



OKRESNÝ
ÚRAD
PREŠOV

odbor výstavby a bytovej politiky

Námestie mieru 3, 080 01 Prešov

Číslo: OU-PO-OVBP2-2020/31450/92889/ŠSS-KM

V Prešove 20.08.2020

26-08-2020

Vyvešenie dňa

Zverejnenie dňa

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

ROZHODNUTIE

Okresný úrad Prešov, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy, 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 § 4 ods. 1 písm. b) 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 vlastníkov bytov a nebytových priestorov – Vážicka 10, Švabská 69 - 71, 080 05 Prešov, podaného prostredníctvom splnomocnenej osoby na zastupovanie M H , (ďalej len „odvolatelia“), preskúmal rozhodnutie mesta Prešov č. SÚ/14045/14207/2020-Se zo dňa 05.02.2020 a rozhodol takto:

Podľa § 59 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov **z r u š u j e** rozhodnutie mesta Prešov č. SÚ/14045/14207/2020-Se zo dňa 05.02.2020 a vec vracia správnomu orgánu, ktorý ho vydal na nové prejednanie a rozhodnutie.

O d ô v o d n e n i e

Mesto Prešov, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len stavebný úrad), vydalo dňa 05.02.2020 rozhodnutie č. SÚ/14045/14207/2020-Se, ktorým podľa § 60 ods. 2 písm. c) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov zastavilo konanie vo veci vydania stavebného povolenia na stavbu: „Obnova bytového domu na ul. Vážicka 10, Švabská 69 - 71, Prešov“ na pozemku parc. C KN č. 2600/45 v katastrálnom území Solivar, pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov – Vážicka 10, Švabská 69 - 71, 080 05 Prešov zastúpených v tomto konaní splnomocnenou osobou M H , (ďalej len „stavebníci“).

Proti tomuto rozhodnutiu podali odvolatelia v zákonom stanovenej lehote podľa § 54 ods. 1 a ods. 2 správneho poriadku odvolanie, v ktorom poukazujú na ustanovenia § 126 ods. 1, § 140a ods. 3 a § 140b ods. 1 stavebného zákona, ktoré citujú a uvádzajú, že stavebný úrad

ich vo výzve č. SÚ/14045/79650/2019-Se zo dňa 12.12.2019, ako stavebníkov, vyzval v súlade s § 60 ods. 1 stavebného zákona, aby upravili projektovú dokumentáciu stavby v zmysle stanoviska odboru hlavného architekta mesta č. OHAM/1005/2019, 674/2018 zo dňa 24.01.2019 tak, aby strecha neprečnievala cez priečelie bytového domu v súlade s bodom č. 1 uvedeného stanoviska, vzhľadom k tomu, že sa jedná len o časť bytového domu, ktorý má základný pôdorysný tvar písmena U a plochú strechu na celom bytovom dome. Žiada na riešenej časti bytového domu zachovať typ a tvar pôvodnej strechy bytového domu a obnovu riešiť rekonštrukciou existujúcej plochej strechy v zmysle § 4 ods. 2 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie (ďalej len „vyhláška č. 532/2002 Z. z.“).

K tejto výzve stavebného úradu č. SÚ/14045/79650/2019-Se zo dňa 12.12.2019 odvolatelia uvádzajú, že stanovisko vydané mestom Prešov, odborom hlavného architekta mesta č. OHAM/1005/2019, 674/2018 zo dňa 24.01.2019 nie je záväzným stanoviskom dotknutého orgánu podľa § 140b stavebného zákona, na ktoré stavebný úrad musí prihliadať a že stavebný úrad v danom prípade v odôvodnení predmetného rozhodnutia jednoznačne neodôvodnil, či navrhovaná stavba je, alebo nie je v súlade s územným plánom mesta a neuviedol žiadny konkrétny regulatív, ani iné ustanovenie zákona, na základe ktorého požadoval od stavebníkov v tejto výzve upraviť projektovú dokumentáciu v zmysle stanoviska odboru hlavného architekta č. OHAM/1005/2019, 674/2018 zo dňa 24.01.2019. Uvádzajú, že nemajú vedomosť o tom, že v záväznej časti územného plánu mesta, je zadaný regulatív týkajúci sa typu, tvaru a sklonu strechy, ktorý je možný aplikovať pri obnove existujúcich bytových domov v jednotlivých lokalitách mesta Prešov.

V prílohe odvolania odvolatelia priložili fotografie ôsmich panelových bytových domov v meste Prešov, ktorých obnova spočívala v rekonštrukcii pôvodnej existujúcej plochej strechy na strechu šikmú a uvádzajú, že je z nich zrejmé, že stavebný úrad v obdobných prípadoch postupoval rozdielne, ako v ich prípade a že v týchto zdokumentovaných prípadoch nepožadoval zachovanie plochej strechy.

Stavebný úrad v súlade s § 56 správneho poriadku upovedomil účastníkov konania o podanom odvolaní upovedomením č. SÚ/4052/25369/2020-Se zo dňa 10.03.2020 a vyzval ich, aby sa v lehote do 10 dní k nemu vyjadrili písomne, alebo uvedením osobne do zápisnice.

