

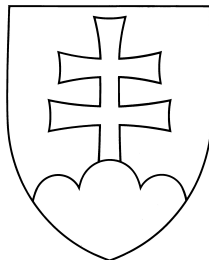
OKRESNÝ ÚRAD TRNAVA
ODBOR VÝSTAVBY A BYTOVEJ POLITIKY
Oddelenie štátnej stavebnej správy
Kollárova 8, 917 02 Trnava

Číslo spisu

OU-TT-OVBP2-2023/037445-002

Trnava

15. 08. 2023



Rozhodnutie

V E R E J N Á V Y H L Á Š K A

Popis konania / Účastníci konania

Rozhodnutie o odvolaní vlastníkov stavby, MUDr. Mareka Salku a manželky Ing. Kataríny Salkovej, obaja bydliskom Vážska 41, 921 01 Piešťany v z. Ing. Jozefom Lipkom, bydliskom A. Hlinku 17/26, 921 01 Piešťany, proti rozhodnutiu, stavebného úradu, mesta Piešťany, č. 5594/12/2021/OVaD-MM zo dňa 20.03.2023, ktorým stavebný úrad nariadil odstránenie nepovolenej stavby „Eko Park Piešťany“.

Doručí sa:

verejná vyhláška – rozhodnutie vyvesené na úradnej tabuli OU Trnava, Kollárova 8, 917 02 Trnava, a zároveň bude zverejnené na webovej stránke OU Trnava.

Na vedomie:

1. MUDr. Marek Salka, Vážska 41, 921 01 Piešťany
2. Ing. Katarína Salková, Vážska 41, 921 01 Piešťany
3. Ing. Jozef Lipka, A. Hlinku 17/26, 921 01 Piešťany
3. Eko Park Piešťany, s.r.o., Bratislavská 151/7110, 921 01 Piešťany
4. HYDROMELIORÁCIE, š.p., Vrakunská 29, 82563 Bratislava 211
5. Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., Radničné námestie 8, 96955 Banská Štiavnica
6. Jozef Majerník (manž. Anna Rusnáková)
7. Verona Šišková
8. František Majerník
9. Peter Majerník (manž. Mária Brezovská)
10. Serafína Brezovská
11. Štefan Majerník
12. Michal Majerník
13. Magdaléna Adančíková
14. Amália Spálová
15. Michal Karaba
16. Jozef Karaba
17. Júlia Karabová
18. Veronika Nitková, Dedinská 11/11 92241 Drahovce - poštou
19. Pavol Spišák, Štefánikova 694/24, 922 41 Drahovce
20. Mária Bublavá Štefánikova 673/3, 922 41 Drahovce
21. Marta Poláková, Osloboditeľov 226/17, 92242 Madunice
22. Andelina Cepková, Č. 123, 922 41 Drahovce - poštou
23. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Trnava, Limbová 6, 917 01 Trnava

24. OR hasičského a záchranného zboru Piešťany, Dopravná 1, 921 01 Piešťany
25. Okresný úrad Piešťany - Pozemkový a lesný odbor, Krajinská 13, 921 01 Piešťany, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Krajinská 13, 921 01 Piešťany
26. Okresný úrad Trnava, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Kollárova 8, 91702 Trnava
27. Slovenská správa ciest, Miletičova 19, 826 19 Bratislava
28. Regionálna veterinárna a potravinová správa, Zavorská 11, 91821 Trnava
29. Krajský pamiatkový úrad Trnava, Cukrová 1, 917 01 Trnava
30. Trnavská vodárenská spoločnosť a.s., Priemyselná 10, 921 79 Piešťany
31. SPP - distribúcia, a.s., Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava
32. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 81647 Bratislava
33. Orange Slovensko v zast. MICHLOVSKÝ spol. s r.o., Letná 9, 921 01 Piešťany
34. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 81762 Bratislava

Výrok

Okresný úrad Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej iba OU Trnava – OVBP2), ako orgán štátnej správy, príslušný podľa ust. § 1 zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie, ust. § 9 zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii v miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov a ust. § 118 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, v spojení s ust. § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, v konaní o odvolaní vlastníkov stavby, MUDr. Mareka Salku a manželky Ing. Kataríny Salkovej, obaja bydliskom Vážska 41, 921 01 Piešťany v z. Ing. Jozefom Lipkom, bydliskom A. Hlinku 17/26, 921 01 Piešťany, proti rozhodnutiu, stavebného úradu, mesta Piešťany, č. 5594/12/2021/OVaD-MM zo dňa 20.03.2023, ktorým stavebný úrad nariadil odstránenie nepovolenej stavby „Eko Park Piešťany“ v členení na stavebné objekty: SO 01. Bufet, kasa, informácie, SO 02. Bufet, kasa, informácie, SO 03. Prestrešenie terasy, SO 04. Leknovisko, SO 05. Sklad, SO 06. Detský kútik, SO 07. Voliéra - draví vtáci, SO 08. Voliéra - draví vtáci, SO 09. Voliéra - papagáje, SO 10. Prístrešok - morčatá, SO 11. Voliéra - vtáctvo, leguán, SO 12. Ohradník - vydra malá, SO 13. Ohradník - nosál červený, SO 14. Ohradník - medvedík čistotný, SO 15. Ohradník - díkobraz bielochvostý, SO 16. Ohradník - mangusta trpasličia, SO 17. Ohradník - plameniaky, SO 18. Ohradník - zajace, SO 19. Ohradník - kozy, lamy, SO 20. Ohradník - emu, SO 21. Ohradník - surikaty, SO 22. Ohradník - lemure, kengury, SO 23. Ohradník - prístavby, SO 24. Ohradník - tapír, kapybara, SO 25. Ohradník – prístavba, SO 26. Ohradník – korytnačky, SO 27. Ohradník - vo výstavbe, SO 28. Ohradník – zebra Böhmova, SO 29. Ohradník – antilopy, SO 30. Ohradník – srnky, SO 31. Ohradník – párnokopytníky, SO 32. Ohradník – párnokopytníky, SO 33. Ohradník - pštrosy, ťava, SO 34. Ohradník – pakone, SO 35. Ohradník - poníky, ovca, SO 36. Ohradník - hovädzí dobytok, SO 37. Ohradník vo výstavbe, SO 38. Ohradník - Domček ovce, SO 39. Drevené mólo s múrikom, SO 40. Sklad – záhradník, SO 41. Drevená terasa – mólo, SO 42. Ohradník bez zvierat, SO 43. Voliéra vtáctvo, SO 44. WC – kontajner, SO 45. Betónová stena, SO 47. Detské ihrisko, na pozemkoch parc. č. 12006/2, 4, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 12007/1, 2, 4, 12008/3, 4, 6, 12010/1, 2, 12012/1, 5, 9, 10, 12013/1, 2, 3, 4, 12004/1, 2, 3 a pozemkoch registra E-KN parc. č. 5812/7, 5815/9, 5815/12, 5812/9, 5814/1, 5813, 5824 v k. ú. Piešťany, Bratislavská cesta v Piešťanoch (lokalita penzión Rybársky dvor),

