



OKRESNÝ  
ÚRAD  
PREŠOV

odbor výstavby a bytovej politiky

Námestie mieru 3, 080 01 Prešov

Číslo: OU-PO-OVBP2-2021/8807/37304/ŠSS-KM

V Prešove 19.04.2021

## 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/9304/2020-Sf/165 zo dňa 06.11.2020 a rozhodol takto:

Podľa § 59 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, **mení** výrok rozhodnutia mesta Prešov č. SÚ/9304/2020-Sf/165 zo dňa 06.11.2020 takto:

#### *Znenie uvedené vo výroku rozhodnutia:*

Podľa § 88a ods. 4 stavebného zákona stavebný úrad vydáva

#### **dodatočné povolenie stavby:**

**Polyfunkčný objekt - modernizácia prevádzky ul. Pavlovičovo námestie 38, Prešov, súp. č. 7745“**, postavenej na pozemku KN-C 5523/2, v časti stavby o ploche 9,84 m<sup>2</sup> na pozemku KN-C 5528, katastrálne územie Prešov ako dočasnej s dobou trvania do platnosti nájomnej zmluvy č. 44/2017 účinnej odo dňa 07.12.2017 a na pozemku KN-C 5537/1 ako dočasnej stavby o ploche 2 m<sup>2</sup> s dobou trvania do platnosti nájomnej zmluvy č. 29/2018 účinnej odo dňa 01.01.2019.

stavebníkovi spoločnosti **Medical Katajana s.r.o., Dukelská 65, 08701 Giraltovce**

a vzhľadom k tomu, že stavba je dokončená, stavebný úrad na základe § 88a ods.) 9 a § 76 až § 82 stavebného zákona

**povoľuje jej užívanie.**

### ***sa mení na znenie:***

Podľa § 88a ods. 4 stavebného zákona stavebný úrad vydáva

#### **d o d a t o č n é   p o v o l e n i e   s t a v b y :**

**„Polyfunkčný objekt - modernizácia prevádzky ul. Pavlovičovo námestie 37, Prešov, súp. č. 7745“**, postavenej na pozemku parc. C KN č. 5523/2, k. ú. Prešov v časti stavby o ploche 9,84 m<sup>2</sup> na pozemku parc. C KN č. 5528, katastrálne územie Prešov ako dočasnej s dobou trvania do platnosti nájomnej zmluvy č. 44/2017 účinnej odo dňa 07.12.2017 a nájomnej zmluvy č. 29/2018 účinnej odo dňa 01.01.2019 a na pozemku parc. C KN č. 5537/1, k. ú. Prešov ako dočasnej stavby o ploche 2 m<sup>2</sup> s dobou trvania do platnosti nájomnej zmluvy č. 29/2018 účinnej odo dňa 01.01.2019

stavebníkovi spoločnosti **MEDICAL KATAJANA, s.r.o., Dukelská 65, 087 01 Giraltovce**

a vzhľadom k tomu, že stavba je dokončená, stavebný úrad na základe § 88a ods.) 9 a § 76 až § 82 stavebného zákona

#### **p o v o ľ u j e   j e j   u ž í v a n i e .**

***V ostatnom ostáva výrok nezmenený.***

### **O d ô v o d n e n i e**

Mesto Prešov, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“), vydalo dňa 06.11.2020 rozhodnutie č. SÚ/9304/2020-Sf/165, ktorým podľa § 88a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) dodatočne povolilo stavbu: „Polyfunkčný objekt – modernizácia prevádzky ul. Pavlovičovo námestie 38, Prešov, súp. č. 7745“ postavenej na pozemku parc. C KN č. 5523/2, k. ú. Prešov, v časti stavby o ploche 9,84 m<sup>2</sup> 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 parc. C KN č. 5537/1, k. ú. Prešov ako dočasnej stavby o ploche 2 m<sup>2</sup> 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 a § 76 až § 82 stavebného zákona povolil jej užívanie stavebníkovi, cit. z rozhodnutia: „...spoločnosti Medical Katajana s.r.o., Dukelská 65, 08701 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 z dôvodov,

ktoré už boli uvedené v predchádzajúcich odvolaniach, ako aj v rozhodnutí č. OU-PO-OVBP2-2020/7965/33562/ŠSS-KM zo dňa 16.03.2020.

Následne v odvolaní v jednotlivých bodoch uviedol tieto dôvody odvolania: nezrovnalosť vo výmere pozemku mesta Prešov 9,84 m<sup>2</sup>, resp. 7,84 m<sup>2</sup>. Zmena vzhľadu bytového domu, bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, porušenie zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“) a Ústavy Slovenskej republiky č. 460/1992 Zb. Poukazuje na to, že v rozhodnutí stavebný úrad raz uvádza zmeny za podstatné (dispozičné, zásah do nosných obvodových konštrukcií) a v tej istej vete, že tieto zmeny nie je možné vyhodnotiť ako zmeny, ktoré sa podstatne neodchyľujú od dokumentácie.

Ďalej v odvolaní uvádza, že stavebný úrad oznámenie o novom prejednaní žiadosti o dodatočnom povolení stavby spojenom s povolením užívania stavby doručoval vyvesením na úradnej tabuli mesta Prešov a zároveň ho zverejnil na internete, že túto formu zvolil z dôvodu veľkého počtu účastníkov konania (bytový dom súp. č. 7442 s celkovým počtom bytov 64). K tomu odvolateľ uvádza, že účastníkom konania je on, že je známy a že uviedol aj adresu a že opakovane došlo k porušeniu správneho poriadku. Ďalej uviedol, že stavebný úrad v oznámení uviedol, že sú mu dobré známe pomery na stavenisku a že žiadosť mu poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie a že v zmysle § 61 ods. 2 stavebného zákona upúšťa od miestneho šetrenia a ústneho pojednávania a že podľa odvolateľa stavebnému úradu vôbec nie sú známe pomery na stavenisku, pretože to že stavebný úrad uviedol 64 bytov vôbec nie je pravda a že stavebný úrad nevie, že v predmetnej prevádzke je pred povolením nasťahované zariadenie a tovar, čo je podľa odvolateľa porušenie stavebného zákona.

K dopravnému napojeniu stavby a k výpočtu parkovacích miest podľa STN 7361/Z2, ktoré podľa stavebného úradu vyhovuje, odvolateľ uvádza, že nikto žiadny výpočet parkovacích miest nevidel.

V závere odvolania uviedol, že ak sa porušuje Ústava SR a zákony SR nemôže byť povolenie stavby a jej užívanie v súlade s verejným záujmom.

Stavebný úrad v súlade s § 56 správneho poriadku upovedomil účastníkov konania o podanom odvolaní upovedomením č. SÚ/9304/612/2020-Sf/165 zo dňa 07.01.2021 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 z odvolania nevyplýva, prečo by mala existovať nezrovnalosť vo výmere 9,84 m<sup>2</sup>, resp. 7,84 m<sup>2</sup>, že bytový dom so súp. č. 7745, ktorý je predmetom konania, je vo výlučnom vlastníctve stavebníka, čo je zrejmé z LV č. 9359 (údaj z vyjadrenia k odvolaniu) a že z toho dôvodu nemohlo dôjsť k žiadnemu porušeniu práv vlastníkov bytov v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, že z odvolania ani nevyplýva, podľa ktorého ustanovenia tohto zákona by sa mali vlastníci susedného bytového domu vyjadrovať k stavbe vo výlučnom vlastníctve stavebníka, že oprávnenia stavebníka vo vzťahu k pozemkom boli riadne preukázané, že námietky vo vzťahu k pozemkom môže vznášať iba vlastník pozemkov, ktorý by sa stavbou cítil dotknutý, nie tretie osoby, že stavebný úrad zákonným spôsobom zverejnil oznámenie o novom prejednaní veci, že z odvolania nevyplýva, prečo by malo byť zverejnenie na úradnej tabuli v rozpore so zákonom, že stavba nie je užívaná na podnikateľské účely, ako sa to snaží dovolateľ naznačovať, že naopak, v dôsledku trvajúceho konania a nedôvodných odvolaní podávaných pánom A ,

vznikajú stavebníkovi škody, pretože budovu nemôže využívať, že odvolania, ktoré podáva pán A , sú z jeho strany zneužívaním práva v úmysle znemožniť stavebníkovi užívanie stavby, čo nadobúda charakter šikanózneho výkonu práva v rozpore s § 3 Občianskeho zákonníka. V súvislosti s tým stavebník cituje § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého, výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. Námietku odvolania týkajúcu sa dopravného napojenia stavby a výpočtu parkovacích miest považuje stavebník za nedôvodnú, pretože stavebné povolenie vychádza zo záväzného stanoviska odboru dopravy a ŽP mesta Prešov a týmto záväzným stanoviskom je stavebný úrad viazaný. Stavebník považuje podané odvolanie za nedôvodné a navrhuje, aby napadnuté rozhodnutie bolo potvrdené.

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:

Stavebný úrad rozhodnutím č. B 742/2013-Ka zo dňa 05.04.2013 podľa § 66 ods. 1 stavebného zákona pre stavebníka povolil stavbu: „Polyfunkčný objekt – modernizácia prevádzky“ (prístavba WC a vnútorné dispozičné zmeny obch. skl. a kancelárskych priestorov). Listom č. SÚ/16085/2016-Sf/253 zo dňa 18.10.2016 stavebný úrad na základe žiadosti stavebníka predĺžil termín dokončenia stavby o 24 mesiacov.

Dňa 27.02.2018 podal stavebník na stavebný úrad návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na predmetnú stavbu. K návrhu priložil výpis z obchodného registra; energetický štítok č. 120111/2018/82/015612008/EŠ; správu o odbornej prehliadke a skúške elektrickej inštalácie zo dňa 23.02.2018; správu 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.

Stavebný úrad oznámením č. SÚ-3922-2018-Sf/65 zo dňa 12.03.2018 stavebníkovi a dotknutým orgánom oznámil začatie kolaudačného konania a na prerokovanie podaného návrhu nariadil ústne pojednávanie na deň 05.04.2018. Z ústneho pojednávania stavebný úrad spísal zápisnicu, záverom ktorej bola dôvodná pochybnosť o nedodržaní projektovej dokumentácie. 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 stavebníka vyzval, aby v 30 dňovej lehote predložil doklady preukazujúce, že dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami a konanie podľa § 29 ods. 1 správneho poriadku prerušil.