V lehote stanovenej stavebným úradom sa k podanému odvolaniu vyjadril projektant predmetnej stavby, v ktorom uviedol, že s odvolaním súhlasí v plnom rozsahu.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, predložil ho spolu so spisovým materiálom a výsledkami doplneného konania odvolaciemu orgánu podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku listom č. SU/4052/2020 – Tu zo dňa 29.05.2020.

Okresný úrad Prešov, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy, 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 aj odôvodnenie so všeobecne záväznými a v tejto veci aplikovateľnými právnymi predpismi, najmä s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku a zistil nasledovné:

Stavebníci dňa 28.08.2019 podali žiadosť o vydanie stavebného povolenia pre stavbu: „Obnova bytového domu na ul. Vážeka 10, Švabská 69 - 71, Prešov“ na pozemku parc. C KN č. 2600/45, k. ú. Solivar, súpisné č. 6794, zapísanej na liste vlastníctva č. 2494, k. ú.

Solivar, v ktorej uviedli údaje o projektantovi stavby, ďalej uviedli, že stavebný dozor bude dodatočne oznámený po ukončení výberového konania, že stavba bude uskutočňovaná dodávateľským spôsobom a že dodávateľ stavby bude stavebnému úradu oznámený po ukončení výberového konania.

Spolu so žiadosťou stavebníci doložili projektovú dokumentáciu vypracovanú oprávnenou osobou, súčasťou ktorej je architektonicko - stavebné riešenie stavby; projekt elektro (bleskozvodná ochrana a osvetlenie suterénu) vypracovaný elektrotechnikom špecialistom; projekt zdravotníckej; projekt vzduchotechniky; protipožiarna bezpečnosť stavby vypracovaná špecialistom požiarnej ochrany; tepelnotechnický posudok stavby a statický posudok stavby vypracovaný oprávnenou osobou. Ďalej k žiadosti priložili kópiu katastrálnej mapy; list vlastníctva č. 2494, k. ú. Solivar a zápisnicu z riadnej schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na ul. Vážceka 10, Švabská 69 - 71, Prešov konanej dňa 08.10.2018, z ktorej je zrejmé, že vlastníci bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu v hlasovaní jednomyseľne schválili M H , aby ich zastupoval v stavebnom konaní.

Ku konaniu stavebníci predložili tieto vyjadrenia dotknutých orgánov: vyjadrenie Okresného úradu Prešov, odboru starostlivosti o životné prostredie (úsek ochrany prírody a krajiny) č. OU-PO-OSZP3-2019/007064-02 zo dňa 24.01.2019; vyjadrenie Okresného úradu Prešov, odboru starostlivosti o životné prostredie, (úsek odpadového hospodárstva) č. OU-PO-OSZP3-2019/007253-02 zo dňa 14.02.2019; stanovisko Ministerstva obrany SR č. ASMdpV-49-1063/2019 zo dňa 20.09.2019.

Stavebníci predložil stavebnému úradu ku konaniu aj stanovisko mesta Prešov, odboru hlavného architekta mesta č. OHAM/1005/2019, 674/2018 zo dňa 24.01.2019, v ktorom orgán územného plánovania uviedol, že toto stanovisko k predloženému návrhu dáva ako orgán územného plánovania v zmysle § 16 ods. 2 stavebného zákona a uviedol v ňom, že nesúhlasí so šikmou strechou prečnievajúcou za fasádu domu, že odporúča zrekonštruovať existujúcu plochu strechy, ale že nemá námietky k šikmej streche nízkeho sklonu, ale strecha nesmie prečnievať za atiku s odôvodnením, že zastrešenie bytových domov prečnievajúcou sedlovou strechou sa ukázalo ako nevhodné a nesprávne riešenie zastrešenia bytových domov v tejto lokalite. Ďalej v stanovisku orgán územného plánovania uviedol, že súhlasí so zateplením, že súhlasí s materiálou výplňou loggiového zábradlia a že nesúhlasí s navrhovaným farebným riešením, ktoré pôsobí príliš tmavo.

Stavebný úrad oznámením č. SÚ/14045/152467/2019-Se zo dňa 02.10.2019 oznámil v súlade s § 36 ods. 4 a § 61 ods. 4 stavebného zákona začatie spojeného konania o umiestnenie stavby so stavebným konaním všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom, ktoré oznámil formou verejnej vyhlášky, vzhľadom k tomu, že ide o veľký počet účastníkov konania a nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 31.10.2019. Stavebný úrad v tomto oznámení uviedol, že spojil konanie o umiestnení stavby spolu so stavebným konaním podľa § 39a ods. 4 stavebného zákona, vzhľadom k tomu, že ide o jednoduchú stavbu. Účastníkov konania a dotknuté orgány upozornil na možnosť uplatnenia svojich pripomienok a námietok najneskôr do termínu ústneho pojednávania, inak sa na ne neprihliadne. Stavebný úrad upozornil účastníkov konania na možnosť nahliadnutia do podkladov pre rozhodnutie na stavebnom úrade.