r o z h o d o l takto:

OU Trnava – OVBP2, rozhodnutie stavebného úradu, mesta Piešťany, č. 5594/12/2021/OVaD-MM zo dňa 20.03.2023 z r u š u j e pre porušenie ust. § 3 ods. 1, ods. 2, ust. § 25 ods. 5, ust. § 26 ods. 2, ust. § 32 ods. 1, ods. 2, ust. § 33 ods. 1, ods. 2, ust. § 46, ust. § 47 ods. 2, ods. 3 správneho poriadku, ust. § 25 písm. b) vyhl. č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a vec podľa ust. § 59 ods. 3 správneho poriadku v r a c i a prvostupňovému orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie v súlade so zákonom.

Odôvodnenie

Stavebný úrad, mesto Piešťany (ďalej „stavebný úrad“) vydal rozhodnutie, č. 5594/12/2021/OVaD-MM zo dňa 20.03.2023, ktorým nariadil odstránenie nepovolenej stavby „Eko Park Piešťany“ a niektorých jej príslušných stavebných objektov, na pozemkoch parc. č. 12006/2, 4, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 12007/1, 2, 4, 12008/3, 4, 6, 12010/1, 2, 12012/1, 5, 9, 10, 12013/1, 2, 3, 4, 12004/1, 2, 3 a pozemkoch registra E-KN parc. č. 5812/7, 5815/9, 5815/12, 5812/9, 5814/1, 5813, 5824 v k. ú. Piešťany, Bratislavská cesta v Piešťanoch

(lokalita penzión Rybársky dvor), pre vlastníkov stavby, MUDr. Mareka Salku a manželku Ing. Katarínu Salkovú, obaja bytom Vážska 41, 921 01 Piešťany.

Stavebný úrad, mesto Piešťany v napadnutom rozhodnutí uviedol, že dôvodom nariadenia odstránenia stavby „Eko Park Piešťany“ a jej stavebných objektov v zmysle výroku napadnutého rozhodnutia je skutočnosť, že stavebníci po márnom uplynutí stanovenej lehoty na doplnenie žiadosti v zmysle rozhodnutia o prerušení konania o dodatočnom povolení stavby č.k. 5594/1/2021/OVaD-MM zo dňa 24.08.2021, výzvy č. k. 5594/2/2021/OVaD-MM zo dňa 21.10.2021 a predĺžení termínu na doplnenie dokladov č. k. 5594/3/2021/OVaD-MM zo dňa 30.11.2021, konanie napriek tomu nedoplnili o všetky požadované doklady.

Následne v odôvodnení napadnutého rozhodnutia stavebný úrad, mesto Piešťany ďalej uviedol, že na základe záväzného stanoviska od HYDROMELIORÁCIE š. p. a na základe záväzného stanoviska od Mesta Piešťany, MsÚ Piešťany – Odboru stratégie a rozvoja mesta ako príslušného orgánu územného plánovania prišlo k vedomosti, že stavebné objekty Eko Park Piešťany a Eko Park Piešťany (detské ihrisko), nie sú v súlade s ÚPN mesta a určenou reguláciou pre Plochy zelene – Prírodnej zóny s hlavnou ekologickou funkciou.

Stavebný úrad nariadil stavebníkom nepovolenej stavby dať pozemky po odstránení stavby a jej stavebných objektov do pôvodného stavu, a to všetko na náklady vlastníka stavby, v lehote do 12 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti vydaného rozhodnutia.

Proti rozhodnutiu stavebného úradu, mesta Piešťany, č. 5594/12/2021/OVaD-MM zo dňa 20.03.2023, podali svoje odvolanie v zákonom stanovenej lehote, dňa 11.04.2023 vlastníci odstraňovanej stavby MUDr. Marek Salka a manželka, Ing. Katarína Salková, obaja bytom Vážska 41, 921 01 Piešťany v z. Ing. Jozefom Lipkom na základe splnomocnenia. V odvolaní je uvedené nasledovné (cit.):

„Ako účastníci uvedeného správneho konania podávame voči vydanému aktu správneho konania, rozhodnutia o nariadení odstránenia stavby verejnou vyhláškou zo dňa 20.03.2023 v zákonnej lehote odvolanie nasledovne:

Verejná vyhláška v predmetnej veci bola zverejnená na vývesnej tabuli vo foyer budovy MsÚ Piešťany, Námestie SNP č.3 - ale spôsobom, ktorý je v rozpore so zákonnými a právnymi ustanoveniami. Bola vyvesená len prvá strana rozhodnutia!! - bez udania termínu vyvesenia a termínu zvesenia na úradnej tabuli - vid' fotografie v prílohe - Verejná vyhláška na verejne prístupnej tabuli mesta k tomu zriadenej - pred budovou MsÚ, Námestie SNP nebola vyvesená vôbec.

