



VEREJNÁ VYHLÁŠKA

ROZHODNUTIE

o odvolaniach

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, 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 § 4a písm. a) zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, na základe odvolania Spoločenstva vlastníkov bytov Družstevná, so sídlom Družstevná 126, 082 22 Šarišské Michaľany; samostatného odvolania Adriána Miženčika, bytom Družstevná 483/26, 082 22 Šarišské Michaľany; samostatného odvolania Bc. Mariána Palka, bytom Ružová 43, 083 01 Sabinov; samostatného odvolania spol. Hadeko, s.r.o., so sídlom Družstevná 925, 082 22 Šarišské Michaľany (ďalej aj ako „odvolatelia“), preskúmal rozhodnutie obce Šarišské Michaľany č. 302/2023/01 – 812/Mt zo dňa 20.11.2023 a rozhodol takto:

Podľa § 59 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, **zrušuje** rozhodnutie obce Šarišské Michaľany č. 302/2023/01 – 812/Mt zo dňa 20.11.2023 a vec **vracia** správne orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie.

Odôvodnenie:

Obec Šarišské Michaľany, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len ako „stavebný úrad“), vydala dňa 20.11.2023 podľa § 66 stavebného zákona a § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona rozhodnutie č. 302/2023/01 – 812/Mt, ktorým povolila stavbu „Bytový dom ul. Družstevná“ v rozsahu nasledovných stavebných objektov: SO 01 Bytový dom, SO 02 Vodovodná prípojka, SO 03 Kanalizačná prípojka, SO 04 Elektrická prípojka, na pozemku parc. KN C č. 604/106, k. ú. Šarišské Michaľany, pre stavebníka: STAV-MAJO s.r.o., so sídlom Železničiarská 11, 082 71 Lipany (ďalej len ako „stavebník“).

Proti uvedenému rozhodnutiu podali v zákonom stanovenej lehote podľa § 54 ods. 1, 2 správneho poriadku odvolatelia jednotlivé odvolania, v ktorých zhodne uvádzajú, že navrhovateľ RNDr. Jozef Nagy, bytom Južná trieda 48, 040 01 Košice, získal územné rozhodnutie 30.07.2021, ktoré platilo do 30.07.2023 a ktoré stavebný úrad predĺžil. Pri tomto konaní neboli zo strany stavebného úradu oboznámení účastníci konania, majitelia susedného pozemku, aj neprávom vylúčení ostatní účastníci konania, dotknuté osoby, majitelia susediacich nehnuteľností.

Pokiaľ ide o napadnuté stavebné povolenie, odvolatelia namietajú, že stavebný úrad nekonal v súlade s § 66 ods. 1 stavebného zákona, kedy vydanie stavebného povolenia nebolo podmienené námietkami účastníkov konania. Tí neboli buď oboznámení, ale boli neprávom vylúčení a nemohli sa riadne a zákonne námietkami odvolať, a tak prípadne zvrátiť stavebné konanie. Stavebný úrad nezabezpečil určenými podmienkami ochranu záujmov spoločnosti pri výstavbe predmetnej stavby, resp. nevylúčil a neobmedzil negatívne účinky stavby, pokiaľ ide o pohodu nažívania so susedmi, hlavne ich komfortu bývania a kvality života. Podľa názoru odvolateľov, novostavba negatívne ovplyvní existujúcu stavbu bytového domu a stavbu rodinného domu

v susedstve, namietajú tienenie a obmedzený prístup k dostatočnému osvetleniu obytných častí bytového domu, ako aj obmedzenie práva na súkromie. Minimálny rozostup 9 m je za hranicou akceptovateľnosti a etiky, ak si to účastníci konania neželajú.

Zároveň namietajú, že stavebný úrad nekonal v súlade s § 59 ods. 1 písm. b) stavebného zákona s odôvodnením, že účastníkmi konania mali byť aj majitelia susediacich nehnuteľností a príslušného pozemku.

Podľa ich názoru, stavebný úrad nekonal v súlade s § 61 ods. 1 stavebného zákona, keď neoznámil konanie všetkým účastníkom konania a vo veci nenariadil ústne pojednávanie s miestnym zisťovaním. Súčasne ich neupozornil, že svoje námietky môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne.

Namietajú aj postup stavebného úradu v rozpore s § 61 ods. 2 stavebného zákona, keď stavebný úrad upustil od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania, a pritom žiadosť neposkytovala dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, ak sa priami účastníci nemohli vyjadriť o negatívnych vplyvoch na ich nehnuteľnosti. Stavba zároveň zahŕňa nielen pri výstavbe, ale aj pri užívaní cudzie stavebné pozemky. Navrhovaná stavba znižuje aj hodnotu susedných pozemkov a nehnuteľností a je v rozpore s územným plánom, nakoľko prevyšuje normu zastavanosti a neprimerane zahusťuje predmetnú lokalitu.

