



OKRESNÝ
ÚRAD
PREŠOV

Vyvesené dňa 20-03-2020

Zvesené dňa _____

odbor výstavby a bytovej politiky

Námestie mieru 3, 080 01 Prešov

Číslo: OU-PO-OVBP2-2020/7965/33562/ŠSS-KM

V Prešove 16.03.2020

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 § 4 ods. 1 písm. b) zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, na základe odvolania P A , bytom

(ďalej len „odvolateľ“), preskúmal rozhodnutie mesta Prešov č. SÚ/6375/2019-Sf/87 zo dňa 02.09.2019 a rozhodol takto:

Podľa § 59 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov, napadnuté rozhodnutie mesta Prešov č. SÚ/6375/2019-Sf/87 zo dňa 02.09.2019 **zrušuje** a vec vracia správne mu orgánu, ktorý ho vydal na nové prejednanie a rozhodnutie.

O d ô v o d n e n i e

Mesto Prešov, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“), vydalo dňa 02.09.2019 rozhodnutie č. SÚ/6375/2019-Sf/87, ktorým podľa § 88a ods. 4 stavebného zákona dodatočne povolilo stavbu „Polyfunkčný objekt – modernizácia prevádzky ul. Pavlovičovo námestie 38, Prešov, súp. č. 7745“ postavenej na pozemku C KN č. 5523/2, k. ú. Prešov, v časti stavby o ploche 9,84 m² na pozemku parc. C KN č. 5528, k. ú. Prešov ako dočasnej s dobou trvania do platnosti nájomnej zmluvy č. 44/2017 účinnej odo dňa 07.12.2017 a na pozemku parcela C KN č. 5537/1, k. ú. Prešov ako dočasnej stavby o ploche 2 m² s dobou trvania do platnosti nájomnej zmluvy č. 29/2018 účinnej odo dňa 01.01.2019 a vzhľadom k tomu, že stavba je dokončená, stavebný úrad na základe § 88a ods. 9 stavebného zákona povolil jej užívanie pre stavebníka spoločnosť Medical Katajana, s.r.o., so sídlom Dukelská 65, 087 01 Giraltovce (ďalej len „stavebník“).

Proti uvedenému rozhodnutiu podal odvolateľ v zákonom stanovenej lehote v zmysle § 54 ods. 1, 2 správneho poriadku odvolanie, v ktorom uviedol, že ho podáva v zastúpení vlastníkov bytov na Pavlovičovom námestí č. 34 - 37 v Prešove a že vychádza z námietok podaných počas konania, s ktorými sa stavebný úrad nedostatočne vysporiadal a zároveň namieta nezrovnalosť a nedostatočnosť podkladov. Postup stavebného úradu považuje za nedôsledný a v rozpore so zákonom. V ďalšej časti odvolania odvolateľ jednotlivo cituje časti napadnutého rozhodnutia, ku ktorým zároveň uvádza v čom vidí pochybenie stavebného úradu. Poukazuje na zabratie mestského pozemku, že na prenajatom pozemku je vybudovaná nehnuteľnosť, uvádza, že dňa 02.11.2018 pani primátorka povedala, že nájomná zmluva č. 44/2017 bola vypovedaná, že došlo k dispozičnej a architektonickej zmene celého bytového domu, čo má za

ods. 3 a 5, § 46 ods. 1, § 46d, § 48 ods. 1, § 58 ods. 2, § 60 ods. 2, § 61 ods. 1, § 62 ods.4, § 66 ods.3, § 88a ods.2 stavebného zákona a § 88 ods. 5, § 8 ods. 1 písm. a), b), c), § 14 ods. b) 1, m) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Ďalej poukazuje na porušovanie uvedeného rozhodnutia, pričom cituje podmienku č. 6 stanovenú stavebným úradom pre užívanie stavby, podľa ktorej pre povolenú stavbu bude parkovanie na verejnom parkovisku pod areálom Katedrálneho chrámu sv. kniežat'a Alexandra Nevského a na porušenie, resp. prekrútenie § 26 správneho poriadku. Cituje časť rozhodnutia zo strany 6, v ktorej stavebný úrad odôvodnil zamietnutie námietok odvolateľa, ako účastníka konania, vznesených v konaní, kde uviedol, že v prvom rade je potrebné uviesť, že účastník konania neuviedol v čom konkrétnom stavebný úrad porušil uvedené právne predpisy v konaní o dodatočnom povolení predmetnej stavby. Následne odvolateľ v odvolaní podrobne popísal v čom konkrétnom vidí porušenie stavebného úradu.

Stavebný úrad v súlade s § 56 správneho poriadku upovedomil účastníkov konania o podanom odvolaní upovedomením č. SÚ/6375/2019-Sf/87 zo dňa 02.10.2019 a vyzval ich, aby sa k nemu vyjadrili v lehote 7 dní odo dňa doručenia oznámenia.