Správny orgán v rozhodnutí konštatuje, že dodatočné stavebné konanie č.k.5594/1/2021/OVaD-MM naďalej prebieha, bolo prerušené rozhodnutím v predmetnej veci zo dňa 24.08.2021 kde zároveň vyzýva stavebníka, aby doplnil žiadosť o náležitosti - citované v rozhodnutí.

Stavebník reagoval na uvedené rozhodnutie o prerušení konania vo veci vydania dodatočného stavebného povolenia nasledovne:

Vo veci vlastníckeho alebo iného práva v zmysle ust. § 139 ods. 1 stavebného zákona, k pozemkom, na ktorých sa nachádzajú stavby a nie sú vo výlučnom vlastníctve žiadateľa podal dňa 20.06.2022 žiadosť o odkúpenie pozemkov s návrhom GP č. 104/22 adresovanú správcovi pozemkov - SVP, š.p. Povodie dolného Váhu OZ Piešťany - dôkaz - v prílohe. Z dôvodu, že SVP, š.p. sa k predloženej žiadosti konkrétne dlhšiu dobu nevyjadroval bolo iniciované stretnutie, na ktorom dňa 14.09.2022 bolo zúčastnenými poverenými zástupcami SVP, š.p. Povodie Váhu OZ konštatované, že riešenie žiadosti je v procese vybavovania a zároveň vyjadrili „prísľub s ďalším pokračovaním v riešení predmetnej veci v rámci zákonných kompetencií SVP, š.p., Povodie Váhu OZ Piešťany vo vzťahu k dotknutým nehnuteľnostiam - pozemkom, s cieľom usporiadať majetkové vzťahy vzhľadom na aktuálny stav (dôkaz - záznam z pracovného rokovania v prílohe). S účastníkom konania SVP, š.p. Povodie Váhu OZ prebieha komunikácia kontinuálne s dobrou vôľou prejavenu na strane ich ako účastníka konania a rovnako zo strany stavebníkov, o všetkých čiastkových krokoch bol správny orgán priebežne informovaný od doby prevzatia zastupovania stavebníkov v predmetnej veci - kópia komunikácie s MsÚ Piešťany - v prílohe spisu.

Ku dňu podania odvolania v predmetnej veci bolo vydané účastníkom konania SVP, š.p. Povodie dolného Váhu, OZ Piešťany len vyjadrenie k dodatočnému povoleniu stavby pre Eko Park Piešťany-detské ihrisko zo dňa 07.12.2022 (kópia v prílohe).

Pre ostatné dve stavby Eko Park Piešťany a Rybársky Dvor nebolo zo strany účastníka konania SVP, š.p. Povodie dolného Váhu, OZ Piešťany vydané vyjadrenie/stanovisko z dôvodu prebiehajúceho konania v predmetnej veci.

Hydromeliorácie, š.p. bol ako účastník konania požiadaný telefonicky o termín stretnutia v predmetnej veci ešte v priebehu mesiaca júl 2022. Z dôvodu čerpania dovolení bol potvrdený termín stretnutia ohľadom stavby Eko Park Piešťany, konkrétne 26.09.2022 u vedúceho Odboru SaP HMZ Mgr. Reného Babosa o 10.00 v budove Hydromeliorácií, š. p. Bratislava na Vrakunskej 29, Bratislava (dôkaz - kópia emailovej komunikácie v prílohe). S

účastníkom konania Hydromeliorácie, š.p. prebieha komunikácia kontinuálne s dobrou vôľou prejavenu na strane ich ako účastníka konania a rovnako zo strany stavebníkov. O všetkých čiastkových krokoch bol správny orgán priebežne informovaný od doby prevzatia zastupovania stavebníkov v predmetnej veci - kópia komunikácie s MsÚ Piešťany - v prílohe spisu.

Ku dňu vydania rozhodnutia nebolo vydané definitívne stanovisko účastníka konania Hydromeliorácie, š.p. v predmetnej veci, napriek tejto skutočnosti správny orgán nepravdivo a účelovo niekoľkokrát v predmetnom rozhodnutí uvádza, že zo stanoviska účastníka konania Hydromeliorácie, š.p. je „preukázané, že stavba je v rozpore s verejnými záujmami, najmä s cieľmi a záujmami územného plánovania, z toho dôvodu nie je možné odkázať vlastníka na súd a konanie prerušiť v zmysle § 88a ods.3 stavebného zákona“ - k bodu č. 9 Námieta sa zamieťa. Tento argument správneho orgánu je založený na nepravdivom tvrdení, použitý účelovo v súvislosti s nedostatočným zistením skutkovej veci a nesprávnym posúdením jestvujúcich dokladov.

Ako vyplýva z uvedených dôkazov, lehoty a termíny riešenia predmetných požadovaných dokladov s ostatnými účastníkmi konania, resp. zainteresovanými orgánmi a organizáciami, nie je možné dodržať len z vôle stavebníka, sú závislé od konania tretích osôb. Túto skutočnosť by mal správny orgán zohľadniť pri svojom konaní, ako mu to vyplýva zo znenia správneho poriadku. Nedodržanie požadovaných lehôt zo strany tretích osôb nemôže byť dôvodom preťažujúcim stavebníkovi, ak ten má vôľu konať v dobrej viere splnenia požiadaviek správneho orgánu.