Ďalej odvolatelia namietajú, že stavebný úrad porušil ust. § 61 ods. 2 stavebného zákona aj vo vzťahu k termínu oznámenia začatia konania pred konaním miestneho zisťovania a nikoho z účastníkov konania neupozornil, že na neskoršie podané námietky sa neprihliada.

Stavebný úrad nekonal ani v súlade s § 62 ods. 1 písm. b) stavebného zákona, kedy nezohľadnil dokumentáciu, či spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany zdravia a života ľudí. Aj keď protipožiarnu ochranu stavebný projekt má, zahŕňa ju na cudzích pozemkoch, bez oboznámenia ich majiteľov. Vytvára veľmi úzke prieluky a pomerne veľkú masu zastavanosti v danej lokalite.

Odvolatelia poukazujú aj na skutočnosť, že stavebný úrad nepostupoval v súlade s § 66 ods. 4 písm. d) stavebného zákona, keď nezohľadnil podrobnejšie požiadavky na uskutočnenie stavby, predovšetkým z hľadiska napojení na sieť vodovodu, pretože v danej lokalite sú problémy s tlakom vody. Neprihliadal na zariadenia technického vybavenia, odvádzanie povrchových vôd, úpravy okolia stavby a podmienok ochrany zelene.

Stavebný úrad nekonal v súlade s § 66 ods. 4 písm. e) stavebného zákona, keď nezohľadnil vymedzenie nevyhnutného rozsahu plôch pozemkov, ktoré budú tvoriť súčasť staveniská. Pozemok stavebníka je tak úzky, že pri výstavbe už hrubej stavby bude stavebník na cudzích pozemkoch.

V závere odvolaní odvolatelia navrhujú, aby bolo napadnuté rozhodnutie zrušené z dôvodu jeho nezákonnosti s poukazom na vyššie uvedené dôvody podaných odvolaní.

Stavebný úrad upovedomením č. 302/2023 – 812/Mt zo dňa 20.02.2024 upovedomil účastníkov konania o podaných odvolaniach a vyzval ich, aby sa k ich obsahu vyjadrili v termíne do 7 dní odo dňa zvesenia tejto výzvy.

K odvolaniam sa vyjadrením zo dňa 21.02.2024 vyjadril stavebník, ktorý v ňom uviedol, že riadne doručil všetky potrebné podklady a stanoviská dotknutých orgánov. Námietky odvolateľov považuje za nevecné, nepodložené a založené na subjektívnych pocitoch.

Má za to, že projektová dokumentácia je v súlade so stavebným zákonom, v súlade s právoplatným územným rozhodnutím, neprieči sa dobrým mravom a nijako neohrozuje a nenaruša okolité existujúce stavby a kvalitu života vlastníkov susedných nehnuteľností.

Žiada, aby boli odvolania zamietnuté v plnom rozsahu a aby bola vyznačená právoplatnosť na napadnutom stavebnom povolení.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaniach nerozhodol sám, predložil ich spolu so spisovým materiálom a výsledkami doplneného konania Regionálnemu úradu pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, ako príslušnému odvolaciemu orgánu (ďalej len „odvolací orgán“) podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku.

Odvolací orgán preskúmal napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu podľa ustanovenia § 59 ods. 1 správneho poriadku a porovnal ho s právnymi predpismi všeobecne záväznými a v tejto veci aplikovateľnými, ako aj s dôvodmi odvolateľov a zistil nasledovné:

Stavebník podal dňa 31.07.2023 na stavebný úrad žiadosť o stavebné povolenie na stavbu „Bytový dom“ na pozemku parc. KN C č. 604/106, k. ú. Šarišské Michaľany.