V lehote stanovenej stavebným úradom sa k podanému odvolaniu vyjadril stavebník, v ktorom uviedol, že napadnuté rozhodnutie považuje za správne a zákonné, vydané na základe dostatočne a riadne zisteného skutkového stavu, v ktorom sa stavebný úrad vysporiadal so všetkými námietkami odvolateľa. Uvádza, že odvolacie námietky sú nedôvodné a následne sa v jednotlivých bodoch vyjadruje k námietkam vznesených odvolateľom v odvolaní.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, predložil ho spolu so spisovým materiálom a výsledkami doplneného konania odvolaciemu orgánu podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku.

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 veci v celom rozsahu, porovnal jeho výrok aj odôvodnenie so všeobecne záväznými a v tejto veci aplikovateľnými právnymi predpismi, najmä s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku, ako aj s dôvodmi odvolateľa a zistil nasledovné:

Dňa 05.04.2013 vydal stavebný úrad rozhodnutie č. B 742/2013-Ka, ktorým podľa § 66 ods. 1 stavebného zákona povolil pre stavebníka stavbu „Polyfunkčný objekt – modernizácia prevádzky“, predmetom ktorej bola prístavba WC a vnútorné dispozičné zmeny obch. skl. a kancelárskych priestorov. Stavebný úrad dňa 18.10.2016 listom č. SÚ/16085/2016-Sf/253 stavebníkovi, na základe jeho žiadosti, predĺžil termín dokončenia stavby o 24 mesiacov.

Dňa 27.02.2018 podal stavebník na stavebný úrad návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na predmetnú stavbu. Prílohou žiadosti bol výpis z obchodného registra; energetický štítok; správa o odbornej prehliadke a skúške elektrickej inštalácie zo dňa 23.02.2018; správa z odbornej prehliadky a odbornej skúšky plynového zariadenia č. PZ 102018 zo dňa 20.02.2018; zameranie adresného bodu zo dňa 27.02.2018 a príslušné certifikáty zhody použitých materiálov.

Následne dňa 12.03.2018 stavebný úrad oznámením č. SÚ-3922-2018-Sf/65 stavebníkovi a dotknutým orgánom oznámil začatie kolaudačného konania a na prerokovanie podaného návrhu nariadil ústne pojednávanie na deň 05.04.2018. Stavebný úrad z ústneho pojednávania spísal zápisnicu. Stavebný úrad na základe miestnej obhliadky zistil, že je dôvodná pochybnosť o dodržaní projektovej dokumentácie a stavebníkom deklarovanej účel stavby, keďže v kolaudovanom priestore bolo umiestnených min. 20 výherných hracích automatov.

Stavebný úrad oznámením č. SÚ/12332/2018-Sf/2018 zo dňa 05.09.2018 adresovaným stavebníkovi a projektantovi oznámil začatie konania o dodatočnom povolení stavby postavenej v rozpore s vydaným stavebným povolením č. B/742/2013 – Ka spojeného s kolaudačným konaním podľa § 88a ods. 1 a § 88 ods. 1 písm. b) a § 88a ods. 9 stavebného zákona, ktoré začal z vlastného podnetu na základe zistení z výkonu štátneho stavebného dohľadu dňa 18.07.2018. Stavebný úrad zároveň vyzval stavebníka, aby v lehote 30 dní, odo dňa doručenia výzvy predložil doklady preukazujúce, že dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami a konanie podľa § 29 ods. 1 správneho poriadku prerušil s odôvodnením, že stavebný úrad, ako orgán štátneho stavebného dohľadu, vykonal dňa 18.07.2018 na predmetnej stavbe štátny stavebný dohľad so zistením, že stavebník vykonal stavebné úpravy na stavbe v rozpore s vydaným stavebným povolením v rozsahu odstránenia atiky na streche objektu a zrealizovania dverového otvoru a jeho výplne, vrátane schodov na západnej fasáde objektu. V odôvodnení ďalej uviedol, že stavebný úrad výzvou zo dňa 19.07.2018 vyzval stavebníka na zastavenie stavebných prác s okamžitou platnosťou a vzhľadom k tomu, že stavba je v rozpore s vydaným stavebným povolením umiestnená aj na pozemku prac. C KN č. 5528, k. ú. Prešov ho zároveň podľa § 88 ods. 1 stavebného zákona vyzval na podanie žiadosti o dodatočné povolenie stavby v lehote do 30 dní odo dňa doručenia. (V predloženom spisovom materiály sa nenachádza záznam z výkonu ŠSD uskutočneného dňa 18.07.2018, ani výzva zo dňa 19.07.2018, ani doručienka preukazujúca, že stavebníkovi bolo riadne doručené oznámenie č. SÚ/12332/2018-Sf/2018 zo dňa 05.09.2018).

Dňa 07.09.2018 bolo stavebnému úradu doručené oznámenie stavebníka o havarijnom stave strechy, ktorý, ako uviedli v tomto oznámení, bude dňa 07.09.2018 odstránený zabetónovaním strechy.

Dňa 05.10.2018 predložil stavebník stavebnému úradu doklady v zmysle výzvy č. SÚ/12332/2018-Sf/218 zo dňa 05.09.2018 a to, kompletnú projektovú dokumentáciu vpracovanú V T ; stanovisko mesta Prešov, odboru dopravy a životného prostredia č. ODŽP-12729/2018 zo dňa 27.09.2018; stanovisko mesta Prešov, odboru správy majetku mesta č. OSMM/12802/2018 zo dňa 08.10.2018; stanovisko mesta Prešov, odboru hlavného architekta mesta č. OHAM/13702/2018-1 zo dňa 04.10.2018; záväzné stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Prešove č. 2018/03208-03/C.11 – Mi zo dňa 28.09.2018 a stanovisko Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Prešove č. ORHZ-PO1-525/005/2018 zo dňa 18.07.2018. Predložené stanoviská neboli záporné, ani protichodné. Súčasťou spisového materiálu je aj riešenie protipožiarnej bezpečnosti stavby – posúdenie evakuácie osôb z multifunkčného priestoru – herne, vypracovaný špecialistom požiarnej ochrany v apríli 2018.

Následne dňa 22.10.2018 stavebný úrad oznámením č. SÚ/12332/2018-Sf/218 účastníkom konania a dotknutým orgánom oznámil začatie konania o dodatočnom povolení stavby „Polyfunkčný objekt – modernizácia prevádzky ul. Pavlovičovo námestie 38, Prešov, súp. č. 7745“ a na prerokovanie podanej žiadosti nariadil pojednávať na deň 19.11.2018.

Z ústneho pojednávania uskutočneného dňa 19.11.2018 bola spísaná zápisnica, podľa ktorej bolo zistené, že oprava strechy bola realizovaná bez stavebného povolenia so zásahom do obvodového plášťa susediaceho bytového domu a podľa ktorej stavebný úrad prerušuje konanie o dodatočnom povolení stavby do doby doplnenia projektovej dokumentácie, povolenia malého zdroja znečistenia ovzdušia a zmluvy o nájme pozemku s vlastníkom mestom Prešov.

Dňa 20.11.2018 boli stavebnému úradu doručené písomné pripomienky vlastníkov bytov na ul. Pavlovičovo námestie 34-37 zast. odvolateľom, ktorí poukázali na zabratie mestského pozemku, uskutočňovanie prác v rozpore so stavebným povolením a opakované porušovanie stavebného zákona a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zo strany stavebníka. Prílohou predložených pripomienok je vyjadrenie Ing. Juraja Dučaya, stavebného dozora,

ev. č. 08896*10-20* k prasklinám a deštrukciám stavebných konštrukcií v byte p. N

Predložený spisový materiál obsahuje písomné stanovisko stavebníka zo dňa 26.11.2018, v ktorom uvádza, že ak by mali mať obyvatelia bytovky na Pavlovičovom námestí 37, ako vlastníci postavenie účastníkov konania, mohli by tieto práva vykonávať iba prostredníctvom správcu bytového domu s poukazom na ustanovenie § 9 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. K požiadavke stavebného úradu predložiť projektovú dokumentáciu uviedol, že táto bola stavebnému úradu doručená dňa 25.07.2018 avšak aj napriek tejto skutočnosti predkladá stavebnému úradu projektovú dokumentáciu spolu so statickou stavbou, potvrdenie MsÚ, odboru dopravy a zmluvu o nájme pozemku zo dňa 22.11.2017. K pripomienkam uplatneným p. A uviedol, že tieto boli podané po lehote a že sú nedôvodné a irelevantné.

Stavebný úrad dňa 05.12.2018 vydal rozhodnutie č. SÚ/12332/2018-Sf/218, ktorým podľa § 88a ods. 4 stavebného zákona dodatočne povolil stavbu „Polyfunkčný objekt – modernizácia prevádzky ul. Pavlovičovo námestie 38, Prešov, súp. č. 7745“ na pozemkoch parc. C KN č. 5523/3, 5528 a 5537/1, k. ú. Prešov a zároveň na základe § 88a ods. 9 stavebného zákona povolil pre stavebníka jej užívanie.

Na základe odvolaní odvolateľa a stavebníka odvolací orgán v odvolacom konaní preskúmal uvedené rozhodnutie stavebného úradu č. SÚ/12332/2018-Sf/218 zo dňa 05.12.2018 a rozhodnutím č. OU-PO-OVBP2-2019/11870/26323/ŠSS-DS zo dňa 04.03.2019 ho zrušil. Zrušujúce rozhodnutie odvolacieho orgánu nadobudlo právoplatnosť dňa 21.03.2019. Zrušenie rozhodnutia stavebného úradu, odvolací orgán odôvodnil nepredložením žiadosti o dodatočné povolenie stavby postavenej v rozpore so stavebným povolením a že v takomto prípade mal stavebný úrad povinnosť aplikovať ustanovenie § 88a ods. 6 písm. a) stavebného zákona a nariadiť odstránenie stavby, že stavebný úrad predložil odvolaciemu orgánu neúplný administratívny spis, že listiny a skutočnosti, na ktoré sa stavebný úrad odvolával v písomnostiach vydávaných v rámci konania o dodatočnom povolení stavby sa v predložennom spise nenachádzali a teda odvolací orgán ich nemohol považovať za preukázané. Ďalším dôvodom zrušenia rozhodnutia stavebného úradu bolo, že stavebný úrad povolil predmetnú stavbu ako trvalú, teda bez časového obmedzenia a to na pozemkoch parc. C KN č. 5523/2, 5528 a 5537/1, k. ú. Prešov, pričom podľa listu vlastníctva č. 6492, k. ú. Prešov, je vlastníkom parciel C KN č. 5528 a C KN č. 5537/1, k. ú. Prešov, mesto Prešov.

Odvolací orgán upozornil stavebný úrad, že v takomto prípade, ako je tento, keď preukázanie iného práva k pozemkom môže byť podľa odseku 1 písm. a) ustanovenia § 139 stavebného zákona nájomné právo preukázané nájomnou zmluvou uzavretou podľa Občianskeho zákonníka (§ 663 a nasl.) medzi prenajímateľom a nájomcom, z ktorej musí jednoznačne vyplývať, že na prenajatom pozemku môže nájomca postaviť určitú konkrétnu stavbu, a takisto musí obsahovať dobu trvania nájmu, môže stavebný úrad stavbu povoliť vždy len na dobu určitú. Odvolací orgán upozornil stavebný úrad, že stavebný zákon v tomto prípade nepripúšťa povoliť stavbu ako trvalú, teda bez časového obmedzenia.

Stavebný úrad oznámením č. SÚ/6375/2019-Sf/87 zo dňa 10.04.2019 v súlade s § 88a ods. 9 a § 80 ods. 1 stavebného zákona oznámil nové prejednanie žiadosti o dodatočné povolenie stavby a nariadil ústne pojednávanie na deň 10.05.2019. Stavebný úrad upozornil na možnosť nahliadnuť do podkladov rozhodnutia najneskôr pred dňom ústneho pojednávania. Účastníkov konania a dotknuté orgány stavebný úrad upozornil, že svoje námietky a stanoviská môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne.

Z priebehu ústneho konania konaného dňa 10.05.2019 stavebný úrad vyhotovil zápisnicu, v ktorej uviedol, že posúdi doklady predložené stavebníkom a na základe záväzných stanovísk dotknutých orgánov vyhodnotí súlad dodatočne povolovanej stavby s verejným záujmom.

V deň ústneho konania sa písomne v záväznom vyjadrení vyjadril odvolateľ, ako účastník konania, ktorý namietal porušenie správneho poriadku, stavebného zákona a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov; namietal, že došlo k znehodnoteniu vzhľadom bytového domu a tým aj k zníženiu ceny bytov vo vlastníctve majiteľov v dome, že je nedoriešené statické posúdenie škôd v byte p. N , ďalej namietal nezrovnalosti s prenájmom mestského pozemku a že dochádza k zasahovaniu do vlastníckych práv vlastníkov bytov.

Ing. Renáta Fedorčíková, poslankyňa MsZ Prešov, predsedkyňa Výboru mestskej časti č. 4 v záväznom vyjadrení žiadala preveriť právoplatnosť nájomnej zmluvy (na schody) zo dňa 31.12.2018 a kto zmluvu podpísal a či je podpis právoplatný.

Stavebník v záväznom vyjadrení namietal účastníctvo vlastníkov bytov susediaceho domu v konaní, pretože podľa neho vlastníci bytov nie sú účastníkmi konania a uviedol, že trvá na svojom vyjadrení zo dňa 19.03.2019.

Záväzné vyjadrenia sú súčasťou spisového materiálu.

Stavebný úrad listom č. SÚ/6375/2019-Sf/87 zo dňa 23.05.2019 vyzval Mesto Prešov, odbor správy mestského majetku, aby sa k námietkam smerujúcim k platnosti nájomných zmlúv vyjadrilo.

Mesto Prešov vo vyjadrení č. M/2019/9084 č. z. 123433/2019 zo dňa 05.06.2019 potvrdilo platnosť nájomnej zmluvy č. 29/2018, ktorá nadobudla právoplatnosť dňa 31.12.2018 a účinnosť dňa 01.01.2019.

Stavebný úrad dňa 02.09.2019 vydal rozhodnutie č. SÚ/6375/2019-Sf/87, ktorým podľa § 88a ods. 4 stavebného zákona dodatočne povolil predmetnú stavbu, postavenú na pozemku parc. C KN č. 5523/2, k. ú. Prešov, v časti stavby o ploche 9,84 m² na pozemku parc. C KN č. 5528, k. ú. Prešov a v časti stavby o ploche 2 m² na pozemku parc. C KN č. 5537/1, k. ú. Prešov ako stavbu dočasnú, s dobou trvania do platnosti nájomnej zmluvy č. 44/2017 a č. 29/2018 a ako uviedol vo výroku napadnutého rozhodnutia, na základe § 88a ods. 9 stavebného zákona povolil jej užívanie a podľa § 82 ods. 2 stavebného zákona pre užívanie stavby určil podmienky s odôvodnením, že stavebný úrad si v súlade s § 32 ods. 1 správneho poriadku obstaral také podklady pre rozhodnutie, z ktorých vyplýva, že dodatočným povolením stavby nebude dotknutý verejný záujem.

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

Podľa § 88a ods. 1 stavebného zákona, *ak stavebný úrad zistí, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, začne z vlastného podnetu konanie a vyzve vlastníka stavby, aby v určenej lehote predložil doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania, a osobitnými predpismi. Ak bola stavba začatá bez právoplatného stavebného povolenia, ktoré už bolo vydané, stavebný úrad posúdi súlad stavby s verejnými záujmami na základe záväzných stanovísk podľa § 140b a podkladov predložených v stavebnom konaní.*

Podľa § 88a ods. 2 stavebného zákona, *ak vlastník stavby požadované doklady nepredloží v určenej lehote alebo ak sa na ich podklade preukáže rozpor stavby s verejným záujmom, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby.*

Podľa § 88a ods. 6 písm. a) stavebného zákona, *stavebný úrad nariadi odstránenie stavby aj v prípade, ak stavebník v určenej lehote nepredloží žiadosť o dodatočné povolenie stavby.*

Podľa § 88a ods. 7 stavebného zákona, *na konanie o dodatočnom povolení stavby sa primerane vzťahujú ustanovenia § 58 až 66.*

Jedným z dôvodov zrušenia rozhodnutia stavebného úradu č. SÚ/12332/2018-Sf/218 zo dňa 05.12.2018 bolo nepredloženie žiadosti o dodatočné povolenie stavby postavenej v rozpore so stavebným povolením.

V danom prípade, keďže orgán štátneho stavebného dohľadu pri výkone ŠSD uskutočnenom dňa 18.07.2018 preukázal, že stavebník uskutočnil predmetnú stavbu v rozpore so stavebným povolením č. B 742/2013-Ka zo dňa 05.04.2013, jej legalizácia je možná len postupom, ktorý pojednáva o nelegálnych stavbách, teda postupom o dodatočnom povolení stavby. Konanie o dodatočnom povolení stavby upravuje § 88a stavebného zákona. Účelom konania o dodatočnom povolení stavby je dodatočné zhojenie závažnej vady, ktorou je prvotné vedomé ignorovanie zákona zo strany stavebníka, pod podmienkou preukázania skutočností, že ďalšia existencia nepovolennej stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami, pričom dôkazné bremeno je na vlastníčkovi stavby. Úprava v § 88a platí vo väzbe na § 88 ods. 1 písm. b) a určuje procesnoprávny postup stavebného úradu a povinnosti vlastníka stavby, ktorý je v konaní povinný preukázať, že jej dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami. Dodatočne môže stavebný úrad stavbu alebo jej časť povoliť len ak sa v konaní preukáže, že jej ďalšia existencia nie je v rozpore s verejnými záujmami a že je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou.

Z predloženého spisového materiálu je zrejmé, že stavebný úrad na základe zistení z výkonu ŠSD začal konanie o dodatočnom povolení predmetných stavieb podľa § 88a stavebného zákona z vlastného podnetu. Z ustanovenia § 88a ods. 6 písm. a) stavebného zákona vyplýva, že stavebný úrad má v konaní o dodatočnom povolení stavby stavebníkovi určiť lehotu na predloženie žiadosti o dodatočné povolenie stavby a že v prípade, ak žiadosť nebude stavebníkom v určenej lehote predložená stavebný úrad zo zákona nariadi odstránenie stavby (tej časti, ktorá bola postavená v rozpore so stavebným povolením).

Stavebný úrad v oznámení č. SÚ/12332/2018-Sf/2018 zo dňa 05.09.2018 vyzval stavebníka, aby v lehote 30 dní, odo dňa doručenia výzvy, predložil doklady preukazujúce, že dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami, ktoré má povinnosť presne špecifikovať a ktoré aj špecifikoval, ale nevyzval ho na predloženie žiadosti o dodatočné povolenie stavby a konanie rozhodnutím prerušil, z odôvodnenia ktorého síce vyplýva, že stavebný úrad výzvou zo dňa 19.07.2018 vyzval stavebníka na podanie žiadosti o dodatočné povolenie stavby v lehote do 30 dní odo dňa doručenia, ale táto výzva (zo dňa 19.07.2018) sa v predloženom spise nenachádza, preto odvolací orgán nepovažuje skutočnosť, či stavebný úrad vyzval stavebníka na predloženie žiadosti za hodnoverne preukázanú. Stavebný úrad aj napriek upozorneniu na absenciu žiadosti o dodatočné stavebné povolenie v rozhodnutí odvolacieho orgánu č. OU-PO-OVBP2-2019/11870/26323/ŠSS-DS zo dňa 04.03.2019, ani v novom prejednaní veci nevyzval stavebníka na jej predloženie.

Odvolací orgán, vychádzajúc z ustanovení stavebného zákona § 88a ods. 6 písm. a) a § 58 ods. 1 a zároveň poukazujúc na zásadu súčinnosti upravenej v § 3 ods. 2 správneho poriadku, upozorňuje stavebný úrad na povinnosť postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka, a na povinnosť dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať a na povinnosť poskytovať pomoc a poučenia účastníkom konania, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu.

Správna úvaha stavebného úradu v odôvodnení napadnutého rozhodnutia, cit.: „*Stavebný úrad má za to, že aj keď stavebník výslovne nepožiadaval o dodatočné povolenie stavby, na základe*

výzvy stavebného úradu zabezpečil dokumentáciu skutočne realizovanej stavby a stanoviská dotknutých orgánov o tom, že dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejným záujmom a zabezpečil iný vzťah k pozemkom, na ktorých sa umiestnila časť stavby. Stavebník nepožiadaval o dodatočné povolenie stavby predpísaným právnym úkonom, ale konkludentne (nevýslovne, faktickým správaním) zabezpečil nevyhnutné podklady pre vydanie rozhodnutia“, nemá oporu v zákone. Povinnosťou stavebného úradu bolo vyzvať stavebníka na predloženia už spomínanej žiadosti o dodatočné stavebné povolenie a upozorniť ho na právne dôsledky nesplnenia výzvy a až po predložení tejto žiadosti v určenej lehote viesť konanie o dodatočnom povolení stavby.

Odvolací orgán k postupu stavebného úradu uvádza, že stavebný úrad nekonal v intenciách ustanovení § 88a vo väzbe na § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona, úprava ktorých určuje procesnoprávny postup stavebného úradu a povinnosti vlastníka stavby, ktorý ju uskutočňuje bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním.

Odvolací orgán upozorňuje stavebný úrad na skutočnosť, že konania vedené podľa stavebného zákona sú návrhovými konaniami. Návrh účastníka konania na začatie správneho konania je z právneho hľadiska podaním, z ktorého vyplýva podstata veci, o ktorej sa má rozhodnúť. Vo svojom návrhu účastník vymedzí, o čom bude správny orgán rozhodovať, t. j. určí predmet konania. Od takto vymedzeného predmetu konania sa správny orgán nemôže odchýliť a nemôže ani viesť konanie o dodatočnom povolení stavby, výsledkom ktorého je dodatočné povolenie tejto stavby, bez podania žiadosti o dodatočné povolenie stavebníkom. V prípade, že stavebný úrad tak neurobí a o veci rozhodne, nastane rozpor medzi tým čo stavebník žiada, prípadne nežiada a tým čo stavebný úrad v konaní posúdil.

Z predloženého spisového materiálu vyplýva, že stavebník podal dňa 27.02.2018 na stavebný úrad návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu „Polyfunkčný objekt – modernizácia prevádzky ul. Pavlovičovo námestie 38, Prešov“, umiestnenú na pozemku parc. C KN č. 5523/2, k. ú. Prešov, ktorá bola povolená rozhodnutím č. B 742/2013-Ka zo dňa 05.04.2013, pričom stavebný úrad vydal rozhodnutie, ktorým dodatočne povolil stavbu postavenú v rozpore so stavebným povolením a zároveň povolil jej užívanie aj na pozemkoch, ktoré stavebník v návrhu na kolaudáciu neuviedol (ploche 9,84 m² na pozemku parc. C KN č. 5528, k. ú. Prešov a ploche 2 m² na pozemku parc. C KN č. 5537/1, k. ú. Prešov).

Stavebný úrad postupoval aj v rozpore s ustanoveniami zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch, keď vykonal úkon, za ktorý poplatník nezaplatil.

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 povolovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.*

Doručovanie písomností v správnom konaní je úkon, prostredníctvom ktorého správny orgán oznamuje určité skutočnosti účastníkovi konania alebo iným osobám, spravidla dotknutým orgánom. Rozhodnutie o tom, že sú dôvody na to, aby sa účastníkom konania doručovalo verejnou vyhláškou je vecou úvahy správneho orgánu, v tomto konkrétnom prípade to výslovne určuje osobitný predpis v ustanovení § 61 ods. 4 stavebného zákona. Avšak dotknuté orgány musia byť stavebným úradom o začatí konania v zmysle ustanovenia § 61 ods. 6 stavebného zákona upovedomené vždy jednotlivo. Odvolací orgán uvádza, že v spisovom materiály chýbajú doručky, ktoré by verifikovali, že stavebný úrad riadne doručoval oznámenie o novom prejednaní žiadosti č. SÚ/6375/2019-Sf/87 zo dňa 10.04.2019 aj napadnuté rozhodnutie

č. SÚ/6375/2019-Sf/87 zo dňa 02.09.2019 dotknutým orgánom na vedomie či už v listinnej podobe, alebo elektronicky.

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

V zmysle ustanovenia § 57 ods. 2 správneho poriadku, ak stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, je povinný odvolanie spolu so spisovým materiálom a výsledkami doplneného konania predložiť odvolaciemu orgánu. Pod pojmom spisový materiál je potrebné rozumieť úplný, žurnalizovaný spisový materiál, spolu s dokladmi o doručovaní písomností. Odvolací orgán už v rozhodnutí č. OU-PO-OVBP2-2019/11870/26323/ŠSS-DS zo dňa 04.03.2019 upozornil stavebný úrad na skutočnosť, že mu bol predložený neúplný administratívny spis, že listiny a skutočnosti, na ktoré sa stavebný úrad odvoláva v jednotlivých písomnostiach vydávaných v rámci konania o dodatočnom povolení stavby sa v predloženej spise nenachádzali a teda odvolací orgán ich nemohol považovať za preukázané. Stavebný úrad opakovanne predložil odvolaciemu orgánu nekompletný spisový materiál, chýbajú v ňom listinné podklady, ktoré by tvrdenia stavebného úradu, ktoré uvádza v jednotlivých písomnostiach a o ktoré sa opiera, verifikovali.

Súčasťou predloženého spisu nie je stavebné povolenie č. B 742/2013-Ka zo dňa 05.04.2013, ktorým bola povolená stavba „Polyfunkčný objekt – modernizácia prevádzky“; oznámenie o tom, že kolaudačné rozhodnutie nemožno vydať; rozhodnutie o prerušení kolaudačného konania; podnet na základe, ktorého stavebný úrad vykonal štátny stavebný dohľad, výsledkom ktorého bolo zistenie, že stavba bola uskutočnená v rozpore so stavebným povolením; záznam z výkonu ŠSD uskutočneného dňa 18.07.2018; výzva na zastavenie stavebných prác a predloženie žiadosti o dodatočné povolenie zo dňa 19.07.2018; doručienky riadne vyhotovené a vrátené správne orgánu osvedčujúce vo forme listiny, že doručenie bolo vykonané zákonne a riadne.

Rovnako ako prvostupňový správny orgán aj druhostupňový správny orgán pri vydávaní rozhodnutí je povinný uplatňovať zásadu materiálnej pravdy, ktorá vyžaduje, aby rozhodnutia správnych orgánov vychádzali v zmysle prvej vety § 3 ods. 5 správneho poriadku zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Preto je nevyhnutné, aby na preskúmanie rozhodnutia v odvolacom konaní bol prvostupňovým orgánom predložený kompletný (úplný) spisový materiál.

Podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku, *odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správne orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie, pokiaľ je to vhodnejšie najmä z dôvodov rýchlosti alebo hospodárnosti; správny orgán je právnym názorom odvolacieho orgánu viazaný.*

Odvolací orgán je povinný v odôvodnení svojho rozhodnutia, ktorým zrušuje rozhodnutie prvostupňového orgánu a vec mu vracia, vysloviť právny názor, ktorým dáva záväzný pokyn orgánu prvého stupňa pre ďalšie konanie. Zvyčajne je to povinnosť odstrániť všetky nedostatky v zistení skutkového stavu a osvojiť si právne posúdenie veci podľa názoru vysloveného odvolacím orgánom.

Tu je potrebné poukázať na skutočnosť, že odvolací orgán rozhodnutím č. OU-PO-OVBP2-2019/11870/26323/ŠSS-DS zo dňa 04.03.2019 zrušil podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku rozhodnutie stavebného úradu č. SÚ112332/2018 - Sf/2018 zo dňa 05.12.2018 vo veci dodatočného povolenia predmetnej stavby spolu s povolením jej užívania a vec mu vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie, pričom jedným z dôvodov bolo nepredloženie žiadosti o dodatočné povolenie stavby postavenej v rozpore so stavebným povolením.

Odvolací orgán uvádza, že aj keď stavebný úrad v odôvodnení napadnutého rozhodnutia uviedol, že v novom konaní sa zamerá na skutočnosti, pre ktoré odvolací orgán rozhodnutím

č. OU-PO-OVBP2-2019/11870/26323/ŠSS-DS zo dňa 04.03.2019 zrušil rozhodnutie stavebného úradu č. SÚ112332/2018 - Sf/2018 zo dňa 05.12.2018, v skutočnosti stavebný úrad nerešpektoval právny názor odvolacieho orgánu, keď v novom prejednaní veci nevyzval stavebníka na predloženie žiadosti o dodatočné povolenie stavby postavenej v rozpore so stavebným povolením, pričom v odôvodnení napadnutého rozhodnutia nesprávnym právnym posúdením uviedol, že má za to, že aj keď stavebník výslovne nepožiadaval o dodatočné povolenie stavby (na základe výzvy stavebného úradu) zabezpečil dokumentáciu skutočne realizovanej stavby a stanoviská dotknutých orgánov o tom, že dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejným záujmom a zabezpečil iný vzťah k pozemkom, na ktorých sa umiestnila časť stavby a tiež, že keď stavebník nepožiadaval o dodatočné povolenie stavby predpísaným právnym úkonom, ale konkludentne zabezpečil nevyhnutné podklady pre vydanie rozhodnutia. Stavebný úrad teda, v odôvodnení napadnutého rozhodnutia uviedol skutočnosti, ktoré potvrdzujú, že má vedomosť o tom, že žiadosť o dodatočné povolenie nebola zo strany stavebníka predložená, ale aj napriek tomu v novom prejednaní veci v oznámení č. SÚ/6375/2019-Sf/87 zo dňa 10.04.2019 oznámil nové prejednanie žiadosti o dodatočné povolenie. Takáto správna úvaha stavebného úradu a postup konania, v ktorom stavebný úrad viedol konanie o dodatočnom povolení stavby bez predloženia žiadosti, nemá oporu v zákone a je nesprávnym výkladom právnych predpisov pojednávajúcich o dodatočnom povolení stavieb.

Pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia a s ním súvisiaceho spisového materiálu odvolací orgán zistil, že stavebný úrad sa v novom prejednaní veci neriadil jeho právnym názorom.