Listom č.j.25467/2022/999 zo dňa 30.03.2022 vydaným Mestom Piešťany vo veci „Vyjadrenie k investičnému zámeru „Eko Park Piešťany - kontaktná ZOO“ bola poskytnutá územnoplánovacia informácia k možnosti využitia pozemkov a jestvujúcej stavby, z ktorej vyplynulo ako je uvedené v závere uvedeného listu:

Na základe uvedených pripomienok je možné zámer v zmysle predloženej urbanistickej štúdie „Eko Park Piešťany - kontaktná ZOO“ realizovať a legalizovať len pri splnení všetkých legislatívnych podmienok - t.j. obstaranie a schválenie zmeny ÚPN Mesto Piešťany“.

Dňa 31.08.2022 bola stavebníkmi predložená žiadosť o zaradenie uvedenej lokality do zoznamu zmien a doplnkov územného plánu - Mesto Piešťany /ďalej len Zad ÚP-0 Piešťany/, ktoré bude Mesto Piešťany ako obstarávateľ územnoplánovacej dokumentácie v nasledujúcom období schvaľovať. Podotýkame, že v zmysle platných právnych predpisov je obstarávateľom ÚPD a ZaD ÚP-0 Piešťany Mesto Piešťany, teda ako „dvojčinný“ orgán v príslušnej veci, a nemôže zneužívať toto svoje postavenie voči účastníkom správneho konania v zmysle oddiaľovania obstarania ZaD ÚPD a účelovo využívať svoje právomoci v danej veci použitím argumentov odôvodňujúcich vydané rozhodnutie voči účastníkom správneho konania - stavebníkom.

Mesto Piešťany listom č.j.59067/2022/163 zo dňa 08.09.2022 dalo kladnú odpoveď na požadovanú žiadosť - dôkaz - list od mesta Piešťany zo dňa 08.09.2022 v prílohe. Správny orgán sa pri vydaní predmetného rozhodnutia opiera hlavne o citáciu zo stanoviska vydaného mestom Piešťany, MsÚ Piešťany - Odbor stratégie a rozvoja mesta zo dňa 02.03.2023, kde je uvedené „Vzhľadom na rozsah a funkčné využitie stavby: Eko Park Piešťany - stavebné objekty SO 01 - SO 55 predstavujú tieto stavebné objekty samostatnú priestorovú časť na plochách zelene o rozsiahlej výmere 90 282m², so špecifickým funkčným využitím MINI ZOO - zariadenia pre chov a držbu zvierat za účelom vystavovania verejnosti. Vyžadujú si vybudovanie nových parkovacích plôch pre návštevníkov, čím sa zásadne mení prírodný charakter územia. Na základe uvedeného nie je v súlade s ÚPN mesta a určenou reguláciou pre plochy zelene - Prírodnej zóny s hlavnou ekologickou funkciou /PZE/. Takéto tvrdenie je účelové, zmätočné a vydané zrejme len z dôvodu nájdania „opory“ argumentov veľmi pochybných pre vydanie predmetného rozhodnutia.

Súbor stavebných objektov SO 01 - SO 55 je realizovaný v rámci skolaudovaného areálu Rybársky dvor na plochách rastlinného terénu a je integrálnou súčasťou areálu Rybársky Dvor, aj v zmysle zabezpečenia obslužnosti a služieb pre návštevníkov už jestvujúcimi prevádzkami. Areál Rybársky Dvor má aj parkovacie miesta pre návštevníkov a autobusy. Ak má byť hlavným argumentom potreba vybudovania nových parkovacích plôch a tie sú argumentom pre zmenu prírodného charakteru územia - ako dôvod proklamovaného nesúladu s ÚPN mesta a určenou reguláciou pre plochy zelene - Prírodnej zóny s hlavnou ekologickou funkciou /PZE/, tak takáto formulácia je nelogická, zavádzajúca a hrubo účelová. Ako príklad uvádzam, že ZOO Schonbrunn na gigantickej ploche nemá ani jedno parkovacie miesto pre tisícky návštevníkov a plocha parkoviska pre príjazd/odjazd autobusov je menšia ako plocha jestvujúceho parkoviska v areáli Rybársky Dvor.

Realizáciou stavebných objektov SO 01 - SO 55 v rámci jestvujúceho areálu Rybársky Dvor vlastníak neporušil koeficienty zastavanosti/zelene a pod., ako limitujúce faktory a regulatívy, lebo pre jestvujúci a skolaudovaný areál Rybársky Dvor žiadne limitujúce koeficienty alebo regulatívy nemá stanovené.

Podobne argument použitý v súvislosti proklamovaného nesúladu s ÚPN mesta a určenou reguláciou pre plochy zelene - Prírodnej zóny s hlavnou ekologickou funkciou /PZE/ je veľmi vágny a neurčitý, lebo výklad prírodnej zóny s hlavnou ekologickou funkciou nie je nikde nedefinovaný a toľž konkrétne zdôvodnený.

Predložená projektová dokumentácia „Situácia skutkového stavu Eko Park Piešťany“ zo dňa 31.05.2022 je dopracovávaná na základe požiadaviek účastníkov konania a dotknutých orgánov štátnej správy, s ktorými bola

prerokovaná v priebehu jej vypracovania a bude predložená k prerušenému správne konaniu do konca mesiaca apríl 2023.

Na základe uvedených skutočností a predložených dôkazov je zrejmé, že stavebníci konali v súlade s vedomím a snahou predložiť požadované doklady a podklady pre prerušené konanie vo veci žiadosti o vydanie dodatočného stavebného povolenia na stavbu Eko Park Piešťany.