Súčasťou predloženého spisového materiálu je kópia územného rozhodnutia č. 2951/2020 – 121/Mt zo dňa 09.07.2021 o umiestnení stavby „Bytový dom ul. Družstevná“; rozhodnutie č. 232/2023 – 478/Mt zo dňa 15.08.2023 o predĺžení platnosti územného rozhodnutia č. 2951/2020-121/Mt zo dňa 09.07.2021; výpis z listu vlastníctva č. 972 pre k. ú. Šarišské Michaľany; kópia zmluvy o prevode práv a povinností stavebníka z 02/2023; prehlásenie stavebného dozoru zo dňa 27.07.2023; splnomocnenie zo dňa 23.06.2023 (splnomocniteľ: STAV-MAJO s.r.o., so sídlom Železničná 11, 082 71 Lipany, splnomocnenec: Martin Vaľko, bytom Dubovica 208, 082 71 Lipany); stanovisko Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Prešove č. ORHZ-PO1-2023/000754-008 zo dňa 07.08.2023; vyjadrenie Okresného úradu Sabinov, odboru starostlivosti o životné prostredie, ŠSOPaK č. OU-SB-OSZP-2023/003031-002 zo dňa 09.08.2023; vyjadrenie Okresného úradu Sabinov, odboru starostlivosti o životné prostredie, ŠSOH č. OU-SB-OSZP-2023/002813-002 zo dňa 14.07.2023; vyjadrenie Okresného úradu Sabinov, odboru starostlivosti o životné prostredie, ŠVS č. OU-SB-OSZP-2023/002833-002 zo dňa 13.07.2023; vyjadrenie Okresného úradu Sabinov, odboru starostlivosti o životné prostredie, ŠSOO č. OU-SB-OSZP-2023/002838-002 zo dňa 13.07.2023; stanovisko Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a. s. č. 96290/2023/O zo dňa 25.07.2023; vyjadrenie SPP – distribúcia, a. s. č. TD/NS/0483/2023/Uh zo dňa 07.07.2023; vyjadrenie Slovak Telekom, a. s. č. 6612318057 zo dňa 29.06.2023; vyjadrenie Východoslovenskej distribučnej, a. s. č. 17172/2023 zo dňa 13.07.2023; projektová dokumentácia stavby z 06/2023 (stavebná časť, statika, tepelnotechnické posúdenie, SO 06 – Spevnené plocha a komunikácie, protipožiarna bezpečnosť stavby, rozpočet, elektroinštalácia, vykurovanie, zdravotníctvo).

Stavebný úrad oznámením č. 302/2023 – 812/Mt zo dňa 08.09.2023 oznámil verejnou vyhláškou účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie stavebného konania o povolení stavby „Bytový dom ul. Družstevná“ na pozemku parc. KN C č. 604/106, k. ú. Šarišské Michaľany a podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona nariadil ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 26.09.2023.

Účastníkom konania umožnil nahliadnuť do podkladov rozhodnutia a uplatniť svoje námietky najneskôr na ústnom konaní s upozornením, že inak sa na ne neprihliadne.

Z ústneho konania spísal stavebný úrad dňa 26.09.2023 zápisnicu, ktorej súčasťou je prezenčná listina.

Stavebný úrad opätovným oznámením č. 302/2023 – 812/Mt zo dňa 29.09.2023 oznámil verejnou vyhláškou účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie stavebného konania o povolení stavby „Bytový dom ul. Družstevná“ na pozemku parc. KN C č. 604/106, k. ú. Šarišské Michaľany a podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona nariadil ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 31.10.2023.

Účastníkom konania umožnil nahliadnuť do podkladov rozhodnutia a uplatniť svoje námietky najneskôr na ústnom konaní s upozornením, že inak sa na ne neprihliadne.

Z ústneho konania spísal stavebný úrad dňa 31.10.2023 zápisnicu, ktorej súčasťou je prezenčná listina. Do zápisnice sa vyjadrila účastníčka konania p. Kačalová, že nesúhlasí s umiestnením stavby bytového domu kvôli existujúcemu stromu na pozemku a žiada, aby do konania bolo doložené stanovisko OÚ Sabinov, OSŽP, ŠSOPaK.

Do zápisnice stavebný úrad následne uviedol, že stavebník doloží stanovisko Okresného úradu Sabinov, ŠSOPaK.

Následne stavebný úrad vydal rozhodnutie č. 302/2023/01 – 812/Mt zo dňa 20.11.2023, ktorým podľa § 66 stavebného zákona a § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona povolil stavbu „Bytový dom ul. Družstevná“, v rozsahu nasledovných stavebných objektov: SO 01 Bytový dom, SO 02 Vodovodná prípojka, SO 03 Kanalizačná prípojka, SO 04 Elektrická prípojka, na pozemku parc. KN C č. 604/106, k. ú. Šarišské Michaľany s odôvodnením, že stavebný úrad zistil, že umiestnením, uskutočnením, ani budúcim užívaním stavby nie sú ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania a že dokumentácia spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu. Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby.

Súčasťou predloženého spisového materiálu je rozhodnutie (stavebné povolenie) č. 302/2023/02 – 812/Mt zo dňa 20.11.2023 o povolení stavby „Bytový dom ul. Družstevná – SO 06 parkovacie stojiská“, na pozemkoch parc. KN C č. 604/106, 650/44, k. ú. Šarišské Michaľany. Uvedené rozhodnutie vydala obec Šarišské Michaľany, ako príslušný špeciálny stavebný úrad podľa § 120 stavebného zákona.

