



26.6.2024

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Prešov
Oddelenie štátnej stavebnej správy

Číslo rozhodnutia: OU-PO-OVBP2-2024/024652/14462

V Prešove, dňa 10.06.2024

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

ROZHODNUTIE

o odvolaní

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, oddelenie štátnej stavebnej správy, ako orgán štátnej správy príslušný podľa § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov a § 4a písm. a) zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, na základe odvolania Združenia domových samospráv, so sídlom Rovniankova 14, P.O.BOX 218, 851 02 Bratislava (ďalej aj ako „odvolateľ“), preskúmal rozhodnutie mesta Prešov č. SÚ/15462/168577/2023 – Sf/289/2021 zo dňa 20.11.2023 a rozhodol takto:

Podľa § 59 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, **m e n í** výrok rozhodnutia mesta Prešov č. SÚ/15462/168577/2023 – Sf/289/2021 zo dňa 20.11.2023 takto:

Znenie uvedené vo výroku rozhodnutia: „...povoľuje stavba „Rezidencia Pražská“ v rozsahu nasledujúcich stavebných objektov...“

sa mení na znenie: „...povoľuje stavba „Rezidencia Pražská“ **na dobu dočasnú, a to v zmysle doby nájmu podľa Zmluvy o nájme pozemku z 11/2021 a Zmluvy č. 5/2022 o nájme pozemku, účinnej odo dňa 13.04.2022**, v rozsahu nasledujúcich stavebných objektov...“

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 20.11.2023 podľa § 66 stavebného zákona a § 10 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona rozhodnutie č. SÚ/15462/168577/2023 – Sf/289/2021, ktorým povolilo stavbu: „Rezidencia Pražská“ na pozemkoch parc. KN C č. 6507/20, 6558/2, 6558/3, 6558/4, 6558/5, 6558/6, 6558/9, 6558/15, 6558/36, 6558/37, 6581/10, 6616/68, KN E č. 3479/2, k. ú. Prešov, pre stavebníka: EKOFLAT s.r.o., so sídlom Čajakova 25, 831 04 Bratislava (ďalej len ako „stavebník“).

Proti uvedenému rozhodnutiu podal odvolateľ v zákonom stanovenej lehote podľa § 54 ods. 1, 2 správneho poriadku odvolanie, v ktorom uvádza, že predmetná stavba bola predmetom posudzovania vplyvov na životné prostredie zakončeného rozhodnutím zo zisťovacieho konania. Toto rozhodnutie

predstavuje res iudicata (rozhodnutú predbežnú vec) vo vzťahu k vyhodnoteniu verejných záujmov životného prostredia, ktoré sú v zmysle § 40 ods. 1 správneho poriadku pre stavebný úrad záväzné a nesmie si o nich urobiť vlastnú mienku. Stavebný úrad musí materiálne vychádzať zo samotného rozhodnutia zo zisťovacieho konania a procesno-formálne zo záväzného stanoviska o súlade s týmto rozhodnutím podľa § 140b stavebného zákona v spojení s § 38 ods. 4 a 5 zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. Odvolateľ poukazuje na skutočnosť, že sa odvoláva voči viacerým čiastkovým stavebným povoleniam, lebo jeho záujem je na celom projekte, aby bol povolený tak, ako má.

S poukazom na § 140c ods. 2 stavebného zákona namieta, že písomné vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok určených v rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní alebo v záverečnom stanovisku nebolo podkladom napadnutého rozhodnutia a nebolo v ňom ani citované.

S citovaním § 34 ods. 5 správneho poriadku odvolateľ namieta, že vo vzťahu k rozhodnutiu zo zisťovacieho konania a jeho podmienkam to znamená, že stavebný úrad je povinný vyhodnotiť samotné rozhodnutie zo zisťovacieho konania, záväzné stanovisko dotknutého orgánu o plnení rozhodnutia zo zisťovacieho konania, záväzné stanovisko dotknutého orgánu o plnení rozhodnutia zo zisťovacieho konania, vyhodnotenie spôsobu plnenia podmienok rozhodnutia zo zisťovacieho konania a aj vo vzťahu k pripomienkam a námietkam účastníkov konania. V prípade absencie vecnej zhody je stavebný úrad povinný postupovať podľa § 140b ods. 5 stavebného zákona v prvostupňovom konaní a podľa § 140c ods. 6 stavebného zákona v odvolacom konaní.

Odvolateľ ďalej namieta obsah záväzného stanoviska č. OU-PO-OSZP3-2021/0047157-02, resp. č. OU-PO-OSZP3-2021/0047158-02 zo dňa 29.12.2023 s odôvodnením, že tieto sú nepreskúmateľné a nepochopiteľné pre nedostatok dôvodov. Podstata záväzného stanoviska spočíva v tom, čo dotknutý orgán nezistil (nezistil prekážku vydania záväzného stanoviska podľa § 38 ods. 4 zákona EIA), pričom malo spočívať v tom, čo dotknutý orgán zistil (ako je plnené rozhodnutie EIA a jeho podmienky na základe vyhodnotenia podľa § 140c ods. 2 stavebného zákona).

Podľa názoru odvolateľa, takto formulované odôvodnenie sa nedá preskúmať s poukazom na § 32 ods. 1 a § 34 ods. 2 správneho poriadku a § 140c ods. 2 stavebného zákona. Zo záväzného stanoviska nie je zrejmé, čo všetko použil ako podklad alebo dôkaz na vyslovenie záveru, že projektové riešenie stavby pre stavebné konanie je navrhnuté v súlade s popisom navrhovanej činnosti a podmienkami uvedenými v rozhodnutí č. OU-PO-OSZP3-2020/014248-019 zo dňa 02.07.2020 vydanom v zisťovacom konaní. Odvolateľ má za to, že takto formulované záväzné stanovisko predstavuje denegatio iustitiae (odmietnutie spravodlivosti) z dôvodu, že nezisťoval súlad vyhodnotenia plnenia podmienok EIA a jeho podmienkami.

Ďalej namieta, že v danom prípade absentuje poučenie o možnosti podať odvolanie aj osobou, ktorá nebola účastníkom konania podľa § 140c ods. 8 stavebného zákona. Uvádza, že ZDS sa zúčastnilo ako procesu EIA, následne bolo aj súčinné a nápomocné stavebníkovi pri projektovaní. Očakáva, že napadnuté rozhodnutie bude reflektovať jeho záujmy, aj energiu, ktorú vynaložil pri spoluúčasti na projekčnej príprave.

Poukazuje na vyjadrenie VIA IURIS, v zmysle ktorého úrady životného prostredia neefektívne fungujú a uvádza, že ZDS je šikanované za to, že tlačí na odbornosť a transparentnosť, ale aj na zjednodušovanie procesov EIA a povoľovacích konaní bez toho, aby tým bolo dotknuté právo verejnosti na životné prostredie a spolurozhodovanie o ňom.

