



Číslo rozhodnutia: 07502/2024-15.1.2/36704

V Prešove, dňa 23.10.2024

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

ROZHODNUTIE

o odvolaní

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, ako orgán štátnej správy príslušný podľa § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov a ustanovenia § 4a písm. a) zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, na základe odvolania Mgr. MVDr. Asadullaha Akbariho bytom Gutgeselova 3753/7, 085 01 Bardejov (ďalej aj ako „odvolateľ“), preskúmal rozhodnutie mesta Bardejov č. ŽP 3030/2024 k pôv. ŽP 5043/2023 zo dňa 20.06.2024 a rozhodol takto:

Podľa § 59 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) **zrušuje** rozhodnutie mesta Bardejov č. ŽP 3030/2024 k pôv. ŽP 5043/2023 zo dňa 20.06.2024 a vec vracia správne orgánu, ktorý ho vydal na nové prejednanie a rozhodnutie.

Odôvodnenie:

Mesto Bardejov, ako príslušný stavebný úrad (ďalej aj ako „stavebný úrad“), vydalo dňa 20.06.2024 rozhodnutie č. ŽP 3030/2024 k pôv. ŽP 5043/2023, ktorým po prerokovaní žiadosti stavebníka a po posúdení a preskúmaní žiadosti v súlade s § 88a ods. 4 stavebného zákona a § 66 ods. 1, 2, 3 stavebného zákona a § 46 správneho poriadku a § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. dodatočne povolilo stavbu „Rodinné domy „A,, „B,, a „C,,“, na pozemkoch parc. KN – C č. 4869/755, 4869/756, 4869/364, 4869/365 v k. ú. Bardejov, vedené na LV č. 17479 a LV č. 17494 k. ú. Bardejov pre stavebníka RAMS Development s. r. o., so sídlom Veterná 163/12, 085 01 Bardejov, IČO: 55 206 191.

Proti tomuto rozhodnutiu podal odvolateľ v zákonom stanovenej lehote podľa § 54 ods. 1, 2 správneho poriadku dňa 09.07.2024 a dňa 08.08.2024 odvolanie v ktorom uvádza, že podáva odvolanie voči rozhodnutiu v celom rozsahu; že zistil porušenie stavebného zákona zo strany stavebníka a správneho orgánu.

Následne stavebný úrad upovedomením č. 3030/2024 k pôv. ŽP 5043/2023 zo dňa 12.08.2024 upovedomil účastníkov konania, v súlade s § 56 správneho poriadku o podaní odvolania a účastníkom konania dal možnosť, aby sa k nemu vyjadrili najneskôr do 06.09.2024.

K podaným odvolaniam sa nikto nevyjadril.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, predložil ho spolu so spisovým materiálom odvolaciemu orgánu podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku listom č. ŽP 3030/2024 k pôv. ŽP 5043/2023 zo dňa 10.09.2024.

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Prešov (ďalej len ako „regionálny úrad“), ako príslušný odvolací orgán, preskúmal v súlade s § 59 ods. 1 správneho poriadku odvolaním napadnuté rozhodnutie a spisový materiál týkajúci sa veci v celom rozsahu, porovnal jeho výrok a odôvodnenie so všeobecne záväznými a v tejto veci aplikovateľnými právnymi predpismi, najmä s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku a zistil nasledovné:

RAMS Development s. r. o., so sídlom Veterná 163/12, 085 01 (ďalej aj ako „stavebník“), podal dňa 18.09.2023 na stavebný úrad žiadosť o vydanie dodatočného povolenia stavby na stavbu „Rodinné domy „A“, „B“, „C“ umiestnených na pozemkoch parc. KN – C č. 4869/755, 4869/756, 4869/364, 4869/365 k. ú. Bardejov.