Na ústnom pojednávaní uskutočnenom dňa 31.10.2019 sa písomne do zápisnice vyjadrilo mesto Prešov, odbor územného rozvoja, architektúry a výstavby s tým, že v zmysle § 63 stavebného zákona žiadajú predĺžiť lehotu na predloženie stanoviska do doby posúdenia upravenej dokumentácie (v zmysle podmienok stanoviska č. OHAM/1005/2019, 674/2018 zo

dňa 24.01.2019). Stavebník do zápisnice uviedol, že žiada o prehodnotenie stanoviska útvaru hlavného architekta vo veci strešného plášťa a že trvá na riešení v podobe šikmej valbovej strechy. Projektant do zápisnice písomne uviedol, že žiada v stanovisku odboru hlavného architekta zdôvodniť pripomienky s odkazom na konkrétny záväzný predpis.

Mesto Prešov, odbor územného rozvoja, architektúry a výstavby stanoviskom zo dňa 07.11.2019 doplnilo stanovisko orgánu územného plánovania, ktoré, ako v ňom uviedli, nahradilo predchádzajúce stanoviská orgánu územného plánovania vydané k predmetnej veci. V tomto stanovisku zo dňa 07.11.2019 je uvedené, že na stavebné konanie bola predložená projektová dokumentácia, ktorá bola upravená len v zmysle bodu 4. Stanoviska č. OHAM/1005/2019, 674/2018 zo dňa 24.01.2019, t.j. predložené boli dve alternatívy farebného riešenia a že orgán územného plánovania zaujal k predloženému návrhu toto stanovisko, a to, že podľa Zmien a doplnkov 2017 Územného plánu mesta Prešov, schválených mestským zastupiteľstvom mesta Prešov uznesením č. 17/2018 zo dňa 12.12.2018 a podľa Všeobecne záväzného nariadenia mesta Prešov č. 5/2018, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Zmien a doplnkov 2017 Územného plánu mesta Prešov, schválených mestským zastupiteľstvom mesta Prešov uznesením č. 18/2018 zo dňa 12.12.2018, ktoré nadobudlo účinnosť 05.01.2019 je predmetná lokalita určená ako obytné plochy bytových domov, pre ktorú platí regulatív RL B.5, ďalej v stanovisku uvádzajú, že požadujú predloženú dokumentáciu prepracovať tak, že navrhovaná strecha v zmysle bodu 1. Stanoviska č. OHAM/1005/2019, 674/2018 zo dňa 24.01.2019 nesmie prečnievať cez priečelie bytového domu a žiadajú upravenú dokumentáciu predložiť za účelom vydania ich stanoviska.

Stavebný úrad výzvou č. SÚ/14045/179650/2019-Se zo dňa 12.12.2019 v súlade s § 60 ods. 1 stavebného zákona vyzval stavebníkov, aby svoje podanie v lehote 30 dní doplnil o upravenú projektovú dokumentáciu stavby v zmysle stanoviska č. OHAM/1005/2019, 674/2018 zo dňa 24.01.2019, t.j. že strecha nesmie prečnievať cez priečelie bytového domu v súlade s bodom 1. citovaného stanoviska a že vzhľadom k tomu, že ide len o časť strechy bytového domu, ktorý má pôdorys v tvare písmena U a existujúcu plochú strechu na celom bytovom dome žiadajú na riešenej časti bytového domu zachovať typ a tvar pôvodnej strechy a obnovu riešiť rekonštrukciou existujúcej plochej strechy v zmysle § 4 ods. 2 vyhlášky č. 532/2002 Z. z., a to, že umiestnenie stavby musí zodpovedať urbanistickému a architektonickému charakteru prostredia a upravenú dokumentáciu predložiť na odbor územného rozvoja, architektúry a výstavby za účelom vydania ich stanoviska.

Stavebný úrad správne konanie podľa § 29 ods. 1 správneho poriadku prerušil a zároveň upozornil stavebníka, že ak v zmysle § 60 stavebného zákona v určenej lehote neodstráni nedostatky podania, t. j. nepredloží požadované doklady, stavebný úrad v zmysle § 60 ods. 2 písm. c) stavebného zákona a podľa 19 ods. 3 správneho poriadku konanie zastaví.

Stavebný úrad dňa 05.02.2020 vydal rozhodnutie č. SÚ/14045/14207/2020-Se, ktorým podľa § 60 ods. 2 písm. c) stavebného zákona zastavil konanie v predmetnej veci vydania stavebného povolenie na stavbu: „Obnova bytového domu na ul. Vážceka 10, Švabská 69 - 71, Prešov“ na pozemku parc. C KN č. 2600/45, k ú. Solivar s odôvodnením, že stavebníci v určenej lehote neodstránili nedostatky svojho podania a ani nepožiadali stavebný úrad o predĺženie lehoty a o možnosti zastavenia konania boli poučení.

