



OKRESNÝ
ÚRAD
PREŠOV

odbor výstavby a bytovej politiky

Námestie mieru 3, 080 01 Prešov

Číslo: OU-PO-OVBP2-2022/7781/22474/ŠSS-KM

V Prešove 22.02.2022

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 spoločného odvolania vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na ul. Námestie 1. mája 1 - 5 v Prešove Ing. Gabriely Fejérovej, Anny Lehnerovej, Štefana Šveca, Dušana Srvátka, Patrika Kušníra, Václava Fedáka, Mgr. Slávky Smolenovej, Dušana Kotoru, Mgr. Petra Kovalíka a Andrey Gencovej (ďalej len „odvolatelia“), preskúmal rozhodnutie mesta Prešov č. SÚ/10823/133830/2021 - Sf/200 zo dňa 30.09.2021 a rozhodol takto:

Podľa § 59 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov **zamieta** odvolanie a rozhodnutie mesta Prešov č. SÚ/10823/133830/2021 - Sf/200 zo dňa 30.09.2021 **potvrďuje**.

O d ô v o d n e n i e

Mesto Prešov, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“), vydalo dňa 30.09.2021 rozhodnutie č. SÚ/10823/133830/2021 - Sf/200, ktorým podľa § 66 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a § 10 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhláška č. 453/2000 Z. z.“) povolilo zmenu dokončenej stavby: „Obnova bytového domu Námestie 1. mája č. 1 - 5 v Prešove“, súp. č. 3719 na pozemku parc. KN C č. 5375, katastrálne územie Prešov pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Námestie 1. mája 1 - 5 v Prešove, evidovaných na liste

vlastníctva č. 9618, k. ú. Prešov, zastúpených v tomto konaní splnomocnenou osobou Mgr. Lukášom Belej, bytom Volgogradská 72, 080 01 Prešov (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 to, že v napadnutom rozhodnutí nie je uvedený dátum podania žiadosti, ktorú podal Mgr. Lukáš Belej, bytom Volgogradská 72, 080 01 Prešov dňa 23.09.2020 z pozície splnomocneného zástupcu vlastníkov bytového domu, na základe ktorej bolo stavebné povolenie vydané. Uvádzajú, že stavebný úrad dňa 16.07.2021 vyzval stavebníkov k doplneniu žiadosti a konanie prerušil a že dňa 06.08.2021 bola žiadosť doplnená o požadované dokumenty a stavebný úrad dňa 17.08.2021 oznámil začatie stavebného konania oznámením, v ktorom uviedol nasledujúce stavebné práce: zateplenie obvodového plášťa, zateplenie stropov suterénu, zateplenie stropu na najvyššom podlaží, výmena okien a dverí, doplnenie odkvapových chodníkov, úprava bleskozvodov a úprava CO krytu. Dňa 25.08.2021 Mgr. Lukáš Belej požiadal o rozšírenie týchto prác: rekonštrukciu elektroinštalácie, rekonštrukciu rozvodov kúrenia, hydraulického vyregulovania, rozvodov splaškovej a dažďovej kanalizácie, čo bolo do stavebného povolenia, v ktorom sú uvedené aj práce neuvedené v oznámení o začatí stavebného konania, bez akéhokoľvek zdôvodnenia, zahrnuté o čom ostatní vlastníci bytového domu nemali vedomosť, neinformoval ich ani Mgr. Lukáš Belej ani konateľ spoločnosti Virtuálny správca budov, s.r.o., I. Satvár, ktorý vystupuje ako správca bytového domu. V súvislosti s uvedeným uvádzajú, že správca je podľa § 8b ods. 1 písm. k) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“) povinný priebežne informovať vlastníkov o všetkých záležitostiach týkajúcich sa domu, čo I. Satvár počas celej doby správcovania bytového domu dôsledne ignoruje a že dotknutí vlastníci domu sa teda nemohli vyjadriť a uplatniť svoje námietky, keďže o prebiehajúcom stavebnom konaní neboli nikým informovaní.

Uvádzajú, že je podľa nich záhadou, s kým ako známym účastníkom, stavebný úrad prerokoval podanú žiadosť, ako to uviedol v stavebnom povolení, keď z vlastníkov bytového domu, čo sú účastníci konania zo zákona, o prebiehajúcom stavebnom konaní nemá väčšina z nich žiadnu vedomosť. Žiadajú, aby stavebný úrad uviedol mená tých známych účastníkov, s ktorými rokoval.

Skutočnosť, že žiadosť o vydanie stavebného povolenia za vlastníkov bytového domu podá osoba, ktorej meno nie je uvedené v prebiehajúcom súdnom spore o neplatnosť uznesenia z písomného hlasovania z roku 2019 považujú odvolatelia za špekulatívnu snahu obísť zákon, že vlastníkov domu zo zákona zastupuje správca a na žiadneho zástupcu vlastníkov nemôžu byť delegované jeho právomoci a že zástupca vlastníkov vykonáva funkciu prostredníka medzi vlastními a správcem. Uvádzajú, že zástupca vlastníkov nemôže vykonávať práva k majetku vlastníkov a že Mgr. Lukáš Belej tak nemá platný mandát k podaniu žiadosti o stavebné povolenie a že čo sa týka jeho neúčasti v danom súdnom spore, dávajú na známosť, že na základe platnej judikatúry SR sú pasívne vecne legitimovaní všetci vlastníci domu na strane žalovanej, t.j. je irelevantné, či v priebehu konania došlo na strane žalovanej k zmene vlastníka alebo nie. Uvádzajú, že Mgr. Lukáš Belej sa stal vlastníkom bytu na strane žalovanej a ako na nového vlastníka podľa ust. §8a ods. 7 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov prechádzajú naňho právne záväzky existujúce pred prechodom vlastníctva, a teda menovaný je v spore pasívne vecne legitimovaný a že nie je na ľubovôli ani I. Satvára ani Mgr. Lukáša Beleja a ani stavebného úradu rozhodovať, či vlastníkom bytu a nebytového priestoru je alebo nie účastníkom uvedeného súdneho konania.

V tejto súvislosti poukazujú aj na to, že v decembri 2020 bolo stavebným úradom vydané stavebné povolenie na odstránenie havarijného stavu balkónov vchodov č. 2, 3, 4, o

ktoré požiadal pán Satvár a že stavebnému úradu zjavne nevadilo, že tento je účastníkom uvedeného súdneho sporu.

K projektovej dokumentácii uvádzajú, že je z roku 2016 a že je nedoplnená o nový statický posudok a podľa nich teda nemôže byť relevantným podkladom pre posúdenie, aké práce obnovy sa majú v bytovom dome previesť. Uvádzajú, že v stavebnom povolení sa nerešpektuje stanovisko odboru územného rozvoja, architektúry a výstavby MsÚ v Prešove, kde je jasne uvedené, že z dôvodu zachovania architektúry 50-tych rokov 20. storočia je nutné rešpektovať a zachovať architektonický výraz tohto domu a že stavebným povolením sa povoľuje zhotovenie skleneného prekrytia balkónov na 2.NP.

K správne mu poplatku v sume 100,- € odvolatelia uvádzajú, že bol zaplatený z účtu vlastníkov bytového domu a že Mgr. Lukáš Belej nemá právo nakladať s finančnými prostriedkami týchto vlastníkov, preto žiadajú, aby stavebný úrad uvedenú sumu vrátil na účet vlastníkov bytového domu a správny poplatok vymáhal od Mgr. Lukáša Beleja, ako súkromnej osoby.

V závere odvolania odvolatelia upozorňujú na podľa nich rozhodnutie v rovnakej veci, t.j. obnova bytového domu Námestie 1. mája 1 - 5 v Prešove, keď stavebný úrad dňa 05.09.2019 vydal rozhodnutie o prerušení stavebného konania, v ktorom uvádza, že v ňom bude pokračovať po doplnení spisovej dokumentácie o právoplatné rozhodnutie okresného resp. krajského súdu vo veci neplatnosti písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na Námestie 1. mája 1 - 5 zo dňa 12.04.2019 - 23.04.2019. V súvislosti s uvedeným uvádzajú, že v uvedenej súdnej veci (20C/21/2019) nebolo do dnešného dňa rozhodnuté a že stavebný úrad aj napriek tomu vydal napadnuté rozhodnutie a tak podľa nich bezprecedentne konal v rozpore s uvedeným vlastným rozhodnutím o prerušení konania zo dňa 05.09.2019. Žiadajú, aby na základe uvedeného bolo predmetné rozhodnutie zrušené.

V prílohe odvolania odvolatelia priložili kópiu rozhodnutia o prerušení stavebného konania č. SÚ/11119/2019 - Sf/193 zo dňa 05.09.2019 a štyri fotografie bytového domu.

Stavebný úrad v súlade s § 56 správneho poriadku upovedomil účastníkov konania o podanom odvolaní upovedomením č. SÚ/10823/2021 - Sf/200 zo dňa 10.11.2021 a vyzval ich, aby sa k nemu písomne vyjadrili v lehote do 7 dní, odo dňa doručenia výzvy.

V lehote stanovenej stavebným úradom sa k podanému odvolaniu spoločným vyjadrením, podaným vrátane príloh, vyjadrili stavebníci prostredníctvom ich splnomocneného zástupcu a Virtuálny správca budov, s.r.o., v ktorom je uvedené, že na podanie žiadosti o vydanie stavebného povolenia je Mgr. Lukáš Belej osobou oprávnenou. Poukazujú na súlad s § 16 a 17 správneho poriadku a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov konkrétne ustanovenom v písomnom hlasovaní (v dňoch 24.08. až 06.09.2020; príloha č. 1 zápisnica z písomného hlasovania), voči ktorému sa nikto v stanovenej lehote neodvolal. Na základe predmetného hlasovania bol pri podaní žiadosti o stavebné povolenie správny poplatok 100,- € uhradený, čo považujú za správne. Uvádzajú, že splnomocnený zástupca nenakladá s finančnými prostriedkami vlastníkov, túto kompetenciu má výhradne správca v súlade so zákonom.

Poukazujú na to, že rozsah projektových prác bol schválený vlastníkami bytov na schôdzi 17.03.2016 a aj v písomnom hlasovaní v dňoch 23.03 až 09.04.2017 (prílohy č. 2 a 2a) a na vchodových schôdzach, že projekt je vypracovaný v súlade so zákonom č. 138/1992 Z. z. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch s ohľadom na zákon č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o energetickej hospodárnosti budov“) a bol doplnený nový prepočet kritérií energetického hodnotenia budovy, že stanoviská

k projektovej dokumentácie boli aktualizované a platné k dátumu podania žiadosti o vydanie stavebného povolenia (príloha č. 3, 3a, 3b), že teda projekt bol pred podaním aktualizovaný.

Poukazujú na to, že na neúplné oznámenie o začatí stavebného konania bol pracovník stavebného úradu upozornený dňa 12.10.2021, ešte pred lehotou na podanie pripomienok

Ďalej uvádzajú, že búracie práce na portáloch nemôžu byť predmetom odvolania, že správca bytového domu zdokumentoval všetky náležitosti potrebné pre vykonanie týchto prác, čo je predmetom búracieho povolenia č. SÚ/13641/2020-Sf/239, že ceny a zmluvy za projekty, práce, či vykonané súťaže nemôžu byť predmetom tohto odvolacieho konania a že stavebník pri daných prácach musí plne akceptovať rozhodnutia štátnej a verejnej správy, ktoré boli vymedzené v stanoviskách jednotlivých orgánov štátnej a verejnej správy a že akceptujú platné VZN v plnom rozsahu.