Odvolateľ následne poukazuje na čl. 6 ods. 5 konsolidovaného znenia Smernice o EIA, ktoré recepciou normou § 66 zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie je súčasťou vnútroštátneho práva a na rozsudok Súdneho dvora EÚ zo dňa 15.10.2009 vo veci C-263/08 a uvádza, že vnútroštátnym prostriedkom v zmysle uvedeného ustanovenia Smernice o EIA nie je len konzultácia v rámci procesov EIA, sú nimi aj vyjadrenia účastníka územného, resp. stavebného konania. Podľa názoru odvolateľa, má právo spolupodieľať sa na rozhodovaní konzultáciami v zmysle vnútroštátneho práva, ktorými sú v stavebnom konaní predovšetkým vyjadrenie účastníka konania, resp. odvolania.

Ďalej poukazujúc na § 15 a § 19 zákona o životnom prostredí namieta, že ak by stavebný úrad dôsledne plnil všetky povinnosti uložené zákonom, medzinárodným právom a právom Európskej únie, nemusel by odvolateľ alebo akýkoľvek iný subjekt verejnosti podávať odvolania. Činnosť odvolateľa je len reakciou na nedostatočnú a nedôslednú prácu stavebných úradov. Tento nesupluje činnosť štátnych orgánov, ale vykonáva neštátnu kontrolu zákonnosti a vecnej správnosti rozhodnutí orgánov verejnej moci, ktorých predmetom je životné prostredie a jeho ochrana, čo je jeho zákonná kompetencia a všeobecne prospešná činnosť. Odvolateľ tak naplňa svoje právo podľa čl. 31 ods. 1 Ústavy SR.

Odvolateľ namieta, že napadnuté rozhodnutie je v rozpore s § 46 správneho poriadku, a to nedôsledným uplatnením § 34 ods. 5 správneho poriadku v tom, že nevyhodnotilo rozhodnutie zo zisťovacieho konania, záväzné stanovisko dotknutého orgánu o plnení rozhodnutia zo zisťovacieho konania a jeho podmienok, vyhodnotenie spôsobu plnenia podmienok rozhodnutia zo zisťovacieho konania, a to aj vo vzťahu k pripomienkam a námietkam účastníkov konania, o čom svedčí absencia voľnej úvahy v odôvodnení napadnutého rozhodnutia. Odvolateľ má za to, že napadnuté rozhodnutie je arbitrárne a svojvoľné pre nedostatok dôvodov a neobsahuje predpísanú náležitosť podľa § 10 ods. 1 písm. e) vyhlášky č. 453/2000 Z. z.

V závere odvolania odvolateľ navrhuje, aby odvolací orgán napadnuté rozhodnutie zrušil a vec vrátil na nové konanie podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku.

Stavebný úrad oznámením č. SÚ/15462/2023 - Sf/289/2021 dňa 12.01.2024 upovedomil účastníkov konania o podanom odvolaní podľa § 56 správneho poriadku a vyzval ich, aby sa k nemu vyjadrili v lehote najneskôr do 7 dní od doručenia tohto oznámenia.

K odvolaniu sa vyjadrením zo dňa 07.02.2024 vyjadril stavebník prostredníctvom splnomocneného zástupcu spol. TRIANGULUM, s.r.o., so sídlom Slovenská 69, Prešov, IČO: 43846556, v ktorom uviedol, že stavebný úrad si o rozhodnutí zo zisťovacieho konania a o stanovisku o súlade s týmto rozhodnutím nerobil svojvoľnú vlastnú mienku, ale predmetné stanoviská vyhodnotil, zapracoval ich už vo vydanom územnom rozhodnutí a na základe podnetu ZDS vykonal autoremedúru územného rozhodnutia, pričom doplnil do osobitných podmienok požadované ustanovenia z rozhodnutia zo zisťovacieho konania. S autoremedúrou ZDS súhlasilo. V stavebných povoleniach stavebný úrad predmetné rozhodnutie EIA i stanovisko o súlade s týmto rozhodnutím citoval v zmysle číslo rozhodnutia, resp. stanoviska. Takéto vysporiadanie sa so stanoviskom je, podľa názoru stavebníka, postačujúce a vyhovujúce.

Ďalej má za to, že stavebný úrad postupoval podľa § 140c ods. 2 stavebného zákona. Listom zo dňa 19.10.2021 vyzval Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie o vydanie stanoviska, či žiadosť na vydanie stavebného povolenia a projektová dokumentácia stavby je v súlade so zákonom č. 24/2006 Z. z. a v súlade s ním vydaným rozhodnutím v zisťovacom konaní pod č. OU-PO-OSZP3-2020/014248-019 zo dňa 02.07.2020. Stavebný úrad k žiadosti v zmysle § 140c stavebného zákona doložil kópiu žiadosti a projektantom spracovaný dokument o zapracovaní požiadaviek EIA do projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie. Orgán EIA vo svojom stanovisku č. OU-PO-OSZP3-2021/0047158-02 zo dňa 29.12.2021 vyhodnocuje uvedené materiály a stavebný úrad v stručnosti z predmetného vyjadrenia cituje v stavebnom povolení len záver. Požiadavka na plné zapracovanie celého vyjadrenia a materiálu predloženého navrhovateľom do stavebného povolenia nie je opodstatnená a nevyplýva zo žiadneho právneho predpisu. Skutočnosti obsiahnuté v napadnutom rozhodnutí sú zrozumiteľné a postačujúce.

Stavebník vo vyjadrení ďalej uvádza, že posúdenie požiadaviek EIA a ich zapracovanie do projektovej dokumentácie vyhodnocuje orgán, ktorý vydal rozhodnutie v zisťovacom konaní. Tento orgán následne vydá vyjadrenie v zmysle § 140c stavebného zákona pre stavebný úrad a tento správny orgán je predmetným vyjadrením viazaný. Stavebný úrad následne postupuje podľa § 140b ods. 5 stavebného zákona len v prípade, ak zistí rozpor medzi stanoviskami dotknutých orgánov

a stanoviskom podľa § 140c stavebného zákona, príp. ak nejaký subjekt namieta – rozporuje uvedené stanovisko.

Ďalej poukazuje na skutočnosť, že zapracovanie vyjadrenia č. OU-PO-OSZP3-2021/0047158-02 zo dňa 29.12.2021 v plnom znení v napadnutom rozhodnutí nie je v zmysle zásad hospodárnosti a účelnosti a dochádza k neustálemu opakovaniu tých istých skutočností v rozhodnutí.

