

**Mesto Prešov**

Stavebný úrad

Hlavná 73, Prešov

SÚ/7053/2019 – Sf/101

PSČ 08 001

Dňa: 19.01.2022

**Oznámenie o podanom odvolaní - výzva k písomnému vyjadreniu.**

Mesto Prešov, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení jeho noviel (ďalej v texte „stavebný zákon“) vydal dňa 19.11.2021 rozhodnutie o umiestnení stavby č. **SÚ/7053/2019 – Sf/101 zo dňa 19.11.2021** na stavbu: „**Polyfunkčný bytový dom**“ na pozemkoch par. č. KN-C 8429/35, KN-C 8429/1, KN-C 9566 katastrálne územie Prešov, pre navrhovateľa IGOLAS, s.r.o., Sázkavského 5, 08001 Prešov zastúpenej splnomocneným zástupcom Ateliérom ASKO B&G s.r.o., Baštová 45/B, 08001 Prešov.

V zákonnej lehote dňa 03.01.2022 voči predmetnému rozhodnutiu o umiestnení stavby podali spoločné odvolanie účastníci konania:

- Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na ul. Obrancov Mieru 1 - 11

V zmysle § 56 zákona č. 71/1967 Z.b. o správnom konaní stavebný úrad oznamuje podanie odvolania a zároveň vyzýva všetkých účastníkov konania, aby sa v lehote **najneskôr do 7 dní odo dňa doručenia tohto oznámenia** písomne vyjadrili k odvolaniu. Vyjadrenie je potrebné doručiť na Mesto Prešov – stavebný úrad, Hlavná 73, 08001 Prešov.

V súlade s §26 ods. 2 správneho poriadku bude toto oznámenie oznámené verejnou vyhláškou. Táto verejná vyhláška, musí byť vyvesená po dobu 15 dní na úradnej tabuli a zverejnená na elektronickej úradnej tabuli Mesta Prešov, ktorá sa nachádza na stránke [www.presov.sk](http://www.presov.sk). Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

**MESTO PREŠOV**  
**STAVEBNÝ ÚRAD**  
Hlavná 73, 080 01 Prešov  
-15-

Ing. Jozef Tuka  
vedúci stavebného úradu

Príloha: Odvolania účastníkov konania

## Úradný záznam

Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje podanie odvolania voči rozhodnutiu o umiestnení stavby č. SÚ/7053/2019 – Sf/101 zo dňa 19.11.2021 na stavbu: „Polyfunkčný bytový dom“, bola vyvesená na úradnej tabuli Mesta Prešov a zverejnená na elektronickej úradnej tabuli Mesta Prešov ( [www.presov.sk](http://www.presov.sk) )

Dňa. 21-01-2022  
Mesto Prešov  
Mestský úrad  
Pečiatka a podpis

Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje odvolania voči rozhodnutiu o umiestnení stavby č. SÚ/7053/2019 – Sf/101 zo dňa 19.11.2021 na stavbu: „ Polyfunkčný bytový dom“, bola zvesená z úradnej tabule Mesta Prešov a elektronickej úradnej tabule Mesta Prešov ( [www.presov.sk](http://www.presov.sk) )

Dňa.....

.....  
Pečiatka a podpis

|                                            |                         |       |
|--------------------------------------------|-------------------------|-------|
| <b>MESTO PREŠOV</b> Mestský úrad v Prešove |                         | 1     |
| Číslo spisu:                               | Regist. značka:         |       |
| Dodato: - 3 - 01 - 2022                    | Znak a lehota uloženia: |       |
| Prílohy:                                   | Výsledky:               |       |
| Evidenčné číslo doručenia:                 | 37                      | 12022 |

Stavebný úrad  
Jarková 26  
080 01 Prešov

2/Sf

Vec: Odvolanie proti rozhodnutiu o umiestnení stavby „Polyfunkčný bytový dom“ na Nábřežnej ulici na pozemkoch parc. č. KN-C 8429/35 a KN-C 8429/1 k. ú. Prešov sp. zn. č. SÚ/7053/109437/2019-Sf/101 zo dňa 19.11.2021

