

Pe

Advokátska kancelária  
AK – JUDr. Vladimír Šatník s.r.o., Mierová 64/2, 066 01 Humenné

KÓPIA		
Primátor	Zástupca primátora	Prednosta MsÚ
Dátum: 18.01.2024 2363		
Evid. číslo Prílohy - počet Zást. prednostu Útv. hlav. kontr. Útv. primátora Ref. personálny	Ref. kom. PaK Útv. prednostu Odb. finančný Odb. škol. a šp. Odb. výstavby ✓	Odb. hosp. s maj. Ref. právny Odb. inf. a grantov Odb. organizačný Odb. soc. vecí MsP

Mesto Michalovce  
Stavebný úrad  
Nám. Osloboditeľov 30  
071 01 Michalovce

V Humennom dňa 18.01.2024

Vaša sp. zn.: V-2022/57120-Pe

**VEC: ODVOLANIE**

Dňa 05.01.2024 nám bolo ako právnenému zástupcovi navrhovateľa VS1 s.r.o., T. J. MOUSSONA 21, 071 01 Michalovce, IČO: 51 959 717 doručené Rozhodnutie Mesta Michalovce zo dňa 30.11.2023 (ďalej aj ako „Napadnuté rozhodnutie“), ktorým Mesto Michalovce, Stavebný úrad (ďalej aj ako „Stavebný úrad“) zamietol navrhovateľov Návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby Rezidencia pod Hrádkom – novostavba (ďalej aj ako „Návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby“).

V súlade s ust. § 53 a nasl. Zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov podáva navrhovateľ prostredníctvom svojho právneho zástupcu proti predmetnému rozhodnutiu podáva v zákonnej lehote toto

**o d v o l a n i e:**

**I.**

Napadnutým rozhodnutím Stavebný úrad zamietol Návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby Rezidencia pod Hrádkom – novostavba, podaného navrhovateľom Stavebnému úradu 26.04.2021.

Pred vydaním Napadnutého rozhodnutia Stavebný úrad o Návrhu navrhovateľa na rozhodnutie o umiestnení stavby už rozhodol svojim rozhodnutím č. V-2022/54016-Pe zo dňa 24.04.2022, ktoré bolo Okresným úradom v Košiciach, odborom výstavby a bytovej politiky (ďalej aj ako „Odvolací orgán“) č. OÚ-KE-OVBP2-2022/033955-002 zo dňa 09.08.2022 zrušené s tým, že vec bola vrátená na nové prejednanie a rozhodnutie.

Stavebný úrad zamietnutie Návrhu na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby odôvodnil len tým, že podľa jeho názoru navrhovaná stavba mala byť „v čase podania žiadosti v rozpore s v tom čase platným územným plánom mesta Michalovce, pretože nespĺňala záväzné regulatívy uvedené v § 5, bod 3.2. a 3.5. záväznej časti územného plánu mesta Michalovce.“

Aj keď Napadnuté rozhodnutie po formálnej stránke obsahuje odôvodnenie v rozsahu cca 17 strán, fakticky sa Stavebný úrad odôvodneniu samotného zamietnutia návrhu navrhovateľa venuje len v niekoľkých odstavcoch odôvodnenia Napadnutého rozhodnutia, keďže podstatnú časť odôvodnenia Napadnutého rozhodnutia tvoria len skopirované texty vyjadrení účastníkov tohto stavebného konania.

Okrem skutočnosti, že podľa Stavebného úradu navrhovaná stavba mala byť „v čase podania žiadosti v rozpore s v tom čase platným územným plánom mesta Michalovce,“ sa Stavebný úrad v odôvodnení Napadnutého rozhodnutia zaoberá aj stanoviskami Mesta Michalovce, odboru Výstavby, životného prostredia a miestneho rozvoja – referátu územnoplánovacej dokumentácie a stavebného úradu č. V-55546/2020/Fr zo dňa 08.12.2020 a č. V-21842/2021/Fr zo dňa 16.03.2021.

Stavebný úrad v odôvodnení Napadnutého rozhodnutia tiež uvádza, že Referát územnoplánovacej dokumentácie a stavebného úradu Mesta Michalovce sa nezúčastňoval na ústnych pojednávaníach v predmetnom konaní a nereagoval ani na písomnú žiadosť stavebného úradu o súčinnosť tri rozhodovaní zo dňa 03.08.2021. Rovnako uvádza, že mu nie je známe, „prečo bod 3.2., ktorý mal chrániť predmetné územie v štruktúre rodinné domy, v písomnom stanovisku Mesta Michalovce, referátu ÚPD a stavebného úradu nebol uvedený,“ pričom „má za to, že stanoviskami Referátu územnoplánovacej dokumentácie a stavebného úradu č. V-55546/2020/Fr zo dňa 08.12.2020 a č. V-21842/2021/Fr zo dňa 16.03.2021 bol tak navrhovateľ, ako aj Stavebný úrad zavedený.“

Ďalej Stavebný úrad uviedol, že Mestským zastupiteľstvom v Michalovciach bolo dňa 31.08.2023 schválené Uznesenie č. 81, ktoré obsahovalo Dodatok č. 9 k Všeobecne záväznému nariadeniu Mesta Michalovce č. 107/2008, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu Mesta Michalovce.

Podľa Stavebného úradu by takto schváleným Dodatkom č. 9 k Všeobecne záväznému nariadeniu Mesta Michalovce č. 107/2008 mal byť odstránený „nesúlad textovej a grafickej časti územného plánu mesta Michalovce.“

Preto v tejto súvislosti Stavebný úrad tiež skonštatoval, že „nesúlad predloženej dokumentácie, ktorá je súčasťou predmetného územného rozhodnutia s územným plánom mesta Michalovce bol tunajším stavebným úradom zistený tak v čase podania žiadosti, ako aj po schválení Dodatku č. 9 k Všeobecne záväznému nariadeniu Mesta Michalovce č. 107/2008.“

## II.

Navrhovateľ pokladá Napadnuté rozhodnutie za nesprávne a navrhuje ho zmeniť, resp. zrušiť predovšetkým z dôvodov, že bolo vydané v rozpore s preukázaným skutkovým stavom a v rozpore príslušnými právnymi predpismi.

Navrhovateľ sa nestotožňuje so zamietnutím Návrhu na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby z dôvodu, že navrhovaná stavba mala byť „v čase podania žiadosti v rozpore s v tom čase platným územným plánom mesta Michalovce, pretože nespĺňala záväzné regulatívy uvedené v § 5, bod 3.2. a 3.5. záväznej časti územného plánu mesta Michalovce.“

Advokátska kancelária  
AK – JUDr. Vladimír Šatník s.r.o., Mierová 64/2, 066 01 Humenné

---

Súlad navrhovateľom predloženej dokumentácie s územným plánom Mesta Michalovce navrhovateľ v priebehu tohto konania opakovane preukazoval v písomných podaniach a to najmä vo Vyjadrení – Odpovedi na výzvu na doplnenie návrhu a prerušenie konania zo dňa 15.06.2023, Sťažnosti zo dňa 02.08.2023, ako aj v Námietke voči postupu Stavebného úradu Michalovce zo dňa 15.08.2023.

O súlade navrhovateľom predloženej dokumentácie s územným plánom Mesta Michalovce je navrhovateľ presvedčený z nasledujúcich dôvodov:

Navrhovateľ v dobrej viere, vychádzajúc z platnej zákonnej úpravy a územného plánu mesta ako základného dokumentu regulujúceho možnosť, resp. nemožnosť realizovať zamýšľanú investíciu, podal žiadosť o vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby.

Vychádzajúc z doterajších skúseností a rozhodovacej praxe stavebných úradov pri posudzovaní súladu s územným plánom mesta, navrhovateľ zadal projekčnej spoločnosti realizáciu projektovej dokumentácie na bytový dom, pričom vychádzal z § 4 Územného plánu Mesta Michalovce upravujúceho prípustné, obmedzujúce alebo vylučujúce podmienky na využitie funkčných plôch, kde je uvedený aj zoznam záväzných regulatívov, pričom zamýšľaná stavba sa mala realizovať podľa záväzného regulatívu týkajúceho sa funkčného využitia územia rodinných domov (R4), kde hneď v úvode prípustného funkčného využitia sú v bode 1 uvedené rodinné domy, vily a bytové domy s maximálnym počtom 6 b.j., teda pri žiadnom inom výklade nemožno vec uzavrieť tak, že zamýšľaná stavebná investícia bola v rozpore s územným plánom mesta.

Skutočnosť, že predložená projektová dokumentácia pre umiestnenie predmetnej stavby bola v súlade s platným územným plánom mesta Michalovce, preukazuje okrem iného aj Stanovisko Mesta Michalovce zn. V-55546/2020/Fr zo dňa 8.12.2020, z ktorého jednoznačne vyplýva, že pre danú lokalitu sú určené regulatívy v zmysle § 4 bod E: Funkčné územie rodinných domov (R4), funkčné využitie: bývanie v rodinných domoch a vilách, kde sú prípustné Rodinné domy, vily a bytové domy s maximálnym počtom 6 b.j.

K tomu Navrhovateľ doplňuje, že vyššie uvedené stanovisko bolo vypracované Referátom územnoplánovacej dokumentácie Mesta Michalovce, ktorý ako jediný zo všetkých zložiek Odboru výstavby, životného prostredia a miestneho rozvoja Mesta Michalovce má v súlade s Organizačným poriadkom Mesta Michalovce oprávnenie na posudzovanie investičných zámerov, projektovej dokumentácie stavieb na území mesta z hľadiska územnoplánovacieho a ochrany životného prostredia pre účely konania podľa ustanovení Stavebného zákona. Ide teda o relevantné a odborné stanovisko orgánu, ktorý je na vydanie takéhoto stanoviska určený, pričom navyše toto stanovisko bolo podpísané priamo vtedajším prednostom Mestského úradu Michalovce Ing. Zdenkom Vasiľom. Vzhľadom na vyššie uvedené je preto nevyhnutné takéto stanovisko vydané oprávneným orgánom bezvýhradne rešpektovať.

Stavebným úradom uvádzané údaje záväzné regulatívy v bode 3.2 a 3.5 pri posudzovaní súladu zamýšľanej stavby s územným plánom nebolo možné použiť, nakoľko jednak záväzné regulatívy týkajúce sa využitia územia a umiestnenia stavby sú upravené v § 4 a v rámci stavebných konaní aj sám stavebný úrad vychádzal pri rozhodovaní iba z tejto časti, pričom samotné znenie bodu 3.2 „chrániť územie pre výstavbu nových obytných súborov a

*priemyselných zón podľa znázornenia vo výkrese č. 3 – komplexné urbanistické riešenia v lokalitách – Tehelné pole v štruktúre rodinné domy“ nemožno vykladať tak, že ide o neprípustné funkčné využitie územia znamenajúce nesúlad s územným plánom a dôvod pre zamietnutie návrhu na vydanie územného rozhodnutia.*

Ako to vyplýva zo samotného názvu „Zásady a regulatívy umiestnenia a rozvoja obývaného územia“ v prípade textu „chrániť územie pre výstavbu nových obytných súborov a priemyselných zón podľa znázornenia vo výkrese č. 3 – komplexné urbanistické riešenia v lokalitách – Tehelné pole v štruktúre rodinné domy“ ide podľa názoru navrhovateľa iba o zásadu umiestnenia rozvoja obytného územia tak, aby prevládali v prípade výstavby skôr rodinné domy než bytové domy. Iný logický význam než to, že určuje iba akési zásady buď v rámci kolízií alebo prípadne formálneho zahusťovania jednotlivých funkčných území, takéto znenie bodu 3.2 mať nemôže. To, že na predmetnom stavebnom pozemku bolo možné realizovať výstavbu bytového domu jasne a zrozumiteľne upravovala časť platného územného plánu upravená v § 4 bod E) funkčné územie rodinných domov (R4) s prípustnou funkciou bytové domy 6 b.j.

Ku konštatovaniu Stavebného úradu v odôvodnení Napadnutého rozhodnutia, že „nesúlad predloženej dokumentácie, ktorá je súčasťou predmetného územného rozhodnutia s územným plánom mesta Michalovce bol tunajším stavebným úradom zistený tak v čase podania žiadosti, ako aj po schválení Dodatku č. 9 k Všeobecne záväznému nariadeniu Mesta Michalovce č. 107/2008“ navrhovateľ uvádza nasledovné:

To, že Navrhovateľom predložená projektová dokumentácia bola v súlade s Územným plánom Mesta Michalovce v čase podania žiadosti o vydanie územného rozhodnutia jednoznačne vyplýva z vyššie uvedeného textu tohto Odvolania.

K Stavebným úradom tvrdenému nesúladu Navrhovateľom predloženej projektovej dokumentácie s Územným plánom mesta Michalovce po schválení Dodatku č. 9 k Všeobecne záväznému nariadeniu Mesta Michalovce č. 107/2008 navrhovateľ uvádza, že podľa jeho názoru sa pri rozhodovaní o vydaní predmetného územného rozhodnutia musí vychádzať zo znenia Územného plánu Mesta Michalovce platného v čase podania Žiadosti navrhovateľa, t.j. platného v roku 2021.

Pri opačnom výklade aplikovateľnosti zmeneného územného plánu aj na neskončené stavebné konania by vo vzťahu k stavebníkovi došlo k pripusteniu stavu právnej neistoty a s tým spojeného porušenia jeho základných práv vyplývajúcich pre neho z Ústavy SR a ďalších príslušných právnych predpisov.

V tejto súvislosti navrhovateľ disponuje informáciou o tom, že Mesto Michalovce v snahe predísť prípadnému nebezpečenstvu náhrady škôd, ktoré by stavebníkom v dôsledku zmeny územného plánu počas stavebného konania mohli vzniknúť, ustanovilo výnimky z okamžitej aplikovateľnosti zmien Územného plánu Mesta Michalovce v znení jeho Dodatku č. 9 tak, že zmeny prijaté týmto dodatkom nebudú aplikované na ešte právoplatne neskončené konania.

III.

Vzhľadom na všetky vyššie uvedené skutočnosti a dôvody preto navrhovateľ odvolaciemu orgánu navrhuje, aby po vykonanom dokazovaní Napadnuté rozhodnutie zmenil tak, že Návrhu na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby Rezidencia pod Hrádkom – novostavba, podaného navrhovateľom Stavebnému úradu 26.04.2021 sa vyhovuje, alebo Napadnuté rozhodnutie zrušil a vec vrátil Stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie.

*Podpísané elektronicky*

---

**AK – JUDr. Vladimír Šatník s.r.o.**  
JUDr. Vladimír Šatník, konateľ