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 vypracovanú oprávnenou osobou; záväzné stanovisko mesta Prešov, odboru dopravy a životného prostredia, ako cestného správneho orgánu č. ODŽP-12729/2018 zo dňa 27.09.2018; záväzné stanovisko mesta Prešov, odboru dopravy a životného prostredia, ako orgánu ochrany ovzdušia č. ODaŽP/15844/2/2018/STu zo dňa 23.11.2018, ktorým je daný súhlas na užívanie stavby malého zdroja znečistenia ovzdušia; stanovisko mesta Prešov, odboru správy majetku mesta č. OSMM/12802/2018 č.z. 143765/2018 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 – Mí zo dňa 28.09.2018 ku kolaudačnému konaniu a stanovisko Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Prešove č. ORHZ-PO1-525/005/2018 zo dňa 18.07.2018 ku kolaudačnému konaniu. Predložené stanoviská neboli záporné, ani protichodné. Súčasťou spisového materiálu je aj riešenie protipožiarnej bezpečnosti stavby – posúdenie evakuácie osôb z multifunkčného priestoru, vypracované špecialistom požiarnej ochrany.

Ku konaniu stavebník predložil kópiu stavebného povolenia č. B 742/2013-Ka zo dňa 05.04.2013 spolu s pôvodnou projektovou dokumentáciou; nájomnú zmluvu č. 44/2017 uzatvorenú medzi mestom Prešov, ako prenajímateľom a spoločnosťou MEDICAL KATAJANA, s.r.o., so sídlom Dukelská 65, 087 01 Giraltovce, ako nájomcom uzatvorenú dňa 04.12.2017, predmetom a účelom ktorej je prenájom časti pozemku parc. C KN č. 5528 o výmere 7,84 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 6492, k. ú. Prešov, za účelom výstavby predajne k stavbe, ktorá je vo vlastníctve nájomcu v lokalite ul. Pavlovičovo námestie v Prešove. Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu neurčitú odo dňa jej účinnosti. Stavebník zároveň ku konaniu predložil aj nájomnú zmluvu č. 29/2018 uzatvorenú medzi mestom Prešov, ako prenajímateľom a spoločnosťou MEDICAL KATAJANA, s.r.o., so sídlom Dukelská 65, 087 01 Giraltovce, ako nájomcom uzatvorenú dňa 31.12.2018, predmetom a účelom ktorej je prenájom časti pozemku parc. C KN č. 5528 o výmere 2 m<sup>2</sup> a časti pozemku parc. C KN č. 5537/1 o výmere 2 m<sup>2</sup>, oba pozemky zapísané na LV č. 6492, k. ú. Prešov, za účelom majetkovoprávneho usporiadania pozemkov pod nástupným schodišťovým stupňom do objektu z východnej strany a pod plochou oceľového (únikového) schodiska zo západnej strany objektu vo vlastníctve nájomcu v lokalite ul. Pavlovičovo námestie v Prešove. Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu neurčitú odo dňa jej účinnosti.

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 pojednávanie na deň 19.11.2018, z ktorého spísal zápisnicu.

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 upozornil na povinnosť aplikovať ustanovenie § 88a ods. 6 písm. a) stavebného zákona a nariadiť odstránenie stavby, poukázal na predloženie neúplného administratívny spisu. 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 parcel 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 povoľovanej stavby s verejným záujmom. Odvolateľ, ako účastník konania, sa v deň ústneho konania písomne vyjadril vo vyjadrení označenom ako záväzné vyjadrenie.

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.

Stavebník v záväznom vyjadrení namietal účastiť 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.

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 m<sup>2</sup> na pozemku parc. C KN č. 5528, k. ú. Prešov a v časti stavby o ploche 2 m<sup>2</sup> 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.

Na základe odvolania odvolateľa odvolací orgán v odvolacom konaní preskúmal uvedené rozhodnutie stavebného úradu č. SÚ/6375/2019-Sf/87 zo dňa 02.09.2019 a rozhodnutím č. OU-PO-OVBP2-2020/7965/33562/ŠSS-KM zo dňa 16.03.2020 ho podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku zrušil a vec vrátil stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie. Zrušenie rozhodnutia stavebného úradu, odvolací orgán odôvodnil tým, že stavebný úrad nekonal v intenciách ustanovení § 88a vo väzbe na § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona, že stavebný úrad nevyzval stavebníka na predloženie žiadosti o dodatočné povolenie stavby postavenej v rozpore so stavebným povolením a aj napriek tomu vydal rozhodnutie, ktorým túto stavbu dodatočne povolil, čím zároveň postupoval aj v rozpore s ustanoveniami zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch, keď vykonal úkon, za ktorý poplatník nezaplatil. Ďalším dôvodom na zrušenie rozhodnutia stavebného úradu bolo nesprávne uvedenie ustanovenia vo výroku rozhodnutia, podľa ktorého stavebný úrad povolil užívanie predmetnej stavby.

Po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia odvolacieho orgánu č. OU-PO-OVBP2-2020/7965/33562/ŠSS-KM zo dňa 16.03.2020, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 31.03.2020 stavebný úrad výzvou č. SÚ/9304/2020-Sf/165 zo dňa 21.07.2020 v zmysle § 88a ods. 1 stavebného zákona vyzval stavebníka na predloženie žiadosti o dodatočné povolenie predmetnej stavby a na uhradenie správneho poplatku s určením 30 dňovej lehoty a s upozornením na právne následky nesplnenia výzvy. Stavebný úrad zároveň podľa § 29 ods. 1 správneho poriadku konanie v danej veci prerušil.