Vlastníci bytov v bytovom dome na ulici Obrancov mieru 1 až 11 v Prešove (ďalej len „účastníci konania“) podávame týmto v zákonom stanovenej lehote odvolanie proti rozhodnutiu o umiestnení stavby „Polyfunkčný bytový dom“ na Nábřežnej ulici na pozemkoch parc. č. KN-C 8429/35 a KN-C 8429/1 k. ú. Prešov sp. zn. č. SÚ/7053/109437/2019-Sf/101 zo dňa 19.11.2021 (ďalej len „nové konanie“). Odvolanie podávame ako účastníci konania v zmysle § 34 ods. 2 stavebného zákona. Rozhodnutím vo vyššie uvedenom novom konaní sme priamo dotknutí na svojich právach. Predovšetkým môže dôjsť k zásahu do nášho vlastníckeho práva garantovaného Ústavou Slovenskej republiky v čl. 20 keďže sme vlastníckmi bytov v susednej stavbe. Uvedené vyplýva z listu vlastníctva č. 10043 v k.ú. Prešov. V zmysle § 139 ods. 2 písm. d) stavebného zákona sa susednou stavbou rozumie aj stavba na takom pozemku, ktorý nemá síce spoločnú hranicu s pozemkom, o ktorý v konaní podľa tohto zákona ide, ale jej užívanie môže byť navrhovanou stavbou dotknuté. Vzdialenosť nášho bytového domu od navrhovanej stavby je iba 15 metrov. Toto odvolanie je spoločným podaním viacerých účastníkov konania. Vzhľadom na doručovanie písomností verejnou vyhláškou podľa § 17 ods. 4 zákona č. 71/1967 Z. z. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) si neurčujeme spoločného splnomocnenca pre doručovanie.

Rozhodnutie o umiestnení stavby „Bytovo-polyfunkčný objekt“ na Nábřežnej ulici na pozemkoch parc. č. KN-C 8429/35 a KN-C 8429/1 k. ú. Prešov sp. zn. č. SÚ/5187/2018-Sf/77 zo dňa 02.10.2018 (ďalej len „pôvodné konanie“) bolo právoplatne zrušené rozhodnutím Okresného úradu - Odboru výstavby a bytovej politiky OU-PO-OVBP2-2019/5438/9457/ŠSS-DS zo dňa 25.01.2019 (ďalej len „rozhodnutie okresného úradu“).

**Účastníci konania** naďalej trváme na všetkých námietkach a pripomienkach k pôvodnému konaniu aj novému konaniu aj v ďalších listoch:

- 14 námietok a pripomienok v liste „Námietky a pripomienky k územnému konaniu "Bytovo - polyfunkčný objekt" na ulici Nábřežnej na pozemku parc. č. KN-C 8429" zo dňa 30.05.2018,
- 22 námietok a pripomienok v liste „Námietky a pripomienky k novému návrhu na vydanie územného rozhodnutia pre „Polyfunkčný bytový dom“ na Nábřežnej ulici na pozemkoch parc. č. KN-C 8429/35 a KN-C 8429/1 k. ú. Prešov sp. zn. č. SÚ/7053/109437/2019-Sf/101" zo dňa 31.05.2019,
- list „Oficiálne upozornenie na porušovanie právnych predpisov a výzva vo veci konania spis. č. SÚ/7053/109437/2019-Sf/101 („Polyfunkčný bytový dom“)“ zo dňa 28.12.2020

- list „Vyjadrenie k doplneným podkladom pre vydanie územného rozhodnutia spis. č. SÚ/7053/109437/2019-Sf/101 („Polyfunkčný bytový dom“)" zo dňa 10.06.2021,
- list „Vyjadrenie k doplneným podkladom pre vydanie územného rozhodnutia spis. č. SÚ/7053/109437/2019-Sf/101 („Polyfunkčný bytový dom“)" zo dňa 13.10.2021

Žiadame, aby odvolací orgán považoval za odvolanie všetkých 5 vyššie uvedených listov a vo svojich odpovediach vždy identifikoval konkrétny list a číslo bodu resp. časť textu, na ktorú reaguje. Odvolací orgán už v minulosti vytýkal v iných konaniach chaotickú a neúplnú spisovú dokumentáciu. Veríme, že v tomto prípade je spis v poriadku a všetky vyššie uvedené listy budú k dispozícii pre odvolací orgán. Ak by tomu tak nebolo, sme pripravení na vyžiadanie čokoľvek potrebné poskytnúť.

