

**OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA**  
**odbor výstavby a bytovej politiky**  
Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3

č.: OU-BA-OVBP2-2020/119923/KIZ

V Bratislave, 28. 10. 2020

<b>MESTSKÝ ÚRAD PEZINOK</b>	
Došlo: 9 - 11. 2020	
Číslo: 27893	Pril.:
Odbor: M. P.	Ukl. zn.:

1x STA. ÚLAJ  
1x ZPR

**ROZHODNUTIE**

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky ako príslušný odvolací orgán podľa § 4 písm. b) zák. č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a v znení neskorších predpisov (stavebný zákon), v nadväznosti na zákon č. 345/2012 Z. z. o niektorých opatreniach v miestnej štátnej správe a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákon č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, podľa § 118 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku a ustanovenia § 58 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (správny poriadok), rozhodujúc o odvolaniach, ktoré podali účastníci konania:

- 1) Priemyselný areál Pezinok družstvo, Šenkvickej cesta 14/P, 902 01 Pezinok, Pavel Fraňo, Cajlanská 59, 902 01 Pezinok, Ján Škríp, Športová 623, 900 23 Viničné, Anna Škrípová, Športová 623, 900 23 Viničné
- 2) Marián Vlkolinský, Štúrova 11, 902 01 Pezinok  
proti rozhodnutiu Mesta Pezinok Zn.: 5/73-SP/1101-30934/2019-20 zo dňa 13. 5. 2020, podľa ust. § 46, § 47, § 59 ods. 2 správneho poriadku, ako aj podľa príslušných ustanovení stavebného zákona, rozhodol takto:

**Z a m i e t a**

odvolania účastníkov konania 1), 2) a napadnuté rozhodnutie rozhodnutiu Mesta Pezinok Zn.: 5/73-SP/1101-30934/2019-20 zo dňa 13. 5. 2020 **p o t v r d z u j e**.

**O d ô v o d n e n i e**

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky ako príslušný odvolací orgán obdržal na druhostupňové konanie postúpenie kompletného spisového materiálu týkajúceho sa rozhodnutia Mesta Pezinok Zn.: 5/73-SP/1101-30934/2019-20 zo dňa 13. 5. 2020, ktorým Mesto Pezinok ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 stavebného zákona, po preskúmaní žiadosti stavebníka v stavebnom konaní podľa § 62 a § 63 stavebného zákona, podľa § 46 a § 47 správneho poriadku a podľa § 66 stavebného zákona v spojení s § 10 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, povolil stavbu: „Administratívno-prevádzkový objekt - novostavba, Šenkvickej cesta, Pezinok“ v nasledovnej objektovej skladbe:

SO 01 - Administratívno-prevádzkový objekt  
SO 02 - Oplotenie pozemku  
SO 04 - Vodovodná prípojka  
SO 05 - Splašková kanalizácia, žumpa  
SO 06 - Dažďová kanalizácia, vsakovacie bloky  
SO 07 - Elektrická prípojka NN

na pozemkoch parc. č. 2418/81, 2418/82, 2418/83, 2418/84, 2418/104, 2418/105, 2418/106, 2418/107, k. ú. Pezinok, pre stavebníka: LOOKGOOD, s. r. o., Za koníčkom 5, 902 01 Pezinok, Ing. Milan Šimovič, Za koníčkom 7, 902 01 Pezinok, v zastúpení PABA, spol. s r.o., Komenského 16, 902 01 Pezinok, s určením podmienok pre uskutočnenie stavby a zároveň určil stavebníkovi povinnosť rešpektovať podmienky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov.

Proti citovanému rozhodnutiu v stanovenej lehote podali odvolania:

- I) Priemyselný areál Pezinok družstvo, Šenkvickej cesta 14/P, 902 01 Pezinok, Pavel Fraňo, Cajlanská 59, 902 01 Pezinok, Ján Škríp, Športová 623, 900 23 Viničné, Anna Škrípová, Športová 623, 900 23 Viničné, (ďalej len „odvolateľ I“), v ktorom uvádzajú nasledovné dôvody odvolania (citované):

„V prvom rade je nutné poukázať na skutočnosť, že stavba nemá zabezpečenú prístupovú cestu. Stavebný úrad v stavebnom povolení sa odvoláva na to, že stavebník (pričom len jeden z nich) je vlastníkom nehnuteľností v areáli bývalého PD Pezinok a je aj spoluvlastníkom vjazdu a vnútro areálovej komunikácie na základe predloženého znaleckého posudku č. 29/1999. V danom znaleckom posudku je situačný náčrt, pričom cez pozemok parcely registra „C“ pozemok parcely č. 2418/56, o výmere: 1482 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie v k. ú. Pezinok, má viesť výjazd. Dovoľujeme si však priložiť aktuálnu snímku mapového klienta ZBGIS, kde je z vtáčej perspektívy na pohľad jasné, že výjazd, ako je zaznačený v znaleckom posudku tade nevedie. To znamená, že na to, aby stavebníci mali prístup k stavbe, museli by byť spoluvlastníci parcely č. 2418/56, čo však nie sú. Aj v prípade, ak by existoval daný vjazd a stavebník Ing. Milan Šimovič bol jeho spoluvlastníkom, neopravňuje to druhého stavebníka LOOKGOOD, s. r. o. na vjazd do areálu cez náš pozemok. Je zrejme, že tento pokus o vytvorenie príjazdovej cesty cez pozemok parcely č. 2418/56 je následkom toho, že Mesto Pezinok nesúhlasilo so záberom časti pozemku parcela registra „E“ s parcelným číslom 1510/1 za účelom vybudovania ďalšieho vstupu do výrobného-obslužného areálu, do ktorého je už zabezpečený prístup zo Šenkvickej cesty cez vjazd na parcele registra „C“ s parcelným číslom 2418/56. Máme taktiež za to, že stavebný úrad opomenul prizvať všetkých spoluvlastníkov parcely č. 2418/56, okrem iných aj Jána Škrípa, nar. 24. 6. 1960, bytom Športová 623, 900 23 Viničné a Annu Škrípovú, nar. 15. 6. 1966, bytom Športová 623, 900 23 Viničné, pričom máme za to, že v zmysle ustanovenia § 53 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok), a ustanovenia § 59 ods. 1 písm. b) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), kde zákon vymedzuje okruh účastníkov v stavebnom konaní, kde okrem iného majú byť účastníci tohto konania aj 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 mali byť účastníkmi konania. Aj vzhľadom na skutočnosť, že ide o tak dôležitý zásah do práv, akým je prechod motorových vozidiel resp. fyzických osôb cez parcelu č. 2418/56. Dovoľujeme si poukázať aj na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 25. 4. 2012 pod sp. zn. 8Sžp/20/2012: „Účastníkom stavebného konania sú aj vlastníci susedných pozemkov a stavieb, a to v prípade ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté.“ Okrem iného si dovoľujeme poukázať aj na nález Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 23. 4. 2010 sp. zn. II. ÚS 69/2011, v ktorom Ústavný súd vyjadril názor, že „Vzhľadom na reálny význam a obsah pojmu účastník stavebného konania je tak bezpochyby dôvodná aj požiadavka jeho identifikácie a

až v prípade zistenia, že takýmto spôsobom identifikovaných účastníkov stavebného konania je veľké množstvo, prichádza do úvahy aplikácia zákonného ustanovenia o doručovaní stavebného povolenia verejnou vyhláškou. Vzhľadom na reálny obsah pojmu účastník stavebného konania, ako aj v záujme vytvorenia reálneho priestoru na konzumáciu účastníkovi konania priznaných práv a povinností nemožno z ústavného hľadiska akceptovať, aby pri voľnej úvahe o počte účastníkov stavebného konania bola táto založená iba na domnienke, resp. na predpoklade o výskyte síce veľkého množstva, avšak anonymných adresátov, ktorým by mohlo byť stavebné povolenie adresované, pretože by sa mohlo eventuálne dotknúť ich práv a oprávnených záujmov. V prípade takéhoto chápania pojmu účastník stavebného konania by išlo iba o imaginárny subjekt bez možného reálneho vplyvu na priebeh a výsledok stavebného konania. “ Z uvedeného je zrejmé, že stavebný úrad nemal hneď postupovať formou verejnej vyhlášky, ale mal sa pokúsiť kontaktovať známych účastníkov konania, ktorí sa dajú vyhľadať z katastra nehnuteľností na listoch vlastníctva.

Ďalej si dovoľujeme poukázať na skutočnosť, že Ing. Milan Pavelka, konateľ spoločnosti VINOHRADNÍCTVO PAVELKA A SYN, s.r.o. so sídlom: Šenkvičná 14/L, 902 01 Pezinok, IČO: 35 771 119 „udelil“ spoločnosti LOOKGOOD s.r.o. súhlas na napojenie vodovodnej prípojky k napojeniu stavby „e-Dieta - výrobná hala s administratívou“. Máme za to, že pán Pavelka na uvedené konanie nebol oprávnený a prekročil svoju právomoc. Okrem iného „udelil“ súhlas len stavebníkovi LOOKGOOD s.r.o. a nie stavebníkovi Ing. Milan Šimovič z čoho vyplýva jedna z ďalších výhrad a to, že stavebníci nepreukázali akým spôsobom majú medzi sebou rozdelené práva a povinnosti týkajúce sa stavebného konania. Možným príkladom vzniku problému je tvrdenie p. Šimoviča, že je spoluvlastník prístupovej cesty, no spoločnosť LOOKGOOD s.r.o. nie je, alebo že súhlas na napojenie vodovodnej prípojky má len LOOKGOOD s.r.o. a nie aj p. Šimovič. Tu je nutné poukázať aj na skutočnosť, že LOOKGOOD s.r.o. nie je členom družstva to znamená, že nemá s areálom žiaden právny vzťah, nemá spoluvlastnícky podiel na ceste v areáli a ani spoluvlastnícky podiel na vodovode. Vylúčené je aj poukázanie stavebného úradu na to, že stavebník preukázal vlastnícke a „iné právo“ k pozemkom na základe § 139 ods. 1 písm. a) stavebného zákona - užívanie na základe nájomnej zmluvy, pričom žiadna taká nájomná zmluva neexistuje.

Okrem vyššie uvedených skutočností je nutné poukázať aj na samotnú chybovosť odôvodnenia napadnutého rozhodnutia. Máme za to, že vysporiadanie sa s námietkami nebolo zo strany stavebného úradu dostatočné. V prvom rade nie je zrejmé, na základe čoho žiadal stavebný úrad splnomocnenie spolumahajiteľov pozemkov zapísaných na LV č. 9095, keď pán Fraňo v námietke uviedol skutočnosť, prečo nie je napojenie iných stavieb na komunikáciu možné, čo si mal stavebný úrad sám overovať u ostatných spoluvlastníkov či dali na takéto napojenie súhlas a nie vyžadovať od pána Fraňa splnomocnenie. Stavebný úrad sa taktiež nevysporiadal v odôvodnení s argumentáciou, že žiadna spevnená plocha v realite neexistuje, je zakreslená len na priloženej mape pričom na ZBGIS alebo googlemaps takáto plocha nie je. Ďalej je zrejmé, že v odôvodnení rozhodnutia absentuje aj to, ako použil správny orgán správnu úvahu pri použití právnych predpisov v zmysle § 47 ods. 3 správneho poriadku.

Na základe vyššie uvedených skutočností žiadame, aby nadriadený správny orgán zrušil rozhodnutie Mesta Pezinok ako stavebného úradu pod Zn.:5173-SP/1101-30934/2019-20 a vec vrátil Mestu Pezinok na nové prejednanie a rozhodnutie. “

- 2) Marián Vlkolinský, Štúrova 11, 902 01 Pezinok, (ďalej len „odvolateľ 2“), v ktorom uvádza nasledovné dôvody odvolania (citované):

„Svoju legitímáciu na podanie odvolania odvodzujem z ustanovenia § 53 správneho poriadku, nakoľko som legitímnym účastníkom konania a tak so mnou mal stavebný úrad aj jednať. Skutočnosť, že so mnou stavebný úrad ako s účastníkom konania nejednal nemôže byť dané na ťarchu mojich práv. Preto žiadam, aby mi bolo priznané postavenie účastníka konania, aby som sa mohol vyjadriť k podkladom na vydanie stavebného povolenia a podať námietky.

Okrem uvedeného ustanovenia si dovoľujem poukázať aj na ustanovenie § 59 ods. 1 písm. b) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), kde zákon vymedzuje okruh účastníkov v stavebnom konaní, kde okrem iného majú byť účastníci tohto konania aj 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. Vzhľadom k tomu, že vlastným stavbu stojacu na susednom pozemku so mnou malo byť jednané ako s účastníkom konania. Dovoľujem si poukázať aj na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 25. 4. 2012 pod sp. zn. 8Sžp/20/2012: „Účastníkom stavebného konania sú aj vlastníci susedných pozemkov a stavieb, a to v prípade ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté.“ Okrem iného si dovoľujem poukázať aj na nálež Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 23. 4. 2010 sp. zn. II. ÚS 69/2011, v ktorom Ústavný súd vyjadril názor, že „Vzhľadom na reálny význam a obsah pojmu účastník stavebného konania je tak bezpochyby dôvodná aj požiadavka jeho identifikácie a až v prípade zistenia, že takýmto spôsobom identifikovaných účastníkov stavebného konania je veľké množstvo, prichádza do úvahy aplikácia zákonného ustanovenia o doručovaní stavebného povolenia verejnou vyhláškou. Vzhľadom na reálny obsah pojmu účastník stavebného konania, ako aj v záujme vytvorenia reálneho priestoru na konzumáciu účastníkovi konania priznaných práv a povinností nemožno z ústavného hľadiska akceptovať, aby pri voľnej úvaha o počte účastníkov stavebného konania bola táto založená iba na domnienke, resp. na predpoklade o výskyte síce veľkého množstva, avšak anonymných adresátov, ktorým by mohlo byť stavebné povolenie adresované, pretože by sa mohlo eventuálne dotknúť ich práv a oprávnených záujmov. V prípade takéhoto chápania pojmu účastník stavebného konania by išlo iba o imaginárny subjekt bez možného reálneho vplyvu na priebeh a výsledok stavebného konania.“ Mám teda za to, že stavebný úrad nepostupoval v súlade so zákonom, ak riešil účasť účastníkov konania automaticky formou verejnej vyhlášky.

Na základe vyššie uvedených skutočností žiadam, aby nadriadený správny orgán zrušil rozhodnutie Mesta Pezinok ako stavebného úradu pod Zn.: 5/73-SP/1101- 30934/2019-20 a vec vrátil Mestu Pezinok na nové prejednanie a rozhodnutie a súčasne aby mi bolo priznané v predmetnej veci postavenie účastníka konania. “

Postupom podľa ust. § 56 správneho poriadku stavebný úrad upovedomil ostatných účastníkov konania o obsahu podaného odvolania a vyzval ich, aby sa k nemu vyjadrili. Po oboznámení sa s obsahom odvolaní boli stavebnému úradu doručené vyjadrenia, ktoré podali:

- Ing. Milan Šimovič, Za koníčkom 7, 902 01 Pezinok, v ktorom k odvolaniu *I)* v podstate uvádza, že právny subjekt Priemyselný areál Pezinok družstvo, Šenkvickej cesta 14/P, 902 01 Pezinok, v. z. Pavel Fraňo, je v skutočnosti fiktívny účastník stavebného konania; Družstvo nemá v areály bývalého PD Pezinok (ani široko-d'aleko) žiadny hmotný majetok (budova, komunikácie, inžinierske siete), takže vydané Stavebné povolenie sa nemá v čom dotknúť jeho vlastníckych a iných práv; podané odvolanie je preto irelevantné. Uvádza, že sám je členom uvedeného družstva a že p. Fraňo, ako predseda hrubo porušuje Stanovy družstva; tvrdenie, že navrhovaná stavba nemá zabezpečenú prístupovú cestu je neopodstatnené, čo odôvodňuje nasledovne (citované):

„Ja ako stavebník som spolumajiteľom areálovej komunikácie od vjazdu zo Šenkvickej cesty až za bránu firmy Schody Fraňo - vid'. Znalecký posudok č. 29/1999, Situácia rozdelenia spevnených plôch areálu PD Pezinok - vypracoval súdny znalec Ing. Miroslav Chanečka. Pri hodnotení danej situácie je nutné rozlišovať: - stavba (cesta) a jej majiteľia a - pozemok a jej majiteľia. Poznámka: V prílohe prikladám dokumentáciu z Konkurzného konania na majetok úpadcu PD Pezinok. “

K časti odvolania týkajúceho sa vodovodu v podstate uvádza (citované):

„Celé vyjadrenie - odvolanie k vodovodu, zo strany p. Fraňa je zmätočné a nemá nič spoločné s týmto stavebným konaním.

*Som spolumajiteľ súkromného areálového vodovodu, včítane prípojky na moje pozemky. Z toho dôvodu nepotrebujem žiadne povolenia - a najmenej od „družstva“ a p. Fraňa. Ešte na vysvetlenie: majiteľmi vodovodu sú majitelia objektov pozdĺž jeho trasy. V ich objektoch sú v prenájme rôzne prevádzky (napr. FLAGA sro, MABO sro, AEH, VPS sro.). Na základe vyššie uvedených skutočností žiadam, aby uvedené odvolania boli anulované v celom rozsahu.“*

Prílohou vyjadrenia sú situačné výkresy areálu PD, Doklady z Konkurzného konania na majetok úpadcu PD Pezinok, Znalecký posudok č. 29/1999, Situácia rozdelenia spevnených plôch areálu PD Pezinok vrátane príloh, vypracované súdnym znalcom Ing. Miroslavom Chanečkom, kúpna zmluva o kúpe nehnuteľnosti a kúpna zmluva o kúpe spoločných častí areálu.

K odvolaniu 2) uvádza (citované):

*„Súhlasím s tvrdením pána Vlkolinského, že je vlastníkom stavby „Dielňa“ súpisné číslo 5139, parc. č. 2400, k. ú. Pezinok. Ale podstatné je, že nie je majiteľom pozemku pod stavbou ani príslahých pozemkov registra „E“ parc. č. 1471/1 (resp. v „C“ parc. č. 2418/14), a nesusedí s parcelou č. 2418/104 v mojom vlastníctve - súčasť vydaného Stavebného povolenia. Z vyššie uvedených faktov, nie sú vydaným Stavebným povolením dotknuté jeho vlastnícke a iné práva.“* Odvolanie p. Vlkolinského je podľa jeho názoru neakceptovateľné a bezpredmetné. Prílohou k vyjadreniu k obsahu odvolania p. Vlkolinského sú výpisy z LV č. 7566, LV č. 10919 a mapový podklad.

- Splnomocnený zástupca stavebníka - spoločnosť PABA, spol. s r.o., Komenského 16, 902 01 Pezinok, v ktorom uvádza svoje stanovisko k odvolaniu 1) (citované):

„a) K prístupovej komunikácii

*Stavebník, pán Ing. Šimovič deklaroval svoje právo prejazdu v stanovisku k námietkam. Posunutie vjazdu od Šenkvickej cesty a novovytvorená parcela 2418/56 vznikla v procese majetkoprávného usporiadania v tejto časti areálu, ktorý prebiehal v záujme zabezpečenia samostatného vjazdu a priestoru statickej dopravy pre MV SR, Krajského a Okresného riaditeľstva PZ. Vjazd do areálu bývalého družstva bol posunutý, a je stále umiestnený na ploche, ktorá v zmysle Znaleckého posudku č. 29/1999 bola vyznačená ako spoločná plocha prislúchajúca k budovám patriacim v tom čase do konkurznej podstaty Poľnohospodárskeho družstva Pezinok. Vlastníkom jednej zo stavieb na parcele 2403 sa stal v januári 2000 aj stavebník pán Šimovič s manželkou. Celá vnútroareálová komunikácia má viacpočetných známych, aj neznámych vlastníkov. Jedným z nich je aj stavebník Ing. Milan Šimovič. Historicky, počas posledných 20 rokov je využívaná všetkými pôvodnými aj novými vlastníckymi nehnuteľnosťami v areáli, je preto nezdôvodniteľné brániť v tomto práve stavebníkovi.*

b) K účastníkom konania

*Stavebný úrad už v územnom konaní postupoval v zmysle § 36 Stavebného zákona, odsek 4, kde posúdil počet účastníkov konania a podľa § 26, odsek 1 Zákona č. 71/1976 Zb. o Správnom konaní, prípad, kde účastníci konania nie sú známi, verejnou vyhláškou. Tento postup bol záväzný aj v stavebnom konaní.*

c) Vlastnícke a iné práva stavebníkov - Šimovič + LOOKGOOD, s.r.o.

*Skúmať rozdelenie práv a povinností medzi stavebníkmi v súvislosti s budúcou stavbou v stavebnom konaní a po vydaní stavebného povolenia nie je v kompetencii stavebného úradu, ani v právomoci účastníkov konania. Obe subjekty sú stavebníkmi, požiadali o vydanie stavebného povolenia spoločne a nerozdielne a jej ich súkromnou vecou ako si rozdelia povinnosti a práva. Stavebník v zmysle § 58 a § 139, odsek 1 Stavebného zákona preukázal, že je vlastníkom pozemkov a má iné práva k pozemkom na ktorých sa má stavba uskutočňovať.*

d) Námietky voči stavebnému konaniu a vydaniu SP na danú stavbu zo dňa 23. 4. 2020 podal pán Pavel Fraňa na základe poverenia majiteľov pozemkov zapísaných na LV č. 9095. Stavebný úrad oprávnené požadoval aj podpisy spolumajiteľov uvedených v hlavičke podania, resp. splnomocnenia na toto konanie. Aj napriek nedoloženiu splnomocnení všetkých spolumajiteľov sa stavebný úrad námietkami zaoberal a vyhodnotil ich v Stavebnom povolení.

e) *K spevnenej ploche*

*Stavebník zo spoločnej areálovej komunikácie vchádza priamo na pozemky vo svojom vlastníctve. Druh, pozemku je v katastri nehnuteľností evidovaný ako Ostatná plocha. V minulosti slúžili pozemky ako obslužné a úložné plochy k stavbám a zariadeniam bývalého poľnohospodárskeho družstva. Aj v súčasnosti sú susednými prevádzkami využívané ich časti na tieto účely.*

f) *Stavebný úrad vyhodnotil námietky účastníkov konania v celom rozsahu na základe predložených podkladov a dokumentov a po dôkladnom zvážení ich zamietol.*

*Podané odvolanie považujem za bezpredmetné, neopodstatnené. Zbytočne obmedzujúce stavebníka v jeho podnikateľskej činnosti. Predlžovanie rozhodovania vo veľkej miere ovplyvní ekonomiku spoločnosti, jej hospodárske výsledky a zamestnanosť. Verím, že účastníci podania odvolania zvážia všetky okolnosti a odvolania vezmú späť.“*

*Ďalej uvádza svoje stanovisko k odvolaniu 2) (citované):*

*„Stavebný úrad už v územnom konaní postupoval v zmysle § 36 Stavebného zákona, odsek 4, kde posúdil počet účastníkov konania a podľa § 26, odsek 1 Zákona č.71/1976 Zb. o Správnom konaní, prípad, kde účastníci konania nie sú známi, verejnou vyhláškou. Tento postup bol záväzný aj v stavebnom konaní. Na horeuvedenú stavbu bolo vydané Rozhodnutie o umiestnení stavby Zn.:5/73-UR/1166-1303/2019 zo dňa 25. 4. 2019, právoplatné 4. 7. 2019.*

*V zmysle § 61 Stavebného zákona na pripomienky a námietky účastníkov konania ktoré mohli byť uplatnené v územnom konaní sa v stavebnom konaní neprihliada.*

*Pán Marián Vlkolinský, ako vlastník stavby SČ 5139, postavenej na parcele KN C 2400 neevidovanej na LV (neznámy vlastník), mal možnosť podania námietok v územnom konaní.*

*Svoje účastníctvo v stavebnom konaní akceptoval pri podaní námietok zo dňa 23. 4. 2020, kde je uvedený v hlavičke podaní námietok k Administratívno-prevádzkovému objektu a k SO 02-Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy. K podaniu námietok splnomocnil na konania pána Fraňa.*

*Jeho požiadavka na priznanie postavenia účastníka konania je preto bezpredmetná, lebo účastníctvo priznal a konal (splnomocneným pánom Fraňom) v zmysle § 59, b Stavebného zákona podaním námietok dňa 23. 4. 2020.*

- *Marián Vlkolinský, Štúrova 11, 902 01 Pezinok, v ktorom uvádza, že sa stotožňuje s podanými odvolaniami.*
- *Priemyselný areál Pezinok družstvo, Šenkvičná cesta 14/P, 902 01 Pezinok, v ktorom uvádza, že súhlasí so všetkými podanými odvolaniami.*
- *Pavel Fraňo, Cajlanská 59, 902 01 Pezinok, v ktorom uvádza, že súhlasí so všetkými podanými odvolaniami.*

*Na základe podaných odvolaní postúpil prvostupňový správny orgán spisový materiál napadnutého rozhodnutia Okresnému úradu Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky na jeho preskúmanie a rozhodnutie.*

*Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky ako príslušný odvolací orgán preskúmal predložený spisový materiál a napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu, porovnal ho s príslušnými právnymi predpismi, najmä s príslušnými ustanoveniami zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon), jeho vykonávacími vyhláškami a zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (správny poriadok) a dospel k záveru, že nie je dôvod na zmenu alebo zrušenie napadnutého rozhodnutia.*

*Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky po preskúmaní predloženého spisového materiálu napadnutého rozhodnutia v celom rozsahu, obsahu podaných odvolaní a vyjadrení k odvolaniam konštatuje nasledovné:*

Z obsahu spisového materiálu vyplýva, že stavebný úrad obdržal dňa 18. 9. 2019 žiadosť stavebníka: LOOKGOOD, s. r. o., Za koníčkom 5, 902 01 Pezinok a Ing. Milan Šimovič, Za koníčkom 7, 902 01 Pezinok, v zastúpení PABA, spol. s r.o., Komenského 16, 902 01 Pezinok, o vydanie stavebného povolenia na stavbu: „Administratívno-prevádzkový objekt - novostavba, Šenkvičná cesta, Pezinok“, pozostávajúcu zo stavebných objektov SO 01, SO 03-SO 07, na pozemkoch parc. č. 2418/81, 2418/82, 2418/83, 2418/84, 2418/104, 2418/105, 2418/106, 2418/107, k. ú. Pezinok.

Stavebný úrad preskúmal predloženú žiadosť o vydanie stavebného povolenia, predloženú projektovú dokumentáciu, doklady o vlastníctve a inom vzťahu k pozemkom, stanoviská dotknutých orgánov, zisťoval vlastníkov všetkých susedných pozemkov ako aj susednej stavby, preskúmal a posúdil, či ich vlastnícke a iné práva môžu byť navrhovanou stavbou priamo dotknuté a určil okruh účastníkov konania. Následne stavebný úrad listom Zn.: 5/73-ozn.SP/1101-30934/2019-20 dňa 18. 3. 2020 oznámil podľa ust. § 61 ods. 1 stavebného zákona všetkým známym účastníkom konania, dotknutým orgánom a organizáciám začatie stavebného konania na stavbu: „Administratívno-prevádzkový objekt - novostavba, Šenkvičná cesta, Pezinok“ v nasledovnej objektovej skladbe:

*SO 01 - Administratívno-prevádzkový objekt*

*SO 02 - Oplotenie pozemku*

*SO 04 - Vodovodná prípojka*

*SO 05 - Splašková kanalizácia, žumpa*

*SO 06 - Dažďová kanalizácia, vsakovacie bloky*

*SO 07 - Elektrická prípojka NN*

na pozemkoch parc. č. 2418/81, 2418/82, 2418/83, 2418/84, 2418/104, 2418/105, 2418/106, 2418/107, k. ú. Pezinok, pre stavebníka: LOOKGOOD, s. r. o., Za koníčkom 5, 902 01 Pezinok, Ing. Milan Šimovič, Za koníčkom 7, 902 01 Pezinok, v zastúpení PABA, spol. s r.o., Komenského 16, 902 01 Pezinok a zároveň podľa ust. § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, nakoľko pomery staveniska mu boli dobre známe a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre riadne a úplné posúdenie navrhovanej stavby s tým, že do podkladov pre vydanie rozhodnutia je možné nahliadnuť na stavebnom úrade. Zároveň upozornil účastníkov konania, dotknuté orgány a organizácie, že svoje námietky môžu uplatniť najneskôr do 15 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, inak sa na ne neprihliadne.

V stanovenej lehote boli stavebnému úradu dňa 27. 4. 2020 doručené písomné námietky, ktoré účastník konania Pavel Fraňo uplatnil za Priemyselný areál Pezinok družstvo, ako aj za majiteľov dotknutých nehnuteľností - ako splnomocnený zástupca spoluvlastníkov pozemkov zapísaných na LV č. 9095: Pavel Fraňo, Ing. Miloš Slabý, VPS - Vinárstvo Pavelka a SYN, Róbert Valent a Monika Valentová, Ľubomír Šavlík a Terézia Šavlíková, Ján Škríp a Anna Škrípová, Roman Pikulík a Denisa Pikulíková, Ladislav Hajko a Zita Hajková, Marián Vlkolínsky, ROOF, s.r.o., L.U.CH. spol. s r.o.. Stavebný úrad všetky vznesené námietky odcitoval v plnom znení a rozhodol o nich vo výroku prvostupňového rozhodnutia. Stavebný úrad po preskúmaní a zvážení uplatnené námietky zamietol z dôvodov, ktoré uviedol v odôvodnení svojho rozhodnutia.

Z predloženého spisového materiálu je zřejmé, že stavebný úrad sa zaoberal všetkými námietkami vznesenými v priebehu stavebného konania, stavebný úrad všetky vznesené námietky odcitoval v rozhodnutí v plnom znení a rozhodol o nich vo výroku prvostupňového rozhodnutia. Stavebný úrad tie námietky, ktoré stavebný úrad vyhodnotil ako neopodstatnené, zamietol z dôvodov, ktoré uviedol v odôvodnení svojho rozhodnutia.

Námietky uplatnené účastníkmi konania, ktoré sú totožné s námietkami vznesenými v odvolaní, stavebný úrad posúdil v súlade s platnou legislatívou, a svoje rozhodnutie o nich dostatočne odôvodnil. Odvolací orgán sa s rozhodnutím o týchto námietkach a s ich odôvodnením v stotožňuje, aj pokiaľ ide o námietky uvedené v podanom odvolaní, ktoré posúdil rovnako.

Odvolací orgán k otázke zákonnosti prvostupňového rozhodnutia a k postupu, ktorý predchádzal jeho vydaniu, uvádza nasledovné:

Podľa ustanovenia § 18 ods. 2 správneho poriadku konanie je začaté dňom, keď podanie účastníka konania došlo správneho orgánu príslušnému vo veci rozhodnúť.

Predmetné konanie v danej veci začalo dňa 18. 9. 2019. Od okamihu začatia konania plynú stavebnému úradu aj lehota pre rozhodnutie (§ 49 ods. 2 správneho poriadku) a účastníkom konania prislúchajú všetky procesné práva a vzťahujú sa na nich aj príslušné povinnosti.

Podľa § 60 ods. 1 stavebného zákona ak predložená žiadosť o stavebné povolenie, najmä dokumentácia neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby alebo udržiavacích prác na nej alebo ak sa v dokumentácii nedodržia podmienky územného rozhodnutia, vyzve stavebný úrad stavebníka, aby žiadosť v primeranej lehote doplnil, prípadne aby ju uviedol do súladu s podmienkami územného rozhodnutia, a upozorní ho, že inak stavebné konanie zastaví.

Podľa § 60 ods. 2 stavebného zákona stavebný úrad zastaví stavebné konanie, ak stavebník

- a) nepredložil dokumentáciu vypracovanú oprávnenou osobou,
- b) nepreukázal požadované náležitosti žiadosti o stavebné povolenie podľa § 58 ods. 2 až 4,
- c) nedoplnil žiadosť v určenej lehote podľa odseku 1,
- d) neuviedol v určenej lehote predloženú dokumentáciu do súladu s podmienkami územného rozhodnutia,
- e) vzal žiadosť o stavebné povolenie späť,
- f) začal uskutočňovať stavbu predtým, ako stavebné povolenie nadobudlo právoplatnosť.

Podľa ustanovenia § 62 ods. 1 stavebného zákona v stavebnom konaní stavebný úrad preskúma najmä

- a) či dokumentácia spĺňa zastavovacie podmienky určené územným plánom zóny alebo podmienky územného rozhodnutia,
- b) či dokumentácia spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí a či zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným týmto zákonom a osobitnými predpismi,
- c) či je zabezpečená komplexnosť a plynulosť výstavby, či je zabezpečené včasné vybudovanie technického, občianskeho alebo iného vybavenia, potrebného na riadne užívanie,
- d) či bude stavbu uskutočňovať osoba oprávnená na uskutočňovanie stavieb, alebo ak stavbu bude stavebník uskutočňovať svojpomocou, či je zabezpečené vedenie uskutočňovania stavby stavebným dozorom alebo kvalifikovanou osobou.

Podľa ustanovenia § 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 ich predpisov a technických noriem a dodržanie požiadaviek určených dotknutými orgánmi, predovšetkým vylúčenie alebo obmedzenie negatívnych účinkov stavby a jej užívania na životné prostredie.



Podľa § 32 ods. 1 správneho poriadku správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstarat' potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

Stavebný zákon vo svojej druhej časti Stavebný poriadok, vymedzuje základný pojem stavby (§ 43), uvádza členenie stavieb na pozemné stavby a inžinierske stavby (§ 43a) a v ustanoveniach § 43b, § 43c vymedzuje pojmy budov a členenie pozemných stavieb podľa účelu na bytové budovy a nebytové budovy.

Podľa § 43c ods. 1 stavebného zákona nebytové budovy sú stavby, v ktorých je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na nebytové účely. Medzi nebytové budovy patria stavby uvedené v § 43c ods. 1 písm. a) – m) stavebného zákona. Všeobecné technické požiadavky pre uvedené stavby upravuje vykonávací predpis - vyhl. č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Stavebný úrad pri posudzovaní požiadaviek vyplývajúcich z vyhl. č. 532/2002 Z. z. vychádzal zo všetkých predložených podkladov a stanovísk dotknutých orgánov a samosprávy, ktoré boli kladné a navrhovanou stavbou sa zaoberal aj z hľadiska ochrany životného prostredia. Navrhovateľ k návrhu priložil rozhodnutia, stanoviská a vyjadrenia dotknutých orgánov, návrh bol predmetom posúdenia všetkých kompetentných orgánov, pričom všetky stanoviská a vyjadrenia dotknutých orgánov boli kladné, prípadne s podmienkami.

Stavebný úrad v stavebnom konaní preskúmal žiadosť a priložené doklady v zmysle ustanovení §§ 61, 62, 63 stavebného zákona. Nakoľko stavebný úrad v stavebnom konaní nezistil dôvody, ktoré by bránili vydaniu stavebného povolenia a v uskutočnenom konaní zistil, že povolením stavby nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené oprávnené záujmy účastníkov konania, pristúpil k vydaniu meritórneho rozhodnutia Zn.: 5/73-SP/1101-30934/2019-20 zo dňa 13. 5. 2020, ktorým Mesto Pezinok ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 stavebného zákona, po preskúmaní žiadosti stavebníka v stavebnom konaní podľa § 62 a § 63 stavebného zákona, podľa § 46 a § 47 správneho poriadku a podľa § 66 stavebného zákona v spojení s § 10 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, povolil stavbu: „Administratívno-prevádzkový objekt - novostavba, Šenkvickej cesty, Pezinok“ v nasledovnej objektovej skladbe:

*SO 01 - Administratívno-prevádzkový objekt*

*SO 02 - Oplotenie pozemku*

*SO 04 - Vodovodná prípojka*

*SO 05 - Splašková kanalizácia, žumpa*

*SO 06 - Dažďová kanalizácia, vsakovacie bloky*

*SO 07 - Elektrická prípojka NN*

na pozemkoch parc. č. 2418/81, 2418/82, 2418/83, 2418/84, 2418/104, 2418/105, 2418/106, 2418/107, k. ú. Pezinok, pre stavebníka: LOOKGOOD, s. r. o., Za koníčkom 5, 902 01 Pezinok, Ing. Milan Šimovič, Za koníčkom 7, 902 01 Pezinok, v zastúpení PABA, spol. s r.o., Komenského 16, 902 01 Pezinok, s určením podmienok pre uskutočnenie stavby a zároveň určil stavebníkovi povinnosť rešpektovať podmienky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov.

Podľa ustanovenia § 46 stavebného zákona projektant vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods. 2. Projektant vypracovaného projektu stavby zodpovedá aj za jeho realizovateľnosť. Statický výpočet musí byť vypracovaný v takej forme, aby bol kontrolovateľný. Projektant je povinný prizvať na vypracovanie častí územnoplánovacích podkladov, návrhu územnoplánovacej dokumentácie alebo projektu stavby ďalších oprávnených projektantov, ak nie je oprávnený niektorú časť vypracovať sám.

Podľa ustanovenia § 45 ods. 2 stavebného zákona projektovou činnosťou sa rozumie:

- a) vypracovanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie,
- b) vypracovanie dokumentácie potrebnej na vydanie územného rozhodnutia,
- c) vypracovanie projektu stavieb potrebných na vydanie stavebného povolenia vrátane statických a dynamických výpočtov konštrukcií stavieb a projektového energetického hodnotenia.

Podľa ustanovenia § 45 ods. 4 stavebného zákona vybrané činnosti vo výstavbe môžu vykonávať len fyzické osoby, ktoré získali oprávnenie na výkon týchto činností (ďalej len „oprávnená osoba“) podľa osobitných predpisov. Oprávnené osoby sú povinné pri tejto činnosti chrániť verejné záujmy.

Podľa ustanovenia § 46 ods. 6 písm. a) stavebného zákona za vybrané činnosti sa nepovažuje vypracovanie dokumentácie a projektu jednoduchých stavieb, drobných stavieb a zmien týchto stavieb, ktoré môže vypracovať osoba s príslušným odborným vzdelaním.

S poukazom na citáciu vyššie uvedených ustanovení odvolací orgán uvádza, že na predmetnú stavbu bolo Mestom Pezinok vydané územné rozhodnutie zn.: 5/73-ÚR/1166-1303/2019 dňa 25. 4. 2019, právoplatné dňom 4. 7. 2019, v nasledovnej objektovej skladbe:

*SO 01 - Administratívno-prevádzkový objekt*

*SO 02 - Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy*

*SO 03 - Oplotenie pozemku*

*SO 04 - Vodovodná prípojka*

*SO 05 - Splašková kanalizácia, žumpa*

*SO 06 - Dažďová kanalizácia, vsakovacie bloky*

*SO 07 - Elektrická prípojka*

V územnom konaní neboli vznesené žiadne námietky účastníkov konania; t.j. žiadne námietky účastníkov konania neboli vznesené voči napojeniu na inžinierske siete (vodovodnú prípojku), a ani okruh účastníkov konania, ktorých stavebný úrad vyhodnotil a určil v územnom konaní, nebol spochybňovaný ani namietaný. Územné rozhodnutie bolo doručované formou verejnej vyhlášky. Stavba bola vyššie uvedeným rozhodnutím právoplatne umiestnená. Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny, sa neprihliada.

Na základe právoplatného územného rozhodnutia stavebník požiadal špeciálny stavebný úrad o vydanie stavebného povolenia na stavbu: „*SO 02 Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy*“ ako časť stavby „Administratívno-prevádzkový objekt - novostavba, Šenkvickej cesta, Pezinok“, podľa projektovej dokumentácie, spracovanej autorizovaným projektantom Ing. Martinom Škodom, PhD. v októbri 2019. Po uskutočnenom konaní bolo špeciálnym stavebným úradom vydané stavebné povolenie Zn.: 5/76-SP/1120-32277/2019-20 zo dňa 13. 5. 2020, v ktorom stavebný úrad rozhodol aj o vznesených námietkach, týkajúcich sa predmetu žiadosti na stavbu: „*SO 02 Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy*“.

Na základe právoplatného územného rozhodnutia stavebník požiadal o vydanie stavebného povolenia na stavbu: „Administratívno-prevádzkový objekt - novostavba, Šenkvickej cesta, Pezinok“, pozostávajúcu zo stavebných objektov SO 01, SO 03-SO 07, žiadosť bola doložená dokladmi a projektovou dokumentáciou, ktorú vypracoval v júli 2019 autorizovaný stavebný inžinier Ing. Štefan Kopecký. Projektová dokumentácia predmetnej stavby spracovaná autorizovaným stavebným inžinierom bola predmetom posúdenia všetkých

kompetentných orgánov, pričom všetky stanoviská a vyjadrenia dotknutých orgánov boli kladné. Nesúhlas účastníkov konania nemožno stotožňovať s nemožnosťou vydať rozhodnutie. Jedným z procesných práv účastníka konania je aj právo uplatniť v konaní svoje námietky, o ktorých je stavebný úrad povinný rozhodnúť a svoje rozhodnutie dostatočným spôsobom odôvodniť. Stavebný úrad si túto svoju zákonnú povinnosť splnil, pričom sa v súlade so zákonom oprel o súhlasné stanoviská dotknutých orgánov posudzujúcich stavbu z hľadiska nimi sledovaných záujmov, ktorých obsah je v zmysle stavebného zákona pre stavebný úrad záväzný. Tieto dotknuté orgány boli zároveň upovedomené o začatí stavebného konania a boli vyzvané na predloženie stanoviska.

Podľa názoru odvolacieho orgánu sa stavebný úrad v odôvodnení rozhodnutia vysporiadal dostatočne so všetkými námietkami vznesenými v predmetnom konaní v porovnaní s konkrétnymi platnými právnymi predpismi, námietky uplatnené účastníkmi konania posúdil v súlade s platnou legislatívou a svoje rozhodnutie o ich zamietnutí odôvodnil v súlade s platnými hmotno-právnymi a procesno-právnymi predpismi.

Po preskúmaní veci v celom rozsahu dospel odvolací orgán k záveru, že prvostupňový správny orgán predloženú žiadosť posúdil v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona, postupoval v konaní v súlade s príslušnými procesnými ustanoveniami, v súlade so zásadami správneho konania, dostatočným spôsobom, predovšetkým na podklade stanovísk dotknutých orgánov, vyhodnotil súlad stavby s verejnými záujmami, v rozhodnutí určil podmienky pre uskutočnenie stavby. Stavebný úrad uviedol, že k žiadosti bola doložená projektová dokumentácia, spracovaná oprávnenou osobou, boli doložené všetky podklady pre vydanie rozhodnutia vrátane vyjadrení dotknutých orgánov, a po uskutočnenom konaní konštatoval, že stavebník splnil podmienky pre vydanie stavebného povolenia.

K ostatným námietkam odvolateľa odvolací orgán uvádza:

Súčasťou spisového materiálu je aj splnomocnenie, ktorým Marián Vlkolinský, Štúrova 11, 902 01 Pezinok, ako člen Priemyselného areálu Pezinok družstvo, Šenkvickej cesty 14/P, 902 01 Pezinok, splnomocnil predsedu družstva, pána Pavla Fraňa, Cajlanská 59, 902 01 Pezinok, na podanie námietok a na zastupovanie v správnom konaní. Súčasťou spisového materiálu sú písomné námietky, doručené stavebnému úradu dňa 27. 4. 2020, ktoré účastník konania Pavel Fraňo uplatnil za Priemyselný areál Pezinok družstvo, ako aj za majiteľov dotknutých nehnuteľností - ako splnomocnený zástupca spoluvlastníkov pozemkov zapísaných na LV č. 9095: Pavel Fraňo, Ing. Miloš Slabý, VPS - Vinárstvo Pavelka a SYN, Róbert Valent a Monika Valentová, Ľubomír Šavlík a Terézia Šavlíková, Ján Škríp a Anna Škrípová, Roman Pikulík a Denisa Pikulíková, Ladislav Hajko a Zita Hajková, Marián Vlkolinský, ROOF, s.r.o., L.U.CH. spol. s r.o.. Stavebný úrad všetky vznesené námietky odcitoval v plnom znení a rozhodol o nich vo výroku prvostupňového rozhodnutia. Stavebný úrad po preskúmaní a zvážení uplatnené námietky zamietol z dôvodov, ktoré uviedol v odôvodnení svojho rozhodnutia.

O námietkach účastníkov konania je potrebné rozhodnúť (v nadväznosti na § 47 správneho poriadku) vo výrokovej časti rozhodnutia. Rozhodnutie o vznesených námietkach musí byť vždy vo výroku rozhodnutia určité, konkrétne a nesmú vznikáť pochybnosti, ktorým námietkam stavebný úrad vyhovuje a ktoré námietky stavebný úrad zamietla. Rozhodnutie o námietkach musí byť zrozumiteľné a vystihnúť podstatu veci. Každú konkrétnu námietku musí stavebný úrad z hľadiska opodstatnenosti vyhodnotiť a o nej rozhodnúť, pričom je potrebné buď ju citovať, alebo ju uviesť v skrátenom znení. Opodstatneným námietkam stavebný úrad vyhovie a neopodstatnené námietky stavebný úrad zamietne.

Stavebný úrad sa v súlade s vyššie uvedenými ustanoveniami zaoberal v prvostupňovom rozhodnutí všetkými námietkami uplatnenými účastníkmi konania v predmetnom konaní, ktoré uviedol v plnom znení a rozhodol o nich vo výroku prvostupňového rozhodnutia. Stavebný úrad námietky, ktoré vyhodnotil ako neopodstatnené, zamietol z dôvodov, ktoré uviedol v odôvodnení svojho rozhodnutia. Nakoľko v stavebnom konaní boli ich námietky vznesené, z uvedených skutočností nie je preukázané, že by účastníci konania nemali možnosť svoje procesné právo na uplatnenie námietok využiť.

Námietky účastníkov konania, ktoré sa týkajú stavebného konania na stavbu: „SO 02 Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy“ ako časť stavby „Administratívno-prevádzkový objekt - novostavba, Šenkvičná cesta, Pezinok“, ktorá bola povolená podľa projektovej dokumentácie, spracovanej autorizovaným projektantom Ing. Martinom Škodom, PhD. v októbri 2019, nie sú predmetom tohto odvolacieho konania a súvisia s rozhodnutím špeciálneho stavebného úradu.

Z predloženého spisového materiálu, ktorého súčasťou sú aj mapové podklady areálu PD, listy vlastníctva, vyjadrenia a súhlasné stanoviská, resp. súhlasy, ktoré vydali: Mesto Pezinok, OÚ Pezinok, odbor starostlivosti o ŽP, OÚ Pezinok - odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, OR HaZZ v Pezinku, OR PZ - ODI, Krajský pamiatkový úrad v Bratislave, BVS, a.s., Západoslovenská distribučná, a.s., Slovak Telekom, a.s., Orange Slovensko a.s., SWAN PK, s.r.o., VINOHRADNÍCKO PAVELKA A SYN, s.r.o., RUNEC a TÚV SÚD Slovakia s.r.o., nájomná zmluva uzatvorená medzi Ing. Milanom Šimovičom, Za koníčkom 7, 902 01 Pezinok a LOOKGOOD, s. r. o., Za koníčkom 5, 902 01 Pezinok, nájomná zmluva uzatvorená medzi MUDr. Elenou Šimovičovou, Ing. Milanom Šimovičom, Za koníčkom 7, 902 01 Pezinok a LOOKGOOD, s. r. o., Za koníčkom 5, 902 01 Pezinok, Znalecký posudok č. 29/1999, Situácia rozdelenia spevnených plôch areálu PD Pezinok, ktorý vypracoval súdny znalec Ing. Miroslav Chanečka, doklady z Konkurzného konania na majetok úpadcu PD Pezinok, kúpna zmluva o kúpe nehnuteľnosti a kúpna zmluva o kúpe spoločných častí areálu, vyplýva, že stavebník za účelom realizácie navrhovanej stavby preukázal vlastnícke a iné právo na základe §139 ods. 1 písm. a) stavebného zákona k stavbou dotknutým pozemkom.

Stavebný úrad v podmienke č. 7. *Špecifické podmienky pre navrhovanú stavbu napadnutého rozhodnutia* uviedol, (citované):

„SO 01 Administratívno-prevádzkový objekt bude umiestnený na pozemkoch parc. č. 2418/82, 2418/83, 2418/106, 2418/107, k. ú. Pezinok, vo vzdialenosti 4,945 m od stavby č. s. 4646 (parc. č. 2402/3), vo vzdialenosti 8,445 m od hranice pozemku parc. č. 2418/129, vo vzdialenosti 12,645 m od hranice pozemku parc. č. 2418/15. Stavba bude nepodpivničená, čiastočne dvojpodlažná, nad jednopodlažnou časťou plytkou sedlovou strechou so sklonom 7%, nad dvojpodlažnou časťou je tiež plytká sedlová strecha so sklonom 2%. Max. pôdorysné rozmery stavby budú 21,610 x 43,615 m, max. výška hrebeňa stavby + 7,70 m nad  $\pm 0,00$ . Výška osadenia stavby  $\pm 0,0$  bude 168,45 m n. m. Stavebná čiara sa určuje 6,78 m od čelnej majetkovej hranice (od štátnej komunikácie). Objekt má administratívne a prevádzkové priestory. Administratívna časť je dvojpodlažná, výrobná - prevádzková časť je jednopodlažná. Účelom stavby bude výroba, príprava čerstvých jedál, ich následného zchladenia, balenia, uskladnenia a distribúcie zákazníkom. Objekt bude prístupný jestvujúcim vjazdom a vnútroareálovou komunikáciou areálu bývalého PD Pezinok a následne jestvujúcou spevnenou plochou a novonavrhovanou komunikáciou na pozemkoch stavebníka.

SO 03 Oplotenie pozemku - bude kopírovať hranicu pozemkov navrhovateľov parc. 2418/82, 2418/83, 2418/104, 2418/106, 2418/107. Zo severnej strany pozemku bude

*z betónových dielcov a stĺpov s pevnou železnou výstužou. Výška oplatenia bude premenlivá od 1,55 m do 2,00 m. Zvyšná časť oplatenia sa zrealizuje z oceľových stĺpikov s rozstupom 2,00 m, výška stĺpikov 2,00 m nad terénom. Výplň polí bude zo štvorhranného pletiva. Všetky časti oplatenia (vrátane podzemných) musia byť umiestnené na pozemkoch stavebníka.*

*SO 04 Vodovodná prípojka - objekt bude napojený z jestvujúceho súkromného areálového vodovodu novonavrhovanou vodovodnou prípojkou DN 80 vedenou z navrhovanej vodomernej šachty umiestnenej na pozemku parc. č. 2416/105, cez pozemky parc. č. 2418/81, 2418/84, 2418/105, 2418/106.*

*SO 05 Splašková kanalizácia, žumpa - objekt bude produkovať bežné splaškové vody z administratívy a z kuchyne. Objekt bude pripojený kanalizačnou prípojkou do novonavrhovanej nepriepustnej akumuláčnej žumpy umiestnenej na pozemku parc. č. 2418/106 o predpokladanom objeme 30 m<sup>3</sup>.*

*SO 06 Dažďová kanalizácia, vsakovacie bloky - dažďové vody z objektu budú odvedené do akumuláčnej nádrže objemu 15 m<sup>3</sup> na pozemku parc. č. 2418/82 a 2418/83. Dažďové vody z komunikácie a parkoviska budú odvedené odvodňovacím žľabom cez ORL do vsakovacích blokov na pozemkoch parc. č. 2418/104, 2418/82, 2418/83. Vsakovacie bloky typ ELWA budú dva s rozmermi 1,2 x 0,6 x 0,4 m. Odvodňovací žľab bude trasovaný pozdĺž objektu.*

*SO 07 Elektrická prípojka - objekt sa napojí zemným káblom z podružného elektromerového rozvádzač. Kábel bude vedený vo výkope a ukončí sa v rozvádzači RH. Trasa kábla bude vedená cez pozemky parc. č. 2418/81, 2418/84, 2418/105, 2418/106.“*

Z predloženého spisového materiálu a z dokladov je zrejmé, že v prebiehajúcom stavebnom konaní sa stavebný úrad sústredil na posúdenie návrhu najmä z hľadísk uvedených v § 62 stavebného zákona, predloženú projektovú dokumentáciu preskúmal aj z hľadísk záujmov, ktoré chránia orgány štátnej správy podľa osobitných predpisov. Druhostupňový správny orgán preskúmal podklady vydaného rozhodnutia a zistil, že predmetná stavba spĺňa kritériá všeobecných požiadaviek na výstavbu, podmienky z hľadiska hygienického, požiarneho, bezpečnostného, dopravného a ochrany prírody, o čom svedčia kladné stanoviská, odborné vyjadrenia a súhlasy dotknutých orgánov, podmienky vyplývajúce z vyjadrení, stanovísk, resp. súhlasov a odborných vyjadrení dotknutých orgánov a správcov inžinierskych sietí nachádzajúcich sa v predloženom spisovom materiáli, stavebný úrad ich prípadné pripomienky a podmienky z dôvodu ich priamej overiteľnosti zapracoval do prvostupňového rozhodnutia - určil ich ako podmienky prvostupňového rozhodnutia (povolenia stavby) a ich splnenie bude skúmať v kolaudačnom konaní. Prvostupňový správny orgán preskúmal, či dokumentácia stavby spĺňa všeobecne záväzné požiadavky na výstavbu stanovené stavebným zákonom a vykonávacími vyhláškami k tomuto zákonu a určením podmienok prvostupňového rozhodnutia dostatočne zabezpečil, aby negatívny vplyv stavby na okolie a životné prostredie bol minimálny, ako aj súlad stavby s okolitým životným prostredím a dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu a ochranu práv a právom chránených záujmov účastníkov konania. Stavebný úrad v uskutočnenom správnom konaní preskúmal predloženú žiadosť z hľadísk uvedených v § 62 stavebného zákona a zistil, že realizáciou stavby alebo užívaním nie sú ohrozené záujmy chránené stavebným zákonom, vykonávacími predpismi k nemu a osobitnými právnymi predpismi.

Ako už bolo uvedené vyššie, na predmetnú stavbu bolo Mestom Pezinok vydané:

- územné rozhodnutie zn.: 5/73-ÚR/1166-1303/2019 dňa 25. 4. 2019, právoplatné dňom 4. 7. 2019, v nasledovnej objektovej skladbe:  
*SO 01 - Administratívno-prevádzkový objekt*  
*SO 02 - Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy*  
*SO 03 - Oplatenie pozemku*

SO 04 - Vodovodná prípojka

SO 05 - Splašková kanalizácia, žumpa

SO 06 - Dažďová kanalizácia, vsakovacie bloky

SO 07 - Elektrická prípojka

- rozhodnutie Mesta Pezinok Zn.: 5/73-SP/1101-30934/2019-20 zo dňa 13. 5. 2020, ktorým stavebný úrad povolil stavbu: „Administratívno-prevádzkový objekt - novostavba, Šenkvickej cesta, Pezinok“ v nasledovnej objektovej skladbe:

SO 01 - Administratívno-prevádzkový objekt

SO 02 - Oplotenie pozemku

SO 04 - Vodovodná prípojka

SO 05 - Splašková kanalizácia, žumpa

SO 06 - Dažďová kanalizácia, vsakovacie bloky

SO 07 - Elektrická prípojka NN

Záverom tunajší úrad uvádza, že stavebný úrad síce v objektovej skladbe na prvej strane napadnutého rozhodnutia uviedol ako objekt SO 02 - Oplotenie pozemku, avšak z predloženého spisového materiálu, zo žiadosti o stavebné povolenie, z projektovej dokumentácie, ako aj z podmienok výroku rozhodnutia (kde je už správne uvedený objekt SO 03 Oplotenie pozemku) je zrejmé, že ide o zrejmú nesprávnosť, ktorú stavebný úrad môže po obdržaní druhostupňového rozhodnutia odstrániť postupom podľa ust. § 47 ods. 6 správneho poriadku.

Skutočnosťami a námietkami, ktoré sa stavebného konania netýkajú a s predmetom odvolacieho konania priamo nesúvisia, sa tunajší úrad vo svojom rozhodnutí nezaoberal.

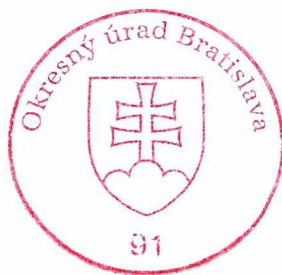
V konaní a rozhodovaní Mesta Pezinok nebolo zistené také porušenie hmotnoprávných a procesnoprávných predpisov, ktoré by odôvodňovalo zrušenie, resp. zmenu odvolaním napadnutého rozhodnutia, a preto odvolací orgán napadnuté prvostupňové rozhodnutie potvrdil.

Na základe uvedeného rozhodol Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky tak, ako znie výrok rozhodnutia.

#### **Poučenie**

Proti tomuto rozhodnutiu sa podľa § 59 ods. 4 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) nemožno ďalej odvolať a je v inštančnom postupe konečné.

Podľa § 47 ods. 4 správneho poriadku Vám oznamujeme, že toto rozhodnutie možno preskúmať súdom.



**Mgr. Tomáš Mateička**  
vedúci odboru výstavby a bytovej politiky  
Okresného úradu Bratislava

### Rozhodnutie sa doručí verejnou vyhláškou:

1. PABA, spol. s r.o., Komenského 16, 902 01 Pezinok - splnomocnenec
2. Pavel Fraňo, Cajlanská 59, 902 01 Pezinok - splnomocnenec
3. MUDr. Elena Šimovičová, Za koníčkom 7, 902 01 Pezinok
4. Cecília Eimutová (správca pozemku Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 15 Bratislava)
5. VPS - Vinohradníctvo PAVELKA A SYN, s. r. o., Šenkvickej cesta 14/L, 902 01 Pezinok
6. L.U.CH s.r.o., Šenkvickej 14/A, 902 01 Pezinok
7. Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
8. Mesto Pezinok, v zastúpení primátora, Radničné námestie 7, 902 01 Pezinok
9. Priemyselný areál Pezinok družstvo, Šenkvickej cesta 14, Pezinok
10. BAKIČ, spol. s r.o., P.O. Hviezdoslavova 2159/2, 955 01 Topoľčany, Ing. Štefan Konečný

### Na vedomie:

1. PABA, spol. s r.o., Komenského 16, 902 01 Pezinok - splnomocnenec
2. Pavel Fraňo, Cajlanská 59, 902 01 Pezinok - splnomocnenec
3. MUDr. Elena Šimovičová, Za koníčkom 7, 902 01 Pezinok
4. Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 15 Bratislava
5. VPS - Vinohradníctvo PAVELKA A SYN, s. r. o., Šenkvickej cesta 14/L, 902 01 Pezinok
6. L.U.CH s.r.o., Šenkvickej 14/A, 902 01 Pezinok
7. Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
8. Mesto Pezinok, v zastúpení primátora, Radničné námestie 7, 902 01 Pezinok
9. Priemyselný areál Pezinok družstvo, Šenkvickej cesta 14, Pezinok
10. BAKIČ, spol. s r.o., P.O. Hviezdoslavova 2159/2, 955 01 Topoľčany, Ing. Štefan Konečný
11. Mesto Pezinok, stavebný úrad, Radničné nám. č. 7, 902 14 Pezinok
12. Mestský úrad Pezinok, Radničné nám. č. 7, 902 14 Pezinok, **so žiadosťou o zverejnenie a následné vrátenie tunajšiemu úradu**
13. Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky - tu, **so žiadosťou o vyvesenie na úradnej tabuli**

Účastníkom konania uvedeným v rozdeľovníku sa rozhodnutie doručuje verejnou vyhláškou. Za deň doručenia rozhodnutia verejnou vyhláškou, s vyznačením dňa vyvesenia a zvesenia, sa považuje 15. deň vyvesenia na úradnej tabuli Okresného úradu Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky.

### **Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia verejnej vyhlášky:**

Dátum vyvesenia: 10.11.2020

Dátum zvesenia:

pečiatka a podpis:



15

pečiatka a podpis:

