



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 Rezidencia Sírius, s.r.o., Hlavná 129, 080 01 Prešov v zastúpení PIHORŇA, LENÁRT, JAŠŠO, s.r.o. advokátska kancelária, Hrnčiarska 29, 040 01 Košice (ďalej len „odvolateľ“), preskúmal rozhodnutie mesta Prešov č. SÚ/11514/143829/2019/2020- Kč/126 zo dňa 23.10.2020 a rozhodol takto:

Podľa § 59 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, **zrušuje** rozhodnutie mesta Prešov č. SÚ/11514/143829/2019/2020- Kč/126 zo dňa 23.10.2020 a vec **vracia** správnomu 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 23.10.2020 rozhodnutie č. SÚ/11514/143829/2019/2020- Kč/126, ktorým podľa § 66 stavebného zákona a podľa § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona povolilo stavbu „Prešov, Tarasa Ševčenka 22, 24 - Obnova bytového domu“, na pozemku parc. KN-C č. 3498, k. ú. Prešov, pre stavebníkov: Vlastníci bytov a nebytových priestorov Tarasa Ševčenka 22, 24, Prešov v.z. SPRAVBYTKOMFORT a.s. Prešov, IČO: 31718523, Volgogradská 88, 080 01 Prešov.

Proti uvedenému rozhodnutiu podal odvolateľ v zákonom stanovenej lehote v zmysle § 54 ods. 1, 2 správneho poriadku odvolanie, v ktorom uvádza, že návrh na začatie stavebného konania nepodala oprávnená osoba a teda správny orgán nemal toto konanie ani začať. Vlastníci bytov a nebytových priestorov Tarasa Ševčenka 22,24, Prešov podpísali so spoločnosťou REZIDENCIA Sírius s.r.o. (ďalej len „rezidencia“) Zmluvu o nadstavbe domu zo dňa 22.05.2015, v zmysle ktorej na súčasnej ploche strechy obytného domu, ktorá je predmetom

spoluvlastníctva vyššie uvedených vlastníkov uskutoční rezidencia na vlastné náklady nadstavbu, ktorou vznikne 8 samostatných bytových jednotiek a súčasne zabezpečí obnovu bytového domu. Predmetný zmluvný vzťah naďalej trvá, nakoľko nedošlo k jeho platnému ukončeniu. Ďalej odvolateľ uvádza, že zmluvný vzťah, ktorý medzi nimi vznikol je možné ukončiť len na základe dohody a k predmetnej dohode do dňa podania odvolania nedošlo. Ďalej uvádza, že rozhodnutie nie je dostatočne odôvodnené a že stavebný úrad sa nedostatočne vysporiadal so skutkovým stavom, ktorý bol v priebehu konania zistený.

Stavebný úrad v súlade s § 56 správneho poriadku upovedomil ostatných účastníkov konania o podanom odvolaní verejnou vyhláškou č. SÚ/14862/15462/2020-Kč/146 zo dňa 07.12.2021 a vyzval ich, aby sa k nemu vyjadrili. K podanému odvolaniu sa listom zo dňa 27.01.2021 vyjadril zástupca stavebníkov SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov, IČO: 31718523, Volgogradská 88, 080 01 Prešov, v ktorom uviedol, že žiadosť o vydanie stavebného povolenia pre stavbu „Prešov, Tarasa Ševčenka 22,24 - Obnova bytového domu“ podali na základe splnomocnenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Tarasa Ševčenka 22,24 v Prešove, že spoločnosť REZIDENCIA Sýrius, s.r.o. listom zo dňa 9.11.2020 informovali o neplatnosti Zmluvy o nadstavbe, ktorú táto spoločnosť uzatvorila s časťou vlastníkov bytového domu, nakoľko uzatvorením Zmluvy o nadstavbe domu bez vedomia a účasti podielového spoluvlastníka - Mesta Prešov ako zmluvnej strany, došlo k hrubému zásahu do jeho vlastníckeho práva a to tým, že naplnením zmluvy by bol bez vlastného vedomia, súhlasu a náhrady de facto pozbavený časti svojho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, čo je absolútne neprípustné. Ďalej citoval ustanovenia zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a uviedol, že rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním a obyčajné ústne poverenie niektorých vlastníkov na zastupovanie vlastníka pri podpise zmluvy je absolútne nepostačujúce.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, predložil ho spolu so spisovým materiálom odvolaciemu orgánu podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku listom č. SÚ/14862/9434/2021-Kč/146 zo dňa 08.02.2021.