V novom prejednaní veci stavebník ku konaniu predložil stavebnému úradu v zmysle výzvy dňa 04.08.2020 žiadosť o dodatočné povolenie stavby zo dňa 30.07.2020 na stavbu: „Polyfunkčný objekt – modernizácia prevádzky ul. Pavlovičovo námestie 37, Prešov, súp. č. 7745“ postavenej na pozemku parc. C KN č. 5523/2, k. ú. Prešov spolu s dokladom preukazujúcim zaplatenie správneho poplatku.

Stavebný úrad oznámením č. SÚ/9304/137073/2020-Sf/165 zo dňa 23.09.2020 v súlade s ustanovením § 88a ods. 9 a § 80 ods. 1 stavebného zákona oznámil účastníkom konania nové prejednanie žiadosti o dodatočné povolenie stavby. Vzhľadom k tomu, že stavebnému úradu boli dobre známe pomery staveniska a že žiadosť mu poskytovala dostatočný podklad pre posúdenie predmetnej stavby, stavebný úrad v zmysle § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od miestneho šetrenia a ústneho pojednávania. Zároveň stavebný úrad upozornil účastníkov konania na možnosť nahliadnutia do podkladov pre rozhodnutie a na možnosť uplatniť svoje námietky k predmetnej stavbe najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia s upozornením, že inak sa na ne neprihliadne.

Rovnakú lehotu stanovil stavebný úrad aj dotknutým orgánom s upozornením, že ak dotknutý orgán neoznámí svoje stanovisko k stavbe v stanovenej lehote má sa za to, že z hľadiska ním sledovaných záujmov so stavbou súhlasí.

V lehote stanovenej stavebným úradom sa dňa 29.09.2020 ku konaniu vyjadrili vlastníci bytov na Pavlovičovom námestí č. 34-37 v zastúpení odvolateľa, ako účastníka konania (splnomocnenie vlastníkov nie je súčasťou podaných námietok a ani súčasťou spisu),

v ktorom je uvedené, že tak ako je uvedené v rozhodnutí č. OU-PO-OVBP2-2019/11870/26323/ŠSS-DS zo dňa 04.03.2019 naďalej platí, že stavebný úrad mal povinnosť aplikovať ustanovenie § 88a ods. 6 písm. a) stavebného zákona a nariadiť odstránenie stavby, že odvolací orgán upozornil stavebný úrad, že stavebný zákon v tomto prípade nepripúšťa povoliť stavbu ako trvalú, že naďalej dochádza k porušovaniu § 24 ods. 1 správneho poriadku a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, že je nedoriešené statické posúdenie škôd v byte p. N, že dochádza k zasahovaniu do vlastníckych práv vlastníkov bytov a k porušovaniu Ústavy SR, že mesto Prešov vo vyjadrení č. M/2019/9084 č. z. 123433/2019 zo dňa 05.06.2019 potvrdilo platnosť nájomnej zmluvy č. 29/2018, avšak neuviedlo ani nepotvrdilo súhlas so stavbou nehnuteľnosti na svojom pozemku. Odvolateľ, ako účastník konania vidí porušenie stavebného zákona aj v tom, že stavebný úrad nenariadil odstránenie stavby a že stavebný úrad nerešpektoval právny názor odvolacieho orgánu.

K námietkam odvolateľa, ako účastníka konania, zo dňa 29.09.2020 sa vyjadril stavebník, v ktorom uviedol, že predmetný objekt sa nachádza na Pavlovičovom námestí č. 38, nie na č. 37, že upozorňuje na túto skutočnosť, pretože návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia bol podaný na adresu Pavlovičovo námestie č. 38 a zrejme len chybou v písaní sa uvádza adresa Pavlovičovo nám. č. 37. Ďalej uvádza, že odvolávať sa na rozhodnutie zo dňa 04.03.2019 je neaktuálne, pretože stavebný úrad je viazaný právnym názorom odvolacieho orgánu zo dňa 16.3.2020, ktorým bolo prvostupňovému orgánu vytknuté, že pri aplikácii § 88a ods. 6 stavebného zákona nevyzval stavebníka na predloženie žiadosti o dodatočné povolenie stavby, že tento nedostatok bol odstránený výzvou zo dňa 21.07.2020 a na základe nej bola žiadosť o dodatočné povolenie stavby zo dňa 30.07.2020 podaná, že stavba bola povolená zrušeným rozhodnutím zo dňa 02.09.2019 nie na dobu neurčitú, ale na dobu určitú ako dočasná stavba a že túto skutočnosť odvolací orgán nevytýkal, preto považuje túto námietku za nedôvodnú, rovnako ako vytykané porušovanie § 24 ods. 1 správneho poriadku a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov považuje stavebník za nedôvodné, pretože neuvádza, v čom konkrétne by malo porušovanie spočívať. K námietke nedoriešenia statického posúdenia škôd v byte p. N stavebník uvádza, že je neurčitá, pretože nie je zrejme, kedy a v akom rozsahu a akou činnosťou škody vznikli, a že stavebný úrad nie je vyšetrovacím orgánom a že otázka škody nie je otázkou, ktorá je riešená v kolaudačnom konaní. Ďalej uvádza, že mesto Prešov uzatvorilo nájomnú zmluvu za účelom majetkoprávneho vysporiadania a jej platnosť nespochybňuje, že spochybňovať jej platnosť nemôže tretia strana a že námietka, že mesto nepotvrdilo súhlas so stavbou, je preto nedôvodná. Uvádza, že namietané nerešpektovanie právneho názoru v rozhodnutí odvolacieho orgánu je odstraňované práve v prebiehajúcom konaní a preto táto námietka v konaní je nedôvodná a že vzhľadom k tomu, že námietky podal P A aj v zastúpení vlastníkov bytov, je ich potrebné považovať za podané iba P A, ak nepredložil aj plnú moc od vlastníkov bytov a preto tieto námietky stavebník navrhuje ako vecne nedôvodné zamietnuť.