V závere vyjadrenia k odvolaniu uvádzajú, že kvalifikovaná väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov má trvalý a veľký záujem na obnove bytového domu, že súdne spory trvajú dlho, že spor pod spisovou značkou č. 24C-62/2016-32, síce vlastníci vyhrali, ale až po troch rokoch a že spor o hlasovaní o zmluve o výkone správy doteraz trvá a to od roku 2019. Poukazujú na to, že straty spôsobené vlastníkom bytov a nebytových priestorov sú spôsobované v dvoch rovinách a to vysokými nákladmi na vykurovanie a ohrev vody a v kapitálových nákladoch za predmetnú obnovu, ktorá činí reálne cez 400 000,-€ oproti prvým cenovým ponukám z roku 2017 (príloha č. 2a). Uvádzajú, že tak, ako vlastníci ktorí nesúhlasia s predmetnou obnovou bytového domu a podávajú podania na súdy, trestné oznámenia na políciu SR a podania na ŠOI, tak aj ostatní vlastníci majú právo rozhodovať opakovane hlasovaním o tých istých otázkach v súlade s § 14 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Na základe uvedených skutočností žiadajú, aby bolo odvolanie neakceptované a stavebné povolenie potvrdené.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, predložil ho spolu so spisovým materiálom a výsledkami doplneného konania Okresnému úradu Prešov, odboru výstavby a bytovej politiky podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku dňa 22.12.2021 listom č. SÚ/10823/2021 - Sf/200.

Okresný úrad Prešov, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy, ako príslušný odvolací orgán (ďalej len „odvolací orgán“), preskúmal v súlade s § 59 ods. 1 správneho poriadku odvolaním napadnuté rozhodnutie a spisový materiál týkajúci sa vecí 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, ako aj s dôvodmi odvolateľov a zistil nasledovné:

Stavebníci podali žiadosť o vydanie stavebného povolenia na predmetnú stavbu prostredníctvom splnomocnenej osoby Mgr. Lukáša Beleja, ktorú na stavebný úrad podali dňa 23.09.2020 a v ktorej uviedli názov a miesto stavby, parcelné číslo pozemku, projektanta stavby, stavebného dozora spolu s jeho prehlásením a tiež, že dodávateľ stavby bude oznámený po výberovom konaní.

Spolu so žiadosťou stavebníci doložili projektovú dokumentáciu vypracovanú oprávnenou osobou, súčasťou ktorej je architektonicko - stavebné riešenie stavby, technická správa časť vykurovanie a elektro, projektové hodnotenie energetickej hospodárnosti budov vypracované oprávnenou osobou, statický posudok stavby vypracovaný oprávnenou osobou a požiarne bezpečnosť stavby vypracovaná špecialistom požiarnej ochrany.

Ďalej k žiadosti stavebníci priložili kópiu zápisnice a uznesenia z vykonania písomného hlasovania konaného v dňoch 24.08. – 06.09.2020, z ktorých je zrejmé, že

nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu (42 hlasov z možných 80) súhlasí s poverením Mgr. Lukáša Beleja na podanie žiadosti o vydanie stavebného povolenia na predmetnú stavbu a na zastupovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v predmetnom stavebnom konaní.

Ku konaniu stavebníci predložili tieto vyjadrenia dotknutých orgánov: vyjadrenie Okresného úradu Prešov, odboru starostlivosti o životné prostredie, ako príslušného orgánu štátnej správy ochrany prírody a krajiny č. OU-PO-OSZP3-2017/005945-04 zo dňa 31.01.2017 a vyjadrenie Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Prešove, ako orgánu štátneho požiarneho dozoru č. ORHZ-PO1-1240-001/2016 zo dňa 02.12.2016.

Stavebný úrad po posúdení predloženej žiadosti ako neúplnej výzvou č. SÚ/10823/116994/2021 - Sf/200 zo dňa 16.07.2021 vyzval stavebníka, aby v lehote 30 kalendárnych dní predložil tieto doklady: odborný posudok o výskyte chránených druhov živočíchov z dôvodu, že pri realizácii zateplenia obvodových stien bytového domu, v prípade výskytu chránených druhov živočíchov, je potrebné v stavebnom povolení zakotviť osobitné podmienky na ich ochranu; stanovisko Mesta Prešov, odboru územného plánovania, architektúry a výstavby o súlade navrhovanej stavby s územným plánom mesta Prešov zmeny a doplnky 2017; doplniť prípadne upraviť navrhovaný zatepl'ovací systém, aby spĺňal požiadavky projektového energetického hodnotenie stavby pre rok 2021 v zmysle zákona zákon o energetickej hospodárnosti budov vzhľadom k tomu, že projektová dokumentácia je z 7/2016; v prípade úpravy zatepl'ovacieho systému aktualizovať požiaro-bezpečnostné riešenie a záväzne vyjadrenie Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru č. ORHZ-PO1-1240-001/2016 zo dňa 02.12.2016. Stavebný úrad súčasne v súlade s § 29 ods. 1 správneho poriadku rozhodol o prerušení konania.

Dňa 06.08.2021 splnomocnený zástupca stavebníkov v zmysle výzvy doručil stavebnému úradu tieto podklady: odborný posudok na výskyt chránených druhov živočíchov zo dňa 30.07.2021; stanovisko mesta Prešov, odboru územného rozvoja, architektúry a výstavby, referátu územného rozvoja a architektúry mesta č. OÚRAaV/11258/2021, 119479/2021 zo dňa 03.08.2021; projektové hodnotenie energetickej hospodárnosti budov vypracované v júli 2021 oprávnenou osobou a vyjadrenie Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Prešove, ako orgánu štátneho požiarneho dozoru č. ORHZ-PO2-2019/000814-002 zo dňa 22.08.2019.