Okresný úrad Prešov, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy, ako príslušný odvolací orgán (ďalej len „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 odvolateľa a zistil nasledovné:

Navrhovatelia - vlastníci bytov a nebytových priestorov Tarasa Ševčenka 22, 24, Prešov v. z. SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov, IČO: 31718523, Volgogradská 88, 080 01 podali dňa 07.05.2019 na stavebný úrad žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu „Obnova bytového domu“ na pozemku parcela KN-C č. 3498, katastrálne územie Prešov.

Stavebný úrad oznámením č. SÚ/11514/139308/2019-Kč/126 zo dňa 08.08.2019 oznámil verejnou vyhláškou účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie stavebného konania a upustenie od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania v zmysle § 61 ods. 2 stavebného zákona, nakoľko sú mu známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby. Stavebný úrad v oznámení upovedomil účastníkov konania o možnosti nahliadnuť do podkladov rozhodnutia a upozornil ich, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, inak sa na ne neprihliadne a že v prípade, ak sa niektorý z účastníkov konania nechá zastupovať, predloží jeho zástupca písomné splnomocnenie toho účastníka konania.

Dňa 20.08.2019 podal e-mailom námietky JUDr. Václav Louma, MBA, konateľ spol. Future media Invest, s.r.o. Komenského 4, 080 01 Prešov.

Dňa 04.09.2019 sa e-mailom k námietkam vyjadril zástupca stavebníkov – SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov, Volgogradská 88, 080 01 Prešov.

Dňa 26.09.2019 stavebný úrad vyzval spol. Future media Invest, s.r.o. Komenského 4, 080 01 Prešov, ktorá podala námietky, na predloženie dokladu o prebiehajúcim súdnom spore, ktorý sa bezprostredne týka napadnutého prebiehajúceho stavebného konania a to v lehote do 7 dní odo dňa doručenia uloženia povinnosti na predloženie listiny.

Dňa 17.10.2019 bol na stavebný úrad doručený dôkaz o podanej správnej žalobe.

Dňa 31.10.2019 stavebný úrad listom č. SÚ/11514/160442/2019-Kč/126 zo dňa 31.10.2019 upovedomil účastníkov konania o možnosti nahliadnuť do doplnených podkladov rozhodnutia a upozornil ich, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, inak sa na ne neprihliadne a že v prípade, ak sa niektorý z účastníkov konania nechá zastupovať, predloží jeho zástupca písomné splnomocnenie toho účastníka konania.

Dňa 11.11.2019 sa k doplneným podkladom vyjadril zástupca stavebníkov – SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov, Volgogradská 88, 080 01 Prešov.

Následne dňa vydal stavebný úrad rozhodnutie č. SÚ/11514/181576/2019-Kč/126 zo dňa 12.12.2019, ktorým podľa § 29 ods. 1 správneho poriadku prerušil stavebné konanie do doby právoplatného rozhodnutia súdu v predbežnej otázke.

Následne stavebný úrad vydal rozhodnutie č. SÚ/9208/133951/2020-Kč zo dňa 07.09.2020, ktorým podľa § 24 ods. 5 zákona o prokuratúre vyhovel protestu prokurátora v predmetnej veci č. Pd 34/20/8802-17 zo dňa 10.06.2020 a zrušil napadnuté rozhodnutie mesta Prešov č. SÚ/11514/181576/2019-Kč/126 zo dňa 12.12.2019 s odôvodnením, že protest prokurátora je dôvodný a je potrebné mu vyhovieť.

Protest prokurátora č. Pd 34/20/8802-17 zo dňa 10.06.2020, na základe ktorého stavebný úrad zrušil rozhodnutie o prerušení konania, sa v predložennom administratívnom spise nenachádza.

Súčasťou predloženého spisového materiálu sú doklady: projektová dokumentácia vypracovaná oprávnenou osobou; výpis z LV; kópia z katastrálnej mapy; projekt protipožiarnej bezpečnosti stavby; projektové hodnotenie energetickej hospodárnosti budov z 02.2019; odborný posudok na výskyt chránených živočíchov zo dňa 13.02.2019; stanovisko mesta Prešov MsÚ Prešov OHAM č. OHAM 6516/2019 zo dňa 02.05.2019; vyjadrenie Okresného úradu Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie č. OU-PO-OSZP3-2019/015963-02 zo dňa 10.07.2018; vyjadrenie Okresného úradu Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie č. OU-PO-OSZP3-2019/015868-02 zo dňa 05.04.2019; stanovisko OR HaZZ v Prešove č. ORHZ-PO2-2019/000327-004 zo dňa 17.04.2019; zápisnica zo schôdzy vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na ul. Tarasa Ševčenka 22, 24, Prešov zo dňa 10.09.2018.