Stavebný úrad v spojenom konaní o dodatočnom povolení stavby s kolaudačným konaním podľa § 88a ods. 9 stavebného zákona vydal dňa 06.11.2020 rozhodnutie č. SÚ/9304/2020-Sf/165, ktorým podľa § 88a ods. 4 stavebného zákona dodatočne povolil stavbu: „Polyfunkčný objekt – modernizácia prevádzky ul. Pavlovičovo námestie 38, Prešov, súp. č. 7745“ postavenej na pozemku parc. C KN č. 5523/2, k. ú. Prešov, v časti stavby o ploche 9,84 m<sup>2</sup> na pozemku parc. C KN č. 5528, k. ú. Prešov a v časti stavby o ploche 2 m<sup>2</sup> na pozemku parc. C KN č. 5537/1, k. ú. Prešov ako dočasnej stavby s dobou trvania do platnosti nájomnej zmluvy č. 44/2017 a č. 29/2018 a zároveň stavebný úrad podľa § 76 až § 82



stavebného zákona pre stavebníka povolil jej užívanie s tým, že doterajší spôsob užívania stavby sa nemení, stavba bude naďalej užívaná na účel uvedený v liste vlastníctva č. LV 9351, k. ú. Prešov, t.j. obchodno - skladovacie a kancelárske priestory, druh stavby - budova obchodu a služieb. Stavebný úrad uvedené rozhodnutie vydal s odôvodnením, že v konaní bolo preukázané, že dodatočné povolenie stavby a jej užívanie nie sú v rozpore s verejným záujmom a že podmienky dotknutých orgánov uvedené v záväzných stanoviskách boli zahrnuté do podmienkovej časti rozhodnutia.

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

V danom prípade, keďže stavebník uskutočnil predmetnú stavbu v rozpore s vydaným 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.

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. 4 stavebného zákona, *v rozhodnutí o dodatočnom povolení stavby stavebný úrad dodatočne povolí už vykonané stavebné práce a určí podmienky na dokončenie stavby alebo nariadi úpravy už realizovanej stavby.*

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

Podľa § 88a ods. 9 stavebného zákona, *s konaním o dodatočnom povolení stavby, ktorá je už dokončená, môže stavebný úrad spojiť kolaudačné konanie.*

Podľa § 61 ods.1 stavebného zákona, *stavebný úrad oznámi 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 oznámi začatie stavebného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o stavebné povolenie úplná.*

Podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona, *kolaudačným rozhodnutím sa povoľuje užívanie stavby na určený účel, a ak je to potrebné, určia sa podmienky užívania stavby.*

Podľa § 82 ods. 2 stavebného zákona, *v kolaudačnom rozhodnutí môže stavebný úrad určiť podmienky vyplývajúce zo všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, odstránenie drobných nedostatkov skutočného realizovania stavby zistených pri kolaudačnom konaní a určiť primeranú lehotu na ich odstránenie. Môže tak urobiť iba v prípade, že ide o nedostatky, ktoré neohrozujú zdravie a bezpečnosť osôb a nebránia vo svojom súhrne riadnemu a nerušenému užívaniu stavby na určený účel; inak kolaudačné rozhodnutie nevydá.*

Ak stavebný úrad zistí, že stavebník uskutočňuje stavbu v rozpore so stavebným povolením je povinný ex offo začať konanie o dodatočnom povolení stavby podľa § 88a stavebného zákona v spojení s § 88 ods. 1 stavebného zákona. Na postup v konaní o dodatočnom povolení stavby sa v zmysle ustanovenia § 88a ods. 7 stavebného zákona primerane vzťahuje úprava platná pre stavebné konanie. Účelom konania o dodatočnom povolení stavby je dodatočné zhojenie závažnej vady uskutočňovania stavieb bez stavebného povolenia, alebo v rozpore s ním. Konanie o dodatočnom povolení stavby upravuje § 88a stavebného zákona. 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. Verejným záujmom sa v tejto súvislosti rozumejú záujmy chránené osobitnými zákonmi, všeobecne záväznými vyhláškami, nariadeniami, záväznými časťami slovenských technických noriem, verejným záujmom sa tiež rozumejú najmä ciele a zámery územného plánovania, vyjadrené v územnoplánovacej dokumentácii, územnoplánovacích podkladoch a v územnom rozhodnutí. Rozsah požadovaných dokladov nie je taxatívne vymedzený, stavebný úrad ich určí podľa toho o aký druh stavby ide a na aký účel sa má stavba užívať.