Spisový materiál obsahuje rozhodnutie o umiestnení stavby č. ŽP 4249/2023- ZM zo dňa 06.06.2023; žiadosť o stavebné povolenie zo dňa 03.07.2023; stavebné povolenie zo dňa 28.08.2019 na mestskú komunikáciu Homolkova ulica; vyjadrenie Proxis, spol. s.r.o. č. V23112701 zo dňa 27.11.2023; vyjadrenie UPC BROADBAND SLOVAKIA s.r.o. č. 1895/2023 zo dňa 14.11.2023; kópiu geometrického plánu vypracovaného autorizovaným geodetom a kartografom, úradne overeným okresným úradom Bardejov, katastrálnym odborom dňa 14.03.2023; vyjadrenie Bardejovského podniku služieb BAPOS č. 1230/2023 zo dňa 06.12.2023; stanovisko Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Bardejove č. ORHZ-BJ1-2023/000170-007 zo dňa 25.08.2023; vyjadrenie VSD, a.s. č. 28708/2023 zo dňa 30.11.2023; vyjadrenie SPP distribúcia a.s. č. TD/NS/0171/2023/Va zo dňa 10.03.2023; oznámenie Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Bardejove č. ORHZ-BJ1-2023/000170-009 zo dňa 29.11.2023; vyjadrenie SPP distribúcia a.s. č. TD/NS/0779/2023/Uh zo dňa 16.11.2023; vyjadrenie Mesta Bardejov, mestského úradu Bardejov, odbor rozvoja, oddelenie komunálnych činností a dopravy č. KČaD-4730/2023 zo dňa 16.06.2023; stanovisko VVS, a.s. č. 152652/2023/O zo dňa 23.11.2023; vyjadrenie Slovak Telekom č. 6612330988 zo dňa 14.11.2023; rozhodnutie Okresného úradu Bardejov, pozemkového a lesného odboru č. OU-BJ-PLO-2023/01270-009 zo dňa 13.10.2023; projektová dokumentácia z 05/2023 vypracovaná autorizovaným stavebným inžinierom; podnet na vykonanie štátneho stavebného dohľadu zo dňa 10.09.2023; záznam z výkonu ŠSD zo dňa 12.09.2023; podnet na začatie priestupkového konania zo dňa 14.09.2023; výzva na zastavenie v pokračovaní stavebných prác zo dňa 13.09.2023; súhlas k stavebnému konaniu a vydaniu stavebného povolenia zo dňa 10.08.2023; neprávoplatné stavebné povolenie zo dňa 02.08.2023; rozhodnutie o priestupku zo dňa 23.10.2023.

Stavebný úrad oznámením č. ŽP 5043/2023 zo dňa 03.11.2023 oznámil podľa § 88a ods. 1 stavebného zákona začatie konania o dodatočnom povolení stavby a nariadil prejednanie žiadosti v ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním na deň 29.11.2023. V oznámení upozornil účastníkov konania a dotknuté orgány, že svoje námietky a pripomienky k žiadosti o dodatočné povolenie stavby môžu uplatniť najneskôr na konaní, inak sa na ne neprihliadne.

Z ústneho konania spojeného s miestnym zisťovaním bola dňa 29.11.2023 spísaná zápisnica. Z obsahu zápisnice vyplýva, že v konaní sa vyjadril Marek Berezňanin, ktorý namieta umiestnenie stavby v rozpore s rozhodnutím o umiestnení stavby z dôvodu, že stavba má byť umiestnená 3m od spoločnej hranice pozemku. V konaní sa vyjadril Mgr. MVDr. Asadullah Akbari s manželkou, ktorí namietajú, že nejde o rodinné, ale bytové domy začaté bez stavebného povolenia v dňoch 28.08.-29.08.2023 v lokalite, kde podľa územného plánu mesta Bardejov majú byť umiestnené rodinné domy. Stavba nemá riešenú kanalizáciu, odvod povrchových zrážkových vôd z okolia plánovaných troch stavieb. Nebola predložená projektová dokumentácia k riešeniu kanalizácie. Navrhujú predložiť konkrétnu projektovú dokumentáciu riešenia kanalizácie a zrážkových vôd, ku ktorej sa vyjadrovala VVS a.s.. Navrhujú vybudovanie ochranného múru k spodným pozemkom ako ochranu pred hore opísanými havarijnými situáciami. Situovanie veľkých okien na predmetných stavbách bolo predmetom

osobných jednaní účastníkov konania so stavebníkom a výsledok rokovania navrhujú zapracovať do projektovej dokumentácie, z ktorej by bolo zrejmé, že okná nie sú situované smerom k spodným susedom.

Súčasťou zápisnice je prezenčná listina a písomné námietky odvolateľa č. 2.

Matúš Skala, bytom Nábřežná 856/3, 085 01 Bardejov, konateľ RAMS Development s. r. o. sa dňa 01.12.2023 vyjadril k námietkam vyplývajúcim z ústneho konania a uviedol, že už zhotovené základové pásy viacbytového rodinného domu „C“ a príprava základovej dosky sú umiestnené v najvzdialenejšom bode 3,29 m a v najbližšom bode 2,81 m od susednej parcely vo vlastníctve p. Berezňanina. Umiestnenie základových pásov a veľkosť základovej dosky nemá vplyv na polohu obvodového muriva, od ktorého sa bude merať skutočný odstup samotnej budovy od susedného pozemku. Vecou dodatočného povolenia stavby nie je umiestnenie rodinných domov, to bolo predmetom územného konania, ktoré je právoplatné. Ďalej uvádza, že ako podielový spoluvlastník pozemkov, na ktorých je vykonávaná stavba poukazuje na to, že odvolateľom č. 1 vyhotovený geometrický plán je nesprávny, nemá byť súčasťou spisu a bol vyhotovený bez súhlasu vlastníkov pozemkov.