Stavebný úrad postúpil podané odvolania proti napadnutému stavebnému povoleniu č. 302/2023/01 – 812/Mt zo dňa 20.11.2023, aj proti stavebnému povoleniu č. 302/2023/02 – 812/Mt zo dňa 20.11.2023.

Vzhľadom na skutočnosť, že nie je v pôsobnosti odvolacieho orgánu preskúmať v tomto odvolacom konaní napadnuté stavebné povolenie č. 302/2023/02 – 812/Mt zo dňa 20.11.2023 z dôvodu nepríslušnosti, odvolania spolu so spisovým materiálom budú po vydaní tohto rozhodnutia postúpené príslušnému odvolaciemu orgánu vo vzťahu k napadnutému rozhodnutiu č. 302/2023/02 – 812/Mt zo dňa 20.11.2023, a to Okresnému úradu Prešov, odboru cestnej dopravy a pozemných komunikácií.

Odvolací orgán po preskúmaní napadnutého rozhodnutia č. 302/2023/01 812/Mt zo dňa 20.11.2023, na podklade predloženého spisového materiálu stavebného úradu, v danej veci zistil pochybenie prvostupňového orgánu pri vydávaní rozhodnutia, a to z nasledujúcich dôvodov:

Podľa § 142i ods. 1 stavebného zákona, *konania začaté na stavebnom úrade podľa doterajších predpisov, ktoré neboli právoplatne skončené rozhodnutím vo veci do 31. marca 2024, sa dokončia podľa predpisov účinných do 31. marca 2024.*

Podľa prvej vety § 58 ods. 1 stavebného zákona, *žiadosť o stavebné povolenie spolu s dokladmi a predpísanou dokumentáciou vypracovanou oprávnenou osobou podáva stavebník stavebnému úradu. V žiadosti uvedie účel a spôsob užívania stavby, miesto stavby a predpokladaný čas jej skončenia a pri stavbe na určitú dobu aj dobu užívania stavby.*

Podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona, *pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení „vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ sa podľa povahy prípadu rozumie a) užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu, b) právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou, c) právo vyplývajúce z iných právnych predpisov, d) užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.*

Stavebný zákon stanovuje, že žiadosť o stavebné povolenie môže podať iba stavebník, ktorý preukáže, že je vlastníkom pozemku, na ktorom chce uskutočniť stavbu alebo že má k tomuto pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. Pod pojmom „iné právo k pozemku“ možno rozumieť výlučne práva uvedené v § 139 ods. 1 stavebného zákona.

Po preskúmaní napadnutého rozhodnutia a s ním súvisiaceho spisového materiálu odvolací orgán zistil, že žiadosť o stavebné povolenie na stavby „Bytový dom ul. Družstevná“ v danom prípade podala na stavebný úrad dňa 31.07.2023 spol. STAV-MAJO s.r.o., so sídlom Železničná 11, 082 71 Lipany, IČO: 36 506 541.

Navrhovaná stavba je napadnutým rozhodnutím povoľovaná na pozemku parc. KN-C č. 604/106, k. ú. Šarišské Michaľany, ktorý je podľa LV č. 972 pre k. ú. Šarišské Michaľany vo výlučnom vlastníctve Mariána Mizeráka, bytom 082 71 Ďačov 210.

Vychádzajúc z uvedeného, stavebník, v danom prípade STAV-MAJO s.r.o., v stavebnom konaní nepreukázal vlastnícke právo, ani iné právo k stavbou dotknutému pozemku podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona, ktoré by ho oprávňovalo zriadiť na ňom požadovanú stavbu. V tejto súvislosti je potrebné zároveň poukázať na skutočnosť, že aj keď je Marián Mizerák, ako vlastník predmetného pozemku, podľa výpisu z Obchodného registra SR jedným z konateľov spol. STAV-MAJO s.r.o., nie je naplnená právna definícia pojmu „iné právo k pozemkom a stavbám“ pre účely stavebného konania podľa § 58 ods. 1 v spojení s § 139 ods. 1 stavebného zákona.

S poukazom na uvedené odvolací orgán uvádza, že žiadosť o stavebné povolenie v danom prípade podala právnická osoba bez preukázania vlastníckeho práva alebo „iné právo k pozemkom a stavbám“ podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona, pričom stavebný úrad o takto podanej žiadosti konal a vydal napadnuté rozhodnutie bez odstránenia uvedenej vady v predmetnom stavebnom konaní.