Odvolací orgán po preskúmaní napadnutého rozhodnutia, na podklade predloženého spisového materiálu stavebného úradu v danej veci, zistil pochybenie prvostupňového orgánu pri vydávaní rozhodnutia a to z nasledujúcich dôvodov:

Podľa § 37 ods. 1 stavebného zákona, *podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón. Ak pre územie nebol spracovaný územný plán obce alebo zóny, podkladom na vydanie územného rozhodnutia sú spracované územnoplánovacie podklady podľa § 3 a ostatné existujúce podklady podľa § 7a; inak stavebný úrad obstará v rozsahu nevyhnutnom na vydanie územného rozhodnutia iné podklady, najmä skutočnosti získané vlastným prieskumom alebo zistené pri miestnom zisťovaní.*

Podľa § 37 ods. 2 stavebného zákona, *stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov; preskúma návrh a jeho súlad s podkladmi podľa odseku 1 a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdi, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu a pod., pokiaľ posúdenie nepatrí iným orgánom.*

Podľa § 37 ods. 4 stavebného zákona, *ak stavebný úrad po posúdení návrhu podľa odsekov 1 až 3 zistí, že návrh alebo predložená dokumentácia nie je v súlade s podkladmi podľa odseku 1, s predchádzajúcimi územnými rozhodnutiami, so všeobecnými technickými požiadavkami alebo s predpismi uvedenými v odseku 2, návrh zamietne.*

V právnom predpise § 37 ods.1 stavebného zákona je ustanovené, že prvoradým záväzným podkladom pre posúdenie návrhu na vydanie územného rozhodnutia sú schválené územné plány obcí alebo zón. V územnom konaní je dôležité, aby stavebný úrad pri rozhodovacej činnosti vždy vychádzal zo spoľahlivo zisteného skutkového a právneho stavu v území. Musí preskúmať návrh na vydanie územného rozhodnutia z hľadiska jeho súladu s podkladmi uvedenými v odseku 1 § 37 stavebného zákona. Až následne posúdi predložený návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie, posúdi či návrh vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecným technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie; posúdi návrh z hľadiska jeho súladu so všeobecne záväznými právnymi predpismi v danej veci aplikovateľnými, najmä z hľadiska dodržania podmienok hygienických, bezpečnostných, protipožiarnych, ekologických a pod.

Je na správnej úvahe stavebného úradu, aby podľa výsledku územného konania, vyhodnotenia konkrétnych podmienok v území, podrobného vyhodnotenia a určenia podmienok pre umiestnenie stavby, ďalej podľa vyhodnotenia projektovej dokumentácie stavby predloženej v územnom konaní, vrátane vyhodnotenia splnenia požiadaviek dotknutých orgánov spolupôsobiacich v konaní a vyhodnotenia námietok účastníkov konania dospel k záveru, či povolí, alebo zamietne návrh na umiestnenie predmetnej stavby.

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.*

Na základe podaného odvolania pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia postupoval odvolací orgán samostatne a nezávisle od zistení a hodnotení orgánu prvého stupňa a k predmetnej veci uvádza, že východiskovým podkladom pre posúdenie podaného návrhu (§ 37 ods. 1 stavebného zákona) na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení

stavby „Obnova bytového domu na ul. Vážeka 10, Švabská 69 - 71, Prešov“ na pozemku parc. C KN č. 2600/45 v katastrálnom území Solivar je schválený územný plán mesta Prešov.

Mesto Prešov má schválenú územnoplánovaciu dokumentáciu a to územný plán mesta Prešov v znení Zmien a doplnkov 2017 schválených uznesením mestského zastupiteľstva č. 17/2018 zo dňa 12.12.2018, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Prešov č. 5/2018. Podľa grafickej časti územného plánu mesta Prešov, a to podľa výkresu č. 2 - Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, sa daný bytový dom nachádza na ploche funkčne určenej ako obytná plocha bytových domov a podľa výkresu č. 3 - Vymedzenie regulačných celkov, sa nachádza na ploche B5 – určenej pre bývanie v bytových domoch. Podľa záväznej časti územného plánu mesta Prešov je pre uvedenú stavbu umiestnenú na obytnej ploche bytových domov stanovený regulatív RL B.5. Podľa tohto regulatívu je: a) hlavnou funkciou: bývanie v bytových domoch; b) prípustnými funkciami sú: bývanie v polyfunkčných domoch, zariadenia základnej a vyššej občianskej vybavenosti, nevýrobná prevádzka, ktorá nie je zdrojom zhoršenia pohody bývania s únosnou indukciou podnikateľskej a individuálnej dopravy vozidlami do 3,5 t, strešné fotovoltaičné zariadenia a elektrárne; c) neprípustnými funkciami sú: lôžkové zdravotnícke a sociálne zariadenia, veľkoobchody a veľkosklady, priemyselná výroba, dopravné areály, autoumyvárne, autoservisy a dielne, dopravné areály, poľnohospodárska výroba, zariadenia na zneškodňovanie odpadov, veľkoobchodné sklady a prevádzky. Uvedeným regulatívom sú určené aj ostatné podmienky, a to: 1. zástavba samostatne stojacimi alebo radovými budovami, minimálne trojpodlažnými, zastavanosť budovami do 30 % plochy parciel tvoriacich pozemok stavby, podiel plôch zelene minimálne 30 % plochy parciel tvoriacich pozemok stavby, subplocha zelene musí byť z časti využitá ako priestor pre stromovitú vegetáciu; 2. súbory bytových domov z 50-tych až 60-tych rokov 20. storočia zachovať v pôvodnej urbanistickej (pôdorysnej) štruktúre a architektonickom výraze a 3. Garážovanie a parkovanie bude riešené v dochádzkovej vzdialenosti v rámci jednotlivých obytných zón.