Upozorňujeme na skutočnosť, že požadovaná zmena ÚP mesta Piešťany sa vzťahuje len na časť mimo areálu Rybársky dvor. Areál Rybársky dvor je skolaudovaný, prevádzky schopný a v rámci areálu je lokalizovaná stavba „Eko Park Piešťany“ s výbehmi pre umiestnené zvieratá. Stavebný úrad ako správny orgán posudzuje predmetnú nepovolenú stavbu ako jeden celok, to je v rozpore s ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku. Podobne upozorňujeme na skutočnosť, že predmetná stavba „Eko Park Piešťany“ nie je a ani nemá ambície byť zoologickou záhradou, ktorá skutočnosť je mylne citovaná aj v dokumentoch vydaných správnym orgánom. Žiadosť o vydanie dodatočného stavebného povolenia bola podaná a je citovaná aj v „Rozhodnutie o prerušení konania vo veci žiadosti o vydanie dodatočného stavebného povolenia“ ako „Eko Park Piešťany“.

V dostupnej judikatúre „Rozsudok Najvyššieho súdu SR - 5Sžo/102/2015“ je konštatované: „Na prvý pohľad je zrejмый rozdiel medzi vyššie uvedenými typmi konaní, najmä z hľadiska v nich posudzovaných parciálnych otázok. Pokiaľ v konaní o vydanie stavebného povolenia § 62 ods. 1 stavebného zákona ustanovuje pomerne široký zoznam preskúmaných podmienok, ktoré je stavebník povinný splniť, v konaní o dodatočnom povolení stavby preukazuje stavebník „len“, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania, a osobitnými predpismi. I keď na konanie o dodatočnom povolení stavby sa primerane vzťahujú ustanovenia § 58 of § 66 stavebného zákona, nemožno hovoriť o tom, že skutočnosti alebo doklady predkladané pri konaní o dodatočnom povolení stavby sú a priori zhodné s tými, ktoré sú predkladané v stavebnom konaní, že by to mal nedisciplinovaný stavebník o čosi jednoduchšie. Jeho povinnosťou je preukázať a to v lehote stanovenej stavebným úradom, že bez povolenia stavaná stavba vyhovuje podmienkam ustanoveným v § 88a ods. 1 stavebného zákona. O tom musí stavebník predložiť stavebnému úradu doklady, ktoré síce stavebný zákon bližšie nevymenúva ani nešpecifikuje, ale tieto musia dostatočne preukazovať, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami. Zároveň je z dikcie ust. § 88a stavebného zákona zrejмая dôkazná povinnosť zaťažujúca stavebníka, pričom v dôsledku nesplnenia povinnosti riadne a včas, nastupuje dôsledok ustanovený v § 88a ods. 5 a ods. 6 stavebného zákona - nariadenie odstránenia stavby“.

Aj z uvedenej citovanej judikatúry je zrejmé, že konanie o nariadení odstránenia stavby môže byť príslušným správnym orgánom nariadené až po jednoznačnom vykonaní dôkazov vyplývajúcich z priebehu konania - že dodatočné povolenie je v rozpore s verejnými záujmami. V prípade, že dodatočné stavebné konanie je len prerušené a stavebník tak má stále možnosť preukázať dobrú vieru predkladať požadované doklady v snahu stavbu dodatočne povoliť je konanie správneho orgánu zmätočné, predčasné a v rozpore s platnými právnymi predpismi.

Vo vzťahu k preukazovaniu vlastníckeho alebo iného práva v zmysle paragrafu 139 ods. 1 stavebného zákona k pozemkom, na ktorých sa nachádzajú stavby a nie sú vo výlučnom vlastníctve žiadateľa sa vzťahuje ustanovenie paragrafu 88a ods.3. Ak vlastník stavby, pri ktorej sa preukáže, že jej dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami, v priebehu konania nepreukáže, že je vlastníkom pozemku zastavaného nepovolenou stavbou alebo jeho častí, alebo že má k tomuto pozemku iné právo (§ 58 ods. 2) a vlastník zastavaného pozemku alebo jeho časti s dodatočným povolením nesúhlasí, stavebný úrad odkáže vlastníka pozemku na súd a konanie preruší (§ 137). Konanie o stavbe zostane prerušené až do právoplatnosti rozhodnutia súdu vo veci. Ako je dokladované vyššie v texte - konanie v zmysle uvedeného ustanovenia stavebného zákona stále prebieha so správcom pozemkov vo vlastníctve štátu a je prísľub na vyriešenie v prospech stavebníka zo strany SVP, š.p. - konanie zo strany správneho orgánu by malo byť do vyriešenia veci prerušené.

Na základe uvedeného namietame, že stavebný úrad ako správny orgán nezistil dôsledne skutkový stav veci a svojim konaním porušil, respektíve nerešpektoval ani jednu zo zásad správneho konania.

Štvrtá zásada, zásada materiálnej pravdy: „Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely. Zásada materiálnej pravdy prikazuje správne orgánu vykonať také dokazovanie vo veci, ktoré povedie k objektívnemu rozhodnutiu.“

Správny poriadok sa opiera o zásadu materiálnej pravdy. Jej uplatnenie v správnom konaní predpokladá v prvom rade dôsledné zistenie podkladov pre rozhodnutie. Je povinnosťou správneho orgánu, aby zistil všetky skutočnosti dôležité pre rozhodnutie a tak doplnil podklady pre rozhodovanie do tej miery, aby bol spoľahlivým základom pre jeho rozhodovanie. Táto povinnosť sa vzťahuje tak na prvostupňový ako aj druhostupňový správny orgán, až do vydania rozhodnutia. Keďže rozhodnutie správneho orgánu zasahuje do právnych pomerov osôb, musí byť vydané na základe spoľahlivo a presne zisteného stavu veci. Presné a úplné zistenie skutočného stavu znamená, že jednak je

nevyhnutné vykonať všetky šetrenia potrebné na objasnenie rozhodujúcich okolností a pre posúdenie vecí /úplnosť zistenia/, jednak zabezpečiť, aby skutkové zistenia odvodené z vykonaných šetrení zodpovedali skutočnosti.“

Prvá zásada, zásada zákonnosti konania: „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 ich plnenie.“

Druhá zásada, zásada súcinnosti: „Správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súcinnosti 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 neutrpeľi v konaní ujmu.“

Tretia zásada, zásada rýchlosti a hospodárnosti konania a zásad a zmierneného vybavenia vecí: „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 vecí. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmiernené vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.“

Ako splnomocnený zástupca vlastníkov a stavebníka som listom zo dňa 24.10.2022 adresoval žiadosť správne orgánu: „Na základe uvedeného a zásad správneho konania ako splnomocnený zástupca vlastníkov nehnuteľností v lokalite Samuelová-Rybársky dvor si Vás zdvorilo dovoľujem požiadať o pracovné rokovanie vo veci predmetného správneho konania za účasti Vami požadovaných účastníkov správneho konania a za účasti zástupcov MsÚ Piešťany. Takéto pracovné stretnutie nie je v rozpore so zásadami správneho konania, ale naopak - bolo by vhodné k prerokovaniu ďalšieho postupu pri snahe vlastníkov nehnuteľnosti správne a v súlade s platnou legislatívou napredovať v správnom konaní“ - kópia v prílohe.

Táto snaha sa minula účinkom, zo strany správneho orgánu bola ignorovaná bez reakcie alebo odpovede. Napriek všetkým uvedeným skutočnostiam, našim garantovaným právam a zásadám správneho konania, najmä v otázkach dôsledného zistenia skutkového stavu veci, súvisiacich okolností a priebehu správneho konania, správny orgán vydaním rozhodnutia o nariadení odstránenia nepovolenej stavby „Eko Park Piešťany“ verejnou vyhláškou, konal zmätočne, predčasne, proti zásadám a duchu správneho konania a v rozpore s ním a porušil aj iné právne predpisy vzťahujúce sa k predmetnému správne konaniu a vydanému rozhodnutiu.

Na základe uvedeného žiadame, aby v zmysle našich garantovaných práv účastníkov správneho konania, uvedených a špecifikovaných dôvodov odvolania, sa príslušný druhostupňový - odvolací správny orgán riadne a zodpovedne zaoberal predloženými dôvodmi podaného odvolania a rešpektoval uvedené špecifické okolnosti pri dodržaní a garantovaní princípu proporcionality práv a povinností účastníkov správneho konania a prísne zákonného konania správneho orgánu.

Z uvedených dôvodov žiadame rozhodnutie, č.k.: 5594/12/2021/OVaD-MM zrušiť z dôvodu jeho nezákonnosti a rozporu so zásadami správneho konania.“

Stavebný úrad, mesto Piešťany, listom č.k. 5594/13/2021/OVaD-MM zo dňa 27.04.2023 upovedomil ostatných účastníkov konania o obsahu podaného odvolania formou verejnej vyhlášky (vyvesené 15 dní na úradnej tabuli a webe mesta) a v zmysle ust. § 56 správneho poriadku ich vyzval, aby sa k nemu vyjadrili najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia.

Túto možnosť nevyužili ďalší účastníci konania.

Stavebný úrad, mesto Piešťany o danej veci nerozhodol, ale dňa 13.06.2023 doručil spisový materiál na odvolací orgán za cieľom jeho preskúmania.

V odvolacom konaní platí, že odvolací orgán je oprávnený a súčasne povinný preskúmať napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu. Odvolací orgán preto preskúmava zákonnosť postupu prvostupňového orgánu, ako aj zákonnosť a vecnú správnosť samotného rozhodnutia. Bez ohľadu na to, aké námietky uvedie účastník konania v odvolaní, odvolací orgán je povinný preskúmať napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu

OU Trnava – OVBP2, ako odvolací orgán podľa ust. § 59 ods. 1 správneho poriadku v celom rozsahu preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie spolu s predloženým spisovým materiálom, preskúmal aj postup stavebného úradu, mesta Piešťany. Porovnal výrokovú časť, odôvodnenie, aj poučenie napadnutého rozhodnutia s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so zákonom o správnom konaní a stavebným

zákonom a dospel k záveru, že je dôvod na zrušenie napadnutého rozhodnutia, mesta Piešťany, č. 5594/12/2021/OVaD-MM zo dňa 20.03.2023, a vrátenie veci na nové prejednanie.

K celkovému priebehu konania, ktoré predchádzalo vydaniu napadnutého rozhodnutia, OU Trnava – OVBP2 uvádza:

Dňa 26.02.2020 stavebníci, MUDr. Marek Salka a Ing. Katarína Salková podali na stavebný úrad, mesto Piešťany, žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu „Oporný múr“.

Stavebný úrad, mesto Piešťany vykonal dňa 24.09.2020 z vlastného podnetu štátny stavebný dohľad (ďalej „ŠSD“) na stavbe „Eko Park Piešťany“, ktorá je využívaná ako kontaktná ZOO a je prístupná pre verejnosť. Ide o inžiniersku stavbu, ktorá je realizovaná bez povolenia. Na stavbe sa nachádzali viaceré rozostavané stavby, medzi nimi aj oporné múry, ktoré boli predmetom prebiehajúceho stavebného konania na príslušnom stavebnom úrade pod č. 2467/2020/OVaD-MM, zrealizované v auguste 2020 bez povolenia. Oporné múry slúžili ako oplatenie výbehov pre zvieratá. Poverení zamestnanci na mieste obhliadky (parc. č. 12006/11, 14, 15, 18, 12004/1, 12004/3 v kat. ú. Piešťany) zistili ďalšie nepovolené objekty ako sú ďalšie oporné múry, drobné stavby, výbehy, voliery, areálové osvetlenie, mobiliár, ktoré svojim rozsahom a umiestnením na poľnohospodárskej pôde vyžadovali územné rozhodnutie o využívaní územia, stavebné povolenie a kolaudačné rozhodnutie. Stavebník bol vyzvaný na zastavenie prác do doby vydania právoplatného stavebného povolenia a bolo mu nariadené podať žiadosť o dodatočné stavebné povolenie.

Orgán štátneho stavebného dohľadu opäť uskutočnil dňa 22.06.2021 štátny stavebný dohľad za cieľom preveriť uskutočňovanie súboru nepovolených stavieb v areáli „Eko Park Piešťany“. Pri výkone „ŠSD“ na pozemkoch C-KN parc. č. 12006/10, 12006/20, 12010/2, 12007/2, 12008/3, 12006/17, 12006/5, 12006/13, 12006/11, 12006/9, 12007/3, 12006/18, 12006/15, 12006/14, 12006/12, 12006/16, 12007/4, 12006/4, 12006/7, 12006/9, 12008/4, 12012/2, 12012/4 v kat. ú. Piešťany bola zistená opäť existencia ďalších nepovolených stavebných objektov, ako je záhradný domček, bufet s kasou a turniketom, drevená terasa a ďalších 18 nepovolených stavebných objektov, ktoré boli uskutočňované svojpomocne bez stavebného dozoru. Stavebný úrad okamžite nariadil zastavenie stavebných prác a užívanie stavby do zápisnice a neskôr aj písomne, listom č. 5594/1/2021/OVaD-MM zo dňa 24.08.2021, ktorý bol adresovaný stavebníkom.

Orgán štátneho stavebného dohľadu po tretí krát uskutočnil dňa 10.03.2023 štátny stavebný dohľad za účelom preverenia zistených skutočností na stavbe „Eko Park Piešťany“, pričom pracovníci opäť zistili nepovolené stavebné objekty v približnom počte 26 kusov. Odvolací orgán uvádza, že presný počet a druh stavebných objektov je uvedený v napadnutom rozhodnutí na str. 10-12.

Pri výkone „ŠSD“ bolo ďalej zistené, že niektoré stavby alebo ich časti sú postavené na pozemkoch parc. č. 12004/1, 12004/3, 12008/5, 12012/3, k.ú. Piešťany, ktoré sú vo vlastníctve Slovenskej republiky a v správe Slovenského vodohospodárskeho podniku, š.p., so sídlom Radničné námestie 8, 969 55 Banská Štiavnica, a na pozemkoch parc. č. 12007/1, 12013/4, ktoré sú vo vlastníctve SR a v správe HYDROMELIORÁCIE, š.p., so sídlom Vrakunská 29, 825 63 Bratislava, bez preukázania vlastníckeho alebo iného práva, na pozemkoch parc. č. 12006/7,12, 13, 14, 17, 23 k.ú. Piešťany, v podielovom vlastníctve stavebníka a viacerých spolumahajiteľov.

Stavebník bol do zápisnice zo ŠSD vyzvaný, aby stavebné práce prerušil do vydania právoplatného dodatočného stavebného povolenia a pozastavil užívanie areálu kontaktnej ZOO (EKO PARK Piešťany) do vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia. Ďalej bol stavebník vyzvaný aby do 15 dní doplnil doklad o zmluvnom vzťahu medzi stavebníkom a prevádzkovateľom zoologickej záhrady spoločnosťou Eko Park Piešťany s.r.o., so sídlom Bratislavská 151, 921 01 Piešťany (IČO:47 558 822) a podal žiadosť o záväzné stanoviská k dodatočnému stavebnému konaniu dotknutým orgánom, ktoré sú zároveň vlastníckymi pozemkov zastavaných stavbami zoologickej záhrady a susedných pozemkov, t.j. Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., Povodie Váhu o.z. a HYDROMELIORÁCIE, š.p..

Nakoľko stavebník na zaslanú výzvu na zastavenie stavebných prác a užívania rozostavanej inžinierskej stavby č.k. 5594/1/2021/OVaD-MM zo dňa 24.8.2021 nereagoval a stavebné práce a užívanie stavby nezastavil, stavebný úrad, mesto Piešťany rozhodnutím č.k.5594/6/2021/OVaD-MM zo dňa 30.3.2022 zastavil stavebné práce na stavbe „Eko Park Piešťany“, a rozhodnutím, č.k.5594/7/2021/OVaD-MM zo dňa 13.4.2022 zastavil užívanie rozostavanej stavby „Eko Park“.

Mesto Piešťany, ako príslušný stavebný úrad, následne opätovne vykonalo z vlastného podnetu preverenie uskutočňovania a užívania rozostavanej inžinierskej stavby „Eko Park Piešťany“ dňa 20.4.2022, za účelom preverenia zistených skutočností. Pri výkone štátneho stavebného dohľadu dňa 20.4.2022 bolo zistené, že v areáli sa nachádzali návštevníci, stavebné práce však neboli realizované.

Dňa 02.07.2021 podali MUDr. Marek Salka a manželka Katarína Salková, obaja bydliskom Teplická 2301/84, 921 01 Piešťany na príslušný stavebný úrad, mesto Piešťany, žiadosť o dodatočné povolenie stavby „EKO Park Piešťany“, na pozemkoch parc.č. 12006/2, 4, 7, 9, 10, 12, 15, 16, 18, 20 v k.ú. Piešťany, lokalita „Rybársky dvor, účel stavby je uvedený ako kontaktná ZOO. Uvedeným dňom bolo začaté konanie podľa ust. § 88a v spojení s ust. §88 stavebného zákona.