Stavebný úrad vo výroku napadnutého rozhodnutia uviedol, že povolil užívanie predmetnej stavby na základe ustanovenia § 88a ods. 9 stavebného zákona. Toto ustanovenie umožňuje spojiť konanie o dodatočnom povolení stavby, ktorá je už dokončená, s kolaudačným konaním. Povoliť užívanie stavby na určený účel umožňuje ustanovenie § 82 stavebného zákona a § 20 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Odvolací orgán upozorňuje stavebný úrad na presné uvádzanie právnych predpisov, podľa ktorých v konaní rozhodne.

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.*

Dôsledkom porušenia § 46 správneho poriadku je, že vydané rozhodnutie trpí chybou, preto je stavebný úrad povinný vyššie uvedené zákonné nedostatky v ďalšom konaní odstrániť. Je potrebné, aby sa stavebný úrad vecou opätovne zaoberal, v predmetnej veci konal a postupoval v súlade s príslušnými zákonmi a súvisiacimi právnymi predpismi.

Uvedenými zákonnými ustanoveniami sa stavebný úrad dôsledne neriadil, čím v jeho postupe došlo k porušeniu zákona.

Podľa § 59 ods. 1 správneho poriadku, *odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni.*

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

Odvolací orgán má po preskúmaní predloženého spisového materiálu za to, že stavebný úrad v novom prejednaní postupoval procesne nesprávne, viedol konanie, o ktoré stavebník nežiadal, nerešpektoval právny názor odvolacieho orgánu, naopak postupoval v rozpore s právnym názorom odvolacieho orgánu vyjadreným v rozhodnutí č. OU-PO-OVBP2-

2019/11870/26323/ŠSS-DS zo dňa 04.03.2019, ktorým bol viazaný, nakoľko neodstránil všetky nedostatky, na odstránenie ktorých bol povinný, v dôsledku čoho vydal rozhodnutie, ktoré je nezákonné v celom rozsahu.

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

Stavebný úrad je povinný vecou sa opätovne zaoberať, v novom prejednaní veci odstrániť uvedené nedostatky a pochybenia, ktoré už bol povinný odstrániť v tomto prejednaní veci, v konaní postupovať v zmysle všetkých príslušných zákonných ustanovení a následne vydať rozhodnutie, ktoré bude vychádzať zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu veci a bude zodpovedať zákonu o správnom konaní v spojení so stavebným zákonom a súvisiacimi predpismi.

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

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

Poučenie:

Toto rozhodnutie je v zmysle § 59 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní **k o n e č n é** a nie je možné proti nemu podať odvolanie. Rozhodnutie nie je preskúmateľné súdom.



Ing. Andrea Marcinková
vedúca odboru

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Okresného úradu Prešov a zároveň bude zverejnené na webovom sídle Okresného úradu Prešov. Posledný deň vyvesenia je dňom doručenia. Rozhodnutie sa súčasne zverejní na úradnej tabuli mesta Prešov a na webovom sídle mesta Prešov, ak ho má zriadené.

Vyvesené dňa: 17-03-2020

Zvesené dňa:

Pečiatka, podpis: 20-03-2020

Pečiatka, podpis:

Okresný úrad
odbor výstavby a bytovej politiky
Námestie mládeže
081 02 Prešov
-1-

MĚSTO PREŠOV
Mestský úrad
Hlavná č. 73
080 01 PREŠOV
-1-

MESTO PREŠOV
Mestský úrad
Hlavná č. 73
080 01 PREŠOV
-1-

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

01. Medical Katajana s.r.o., Dukelská 65, 08 701 Giraltovce
02. MsÚ Prešov, odbor hlavného architekta mesta, Jarkova 24, 080 01 Prešov
03. MsÚ Prešov, odbor dopravy a ŽP, oddelenie dopravy a ŽP, Jarkova 24, 080 01 Prešov
04. MsÚ Prešov, odbor správy mestského majetku, Jarkova 24, 080 01 Prešov
05. MsÚ Prešov, odbor ekonomiky a podnikania, Jarkova 24, 080 01 Prešov
06. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Hollého 5, 080 01 Prešov
07. OR Hasičského a záchranného zboru Prešov, Požiarnícka 1, 080 01 Prešov
08. Spravbytkomfort, a.s., Volgogradská 88, 080 01 Prešov
09. VVS, a.s., Kúpeľná 3, 080 01 Prešov
10. VSD, a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice
11. SPP-distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 19 Bratislava 26
12. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
13. Orange Slovensko, a.s., Hutnícka 1, 040 01 Košice
14. CondorNet, s.r.o., Kováčska 1, 08001 Prešov
15. UPC BROADBAND Slovakia, Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava
16. Slovanet, a.s., Záhradnícka 151, 821 08 Bratislava
17. Krajský pamiatkový úrad, Hlavná 115, 080 01 Prešov
18. V T , Pavlovičovo námestie 37, 080 01 Prešov
19. Mesto Prešov, stavebný úrad, Hlavná 73, 080 01 Prešov – po nadobudnutí právoplatnosti spolu so spisovým materiálom