S námietkou, že ide o bytové domy nesúhlasí a považuje ju za neopodstatnenú. K námietke, že rodinné domy nemajú riešené napojenie na kanalizáciu uvádza, že projektová dokumentácia kanalizácie a odvodu zrážkových vôd sa nachádza v predloženej projektovej dokumentácii. Zároveň ako stavebník odmieta vybudovanie ochranného múru k spodným pozemkom, nakoľko to nie je jeho povinnosť. K situovaniu okien uvádza, že boli predmetom územného rozhodnutia, ktoré je právoplatné.

Následne stavebný úrad vydal dňa 11.12.2023 rozhodnutie č. ŽP 5043/2023, ktorým po prerokovaní žiadosti stavebníka a po posúdení a preskúmaní žiadosti v súlade s § 88 ods. 1 písm. b) a 88a stavebného zákona dodatočne povolil stavbu „Rodinné domy „A,, „B,, a „C,,“, na pozemkoch parc. KN – C č. 4869/755, 4869/756, 4869/364 v k. ú. Bardejov pre stavebníka RAMS Development s. r. o., so sídlom Veterná 163/12, 085 01 Bardejov s odôvodnením, že v konaní bolo zistené, že dodatočným povolením predmetnej stavby nebudú porušené (budú rešpektované) obmedzenia vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov chrániacich verejné záujmy. Realizácia tejto stavby nie je v rozpore so spracovaným a schváleným Územným plánom mesta Bardejov v znení jeho zmien a doplnkov zo dňa 13.09.2007 a realizáciou stavby a jej užívaním nie je zaťažené okolie nad prípustnú mieru.

Odvolací orgán preskúmal v súlade s § 59 ods. 1 správneho poriadku odvolaním napadnuté rozhodnutie a spisový materiál týkajúci sa veci v celom rozsahu, porovnal jeho výrok a odôvodnenie so všeobecne záväznými a v tejto veci aplikovateľnými právnymi predpismi, najmä s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku a rozhodnutie stavebného úradu č. ŽP 5043/2023 zo dňa 11.12.2023 zrušil a vec vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie rozhodnutím č. OU-PO-OVBP2-2024/026692/06856 zo dňa 23.04.2024 s odôvodnením, že v opätovnom prejednaní veci stavebný úrad náležite posúdi súlad stavby s územným plánom mesta Bardejov; je povinný zjednotiť pojmoslovie tak, aby názov stavby zodpovedal názvu uvedenému v žiadosti o dodatočné povolenie stavby stavebníka, v projektovej dokumentácii; stavebný úrad má používať pojmy prezumované stavebným zákonom. Zákon, ako ani príslušné STN normy nepoznajú pojem „Viacbytové rodinné domy“; že stavebný úrad pochybil pri vydávaní rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby, keď stavebníka vo výroku rozhodnutia označil zároveň za vlastníka pozemkov, na ktorých sa realizuje dodatočne povoľovaná stavba; že v predloženej spisovom materiály absentuje preukázanie iného práva, ktoré by oprávňovalo stavebníka, spoločnosť RAMS Development s. r. o., so sídlom Veterná 163/12, 085 01 Bardejov na uskutočňovanie stavby na pozemkoch, ktoré nie sú jeho vlastníctvom. Rovnako je potrebné zabezpečiť iné právo k pozemkom parc. KN – C č. 4869/365, 4869/696 k. ú. Bardejov, cez ktoré je zabezpečený prístup k pozemkom, na ktorých je realizovaná dodatočne povoľovaná stavba; že stavebný úrad je v opätovnom prejednaní veci povinný rozlišovať právnickú osobu, ktorá je stavebníkom a fyzické osoby, ktoré sú vlastníkami pozemkov, na ktorých je stavba uskutočňovaná; že projektová dokumentácia je neoverená stavebným úradom; že v rozhodnutí o merite veci stavebný úrad uviedol odlišný názov stavby, nezhodujúci sa s názvom dodatočne povoľovanej stavby a zároveň uviedol, že stavba bude dopravne napojená z miestnej komunikácie ul.

Homolkova na pozemku parc. KN – C č. 4869/384 cez novo navrhovaný vjazd. Odvolací orgán v zrušujúcom rozhodnutí uviedol, že novonavrhovaný vjazd zabezpečuje prístup na pozemok parc. KN – C č. 3869/696 k. ú. Bardejov, ku ktorému nemá stavebník vlastnícke, ani iné právo v zmysle vyššie uvedeného usmernenia odvolacieho orgánu v rozhodnutí o odvolaní, ktoré je potrebné v opätovnom prejednaní veci zabezpečiť; že odvolací orgán nemá z predloženého spisového materiálu za preukázané, že sa k podanej žiadosti o dodatočné povolenie stavby vyjadrili dotknuté orgány; že v spise absentuje preukázanie iného práva a vyhlásenie stavebného dozoru, vzhľadom na to, že stavba je uskutočňovaná svojpomocou.