V nasledujúcom texte uvádzame už iba nové resp. podstatné veci a reakcie na postup správnych orgánov a na niektoré časti samotného rozhodnutia v *novom konaní*.

#### **A) Trvanie *nového konania* vyše 970 dní**

Žiadame odvolací orgán aby preveril, prečo je dĺžka konania takmer tisíc dní? Obzvlášť ak v spise pravdepodobne neexistuje procesné rozhodnutie o prerušení konania, tak konanie malo byť rozhodnuté do 30 dní. Postupoval stavebný úrad hospodárne, efektívne a v súlade s princípmi správneho poriadku?

#### **B) Viacnásobná zmena projektu počas prebiehajúceho konania**

Byty, potom apartmány a potom zase byty? V priebehu konania sa začalo lavírovať, že nie byty, ale apartmány (zrejme aby sa na ne nevzťahovali prísnejšie hygienické limity). Objavovali sa rôzne verzie projektov, prepisovali sa texty v projektoch, ale aj znaleckých posudkoch a stanoviskách RÚVZ PO. Menil sa aj názov povoľovanej stavby (!) z „Polyfunkčného bytového domu“ na „Polyfunkčný apartmánový dom“. Apartmány by samozrejme boli v rozpore s územným plánom keďže ide o regulatív bývania v bytových domoch. Keď sme na to upozornili stavebný úrad v jednej z našich odpovedí na doplnené podklady, tak zase vraj ide o byty a už nie apartmány. Žiadame od odvolacieho orgánu vyjadrenie, či je toto v poriadku? Stavebnému úradu sme navrhovali konanie zastaviť a aby si stavebník požiadal o územné rozhodnutie na inú stavbu ak o pôvodnú nemá záujem. Samozrejme stavebný úrad našu požiadavku ignoroval. Všetkým zúčastneným začína byť jasné, že stavba nemôže byť povolená v súlade s právnymi predpismi a zrejme preto skúšajú stavebník, stavebný úrad, autor znaleckých posudkov a RÚVZ PO takéto kľučky a už ani nám *účastníkom konania* nie je jasné, ktorá projektová dokumentácia platí. Sme zvedaví, či sa to podarí zistiť odvolaciemu orgánu. V tomto chaose ešte dávame odvolaciemu orgánu do pozornosti aj stanovisko OŽPaDI-15170/2021 zo dňa 11.11.2021 kde vo výkresovej dokumentácii je zrazu naprojektované iné dopravné napojenie - obojsmerná cesta za internátom + nových chodníkov. Všetko naprojektované na súkromnom pozemku p. č. KNC 8430 Prešovskej univerzity v Prešove. Žiadame odvolací orgán, aby preveril, či sa v spise nachádza súhlas vlastníka pozemku. Každopádne podľa tejto dokumentácie sa stavba umiestňuje zrazu aj na ďalších pozemkoch, ktoré v konaní nie sú vôbec spomenuté.

#### **C) Doručovanie procesných rozhodnutí verejnou vyhláškou**

Stavebný úrad v rozhodnutí v *novom konaní* pre námietku v bode č. 1 uviedol - citujeme: „Námietke sa vyhovuje, procesné rozhodnutia boli doručované verejnou vyhláškou.“. Toto nie je pravdou. Žiadame, aby odvolací orgán preveril, či bolo vôbec vydané procesné rozhodnutie o prerušení tohto *nového konania* a či bolo doručené verejnou vyhláškou? Podľa nás nebolo, pretože by nám ako *účastníkom nového konania* muselo byť doručené verejnou vyhláškou a žiadne takéto rozhodnutie zverejnené nebolo (možné overiť v archíve úradnej



### **G) Priestor na státie vozidiel pri nakladaní a vykladaní**

Stavebný úrad v rozhodnutí v *novom konaní* pre námietku v bode č. 5 uviedol - citujeme: „Námietke sa nevyhovuje, námietka je hypotetická, bez uvedenia právnych predpisov, ktoré pravdepodobne nebudú splnené.“. O čom to stavebný úrad píše? Absolútne neodborné „vysporiadanie sa“ s námietkou. V predmetnom bode je jasne a konkrétne uvedený právny predpis - citujeme: „Predložený návrh je v rozpore s § 7 ods. 3 vyhlášky o požiadavkách na výstavbu, podľa ktorého stavba, ak to vyžaduje jej účel, musí mať zabezpečený prístup vozidiel na zásobovanie a priestor na státie vozidiel pri nakladaní a vykladaní.“.

### **H) Parkovacie miesto mimo pozemku navrhovateľa**

Stavebný úrad v rozhodnutí v *novom konaní* pre námietku v bode č. 8 uviedol - citujeme: „Námietke sa nevyhovuje, uvedené parkovacie miesto je nad rámec výpočtom podľa STN 7361 10 navrhnutého počtu parkovacích stojísk. Navrhovateľ, ako nájomca má s prenajímateľom uzavretú zmluvu o prenájme garáže.“. Nie, navrhovateľ nemá dostatočný počet parkovacích stojísk - pozri bod č. 15 našich námietok a pripomienok v tomto novom konaní „15.) Nedostatočný počet parkovacích miest“. Stavebný úrad sa s predmetným bodom „vysporiadal“ svojsky - námietke nevyhovuje. Za ďalšie, nájomná zmluva má dočasný charakter hoci by bola aj na dobu neurčitú - raz skončí alebo môže skončiť. Predpokladáme, že navrhovateľ chce mať stavbu povolenú na trvalo a vtedy je potrebný vlastnícky vzťah a nie iné (dočasné) právo. V opačnom prípade mal stavebný úrad podmienkou obmedziť platnosť územného rozhodnutia na dobu platnosti nájomnej zmluvy.

### **I) Oplotenie a bezpečnosť účastníkov cestnej premávky a iných osôb**

Stavebný úrad v rozhodnutí v *novom konaní* pre námietku v bode č. 10 uviedol - citujeme: „Námietke sa vyhovuje, bezpečnostná požiadavka na vzájomnú viditeľnosť účastníkov cestnej premávky vrátane chodcov je zapracovaná do podmienky č. 15 rozhodnutia.“ S takýmto riešením, že „potom“ nesúhlasíme. Nech stavebník „teraz“ predloží projekt, kde bude súlad s citovanými právnymi predpismi/vyhláškami. S týmto bodom sme rozporovali stanovisko ODŽP a stanovisko KRPZ Prešov, KDI. Kto rozhodol o tejto námietke? Stavebný úrad svojvoľne bez rozporového konania alebo predmetná podmienka vzišla od niektorého z dotknutých orgánov?

### **J) Prístup chodcov do navrhovanej stavby**

Stavebný úrad v rozhodnutí v *novom konaní* pre námietku v bode č. 11 nevysvetlil ako je možné, že chodník, ktorý sa medzičasom počas tohto 3-ročného konania postavil, je postavený na opačnej strane než bol povolený? V územnom rozhodnutí č. B/1322/2017-Tu zo dňa 03.04.2017 pre stavbu Rezidencia Nábřežná navrhovateľ požadoval v bode č. 3 nasledovné: „Žiadam dopracovať chodník na Nábřežnej ulici - na strane parcely KN-C 8429/35.“ Rozhodnutie stavebného úradu o vznesenej námietke znelo: „Námietke pod bodom č. 3 spoločnosti IGOLAS, s.r.o. sa čiastočne vyhovuje. Chodník šírky 1,50 m bude umiestnený na odvrátenej strane komunikácie (nie zo strany od pozemku parc. č. KN-C 8429/35).“ Tento chodník je podľa daného územného rozhodnutia v textovej časti, ale aj výkresovej časti navrhovaný zo strany od internátu (bývalej slobodárne). Skutočnosť? Chodník je na opačnej strane.

### **K) Správnosť vytýčenia a oplotenia parcely navrhovateľa KN-C 8429/35**

Stavebný úrad v rozhodnutí v *novom konaní* pre námietku v bode č. 12 uviedol - citujeme: „Námietke sa nevyhovuje, ide o dočasné oplotenie pozemku, ktoré bolo vytýčené oprávnenou osobou a uskutočnené na základe ohlásenia stavebného úradu.“. Toto je ukážka ako sa stavebný úrad vysporiadal s rozhodnutím okresného úradu, ktorý okrem iného nariadil stavebnému úradu sa znovu zaoberať týmto bodom. Stavebný úrad sa s ním vysporiadal

rovnako ako v pôvodnom konaní - nijako. Minimálne toto musí byť dôvod na zrušenie rozhodnutia v *novom konaní*. Z oznámenia č. B/15585/2016-Lá k ohláseniu drobnej stavby zo dňa 08.10.2016 nevyplýva, že ide o dočasné oplotenie. Stavebný úrad teda znovu uvádza nepravdu, na základe ktorej námietku zamietol. To, že stavba vraj bola vytyčená oprávnenou osobou je jedná vec a druhá je to, že časť hranice má byť podľa katastra jednou priamkou no v skutočnosti oplotenie je realizované z dvoch priamok, ale stavebný úrad to nezaujíma.

#### **L) Nedostatočný počet parkovacích miest**

Nesúhlasíme ako sa stavebný úrad v rozhodnutí v *novom konaní* vysporiadal s námietkou v bode č. 15. Naďalej trváme na tom, že počet je nedostatočný. Okrem iného (tých chýb tam je viacero) pretože podľa nášho výkladu príslušnej tabuľky v STN 73 6110 Z2 majú byť pre jednu ambulanciu potrebné 2 parkovacie miesta nie 0,5. Náš výklad je podporený aj samotným spracovateľom predmetnej STN (!). Stavebnému úradu sme predložili stanovisko spracovateľa - odignorované. Výklad stavebného úradu a ODaŽP je podporený čím?

#### **M) Pravostranný vjazd a pravostranný výjazd na Nábrežnej ul. oproti Fučíkovej ul.**

V rozhodnutí v *novom konaní* nie je jasné či pre námietku v bode č. 16 začal alebo nezačal rozporové konanie v zmysle stavebného zákona. Zdá sa, že ide o subjektívne tvrdenie stavebného úradu a rozporové konanie nezačal. Je neprípustné, aby sa v prípade nášho namietania záväzného stanoviska s tým vysporiadal svojvoľne stavebný úrad bez výzvy dotknutému orgánu na vyjadrenie sa k predmetnému bodu.

#### **N) Širšie dopravné vzťahy, Kolízne dopravné body**

Znovu aj pre naše námietky a pripomienky v bodoch č. 17 a 18 sa stavebný úrad "vysporiadal" po svojom - svojvoľne bez rozporového konania hoci sme explicitne rozporovali stanoviská dotknutých orgánov. Dôkazom je, že stavebný úrad sa odvoláva na súhlasné stanovisko č. KRPZ-PO-KDI-11-051/2019 zo dňa 19.03.2019 pričom naše námietky a pripomienky boli podané až po tomto dátume, a to 31.05.2019.

#### **O) Najmenej polovica podlahovej plochy musí byť určená na bývanie**

Stavebný úrad v rozhodnutí v *novom konaní* pre námietku v bode č. 19 uviedol - citujeme: „Námietke sa nevyhovuje, navrhovaný polyfunkčný bytový dom má 4 byty, s celkovou podlahovou výmerou objekt 427,58 m<sup>2</sup>, z čoho 240,25 m<sup>2</sup> je výmera bytového priestoru, čo je viac ako polovica celkovej podlahovej výmery objektu. Do výmery bytového priestoru sú započítané priestory súvisiace s bytmi, tvoriace jeho príslušenstvo.“. K tomuto iba zacitujeme časť z našej námietky: „Upozorňujeme stavebný úrad, že podľa čl. 2 ods. 2 Ústavy SR štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon. Preto ak chce stavebný úrad považovať garáže za príslušenstvo k bytom, musí uviesť na základe akého právneho predpisu tak urobil.“. Všetky odborné podrobnosti a právne predpisy sú odvolaciemu orgánu dostupné v danej námietke. Pýtame sa odvolacieho orgánu na základe akého konkrétneho právneho predpisu považuje stavebný úrad garáže za obytné priestory a ich plochy za obytné plochy? Pretože stavebný úrad to neuviedol. Naopak, my sme dôsledne uviedli presný opak a exaktné citácie právnych predpisov a noriem. Stavebný úrad sa ani len nesnažil protiargumentovať. Naša námietka je vecná, odborná na 2 stranách. Odpoveď stavebného úradu v druhej vete z dvoch je svojvoľná, bez opory v právnych predpisoch.

#### **P) Technické a hygienické požiadavky pre budovy na bývanie, Preslnenie bytov a denné osvetlenie obytných miestností**

Námietkam č. 21 a 22 stavebný úrad taktiež nevyhovел s čím nesúhlasíme. Ako už bolo spomínané vyššie, žiadame, aby odvolací orgán za odvolanie považoval aj listy zo dňa

28.12.2020, 10.06.2021 a 13.10.2021 kde práve k týmto bodom 21. a 22 je podrobne popísané ako nezákonne konajú autor hlukovej štúdie a RÚVZ PO pričom stavebný úrad im asistuje. V stručnosti zhrnuté - absolútne nerešpektujú záväzné stanovisko č. OLP/3336/100084 zo dňa 19.06.2020 nadriadeného orgánu Úradu verejného zdravotníctva Slovenskej republiky. Autor hlukovej štúdie a RÚVZ PO konajú v rozpore s právnymi predpismi a boli na to listom zo dňa 28.12.2020 upozornení. Žiadame odvolací orgán, aby začal rozporové konanie a oslovil ÚVZ SR. Od ÚVZ SR týmto žiadame, aby tentokrát nie iba zmenil, ale zrušil najnovšie, v poradí už štvrté stanovisko RÚVZ PO č. 2021/04451-02/B.14-Hr.Pav.Ge zo dňa 23.08.2021 a aby ho nahradil novým nesúhlasným stanoviskom. Od ÚVZ SR taktiež žiadame o vyjadrenie, či je možné vyvodiť zodpovednosť voči podriadenému orgánu, ktorý opakovane vydáva nezákonné stanoviská a nerešpektuje nadriadený orgán.

**Q) Neodstránené nedostatky uvedené okresným úradom v rozhodnutí o odvolaní v pôvodnom konaní**

Stavebný úrad v rozhodnutí v *novom konaní* uviedol - citujeme: „V novom prejednaní veci boli odstránené nedostatky uvedené okresným úradom v rozhodnutí o odvolaní.“. Toto tvrdenie nie je pravdou. Žiadame odvolací orgán, Okresný úrad v Prešove, odbor výstavby a bytovej politiky o kontrolu dodržania pripomienok v rozhodnutí OÚ v Prešove OVaBP zo dňa 25.01.2019 pod spisovým číslom OU-PO-OVBP2-2019/543/9457/ŠSS-DS. Máme za to, že stavebný úrad sa nevysporiadal so všetkými podmienkami, ktoré mu boli vytknuté. Ide okrem iného napríklad o námietky týkajúce sa povolenia na výrub stromov a požiadavky vykonať štátny stavebný dohľad na stavbe oplotenia.

Na základe vyššie uvedeného máme za to, že projekt je v rozpore s právnymi predpismi a žiadame, aby odvolací orgán zrušil vydané rozhodnutie o umiestnení stavby „Polyfunkčný bytový dom“ sp. zn. č. SÚ/7053/109437/2019-Sf/101 zo dňa 19.11.2021.

V Prešove, dňa 28.12.2021

S pozdravom

v prílohe č. 1 podpísaní vlastníci bytov

v bytovom dome na ul. Obrancov mieru 1 až 11