Z uvedeného vyplýva, že územný plán mesta Prešov, regulatívom RL B.5 neustanovuje, ani neurčuje akékoľvek limity, prípadne obmedzenia, alebo konkrétne stavebnotechnické riešenia týkajúce sa už existujúcich stavieb bytových domov nachádzajúcich sa na ploche bytových domov v prípade ich obnovy, preto navrhované riešenie obnovy bytového domu stavebníkmi spočívajúce v rekonštrukcii existujúcej plochej strechy na strechu valbovú nie je v rozpore s regulatívom záväznej časti územného plánu mesta Prešov RL B.5.

Uvedený regulatív v prípade súborov bytových domov z 50-tych až 60-tych rokov 20. storočia určuje zachovať tieto bytové domy v pôvodnej urbanistickej (pôdorysnej) štruktúre a architektonickom výraze, čo sa nevzťahuje na prípad predmetného bytového domu.

Po posúdení predloženej projektovej dokumentácie v konaní, odvolací orgán uvádza, že stavebníkmi navrhovaná stavba: „Obnova bytového domu na ul. Vážeká 10, Švábska 69 a 71“ na pozemku parc. C KN č. 2600/45, katastrálne územie Solivar spočívajúca v obnove časti strechy bytového domu podľa predloženej projektovej dokumentácie, ktorú vypracoval autorizovaný stavebný inžinier T F v apríli 2018, je v súlade s platným a záväzným územným plánom mesta Prešov.

Podľa § 39a ods. 4 stavebného zákona, stavebný úrad spojí územné konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním pri jednoduchej stavbe alebo jej prístavbe a nadstavbe, ak sú podmienky umiestnenia jednoznačné vzhľadom na pomery v území; pri ostatných stavbách tak urobí za predpokladu, že podmienky na ich umiestnenie vyplývajú z územného plánu zóny.

Podľa § 139b ods. 1 stavebného zákona, jednoduché stavby sú:

- a) bytové budovy, ktorých zastavaná plocha nepresahuje 300 m², majú jedno nadzemné podlažie, môžu mať aj jedno podzemné podlažie a podkrovie,
- b) stavby na individuálnu rekreáciu,
- c) prízemné stavby a stavby zariadenia staveniska, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a výšku 15 m.

Stavebný zákon umožňuje zjednodušený administratívny postup povoľovania stavieb, a to v možnosti spojiť územné konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním postupom podľa § 39a ods. 4 stavebného zákona, ale iba v prípade, ak povoľovanou stavbou je jednoduchá stavba, alebo jej prístavba a nadstavba. Obsahové vymedzenie jednoduchých stavieb vymedzuje ustanovenie § 139b ods. 1 stavebného zákona. Povinnosťou stavebného úradu je posúdiť charakter danej stavby na podklade projektovej dokumentácie, za účelom naplnenia predpokladov na spojenie územného konania o umiestnení stavby so stavebným konaním podľa § 39a ods. 4 stavebného zákona. V danom prípade predmetom konania je obnova bytového domu, ktorý nemožno považovať za jednoduchú stavbu, keďže nevyhovuje kritériám jednoduchej stavby, ktoré vymedzuje § 139b ods. 1 stavebného zákona.

Stavebný úrad oznámením č. SÚ/14045/152467/2019-Se zo dňa 02.10.2019 oznámil začatie spojeného územného konania o umiestnenie stavby so stavebným konaním, ktoré spojil podľa § 39a ods. 4 stavebného zákona. Takýto postup povoľovania stavieb je zákonom daný výlučne len pri druhoch stavieb uvedených v uvedenom ustanovení. Vzhľadom k tomu, že existujúca stavba bytového domu, obnova ktorej je predmetom povoľovania tohto konania, nie je stavbou jednoduchou, stavebný zákon neumožňuje pri takejto stavbe spojiť jednotlivé druhy konaní, keďže takýto postup povoľovania stavieb je zákonom daný výlučne pri druhoch stavieb uvedených v § 39a ods. 4 stavebného zákona v spojitosti s § 139b ods. 1 písm. a) stavebného zákona. Stavebný úrad zvolil nesprávny postup.