Následne, po vrátení spisového materiálu stavebný úrad oznámením č. ŽP 3030/2024 k pôv. ŽP 5043/2023 zo dňa 15.05.2024 oznámil konanie o dodatočnom povolení (odstránení) stavby v zmysle § 88a a nariadil ústne pojednávanie na deň 14.06.2024. Stavebný úrad v súlade so zákonom upovedomil účastníkov konania a dotknuté orgány, že námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr na ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne. V spise absentuje zápisnica z miestneho zisťovania zo dňa 14.06.2024, pričom súčasťou spisu je prezenčná listina zo dňa 14.06.2024 podpísaná prítomnými.

Súčasťou spisu je úradný záznam o nahliadnutí do spisu účastníkom konania Mgr. MVDr. Asadullahom Akbarim zo dňa 23.07.2024.

Následne stavebný úrad vydal dňa 20.06.2024 rozhodnutie č. ŽP 3030/2024 k pôv. ŽP 5043/2023, ktorým po prerokovaní žiadosti stavebníka a po posúdení a preskúmaní žiadosti v súlade s § 88a ods. 4 stavebného zákona a § 66 ods. 1, 2, 3 stavebného zákona a § 46 správneho poriadku a § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. dodatočne povolilo stavbu „Rodinné domy „A,, „B,, a „C,,“, na pozemkoch parc. KN – C č. 4869/755, 4869/756, 4869/364, 4869/365 v k. ú. Bardejov, vedené na LV č. 17479 a LV č. 17494 k. ú. Bardejov pre stavebníka RAMS Development s. r. o., so sídlom Veterná 163/12, 085 01 Bardejov, IČO: 55 206 191 s odôvodnením, že v konaní bolo zistené, že realizácia stavby nie je v rozpore s územným plánom mesta Bardejov a že stavebný úrad v priebehu konania nenašiel dôvody, ktoré by bránili vydaniu rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby.

K dôvodom odvolania a postupu stavebného úradu odvolací orgán uvádza:

V danom prípade stavebný úrad odvolaním napadnutým rozhodnutím č. ŽP 3030/2024 k pôv. ŽP 5043/2023 zo dňa 20.06.2024 podľa s § 88a a § 88 ods. 1 písm. b) dodatočne povolil stavbu „Rodinné domy „A,, „B,, a „C,,“, na pozemkoch parc. KN – C č. 4869/755, 4869/756, 4869/364, 4869/365, LV č. 17479 a LV č. 17494 k. ú. Bardejov pre stavebníka RAMS Development s. r. o., so sídlom Veterná 163/12, 085 01 Bardejov.

V zmysle § 142l ods. 1 stavebného zákona, prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. apríla 2024 *konania začaté na stavebnom úrade podľa doterajších predpisov, ktoré neboli právoplatne skončené rozhodnutím vo veci do 31. marca 2024, sa dokončia podľa predpisov účinných do 31. marca 2024.*

Podľa § 140 stavebného zákona, *ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.*

Podľa § 59 ods. 1 správneho poriadku, *odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni.*

Podľa § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona *stavebný úrad nariadi vlastníkovi stavby odstránenie stavby postavenej bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním alebo bez písomného oznámenia stavebného úradu podľa § 57 ods. 2 pri stavbách, ktoré treba ohlásiť; odstránenie stavby sa nenariadi iba v prípadoch, keď dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami.*

Podľa § 88a ods. 1 stavebného zákona, *ak stavebný úrad zistí, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, začne z vlastného podnetu konanie a vyzve vlastníka stavby, aby v určenej lehote predložil doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania, a osobitnými predpismi. Ak bola stavba začatá bez*

právoplatného stavebného povolenia, ktoré už bolo vydané, stavebný úrad posúdi súlad stavby s verejnými záujmami na základe záväzných stanovísk podľa § 140b a podkladov predložených v stavebnom konaní.

Podľa § 88a ods. 4 stavebného zákona, v rozhodnutí o dodatočnom povolení stavby stavebný úrad dodatočne povolí už vykonané stavebné práce a určí podmienky na dokončenie stavby alebo nariadi úpravy už realizovanej stavby.

Podľa § 88a ods. 7 stavebného zákona, na konanie o dodatočnom povolení stavby sa primerane vzťahujú ustanovenia § 58 až 66.

Podľa § 88a ods. 9 stavebného zákona, s konaním o dodatočnom povolení stavby, ktorá je už dokončená môže stavebný úrad spojiť kolaudačné rozhodnutie.