Podľa názoru stavebníka, vyjadrenie č. OU-PO-OSZP3-2021/0047158-02 zo dňa 29.12.2021 je spracované odborne a kvalifikovane, na vysokej odbornej úrovni. To, že stavebný úrad ho v napadnutom rozhodnutí necituje v plnom rozsahu, nemení na kvalite a účelnosti vyjadrenia nič. Zároveň poukazuje na skutočnosť, že v priebehu konania mohol ktokoľvek predmetné vyjadrenie rozporovať a stavebný úrad by následne viedol konanie podľa § 140b ods. 5 stavebného zákona s tým, že odvolateľ nespochybnil správnosť vyjadrenia. Zároveň uvádza, že navrhovateľ a stavebný úrad sú obsahom záväzného stanoviska viazaní a nie je vecou stavebného úradu preskúmať obsah uvedeného stanoviska, a to, akým postupom, aké metódy, aké okolnosti viedli dotknutý orgán k jeho vydaniu, ale úlohou stavebného úradu je zosúladienie tohto stanoviska s ostatnými stanoviskami dotknutých orgánov.

Stavebník ďalej uvádza, že skutočnosť, že stavebný úrad necituje presné znenie § 140c ods. 8 stavebného zákona, práve rozširuje možnosť kohokoľvek, kto nesúhlasí s napadnutým rozhodnutím, podať voči nemu odvolanie. Nakoľko toto bolo doručované verejnou vyhláškou, nikdy nebol stanovený presný okruh účastníkov konania.

Stavebník súčasne poukazuje na skutočnosť, že odvolateľ, ako účastník konania, v konaní nereagoval, ale až po vydaní rozhodnutia sa dovoľáva svojich práv. Podľa jeho názoru, odvolanie je podané účelovo s tým, že odvolateľ napáda len proces a činnosť úradov, ale výrok napadnutého rozhodnutia nespochybňuje.

Podľa jeho názoru, keby odvolateľ preštudoval vydané rozhodnutia a oboznámil sa s odôvodnením rozhodnutia v súbehu s uloženými podmienkami dotknutých orgánov, zistil by, že stavebný úrad sa vecou zaoberal do detailov, skutkový stav bol zistený presne, námietky účastníkov konania neboli vznesené. Stavebný úrad vytvoril jednotný dokument, z ktorého je aj bežnému občanovi zrejmé, čo sa povoľuje, v akom rozsahu a aké podmienky má stavebník splniť. Odvolateľ sa dopúšťa zneužívania práva, šikanózne, v rozpore s dobrými mravmi a jeho cieľom je zdržovanie procesných úkonov a oddaľovanie výstavby.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, predložil ho spolu so spisovým materiálom a výsledkami doplneného konania Okresnému úradu Prešov, odboru výstavby a bytovej politiky, oddeleniu štátnej stavebnej správy, ako príslušnému odvolaciemu orgánu a právnenému predchodcovi Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Prešov (ďalej len „odvolací orgán“), podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku.

Odvolací orgán preskúmal napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu podľa ustanovení § 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:

Stavebník podal na stavebný úrad dňa 30.12.2020 žiadosť o stavebné povolenie pre stavbu: „Rezidencia Pražská“, na pozemkoch parc. KN C č. 6558/2, 6558/3, 6558/4, 6558/5, 6558/6, 6558/7, 6558/8, 6558/9, 6558/10, 6558/11, 6558/11, 6558/12, 6558/15, 6558/28, 6507/10, 6507/20, 6507/21, 6507/22, 6507/23, 6581/2, 6581/10, 6581/31, 6616/68, 9487/4, 9513/5, 9513/13, 9513/14, 9513/19, 9513/20, 9513/21, 9513/22, 9513/24, 9513/47, parc. KN E č. 3033/1, 3033/2, 3033/3, 3479/2, 3479/3, k. ú. Prešov.

Stavebný úrad výzvou č. SÚ/14213/2021 – Sf/289 zo dňa 18.02.2021 vyzval podľa § 60 ods. 1 stavebného zákona stavebníka, aby predloženú žiadosť doplnil o náležitosti v zmysle vyhlášky MŽP

SR č. 453/2000 Z. z., a to o právoplatné rozhodnutie o umiestnení uvedenej stavby a ďalšie podklady, ktoré v predmetnej výzve špecifikoval.

Stavebný úrad súčasne podľa § 29 ods. 1 správneho poriadku prerušil konanie a upozornil stavebníka, že ak žiadosť požadovaným spôsobom nedoplní, stavebný úrad podľa § 60 ods. 2 stavebného konania stavebné konanie zastaví.

Prílohou predloženého spisového materiálu stavebného úradu je rozhodnutie Okresného úradu Prešov, odboru starostlivosti o životné prostredie č. OU-PO-OSZP3-2020/014248-019 zo dňa 02.07.2020; vyjadrenie mesta Prešov, odboru územného rozvoja, architektúry a výstavby č. OÚRAaV/16913/2021 zo dňa 01.02.2022 k predloženej projektovej dokumentácii; stanovisko mesta Prešov, odboru územného rozvoja, architektúry a výstavby č. OÚRAaV/15447/2021 zo dňa 03.01.2022 k žiadosti o dlhodobý prenájom pozemkov; záväzné stanovisko mesta Prešov, odboru životného prostredia a dopravnej infraštruktúry č. OŽPaDI – 14956/2021 zo dňa 08.11.2021; stanovisko mesta Prešov, odboru financií a mestského majetku č. OFaMM/542/2021 zo dňa 23.11.2021; záväzné stanovisko Okresného úradu Prešov, odboru cestnej dopravy a pozemných komunikácií č. OU-PO-OCDPK-2021/012177-03 zo dňa 30.03.2021; vyjadrenie Slovenskej správy ciest č. SSC/8747/2021/6371/10453 zo dňa 09.04.2021; stanovisko Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Prešove č. ORHZ-PO-2021/000496-006 zo dňa 09.07.2021; vyjadrenie Okresného úradu Prešov, odboru starostlivosti o životné prostredie č. OU-PO-OSZP3-2022/045339-002 zo dňa 20.09.2022; zmluva o nájme pozemku z 11/2021; vyjadrenie Okresného úradu Prešov, odboru starostlivosti o životné prostredie č. OU-PO-OSZP3-2021/047584-02 zo dňa 03.12.2021; stanovisko Okresného úradu Prešov, pozemkového a lesného odboru č. OU-PO-PLO1-2022/017339-002 zo dňa 02.03.2022; rozhodnutie Okresného úradu Prešov, pozemkového a lesného odboru č. OU-PO-PLO1-2022/017347-002 zo dňa 02.03.2022; vyjadrenie Východoslovenskej distribučnej, a. s. č. 27379/2022 zo dňa 19.11.2022; vyjadrenie Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a. s. č. 109556/2021/O zo dňa 13.10.2021; stanovisko Slovenského vodohospodárskeho podniku, š. p. č. CS SVP OZ KE 4975/2022/2 zo dňa 15.11.2022; stanovisko Dopravného podniku mesta Prešov, a. s. č. 1754/2022 zo dňa 28.11.2022; vyjadrenie IL PREŠOV s.r.o. č. 134/11/2022/KG zo dňa 25.11.2022; odborné stanovisko E.I.C. Engineering inspection company s.r.o. č. S2021/00834/EIC IO/STA zo dňa 22.04.2021; vyjadrenie Technických služieb mesta Prešov č. 1102/2021 zo dňa 18.08.2021; Zmluva o nájme pozemku č. 5/2022 zo dňa 04.04.2022; Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena č. 87/2021 z 12/2021; projektová dokumentácia stavby „Rezidencia Pražská“ pre stavebné konanie z 12/2020; kópia právoplatného rozhodnutia stavebného úradu č. SÚ/1800/104216/2021 – Sf/32 zo dňa 07.06.2021 o umiestnení stavby „Rezidencia Pražská“ a rozhodnutie č. SÚ1800/122796/2021 – Sf/32 zo dňa 17.08.2021.

Po doplnení žiadosti o vydanie stavebného povolenia stavebný úrad následne oznámením č. SÚ/14213/138724/2021 – Sf/289 zo dňa 19.10.2021 oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona začatie stavebného konania pre stavbu: „Rezidencia Pražská“ a súčasne nariadil ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 23.11.2021.

Stavebný úrad súčasne umožnil účastníkom konania nahliadnuť do podkladov rozhodnutia pred dňom ústneho pojednávania; podľa § 33 ods. 2 správneho poriadku im umožnil, aby sa pred vydaním rozhodnutia vyjadrili k jeho podkladu a k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhli jeho doplnenie a uplatnili svoje námietky a stanoviská najneskôr pri ústnom pojednávaní s upozornením, že inak sa na ne neprihliadne. Ak dotknutý orgán neoznámí v určenej alebo predĺženej lehote svoje stanovisko k povoľovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

Stavebný úrad žiadosťou č. SÚ/14213/138815/2021 – Sf/289 zo dňa 19.10.2021 podľa § 140c ods. 2 stavebného zákona požiadal Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie,

o vydanie záväzného stanoviska, či predložená žiadosť na vydanie stavebného povolenia a projektová dokumentácia stavby je v súlade so zákonom č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a v súlade s rozhodnutím č. OU-PO-OSZP3-2020/014248-019 zo dňa 02.07.2020 vydaným v zisťovacom konaní.

Z ústneho pojednávania uskutočneného dňa 23.11.2021 spísal stavebný úrad zápisnicu, v ktorej uviedol, že prerušuje stavebné konanie z dôvodu preukázania iného vzťahu k pozemkom, na ktorých sa stavba povoľuje v zmysle § 139 ods. 1 stavebného zákona; z dôvodu doplnenia záväzného vyjadrenia orgánu EIA v zmysle § 140c stavebného zákona a z dôvodu potreby vydania stavebného povolenia špeciálnym stavebným úradom pre dopravné stavby.

Prílohou zápisnice je vyjadrenie Slovenskej správy ciest č. SSC/8747/2021/6371/10453 zo dňa 09.04.2021.

Stavebný úrad rozhodnutím č. SÚ/14213/2021 – Sf/289 zo dňa 12.01.2022 podľa § 29 ods. správneho poriadku prerušil stavebné konanie vo veci stavby „Rezidencia Pražská“ do doby vyriešenia predbežnej otázky vlastníctva – správy pozemkov prac. KN C č. 6507/10, 9513/5, 9513/13, 9513/14, 9513/19, 9513/20, 9513/21, 9513/22, 9513/24, 9513/47, parc. KN E č. 9487/4, k. ú. Prešov a stavebníka vyzval, aby v určenej 30-dňovej lehote predložil iný vzťah k pozemkom v zmysle § 139 ods. 1 stavebného zákona.

Dňa 13.01.2022 boli stavebnému úradu predložené záväzné stanoviská Okresného úradu Prešov, odboru starostlivosti o životné prostredie č. OU-PO-OSZP3-2021/0047157-02 zo dňa 29.12.2021 a č. OU-PO-OSZP3-2021/0047158-02 zo dňa 29.12.2021, vydané podľa § 38 ods. 4 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

Dňa 02.10.2023 stavebník požiadal stavebný úrad o pokračovanie v stavebnom konaní a zároveň mu predložil list Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a. s. č. 70601/2023/O zo dňa 05.06.2023, vyjadrenie Slovenskej správy ciest č. SSC/14096/2023/1110/9813 zo dňa 20.04.2023; list mesta Prešov, odboru majetku č. OM/8754/2023 zo dňa 07.09.2023.

Stavebný úrad následne oznámením č. SÚ/15462/175580/2023 – Sf/289/2021 zo dňa 03.10.2023 oboznámil účastníkov konania podľa § 33 ods. 2 správneho poriadku s doplnenými podkladmi v konaní, umožnil im, aby sa pred vydaním rozhodnutia vyjadrili k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhli jeho doplnenie. Súčasne im umožnil uplatniť svoje námietky najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia uvedeného oznámenia s upozornením, že na neskôr podané námietky sa neprihliadne. Do podkladov rozhodnutia mohli účastníci konania nahliadnuť na stavebnom úrade.

Stavebný úrad následne vydal dňa 20.11.2023 rozhodnutie č. SÚ/15462/168577/2023 – Sf/289/2021, ktorým § 66 stavebného zákona § 10 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, povolil stavbu: „Rezidencia Pražská“ na pozemkoch parc. KN C č. 6507/20, 6558/2, 6558/3, 6558/4, 6558/5, 6558/6, 6558/9, 6558/15, 6558/36, 6558/37, 6581/10, 6616/68, KN E č. 3479/2, k. ú. Prešov s odôvodnením, že stavba spĺňa kritériá všeobecných požiadaviek na výstavbu, podmienky z hľadiska hygienického, požiarneho, bezpečnostného, dopravného a ochrany prírody s poukazom na kladné stanoviská, odborné vyjadrenia a súhlasy dotknutých orgánov.

K postupu stavebného úradu a námietkam odvolateľ a odvolací orgán uvádza:

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

Podľa § 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. Stavebník významnej investície, diaľnice, rýchlostnej cesty alebo železničnej dráhy preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 pred vydaním stavebného povolenia. To neplatí, ak tieto skutočnosti preukázal v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene.*

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.*

Stavebník predloží na stavebný úrad žiadosť o stavebné povolenie v stavebnom konaní spolu s dokladmi a predpísanou dokumentáciou. Obsah žiadosti o stavebné povolenie je obligatórne určený v ustanovení § 8 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

V danom prípade podal stavebník dňa 30.12.2020 na stavebný úrad žiadosť o stavebné povolenie na stavbu „Rezidencia Pražská“ spolu s dokladmi a predpísanou dokumentáciou tak, ako mu to ukladá § 58 ods. 1 stavebného zákona. Dňom podania predmetnej žiadosti začalo stavebné konanie.

Žiadosťou zo dňa 29.09.2023 stavebník požiadal stavebný úrad o pokračovanie v stavebnom konaní s tým, že súčasne upravil podanú žiadosť o vydanie stavebného povolenia zo dňa 30.12.2020 vo vzťahu k stavebným objektom v nasledovnom rozsahu: SO 01 – Polyfunkčný dom I., SO 02 – Polyfunkčný dom II., SO 03 – Polyfunkčný dom III., SO 04 – Polyfunkčný dom IV., SO 05 Bytový dom I. na pozemkoch parc. KN C č. 6558/2, 6558/4, 6558/15, 6558/36, k. ú. Prešov; SO 07 – Trafostanice I., II., III. na pozemkoch parc. KN C č. 6507/20, 6558/3, 6558/5, 6558/6, 6558/7, 6558/9, 6558/36, 6558/37, k. ú. Prešov; SO 08 – Káblové NN rozvody + EOZ na pozemkoch parc. KN C č. 6558/2, 6558/4, 6558/15, 6558/36, k. ú. Prešov; SO 10 – Plynová prípojka v rozsahu vetiev 5-1, 5-2, 5-3 na pozemkoch parc. KN C č. 6616/68, 6581/10, 6558/2, 6558/4, 6558/15, 6558/36, 6558/37, 9483/9, parc. KN E č. 3479/2, k. ú. Prešov; SO-11.01 – Vodovodné prípojky k objektom na pozemkoch parc. KN C č. 6558/2, 6558/4, 6558/15, 6558/36, k. ú. Prešov; SO 15 – Vnútroareálové osvetlenie / Osvetlenie prechodov pre chodcov na pozemkoch parc. KN C č. 6558/2, 6558/4, 6558/15, 6558/36, 9483/9, parc. KN E č. 3479/2, k. ú. Prešov; SO 16 – Sadové úpravy / Mobiliár (vrátane náhradnej výsadby) na pozemkoch parc. KN C č. 6507/20, 6558/2, 6558/4, 6558/6, 6558/7, 6558/9, 6558/15, 6558/36, 9483/9, parc. KN E č. 3479/2, k. ú. Prešov.

Iné právo k stavbou dotknutým pozemkom stavebník preukázal v stavebnom konaní v zmysle § 139 ods. 1 stavebného zákona, a to zmluvou o nájme pozemku z 11/2021, zmluvou o uzavretí budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena č. 87/2021 z 12/2021, zmluvou č. 5/2022 o nájme pozemku účinnú odo dňa 13.04.2022 a vecným bremenom vyplývajúcom z listu vlastníctva č. 13676, k. ú. Prešov.

Pokiaľ ide o povinnosť stavebníka preukázať vlastníctvo k pozemku alebo stavbe alebo „iné právo“ oprávňujúce ho stavať, odvolací orgán uvádza, že pojem „iné právo“ pre účely stavebného zákona 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 a takisto musí obsahovať dobu trvania nájmu. V takomto prípade stavbu možno povoliť vždy len na dobu určitú.

Nakoľko v danom prípade predložil stavebník vyššie uvedené nájomné zmluvy, napadnutým rozhodnutím bol stavebný úrad oprávnený povoliť požadovanú stavbu len na dobu určitú. Stavebným povolením však stavebný úrad povolil stavbu „Rezidencia Pražská“ bez časového obmedzenia, čo stavebný zákon v takomto prípade nepripúšťa.

Odvolačný orgán uvedenú vadu odstránil v tomto odvolacom konaní, a to zmenou výroku napadnutého rozhodnutia podľa § 59 ods. 2 správneho poriadku, s poukazom na skutočnosť, že táto vada napadnutého rozhodnutia nespôsobuje jeho nezákonnosť, nemá v danom prípade vplyv na merito rozhodovanej veci vo vzťahu k povoleniu stavby, nezakladá dôvod na zrušenie napadnutého rozhodnutia a vrátenie veci stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie.

V tejto súvislosti odvolací orgán zároveň s poukazom na usmernenie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 2009-13455/31731-2:530/Ka zo dňa 24.06.2009 uvádza, že podmienka obmedzenia doby trvania stavby sa následne prenesie aj do kolaudačného rozhodnutia, ktorým stavebný úrad povolí užívanie stavby na určený účel a určí podmienky užívania stavby. Jednou z podmienok užívania stavby preto môže byť aj obmedzenie doby užívania na určitú dobu v závislosti od okolností, podmieňujúcich obmedzenie doby užívania stavby na dobu dočasnú (v súlade so stavebným povolením).

V prípade predĺženia doby nájmu pozemkov novou nájomnou zmluvou uzatvorenou medzi zmluvnými stranami pred uplynutím doby nájmu, a teda aj pred uplynutím času trvania stavby obmedzeného v stavebnom povolení, možno na základe žiadosti nájomcu pozemku, ktorý je vlastníkom stavby, konať a rozhodnúť o povolení predĺženia doby trvania stavby (v prípade rozostavanej stavby je potrebné konať v zmysle § 68 stavebného zákona a v prípade skolaudovanej stavby v zmysle § 85 stavebného zákona).

Stavebné povolenie a kolaudačné rozhodnutie vydané s obmedzením doby trvania stavby a rozhodnutie o predĺžení doby trvania stavby sú platné súčasne.

V prípade, ak vlastník stavby nepožiada pred uplynutím času trvania stavby obmedzeného v stavebnom povolení o predĺženie doby trvania stavby, uplynutím doby dočasnosti uvedenej v stavebnom povolení (ak nebola právoplatne predĺžená) sa stavba stáva nepovolenou.

V prípade, že vlastník stavby požiada o predĺženie lehoty trvania stavby určenej v stavebnom povolení až po jej uplynutí, je potrebné konať o stavbe podľa § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona v spojení s § 88a tohto zákona.

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.*

Stavebný úrad je povinný vykonať oznámenie o začatí konania a zároveň určuje lehotu, do ktorej môžu účastníci konania a dotknuté orgány uplatňovať svoje pripomienky. Ide o koncentračnú zásadu konania, ktorá znamená, že námietkami, ktoré si účastník konania neuplatnil v prvostupňovom konaní bez zavinenia stavebného úradu, sa správny orgán nezaoberá.

Stavebný úrad splnil svoju zákonnú povinnosť a oznámením č. SÚ/14213/138724/2021 – Sf/289 zo dňa 19.10.2021 oznámil začatie stavebného konania vo veci stavby „Rezidencia Pražská“, v ktorom účastníkov konania upozornil na koncentračnú zásadu tohto konania. Stavebný úrad zároveň nariadil ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 23.11.2021, z uskutočnenia ktorého spísal zápisnicu.

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

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

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

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

V danom prípade k povoľovanej stavbe vydali záväzné stanoviská, príp. vyjadrenia nasledovné dotknuté orgány, príp. právnické osoby: Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie; mesto Prešov, odbor územného rozvoja, architektúry a výstavby; mesto Prešov, odbor životného prostredia a dopravnej infraštruktúry; mesto Prešov, odbor financií a mestského majetku; Okresný úrad Prešov, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií; Slovenská správa ciest; Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Prešove; Okresný úrad Prešov, pozemkový a lesný odbor; Východoslovenská distribučná, a. s.; Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a. s.; Slovenský vodohospodársky podnik, š. p.; Dopravný podnik mesta Prešov, a. s.; IL PREŠOV s.r.o.; E.I.C. Engineering inspection company s. r. o.; Technické služby mesta Prešov.

Nakoľko v predmetnom stavebnom konaní neboli záväzné stanoviská dotknutých orgánov záporné, ani protichodné, stavebný úrad nemal dôvod nepovolit' stavbu „Rezidencia Pražská“ na stavbou dotknutých pozemkoch v k. ú. Prešov.

Podľa § 140b ods. 6 stavebného zákona, *ak odvolanie proti rozhodnutiu podľa tohto zákona smeruje proti obsahu záväzného stanoviska, odvolací orgán konanie preruší najviac na 30 dní a v odôvodnených prípadoch najviac na 60 dní a vyžiada si stanovisko k obsahu odvolania od dotknutého orgánu príslušného na vydanie záväzného stanoviska. Odvolanie spolu so stanoviskom dotknutého orgánu k obsahu odvolania predloží stavebný úrad orgánu, ktorý je nadriadeným orgánom dotknutého orgánu a vyžiada si od neho potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska. Počas prerušenia konania neplynú lehoty na rozhodnutie o odvolaní.*

So záväzným stanoviskom dotknutého orgánu musí stavebný úrad v konaní nakladať ako s právoplatným správnym rozhodnutím, čiže jeho obsah je preňho záväzný. Uvedené ustanovenie § 140b ods. 6 stavebného zákona (citované znenie platné v danom prípade v čase prerušenia odvolacieho konania) rieši situáciu na úrovni odvolacieho konania, ak odvolanie smeruje proti

podmienke alebo požiadavke dotknutého orgánu určenej v napadnutom rozhodnutí, ktorú musel stavebný úrad akceptovať a prevziať do svojho rozhodnutia (do územného rozhodnutia alebo do stavebného povolenia). Zmysel tohto ustanovenia je v tom, že ani odvolací orgán nemôže voľne nakladať s obsahom záväzného stanoviska dotknutého orgánu, a preto sa upravuje postup riešenia rozporu v prípade, ak odvolanie proti meritórnemu rozhodnutiu podľa tohto zákona smeruje proti obsahu záväzného stanoviska.

V danom prípade odvolateľ, v zmysle obsahu podaného odvolania, rozporoval obsah záväzných stanovísk Okresného úradu Prešov, odboru starostlivosti o životné prostredie, oddeleniu ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia č. OU-PO-OSZP3-2021/0047157-02 zo dňa 29.12.2021 a č. OU-PO-OSZP3-2021/0047158-02 zo dňa 29.12.2021.

V zmysle ust. § 140b ods. 6 stavebného zákona, odvolací orgán listom č. OU-PO-OVBP2-2024/024652/05543 zo dňa 15.04.2024 požiadal Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia o stanovisko k obsahu odvolania odvolateľa a zároveň rozhodnutím č. OU-PO-OVBP2-2024/024652/05545 zo dňa 15.04.2024 prerušil odvolacie konanie podľa § 29 ods. 1 správneho poriadku.

Následne Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia v stanovisku č. OU-PO-OSZP3-2024/036110-002 zo dňa 02.05.2024 uviedol, že trvá na napadnutých záväzných stanoviskách s podrobným odôvodnením najmä, že návrh na začatie stavebného konania pre stavbu „Rezidencia Pražská“ je z koncepcného hľadiska v súlade so zákonom EIA, rozhodnutím zo zisťovacieho konania č. OU-PO-OSZP3-2020/014248-019 zo dňa 02.07.2020 a s jeho požiadavkami vo vzťahu k navrhovanej činnosti, ktoré bolo potrebné zohľadniť v procese konania na vydanie stavebného povolenia podľa osobitných predpisov.

Následne odvolací orgán listom č. OU-PO-OVPB2-2024/024652/10747 zo dňa 16.05.2024 požiadal Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia kraja, ako nadriadený orgán dotknutého orgánu, o potvrdenie alebo zmenu rozporovaných záväzných stanovísk Okresného úradu Prešov, odboru starostlivosti o životné prostredie, oddelenia ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia.

Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia kraja listom č. OU-PO-OSZP1-2024/042245-002 zo dňa 24.05.2024 uviedol, že potvrdzuje záväznú stanoviská Okresného úradu Prešov, odboru starostlivosti o životné prostredie, oddelenia ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia č. OU-PO-OSZP3-2021/0047157-02 zo dňa 29.12.2021 a č. OU-PO-OSZP3-2021/0047158-02 zo dňa 29.12.2021.

S poukazom na skutočnosť, že stanoviská dotknutého orgánu, boli potvrdené, námietky odvolateľa vo vzťahu k nim nemajú svoje opodstatnenie a nie sú dôvodom na zrušenie napadnutého rozhodnutia.

S obsahmi uvedených písomností odvolací orgán neupovedomoval účastníkov konania v zmysle § 33 ods. 2 správneho poriadku z dôvodu, že ich obsah nie je možné ďalej v konaní napadnúť v zmysle § 140b stavebného zákona a zároveň z dôvodu hospodárnosti konania (§ 3 ods. 4 správneho poriadku), ktorá vyjadruje požiadavku, aby správny orgán použil v konaní také prostriedky, ktoré sú jednoduché, účinné, nezvyšujú zbytočne náklady konania a vedú k zákonnému rozhodnutiu.

Uvedené je vysporiadaním sa s námietkou odvolateľa vo vzťahu k napadnutým záväzným stanoviskám Okresného úradu Prešov, odboru starostlivosti o životné prostredie č. OU-PO-OSZP3-2021/0047157-02 zo dňa 29.12.2021 a č. OU-PO-OSZP3-2021/0047158-02 zo dňa 29.12.2021.

Podľa § 66 ods. 1 stavebného zákona, *v stavebnom povolení určí stavebný úrad záväznú podmienku uskutočnenia a užívania stavby a rozhodne o námietkach účastníkov konania. Stavebný úrad zabezpečí určenými podmienkami najmä ochranu záujmov spoločnosti pri výstavbe a pri užívaní*

stavby, komplexnosť stavby, dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, prípadne iných predpisov a technických noriem a dodržanie požiadaviek určených dotknutými orgánmi, predovšetkým vylúčenie alebo obmedzenie negatívnych účinkov stavby a jej užívania na životné prostredie.

Stavebný úrad následne po posúdení podanej žiadosti z hľadísk uvedených v § 62 a § 63 stavebného zákona, vydal rozhodnutie, ktorým povolil stavbu „Rezidencia Pražská“ s tým, že v predmetnom rozhodnutí určil podmienky pre umiestnenie a uskutočnenie stavby.

Podľa § 140c ods. 8 stavebného zákona, *proti územnému rozhodnutiu o umiestnení stavby, územnému rozhodnutiu o využití územia, stavebnému povoleniu a kolaudačnému rozhodnutiu vydanému v spojenom konaní podľa § 81 ods. 4, ktorému predchádzalo konanie podľa osobitného predpisu, má právo podať odvolanie aj ten, kto nebol účastníkom konania, ale len v rozsahu, v akom sa namieta nesúladiť povolenia s obsahom rozhodnutia podľa osobitného predpisu.*

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

Podľa § 54 ods. 3 správneho poriadku, *pokiaľ účastník konania v dôsledku nesprávneho poučenia alebo pre to, že nebol poučený vôbec, podal opravný prostriedok po lehote, predpokladá sa, že ho podal včas, ak tak urobil najneskôr do 3 mesiacov odo dňa oznámenia rozhodnutia.*

K námietke odvolateľa o nesprávnom poučení vo vzťahu k ust. § 140c ods. 8 stavebného zákona, odvolací orgán uvádza, že s cieľom predchádzať možnému poškodeniu účastníka konania v dôsledku nesprávneho alebo neúplného poučenia, zákon ustanovuje trojmesačnú lehotu, v ktorej účastník môže odvolanie podať.

Za nesprávne sa považuje aj rozhodnutie, v ktorom chýba niektorá zložka poučenia (napr. aj vo vzťahu k ust. § 140c ods. 8 stavebného zákona), alebo ak rozhodnutie neobsahuje poučenie vôbec.

Uvedená trojmesačná lehota je zákonnou lehotou, ktorú nemožno predĺžiť ani skrátiť. Podanie odvolania po tejto lehote sa považuje za zmeškanie lehoty. Správny poriadok nevyklučuje možnosť odpustenia zmeškanej lehoty za podmienok ustanovených v § 28 správneho poriadku.

Vzhľadom na skutočnosť, že správny poriadok zhojuje vadu nesprávneho poučenia rozhodnutia určením 3-mesačnej lehoty odo dňa oznámenia meritórneho rozhodnutia, námietka odvolateľa nemá v danom prípade svoje opodstatnenie a nezakladá dôvod na zrušenie napadnutého rozhodnutia.

Podľa § 140c ods. 2 stavebného zákona, *ak ide o také využívanie územia, stavbu alebo ich zmenu, ku ktorým vydal príslušný orgán podľa osobitného predpisu záverečné stanovisko alebo rozhodnutie vydané v zisťovacom konaní podľa osobitného predpisu, stavebný úrad zašle príslušnému orgánu elektronicky alebo písomne návrh na začatie územného konania, stavebného konania alebo kolaudačného konania, ktorý obsahuje písomné vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok, určených v rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní alebo v záverečnom stanovisku, projektovú dokumentáciu, ak je súčasťou návrhu na začatie konania, spoločne s oznámením o začatí územného konania, stavebného konania alebo kolaudačného konania. Písomné vyhodnotenie pripomienok zabezpečuje ten, z podnetu ktorého sa začalo niektoré z konaní uvedených v prvej vete.*

K námietke, že stavebný úrad nepostupoval v zmysle uvedeného ustanovenia stavebného zákona, odvolací orgán uvádza, že z predloženého spisového materiálu stavebného úradu je zrejmé, že navrhovaný zámer „Rezidencia Pražská“ podliehal zisťovaciemu konaniu, ktoré vykonal Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia (ďalej len ako „okresný úrad“) podľa § 29 podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. Výsledkom tohto zisťovacieho konania je rozhodnutie zo zisťovacieho konania č. OU-PO-OSZP3-2020/014248-019 zo dňa 02.07.2020, v zmysle ktorého sa navrhovaná činnosť nebude posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z. a pre uvedenú činnosť je možné

požiadať o povolenie podľa osobitných predpisov s odôvodnením najmä, že uvedená činnosť nespôsobí vážny alebo podstatný vplyv na jednotlivé zložky životného prostredia v dotknutom území.

V uvedenom rozhodnutí okresný úrad určil navrhovateľovi podmienky zmiernujúce vplyv navrhovanej činnosti na životné prostredie. Tieto boli stavebným úradom zapracované v územnom rozhodnutí o umiestnení stavby „Rezidencia Pražská“ č. SÚ/1800/104216/2021 – Sf/32 zo dňa 07.06.2021 v spojení s rozhodnutím č. SÚ/1800/122796/2021 – Sf/32 zo dňa 17.08.2021, ktoré je neoddeliteľnou súčasťou územného rozhodnutia č. SÚ/1800/104216/2021 – Sf/32 zo dňa 07.06.2021.

Stavebný úrad žiadosťou č. SÚ/14213/138815/2021 – Sf/289 zo dňa 19.10.2021 požiadal v zmysle § 140c ods. 2 stavebného zákona okresný úrad o vydanie záväzného stanoviska, či predložená žiadosť o vydanie stavebného povolenia a projektová dokumentácia stavby je v súlade s osobitným predpisom – zákonom č. 24/2006 Z. z. a v súlade s rozhodnutím zo zisťovacieho konania č. OU-PO-OSZP3-2020/014248-019 zo dňa 02.07.2020.

Okresný úrad následne v záväznom stanovisku č. OU-PO-OSZP3-2021/0047158-02 zo dňa 29.12.2021 uviedol, že návrh na začatie stavebného konania pre stavbu „Rezidencia Pražská“ je v súlade so zákonom o posudzovaní vplyvov, rozhodnutím zo zisťovacieho konania a s jeho požiadavkami vo vzťahu k navrhovanej činnosti.

Aj keď nie je zo žiadosti stavebného úradu č. SÚ/14213/138815/2021 – Sf/289 zo dňa 19.10.2021 a z oznámenia o začatí stavebného konania č. SÚ/14213/138724/2021 – Sf/289 zo dňa 19.10.2021 jednoznačné, či bolo okresnému úradu predložené písomné vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok určených v rozhodnutí okresného úradu č. OU-PO-OSZP3-2020/014248-019 zo dňa 02.07.2020, zo záväzného stanoviska okresného úradu č. OU-PO-OSZP3-2021/0047158-02 zo dňa 29.12.2021 vyplýva, že cit. „Spolu s oznámením o začatí stavebného konania bolo OÚ Prešov zaslané – písomné vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok, určených v rozhodnutí vydanom Okresným úradom Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia č. OU-PO-OSZP3-2020/014248-019 zo dňa 02.07.2020...“.

V tejto súvislosti odvolací orgán zároveň uvádza, že okresný úrad, ako príslušný orgán podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, je oprávnený vyžiadať si vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok určených v rozhodnutí zo zisťovacieho konania v prípade, ak by mu toto nebolo predložené v zmysle § 140c ods. 2 stavebného zákona.

Ďalej je potrebné uviesť, že stavebný úrad postupuje podľa § 140b ods. 5 stavebného zákona len v prípade, len ak námietky účastníkov konania vznesené v prvostupňovom konaní vedenom stavebným úradom smerujú proti obsahu záväzného stanoviska dotknutého orgánu. V danom prípade námietky účastníkov neboli v stavebnom konaní uplatnené, preto stavebný úrad nemal dôvod na postup podľa uvedeného ustanovenia stavebného zákona.

Vychádzajúc z uvedeného, námietky odvolateľa vo vzťahu k ust. § 140c ods. 2 stavebného zákona odvolací orgán v tomto odvolacom konaní vyhodnotil ako neopodstatnené a nemajúce oporu v zákone.

Podľa § 10 ods. 1 písm. e) vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, *stavebné povolenie obsahuje okrem všeobecných náležitostí ďalšie podmienky, ktorými sa zabezpečí ochrana verejných záujmov a právom chránené záujmy účastníkov konania.*

K námietke odvolateľa, že napadnuté rozhodnutie neobsahuje predpísanú náležitosť podľa § 10 ods. 1 písm. e) vyhlášky č. 453/2000 Z. z., odvolací orgán uvádza, že pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia a s ním súvisiaceho spisového materiálu zistil, že stavebný úrad zapracoval do výroku meritórneho rozhodnutia podmienky zo záväzných stanovísk jednotlivých dotknutých orgánov, a to ako podmienky pre umiestnenie a uskutočnenie stavby, ako aj osobitné podmienky.

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.*

Napadnuté rozhodnutie vychádza zo spoľahlivo zisteného stavu veci, bolo vydané v súlade so zákonom a vydal ho orgán na to príslušný.


Odvolačný orgán po oboznámení sa s obsahom spisového materiálu a s postupom stavebného úradu pri vydávaní napadnutého rozhodnutia nezistil v napadnutom rozhodnutí, ani v konaní, ktoré mu predchádzalo také nedostatky, pre ktoré by sa rozhodnutie muselo považovať za nesprávne a muselo byť preto zmenené alebo zrušené. Stavebný úrad postupoval v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku.

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 **konečné** a nie je možné proti nemu podať odvolanie. V zmysle § 6 ods. 1 v spojení s § 177 a nasl. zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok, rozhodnutie je preskúmateľné súdom.




JUDr. Elena Kahancová
riaditeľka

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

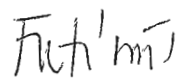
11-06-2024

10. 06. 2024

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

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

Pečiatka podpis: 

Pečiatka, podpis:

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu
Slovenskej republiky
Regionálny úrad pre územné plánovanie
a výstavbu Prešov
Kúpeľná 6663/6, 080 01 Prešov

-2-

Na vedomie:

01. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Prešove, Požiarnická 1, 080 01 Prešov
02. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Hollého 5, 080 01 Prešov
03. Ministerstvo obrany SR, Agentúra správy majetku, odbor výstavby a rutínnej štandardnej údržby, Komenského 39/A, 040 01 Košice
04. Ministerstvo vnútra SR, Centrum podpory Prešov, Pribinova 2, 812 72 Bratislava
05. Krajský pamiatkový úrad Prešov, Hlavná 115, 080 01 Prešov
06. Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie, Námestie mieru 3, 080 01 Prešov
07. Okresný úrad Prešov, odbor krízového riadenia, Námestie mieru 3, 080 01 Prešov
08. Okresný úrad Prešov, pozemkový a lesný odbor, Masarykova 10, 080 01 Prešov
09. Slovenský vodohospodársky podnik, š. p., PBaH, Ďumbierska 14, 040 01 Košice
10. Dopravný podnik mesta Prešov, a. s., Bardejovská 7, 080 06 Prešov
11. Slovenská správa ciest, Kasárenské námestie 4, 040 01 Košice
12. Krajské riaditeľstvo Policajného zboru, Krajský dopravný inšpektorát, Pionierska 32, 080 01 Prešov
13. Technické služby mesta Prešov, a. s., Bajkalská 33, 080 01 Prešov
14. Správa a údržba miestnych komunikácií, Pionierska 24, 080 05 Prešov
15. SPRAVBYTKOMFORT a. s., Volgogradská 88, 080 01 Prešov
16. Slovak Telekom, a. s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
17. VSD, a. s., Mlynská 31, 040 01 Košice
18. VVS, a. s., Kúpeľná 3, 080 01 Prešov
19. SPP – distribúcia, a. s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava
20. O.S.V.O. comp, a. s., Strojnícka 18, 080 01 Prešov
21. SANET, Vazovova 5, 811 07 Bratislava
22. Presnet, Strojnícka 1, 080 01 Prešov
23. Orange Slovensko, a. s., Metodova 8, 821 08 Bratislava
24. UPC BROADBAND Slovakia, s.r.o., Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava
25. CondorNet, s.r.o., Kováčska 1, P.O.BOX 120, 080 01 Prešov
26. Slovanet, a. s., Záhradnícka 151, 821 08 Bratislava
27. O2 Slovakia, Einsteinova 24, 851 01 Bratislava
28. Ing. Marek Gmitro, projektant stavby, Chmeľová 3, 080 05 Prešov – Solivar
29. mesto Prešov, odbor hlavného architekta, Hlavná 73, 080 01 Prešov
30. mesto Prešov, odbor dopravy, Hlavná 73, 080 01 Prešov
31. mesto Prešov, odbor životného prostredia, Hlavná 73, 080 01 Prešov
32. mesto Prešov, odbor majetku, Hlavná 73, 080 01 Prešov
33. EKOFLAT s.r.o., Čajakova 25, 831 04 Bratislava
34. TRIANGULUM, s.r.o., Jarková 14, 080 01 Prešov
35. mesto Prešov, stavebný úrad, Hlavná 73, 080 01 Prešov – po nadobudnutí právoplatnosti spolu so spisovým materiálom