Vzhľadom k tomu, že v danom prípade obnovou bytového domu dôjde k zmene vonkajších pôdorysných ohraničení a k zmene výškového usporiadania priestoru vyžaduje sa rozhodnutie o umiestnení stavby.

Podľa § 140a ods. 1 písm. a) stavebného zákona, *dotknutým orgánom podľa tohto zákona je orgán verejnej správy, ktorý je správnym orgánom chrániacim záujmy uvedené v § 126 ods. 1, ak konanie podľa osobitného predpisu upravujúceho jeho pôsobnosť je súčasťou konania podľa tohto zákona, má naň nadväzovať alebo s ním súvisí.*

Podľa § 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.*

Dotknuté orgány, ako spolupracujúce orgány verejnej správy špecializujúce sa na oblasť, ktorá je už mimo rámca pôsobnosti stavebného úradu vydávajú záväzné stanoviska v zmysle § 140b ods. 1 stavebného zákona, ktorými záväzným spôsobom vyjadrujú svoje požiadavky v rozsahu svojej pôsobnosti k stavebnému zámeru z hľadiska nimi sledovaných záujmov podľa osobitných predpisov za účelom ochrany verejných záujmov. Obsah záväzného stanoviska je pre stavebný úrad záväzný, je povinný ho rešpektovať, vychádzať z neho a bez jeho zosúladenia s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.

Stavebný úrad predmetné konanie zastavil podľa § 60 ods. 2 písm. c) stavebného zákona z dôvodu, že stavebníci neodstránili nedostatky svojho podania v určenej lehote v zmysle výzvy č. SÚ/14045/79650/2019-Se zo dňa 12.12.2019, ktorou stavebný úrad vyzval stavebníkov predložiť upravenú projektovú dokumentáciu stavby v zmysle stanoviska odboru

hlavného architekta mesta č. OHAM/1005/2019, 674/2018 zo dňa 24.01.2019 tak, aby strecha neprečnievala cez priečelie bytového domu.

Orgán územného plánovania v stanovisku č. OHAM/1005/2019, 674/2018 zo dňa 24.01.2019 uviedol, že toto stanovisko vydáva ako orgán územného plánovania, nie ako dotknutý orgán. Obsahom tohto stanoviska nie je posúdenie súladu predloženej projektovej dokumentácie s platným a záväzným územným plánom mesta Prešov, ale len vyjadrením súhlasu, či nesúhlasu s predloženým návrhom. Zo stanoviska odboru územného rozvoja, architektúry a výstavby zo dňa 07.11.2019 je zrejmé, že pre predmetnú lokalitu platí regulatív RL B.5, ale nevyplýva z neho, že orgán územného plánovania, ktorý toto stanovisko vydal posúdil predloženú PD s územným plánom mesta Prešov a aj napriek tomu požaduje v tomto stanovisku prepracovanie projektovej dokumentácie.

Odvolací orgán k tomu uvádza, že stavebný úrad postupoval v rozpore so zákonom, keď oprel svoje rozhodnutie o nesúhlasné stanovisko odboru hlavného architekta mesta, na základe ktorého vyzval stavebníkov na prepracovanie projektovej dokumentácie vzhľadom k tomu, že odbor hlavného architekta mesta (odbor územného rozvoja, architektúry a výstavby) nie je dotknutým orgánom spolupôsobiacim v konaní v zmysle § 140a ods.1 písm. a) stavebného zákona, ale je v zmysle ustanovenia § 16 ods. 1 stavebného zákona orgánom územného plánovania, ktorý obstaráva územnoplánovaciu dokumentáciu.

Posúdenie navrhovanej stavby s územným plánom mesta alebo obce je v zmysle ustanovení § 37 ods. 1 a 2 stavebného zákona povinnosťou stavebného úradu. Je nevyhnutné, aby toto posúdenie vychádzalo zo záväznej časti príslušnej územnoplánovacej dokumentácie, to znamená, že musí mať zákonnú oporu vo VZN obce alebo mesta, ktorým je vyhlásená záväzná časť územného plánu obce v jeho záväzných regulatívoch (§13 stavebného zákona).

Rôzne pripravované koncepcie a vízie, prípadne svojvoľný výklad územného plánu, ktoré nemajú oporu vo všeobecne záväznom predpise ako aj územnoplánovacej dokumentácii, ktorej záväzná časť sa vyhlasuje všeobecne záväzným právny predpisom nemožno považovať za právne relevantný podklad na vydanie nesúhlasného stanoviska orgánu územného plánovania jeho záväznosti a následnej viazanosti stavebným úradom.

Konania podľa stavebného zákona sú návrhovými konaniami, pričom každý podaný návrh posudzuje stavebný úrad individuálne. Návrh účastníka konania na začatie správneho konania podľa § 18 ods. 1 správneho poriadku je z právneho hľadiska podaním, z ktorého vyplýva podstata veci, o ktorej sa má rozhodnúť. Vo svojom návrhu účastník vymedzí, o čom bude správny orgán rozhodovať, t. j. určí predmet konania. Od takto vymedzeného predmetu konania sa správny orgán nemôže odchýliť.