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

Podľa prvej vety § 47 ods. 5 správneho poriadku, *v písomnom vyhotovení rozhodnutia sa uvedie aj orgán, ktorý rozhodnutie vydal, dátum vydania rozhodnutia, meno a priezvisko fyzickej osoby a názov právnickej osoby.*

Identifikačné znaky právnických osôb sú zásadne tie, ktoré umožňujú špecifikovať celkom konkrétnu právnickú osobu a odlíšiť ju ako samostatný subjekt právnych vzťahov od iných osôb v právnom zmysle. Je to nevyhnutné a potrebné, pretože právnická osoba vystupuje v právnych vzťahoch ako individuálne určený subjekt. U právnických osôb sa uvádza ich názov, prípadne obchodné meno, sídlo, identifikačné číslo, označenie osoby, ktorá za ňu koná, a pod. Sídlom právnickej osoby sa spravidla rozumie údaj uvedený v obchodnom registri alebo inom obdobnom registri.

Odvolací orgán pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia zistil, že v danom prípade stavebný úrad vo výroku napadnutého rozhodnutia nesprávne uviedol sídlo právnickej osoby – stavebníka (podľa výpisu z obchodného registra je sídlo stavebníka Železničná ul., nie Železničarská ul.).

Podľa § 61 ods. 6 stavebného zákona, *stavebný úrad upovedomí dotknuté orgány vždy jednotlivo. Tieto orgány sú povinné oznámiť svoje stanovisko v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje námietky účastníci konania. Ak niektorý z orgánov štátnej správy potrebuje na riadne posúdenie dlhší čas, predĺži stavebný úrad na jeho žiadosť lehotu pred jej uplynutím. Ak dotknutý orgán v určenej alebo predĺženej lehote neoznámí svoje stanovisko k povoľovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.*

Z uvedeného ustanovenia stavebného zákona vyplýva stavebnému úradu povinnosť oznámiť jednotlivým dotknutým orgánom začatie stavebného konania a upozorniť ich na skutočnosť, že tieto sú povinné oznámiť svoje stanovisko v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje námietky účastníci konania; že ak niektorý z nich potrebuje na riadne posúdenie dlhší čas, predĺži stavebný úrad na jeho žiadosť lehotu pred jej uplynutím a že ak dotknutý orgán v určenej alebo predĺženej lehote neoznámí svoje stanovisko k povoľovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

Pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia a s ním súvisiaceho spisového materiálu odvolací orgán zistil, že stavebný úrad v oznámeniach o začatí konania č. 302/2023 – 812/Mt zo dňa 08.09.2023 a č. 302/2023 – 812/Mt zo dňa 29.09.2023 neupovedomil dotknuté orgány o uvedených skutočnostiach v zmysle ust. § 61 ods. 6 stavebného zákona.

Odvolací orgán v odvolacom konaní ďalej zistil, že stavebný úrad napadnutým rozhodnutím povolil stavbu „Bytový dom ul. Družstevná“ výlučne na pozemku parc. KN C č. 604/106, k. ú. Šarišské Michaľany.

Uvedená stavba pozostáva z nasledovných stavebných objektov: SO 01 Bytový dom, SO 02 Vodovodná prípojka, SO 03 Kanalizačná prípojka, SO 04 Elektrická prípojka.

V zmysle predloženej projektovej dokumentácie sa navrhovaná stavba nachádza na pozemkoch parc. č. 604/106 a č. 604/29, k. ú. Šarišské Michaľany.

Z výkresu „Situácia“ projektovej dokumentácie stavby vyplýva, že napadnutým rozhodnutím povoľovaná vodovodná prípojka je navrhovaná aj na pozemkoch parc. č. 533/14, 533/5, 533/4, k. ú. Šarišské Michaľany s tým, že tieto nie sú vo vlastníctve stavebníka a napadnutým rozhodnutím stavebný úrad stavbu vo vzťahu SO 02 Vodovodná prípojka na predmetných pozemkoch nepovolil.

Z výkresu „Situácia“ projektovej dokumentácie stavby vyplýva, že napadnutým rozhodnutím povoľovaná kanalizačná prípojka je navrhovaná aj na pozemkoch parc. č. 604/28, 604/42, 533/5, 533/4, k. ú. Šarišské Michaľany s tým, že tieto nie sú vo vlastníctve stavebníka a napadnutým rozhodnutím stavebný úrad stavbu vo vzťahu SO 03 Kanalizačná prípojka na predmetných pozemkoch taktiež nepovolil.

Vychádzajúc z uvedeného, v novom prejednaní veci stavebný úrad zjednotí dotknuté pozemky, na ktorých sa stavba, vrátane všetkých stavebných objektov, povoľuje.