Stavebný úrad oznámením č. SÚ/10823/122626/2021 - Sf/200 zo dňa 17.08.2021 v súlade s § 61 ods. 4 stavebného zákona oznámil začatie stavebného konania účastníkom konania a dotknutým orgánom formou verejnej vyhlášky z dôvodu veľkého počtu účastníkov konania. V oznámení stavebný úrad uviedol, že predmetom konania je obnova bytového domu, ktorá pozostáva zo zateplenia obvodového plášťa, zateplenia stropov suterénu a stropu na najvyššom podlaží, výmeny okien a dverí, doplnenia odkvapových chodníkov, úpravy blczkozvodov a úpravy CO krytu.

Vzhľadom k tomu, že stavebnému úradu boli známe pomery staveniska a žiadosť mu poskytla dostatočný podklad pre posúdenie predmetnej stavby, stavebný úrad v zmysle § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania a miestneho šetrenia. Na uplatnenie námietok k predmetu konania stanovil účastníkom konania lehotu 7 pracovných dní, odo dňa doručenia tohto oznámenia a súčasne ich upozornil, že v zmysle § 61 ods. 3 stavebného zákona na neskôr podané námietky sa neprihliadne. Rovnakú lehotu stanovil aj dotknutým orgánom s upozornením na § 61 ods. 6 stavebného zákona. Zároveň stavebný úrad upozornil na možnosť nahliadnutia do podkladov rozhodnutia a na to, že ak upovedomený

správny orgán alebo účastník konania neoznámí v určenej lehote svoje stanovisko, stavebný úrad bude mať za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

Dňa 25.08.2021 splnomocnený zástupca stavebníkov požiadala stavebný úrad o doplnenie rozsahu prác do oznámenia o začatí stavebného konania č. SÚ/10823/122626/2021 - Sf/200 zo dňa 17.08.2021 o tieto práce: rekonštrukciu elektroinštalácie, rekonštrukciu rozvodov kúrenia, hydraulického vyregulovania rozvodov splaškovej a dažďovej kanalizácie s odôvodnením, že projekty pre uvedený rozsah prác sú súčasťou žiadosti.

Stavebný úrad po prerokovaní podanej žiadosti podľa § 61 ods. 2 stavebného zákona vydal dňa 30.09.2021 rozhodnutie č. SÚ/10823/133830/2021 - Sf/200, ktorým podľa § 66 stavebného zákona a § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. pre stavebníkov povolil zmenu dokončenej stavby: „Obnova bytového domu Námestie 1. mája č. 1 - 5 v Prešove“, súp. č. 3719 na pozemku parc. KN C č. 5375, k. ú. Prešov s odôvodnením, že stavebníci splnili všetky podmienky pre vydanie rozhodnutia, že navrhovaná stavba spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu podľa § 47 stavebného zákona a že nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb a ani životné prostredie.

Súčasťou spisového materiálu je záznam o nazretí do spisu (bez uvedenie dátumu, z ktorého dňa), ktorý preukazuje, že jedná z odvolateľov Ing. Gabriela Fejérová, ako účastníčka konania, využila možnosť nazretia do predmetného spisu a stavebným úradom jej bolo umožnené vyhotoviť si kópie ňou požadovaných dokumentov.

Odvolací orgán po preskúmaní napadnutého rozhodnutia na podklade stavebným úradom predloženého spisového materiálu k postupu stavebného úradu uvádza:

Podľa § 54 stavebného zákona, stavby, ich zmeny a udržiavacie práce na nich sa môžu uskutočňovať iba podľa stavebného povolenia alebo na základe ohlásenia stavebnému úradu.

Podľa § 55 ods. 1 stavebného zákona, stavebné povolenie sa vyžaduje, pokiaľ tento zákon a vykonávacie predpisy k nemu alebo osobitné predpisy neustanovujú inak, pri stavbách každého druhu bez zreteľa na ich stavebnotechnické vyhotovenie, účel a čas trvania; stavebné povolenie sa vyžaduje aj pri zmene stavieb, najmä pri prístavbe, nadstavbe a pri stavebných úpravách.

Podľa § 8 ods. 2 písm. a) vyhlášky č. 453/2000 Z. z., k žiadosti o stavebné povolenie sa prikladajú doklady, ktorými stavebník preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo stavby alebo že má k pozemku či stavbe iné právo, ktoré ho oprávňuje zriadiť na pozemku požadovanú stavbu alebo vykonať zmenu stavby, alebo udržiavacie práce na nej.

Podľa § 60 ods. 1 stavebného zákona, ak predložená žiadosť o stavebné povolenie, najmä dokumentácia neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby alebo udržiavacích prác na nej alebo ak sa v dokumentácii nedodržia podmienky územného rozhodnutia, vyzve stavebný úrad stavebníka, aby žiadosť v primeranej lehote doplnil, prípadne aby ju uviedol do súladu s podmienkami územného rozhodnutia, a upozorní ho, že inak stavebné konanie zastaví.

Podľa § 61 ods. 1 stavebného zákona, stavebný úrad oznámí začatie stavebného konania dotknutým orgánom, všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním. Súčasne ich upozorní, že svoje námietky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny, sa neprihliada. Stavebný úrad oznámí začatie stavebného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o stavebné povolenie úplná.

Podľa § 61 ods. 2 stavebného zákona, *od miestneho zisťovania, prípadne aj od ústneho pojednávania môže stavebný úrad upustiť, ak sú mu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby.*

Podľa § 66 ods. 1 stavebného zákona, *v stavebnom povolení určí stavebný úrad záväzné podmienky uskutočnenia a užívania stavby a rozhodne o námietkach účastníkov konania. Stavebný úrad zabezpečí určenými podmienkami najmä ochranu záujmov spoločnosti pri výstavbe a pri užívaní stavby, komplexnosť stavby, dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, prípadne iných predpisov a technických noriem a dodržanie požiadaviek určených dotknutými orgánmi, predovšetkým vylúčenie alebo obmedzenie negatívnych účinkov stavby a jej užívania na životné prostredie.*

Ustanovenie § 54 stavebného zákona zakotvuje všeobecnú zásadu, že každá stavba pred začatím jej realizácie musí byť predmetom posúdenia orgánom štátnej správy. Preto vymedzuje povinnosť, že stavby a ich zmeny, ako aj udržiavacie práce na stavbách sa môžu vykonávať len na základe stavebného povolenia alebo ohlásenia stavebnému úradu. V zmysle ustanovenia § 139b ods. 5 písm. c) stavebného zákona, stavebné úpravy, pri ktorých sa zachováva vonkajšie pôdorysné aj výškové ohraničenie stavby sú zmeny dokončených stavieb. Postup a povinnosti stavebného úradu v stavebnom konaní upravuje § 58 a nasl. stavebného zákona. Ustanovenie § 61 je čisto procesným ustanovením, ktoré upravuje postup stavebného úradu v štádiu od začatia stavebného konania do ústneho pojednávania spravidla spojeného s miestnou obhliadkou stavebného pozemku alebo stavby. V prípade, ak stavebnému úradu sú dobre známe pomery staveniska a žiadosť mu poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie stavby postupom podľa § 61 ods. 2 stavebného zákona môže stavebný úrad upustiť od miestneho zisťovania, prípadne aj od ústneho pojednávania. Ustanovenie § 62 uvádza zoznam povinných kritérií (odsek 1), podľa ktorých stavebný úrad musí posudzovať každú žiadosť o stavebné povolenie vrátane jej príloh. V prvom rade stavebný úrad preverí, či táto má predpísané formálno-právne náležitosti a doklady v zmysle ustanovenia § 58 stavebného zákona a § 8 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. Výpočet kritérií nie je taxatívny, a preto stavebný úrad môže zvoliť aj ďalšie kritériá posudzovania žiadosti podľa druhu stavby, jej umiestnenia v obci, charakteru okolitej zástavby a navrhovaného spôsobu užívania. Stavebný úrad v stavebnom konaní z úradnej povinnosti preverí najmä vlastnícke vzťahy, skúma a hodnotí, či navrhovaná stavba alebo jej zmena je v súlade platným územným plánom a vyhodnotí vyjadrenia účastníkov konania z hľadiska opodstatnenosti ich námietok a pripomienok, rozhodne o nich s riadnym odôvodnením a podľa opodstatnenosti a vecného charakteru zapracuje do podmienok rozhodnutia. Stavebný úrad je povinný zabezpečiť stanoviská dotknutých orgánov, ktoré chránia verejné záujmy podľa osobitných predpisov a ich vzájomný súlad.

Zo skutkových okolností v danej veci vyplýva, že stavebný úrad odvolaním napadnutým rozhodnutím predmetnú stavbu povolil a súčasne pre uskutočnenie stavebných prác v súlade s § 66 stavebného zákona určil záväzné podmienky v bodoch 1 až 25, po tom, ako mal v predmetnom konaní preukázaný súlad tejto stavby s verejnými záujmami na základe záväzných stanovísk dotknutých orgánov predložených v konaní, ktoré nie sú záporné ani protichodné a ktoré sú pre stavebný úrad záväzné. V konaní neboli vznesené námietky účastníkov konania. Stavebný úrad postupoval v stavebnom konaní v súlade s koncentračnou zásadou, pretože účastníkom konania bolo v súlade so zákonom riadne oznámené začatie stavebného konania v danej veci, účastníci boli v oznámení vyzvaní na uplatnenie námietok k predmetu konania v určenej lehote s poučením na dôsledky nepodania námietok v tejto lehote. Stavebný úrad v odôvodnení preskúmaného rozhodnutia náležitým spôsobom uviedol skutkové a právne závery, ku ktorým dospel po posúdení predloženej žiadosti.

Odvolací orgán uvádza, že stavebný úrad po preskúmaní podanej žiadosti z hľadiska predpísaných formálno-právnych náležitostí v zmysle ustanovení stavebného zákona a po

zabezpečení všetkých potrebných dokladov, podkladov a vyjadrení dotknutých orgánov potrebných pre rozhodnutie nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby, vydal rozhodnutie, ktorým obnovu bytového domu, Námestie 1. mája č. 1 - 5 v Prešove, na pozemku parc. KN C č. 5375, k. ú. Prešov pre stavebníkov povolil, s čím sa odvolací orgán stotožňuje. Stavebný úrad konal v intenciách ustanovení stavebného zákona a vykonávacích vyhlášok na danú vec sa vzťahujúcich.

Podľa § 14 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, *vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku.*

Podľa § 14 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, *rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním; na účely rozhodovania vlastníkov sa za schôdzu vlastníkov považuje aj zhromaždenie.*

Podľa § 14a ods. 7 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, *platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi poverená osoba.*

Podľa § 14b ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, *o veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 1 až 3, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania.*

Základným právnym predpisom, z ktorého sa odvíjajú práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch a spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov, založených v bytových domoch na zabezpečenie správy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, vrátane ich údržby a obnovy je zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Vychádzajúc z dikcie ustanovenia § 14 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov má každý vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome právo a zároveň aj povinnosť zúčastňovať sa na správe bytového domu. Základom účasti vlastníka na správe domu je právo a povinnosť hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku. Toto právo a povinnosť vlastníka upravuje zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v troch ustanoveniach, a to v § 14, ktorý stanovuje všeobecné zásady hlasovania, ako aj možnosti zastúpenia na hlasovaní, v § 14a sa stanovuje spôsob priebehu hlasovania a v § 14b podmienky platnosti hlasovania. Spôsob rozhodovania vlastníkov v dome nerešpektuje princíp majority, t. j. hlas každého vlastníka v dome má rovnakú váhu, jeho váha nie je závislá od veľkosti spoluvlastníckeho podielu. Za každý byt alebo nebytový priestor v dome má jeho vlastník jeden hlas pripadajúci na byt alebo nebytový priestor v dome. Ak je byt alebo nebytový priestor v dome vo vlastníctve viacerých osôb, v takomto prípade na byt alebo nebytový priestor pripadá jeden hlas. Hlasovanie v bytovom dome je možné vykonať dvomi spôsobmi, a to na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome alebo písomným hlasovaním.

Pre niektoré zákonom vymedzené okruhy rozhodovacej kompetencie schôdze vlastníkov stanovil zákon (§ 14b) kvalifikované kvórum všetkých vlastníkov a to tak, že pri hlasovaní vlastníkov v dome sa rozhoduje nadpolovičnou alebo dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, prípadne sa pri hlasovaní

vyžaduje súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Zákon explicitne neuvádza aké kvalifikované kvórum všetkých vlastníkov má rozhodovať v prípade ako je tento, pri obnove bytového domu, ktorá spočíva v obnove spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, preto v uvedenom prípade vychádzajúc z ustanovenia § 14b ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Uznesenia schôdze, resp. písomné hlasovanie vlastníkov nie sú právnymi úkonmi. Vychádza sa z prezumpcie platnosti prijatých uznesení so všetkými právnymi následkami vyvolanými až do okamihu rozhodnutia súdu o neplatnosti týchto uznesení. Prehlasovaný vlastník bytu a nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká.

V danom prípade bolo vlastníkami bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu vykonané písomné hlasovanie v dňoch 24.08. – 06.09.2020, z ktorého bola stavebníkmi v konaní predložená zápisnica a uznesenie, z ktorej je zrejme, že z 80 hlasov 42 hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu súhlasí s podaním žiadosti o vydanie predmetného stavebného povolenia, čo je nadpolovičná väčšina všetkých hlasov. Vychádzajúc z ustanovenia § 14a ods. 7 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, je toto rozhodnutie väčšiny platné a záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, a to aj keď sa na písomnom hlasovaní nezúčastnili, tiež keď sa o rozhodnutí nedozvedeli, ale mali možnosť sa dozvedieť, len ju nevyužili.

Predložením uvedenej zápisnice a uznesenia má odvolací orgán za preukázané, že všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Námestie 1. mája 1 - 5 v Prešove súhlasia s predložením žiadosti o stavebné povolenie v danej veci, teda rovnako súhlasia aj s vydaním stavebného povolenia obnovy predmetného bytového domu podľa predloženej projektovej dokumentácie.

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

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. 4 správneho poriadku, *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 zatažovania účastníkov konania a iných osôb.*

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.*

Zásada zákonnosti, zásada rýchlosti, zásada hospodárnosti konania, zásada zmierneho vybavenia a zásada materiálnej pravdy sú základnými ideami, princípmi právnej regulácie, ktorých význam spočíva v tom, že ovplyvňujú interpretáciu právneho predpisu a jeho správnu aplikáciu.

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.*

Podľa § 33 ods. 2 správneho poriadku, *správny orgán je povinný dať účastníkom konania a zúčastneným osobám možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.*

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.

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.*

Týmto sa ustanovujú požiadavky pre riadne vydanie rozhodnutia v správnom konaní, ktoré v danom prípade stavebný úrad dodržal.

Podľa názoru odvolacieho orgánu stavebný úrad v konaní postupoval náležite v intenciách citovaných právnych noriem, vo veci zistil skutočný stav, a preto jeho právne závery boli správne. Z uvedených dôvodov stavebný úrad postupoval správne a v súlade so zákonom, keď predmetnú stavbu stavebníkom povolil.

Pri preskúmaní spisového materiálu odvolací orgán zistil, že stavebný úrad rozhodnutie v merite veci č. SÚ/10823/133830/2021 - Sf/200 zo dňa 30.09.2021 nedoručoval dotknutým orgánom jednotlivo, pričom s poukazom na ustanovenie § 69 ods. 1 stavebného zákona sa stavebné povolenie má oznámiť rovnakým spôsobom ako začatie stavebného konania. Odvolací orgán upozorňuje stavebný úrad na správne doručovanie písomností v konaní. Uvedené pochybenie stavebného úradu nespôsobuje nezákonnosť odvolaním napadnutého rozhodnutia.

Podľa § 59 ods. 1 stavebného zákona, *účastníci stavebného konania sú: a) stavebník, b) osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté, c) ďalšie osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu, d) stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba, e) projektant v časti, ktorá sa týka projektu stavby.*

Podľa § 59 ods. 2 stavebného zákona, *účastníkmi stavebného konania podľa odseku 1 písm. b) nie sú nájomcovia bytov a nebytových priestorov.*

K námietke, v ktorej odvolatelia požadujú, aby stavebný úrad uviedol mená tých známych účastníkov, s ktorými podanú žiadosť prerokoval, keďže väčšina z vlastníkov bytového domu o prebiehajúcom stavebnom konaní nemá žiadnu vedomosť, odvolací orgán uvádza, že v uvedených ustanoveniach stavebného zákona je zákonodarcom ustanovený okruh účastníkov konania v stavebnom konaní, s ktorými je stavebný úrad povinný konať.

Stavebný úrad oznamuje účastníkom konania a iným osobám skutočnosti súvisiace so správnym konaním doručovaním písomností. Doručovanie je jedným z najdôležitejších inštitútov správneho konania, pretože od neho závisia mnohé ďalšie úkony a sú s ním spojené významné právne následky (plynutie lehôt, získanie procesných práv a povinností a pod.). V stavebnom zákone ustanovenie § 61 ods. 4 určuje, v ktorých prípadoch stavebný úrad doručuje jednotlivé písomnosti v konaní formou verejnej vyhlášky. Takýmto prípadom je stavba s veľkým počtom účastníkov konania. Stavebný zákon explicitne neuvádza čo treba považovať za pojem „veľký počet účastníkov konania“ a preto je posúdenie tejto otázky na úvahe stavebného úradu. Odvolací orgán sa stotožňuje so zvolenou formou doručovania verejnou vyhláškou, vzhľadom k tomu, že vychádzajúc z listu vlastníctva č. 9618, k. ú. Prešov len vlastníkov a spoluvlastníkov bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome na ul. Námestie 1. mája 1 - 5 v Prešove je viac ako sto.

Doručenie verejnou vyhláškou je špecifickou formou doručovania, ktoré sa vykoná tak, že písomnosť sa v súlade s § 26 ods. 2 správneho poriadku vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu, ktorý písomnosť vyhotovil. Právny účinok doručenia tejto

písomnosti nastáva posledným dňom pätnásťdňovej lehoty a to aj vtedy, ak sa účastník o tom vôbec nedozvedel. Oznámenie stavebného úradu o začatí predmetného stavebného konania č. SÚ/10823/122626/2021 - Sf/200 zo dňa 17.08.2021 bolo na úradnej tabuli mesta Prešov vyvesené dňa 19.08.2021 a zvesené dňa 03.09.2021. Skutočnosť, že písomnosť bola doručená verejnou vyhláškou, nemôže byť považovaná za „odňatie možnosti konať účastníkovi konania“. Odvolací orgán týmto zároveň dáva do pozornosti zásadu, ktorá platila už v rímskom práve, podľa ktorej „*vigilantibus iura scripta sunt*“ t. j. „*práva patria len bdelym*“, teda tým, ktorí sa aktívne zaujímajú o ochranu a výkon svojich práv.

K námietke odvolateľov, že v napadnutom rozhodnutí nie je uvedený dátum podania žiadosti, odvolací orgán uvádza, že v odôvodnení napadnutého rozhodnutia na strane č. 5 je dátum podania žiadosti uvedený.

K námietke, že stavebné práce uvedené v oznámení o začatí stavebného konania stavebným úradom boli splnomocneným zástupcom stavebníkov dňa 25.08.2021 rozšírené o ďalšie práce odvolací orgán uvádza, že stavebný úrad vo výroku odvolaním napadnutého rozhodnutia, ktorý je záväzný a autoritatívny, uviedol, že predmetnú stavbu povolil v rozsahu projektovej dokumentácie vypracovanej Ing. arch. Janom Krasnayom, autorizovaným architektom č. 2044 AA, podľa projektovej dokumentácie vypracovanej Ing. Pavelom Mitterom č. 0758*A* 5-3m a podľa projektovej dokumentácie vypracovanej Ing. Janou Briatkovou č. 4292*14. Práce, ktoré stavebný úrad v oznámení o začatí konania neuvedol a na ktoré bol splnomocneným zástupcom stavebníkov upovedomený sú predmetom riešenia stavebníkmi predloženej projektovej dokumentácie, čo si mala možnosť jedna z odvolateľov, ako účastníčka konania, využitím svojho procesného práva pri nahliadnutí do spisu overiť.

V súvislosti s uvedeným odvolací orgán uvádza, že neuvedenie všetkých stavebných úprav v oznámení o začatí konania nemá vplyv na výsledok rozhodnutia vo veci a nespôsobuje nezákonnosť odvolaním napadnutého rozhodnutia.

Podľa § 1 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, *tento zákon upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku.*

K námietkam, že Mgr. Lukáš Belej nemá platný mandát k podaniu žiadosti o stavebné povolenie, že vlastníkov domu zo zákona zastupuje správca a na žiadneho zástupcu vlastníkov nemôžu byť delegované jeho právomoci odvolací orgán uvádza, že podľa poslednej vety § 8 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, činnosť správcu môže byť vykonávaná len podľa tohto zákona. Zároveň odvolací orgán uvádza, že síce z dikcie ustanovenia § 9 ods. 7 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vyplýva, že správca vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci, ale môže tak konať len vo vymedzenom okruhu právnych vzťahov ustanovenom v odseku 1 úvodného paragrafu zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktoré zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vo svojich ďalších ustanoveniach upravuje. Všeobecne sa dá uviesť, že zákon sa vzťahuje na všetky právne vzťahy súvisiace s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru alebo predchádzajúce vlastníctvu bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome.

Z uvedeného vyplýva, že správca zo zákona zastupuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci, len vo veciach vymedzených zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Týmto nie je vylúčené, aby vlastníkov bytov a nebytových priestorov, v iných veciach, napríklad aj v stavebnom konaní podľa

stavebného zákona, zastupovala pred štátnymi orgánmi iná, nimi riadne zvolené fyzická, prípadne právnická osoba.

Odvolací orgán uvádza, že v odvolacom konaní má za preukázané, že Mgr. Lukáš Belej má platný mandát k podaniu žiadosti o stavebné povolenie a k zastupovaniu všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v tomto stavebnom konaní, čo dokazuje zápisnica a uznesenie z vykonania písomného hlasovania konaného v dňoch 24.08. – 06.09.2020.

K námietkam týkajúcim sa plnenia, či neplnenia povinnosti správcu vyplývajúcich mu zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov odvolací orgán uvádza, že nie je v jeho kompetencii sa k nim vyjadrovať.

K námietkam, ktoré smerovali ku skutočnostiam, ktoré predchádzali stavebnému konaniu, k námietkam týkajúcich sa prebiehajúceho súdneho sporu o neplatnosť uznesenia z písomného hlasovania z roku 2019 a k rozhodnutiu o prerušení stavebného konania zo dňa 05.09.2019 odvolací orgán uvádza, že stavebné konanie, je správne konanie, ktoré je spravované dispozičnou zásadou a je konaním o konkrétnom návrhu, o ktorom stavebný úrad koná a rozhoduje v konaní podľa príslušných ustanovení stavebného zákona vzťahujúcich sa na príslušné konanie. Predmetom preskúmania rozhodnutia v odvolacom konaní bola zákonnosť a správnosť napadnutého stavebného povolenia, teda konania stavebného úradu v prvom stupni od času podania žiadosti, t. j. odo dňa 23.09.2020 do vydania meritórneho rozhodnutia a preto sa odvolací orgán nebude vyjadrovať ku skutočnostiam, ktoré neboli predmetom tohto konania a preto neboli ani predmetom preskúmania v odvolacom konaní.

Účastník konania môže namietať len objektívne porušenie svojich subjektívnych práv spojených s vlastníctvom pozemku alebo stavby. Objektívne znamená, že musia mať svoje opodstatnenie v právnych a technických normách. Je potrebné zdôrazniť, že preto, aby správny orgán v konaní na jednotlivé námietky a pripomienky prihliadal, je nevyhnutné, aby tieto smerovali k ochrane subjektívnych práv toho, kto ich podáva.

Pri preskúmaní spisového materiálu odvolací orgán zistil, že stavebný úrad rozhodnutie v merite veci č. SÚ/10823/133830/2021 - Sf/200 zo dňa 30.09.2021 nedoručoval dotknutým orgánom jednotlivo, pričom s poukazom na ustanovenie § 69 ods. 1 stavebného zákona sa stavebné povolenie má oznámiť rovnakým spôsobom ako začatie stavebného konania. V prípade doručovania jednotlivých písomností v konaní formou verejnej vyhlášky sa všetkým účastníkom konania všetky písomnosti doručujú výslovne verejnou vyhláškou a dotknutým orgánom jednotlivo na vedomie.

Odvolací orgán upozorňuje stavebný úrad na správne doručovanie písomností v konaní. Uvedené pochybenie stavebného úradu nemá vplyv na výsledok rozhodnutia vo veci a nespôsobuje nezákonnosť odvolaním napadnutého rozhodnutia.

Rovnako pri preskúmaní spisového materiálu odvolací orgán zistil, že rozhodnutie v merite veci č. SÚ/10823/133830/2021 - Sf/200 zo dňa 30.09.2021 nachádzajúce sa v predložennom spise nemá úradnú pečiatku. Odvolací orgán týmto poukazuje na ustanovenie § 47 ods. 5 správneho poriadku, v zmysle ktorého sa v písomnom vyhotovení rozhodnutia musia okrem povinných obsahových náležitostí uviesť aj formálne náležitosti. Odtlačok úradnej pečiatky, meno, priezvisko a funkcia oprávnenej osoby a jej vlastnoručného podpisu sú formálne náležitosti, ktoré osvedčujú, že rozhodnutie vydal príslušný správny orgán.

Odvolací orgán uvádza, že porušenie uvedeného ustanovenia tým, že chýba niektorá z formálnych náležitostí písomného vyhotovenia rozhodnutia, nie je vadou, ktorá by spôsobovala nezákonnosť vydaného rozhodnutia, napriek tomu upozorňuje stavebný úrad na odstránenie tohto nedostatku.

K námietkam odvolateľov vznesených v odvolaní odvolací orgán uvádza, že neboli spôsobilé ovplyvniť vecnú správnosť napadnutého rozhodnutia. Odvolanie odvolateľov neobsahuje námietky, ktorými by odvolatelia preukázali konkrétne porušenie alebo ohrozenie svojich subjektívnych práv, alebo preukázali, že neboli splnené zákonné podmienky pre vydanie napadnutého správneho rozhodnutia a že by stavebný úrad v stavebnom konaní pri vykonávaní a hodnotení dôkazov porušil ustanovenia správneho poriadku (§ 140 stavebného zákona).

Okresný úrad Prešov, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy, ako príslušný 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 nezistil v napadnutom rozhodnutí, ako aj v celom procesnoprávnom konaní stavebného úradu také nedostatky, pre ktoré by vyhodnotil jeho postup ako nesprávny.

Vychádzajúc z uvedeného bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e :

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 je preskúmateľné súdom.




Ing. Andrea Marcinková
vedúca odboru
v zastúpení Mgr. Richard Klučár
vedúci oddelenia štátnej stavebnej správy

Toto rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky v súlade s § 26 zákona o správnom konaní vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Okresného úradu Prešov a zároveň bude zverejnené na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli a webovom sídle Okresného úradu Prešov. Posledný deň vyvesenia je dňom doručenia. Rozhodnutie sa súčasne zverejní na úradnej tabuli mesta Prešov a na jeho webovom sídle, ak ho má zriadené.

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia rozhodnutia Okresného úradu Prešov, odboru výstavby a bytovej politiky, oddelenia štátnej stavebnej správy č. OU-PO-OVBP2-2022/7781/22474/ŠSS-KM zo dňa 22.02.2022.

Vyvesené dňa:2.3.-02.-2022.....- 1 -03- 2022

Zvesené dňa:

Pečiatka, podpis:


Okresný úrad Prešov
Odbor výstavby a bytovej politiky
Oddelenie štátnej stavebnej správy
080 01 Prešov

MESTO PREŠOV
Marietta Linc
Hlavná č. 73
080 01 PREŠOV
-1-

Pečiatka, podpis:

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

01. Mgr. Lukáš Belej, bytom Volgogradská 72, 080 01 Prešov
02. Virtuálny správca budov, s.r.o., Ivan Satvár, Jarková 31, 080 01 Prešov
03. Okresné riaditeľstvo Hasičského a Záchraného zboru v Prešove, Požiarnická 1, 080 01 Prešov
04. Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie(úsek ochrany prírody a krajiny), Nám. mieru 3, 080 01 Prešov
05. Mesto Prešov, stavebný úrad, Hlavná 73, 080 01 Prešov – po nadobudnutí právoplatnosti spolu so spisovým materiálom