Dňa

23.10.2020 stavebný úrad vydal rozhodnutie č. SÚ/11514/143829/2019/2020-Kč/126, ktorým podľa § 66 stavebného zákona a podľa § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona povolil stavbu „Prešov, Tarasa Ševčenka 22, 24 - Obnova bytového domu“, na pozemku parc. KN-C č. 3498, k. ú. Prešov, pre stavebníkov - vlastníkov bytov a nebytových priestorov Tarasa Ševčenka 22, 24, Prešov v.z. SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov, IČO: 31718523, Volgogradská 88, 080 01 Prešov s odôvodnením, že dokumentácia stavby spĺňa požiadavky určené vyhláškou č. 453/2000 Z. z., že uskutočnením (ani budúcim užívaním) stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania a že stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby.

Stavebný úrad sa námietkami vznesenými účastníkom v konaní zaoberal a v rozhodnutí o nich

rozhodol s odôvodnením.

K postupu stavebného úradu a dôvodom odvolania uvádzame:

Podľa § 119 ods. 3 stavebného zákona, *ak je na konanie príslušná obec ako stavebný úrad a je zároveň navrhovateľom, stavebníkom alebo vlastníkom stavby, alebo žiadateľom o povolenie terénnych úprav, prác alebo zariadení, ktoré sú predmetom konania, krajský stavebný úrad určí, ktorý stavebný úrad vykoná konanie a vydá rozhodnutie.* (V súčasnosti postavenie krajského stavebného úradu zastáva príslušný okresný úrad, odbor výstavby a bytovej politiky).

Účelom citovaného zákonného ustanovenia je predovšetkým vylúčiť stret záujmov obce ako stavebného úradu a obce v postavení navrhovateľa územného konania, stavebníka pri žiadosti o stavebné povolenie a v kolaudačnom konaní, vlastníka stavby v kolaudačnom konaní alebo pri odstraňovaní stavieb, prípadne obce v takom postavení aj v iných konaniach podľa stavebného zákona (konanie o dodatočné povolenie stavby, konanie o zmene užívania stavby, nariadenie zabezpečovacích prác a iné) - uznesenie NS SR sp. zn. 8Sžp/13/2012 zo dňa 23.05.2013. V takých prípadoch je na mieste určiť iný stavebný úrad, pokiaľ je obec stavebníkom alebo vlastníkom stavby, ktorá je predmetom konania.

Odvolací orgán pri preskúvaní napadnutého rozhodnutia a súvisiaceho spisového materiálu zistil, že z výpisu z listu vlastníctva č. 11382, obec Prešov, k. ú. Prešov vyplýva, že mesto Prešov je výlučným vlastníkom bytu č. 3 s veľkosťou spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a príslušenstve 48/576.

V takomto prípade, vlastnícke právo mesta Prešov k bytu založilo zákonný dôvod pre určenie iného stavebného úradu na vykonanie konania a vydanie rozhodnutia v zmysle ustanovenia § 119 ods. 3 stavebného zákona.

V súlade s § 119 ods. 3 stavebného zákona, mesto Prešov ako stavebný úrad malo po doručení žiadosti o vydanie stavebného povolenia na stavbu, ktorej je spoluvlastníkom, vec predložiť príslušnému orgánu na určenie iného stavebného úradu, ktorý konanie vykoná. Neuplatnením uvedeného postupu došlo k situácii, kedy mesto Prešov v konaní vystupuje aj ako správny orgán, aj ako spoluvlastník stavby, ktorej sa predmet konania týka.

Rovnako je potrebné prihliadnuť aj na doslovné znenie ustanovenia § 119 ods. 3 stavebného zákona, ktoré v prípade splnenia uvedených podmienok neukladá obci ako stavebnému úradu možnosť posúdenia, či bude sama konať ako stavebný úrad, alebo vec predloží na určenie iného stavebného úradu, ale priamo jej ukladá obligatórnu povinnosť tak postupovať.

Na základe uvedeného má odvolací orgán za to, že rozhodnutím stavebného úradu č. SÚ/11514/181576/2019-Kč126 zo dňa 12.12.2019, bol porušený zákon, konkrétne ustanovenia § 119 ods. 3 stavebného zákona, § 3 ods. 1 veta prvá veta a § 46 správneho poriadku.

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) *d'alšie osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu,*
- d) *stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba,*
- e) *projektant v časti, ktorá sa týka projektu 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.

Odvolačný orgán pri preskúvaní napadnutého rozhodnutia a súvisiaceho spisového materiálu zistil, že stavebný úrad konal so spoločnosťou REZIDENCIA Sírius, s.r.o. ako s účastníkom konania v preskúvanom stavebnom konaní s poukazom na Zmluvu o nadstavbe, ktorá bola uzavretá medzi spoločnosťou REZIDENCIA Sírius, s.r.o. a vlastníkami bytov bytového domu, a to vzhľadom na existenciu tzv. iného práva k pozemkom podľa vyššie citovaného ust. § 139 ods. 1 stavebného zákona. Zmluva o nadstavbe však nie je súčasťou predloženého spisového materiálu. Predmetná zmluva je pravdepodobne súčasťou administratívneho spisu vzťahujúceho sa na územné konanie vo veci nadstavby, ktoré bolo Ministerstvom dopravy zrušené.