Na konanie o dodatočnom povolení stavby sa primerane vzťahujú ustanovenia § 58 až § 66 stavebného zákona upravujúce stavebné konanie o vydaní stavebného povolenia. Zákonodarca v právnej norme ustanovenej v § 88a stavebného zákona upravuje jednak postup vlastníka nepovolenej stavby a jeho povinnosti a jednak postup stavebného úradu v konaní o nepovolených stavbách. Dôkazné bremeno preukázať, že ďalšia existencia nepovolenej stavby, alebo stavby uskutočňovanej v rozpore so stavebným povolením nie je v rozpore s verejnými záujmami, spočíva na vlastníčkovi stavby, keďže sa dopustil porušenia zákona. Vlastník stavby na základe výzvy stavebného úradu (podľa § 88a ods. 1 stavebného zákona) si sám a na vlastné náklady musí zaobstaráť všetky potrebné doklady, t.j. rozhodnutia, stanoviská a vyjadrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce. Pojem verejného záujmu nie je v stavebnom zákone presne definovaný, avšak podľa judikatúry ústavného súdu a najvyššieho súdu, verejným záujmom sa v tejto súvislosti rozumie záujmy chránené osobitnými zákonmi, všeobecne záväznými vyhláškami, nariadeniami, záväznými časťami slovenských technických noriem a pod. Posúdenie súladu s nimi vykonáva stavebný úrad, ako príslušný prvostupňový orgán štátnej správy. Musí posúdiť najmä súlad nepovolenej stavby, resp. jej zmeny, alebo jej časti s platnou územnoplánovacou dokumentáciou z hľadiska súladu s funkčným využitím, s určenými záväznými limitmi a regulatívmi, ktoré vykonáva obec.

Rozsah požadovaných dokladov nie je taxatívne vymedzený, ale stavebný úrad pri ich určení vychádza predovšetkým z ustanovenia § 126 stavebného zákona, ktoré sa týka ochrany zložiek životného prostredia a iných osobitných záujmov podľa toho, o aký druh stavby ide, na aký účel sa má stavba užívať, ktoré záujmy budú stavbou dotknuté, kde je stavba umiestnená, či sú v predmetnom území vyhlásené ochranné pásma, a pod.

Dodatočné povolenie stavby musí obsahovať obdobné náležitosti ako riadne stavebné povolenie. Navyše v ňom musí byť uvedený opis rozostavanosti stavby a ak na stavbe treba vykonať úpravy, opíše sa ich rozsah. Pokiaľ je ukončená stavba schopná užívania, stavebný úrad môže v dodatočnom stavebnom povolení zároveň vysloviť súhlas s jej užívaním. Inak v rozhodnutí stavebníka upozorní na povinnosť požiadať o kolaudačné konanie.

V rozhodnutí o dodatočnom povolení stavby stavebný úrad určí podmienky pre dokončenie stavby, prípadne nariadi úpravy už realizovanej stavby. Pri dokončenej stavbe určí aj podmienky na jej užívanie.

Je potrebné poukázať na to, že konanie podľa § 88a stavebného zákona je v zásade konaním „ex off“o, ide o formu hybridného konania, ktoré sa začína výzvou stavebného úradu podľa § 88a ods. 1 stavebného zákona vlastníka stavby, resp. stavebník je zároveň povinný v žiadosti „formovať“ predmet konania.

V danom prípade stavebník v žiadosti žiada o dodatočné povolenie stavby bez povolenia jej užívania.

Odvolací orgán uvádza, že v predmetnej veci bolo vydané rozhodnutie o umiestnení stavby č. ŽP4249/2023-ZM zo dňa 06.06.2023, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 26.07.2023. Týmto územným rozhodnutím bola stavba „Viacbytové rodinné domy „A“, „B“, „C“, na pozemkoch parc. KN – C č. 4869/755, KN – C č. 4869/756 vytvorené z pozemku parc. KN – C č. 4869/696 a na pozemku parc. KN – C č. 4869/364 vytvorený z pozemku parc. KN – C č. 4869/365 a 4869/364 k. ú. Bardejov, právoplatne umiestnená. Začatím stavby bez právoplatného stavebného povolenia a podaním žiadosti o dodatočné povolenie stavby stratilo právoplatné územné rozhodnutie svoje opodstatnenie.

V danom prípade stavebný úrad v odôvodnení rozhodnutia o merite veci uviedol, že dodatočným povolením predmetnej stavby nebudú porušené obmedzenia vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych

predpisov chrániacich verejné záujmy. Realizácia stavby nie je v rozpore so spracovaným a schváleným územným plánom mesta Bardejov v znení jeho zmien a doplnkov, podľa ktorého je daná lokalita určená na územie čistého bývania mestského typu, nízkopodlažné (Bm) s intenzitou (zastavanosťou) zástavby 30%.

S uvedeným konštatovaním stavebného úradu sa odvolací orgán nestotožňuje a uvádza, že stavebný úrad nerešpektoval názor odvolacieho orgánu v zrušujúcom rozhodnutí, podľa ktorého mal náležite posúdiť súlad stavby s územným plánom.

Odvolací orgán ďalej uvádza, že Mesto Bardejov má územný plán mesta schválený uzn. MsZ č.104/2007 zo dňa 13.09.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov a záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 154/2015 zo dňa 25.06.2015 v znení neskorších zmien a doplnkov.

Podľa záväznej časti územného plánu mesta sú stanovené regulatívy funkčného využitia územia:

(1) Navrhovaným urbanistickým riešením sa má v zastavanom (urbanizovanom) území dosiahnuť principiálne funkčné zónovanie mesta a hierarchizované usporiadanie jeho štruktúry, so snahou o vylúčenie, alebo aspoň minimalizovanie prevádzkovo - funkčných konfliktov a vzájomných negatívnych ovplyvnení.

(2) Pre praktické dosiahnutie zámerov urbanistickej koncepcie sa v územnom pláne mesta stanovuje regulácia funkčného využitia plôch. ňou sa určuje prípustnosť funkčného využitia (zástavby) jednotlivých území, ktorá je záväzným regulatívom pri plánovaní výstavby a pri rozhodovaní o prípustnosti jednotlivých stavieb.

3) Reguláciou funkčného využitia sa definuje a špecifikuje funkcia každého konkrétneho územia v organizme mesta, zároveň sa ňou lokálne stanovuje prípustnosť druhu zástavby formou prípustných a výnimočne prípustných objektov a funkcií tak, ako sú uvedené v textovej a výkresovej časti územného plánu mesta.

(4) Určenie prípustnosti funkčného využitia jednotlivých plôch je definované vo výkresoch č.1, 3, 3a, 3b, 3c.

Podľa záväzného výkresu grafickej časti územného plánu mesta č. 3 majú pozemky parc. KN – C č. 4869/755,756,364,365 určené funkčné využitie ako obytná plocha s nízkopodlažnou zástavbou s reguláciou výstavby Bm 1 + p/0,30.

Podľa záväznej textovej časti sa na územie BM vzťahuje regulatív:

III. ÚZEMIE ČISTÉHO BÝVANIA MESTSKÉHO TYPU, NÍZKOPODLAŽNÉ Bm

a/ územie slúži :

- prevažne pre bývanie

b/ na území je prípustné umiestňovať :

- rodinné domy vo voľnej, skupinovej alebo priestorovo viazanej zástavbe

- pomocné objekty a garáže, slúžiace obytným objektom

- maloobchodné a stravovacie zariadenia a zariadenia osobných služieb, slúžiace pre obsluhu tohoto územia

- rozptýlená zástavba malých a nízkopodlažných bytových domov (napr. nájomných víl apod.) do 2 nadzemných podlaží a do rozsahu najviac 4 – 5 bytov v objekte

c/ ostatné funkcie / činnosti sú neprípustné.

Podľa projektovej dokumentácie ide o umiestnenie stavby „Viacbytové rodinné domy „A“, „B“ a „C“ na pozemku parc. č. KN C 4869/755,756,364,365 k.ú. Bardejov. Rodinné domy sú umiestnené na pozemku, pozostávajúcom z parciel č. KN C 4869/755,756,364,365, o ploche 2050 m². Ide o dvojpodlažné rodinné domy, každý s 3 bytovými jednotkami, s plochou strechou a so zastavanou plochou stavbami RD 563 m². Zastavanosť pozemku stavbami je 27,46%.

Územným plánom mesta Bardejov, najmä reguláciou funkčného využitia sa definuje a špecifikuje funkcia každého konkrétneho územia v organizme mesta, zároveň sa ňou lokálne stanovuje prípustnosť druhu zástavby formou prípustných a výnimočne prípustných objektov a funkcií tak, ako sú uvedené v textovej a výkresovej časti územného plánu mesta.

V tomto prípade podľa platnej záväznej časti územného plánu mesta (textovej a grafickej časti) ide o územie čistého bývania mestského typu, nízkopodlažné, so stanovenou maximálnou podlažnosťou 1+podkrovie.

Podľa projektovej dokumentácie ide o umiestnenie troch samostatných dvojpodlažných rodinných domov s plochou strechou v skupinovej zástavbe na predmetných pozemkoch, kde rodinné domy B a C sú umiestnené v druhom rade v dvornej (záhradnej) časti plôch rodinných domov.

Podľa navrhovanej urbanizácie územia v územnom pláne mesta najmä vzhľadom na dopravné riešenie, ako aj umiestňovania len stavieb rodinných domov v danej lokalite s priamym napojením na miestnu komunikáciu, navrhované umiestnenie rodinných domov narúša už v súčasnosti danú urbanizáciu územia.

Umiestnenie stavby „Viacbytové rodinné domy „A“, „B“ a „C“ na pozemku parc. č. KN C 4869/755,756,364,365 k. ú. Bardejov je v rozpore s územným plánom mesta Bardejov najmä z dôvodu nedodržania regulatívu max. podlažnosti.

Podľa § 59 ods. 2 správneho poriadku, *ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.*

Podľa § 47 ods. 1 stavebného zákona, *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 stavebného zákona, *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.

Odvolací orgán pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia zistil, že v danom prípade stavebný úrad vo výroku napadnutého rozhodnutia neuviedol všetky parcely, na ktorých sa dodatočne povoľovaná stavba nachádza, pričom umiestnenie stavby na pozemkoch vyplýva z predloženej projektovej dokumentácie, ako aj z katastra nehnuteľností.

Konkrétne stavebný úrad uviedol, že stavba „Rodinné domy „A“, „B“, a „C“ sa nachádza na pozemkoch parc. KN – C č. 4869/755, 4869/756, 4869/364, 4869/365, LV č. 17479 a LV č. 17494 k. ú. Bardejov.

Odvolací orgán uvádza, že má jednoznačne za preukázané, že stavba „Rodinné domy „A“, „B“, a „C“ sa nachádza na pozemkoch parc. KN – C č. 4869/755, 4869/756, 4869/696 k. ú. Bardejov zapísaných na LV č. 17479 a na pozemkoch parc. KN – C č. 4869/364, 4869/365 zapísaných na LV č. 17494 k. ú. Bardejov. V opätovnom prejednaní veci je stavebný úrad povinný náležite zistiť skutkový stav.

Vo výroku je vždy potrebné uviesť ustanovenie právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo. Rovnako je nevyhnutné, aby z výroku bolo jasné, kto je adresátom rozhodnutia a čo sa rozhodnutím zakladá, mení alebo ruší. Výrok musí byť formulovaný jasne, stručne a pritom určito, aby účastník konania i orgán, ktorý má rozhodnutie preskúmať, mohol bezpečne a bez pochybností poznať výsledok konania, čo v danom prípade nebolo splnené vzhľadom na neuvedenie všetkých parciel, na ktorých je dodatočne povoľovaná stavba umiestnená.

Podľa § 47 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, *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 má presvedčiť účastníkov o správnosti postupu správneho orgánu a o jeho zákonnosti. V odôvodnení rozhodnutia musí správny orgán reagovať na skutkové okolnosti a právne posúdenie veci. Za skutkové okolnosti treba považovať najmä skutočnosti, ktoré boli nepochybne zistené, a ich právny význam.

Ďalej treba uviesť, aké dôkazy boli vykonané, ako ich hodnotí správny orgán, prečo neboli vykonané niektoré navrhované dôkazy, a napokon, ako sa správny orgán vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov.

V odôvodnení musí správny orgán urobiť právne posúdenie veci. Právne posúdenie veci znamená, že správny orgán subsumuje zistený skutkový stav pod príslušné ustanovenie hmotnoprávneho predpisu. Medzi právnym posúdením a skutkovými zisteniami musí byť logický vzťah. Právne posúdenie veci musí obsahovať konkrétny odkaz na príslušný právny predpis, z ktorého správny orgán vo výrokovvej časti rozhodnutia vychádzal a z ktorého vyvodzuje svoje právne posúdenie.

V danom prípade stavebný úrad náležite nezdôvodnil skutkové okolnosti týkajúce sa súladu s územným plánom. Vzhľadom na vyššie uvedené, odvolací orgán uvádza, že stavba je v rozpore s územným plánom mesta Bardejov.

Ku konštatovaniu stavebného úradu v odôvodnení rozhodnutia, že iné právo stavebník preukázal Zmluvou o nájme nehnuteľnosti č. 1/2023 zo dňa 01.09.2023 uzatvorenú na neurčito odvolací orgán uvádza, že preukázaním iného práva nájomnou zmluvou môže ísť vždy len o stavbu dočasnú, preto je v rozhodnutí nevyhnutné uviesť dobu trvania stavby s odkazom na príslušnú nájomnú zmluvu.

Odvolací orgán ďalej uvádza, že stavebný úrad nerešpektoval názor odvolacieho orgánu v zrušujúcom rozhodnutí keď nezjednotil pojmoslovie tak, aby názov stavby zodpovedal názvu uvedenému v žiadosti o dodatočné povolenie stavby stavebníka, v projektovej dokumentácii; stavebný úrad má používať pojmy prezumované stavebným zákonom. Zákon, ako ani príslušné STN normy nepoznajú pojem „Viacbytové rodinné domy“.

Stavebný úrad zároveň, v rozpore s názorom odvolacieho orgánu, že projektová dokumentácia má byť overená stavebným úradom, ju v opätovnom prejednaní vecí opakovane neoveril.

K námietke odvolateľa, že po nahliadnutí do projektovej dokumentácie zistil pochybenia zo strany stavebníka, ako aj správneho orgánu a k žiadosti o preskúmanie rozhodnutia o merite vecí v celom rozsahu odvolací orgán uvádza, že v súlade s § 59 správneho poriadku je povinnosťou odvolacieho orgánu preskúmať napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu, pričom odvolací orgán neprihliada len na dôvody uvedené v odvolaní. V danom prípade stavebník, ako aj správny orgán neodstránili všetky pochybenia, vytykané v zrušujúcom rozhodnutí odvolacieho orgánu č. OU-PO-OVBP2-2024/026692/06856 zo dňa 23.04.2024 (právoplatné dňa 15.05.2024), preto odvolací orgán, predovšetkým z dôvodu rozporu stavby s územným plánom mesta postupuje v súlade s § 59 ods. 3 správneho poriadku.

Podľa § 32 ods. 1 správneho poriadku, *správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.*

Zistením skutočného stavu veci sa rozumie zistenie všetkých podstatných skutočností v súlade s príslušným hmotnoprávnym predpisom. Úplnosť znamená povinnosť správneho orgánu zistiť všetky rozhodujúce skutočnosti bez ohľadu na to, či budú v prospech alebo neprospech účastníka konania.

Uvedenými zákonnými ustanoveniami sa stavebný úrad dôsledne neriadil, čím v jeho postupe došlo k porušeniu zákona.

Podľa § 3 ods. 1 až 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, v znení neskorších predpisov (správny poriadok), *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.*

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 vždy 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.

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 § 46 správneho poriadku, *rozhodnutie musí byť vydané 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.*

Nakoľko predmetné rozhodnutie nevychádza zo spoľahlivo zisteného stavu veci a bolo vydané v rozpore so zákonom, došlo k porušeniu uvedeného právneho ustanovenia.

Odvolačný orgán v zmysle § 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmal napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu. Oboznámil sa s obsahom spisového materiálu, preskúmal zákonnosť postupu stavebného úradu pri vydávaní napadnutého rozhodnutia, porovnal jeho výrok aj odôvodnenie so všeobecne záväznými právnymi predpismi, najmä s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku a zistil, že v napadnutom rozhodnutí, ako aj v celom procesnoprávnom konaní stavebného úradu sú také nedostatky, pre ktoré považuje rozhodnutie stavebného úradu za nesprávne.

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

Poučenie:

Toto rozhodnutie je v zmysle § 59 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní **konečné** a nie je možné proti nemu podať odvolanie. V zmysle § 7 písm. e) zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok, rozhodnutie nie je preskúmateľné súdom.



JUDr. Elena Kahancová
riaditeľka
v zastúpení Mgr. Richard Klučár
vedúci oddelenia štátnej stavebnej
správy

Toto rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Prešov a zároveň bude zverejnené na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli a webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavby SR. Posledný deň vyvesenia je dňom doručenia. Rozhodnutie sa súčasne zverejní na úradnej tabuli Mesta Bardejov a na webovom sídle Mesta Bardejov.

Vyvesené dňa: *27.10.2024*

Zvesené dňa:

Pečiatka, podpis: *Kubacký D.*
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu
Slovenskej republiky
Regionálny úrad pre územné plánovanie
a výstavbu Prešov
Kúpeľná 6663/6, 080 01 Prešov
-3-

Pečiatka, podpis:

Na vedomie:

1. RAMS Development, s.r.o., Veterná 163/12, 085 01 Bardejov
2. Mesto Bardejov, odd. komunálnych činností a dopravy, radničné námestie 16, 085 01 Bardejov
3. Mesto Bardejov, odd. správy majetku, radničné námestie 16, 085 01 Bardejov
4. MG trust, s.r.o., Komenského 30, 085 01 Bardejov
5. Okresný úrad Bardejov – pozemkový a lesný odbor, Dlhý rad 16, 085 01 Bardejov
6. SPP-distribúcia, a.s., mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava
7. VSD, a.s., Mlynská 31, 040 01 Košice
8. VVS, a.s., závod Bardejov, Duklianska 3, 085 01 Bardejov
9. ORHaZZ, Štefánikova 685/1, 085 01 Bardejov
10. Bardejovský podnik služieb m.p. BAPOS, Štefánikova 786, 085 01 Bardejov
11. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
12. UPC BROADBAND Slovakia, s.r.o., Alvinczyho 14, 040 01 Košice
13. Proxis, spol. s.r.o., Kláštorská 8, 085 01 Bardejov
14. Mesto Bardejov, oddelenie životného prostredia, radničné námestie 16, 085 01 Bardejov
15. Mesto Bardejov, stavebný úrad, Radničné námestie 16, 085 01 Bardejov, spolu so spisovým materiálom po nadobudnutí právoplatnosti