



Číslo rozhodnutia: 14031/2025-15.1.2/46347

V Prešove, dňa 05.08.2025

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

ROZHODNUTIE

o odvolaní

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, oddelenia štátnej stavebnej správy (ďalej aj ako „regionálny úrad“), ako orgán štátnej správy príslušný podľa ustanovenia § 12 písm. b), § 14 ods. 1 písm. a) a § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) (ďalej len „stavebný zákon“) a ustanovenia § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), na základe spoločného odvolania Ľuboša Žofčina, bytom Sázavského 12, 085 01 Bradejov; Ireny Majirošovej, bytom Sázavského 12, 085 01 Bardejov; Andreja Rohaľa, bytom Sázavského 11, 085 01 Bardejov; Anny Klimekovej, bytom Sázavského 10, 085 01 Bardejov; Mareka Dzuriša, bytom Sázavského 9, 085 01 Bardejov; Mgr. Nataši Simkovej, bytom Sázavského 9, 085 01 Bardejov; Adrianu Slivkovej, bytom Sázavského 8, 085 01 Bardejov; Márie Kurtyovej, bytom Sázavského 12, 085 01 Bardejov (ďalej aj ako „odvolatelia“), preskúmal rozhodnutie stavebného úradu mesta Bardejov č. ŽP 3745/2025-PK-sp. zo dňa 31.03.2025 a rozhodol takto:

Podľa § 59 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, **zamieta** odvolanie a rozhodnutie stavebného úradu mesta Bardejov č. ŽP 3745/2025-PK-sp. zo dňa 31.03.2025 **potvrďuje**.

Odôvodnenie:

Mesto Bardejov, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“), vydalo dňa 31.03.2025 rozhodnutie č. ŽP 3745/2025-PK-sp., ktorým podľa § 66 stavebného zákona a § 10 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) povolilo zmenu dokončenej stavby: „Obnova bytového domu na ul. Sázavského č. 7, 8, 9, 10, 11, 12, Bardejov“ – zmena dokončenej stavby – stavebné úpravy, stavba so súp. č. 596 vedená na LV č. 9072 umiestnená na pozemkoch parc. KN – C č. 1959 vedenom na LV č. 9993 v k. ú. Bardejov, pre stavebníkov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov obytného domu I-2 v. z. Okresné stavebné bytové družstvo Bardejov, so sídlom Ťačevská 1660, 085 01 Bardejov, IČO: 00 170 330 (ďalej len „stavebníci“).

Proti uvedenému rozhodnutiu podali odvolatelia v zákonom stanovenej lehote dňa 13.05.2025 v zmysle § 54 ods. 1, 2 správneho poriadku odvolanie, v ktorom uvádzajú, že nesúhlasia s rozhodnutím stavebného úradu a s predloženým projektom zástupcu vlastníkov bytov v rozsahu balkónov a lodžií. Uvádzajú, že balkóny a lodžie odvolateľov boli v nevyhovujúcom stave a boli zrekonštruované na prízemí a na prvom poschodí

z vlastných finančných prostriedkov (dôvodom samostatnej rekonštrukcie boli nehody vlastníkov v bytovom dome ako sa bude financovať projekt). Práce začali až so súhlasom správcu (OSBD), ktorý dohliadal, aby boli dodržané všetky stavebné náležitosti na začatie a ukončenie prác a nemal žiadne námietky. Správca (OSBD) súhlasil s individuálnou rekonštrukciou lodžií podľa projektu. Tvrdia, že nikto nevedel, že nový zástupca bude môcť meniť už schválený projekt. Odvolatelia trvajú na vyňatí balkónov, lodžií z projektu, ktorý presadil terajší zástupca vlastníkov bytov z dôvodu, že odvolatelia neporušili doterajšie vydané stavebné povolenie. O vyňatí požadovaných stavebných objektov z projektu sa konalo stretnutie, na ktorom nedošlo k dohode.

Stavebný úrad v súlade s § 56 správneho poriadku upovedomením č. ŽP 3745/2025-PK-up. k pôvodnému spisu č. ŽP 7064/2024 zo dňa 27.05.2025 upovedomil účastníkov konania o podaní odvolania a účastníkom konania určil, aby sa k podanému odvolaniu vyjadrili najneskôr do 5 dní odo dňa doručenia upovedomenia.

K odvolaniu sa dňa 04.06.2025 vyjadrila Mária Kurtyová, bytom Sázavského 12, 085 01 Bardejov, a uviedla, že odvolanie nepodala, bola oboznámená s postupom riešenia pri úprave balkóna v jej vlastníctve a s postupom súhlasí.

K odvolaniu sa dňa 10.06.2025 vyjadrila spoločnosť RoboKo, s.r.o., Kpt. Nálepku 1, 040 01 Košice, IČO: 44 744 714. Vo vyjadrení uviedla, že v projektovej dokumentácii sa navrhuje kompletná sanácia konštrukcií lodžií na celom bytovom dome, pričom sa uvažuje rovnaký postup a technické riešenie na každej lodžii. V rámci predprojektovej prípravy nie je priestor na skúmanie stavu každej lodžie a rozsahu už zrealizovaných individuálnych úprav, volí sa jednotné riešenie pre všetky lodžie. V rámci predrealizačnej prípravy je možné preskúmať jednotlivé lodžie a zistiť ich skutočný stav. V prípade, že vlastníci v minulosti realizovali na svojich lodžiách také úpravy, ktoré je možné považovať za odstránenie systémovej poruchy lodžie bytového domu, nie je potrebné realizovať v projektovej dokumentácii navrhované úpravy. Lodžie je potrebné posúdiť individuálne v súčinnosti so stavebným dozorom, projektantom a dodávateľom a rozsah navrhovaných prác pre sanáciu lodžií prispôbiť podľa skutočného stavu a rozsahu už zrealizovaných prác. V prípade, že existuje dokumentácia pre predmetné úpravy, je možné rozsah posúdiť vopred. V prípade, že na budove existujú individuálne upravené lodžie, ktorých stav po skoršej rekonštrukcii je možný považovať za vyhovujúci (lodžie sú sanované a systémovej poruchy odstránené), po predchádzajúcom posúdení je možné tieto lodžie vyňať z celkového rozsahu prác.

K odvolaniu sa dňa 17.06.2025 spoločne vyjadrili Tereza Žofčinová, bytom Sázavského 12, 085 01 Bradejov; Irena Majirošová, bytom Sázavského 12, 085 01 Bardejov; Adriana Slivková, bytom Sázavského 8, 085 01 Bradejov; Nataša Simková, bytom Sázavského 9, 085 01 Bardejov; Marek Dzuriš, bytom Sázavského 9, 085 01 Bardejov; Anna Klimeková, bytom Sázavského 10, 085 01 Bardejov. Uvádzajú, že nesúhlasia s vydaným stavebným povolením z dôvodu uskutočnenej rekonštrukcie balkónov z vlastných finančných prostriedkov. Zároveň uvádzajú, že trvajú na vyňatí balkónov a lodžií z projektu.

Stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám a listom č. ŽP 3745/2025-PK-predlož. k pôvodnému spisu č. ŽP 7064/2024 zo dňa 26.06.2025 ho spolu so spisovým materiálom predložil regionálnemu úradu v súlade s § 57 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní.

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, ako príslušný odvolací orgán, preskúmal v súlade s § 59 ods. 1 správneho poriadku odvolaním napadnuté rozhodnutie a spisový materiál týkajúci sa veci v celom rozsahu, porovnal jeho výrok a odôvodnenie so všeobecne záväznými a v tejto veci aplikovateľnými právnymi predpismi, najmä s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku a zistil nasledovné:

Stavebníci dňa 17.12.2024 podali na stavebný úrad žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu „Obnova bytového domu“ za účelom zníženia energetickej náročnosti pre bytový dom Sázavského 7, 8, 9, 10,

11, 12 blok I-2 na pozemku parc. KN – C č. 1959, LV č. 9072 k. ú. Bardejov v rozsahu zateplenie fasády, vrátane zateplenia soklovej časti objektu; sanácia lodží vrátane výmeny zábradlí; zateplenie stropov vo vstupných zádveriach (zadné vchody); zateplenie stropov v suteréne (pod bytmi); dodatočné zateplenie strechy a nová hydroizolácia strechy, úprava konštrukcií na streche; modernizácia vnútorných priestorov v suteréne; modernizácia spoločných priestorov – schodiská na prízemí (vchod č. 10); úprava odkvapového chodníka; úprava jestvujúcich konštrukcií závetrí hlavných vstupov vrátane striedky; rekonštrukcia bleskozvodu; rekonštrukcia časti elektroinštalácie; výmena okien a dverí spoločných priestorov na vyznačených miestach podľa predloženej projektovej dokumentácie vypracovanej Ing. Róbertom Kolesárom, PhD., autorizovaným stavebným inžinierom, č.o. 4609*11.

Súčasťou spisu je: doklad o zaplatení správneho poplatku zo dňa 18.12.2024; zápisnica z vyhodnotenia písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome zo dňa 08.11.2024; zmluva o výkone správy zo dňa 02.01.2020; oznámenie Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Bardejove zo dňa 03.03.2025; vyjadrenie Okresného úradu Bardejov, odboru starostlivosti o životné prostredie, orgán štátnej vodnej správy zo dňa 06.09.2024; stanovisko vyjadrenie Okresného úradu Bardejov, odboru starostlivosti o životné prostredie, orgán štátnej správy ochrany ovzdušia zo dňa 04.11.2024; vyjadrenie Okresného úradu Bardejov, odboru starostlivosti o životné prostredie, orgán ochrany prírody zo dňa 28.08.2024; vyjadrenie Okresného úradu Bardejov, odboru starostlivosti o životné prostredie, orgán štítnej správ odpadového hospodárstva zo dňa 30.08.2024; stanovisko Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Bardejove zo dňa 27.09.2024; oznámenie k ohláseniu stavebnej úpravy – udržiavacích prác zo dňa 24.02.2016 a oznámenie o začatí stavebného konania na základe oznámenia k ohláseniu zo dňa 24.02.2025; LV č. 9072 k. ú. Bardejov; LV č. 9993 k. ú. Bardejov; kópia katastrálnej mapy zo dňa 11.02.2025; projektová dokumentácia z 06/2024 vypracovaná autorizovaným stavebným inžinierom Ing. Róbertom Kolesárom, PhD., č.o. 4609*11.

Stavebný úrad oznámením č. ŽP 3745/2025-PK-ozn. k pôvodnému spisu č. ŽP 7064/2024 zo dňa 14.02.2025 oznámil začatie stavebného konania podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona. Stavebný úrad v súlade s § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania a podľa § 61 ods. 3 stavebného zákona určil účastníkom konania lehotu na uplatnenie námietok najneskôr do 17.03.2025 a upozornil ich, že na neskôr podané námietky sa neprihliadne.

Dňa 12.03.2025 podali spoločné námietky Anna Klimeková, Sázavského 10 085 01 Bardejov; Irena Majirošová, Sázavského 12, 085 01 Bardejov; Ľuboš Žofčín, Sázavského 12, 085 01 Bardejov; Andrej Rohaľ, Sázavského 11, 085 01 Brdejov; Marek Dzuriš, Sázavského 9, 085 01 Bardejov; Mgr. Nataša Simková, Sázavského 9, 085 01 Bardejov; Adriana Slivková, Sázavského 8, 085 01 Bardejov; Mária Kurtyová, Sázavského 12, 085 01 Bardejov. V námietkach poukazujú na to, že balkóny a lodžie v ich vlastníctve sú zrekonštruované z vlastných finančných prostriedkov; že nikto nevedel, že nový zástupca bytov bude meniť už schválený projekt. Navrhujú, aby na dolných poschodiach boli balkóny a lodžie podľa doteraz platného projektu a od 2. poschodia podľa nového projektu. Žiadajú o vyňatie balkónov z projektu, ktorý presadil terajší zástupca vlastníkov bytov.

Dňa 14.03.2025 podali spoločné námietky Jaroslav Kožlej, Sázavského 7, 085 01 Bardejov; František Adamovič, Sázavského 9, 085 01 Bardejov; Dagmar Rešetárová, Sázavského 12, 085 01 Bardejov a Magdaléna Kurtá, Sázavského 7, 085 01 Bardejov. Uvádzajú, že na balkóny už bol vypracovaný projekt, ktorý schválila členská schôdza bloku. Na projekt už bolo vydané stavebné povolenie stavebným úradom v Bardejove a došlo k čiastočnej rekonštrukcii balkónov. Majú za to, e nový zástupca bloku nerešpektoval rozhodnutie stavebného úradu a zrekonštruoval si lodžiu ako chcel. Vedľa sú zrekonštruované dva bloky a sú rovnaké, len predmetný blok bude iný. Žiadajú o neschválenie projektu a požadujú postupovať podľa pôvodného projektu.

Následne stavebný úrad vydal dňa 31.03.2025 rozhodnutie č. ŽP 3745/2025-PK-sp, ktorým podľa § 66 stavebného zákona a § 10 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Sr č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) povolil stavbu „Obnova bytového domu na ul. Sázkavského č. 7, 8, 9, 10, 11, 12, Bardejov“ – zmena dokončenej stavby – stavebné úpravy v rozsahu: zateplenie fasády, vrátane zateplenia soklovej časti objektu; sanácia lodžií vrátane výmeny zábradlí; zateplenie stropov vo vstupných zádveriach (zadné vchody); zateplenie stropov v suteréne (pod bytmi); dodatočné zateplenie strechy a nová hydroizolácia strechy, úprava konštrukcií na streche; modernizácia vnútorných priestorov v suteréne; modernizácia spoločných priestorov – schodiská na prízemí (vchod č. 10); úprava odkvapového chodníka; úprava jestvujúcich konštrukcií závetří hlavných vstupov vrátane striešky; rekonštrukcia bleskozvodu; rekonštrukcia časti elektroinštalácie; výmena okien a dverí spoločných priestorov na vyznačených miestach podľa predloženej projektovej dokumentácie vypracovanej Ing. Róbertom Kolesárom, PhD., autorizovaným stavebným inžinierom, č.o. 4609*11, na stavbe s. č. 596, zapísanej na LV č. 9072 k. ú. Bardejov, na pozemku parc. KN – C č. 1959 vedenom na LV č. 9993 k. ú. Bardejov, pre stavebníkov – vlastníci bytov a nebytových priestorov obytného domu I-2, v zastúpení Okresné stavebné bytové družstvo Bardejov, so sídlom Tačevská 1660, 085 01 Bardejov, IČO: 00170330.

Odvolačný orgán podrobne a v celom rozsahu preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie spolu s predloženým spisovým materiálom, ako aj dôvody uvádzané v podanom odvolaní. Rovnako preskúmal aj postup stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo vydaniu napadnutého rozhodnutia. Porovnal výrokovú časť, odôvodnenie aj poučenie rozhodnutia s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnými predpismi, a na základe zistených skutočností dospel k záveru, že nie je dôvod na zmenu alebo zrušenie odvolaním napadnutého rozhodnutia a jeho vrátenie prvostupňovému správne orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie, nakoľko stavebný úrad postupoval v stavebnom konaní procesne správne a rozhodnutie vydal v súlade so zákonom.

Podľa ustanovenia § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. *druhostupňovým správnym orgánom príslušným rozhodnúť o opravných prostriedkoch proti rozhodnutiu obce vydanom podľa odsekov 4 až 8 je regionálny úrad.*

Podľa ustanovenia § 84 ods. 4 písm. b) zákona č. 25/2025 Z. z. *doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka.*

Doterajšími predpismi sa rozumie najmä zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) a jeho vykonávacie vyhlášky.

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

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

Podľa § 66 ods. 1 stavebného zákona, *V stavebnom povolení určí stavebný úrad záväzné podmienky 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.*

Podľa § 66 ods. 3 písm. e) stavebného zákona, *záväznými podmienkami uskutočňovania stavby sa zabezpečí, prípadne určí plnenie požiadaviek uplatnených v záväzných stanoviskách podľa § 140b dotknutými orgánmi, ak nie sú určené správnymi rozhodnutiami, prípadne požiadavky vlastníkov sietí a zariadení verejného dopravného technického vybavenia na napojenie na tieto siete.*

Podľa § 126 ods. 1 stavebného zákona, *ak sa konanie podľa tohto zákona dotýka 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 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.*

Podľa § 140b ods. 2 stavebného zákona, *dotknutý orgán je oprávnený uplatňovať požiadavky v rozsahu svojej pôsobnosti ustanovenej osobitným predpisom. Vo svojom záväznom stanovisku je povinný vždy uviesť ustanovenie osobitného predpisu, na základe ktorého uplatňuje svoju pôsobnosť, a údaj, či týmto záväzným stanoviskom zároveň nahrádza stanovisko pre konanie nasledujúce podľa tohto zákona.*

Vplyv navrhovanej 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. Nakoľko v predmetnom konaní o umiestnení stavby neboli záväzné stanoviská dotknutých orgánov záporné, ani protichodné, stavebný úrad nemal dôvod nepovoliť stavbu. Odvolací orgán zároveň uvádza, že obsah záväzných stanovísk dotknutých orgánov je pre stavebný úrad záväzný. Pokiaľ ide o rozsah predložených záväzných stanovísk v predmetnom konaní, odvolací orgán poukazuje na skutočnosť, že stavebný zákon taxatívne nevymedzuje okruh dotknutých orgánov pre jednotlivé konania podľa stavebného zákona, ktoré sa v ich priebehu k podanej žiadosti vyjadrujú. Pôsobnosť vydávať záväzné stanoviská dotknutým orgánom vyplýva z osobitných predpisov. Pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia odvolací orgán zistil, že stavebný úrad v predmetnom konaní zabezpečil všetky potrebné záväzné stanoviská tak, aby mohol meritórne rozhodnúť na základe presne a úplne zisteného skutočného stavu veci. Tu je zároveň potrebné uviesť, že jednotlivé dotknuté orgány sa k návrhu a projektovej dokumentácii stavby odborne vyjadrujú z nimi sledovaných hľadísk a záväzným stanoviskom si uplatňujú požiadavky podľa osobitných predpisov. Stavebný úrad je obsahom odborných záväzných stanovísk striktné viazaný a vo veci záujmov chránených osobitnými predpismi (§ 126 ods. 1 stavebného zákona) si nemôže urobiť úsudok sám.

Všetky vyjadrenia dotknutých orgánov sú súhlasné, nie sú protichodné a zabezpečujú ochranu záujmov z nimi sledovaných hľadísk.

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. 2 správneho poriadku, *výrok obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania.*

Pokiaľ sa v rozhodnutí ukladá účastníkovi konania povinnosť na plnenie, správny orgán určí pre ňu lehotu; lehota nesmie byť kratšia, než ustanovuje osobitný zákon.

Rozhodnutie je výsledkom rozhodovania správnych orgánov o práve, právom chránenom záujme alebo povinnosti fyzickej alebo právnickej osoby v oblasti verejnej správy, vydaný v zákonom upravenom procesnom postupe, ide o záväzný akt správneho orgánu, ktorý autoritatívnym spôsobom určuje obsah a rozsah zákonného práva alebo povinnosti účastníka konania. Výrok obsahuje rozhodnutie vo veci, je teda jadrom celého rozhodnutia. Rovnako je nevyhnutné, aby z výroku bolo jasné, kto je adresátom rozhodnutia a čo sa rozhodnutím zakladá, mení alebo ruší, resp. autoritatívne potvrdzuje.

Iba vo výroku rozhodnutia možno vysloviť vznik, zmenu alebo zánik individuálneho právneho vzťahu, ktorým sa zakladajú práva, určujú povinnosti, prípadne menia právne vzťahy. V tejto časti rozhodnutia sa tiež autoritatívne deklarujú určité právne stavy. Výrok musí byť formulovaný presne, určito, stručne a musí úplne vyjadrovať vyriešenie veci, ktorá je predmetom správneho konania. Z výroku musí byť predovšetkým zrejmé, čo bolo predmetom rozhodovania, na základe akého právneho predpisu a ktorého ustanovenia správny orgán rozhodoval.

Všetky vyššie uvedené podmienky stanovujúce presnosť, stručnosť a jasnosť výroku boli stavebným úradom dodržané.

Podľa § 47 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, *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.*

Zmyslom a účelom odôvodnenia rozhodnutia je zhrnúť a zhodnotiť všetky skutočnosti, ktoré sú podkladom pre výrok rozhodnutia. V odôvodnení sa spravidla najskôr opíše podstata veci. Nasleduje rozbor dôkazov a ostatných podkladov pre rozhodnutie. Je potrebné reagovať na námietky účastníkov konania, na ich vyjadrenia k podkladom rozhodnutia a vysporiadať sa aj s prípadnými rozpormi v jednotlivých dôkazoch. Potom sa uvedú závery o tom, ktoré skutočnosti sa považujú za nepochybné zistené, posúdi sa ich právny význam, vysloví úsudok o predmete konania a zdôvodní sa použitie právnej normy citovanej vo výroku rozhodnutia.

V odôvodnení musí správny orgán urobiť právne posúdenie veci. Právne posúdenie veci znamená, že správny orgán subsumuje zistený skutkový stav pod príslušné ustanovenie hmotnoprávneho predpisu. Medzi právnym posúdením a skutkovými zisteniami musí byť logický vzťah. Právne posúdenie veci musí obsahovať konkrétny odkaz na príslušný právny predpis, z ktorého správny orgán vo výrokovej časti rozhodnutia vychádzal a z ktorého vyvodzuje svoje právne posúdenie. Nestačí len citácia príslušného ustanovenia, ale je žiaduce, aby sa vyložil aj obsah právnej normy, aby účastníci pochopili vzťah medzi skutkovým zistením a právnym posúdením.

V danom prípade sa stavebný úrad v odôvodnení rozhodnutia podrobne a dôsledne zaoberal všetkými skutočnosťami, ktoré mali vplyv na merito veci, zdôvodnil súlad stavby s územným plánom obce. V úvode vymenoval podklady ku konaniu, a v odôvodnení opísal skutkovú a právnu oporu pre výrok rozhodnutia, teda náležité vysvetlenie a odôvodnenie celej prejednáwanej veci a náležite a rozsiahlo sa vysporiadal s námietkami účastníkov konania podanými v konaní.

Podľa § 2 ods. 1 písm. g) a h) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“), *na účely tohto zákona sa rozumie spoločnou časťou domu časť domu nevyhnutná na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strecha, chodba, obvodové múry, priečelie, vchody, schodišťa, terasa, podkrovie, povala, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ako aj miestnosť domu, ktorá je určená na spoločné užívanie a umiestnenie technologických zariadení, najmä pracovne, kotolne, sušiarne alebo kočíkárne, spoločným zariadením domu technologické*

zariadenie, ktoré je určené na spoločné užívanie a slúži výlučne tomuto domu, a to aj keď je umiestnené mimo domu, najmä výťah, zariadenie na výrobu tepla a teplej úžitkovej vody, vzduchotechnika, spoločné elektrické a telekomunikačné rozvody, bleskozvod, komín, vodovodná prípojka, teplotná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, plynová prípojka a telekomunikačná prípojka.

Podľa § 2 ods. 1 písm. n) a o) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, na účely tohto zákona sa rozumie rekonštrukciou zásahy do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu, ktoré znamenajú zmenu v ich kvalite alebo technických parametroch, modernizáciou obnova, zlepšenie alebo rozšírenie vybavenosti a použiteľnosti spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu.

Podľa § 8 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, správcom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu; správca, ktorý spravuje bytové domy, musí spĺňať aj podmienky podľa osobitného predpisu.12ca) Činnosť správcu môže byť vykonávaná len podľa tohto zákona.

Podľa § 14b ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, o veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 1 až 3, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania.

Súčasťou predloženého spisového materiálu je zápisnica z vyhodnotenia písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Sázkavského I-2/7, 8, 9, 10, 11, 12 v Bardejove, z obsahu ktorej má odvolací orgán jednoznačne za preukázané, že obnova bytového domu v rozsahu podľa predloženej projektovej dokumentácie bola schválená nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome. Z celkového počtu vlastníkov 96, si hlasovacie lístky prevzalo 86 vlastníkov bytov a nebytových priestorov, z toho 73 vlastníkov hlasovalo za obnovu bytového domu, 1 hlas bol neplatný, 12 vlastníkov bolo proti a 10 vlastníkov sa zdržalo (neprevzalo hlasovací lístok). Zápisnica z písomného hlasovania bola vyhotovená v súlade s § 14 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Stavebný úrad postupoval v súlade s literou zákona a na základe predložených dokladov a splnení podmienok v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nemal dôvod nevydať stavebné povolenie.

V tejto súvislosti regionálny úrad ako odvolací orgán zdôrazňuje, že stavebný úrad, v súlade s literou zákona povolil obnovu bytového domu v zmysle predloženej projektovej dokumentácie z 06/2024. Všetky práce, ktoré sú súčasťou projektovej dokumentácie a následne stavebného povolenia, boli zároveň odsúhlasené vlastníckmi bytov a nebytových priestorov. Regionálny úrad zároveň uvádza, že predmetom schôdze a následného schválenia vlastníckmi bytov a nebytových priestorov boli aj investičné činnosti, ktoré nie sú súčasťou predloženej projektovej dokumentácie, a teda ich stavebný úrad v stavebnom povolení nepovolil, napríklad fotovoltaický systém pre osvetlenie v suteréne. Uvedené musí byť predmetom samostatného konania.

K námietkam odvolateľov, že balkóny a lodžie v ich vlastníctve sú zrekonštruované; že boli v nevyhovujúcom stave; že správca súhlasil s individuálnou rekonštrukciou; že odvolatelia nevedeli že bude predložený nový projekt a že bude môcť byť menený už existujúci projekt a k návrhu aby boli zrekonštruované balkóny a lodžie od druhého poschodia a aby balkóny a lodžie vo vlastníctve odvolateľov boli vyňaté z predloženého projektu odvolací orgán uvádza, že súčasťou predloženého spisového materiálu je oznámenie k ohláseniu stavebnej úpravy, udržiavacích prác č. ŽP 2016/00388 zo dňa 24.02.2016, v ktorom boli ohlásené stavebné úpravy – sanácia lodžií a balkónov – obytný dom I-2 na Sázkavského ulici, na pozemku parc. KN – C č. 1959 vedenom na LV č. 9993, stavba so s. č. 596 vedená na LV č. 9072 k. ú. Bardejov a stavebný úrad sa vyjadril, že voči uvedeným stavebným úpravám a udržiavacím prácam nemá námietky.

Podľa § 14b ods. 6 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 1 do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas

dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 2 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpäťtinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 4 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

V danom prípade nové hlasovanie bolo realizované v dňoch 30.10.2024-06.11.2024 v čase od 18:00 do 20:00. Zároveň zo zápisnice z vyhodnotenia písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 08.11.2024 je jednoznačne preukázané splnenie litery zákona, teda odsúhlasenie obnovy nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V danom prípade ide o spor medzi vlastníkmi bytov, ktorí už zrealizovali rekonštrukciu balkónov na základe oznámenia k ohláseniu, v ktorom stavebný úrad nemal námietky a odsúhlasením obnovy bytového domu nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí schválili celkovú rekonštrukciu bytového domu vrátane týchto už zrekonštruovaných balkónov. Podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zásahy do spoločných častí domu (ako sú balkóny, ak nie sú súčasťou bytu ako loggie) vyžadujú súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov. Podľa stavebného zákona, rekonštrukcie, ktoré zasahujú do stavebnej konštrukcie alebo menia vzhľad budovy, podliehajú buď ohláseniu, alebo stavebnému konaniu. Regionálny úrad má preukázané odsúhlasenie obnovy bytového domu nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov, zároveň má za preukázané dodržanie litery zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a tiež skutočnosť, že vlastnícke práva vlastníkov už zrekonštruovaných balkónov nebudú opakovanou rekonštrukciou porušené. Opak v konaní nebol odvolateľmi preukázaný. V prípade, ak majú odvolatelia za to, že dôjde k zásahu do ich vlastníckych a iných práv rekonštrukciou balkónov, ktorá bola odsúhlasená nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ide o občiansko-právny spor, ktorého riešenie nie je v kompetencii stavebného úradu, ani regionálneho úradu, ako odvolacieho orgánu.

Obnova bytového domu bola riadne schválená vlastníkmi (teda bola platne prijatá väčšinou v súlade so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov). Stavebné povolenie bolo vydané po splnení zákonných podmienok. Balkóny, aj keď už boli samostatne zrekonštruované, sú spoločnou časťou domu, a teda podliehajú spoločnému rozhodnutiu vlastníkov. Požiadavka na vyňatie zrekonštruovaných balkónov z projektovej dokumentácie a teda aj zo stavebného povolenia nemá oporu v zákone. Skutočnosť, že balkóny si odvolatelia samostatne zrekonštruovali, neznamená, že sú vyňaté zo spoločnej obnovy schválenej nadpolovičnou väčšinou v súlade so zákonom. Na základe uvedeného odvolací orgán považuje námietky odvolateľov za neopodstatnené.

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.*

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.

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

Podľa § 3 ods. 1 až 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, v znení neskorších predpisov (správny poriadok), *správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.*

Správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka, a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu.

Správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prieťahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierne vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.

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.

Nakoľko predmetné rozhodnutie vychádza zo spoľahlivo zisteného stavu veci a nebolo vydané v rozpore so zákonom, nedošlo k porušeniu uvedeného právneho ustanovenia.

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

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. 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 a zároveň bude zverejnené na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli a webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR. Posledný deň vyvesenia je dňom doručenia. Oznámenie sa súčasne zverejní na úradnej tabuli mesta Bardejov a na webovom sídle mesta Bardejov.

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

Pečiatka, podpis:

Pečiatka, podpis:

Na vedomie:

01. Okresné stavebné bytové družstvo Bardejov, Ťačevská 1660, 085 01 Bardejov, IČO: 00 170 330
02. Okresný úrad Bardejov, odbor starostlivosti o životné prostredie, Dlhý rad 16, 085 01 Bardejov, IČO: 00 151 866
03. Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bardejove, Štefánikova 685/1, 085 01 Bardejov
04. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Bardejove, Kuzmányho 18, 085 67 Bardejov
05. Mesto Bardejov, MsÚ, odd. SM, Radničné námestie 16, 085 01 Bardejov
06. Bardejovský podnik BAPOS – mestský podnik, Štefánikova 786, 085 01 Bardejov
07. RoBoKo, s.r.o., Kpt. Nálepku 1, 040 01 Košice - projektant