Z predloženého spisového materiálu vyplýva, že stavebný úrad v novom prejedaní vecí rešpektujúc právny názor odvolacieho orgánu výzvou č. SÚ/9304/2020-Sf/165 zo dňa 21.07.2020 vyzval stavebníka na predloženie žiadosti o dodatočné povolenie predmetnej stavby a na uhradenie správneho poplatku, so stanovením 30 dňovej lehoty. Stavebník v zmysle tejto výzvy dňa 04.08.2020 doručil stavebnému úradu žiadosť o dodatočné povolenie stavby a kópiu platobného príkazu o uhradení správneho poplatku. Začatie konania o novom prejedaní vecí stavebný úrad oznámil účastníkom konania tak, ako to ukladá § 61 ods. 1 stavebného zákona s tým, že zvolil možnosť upustenia od miestneho zisťovania (§ 61 ods. 2 stavebného zákona).

Vzhľadom k tomu, že dodatočne povoľovaná stavba je už ukončená a stavebník podal na stavebný úrad návrh na kolaudáciu stavby stavebný úrad spojil konanie o dodatočnom povolení stavby s kolaudačným konaním čo umožňuje ustanovenie § 88a ods. 9) stavebného zákona, práve pri takýchto stavbách, ktoré sú už po stavebnotechnickej stránke dokončené.

*Podľa § 62 ods. 1 písm. b) stavebného zákona, v stavebnom konaní stavebný úrad preskúma najmä, 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.*

Vplyv navrhovanej stavby na okolitú zástavbu sa z objektívneho hľadiska posudzuje na základe vyjadrení a stanovísk dotknutých orgánov spolupôsobiacich v konaní. Dotknuté orgány sú spolupracujúce orgány verejnej správy špecializujúce sa na oblasť, ktorá je už mimo rámca pôsobnosti stavebného úradu a iba z ich odôvodnení je zrejmé, či a ako bol preskúmaný dotknutý verejný záujem ( § 126 ods. 1 stavebného zákona ).

V konaní o dodatočnom povolení stavby spočíva dôkazné bremeno na stavebníkovi, ktorý musí preukázať, že ďalšia existencia stavby uskutočňovanej v rozpore so stavebným povolením nie je v rozpore s verejnými záujmami, keďže sa dopustil porušenia zákona. Vlastník stavby na základe výzvy stavebného úradu si sám a na vlastné náklady musí

zaobstarat' všetky potrebné doklady, t.j. rozhodnutia, stanoviská a vyjadrenia dotknutých orgánov.

Po preskúmaní predloženého spisového materiálu odvolací orgán uvádza, že všetky záväzné stanoviská a vyjadrenia dotknutých orgánov spolupôsobiacich v konaní neboli záporné ani protichodné a zo všetkých vyplýva, že predmetnú stavbu je možné dodatočne povoliť.

Podľa prvej vety § 58 ods. 2 stavebného zákona, *stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu.*

Podľa § 139 ods. 1 písm. a) 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 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.*

Princíp ochrany vlastníckych práv vlastníkov pozemkov v stavebnom konaní zabezpečuje ustanovenie § 58 ods. 2) stavebného zákona. Zákon požaduje preukázanie vlastníckeho práva alebo iného práva podľa § 139 ods. 1, ktoré oprávňuje stavebníka uskutočniť stavbu, ktorá je predmetom stavebného konania, v danom prípade dodatočne povoliť predmetnú stavbu.

Je povinnosťou stavebníka v stavebnom konaní preukázať vlastníctvo k pozemku alebo „iné právo“ k pozemku oprávňujúce ho na danom pozemku uskutočniť stavbu. „Iné právo“ pre účely stavebného zákona je postavené na roveň vlastníctva a jeho pojem je vymedzený v § 139 ods. 1 stavebného zákona. Podľa písm. a) tohto ustanovenia môže byť nájomné právo preukázané nájomnou zmluvou uzavretou podľa Občianskeho zákonníka (§ 663 a nasl.) medzi prenajímateľom a nájomcom, musí však z nej jednoznačne vyplývať, že na prenajatom pozemku môže nájomca postaviť určitú konkrétnu stavbu. O existencii iného práva je potrebné predložiť hodnoverný dôkaz, z ktorého vyplýva oprávnenie uskutočniť stavbu. V takomto prípade stavbu možno povoliť vždy len na dobu určitú.

Z predloženého spisového materiálu vyplýva, že vychádzajúc z listu vlastníctva č. 9351, k. ú. Prešov je stavebník výlučným vlastníkom pozemku parc. C KN č. 5523/2, k. ú. Prešov, na ktorom je dodatočne povolená stavbu uskutočnená.

Časť stavby je dodatočne povolená aj na pozemku parc. C KN č. 5528, k. ú. Prešov (časť stavby o ploche 9,84 m<sup>2</sup>) a časť stavby na pozemku parc. C KN č. 5537/1, k. ú. Prešov (časť stavby o ploche 2 m<sup>2</sup>). Výlučným vlastníkom týchto pozemkov je podľa listu vlastníctva č. 6492, k. ú. Prešov mesto Prešov.