K námietkam odvolateľov, že neboli účastníkmi územného konania odvolací orgán uvádza, že predmetom tohto odvolacieho konania je preskúmanie výlučne stavebného povolenia č. 302/2023 – 812/Mt zo dňa 29.09.2023. Odvolací orgán nemôže rozhodovať o veci, ktorá nebola predmetom rozhodovania v prvom stupni, pretože potom by už nešlo o preskúmanie rozhodnutia, ale o nové rozhodovanie v inej veci.

Podľa § 59 ods. 1 stavebného zákona, účastníkmi 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 § 61 ods. 4 stavebného zákona, pri líniových stavbách alebo v odôvodnených prípadoch aj pri zvlášť rozsiahlych stavbách, stavbách s veľkým počtom účastníkov konania stavebný úrad upovedomí účastníkov o začatí stavebného konania verejnou vyhláškou najmenej 15 dní pred konaním miestneho zisťovania, prípadne ústneho pojednávania, a ak sa nekoná ústne pojednávanie, pred uplynutím lehoty určenej podľa odseku 3.

Podľa § 69 ods. 1 stavebného zákona, stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sa oznámi rovnakým spôsobom ako začatie stavebného konania a upovedomenie o ústnom pojednávaní; tieto rozhodnutia týkajúce sa jednoduchých a drobných stavieb sa oznámia aj orgánom štátnej správy, ktoré si vyhradili posúdenie dokumentácie.

Podľa § 69 ods. 2 stavebného zákona, ak sa stavebné povolenie oznamuje verejnou vyhláškou, vyvesí sa na 15 dní spôsobom v mieste obvyklým. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Pri stavbách s veľkým počtom účastníkov konania je stavebný úrad povinný upovedomiť účastníkov o začatí stavebného konania verejnou vyhláškou. Touto formou sa doručuje aj stavebné povolenie.

V danom prípade stavebný úrad dodržal ust. § 61 ods. 4 v spojení s § 69 ods. 1 a 2 stavebného zákona vzhľadom na veľký počet účastníkov konania (s ohľadom na vlastníkov susedných stavieb na pozemkoch, ktoré nemajú síce spoločnú hranicu s pozemkom, o ktorý v konaní podľa stavebného zákona ide, ale ich užívanie môže byť navrhovanou stavbou dotknuté) v predmetnom stavebnom konaní o povolení stavby „Bytový dom ul. Družstevná“.

Vychádzajúc z uvedeného, stavebný úrad v predmetnom stavebnom konaní neopomenul účastníkov konania, ktorých okruh vymedzuje ust. § 59 ods. 1 stavebného zákona, oznámenie o začatí konania im riadne doručil formou verejnej vyhlášky, umožnil im uplatniť v konaní námietky a upozornil ich, že na námietky podané po určenej lehote sa neprihliada.

V tejto súvislosti odvolací orgán zároveň poukazuje na skutočnosť, že doručovanie formou verejnej vyhlášky vylučuje súbežné doručovanie písomností stavebného úradu do vlastných rúk jednotlivým účastníkom konania, nakoľko v takom prípade by išlo o duplicitné doručovanie, ktoré stavebný zákon a správny poriadok nepripúšťajú.

Odvolací orgán súčasne s poukazom na § 61 ods. 4 stavebného zákona upozorňuje stavebný úrad na dodržiavanie lehoty na upovedomenie účastníkov konania o začatí stavebného konania (najmenej 15 dní pred konaním miestneho zisťovania, prípadne ústneho pojednávania, a ak sa nekoná ústne pojednávanie, pred uplynutím lehoty určenej podľa odseku 3). Táto lehota v danom prípade nebola dodržaná.

K námietke, že stavebný úrad nenariadil ústne pojednávanie s miestnym zisťovaním, odvolací orgán uvádza, že z oznámení o začatí konania č. 302/2023 – 812/Mt zo dňa 08.09.2023 a č. 302/2023 – 812/Mt zo dňa 29.09.2023 vyplýva, že stavebný úrad za účelom prerokovania podanej žiadosti o stavebné povolenie nariadil ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 26.09.2023 a 31.10.2023.

Pokiaľ ide o námietku nesúladu stavby bytového domu s územným plánom obce Šarišské Michaľany, odvolací orgán poukazuje na skutočnosť, že uvedené je predmetom skúmania výlučne v územnom konaní (§ 37 ods. 1 stavebného zákona), nie v stavebnom konaní. Účastníci konania si mohli v územnom konaní o umiestnení stavby bytového domu predmetnú námietku uplatniť.