Požiadavka prepracovania projektovej dokumentácie zo strany stavebného úradu by bola opodstatnená iba v prípade, ak by stavebný úrad v konaní zistil nesúlad predloženého návrhu s platným a záväzným územným plánom mesta Prešov a požadoval by uvedenie PD do súladu s týmto územným plánom. Prípadne, ak existujú vecné dôvody, ktoré bránia návrhu vyhovieť, pričom takýmto dôvodom je v zmysle § 37 ods. 2 stavebného zákona nesúlad podaného návrhu s územným plánom mesta, ako základným podkladom pre vydanie územného rozhodnutia, stavebný úrad zo zákona v zmysle ustanovenia § 37 ods. 4 stavebného zákona návrh zamietne.

V danom prípade stavebný úrad nezamietol návrh podľa § 37 ods. 4 stavebného zákona, z dôvodu, že by ten nebol v súlade s územným plánom mesta Prešov, ale konanie zastavil podľa § 60 ods. 2 písm. c) stavebného zákona z dôvodu, že stavebníci nepredložili prepracovanú PD, predloženie ktorej nie je stavebným úradom náležite odôvodnená.

Doručovanie písomností v správnom konaní je úkon, prostredníctvom ktorého správny orgán oznamuje určité skutočnosti účastníkovi konania alebo iným osobám, spravidla dotknutým orgánom. Rozhodnutie o tom, že sú dôvody na to, aby sa účastníkom konania doručovalo verejnou vyhláškou je vecou úvahy správneho orgánu, v tomto konkrétnom prípade pri stavbách s veľkým počtom účastníkov konania to výslovne určuje osobitný predpis v ustanovení § 36 ods. 4 a § 61 ods. 4 stavebného zákona.

Odvolací orgán pri preskúvaní spisového materiálu zistil, že stavebný úrad oznámenie o začatí konania č. SÚ/14045/152467/2019-Se zo dňa 02.10.2019 doručoval účastníkom konania a dotknutým orgánom formou verejnej vyhlášky, ale rozhodnutie, ktorým konanie prerušil a odvolaním napadnuté rozhodnutie, ktorým konanie zastavil doručoval niektorým účastníkom konania do vlastných rúk. Stavebný úrad v tomto konaní písomnosti účastníkom konania nedoručoval správne, keď v priebehu správneho konania zmenil spôsob doručovania jednotlivých písomností. Odvolací orgán upozorňuje stavebný úrad na správne doručovanie písomností účastníkom konania v zmysle ustanovení správneho poriadku a stavebného zákona.

Podľa § 3 ods. 1 správneho poriadku, *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.*

Podľa § 3 ods. 5 správneho poriadku, *rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.*

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

Podľa § 47 ods. 3 správneho poriadku, *v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.*

Podľa správneho poriadku rozhodnutie musí obsahovať všetky predpísané obsahové náležitosti – výrok, odôvodnenie a poučenie, ak správny poriadok alebo osobitný zákon neustanovuje inak. Rozhodnutie, ktorému chýbajú základné náležitosti, je rozhodnutím nepreskúmateľným.

Pokiaľ ide o odôvodnenie rozhodnutia, jeho zmyslom a účelom je zhrnúť a zhodnotiť všetky skutočnosti, ktoré sú podkladom pre výrok rozhodnutia. Odôvodnenie má poskytnúť skutkovú a právnu oporu výroku rozhodnutia, má predovšetkým presvedčiť účastníkov o správnosti postupu správneho orgánu a o zákonnosti jeho rozhodnutia. V odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom pre rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval. Vzhľadom k tomu, že rozhodnutie správneho orgánu je výsledkom a záverom celého správneho konania, ktorého právne účinky zasahujú do právnych pomerov osôb (účastníkov konania), musí byť v zmysle zásady materiálnej pravdy (prvá veta § 3 ods. 5 správneho poriadku) vydané na základe spoľahlivo a presne zisteného skutočného stavu veci. Nedostatky týkajúce sa takéhoto zistenia sú dôvodom na zrušenie napadnutého rozhodnutia a vrátenie veci na nové prejednanie a rozhodnutie. 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.

Stavebný úrad sa uvedenými ustanoveniami zákona o správnom konaní dôsledne neriadil, čím pri vydávaní napadnutého rozhodnutia došlo k porušeniu zákona, keďže v odôvodnení zrušeného rozhodnutia absentuje správna úvaha stavebného úradu, či predmet návrhu je alebo nie je v súlade s platným a záväzným územným plánom mesta Prešov, čo má za následok, že preskúmané rozhodnutie je nezákonné v celom rozsahu.