Preukázanie iného práva k časti pozemkov parc. C KN č. 5528 (9,84 m<sup>2</sup>) a č. 5537/1 (2 m<sup>2</sup>), k. ú. Prešov podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona (keďže k týmto pozemkom stavebník nemá vlastnícke právo) preukázal stavebník v danom konaní predložením nájomných zmlúv č. 44/2017 a č. 29/2018.

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

Podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku, *odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správnejmu 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.*

V zmysle ustanovenia § 59 ods. 3 správneho poriadku odvolací orgán v predchádzajúcich rozhodnutiach č. OU-PO-OVBP2-2019/11870/26323/ŠSS-DS zo dňa 04.03.2019 a č. OU-PO-OVBP2-2020/7965/33562/ŠSS-KM zo dňa 16.03.2020 v odôvodneniach svojich rozhodnutí, ktorými zrušil rozhodnutia prvostupňového orgánu a vec mu vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie, vyslovil právny názor, ktorým dal záväzný pokyn orgánu prvého stupňa pre ďalšie konanie, ktorým bolo odstránenie všetkých nedostatkov v zistení skutkového stavu veci. Stavebný úrad bol povinný osvojiť si právne posúdenie veci podľa názoru vysloveného odvolacím orgánom.

Odvolací orgán po preskúmaní napadnutého rozhodnutia k postupu stavebného úradu uvádza, že stavebný úrad v novom prejednaní veci, v konaní o dodatočnom povolení stavby spojenom s kolaudačným konaním konal v intenciách ustanovení § 88a vo väzbe na § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona a v spojení s ustanoveniami pojednávajúcimi o kolaudácii stavieb, odstránil nedostatky, ktoré bol povinný odstrániť v zmysle právneho názoru vyjadreného v rozhodnutiach odvolacieho orgánu a na podklade projektovej dokumentácie skutočného vyhotovenia predmetnej stavby a iných podkladov predložených stavebníkom v konaní posúdil, že dodatočné povolenie tejto stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom a vydal rozhodnutie, ktorým predmetnú stavbu dodatočne povolil a zároveň povolil jej užívanie.

*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*

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

Výrok rozhodnutia má byť jasný, stručný a určitý s obsahovými náležitosťami tak, ako to ukladá § 47 správneho poriadku. Správny poriadok teda ustanovuje povinné obsahové náležitosti výroku, odsek 5 uvedeného ustanovenia stanovuje v písomnom vyhotovení rozhodnutia uviesť názov právnickej osoby, tej ktorej sa rozhodnutím určujú konkrétne práva a povinnosti.

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 názov právnickej osoby – vlastníka stavby.

Nesprávne uvedený názov právnickej osoby v tvare, v akom bol uvedený v rozhodnutí stavebného úradu nie je dôvodom na zrušenie napadnutého rozhodnutia v odvolacom konaní, preto toto pochybenie odvolací orgán odstránil zmenou rozhodnutia podľa § 59 ods. 2 správneho poriadku.

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

Podľa § 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 § 46 správneho poriadku, *rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.*

Podľa § 47 ods. 1 správneho poriadku, *rozhodnutie musí obsahovať výrok, odôvodnenie a poučenie o odvolaní (rozklade). Odôvodnenie nie je potrebné, ak sa všetkým účastníkom konania vyhovuje v plnom rozsahu.*

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

Zásada materiálnej pravdy vyžaduje, aby rozhodnutia správnych orgánov vychádzali v zmysle prvej vety § 3 ods. 5 správneho poriadku zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Zistením skutočného stavu veci sa rozumie zistenie všetkých podstatných skutočností v súlade s príslušným hmotnoprávnym predpisom. Úplnosť znamená povinnosť správneho orgánu zistiť všetky rozhodujúce skutočnosti bez ohľadu na to, či budú v prospech alebo neprospech účastníka konania. Stavebný úrad pri vydávaní napadnutého rozhodnutia vychádzal zo spoľahlivo zisteného stavu veci tak, ako to ukladá § 46 zákona o správnom konaní, zabezpečil si všetky doklady a stanoviská potrebné pre rozhodnutie vo veci a v konaní postupoval v intenciách ustanovenia podľa § 66 stavebného zákona pojednávajúceho o povolení stavieb a rozhodnutie vydal so všetkými predpísanými náležitosťami tak, ako to ukladá § 46 a § 47 zákona o správnom konaní. Odvolací orgán nezistil relevantný dôvod na to, aby sa odchyľil od právnych záverov obsiahnutých v napadnutom rozhodnutí stavebného úradu.

K námietke nezrovnalosti vo výmere pozemku mesta Prešov 9,84 m<sup>2</sup>, resp. 7,84 m<sup>2</sup> odvolací orgán uvádza, že ako už bolo vyššie uvedené, z nájomných zmlúv vyplýva, že mesto Prešov nájomnou zmluvou č. 44/2017 prenajal stavebníkovi časť pozemku parc. C KN č. 5528, k. ú. Prešov o výmere 7,84 m<sup>2</sup> a zároveň nájomnou zmluvou č. 29/2018 z toho istého pozemku ešte ďalšiu časť pozemku o výmere 2 m<sup>2</sup>, teda spolu 9,84 m<sup>2</sup>.

