, dňa 31. 10. 2026

TABUĽKA SPLNOMOCNITEĽOV

P. č.	Číslo bytu	Vlastník/spoluvlastník Meno, priezvisko	Trvalá adresa	Podpisy
1.	C1	1.		
		2. VERONIKA SITÁROVÁ	PRIBINOVA 3, 022 03 VRBOVÉ	
2.	N4	1. Jozef Cyprich	OKEŠŇAN 150/32, 022 01 ČADCA	
		2. Monika Brečková	Mýtna Korňa 449 023 21, Korňa	
3.	I3	1. Michal Kasorčat	Pribinova 3, 92203 Vrbové	
		2. HELENA VAŠOUČHOVÁ	PRIBINOVA 3, 92203 Vrbové	
4.	H3	1. Andrea Tollok	Pribinova 3, 92203 Vrbové	
		2.		
5.	G3	1. Roman Múčka	Hájske 633, 954 33	
		2.		
6.	F3	1. SILVIA HRIŇOVÁ	PRIBINOVA 1905/3, VRBOVÉ	
		2.		
7.	I2	1. Nicolas Hodek	Pribinova 3 Vrbové	
		2. Nikoleta Bittnerová	Veľké Orvište, Hlavná 155	
8.	K3	1. Petra Pribulovičová	Hurbanova 26, 921 01 Piešťany	
		2. Adam Feranik	Dolná 27, Chtelnica	
9.	I4	1. Martina Žuškinová	Pribinova 3, Vrbové	
		2.		
10.	A1	1. DÁVID ZAŤKO	Pribinová 3, Vrbové	
		2. LUCIA ZAŤKOVÁ	Pribinová 3, Vrbové	
11.	L5	1. Jozef Šabo	Pribinová 3, Vrbové	
		2.		
12.	F2	1. Pavol Šavo	Pribinova 3, VRBOVÉ	
		2.		

P. č.	Číslo bytu	Vlastník/spoluvlastník Meno, priezvisko	Trvalá adresa	Podpisy
13.	B1	1. MICHAL GRÓF	STEĽOVICE ŠTEFANA BAŇU 104	
		2. Katarína Miklušová	Štiavkové 73	
14.	G2	1. ERIK SPERLOGA	DOLNÝ ČEPEŇ 198	
		2.		
15.	P4	1. MRČKOVÁ NATÁLIA	N. TESLU 4407/13, PIEŠŤANY	
		2.		
16.	H2	1. Natália Paulovská	Pribinova 3, Vrbové	
		2.		
17.	E3	1. PAVOL POLÁK	TRAKOVICE 393	
		2.		
18.		1.		
		2.		
19.		1.		
		2.		
20.		1.		
		2.		
21.		1.		
		2.		
22.		1.		
		2.		
23.		1.		
		2.		
24.		1.		
		2.		