Podľa § 62 ods. 1 stavebného zákona, v stavebnom konaní stavebný úrad preskúma najmä, a) či dokumentácia spĺňa zastavovacie podmienky určené územným plánom zóny alebo podmienky územného rozhodnutia, b) či dokumentácia spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí, a či zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným týmto zákonom a osobitnými predpismi, c) či je zabezpečená komplexnosť a plynulosť výstavby, či je zabezpečené včasné vybudovanie technického, občianskeho alebo iného vybavenia potrebného na riadne užívanie, d) či bude stavbu uskutočňovať osoba oprávnená na uskutočňovanie stavieb, alebo ak stavbu bude uskutočňovať stavebník svojpomocou, či je zabezpečené vedenie uskutočňovania stavby stavebným dozorom alebo kvalifikovanou osobou; ak zhotoviteľ stavby bude určený vo výberovom konaní, stavebník oznámi

zhotoviteľa stavby stavebnému úradu do pätnástich dní po skončení výberového konania, e) či nová budova alebo významne obnovovaná existujúca budova je v rámci technických, funkčných a ekonomických podmienok stavby navrhnutá s využitím vhodných stavebných konštrukcií, vysokoúčinných alternatívnych energetických systémov založených na obnoviteľných zdrojoch energie a automatizovaných riadiacich, regulačných a monitorovacích systémov.

K námietke odvolateľov, že stavba znižuje hodnotu susedných pozemkov a nehnuteľností, odvolací orgán uvádza, že stavebný zákon v ust. § 62 ods. 1 neukladá stavebnému úradu povinnosť v stavebnom konaní skúmať ekonomický dopad povoľovanej stavby na okolité pozemky a nehnuteľnosti. Uvedené nie je v pôsobnosti posudzovania ani odvolacieho orgánu v odvolacom konaní. Predmetná námietka nezakladá dôvod na zrušenie napadnutého rozhodnutia v tomto odvolacom konaní.

Podľa § 62 ods. 3 stavebného zákona, *stavebný úrad zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov, ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenie účastníkov konania a ich námietky.*

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

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

Vplyv povoľovanej stavby na okolitú zástavbu sa posudzuje na základe vyjadrení dotknutých orgánov spolupôsobiacich v konaní, ktoré sa v konaní podľa stavebného zákona k predloženej projektovej dokumentácii vyjadrujú práve z nimi sledovaných hľadísk podľa osobitných predpisov za účelom ochrany verejných záujmov.

V danom prípade k povoľovanej stavbe vydali záväzné stanoviská, príp. vyjadrenia nasledovné dotknuté orgány, príp. právnické osoby: Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Prešove, Okresný úrad Sabinov, odbor starostlivosti o životné prostredie (ŠSOPaK, ŠSOH, ŠVS, OO), Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a. s., Východoslovenská distribučná, a. s., SPP – distribúcia, a. s., Slovak Telekom, a. s.

Nakoľko sa k povoľovanej stavbe bytového domu súhlasne vyjadrili jednotlivé dotknuté orgány, príp. právnické osoby, námietky vo vzťahu k napojeniu na sieť vodovodu a zariadenia technického vybavenia, podmienok ochrany zelene a negatívneho dopadu na kvalitu života obyvateľov v dotknutom území, nemajú v danom prípade svoje opodstatnenie, ani oporu v zákone.

K námietke, že pozemok stavebníka je úzky a že už pri výstavbe hrubej stavby bude na cudzích pozemkoch, stavebný úrad uvádza, že v zmysle stavebného povolenia (záväzná podmienka č. 2 pre uskutočnenie stavby) je stavba povolená výlučne na pozemku parc. KN C č. 604/106, k. ú. Šarišské Michaľany. Stavebník je takýmto umiestnením stavby viazaný. V prípade, ak by stavebník uskutočňoval stavbu v rozpore s vydaným stavebným povolením, išlo by o tzv. čiernu stavbu. O legalizácii čiernych stavieb pojednáva ust. § 88a stavebného zákona (konanie o dodatočnom povolení stavby) s tým, že uvedené konanie je samostatným konaním podľa stavebného zákona a stavebný úrad ho začína ex offio.

O odstupoch stavieb pojednáva v § 6 vyhlášky 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 ako „vyhláška“).

Podľa § 6 ods. 1 vyhlášky, *vzájomné odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky urbanistické, architektonické, životného prostredia, hygienické, veterinárne, ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadavky na denné osvetlenie a preslenie a na zachovanie pohody bývania. Odstupy musia umožňovať údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia.*

Podľa § 6 ods. 2 vyhlášky, *stavbu možno umiestniť na hranici pozemku, len ak jej umiestnením nebude trvalo obmedzené užívanie susedného pozemku na určený účel.*

Vyhláška (§ 6 ods. 3) obligatórne pri umiestňovaní limituje iba vzdialenosť rodinných domov v prípade, ak tieto vytvárajú medzi sebou voľný priestor. Na umiestňovanie ostatných stavieb sa vzťahuje výlučne ust. § 6 ods. 1 a 2 predmetnej vyhlášky.