K námietke týkajúcej sa zmeny vzhľadu bytového domu, bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov a k porušeniu zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov odvolací orgán uvádza, že predmetom tohto konania je dodatočné povolenie stavby: „Polyfunkčný objekt – modernizácia prevádzky“ so súp. č. 7745 postavenej na pozemku parc. C KN č. 5523/2, k. ú. Prešov a povolenie užívania tejto stavby, ktorá je podľa LV č. 9351, k. ú. Prešov vo výlučnom vlastníctve stavebníka.

Bytový dom so súp. č. 7442 umiestnený na pozemku parc. C KN č. 5523/1, k. ú. Prešov je podľa LV č. 8225, k. ú. Prešov vo vlastníctve všetkých vlastníkov, spoluvlastníkov a iných oprávnených osôb uvedených na tomto liste vlastníctva, ktorí sú v tomto konaní v zmysle ustanovenia § 59 ods. 1 písm. b) účastníkmi stavebného konania, ako osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k susedným nehnuteľnostiam.

Súčasná právna úprava vylučuje, aby sa v takomto prípade ako je tento, keď predmetom konania je dodatočné povolenie a povolenie užívania stavby, ktorá je vo výlučnom vlastníctve stavebníka, postupovalo podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

K námietke, že stavebný úrad doručoval písomnosti formou verejnej vyhlášky a nedoručoval písomnosti odvolateľovi odvolací orgán uvádza, že doručovanie verejnou vyhláškou je špecifickou formou doručovania, ktorej podstata spočíva v tom, že správny orgán iba dáva možnosť buď určitým osobám, alebo vopred neurčenému okruhu osôb získať vedomosť o určitom úkone daného správneho orgánu, ktorý má alebo môže mať vplyv na práva, povinnosti či právom chránené záujmy týchto osôb. Doručovanie verejnou vyhláškou je opodstatnené a zároveň povolené aj v prípade ako je tento, ak sa jedná o konanie s veľkým počtom účastníkov. Ak stavebný úrad doručuje písomnosti verejnou vyhláškou je vylúčené, aby zároveň niektorým účastníkom konania doručoval písomnosti do vlastných rúk podľa § 24 správneho poriadku. V takom prípade doručenie písomného vyhotovenia písomnosti do vlastných rúk niektorým účastníkom nemá právny účinok doručenia. Právny účinok doručenia písomnosti nastáva až pätnástym dňom od vyvesenia písomnosti na úradnej tabuli a to bez ohľadu na to, či sa adresát o tejto písomnosti dozvedel alebo nie (§ 69 ods. 2 stavebného zákona).

K námietke upustenia od miestneho šetrenia a ústneho pojednávania odvolací orgán uvádza, že je výlučne na zvážení stavebného úradu posúdiť postup podľa ustanovenia § 61 ods. 2 stavebného zákona, t.j. či upustí od miestneho zisťovania, prípadne od ústneho pojednávania. Uvedené ustanovenie uvádza jediný zákonný dôvod, pre ktorý možno upustiť od ústneho pojednávania a miestnej obhliadky, a to za predpokladu, že stavebnému úradu sú dobre známe pomery staveniska a že stavebníkova žiadosť a jej prílohy sú pre stavebný úrad dostatočným podkladom na posúdenie danej veci. V danom prípade stavebný úrad usúdil, že sú splnené zákonné predpoklady na upustenie od ústneho pojednávania a miestnej obhliadky, preto zvolil stavebným zákonom umožňujúci postup podľa § 61 ods. 2 stavebného zákona.

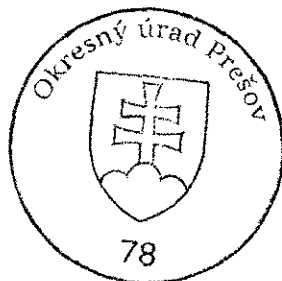
K námietke dopravného napojenia stavby a k výpočtu parkovacích miest odvolací orgán uvádza, že súčasťou spisu je záväzné stanovisko cestného správneho orgánu č. ODŽP-12729/2018 zo dňa 27.09.2018, ktoré je v zmysle § 140b stavebného zákona záväzným stanoviskom a je ním vyjadrený súhlas s vydaním dodatočného povolenia predmetnej stavby ako aj koľaudačného povolenia.

Okresný úrad Prešov, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy ako 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 výrokovú aj dôvodovú časť 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.

## 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 je preskúmateľné súdom.



Ing. Andrea Marcinková  
vedúca odboru

Toto rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Okresného úradu Prešov 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 webovom sídle mesta Prešov, 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-OVBP2-2021/8807/37304/ŠSS-KM zo dňa 19.04.2021.

Vyvesené dňa: 20-04-2021

Zvesené dňa: .....

Pečiatka, podpis:

Pečiatka, podpis:

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

01. MEDICAL KATAJANA, s.r.o., Dukelská 65, 087 01 Giraltovce
02. MsÚ Prešov, odbor územného rozvoja, architektúry a výstavby, Jarkova 24, 080 01 Prešov
03. MsÚ Prešov, odbor ŽP a dopravnej infraštruktúry, Jarkova 24, 080 01 Prešov
04. MsÚ Prešov, odbor mestského majetku, Jarkova 24, 080 01 Prešov
05. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Hollého 5, 080 01 Prešov
06. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Prešove, Požiarnická 1, 080 01 Prešov
07. V T , ,
08. Mesto Prešov, stavebný úrad, Hlavná 73, 080 01 Prešov – po nadobudnutí právoplatnosti spolu so spisovým materiálom