Nevyhnutným je zdôrazniť, že z listinných materiálov predložených odvolaciemu orgánu vyplýva rozpornosť tvrdení vo vzťahu k skutočnosti, či došlo k odstúpeniu/vypovedaniu Zmluvy o nadstavbe vlastníkami bytov bytového domu alebo nie.

Stavebný úrad sa pred vydaním stavebného povolenia mal procesne náležitým spôsobom zaoberať predbežnou otázkou či spoločnosť REZIDENCIA Sírius, s.r.o. má „iné práva k pozemkom a stavbám“, teda či je účastníkom stavebného konania a či s ňou má stavebný úrad v tomto konaní konať. Aj v tomto prípade mal stavebný úrad procesne správnym spôsobom vychádzať zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu opierajúceho sa o listinné dôkazy, z ktorých by jednoznačne vyplývalo zodpovedanie týchto otázok a zabezpečiť ich do administratívneho spisu.

Je potrebné zároveň upozorniť stavebný úrad, že správny orgán je povinný v priebehu celého správneho konania skúmať, ktoré subjekty spĺňajú podmienky pre priznanie postavenia účastníka konania a upresňovať okruh účastníkov konania v súlade s definíciou účastníka konania vymedzenou príslušným ustanovením stavebného zákona.

V novom prejednaní veci je potrebné vymedziť okruh účastníkov stavebného konania podľa § 59 ods. 1 stavebného zákona.

Odvolačný orgán pri preskúvaní napadnutého rozhodnutia a súvisiaceho spisového materiálu zistil, že predložený spisový materiál neobsahuje protest prokurátora č. Pd 34/20/8802-17 zo dňa 10.06.2020 smerujúci proti rozhodnutiu č. SÚ/9208/133951/2020-Kč zo dňa 07.09.2020, ktorým stavebný úrad prerušil stavebné konanie. Nakoľko stavebný úrad posúdil podaný protest ako dôvodný a napadnuté rozhodnutie o prerušení konania zrušil, odvolací orgán považuje na tomto mieste za potrebné upozorniť, že stavebný úrad je povinný viesť administratívny spis v jeho úplnosti, t. j. vrátane všetkých originálov listín týkajúcich sa konania a doručeníek. V prípade neúplnosti spisového materiálu, môže táto zakladať nepreskúmateľnosť správneho konania a vydaného rozhodnutia.

Podľa § 59 ods. 3 zákona o správnom konaní 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.

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 veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Okresný úrad Prešov, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy, zistil v napadnutom rozhodnutí a v konaní, ktoré mu predchádzalo také nedostatky, pre ktoré sa rozhodnutie považuje za nezákonné, preto je potrebné ho zrušiť a vec vrátiť na nové prejednanie a rozhodnutie.

Vzhľadom na zistené nedostatky v prvostupňovom konaní stavebný úrad je povinný sa

vecou opätovne zaoberať a postupovať v súlade so zákonmi a súvisiacimi právnymi predpismi, v danom prípade postupom podľa § 119 ods. 3 stavebného zákona.

Vychádzajúc z takto zisteného stavu veci 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 **konečné** 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 (posledný deň vyvesenia je dňom doručenia) na úradnej tabuli Okresného úradu Prešov, Námestie mieru 3, 080 01 Prešov, zároveň bude zverejnené na webovom sídle Okresného úradu Prešov „Úradná tabuľa“, na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli (cuet.slovensko.sk), na úradnej tabuli mesta Prešov a na webovom sídle mesta Prešov, ak ho má zriadené.

Na vedomie:

1. SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov, Volgogradská 88,08001 Prešov
2. OR HaZZ v Prešove, Požiarnická 1, 080 01 Prešov
3. Krajský pamiatkový úrad Prešov, Hlavná 115, 080 01 Prešov
4. MsÚ Prešov - OHAM, Jarková 24,08001 Prešov
5. Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o ŽP, Námestie mieru 3,08001 Prešov
6. Stavoprojekt, s.r.o., Jarková 31,08001 Prešov
7. Mesto Prešov, stavebný úrad – po nadobudnutí právoplatnosti spolu so spisovým materiálom

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia rozhodnutia Okresného úradu Prešov, odboru výstavby a bytovej politiky č. OU-PO-OVBP2-2021/009219-0043095/2021 zo dňa 04.05.2021.

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

odtlačok pečiatky
a podpis oprávnenej osoby

odtlačok pečiatky
a podpis oprávnenej osoby