Precedenčná zásada vyjadrená v ustanovení § 3 ods. 5 správneho poriadku (druhá veta), podľa ktorej správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely je niekedy označovaná aj ako zásada materiálnej rovnosti účastníkov konania. Precedenčnou zásadou sa sleduje najmä to, aby v rámci rozhodovacej činnosti správnych orgánov nevznikali excesívne odklony v skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch, počas účinnosti danej právnej úpravy, aby v takýchto prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely v rozhodnutiach, či už zvýhodnenia alebo nezvýhodnenia účastníkov konania a aby v zhodných prípadoch sa rozhodovalo rovnako. Táto zásada materiálnej rovnosti účastníkov konania je aj prostriedkom ochrany pred svojvôľou správneho orgánu, pred neprimeraným a nezákonným uplatňovaním správnej úvahy pri rozhodovaní. Akýkoľvek odklon od tejto zásady musí byť správnym orgánom zdôvodnený.

V odvolacom konaní stavebník spolu s odvolaním predložil fotografie ôsmych panelových bytových domov v meste Prešov, ktorých už zrealizovaná obnova spočívala v rekonštrukcii pôvodnej plochej strechy na strechu sedlovú, ktorá prečnieva cez priečelie bytového domu, čím poukázal na skutočnosť, že stavebný úrad v obdobných prípadoch rozhodoval rozdielne, o čom stavebný úrad z úradnej povinnosti (Ex offa) musí mať vedomosť.

Dôvodom zrušenia rozhodnutia stavebného úradu je, že stavebný úrad vydal rozhodnutie v rozpore so zákonom, a to najmä v nesprávne zvolenom postupe, keď spojil územné konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním podľa § 39a ods. 4 stavebného zákona, nedostatočne zistený skutkový stav veci, t. j. neposúdenie predmetného návrhu s územným plánom mesta Prešov v zmysle ustanovenia § 37 ods. 2 stavebného zákona, porušenie ustanovenia § 3 ods. 5, § 46 a § 47 ods. 3 správneho poriadku.

Stavebný úrad je povinný v novom konaní odstrániť uvedené nedostatky, konať v súlade so zákonmi a právnymi predpismi na vec sa vzťahujúcimi a vydať rozhodnutie, ktoré bude vychádzať zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu veci a bude zodpovedať stavebnému zákonu v spojení so zákonom o správnom konaní a so súvisiacimi právnymi predpismi.

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

Z uvedených dôvodov bolo potrebné odvolaním napadnuté rozhodnutie zrušiť a vec vrátiť prvostupňovému správnomu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie, nakoľko zistené pochybenia stavebného úradu nebolo možné odstrániť zmenou výrokovej časti odvolaním napadnutého rozhodnutia.

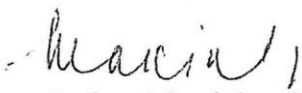
Okresný úrad Prešov, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy, ako príslušný odvolací orgán, preskúmal v súlade s § 59 ods. 1 správneho poriadku odvolaním napadnuté rozhodnutie a spisový materiál týkajúci sa veci v celom rozsahu, porovnal jeho výrok aj odôvodnenie so všeobecne záväznými a v tejto veci aplikovateľnými právnymi predpismi, najmä s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku a zistil v napadnutom rozhodnutí stavebného úradu také nedostatky, pre ktoré posúdil jeho postup ako nesprávny.

Vychádzajúc z uvedeného 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 **k o n e č n é** a nie je možné proti nemu podať odvolanie. Rozhodnutie nie je preskúmateľné súdom.




Ing. Andrea Marcinková
vedúca odboru

Toto rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Okresného úradu Prešov (posledný deň vyvesenia je dňom doručenia) a zároveň bude zverejnené na webovom sídle Okresného úradu Prešov, ako aj na centrálnej úradnej elektronickej tabuli na stránke portálu www.slovensko.sk v časti „Úradná tabuľa“. Rozhodnutie sa súčasne zverejní na úradnej tabuli mesta Prešov a na jeho webovom sídle, ak ho má zriadené.

Vyvesené dňa: **21-08-2020**
26-08-2020

Zvesené dňa:

Pečiatka, podpis:

Pečiatka, podpis:

MESTO PREŠOV
Mestský úrad
Hlavná č. 73
080 01 PREŠOV

Okresný úrad Prešov
odbor výstavby a bytovej politiky
Námestia mieru 3
081 02 Prešov

MESTO PREŠOV
Mestský úrad
Hlavná č. 73
080 01 PREŠOV

Na vedomie: (bez právnych účinkov v zmysle dátumu doručenia)

01. . M H ,
. T F ,
03. Mesto Prešov, odbor územného rozvoja, architektúry a výstavby, Jarkova 24, 080 01 Prešov
04. Okresné riaditeľstvo Hasičského a Záchraného zboru v Prešove, Požiarnická 1, 080 01 Prešov
05. Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie(úsek ochrany prírody a krajiny), Nám. mieru 3, 080 01 Prešov
06. Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie (úsek odpadového hospodárstva), Nám. mieru 3, 080 01 Prešov
07. Ministerstvo obrany SR, Agentúra správy majetku, Detašované pracovisko Východ, Komenského 39/A, 040 01 Košice
08. Mesto Prešov, stavebný úrad, Hlavná 73, 080 01 Prešov – po nadobudnutí právoplatnosti spolu so spisovým materiálom