Z napadnutého rozhodnutia vyplýva, že minimálna vzdialenosť povoľovanej stavby na pozemku parc. KN C č. 604/106, k. ú. Šarišské Michaľany od susedných pozemkov parc. KN C č. 429/4, k. ú. Šarišské Michaľany je 12,00 m; od pozemku parc. KN C č. 604/39, k. ú. Šarišské Michaľany 1,00 m a od pozemku parc. KN C č. 604/28, k. ú. Šarišské Michaľany 3,8 m.

Odvolací orgán uvádza, že stavebný zákon, ani vyhláška striktné nestanovujú konkrétnu vzdialenosť, ktorá musí byť dodržaná pri povoľovaní stavby bytového domu a susedných pozemkov a stavieb. Zároveň je potrebné poukázať na skutočnosť, že stavba „Bytový dom ul. Družstevná“ bola umiestňovaná v územnom konaní, v ktorom mali účastníci konania právo uplatniť námietky vo vzťahu k odstupovým vzdialenostiam navrhovanej stavby na dotknutom pozemku a územné rozhodnutie o jej umiestnení je právoplatné.

Z uvedeného vyplýva, že námietky odvolateľov k právoplatne umiestnenej stavbe vo vzťahu k odstupom od susedných pozemkov a stavieb v stavebnom konaní nemajú svoje opodstatnenie.

Podľa § 46 správneho poriadku, *rozhodnutie musí byť vydané v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu vecí a musí obsahovať predpísané náležitosti. Nakoľko predmetné rozhodnutie nebolo vydané v súlade so zákonom, došlo k porušeniu uvedeného právneho ustanovenia.*

Vzhľadom na zistené nedostatky v prvostupňovom konaní, stavebný úrad je povinný sa vecou opätovne zaoberať, zistené nedostatky odstrániť a vydať rozhodnutie, ktoré bude v súlade so zákonom.

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

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

Poučenie:

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

JUDr. Elena Kahancová
riaditeľka

Toto rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Prešov (posledný deň vyvesenia je dňom doručenia) a zároveň bude zverejnené na úradnej tabuli a webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR a na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli. Rozhodnutie sa súčasne zverejní na úradnej tabuli obce Šarišské Michaľany a jej webovom sídle.

24. 06. 2024

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

Pečiatka podpis: *E. Q. I. - 1*

Pečiatka, podpis:

Úrad pr

Region

Regi

ka

ie

Na vedomie:

01. STAV -MAJO s.r.o., Železničná 11, 082 71 Lipany
02. Martin Valčko, Dubovica 208, 082 71 Lipany
03. Bc. Jozef Koscelník, Rožkovany 241, 082 71 Rožkovany – stavebný dozor
04. ARKA-architektonická kancelária, spol. s.r.o., Zvonárska 23, 040 01 Košice – projektant
05. Obec Šarišské Michaľany, Kpt. Nálepku 18, 082 22 Šarišské Michaľany
06. Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 47 Bratislava
07. OR HaZZ Prešov, oddelenie požiarnej prevencie, Požiarnická 1, 080 01 Prešov
08. Okresný úrad Sabinov, odbor starostlivosti o životné prostredie (ŠSOH), Námestie slobody 85, 083 01 Sabinov
09. Okresný úrad Sabinov, odbor starostlivosti o životné prostredie (ŠSOO), Námestie slobody 85, 083 01 Sabinov
10. Okresný úrad Sabinov, odbor starostlivosti o životné prostredie (ŠVS), Námestie slobody 85, 083 01 Sabinov
11. Okresný úrad Sabinov, odbor starostlivosti o životné prostredie (ŠSOPaK), Námestie slobody 85, 083 01 Sabinov
12. Okresný úrad Sabinov, pozemkový a lesný odbor, Námestie slobody 85, 083 01 Sabinov
13. Krajský pamiatkový úrad, Hlavná 115, 080 01 Prešov
14. VSD, a. s., Mlynská 31, 042 91 Košice
15. SPP – distribúcia, a. s., Mlynské nivy 44b, 825 11 Bratislava
16. VVS, a. s., závod Prešov, Kúpeľná 36, 080 01 Prešov
17. Michľovský spol. s.r.o., Letná 796/9, 921 01 Piešťany
18. UPC BROADBAND SLOVAKIA s.r.o., Alvinczyho 14, 040 01 Košice
19. Slovak Telekom, a. s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
20. Okresný úrad Prešov, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Námestie mieru 3, 080 01 Prešov
21. obec Šarišské Michaľany, stavebný úrad Kpt. Nálepku 18, 082 22 Šarišské Michaľany - po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia