



Číslo rozhodnutia: 16528/2025-15.1.2/67201

V Prešove, dňa 27.10.2025

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

ROZHODNUTIE

o odvolaní

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, oddelenia štátnej stavebnej správy (ďalej aj ako „regionálny úrad“), ako orgán štátnej správy príslušný podľa ustanovenia § 12 písm. b), § 14 ods. 1 písm. a) a § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) (ďalej len „stavebný zákon“) a ustanovenia § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), na základe odvolania **Ing. Mareka Berezňanina, Tarnov 82, 086 01 Tarnov** (ďalej aj ako „odvolateľ č. 1“), odvolania **MUDr. Martina Sisola, Pod papierňou 22, 085 01 Bardejov v zastúpení splnomocneným zástupcom Pavlom Sisolom, Pod papierňou 22, 085 01 Bardejov** (ďalej aj ako „odvolateľ č. 2“) a odvolania **Mgr. MVDr. Asadullaha Akbariho, Gutgeselova 3753/7, 085 01 Bardejov** (ďalej aj ako „odvolateľ č. 3“) preskúmal rozhodnutie stavebného úradu mesta Bardejov č. ŽP 2571/2025 k pôv. ŽP 3030/2024 k pôv. ŽP 5043/2023 zo dňa 11.06.2025 a rozhodol takto:

Podľa § 59 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, **zamieta** odvolania a rozhodnutie stavebného úradu mesta Bardejov č. ŽP 2571/2025 k pôv. ŽP 3030/2024 k pôv. ŽP 5043/2023 zo dňa 11.06.2025 **potvrdzuje**.

Odôvodnenie:

Mesto Bardejov, ako príslušný stavebný úrad (ďalej aj ako „stavebný úrad“), vydalo dňa 11.06.2025 rozhodnutie č. ŽP 2571/2025 k pôv. 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, 4869/696 v k. ú. Bardejov, zapísaných na LV č. 17479 a na pozemkoch parc. KN – C č. 4869/364, 4869/365 v k. ú. Bardejov, vedené na LV č. 17494 pre stavebníka RAMS Development s. r. o., so sídlom Veterná 163/12, 085 01 Bardejov, IČO: 55 206 191.

Proti uvedenému rozhodnutiu podal odvolateľ č. 1 v zákonom stanovenej lehote dňa 11.07.2025 v zmysle § 54 ods. 1, 2 správneho poriadku odvolanie v ktorom uvádza, že:

1. Rozhodnutie stavebného úradu je v rozpore s územným plánom mesta Bardejov aj napriek tomu, že predchádzajúce dve rozhodnutia boli nadriadeným orgánom zrušené.
2. Rozhodnutie stavebného úradu je v rozpore s verejným záujmom a narúša urbanizáciu mestskej časti, mení tvar a usporiadanie lokality.

3. Projektová dokumentácia stavby je zmätočná. Nachádzajú sa v nej tri rôzne grafické a popisné verzie, z ktorých si stavebný úrad a stavebník vyberajú verziu, ktorá im v danom momente vyhovuje. PD nie je overená, čo je v rozpore s tvrdením správneho orgánu v bode B) ods. 1 napadnutého rozhodnutia.
 4. Stavba nemá vyriešené základné požiadavky, ktorými sú kanalizácia, odvod zrážkových vôd. Tvrdenie stavebníka že kanalizáciu a zrážkové vody bude riešiť potom, keď bude stavba hotová, je nedostačujúca. Úvaha stavebníka, že kanalizáciu vyrieši prečerpávaním do nádrží a následne do kanalizácie na Homolkovej ulici s priemerom kanála 30 cm a prevýšením viac ako 5 m je absurdné. V PD sa nenachádza žiadna dokumentácia o takomto riešení.
 5. Zámer stavebníka postaviť tri bytové jednotky s celkovou kapacitou 9 bytov alebo podľa jeho tvrdenia 6 bytov namiesto 2 rodinných domov v lokalite, kde má byť individuálna bytová zástavba je neprípustné a v rozpore s územným plánom. Z hľadiska dopravnej situácie na Homolkovej ulici spôsobí chaos a sťaženie života obyvateľov.
 6. Na viacerých konaniach a písomne odvolateľ č. 1 vznášal námietky, pokiaľ ide o osadenie týchto stavieb a ich často sa meniace rozmery. Stavebný úrad sa s námietkami nevysporiadal.
 7. Rozhodnutie považuje za nepreskúmateľné a zmätočné, pretože stavebný úrad nevychádzal zo spoľahlivo zisteného stavu veci, tvrdenia stavebného úradu sú nepravdivé, nepresné a neurčité a rozhodnutie požaduje zrušiť v celom rozsahu.
- Prílohou odvolania odvolateľa č. 1 je kópia záznamu z nahliadnutia do spisu zo dňa 10.07.2025.

Proti uvedenému rozhodnutiu podal odvolateľ č. 2 v zákonom stanovenej lehote dňa 11.07.2025 v zmysle § 54 ods. 1, 2 správneho poriadku odvolanie v ktorom uvádza obsahovo totožné skutočnosti, ako odvolateľ č. 1, ktorý podal odvolanie tiež dňa 11.07.2025. Prílohou odvolania odvolateľa č. 2 je splnomocnenie zo dňa 28.12.2021; zápisnica z ústneho pojednávania zo dňa 03.04.2025 a prezenčná listina.

Proti uvedenému rozhodnutiu podal odvolateľ č. 3 v zákonom stanovenej lehote dňa 11.07.2025 v zmysle § 54 ods. 1, 2 správneho poriadku odvolanie, v ktorom v zásade uvádza nasledovné a odvolací orgán námietky odvolateľa č. 3 uvedené v odvolaní pre lepšiu prehľadnosť rozdelil do jednotlivých bodov:

1. Je nevyhnutné, aby umiestnenie rodinných domov rešpektovalo územný plán a uličnú čiaru a pre osadenie rodinných domov (každý s tromi bytovými jednotkami) bolo rešpektované funkčné využitie územia určené záväznými limitmi a regulatívami v zmysle záväznej časti platného Územného plánu.
2. Nová projektová dokumentácia rieši jednopodlažné domy. Je evidentný rozpor v textovej a grafickej časti PD. Rodinné domy majú väčšiu plochu zastavanosti územia, ako povoľujú regulatívy záväznej časti ÚP. Teda viac ako 30%.
3. Parkovacie plochy opäť zvýšia zastavanosť pozemku a porušia platné regulatívy záväznej časti územného plánu mesta Bardejov, bez zachovania zelene. Stavebník si je podľa názoru odvolateľa č. 3 vedomý tejto skutočnosti, preto v PD ponecháva tri rôzne situácie zastavanosti, pričom ani jeden z týchto výkresov nie je overený.
4. Stavebný úrad nerešpektoval právny názor odvolacieho orgánu a povoľuje stavby v rozpore s územným plánom, urbanizmom danej lokality, keď osadenie rodinných domov je v časti záhrad, čím sa naruší súkromie a pohoda bývania susedných vlastníkov pozemkov, čo je v rozpore so záväznou časťou ÚP v stanovených regulatívach funkčného využitia územia. Hustota, členenie a výška stavieb na bývanie musia umožňovať najmä dodržanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie bytov, na zachovanie súkromia, na požiarnu ochranu a civilnú obsahu a na vytváranie zelene. Poukazuje na nedodržanie § 4 ods. 2 vyhlášky č. 532/2002 Z. z.
5. Rozpor pri postupe doručovania, keď zvolil doručovanie formou verejnej vyhlášky napriek tomu, že ho účastníci konania požiadali o písomné doručovanie. Stavebný úrad v danom prípade chcel obísť účastníkov konania a týmto svojím postupom aj napriek právnomu názoru nadriadeného

- orgánu (na strane 12/13 ods. 2 predchádzajúceho rozhodnutia) aj obišiel. Takmer všetci účastníci konania dodnes nevedia o vydanom rozhodnutí.
6. Stavebný úrad sa nevysporiadal so zisteniami nadriadeného orgánu v rozhodnutiach OU-PO-OVBP2-2024/026692/06856 zo dňa 23.04.2024 a č. 07502/2024-15.1.2/36704 zo dňa 23.10.2024. Stavebník mal predložiť požadované doklady v určenej lehote. Stavebník v novom konaní nepredložil žiadne nové, resp. iné doklady, nepredložil novú projektovú dokumentáciu a nepredložil ani projektovú dokumentáciu o riešení kanalizácie k navrhovaným stavbám, čo je v zjavnom rozpore s verejným záujmom. Všetky doklady (výkresy, stanoviská VSE, SPP, Okresného úradu Bardejov odbor starostlivosti o ŽP, BAPOS, s.r.o., VVA, a.s., ktoré sa nachádzajú v spise, sú z dátumov 5/2023, 9/2023, 11/2023. V spise sa nachádzajú tri varianty pôdorysov stavieb, pričom ani jedna z nich nie je overená. Stavebník za účelom zavádzania účastníkov konania menil výkresy stavieb tak, že dátumy na výkresoch, pôdorysoch a v ostatnej projektovej dokumentácii sú z 05/2023, 09/2023, 08/2023, 11/2023.
 7. Jediné, čo stavebník predložil, je jeho vlastné prehlásenie, že nad navrhovanými stavbami bude mať dozor Ing. Jozef Kvokačka, ktorý o tejto stavbe nemá žiadnu vedomosť a písomne potvrdil, že žiaden dozor nevykonáva a za tým účelom ho nikto neoslovil. Absenciu o riešení kanalizácie potvrdil aj samotný správny orgán v úradnom zázname z nahliadnutia do spisového materiálu zo dňa 23.07.2024.
 8. Stavebný úrad sa nevysporiadal s pojmoslovím viacbytové rodinné domy a mení to na rodinné domy, ale projektová dokumentácia ostala nezmenená. Z časti projektovej dokumentácie vyplýva jeden spoločný vchod do každého „bytového domu“, nie do každého bytu, pritom každá stavba má podľa projektovej dokumentácie tri samostatné byty (po novom dva), čo je ďalší rozpor, s ktorým sa stavebný úrad nevysporiadal. V inej časti PD sa zase uvádzajú dva vchody do jedného domu.
 9. Začaté stavby reálne nemajú kanalizáciu. Úvahy o budúcom zakopaní nádrží a používaní čerpadiel na prečerpávanie fekálií a odpadu je priame ohrozovanie okolitých nehnuteľností. V bodoch 6 a 7 správny orgán nepravdivo uvádza napojenie stavby na inžinierske siete, keďže takáto PD neexistuje a stavebník žiadnu PD k inžinierskym sieťam nepredložil. V bode 7 správny orgán nepravdivo uvádza, že dažďové vody zo strechy budú zvedené na vlastný pozemok tak, aby nedochádzalo ku škode na susedných nehnuteľnostiach. Toto tvrdenie je v rozpore so stanoviskom VVS, ktoré je v rozhodnutí opísané z pôvodného stanoviska. Stanovisko VVS je neurčité, nepresné a neobsahuje konkrétne riešenie kanalizácie navrhovaných stavieb. V bode 8 určených podmienok je neurčitý a nie je z neho zrejmé, akými zvodmi do akej kanalizácie budú zvedené dažďové vody zo striech týchto objektov. V bode 33 rozhodnutia správny orgán nepravdivo uvádza, že rodinné domy budú napojené novou vetvou kanalizačnej siete vedenej pozdĺž rodinných domov s napojením na verejnú kanalizáciu, ktorá je umiestnená v línii telesa miestnej komunikácie z časti spevnenej komunikácie na ulici Homolkova, t.j. samostatnou kanalizačnou prípojkou realizovanou na vlastné náklady navrhovateľa, v súlade s podmienkami VVS, a.s. – žiadna dokumentácia k uvedenému neexistuje.
 10. Všetky stanoviská dotknutých orgánov sú staré z roku 2023 až na stanovisko hasičského a záchranného zboru, ktorého zástupca sa o zmene PD dozvedel na ústnom pojednávaní dňa 03.04.2025. Na základe toho si vyžiadal dokumentáciu a následne mal vydať stanovisko dňa 12.05.2025, ktoré sa v spise nenachádza. Stanoviská k novej PD v spise nie sú.
 11. Rozhodnutie považuje odvolateľ č. 3 za nepreskúmateľné. Realizácia tak rozsiahlych stavieb, ktoré predstavujú 9 bytov, parkovacie miesta, chodníky a cestnú komunikáciu, bez riešenia overenej kanalizácie je v rozpore so stavebným zákonom a s verejným záujmom z dôvodu ohrozenia susedných stavieb.
 12. Stavebný úrad sa nevysporiadal s námietkami účastníkov konania, rozhodnutie nevychádza zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu, na základe čoho požaduje zrušenie rozhodnutia a zastavenie konania.

Prílohou odvolania odvolateľa č. 3 je 3x rôzna grafická príloha, e-mailová komunikácia s p. Kvokačkom ktorý nevykonáva stavebný dozor, záznam z nahliadnutia do spisu zo dňa 10.07.2025, 3x mapa územného plánu, oznámenie OR HaZZ zo dňa 03.04.2025.

Stavebný úrad v súlade s § 56 správneho poriadku upovedomením č. ŽP 2571/2025 k pôv. ŽP 3030/2024 k pôv. ŽP 5043/2023 zo dňa 16.07.2025 upovedomil účastníkov konania o podaní odvolania a účastníkom konania určil, aby sa k podanému odvolaniu vyjadrili najneskôr do dňa 15.08.2025.

K odvolaniu sa dňa 16.08.2025 vyjadril Ing. Mihalík, ktorý uviedol, že stavebný úrad nevhodným spôsobom a iba vybraným účastníkom konania obyčajnou poštou zaslal upovedomenie o podaných odvolaniach. Stavebný úrad tak konal aj napriek tomu, že ho viacerí účastníci konania žiadali o doručovanie písomností formou doporučenej pošty. Stavebný úrad opakovane aj pri doručovaní pošty porušil právo účastníkov konania a stotožňuje sa s podanými odvolaniami ostatných účastníkov konania.

Stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám a listom č. ŽP 2571/2025 k pôv. ŽP 3030/2024 k pôv. ŽP 5043/2023 zo dňa 18.08.2025 ho spolu so spisovým materiálom predložil regionálnemu úradu v súlade s § 57 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní.

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, 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:

Spoločnosť 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 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 VSD, a.s. zo dňa 04.08.2023; 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 Orange Slovensko a.s. zo dňa 06.09.2023; 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; oznámenie Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Bardejove zo dňa 16.04.2024; 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 vypracovaná autorizovaným stavebným inžinierom Ing. Martinom Gaňom, č. o. 4116*A*1 overená stavebným úradom v konaní dňa 10.06.2025; 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; oznámenie Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Bardejove zo dňa 03.04.2025; stanovisko Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Bardejove zo dňa 12.05.2025; zmluva o nájme nehnuteľností č. 1/2023 zo dňa 01.09.2023 uzatvorená na dobu neurčitú; stanovisko Okresného úradu Bardejov, pozemkového a lesného odboru zo dňa 22.03.2023; vyhlásenie stavebného dozora Jozefa Kvokačku zo dňa 01.09.2023; prehlásenie stavebného dozora Ing. Jozefa Kvokačku zo dňa 22.10.2025; osvedčenie o vykonaní odbornej skúšky Ing. Jozef Kvokačka s odborným zameraním pozemné stavby.

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 Nábrežná 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 č. ŽP 5043/2023 zo dňa 11.12.2023 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 predložennom spisovom materiáli 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 novonavrhovaný 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.

Po opätovnom uskutočnení konania 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.

Po podaní odvolania odvolací orgán preskúmal v súlade s § 59 ods. 1 správneho poriadku odvolaním napadnuté rozhodnutie č. ŽP 3030/2024 k pôv. ŽP 5043/2023 zo dňa 20.06.2024 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 3030/2024 k pôv. ŽP 5043/2023 zo dňa 20.06.2024 **zrušil a vec vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie rozhodnutím č. 07502/2024-15.1.2/36704 zo dňa 23.10.2024** s odôvodnením, že stavebný úrad nerešpektoval názor odvolacieho orgánu v zrušujúcom rozhodnutí, podľa ktorého mal náležite posúdiť súlad stavby s územným plánom a umiestnenie stavby „Viacbytové rodinné domy „A“, „B“ a „C“ na pozemku parc. č. KN C 4869/755, 756, 364, 365 k. ú. Bardejov je aj naďalej v rozpore s územným plánom mesta Bardejov najmä z dôvodu nedodržania regulatívu max. podlažnosti; 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; že v opätovnom prejednaní veci je stavebný úrad povinný náležite zistiť skutkový stav; 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 veci opakovane neoveril.

Stavebník dňa 28.02.2025 listom zo dňa 24.02.2025 doplnil podklady k stavebnému konaniu – projektovú dokumentáciu, nájomnú zmluvu a iné...

Následne, po vrátení spisového materiálu odvolacím orgánom stavebný úrad oznámením č. ŽP 2571/2025 k pôv. ŽP 3030/2024 k pôv. ŽP 5043/2023 zo dňa 03.03.2025 oznámil konanie o dodatočnom

povolení (odstránení) stavby v zmysle § 88a a nariadil ústne pojednávajú na deň 03.04.2025. 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.

Súčasťou spisu je zápisnica z miestneho zisťovania zo dňa 03.04.2025 a námietky účastníkov konania v počte 12 ks.

Následne dňa 11.06.2025 vydal stavebný úrad rozhodnutie č. ŽP 2571/2025 k pôv. 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 povolil stavbu „Rodinné domy „A,, „B,, a „C,,“, na pozemkoch parc. KN – C č. 4869/755, 4869/756, 4869/696 v k. ú. Bardejov, zapísaných na LV č. 17479 a na pozemkoch parc. KN – C č. 4869/364, 4869/365 v k. ú. Bardejov, vedené na LV č. 17494 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 dodatočným povolením stavby nebudú porušené (budú rešpektované) obmedzenia vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov chrániacich verejné záujmy. Realizácia stavby po odstránení nedostatkov už nie je v rozpore s územným plánom mesta Bardejov schváleným uzn. MsZ. Č. 104/2007 zo dňa 13.09.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov a záväznou časťou vyhlásenou VZN č. 154/2015 zo dňa 25.06.2015 v znení neskorších zmien a doplnkov.

K dôvodom individuálnych odvolaní a postupu stavebného úradu odvolací orgán uvádza:

Odvolací orgán podrobne a v celom rozsahu preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie spolu s predloženým spisovým materiálom, ako aj dôvody uvádzané v podaných odvolaniach. 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, a na základe zistených skutočností dospel k záveru, že nie je dôvod na zrušenie odvolaním napadnutého rozhodnutia a jeho vrátenie prvostupňovému správne orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie, nakoľko stavebný úrad postupoval v stavebnom konaní procesne správne a rozhodnutie vydal v súlade so zákonom.

Podľa ustanovenia § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. *druhostupňovým správnym orgánom príslušným rozhodnúť o opravných prostriedkoch proti rozhodnutiu obce vydanom podľa odsekov 4 až 8 je regionálny úrad.*

Podľa ustanovenia § 84 ods. 4 písm. b) zákona č. 25/2025 Z. z. *doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka.*

Doterajšími predpismi sa rozumie najmä zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) a jeho vykonávacie vyhlášky.

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

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

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 vlastníkovi 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 zaobstarať 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 rozumejú 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 regulatívami, 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“, ide o formu hybridného konania, ktoré sa začína výzvou stavebného úradu podľa § 88a ods. 1 stavebného zákona vlastníkom stavby, resp. stavebníkom 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 stotožňuje a uvádza, že stavebný úrad v meritórnom rozhodnutí rešpektoval názor odvolacieho orgánu vyplývajúci zo zrušujúceho rozhodnutia, podľa ktorého mal náležite posúdiť súlad stavby s územným plánom. Uvedenú podmienku odvolacieho orgánu dodržal a súlad stavby s územným plánom náležite posúdil.

K uvedenému regionálny úrad ako odvolací orgán dopĺňa, 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 konkrétného 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 je parc. č. KN C 4869/755,756,364,365,696 určené funkčné využitie ako obytná plocha s nízkopodlažnou zástavbou s reguláciou výstavby Bm 1 + p/0,30.

Podľa predloženej projektovej dokumentácie nejde o umiestnenie stavby „Viacbytové rodinné domy „A“, „B“ a „C“ na pozemku parc. č. KN C 4869/755,756,364,365,696 k.ú. Bardejov, ale o umiestnenie troch dvojdomov. Rodinné dvojdomy (A, B, C) sú umiestnené na pozemku, pozostávajúcom z parciel č. KN C 4869/755,756,364,365,696 o ploche 2050 m². Ide jednopodlažné dvojdomy, so samostatnou bytovou jednotkou, zo zastavanou plochou RD 610,198 m². Zastavanosť pozemku stavbami je 29,766%.

Územným plánom mesta Bardejov, najmä reguláciou funkčného využitia sa definuje a špecifikuje funkcia každého konkrétného 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, s umiestňovaním rodinných domov vo voľnej, skupinovej alebo priestorovo viazanej zástavbe, so stanovenou maximálnou podlažnosťou: 1+podkrovie a koeficientom zastavanosti: 0,30.

Podľa predloženej projektovej dokumentácie ide o umiestnenie troch samostatných dvojdomov so sedlovou strechou v skupinovej zástavbe na predmetných pozemkoch, kde rodinné dvojdomy B a C sú umiestnené v druhom rade v dvornej (záhradnej) časti plôch rodinných domov.

Umiestňovanie stavieb rodinných domov v danej lokalite s priamym napojením na miestnu komunikáciu a navrhované umiestnenie rodinných domov narúša už v súčasnosti danú urbanizáciu územia, ale napriek tomu musíme konštatovať, že umiestnenie stavby „Viacbytové rodinné domy „A“, „B“ a „C“ na pozemku parc. č. KN C 4869/755,756,364,365,696 k.ú. Bardejov spĺňa záväzné regulatívy vyplývajúce zo záväznej časti územného plánu mesta, a to podlažnosť: 1 NP, zastavanosť: 0,298 a skupinové rozloženie zástavby dvojdomov, preto umiestnenie troch dvojdomov je v súlade s územným plánom mesta Bardejov.

Podľa ustanovenia § 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 ustanovenia § 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.*

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. V danom prípade výrok rozhodnutia o merite veci spĺňa zákonom predpísané náležitosti pre presnosť, určitosť a stručnosť. Stavebný úrad jednoznačne špecifikoval predmet prejednávanej veci s náležitým použitím zákonných ustanovení na vec sa vzťahujúcich a zároveň podmienky vyplývajúce z vyjadrení a stanovísk dotknutých orgánov zapracoval do výrokovej časti rozhodnutia v súlade s ustanoveniami stavebného zákona.

Podľa ustanovenia § 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 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 výrokovej časti rozhodnutia vychádzal a z

ktorého vyvodzuje svoje právne posúdenie. Nestačí len citácia príslušného ustanovenia, ale je žiaduce, aby sa vyložil aj obsah právnej normy, aby účastníci pochopili vzťah medzi skutkovým zistením a právnym posúdením.

V danom prípade sa stavebný úrad v odôvodnení rozhodnutia podrobne a dôsledne zaoberal všetkými skutočnosťami, ktoré mali vplyv na meritum veci. V úvode vymenoval podklady ku konaniu a v odôvodnení opísal skutkovú a právnú oporu pre výrok rozhodnutia, teda náležité vysvetlenie a odôvodnenie celej prejednávanej veci. V odôvodnení rozhodnutia sa stavebný úrad zároveň zaoberal podrobne námietkami účastníkov konania a náležite ich zdôvodnil.

Podľa ustanovenia § 126 ods. 1 stavebného zákona *ak sa konanie podľa tohto zákona dotýka záujmov chránených predpismi o ochrane zdravia ľudu, o utváraní a ochrane zdravých životných podmienok, vodách, o ochrane prírodných liečebných kúpeľov a prírodných liečivých zdrojov, o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu, o lesoch a lesnom hospodárstve, o opatreniach na ochranu ovzdušia, o ochrane a využití nerastného bohatstva, o kultúrnych pamiatkach, o štátnej ochrane prírody, o požiarnej ochrane, o zákaze biologických zbraní, na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, o odpadoch, o veterinárnej starostlivosti, o vplyvoch na životné prostredie, o jadrovej bezpečnosti jadrových zariadení, o prevencii závažných priemyselných havárií, o správe štátnych hraníc, o pozemných komunikáciách, o bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky pri umiestňovaní reklamných stavieb, o dráhach a o doprave na dráhach, o civilnom letectve, o vnútrozemskej plavbe, o energetike, o tepelnej energetike, o elektronických komunikáciách, o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, o civilnej ochrane, o inšpekcii práce a o štátnej geologickej správe, rozhodne stavebný úrad na základe záväzného stanoviska dotknutého orgánu podľa § 140a, ktorý uplatňuje požiadavky podľa osobitných predpisov.*

Podľa ustanovenia § 140b ods. 1 stavebného zákona *záväzné stanovisko je na účely konaní podľa tohto zákona stanovisko, vyjadrenie, súhlas alebo iný správny úkon dotknutého orgánu, uplatňujúceho záujmy chránené osobitnými predpismi, ktorý je ako záväzné stanovisko upravený v osobitnom predpise. Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.*

Vplyv navrhovanej stavby na okolitú zástavbu sa posudzuje na základe vyjadrení dotknutých orgánov spolupôsobiacich v konaní, ktoré sa v konaní podľa stavebného zákona k predloženej projektovej dokumentácii vyjadrujú práve z nimi sledovaných hľadísk podľa osobitných predpisov za účelom ochrany verejných záujmov. Nakoľko v predmetnom konaní o dodatočnom povolení stavby neboli záväzné stanoviská dotknutých orgánov záporné, ani protichodné, stavebný úrad nemal dôvod dodatočne nepovoliť stavbu na dotknutých pozemkoch v k. ú. Bardejov. Odvolací orgán zároveň uvádza, že obsah záväzných stanovísk dotknutých orgánov je pre stavebný úrad záväzný.

Stavebný úrad dodržal literu zákona a podmienky vyplývajúce zo stanovísk a vyjadrení dotknutých orgánov zapracoval do výrokovej časti rozhodnutia. Pokiaľ ide o rozsah predložených záväzných stanovísk v konaní o dodatočnom povolení stavby, odvolací orgán poukazuje na skutočnosť, že stavebný zákon taxatívne nevymedzuje okruh dotknutých orgánov pre jednotlivé konania podľa stavebného zákona, ktoré sa v ich priebehu k podanému návrhu, resp. žiadosti vyjadrujú. Pôsobnosť vydávať záväzné stanoviská dotknutým orgánom vyplýva z osobitných predpisov. Pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia odvolací orgán zistil, že stavebný úrad v konaní o dodatočnom povolení stavby zabezpečil všetky potrebné záväzné stanoviská tak, aby mohol meritórne rozhodnúť na základe presne a úplne zisteného skutočného stavu veci. Tu je zároveň potrebné uviesť, že jednotlivé dotknuté orgány sa k návrhu a projektovej dokumentácii stavby odborne vyjadrujú z nimi sledovaných hľadísk a záväzným stanoviskom si uplatňujú požiadavky podľa osobitných predpisov. Stavebný úrad je obsahom odborných záväzných stanovísk striktne viazaný a vo veci záujmov chránených osobitnými predpismi (§ 126 ods. 1 stavebného zákona) si nemôže urobiť úsudok sám.

K námietkam odvolateľov regionálny úrad uvádza:

Odvolací orgán pre lepšiu prehľadnosť a zodpovedanie všetkých námietok odvolateľov č. 1 až č. 3 rozdelil námietky v odvolaní do jednotlivých bodov.

K námietkam odvolateľa č. 1 a 2 z dôvodu ich obsahovej totožnosti regionálny úrad uvádza spoločné zdôvodnenie:

K námietke č. 1, že rozhodnutie stavebného úradu je v rozpore s územným plánom mesta Bardejov aj napriek tomu, že predchádzajúce dve rozhodnutia boli nadriadeným orgánom zrušené, odvolací orgán uvádza, že stavebný úrad v opätovnom prejednaní veci náležite posúdil súlad stavby s územným plánom mesta. Stavebník predložil prepracovanú projektovú dokumentáciu, kde zmenil tri domy, každý s tromi bytovými jednotkami na tri domy, každý s dvoma bytovými jednotkami, s neobytným podkrovím. Regionálny úrad dopĺňa, že podľa predloženej projektovej dokumentácie nejde o umiestnenie stavby „Viacbytové rodinné domy „A“, „B“ a „C“ na pozemku parc. č. KN C 4869/755,756,364,365,696 k.ú. Bardejov, ale o umiestnenie troch dvojdomov. Rodinné dvojdomy (A, B, C) sú umiestnené na pozemku, pozostávajúcom z parciel č. KN C 4869/755,756,364,365,696 o ploche 2050 m². Ide jednopodlažné dvojdomy, so samostatnou bytovou jednotkou, zo zastavanou plochou RD 610,198 m². Zastavanosť pozemku stavbami je 29,766%.

Podľa predloženej projektovej dokumentácie ide o umiestnenie troch samostatných dvojdomov so sedlovou strechou v skupinovej zástavbe na predmetných pozemkoch, kde rodinné dvojdomy B a C sú umiestnené v druhom rade v dvornej (záhradnej) časti plôch rodinných domov.

Umiestnenie stavby „Rodinné domy „A“, „B“ a „C“ na pozemku parc. č. KN C 4869/755,756,364,365,696 k.ú. Bardejov spĺňa záväzné regulatívy vyplývajúce zo záväznej časti územného plánu mesta, a to podlažnosť: 1 NP, zastavanosť: 0,298 a skupinové rozloženie zástavby dvojdomov, preto umiestnenie troch dvojdomov je v súlade s územným plánom mesta Bardejov.

Námietku odvolateľa č. 1 považuje regionálny úrad za neopodstatnenú.

K námietke č. 2, že rozhodnutie stavebného úradu je v rozpore s verejným záujmom a narúša urbanizáciu mestskej časti, mení tvar a usporiadanie lokality regionálny úrad uvádza, že verejný záujem sa posudzuje predovšetkým na základe vyjadrení a stanovísk dotknutých orgánov, ktoré sa z hľadiska nimi sledovaných záujmov vyjadrujú k projektovej dokumentácii. V danom prípade boli stanoviská a vyjadrenia dotknutých orgánov súhlasné a podmienky z nich vyplývajúce boli zapracované do podmienok meritórneho rozhodnutia. Pokiaľ ide o narušenie urbanizácie mestskej časti, regionálny úrad uvádza, že umiestňovanie stavieb rodinných domov v danej lokalite s priamym napojením na miestnu komunikáciu a navrhované umiestnenie rodinných domov narúša už v súčasnosti danú urbanizáciu územia, ale napriek tomu odvolací orgán konštatuje, že umiestnenie stavby „Viacbytové rodinné domy „A“, „B“ a „C“ na pozemku parc. č. KN C 4869/755,756,364,365,696 k.ú. Bardejov spĺňa záväzné regulatívy vyplývajúce zo záväznej časti územného plánu mesta, a to podlažnosť: 1 NP, zastavanosť: 0,298 a skupinové rozloženie zástavby dvojdomov, preto umiestnenie troch dvojdomov je v súlade s územným plánom mesta Bardejov. Námietku považuje regionálny úrad za neopodstatnenú.

K námietke č. 3, že projektová dokumentácia stavby je zmätočná. Nachádzajú sa v nej tri rôzne grafické a popisné verzie, z ktorých si stavebný úrad a stavebník vyberajú verziu, ktorá im v danom momente vyhovuje. PD nie je overená, čo je v rozpore s tvrdením správneho orgánu v bode B) ods. 1 napadnutého rozhodnutia, odvolací orgán uvádza, že mu bol predložený kompletný spisový materiál vrátane prepracovanej projektovej dokumentácie, ktorá bola overená stavebným úradom v stavebnom konaní dňa 10.06.2025. Námietka je neopodstatnená.

K námietke č. 4, že stavba nemá vyriešené základné požiadavky, ktorými sú kanalizácia, odvod zrážkových vôd. Tvrdenie stavebníka že kanalizáciu a zrážkové vody bude riešiť potom, keď bude stavba hotová, je nedostačujúca. Úvaha stavebníka, že kanalizáciu vyrieši prečerpávaním do nádrží a následne do kanalizácie na Homolkovej ulici s priemerom kanála 30 cm a prevýšením viac ako 5 m, je absurdné. V PD sa nenachádza žiadna dokumentácia o takomto riešení, regionálny úrad uvádza, že predmetom konania o dodatočnom povolení stavby je výlučne stavba „Rodinné domy „A“, „B“ a „C“, pričom z podmienok pre dokončenie stavby uvedených pod písmenom B) v bode 6 meritórneho rozhodnutia jednoznačne vyplýva, že napojenie stavby na inžinierske siete (kanalizačná, vodovodná, plynová prípojka) budú predmetom samostatného konaníach, v súlade so spracovanými a odsúhlasenými projektovými dokumentáciami za dodržania podmienok určených vlastními (správcami) týchto sietí na náklad stavebníka. Žiadny právny predpis, ani samotný stavebný zákon a vykonávacie vyhlášky nelimitujú stavebníka na podanie žiadosti na jednotlivé stavebné objekty v samostatných konaníach vzhľadom na ich návrhový charakter. Ku kolaudácii predmetnej stavby je možné pristúpiť až po splnení všetkých zákonných požiadaviek, teda povoliť užívanie dodatočne povoľovanej stavby rodinných domov, ktorá je predmetom tohto rozhodnutia napadnutého odvolaním je možné až po jej kompletizácii, teda vrátane povolenia všetkých inžinierskych sietí. S tým súvisí aj bod 32 a 33 podmienok pre dokončenie stavby, ktoré nie sú vo vzájomnom rozpore, len umocňujú bod 6 predmetného rozhodnutia. Námietku považuje regionálny úrad za neopodstatnenú.

K námietke č. 5, že zámer stavebníka postaviť tri bytové jednotky s celkovou kapacitou 9 bytov alebo podľa jeho tvrdenia 6 bytov namiesto 2 rodinných domov v lokalite, kde má byť individuálna bytová zástavba je neprípustné a v rozpore s územným plánom. Z hľadiska dopravnej situácie na Homolkovej ulici spôsobí chaos a sťaženie života obyvateľov odvolací orgán uvádza, že súlad stavby s územným plánom bol vysvetlený a odôvodnený v námietke č. 1 a 2. Námietka odvolateľa č. 1 je neopodstatnená.

K námietke č. 6, že na viacerých konaniach a písomne odvolateľ č. 1 vznášal námietky, pokiaľ ide o osadenie týchto stavieb a ich často sa meniace rozmery a že stavebný úrad sa s námietkami nevysporiadal odvolací orgán uvádza, že stavebný úrad sa v meritórnom rozhodnutí napadnutom odvolaním vysporiadal náležitým spôsobom s námietkami odvolateľa č. 1, pričom je nevyhnutné zdôrazniť, že stavebný úrad nie je povinný vysporiadať sa so všetkými námietkami odvolateľov, ale len s tými, ktoré majú vplyv na vydanie meritórneho rozhodnutia. V danom prípade stavebný úrad postupoval v súlade s literou zákona. Námietka je neopodstatnená.

K námietke č. 7, že rozhodnutie považuje za nepreskúmateľné a zmätočné, pretože stavebný úrad nevychádzal zo spoľahlivo zisteného stavu veci, tvrdenia stavebného úradu sú nepravdivé, nepresné a neurčité a rozhodnutie požaduje zrušiť v celom rozsahu regionálny úrad uvádza, že vydaniu meritórneho rozhodnutia predchádzalo konanie a dve zrušujúce rozhodnutia odvolacieho orgánu, v ktorých boli uvedené nedostatky predchádzajúcich rozhodnutí. Stavebný úrad rešpektoval názor odvolacieho orgánu a rozhodnutie zo dňa 11.06.2025 spĺňa zákonné požiadavky a je vydané v súlade so zákonom za dodržania procesného postupu.

K námietkam odvolateľa č. 3:

K námietke č. 1, že je nevyhnutné, aby umiestnenie rodinných domov rešpektovalo územný plán a uličnú čiaru a pre osadenie rodinných domov (každý s tromi bytovými jednotkami) bolo rešpektované funkčné využitie územia určené záväznými limitmi a regulatívami v zmysle záväznej časti platného Územného plánu odvolací orgán uvádza, že územným plánom mesta Bardejov najmä reguláciou funkčného využitia sa definuje a špecifikuje funkcia každého konkrétného 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, s umiestňovaním rodinných domov vo voľnej, skupinovej alebo priestorovo viazanej zástavbe, so stanovenou maximálnou podlažnosťou: 1+podkrovie a koeficientom zastavanosti: 0,30. Podľa predloženej projektovej dokumentácie ide o umiestnenie troch samostatných dvojdomov so sedlovou strechou v skupinovej zástavbe na predmetných pozemkoch, kde rodinné dvojdomy B a C sú umiestnené v druhom rade v dvornej (záhradnej) časti plôch rodinných domov. Umiestňovanie stavieb rodinných domov v danej lokalite s priamym napojením na miestnu komunikáciu a navrhované umiestnenie rodinných domov narúša už v súčasnosti danú urbanizáciu územia, ale napriek tomu musíme konštatovať, že umiestnenie stavby „Viacbytové rodinné domy „A“, „B“ a „C“ na pozemku parc. č. KN C 4869/755,756,364,365,696 k.ú. Bardejov spĺňa záväzné regulatívy vyplývajúce zo záväznej časti územného plánu mesta, a to podlažnosť: 1 NP, zastavanosť: 0,298 a skupinové rozloženie zástavby dvojdomov, preto umiestnenie troch dvojdomov je v súlade s územným plánom mesta Bardejov. Námieta je neopodstatnená.

K námietke č. 2, že nová projektová dokumentácia rieši jednopodlažné domy a že je evidentný rozpor v textovej a grafickej časti PD, že rodinné domy majú väčšiu plochu zastavanosti územia, ako povoľujú regulatívy záväznej časti ÚP, teda viac ako 30%, regionálny úrad uvádza, že podľa predloženej projektovej dokumentácie nejde o umiestnenie stavby „Viacbytové rodinné domy „A“, „B“ a „C“ na pozemku parc. č. KN C 4869/755,756,364,365,696 k.ú. Bardejov, ale o umiestnenie troch dvojdomov. Rodinné dvojdomy (A, B, C) sú umiestnené na pozemku, pozostávajúcom z parciel č. KN C 4869/755,756,364,365,696 o ploche 2050 m². Ide jednopodlažné dvojdomy, so samostatnou bytovou jednotkou, zo zastavanou plochou RD 610,198 m². Zastavanosť pozemku stavbami je 29,766%. Námieta je neopodstatnená.

K námietke č. 3, že parkovacie plochy opäť zvýšia zastavanosť pozemku a porušia platné regulatívy záväznej časti územného plánu mesta Bardejov, bez zachovania zelene. Stavebník si je podľa názoru odvolateľa č. 3 vedomý tejto skutočnosti, preto v PD ponecháva tri rôzne situácie zastavanosti, pričom ani jeden z týchto výkresov nie je overený, odvolací orgán uvádza, že v danom prípade, podľa predloženej projektovej dokumentácie spevnené parkovacie plochy, ktoré tvoria úpravu povrchu terénu nie sú stavbou nad zemou, preto sa nezapočítavajú do zastavanej plochy, ale do spevnených plôch pozemku. Pokiaľ ide o tvrdenie odvolateľa č. 3 o neoverení projektovej dokumentácie regionálny úrad uvádza, že mu bola na preskúmanie predložená projektová dokumentácia overená stavebným úradom v konaní dňa 10.06.2025. Námietku považuje regionálny úrad za neopodstatnenú.

K námietke č. 4, že stavebný úrad nerešpektoval právny názor odvolacieho orgánu a povoľuje stavby v rozpore s územným plánom, urbanizmom danej lokality, keď osadenie rodinných domov je v časti záhrad, čím sa naruší súkromie a pohoda bývania susedných vlastníkov pozemkov, čo je v rozpore so záväznou časťou ÚP v stanovených regulatívoch funkčného využitia územia. Hustota, členenie a výška stavieb na bývanie musia umožňovať najmä dodržanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie bytov, na zachovanie súkromia, na požiarnu ochranu a civilnú obsahu a na vytváranie zelene. Poukazuje na nedodržanie § 4 ods. 2 vyhlášky č. 532/2002 Z. z odvolací orgán uvádza, že námietka je neopodstatnená a súlad stavby s územným plánom bol preukázaný a zdôvodnení v predmetnom rozhodnutí vyššie v texte.

K námietke č. 5, že je rozpor pri postupe doručovania, keď zvolil doručovanie formou verejnej vyhlášky napriek tomu, že ho účastníci konania požiadali o písomné doručovanie. Stavebný úrad v danom prípade chcel obísť účastníkov konania a týmto svojím postupom aj napriek právnomu názoru nadriadeného orgánu (na strane 12/13 ods. 2 predchádzajúceho rozhodnutia, aj obišiel. Takmer všetci účastníci konania dodnes nevedia o vydanom rozhodnutí. Regionálny úrad uvádza, že stavebný úrad oznámením č. ŽP 2571/2025 k pôv. ŽP 3030/2024 k pôv. ŽP 5043/2023 zo dňa 03.03.2025 formou verejnej vyhlášky v súlade s § 61 ods. 1 stavebného zákona oznámil začatie uvedeného konania účastníkom konania a dotknutým orgánom štátnej správy. Spôsob doručovania uvedeného oznámenia formou verejnej vyhlášky stavebný úrad odôvodnil väčším počtom účastníkov, čo je v súlade s § 61 ods. 4 stavebného zákona, ako aj v súlade s názorom odvolacieho orgánu

v predchádzajúcich zrušujúcich rozhodnutiach. Stavebný úrad zároveň nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 03.04.2025 s tým, že v oznámení upozornil účastníkov konania, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr na ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne a upozornil ich na možnosť nahliadnuť do podkladov rozhodnutia na stavebnom úrade. Zároveň stavebný úrad upozornil účastníkov konania, že ak sa niektorý z účastníkov nechá zastupovať, predloží jeho zástupca písomné splnomocnenie toho účastníka konania, ktorý sa nechá zastupovať (§ 17 ods. 3 správneho poriadku).

Doručovanie formou verejnej vyhlášky sa vykoná tak, že písomnosť sa vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu, ktorý písomnosť vydal. Pätnástym dňom vyvesenia písomnosti na úradnej tabuli správneho orgánu sa považuje písomnosť za doručení, a to bez ohľadu na to, či sa adresát o tejto písomnosti dozvedel alebo nie. Táto písomnosť doručovaná formou verejnej vyhlášky sa tak stáva dokladom potvrdzujúcim, že bola adresátovi doručená zákonným spôsobom, ktorú správny orgán následne pripojí k spisu týkajúceho sa daného správneho konania, vrátane vyznačenia dňa, kedy bola písomnosť vyvesená na úradnej tabuli a dňa, kedy bola zvesená z úradnej tabuli a akými inými, čo v danom prípade stavebný úrad dodržal.

Odvolačný orgán uvádza, že tvrdenie odvolateľa č. 3 o tom, že niektorí účastníci nevedia o vydaní rozhodnutia je v danom prípade irelevantná a ničím nepodložená, nakoľko svoje tvrdenie nijakým spôsobom v odvolacom konaní nepreukázal a zároveň v konaní zastupuje len seba a nie ostatných účastníkov konania, čo regionálny úrad odôvodňuje tým, že nepredložil splnomocnenie na zastupovanie ostatných účastníkov konania. Odvolateľ č. 3 v konaní, aj napriek oznámeniu konania verejnou vyhláškou riadne uplatňoval námietku, spolu s ďalšími účastníkmi konania, s ktorými sa stavebný úrad náležite vysporiadal a zároveň odvolateľ č. 3 v lehote na podanie odvolania riadne podal odvolanie. Litera zákona zo strany stavebného úradu bola dodržaná.

Odvolačný orgán zdôrazňuje, že nesúhlas účastníka konania s dodatočne povoľovanou stavbou nemožno stotožňovať so záväznými požiadavkami dotknutých orgánov, predovšetkým, ak je súlad stavby s územným plánom jednoznačne preukázaný a je v súlade s verejnými záujmami.

K námietke č. 6 a 10, že stavebný úrad sa nevysporiadal so zisteniami nadriadeného orgánu v rozhodnutiach OU-PO-OVBP2-2024/026692/06856 zo dňa 23.04.2024 a č. 07502/2024-15.1.2/36704 zo dňa 23.10.2024. Stavebník mal predložiť požadované doklady v určenej lehote. Stavebník v novom konaní nepredložil žiadne nové, resp. iné doklady, nepredložil novú projektovú dokumentáciu a nepredložil ani projektovú dokumentáciu o riešení kanalizácie k navrhovaným stavbám, čo je v zjavnom rozpore s verejným záujmom. Všetky doklady (výkresy, stanoviská VSE, SPP, Okresného úradu Bardejov odbor starostlivosti o ŽP, BAPOS, s.r.o., VVA, a.s., ktoré sa nachádzajú v spise, sú z dátumov 5/2023, 9/2023, 11/2023. V spise sa nachádzajú tri varianty pôdorysov stavieb, pričom ani jedna z nich nie je overená. Stavebník za účelom zavádzania účastníkov konania menil výkresy stavieb tak, že dátumy na výkresoch, pôdorysoch a v ostatnej projektovej dokumentácii sú z 05/2023, 09/2023, 08/2023, 11/2023. Všetky stanoviská dotknutých orgánov sú staré z roku 2023 až na stanovisko hasičského a záchranného zboru, ktorého zástupca sa o zmene PD dozvedel na ústnom pojednávaní dňa 03.04.2025. Na základe toho si vyžiadal dokumentáciu a následne mal vydať stanovisko dňa 12.05.2025, ktoré sa v spise nenachádza. Stanoviská k novej PD v spise nie sú. Regionálny úrad uvádza, že stavebný úrad sa riadil názorom odvolacieho orgánu. Stavebník pristúpil k prepracovaniu projektovej dokumentácie. Pokiaľ ide o predloženie projektovej dokumentácie na inžinierske siete, regionálny úrad uvádza, že z podmienok pre dokončenie stavby uvedených pod písmenom B) v bode 6 meritórneho rozhodnutia jednoznačne vyplýva, že napojenie stavby na inžinierske siete (kanalizačná, vodovodná, plynová prípojka) budú predmetom samostatného konania, v súlade so spracovanými a odsúhlasenými projektovými dokumentáciami za dodržania podmienok určených vlastními (správcami) týchto sietí na náklad stavebníka. Žiadny právny predpis, ani samotný stavebný zákon a vykonávacie vyhlášky nelimitujú stavebníka na podanie žiadosti na jednotlivé stavebné objekty v samostatných konaniach vzhľadom na ich návrhový charakter. Ku kolaudácii predmetnej stavby je možné pristúpiť až po splnení všetkých zákonných požiadaviek, teda povoliť užívanie dodatočne povoľovanej stavby rodinných domov, ktorá je predmetom tohto rozhodnutia napadnutého odvolaním je možné až po jej kompletizácii, teda vrátane povolenia všetkých inžinierskych sietí.

S tým súvisí aj bod 32 a 33 podmienok pre dokončenie stavby, ktoré nie sú vo vzájomnom rozpore, len umocňujú bod 6 predmetného rozhodnutia.

Regionálny úrad k tejto námietke ďalej uvádza, že vplyv navrhovanej stavby na okolitú zástavbu sa z objektívneho hľadiska posudzuje na základe vyjadrení a stanovísk dotknutých orgánov spolupôsobiacich v konaní. Dotknuté orgány sú spolupracujúce orgány verejnej správy špecializujúce sa na oblasť, ktorá je už mimo rámca pôsobnosti stavebného úradu a iba z ich odôvodnení je zrejmé, či a ako bol preskúmaný dotknutý verejný záujem (§ 126 ods. 1 SZ). V zmysle ustanovenia § 140a ods. 1 písm. c) stavebného zákona je vlastníkom sietí a zariadení technického vybavenia územia dotknutým orgánom. Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán príslušný na konanie a vydanie rozhodnutia podľa stavebného zákona záväzný, je povinný ho rešpektovať, vychádzať z neho a bez jeho zosúladenia s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci. Záväzné stanovisko (vrátane záväzných stanovísk vlastníkov sietí a zariadení technického vybavenia územia) nie je samostatným rozhodnutím, ktoré by priamo zakladalo, menilo, zrušovalo alebo deklarovalo práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti fyzickej osoby alebo právnickej osoby. Má povahu len tzv. podkladového správneho úkonu, na základe ktorého sa vydáva meritórne rozhodnutie podľa stavebného zákona.

Všetky predložené vyjadrenia a stanoviská dotknutých orgánov nie sú záporné ani protichodné a zo všetkých vyplýva, že z hľadiska nimi sledovaných a chránených záujmov je možné stavbu dodatočne povoliť. Všetky podmienky a požiadavky, prípadne opatrenia z nich vyplývajúce stavebný úrad zapracoval v napadnutom rozhodnutí do podmienok pre uskutočnenie predmetnej stavby tak, ako to ukladá § 66 ods. 1 stavebného zákona a § 10 ods. 1 písm. d) a e) vyhlášky č. 453/2000 Z. z. Odvolateľ č. 3 v odvolaní obsah stanovísk nenamieta, namieta neaktuálnosť týchto stanovísk vlastníkov sietí, ako dotknutých orgánov. Odvolací orgán k tomu uvádza, že dôvodom, že vlastníci sietí a zariadení technického vybavenia územia, ako dotknuté orgány, spravidla na platnosť svojho vyjadrenia určia lehotu, je to, že vo svojom vyjadrení sa vyjadrujú, v danom čase, k existencii nimi spravovaných sietí, podzemných telekomunikačných zariadení, vedení, rádiových zariadení, elektrických vedení, plynárenských zariadení a pod., a to z dôvodu zabezpečenia bezpečnosti a ochrany týchto distribučných sústav vo vzťahu k povoľovaným stavbám. Súčasťou týchto vyjadrení je aj situačný výkres znázornenia trasy týchto vedení (v danom čase), poprípade spolu so zakreslením ich bezpečnostných a ochranných pásiem. Vzhľadom k reálnej možnosti, že trasa vedenia sietí a zariadení technického vybavenia územia sa môže v priebehu trvania platnosti ich vyjadrenia rozšíriť, teda zmeniť, vydávajú tieto dotknuté orgány svoje vyjadrenia s časovo obmedzenou platnosťou, pričom skončenie platnosti takéhoto vyjadrenia neznamena, že dotknutý orgán so zámerom navrhovanej stavby nesúhlasí. V takomto prípade uplynutia lehoty platnosti vyjadrenia vlastníkov sietí, stavebník požiada o predĺženie platnosti vyjadrenia, prípadne o nové vyjadrenie. V konečnom dôsledku, pred samotnou realizáciou dodatočne povolenej stavby je stavebník povinný požiadať vlastníkov sietí a zariadení technického vybavenia územia o presné vytýčenie existujúcich distribučných sústav v teréne, v záujme predchádzania ich poškodenia.

Odvolací orgán uvádza, že uplynutie lehoty vyjadrení vlastníkov sietí a zariadení technického vybavenia územia, ako dotknutých orgánov, nezakladá nezákonnosť napadnutého rozhodnutia. Pokiaľ ide o zmenu projektovej dokumentácie, stavebný úrad podľa názoru odvolacieho orgánu správne vyhodnotil, že je potrebné aktualizovať stanovisko Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru. Pokiaľ ide o ostatné stanoviská a vyjadrenia dotknutých orgánov, tie sa vyjadrovali k stavbe z hľadiska nimi sledovaných záujmov vo väčšom rozsahu, ako bola následne, po zmene projektovej dokumentácie dodatočne povolená, teda namiesto troch rodinných domov každý s troma bytovými jednotkami je dodatočne povolená stavba troch rodinných dvojdomov bez obytného podkrovia, takže z hľadiska nich sledovaných záujmov má regionálny úrad za preukázané, že stanoviská a vyjadrenia dotknutých orgánov sú aj naďalej súhlasné.

K námietke č. 7, že jediný, čo stavebník predložil, je jeho vlastné prehlásenie, že nad navrhovanými stavbami bude mať dozor Ing. Jozef Kvokačka, ktorý o tejto stavbe nemá žiadnu vedomosť a písomne potvrdil, že žiaden dozor nevykonáva a za tým účelom ho nikto neoslovil, regionálny úrad uvádza, že stavebník do konania predložil prehlásenie Ing. Jozefa Kvokačku zo dňa 01.09.2023, že bude vykonávať stavebný dozor na predmetnej stavbe, bez jeho pečiatky. Predloženie e-mailovej komunikácie zo strany odvolateľa regionálny

úrad nevyhodnotil ako dostatočný dôkazný prostriedok, rovnako ako tvrdenie, že prehlásenie zo dňa 01.09.2023 podpísal sám stavebník nie je možné preukázať a zároveň uvádza, že stavebník do konania dňa 22.10.2025 predložil prehlásenie Ing. Jozefa Kvokačku, že bude vykonávať stavebný dozor na predmetnej stavbe spolu s pečiatkou – stavebný dozor č.o. Ev. č. 04098*10* a osvedčenie o vykonaní odbornej skúšky. Regionálny úrad neuplatnil postup podľa § 33 ods. 2 správneho poriadku, nakoľko nejde o podklad ktorý má rozhodujúci význam pre vydanie meritórneho rozhodnutia, nakoľko táto informácia bola už v prebiehajúcom konaní stavebného úradu preukázaná.

K námietke č.8, že stavebný úrad sa nevysporiadal s pojmoslovím viacbytové rodinné domy a mení to na rodinné domy, ale projektová dokumentácia ostala nezmenená. Z časti projektovej dokumentácie vyplýva jeden spoločný vchod do každého „bytového domu“, nie do každého bytu, pritom každá stavba má podľa projektovej dokumentácie tri samostatné byty (po novom dva), čo je ďalší rozpor, s ktorým sa stavebný úrad nevysporiadal. V inej časti PD sa zase uvádzajú dva vchody do jedného domu, odvolací orgán uvádza, že z obsahu predloženej projektovej dokumentácie nejde o umiestnenie stavby „Viacbytové rodinné domy „A“, „B“ a „C“ na pozemku parc. č. KN C 4869/755,756,364,365,696 k.ú. Bardejov, ale o umiestnenie troch dvojdomov. Rodinné dvojdomy (A, B, C) sú umiestnené na pozemku, pozostávajúcom z parciel č. KN C 4869/755,756,364,365,696 o ploche 2050 m². Ide jednopodlažné dvojdomy, so samostatnou bytovou jednotkou, zo zastavanou plochou RD 610,198 m². Zastavanosť pozemku stavbami je 29,766%. Aj napriek skutočnosti, že názov viacbytové rodinné domy ostal na obale projektovej dokumentácie, z obsahu projektovej dokumentácie je zrejmé, že ide o tri rodinné dvojdomy. Samotný nesprávny názov na obale projektovej dokumentácie nemôže zakladať nezákonnosť vydaného rozhodnutia.

K námietke č. 9 a 11, že začaté stavby reálne nemajú kanalizáciu. Úvahy o budúcom zakopaní nádrží a používaní čerpadiel na prečerpávanie fekálií a odpadu je priame ohrozenie okolitých nehnuteľností. V bodoch 6 a 7 správny orgán nepravdivo uvádza napojenie stavby na inžinierske siete, keďže takáto PD neexistuje a stavebník žiadnu PD k inžinierskym sieťam nepredložil. V bode 7 správny orgán nepravdivo uvádza, že dažďové vody zo strechy budú zvedené na vlastný pozemok tak, aby nedochádzalo ku škode na susedných nehnuteľnostiach. Toto tvrdenie je v rozpore so stanoviskom VVS, ktoré je v rozhodnutí opísané z pôvodného stanoviska. Stanovisko VVS je neurčité, nepresné a neobsahuje konkrétne riešenie kanalizácie navrhovaných stavieb. V bode 8 určených podmienok je neurčitý a nie je z neho zrejmé, akými zvodmi do akej kanalizácie budú zvedené dažďové vody zo striech týchto objektov. V bode 33 rozhodnutia správny orgán nepravdivo uvádza, že rodinné domy budú napojené novou vetvou kanalizačnej siete vedenej pozdĺž rodinných domov s napojením na verejnú kanalizáciu, ktorá je umiestnená v línii telesa miestnej komunikácie z časti spevnenej komunikácie na ulici Homolkova, t.j. samostatnou kanalizačnou prípojkou realizovanou na vlastné náklady navrhovateľa, v súlade s podmienkami VVS, a.s. – žiadna dokumentácia k uvedenému neexistuje a že rozhodnutie považuje odvolateľ č. 3 za nepreskúmateľné. Realizácia tak rozsiahlych stavieb, ktoré predstavujú 9 bytov, parkovacie miesta, chodníky a cestnú komunikáciu, bez riešenia overenej kanalizácie je v rozpore so stavebným zákonom a s verejným záujmom z dôvodu ohrozenia susedných stavieb regionálny úrad uvádza, že povoľované sú 3 rodinné dvojdomy, nie 9 bytov a že ako bolo uvedené vyššie, inžinierske siete budú predmetom samostatných konaní. Tvrdenia odvolateľa č. 3 o ohrození susedných stavieb neboli v konaní na stavebnom úrade, ako ani pri podaní odvolania odvolateľom č. 3 nijakým spôsobom preukázané, len tvrdené a regionálny úrad pri preskúmaní spisového materiálu ohrozenie, vzhľadom na súhlasné stanoviská dotknutých orgánov a súlad stavby s územným plánom mesta nezistil.

K námietke č. 12, že stavebný úrad sa nevysporiadal s námietkami účastníkov konania, rozhodnutie nevychádza zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu. Na základe čoho požaduje zrušenie rozhodnutia a zastavenie konania, regionálny úrad uvádza, že vydaniu meritórneho rozhodnutia predchádzalo konanie

a dve zrušujúce rozhodnutia odvolacieho orgánu, v ktorých boli uvedené nedostatky predchádzajúcich rozhodnutí. Stavebný úrad rešpektoval názor odvolacieho orgánu a rozhodnutie zo dňa 11.06.2025 spĺňa zákonné požiadavky a je vydané v súlade so zákonom za dodržania procesného postupu.

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 riadil, čím v jeho postupe nedošlo 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. Stavebný úrad postupoval v súlade s uvedeným ustanovením.

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 vychádza zo spoľahlivo zisteného stavu veci a bolo vydané v súlade so zákonom, nedošlo k porušeniu uvedeného právneho ustanovenia.

Odvolací 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 nie 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 § 6 ods. 1 v spojení s § 177 a nasl. zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok, rozhodnutie je preskúmateľné súdom.

JUDr. Elena Kahancová
riaditeľka

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 výstavbu SR. Posledný deň vyvesenia je dňom doručenia. Rozhodnutie sa súčasne zverejní na úradnej tabuli Mesta Bardejov a na webovom sídle Mesta Bardejov.

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

Pečiatka, podpis:

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 k rozhodnutiu č. ŽP 2571/2025 k pôv. ŽP 3030/2024 k pôv. ŽP 5043/2023 zo dňa 11.06.2025, po nadobudnutí právoplatnosti