Konanie o dodatočnom povolení stavby je osobitné konanie, v ktorom sa spájajú prvky konania začatého z podnetu správneho orgánu a konania návrhového; podaním príslušnej žiadosti totiž stavebník prejavuje vôľu k dodatočnej legalizácii stavby, pričom súčasťou tejto žiadosti sú doklady a údaje, ktoré nie sú totožné s dokladmi, ktorými má stavebník preukázať súlad stavby s verejnými záujmami (napríklad údaje o stavbe, stavebníkovi, mieste stavby alebo prílohy ako listy vlastníctva, projektovú dokumentáciu a iné). Dôkazné bremeno preukázať, že ďalšia existencia nepovolennej stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami spočíva na stavebníkovi, keďže ten je tým subjektom, ktorý porušil zákon. Verejným záujmom sa v tejto súvislosti rozumejú záujmy chránené osobitnými zákonmi, všeobecne záväznými vyhláškami, záväznými časťami technických noriem, no predovšetkým sa tým chápe súlad s platnou územnoplánovacou dokumentáciou z hľadiska súladu s funkčným využitím a určenými záväznými limitmi a regulatívmi, ktoré vykonáva obec. Rozsah požadovaných dokladov nie je taxatívne vymedzený, ale stavebný úrad by mal pri ich vymedzení vychádzať z ust. § 126 stavebného zákona, ktoré sa týka ochrany jednotlivých zložiek životného prostredia a iných osobitných záujmov podľa toho o aký druh stavby ide, na aký účel sa má užívať, ktoré záujmy budú stavbou dotknuté, kde je stavba umiestnená a podobne. Požadované doklady by mal stavebný úrad vo výzve presne špecifikovať.

Prvostupňový stavebný úrad konštatoval, že predložená žiadosť neposkytovala dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, preto stavebný úrad I. stupňa vyzval stavebníkov rozhodnutím, č.k. 5594/1/2021/OVaD-MM zo dňa 24.8.2021, aby v určenej lehote do 90 dní odo dňa doručenia výzvy, predloženú žiadosť doplnili o doklady ktorými preukážu, že dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejným záujmom. Ide o nasledovné doklady:

- správny poplatok 1200 €,
- 2 x kompletnú projektovú dokumentáciu stavby;
- rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce:

1. MsÚ Piešťany, Nám. SNP 3, 921 45 Piešťany - Odbor stratégie a rozvoja mesta (preukázanie súladu s územným plánom mesta Piešťany),
2. MsÚ Piešťany, Nám. SNP 3, 921 45 Piešťany - Odbor životného prostredia,
3. MsÚ Piešťany, Nám. SNP č.3, 921 45 Piešťany - Odbor výstavby a dopravy, úsek dopravy a TI (povolenie na spevnené plochy, povolenie/úprava vjazdov),
4. Okresný úrad Piešťany, pozemkový a lesný odbor, Krajinská 13, 921 01 Piešťany,
5. Okresný úrad Piešťany, OSŽP, štátna vodná správa, odpadové hospodárstvo, Krajinská 13, 921 01 Piešťany,
6. Okresný úrad Piešťany, odbor dopravy a pozemných komunikácií, Krajinská 13, 921 01 Piešťany,
7. Krajský pamiatkový úrad, Cukrová 1, 917 01 Trnava,
8. Slovenský vodohospodársky podnik, OZ Piešťany, správa povodia Váhu, Nábrežie 1. Krasku 3/834, 921 01 Piešťany,
9. TAVOS, a.s., Priemyselná 10, 921 79 Piešťany,
10. SPP distribúcia, a.s., Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava,
11. Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava,
12. Okresný úrad Trnava, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Kollárova 8,
13. 917 02 Trnava,
14. Slovenská správa ciest, IVCS Bratislava, Miletičova 19, P.O. BOX 64, 820 05 Bratislava 2,
15. Regionálna veterinárna a potravinová správa, Zavarská 11, 918 21 Trnava

V zmysle ust. § 29 ods. 1 správneho poriadku, správny orgán konanie prerušil na dobu 90 dní odo dňa doručenia výzvy, počas ktorých boli stavebníci povinní predložiť požadované doklady na príslušný stavebný úrad. Stavebný úrad, mesto Piešťany upozornil stavebníkov na následky nesplnenia výzvy, s poukazom na skutočnosť, že stavebný

úrad po nesplnení výzvy bude pokračovať v konaní v súlade s ust. § 88a ods. 2 stavebného zákona a nariadi odstránenie nepovolenej stavby.

Prvostupňový stavebný úrad listom č.k.5594/2/2021/OVaD-MM zo dňa 21.10.2021

vyzval stavebníkov na doplnenie ďalších dokladov ku žiadosti, ktorých potreba vyplynula z priebehu konania:

- zmluvu resp. iný doklad, na základe ktorého je areál kontaktnej ZOO „EKO PARK Piešťany“ prevádzkovaný spoločnosťou Eko Park Piešťany s.r.o., so sídlom Bratislavská 151/7110, 921 01 Piešťany (IČO:47 558 822),
- stanovisko dotknutého orgánu HYDROMELIORÁCIE, š.p., Vrakunská 29, 825 63 Bratislava 211.

Zároveň upozornil stavebníkov, že naďalej je potrebné doložiť do konania doklady požadované v predchádzajúcej výzve č.k.5594/1/2021/OVaD-MM zo dňa 24.8.2021.

Súčasťou spisu je záväzné stanovisko od HYDROMELIORÁCIE, š.p, pod č. 6526/300/2021 zo dňa 02.11.2021 v ktorom dotknutý orgán žiadal o pozastavenie procesu vydania dodatočného stavebného povolenia na stavbu „Eko Park Piešťany“, z dôvodu, že v okolí sa nachádzajú zariadenia patriace Hydromelioráciám a stavebníci ich nepožiadali o potrebné vyjadrenie, pričom boli dotknutým orgánom zistené viaceré porušenia zariadení, a stavebníci navyše neoprávnene využívajú cestu k ČS Sĺňava bez povolenia a uzatvoreného zmluvného vzťahu.

Listom, č. k. 5594/3/2021/OVaD-MM zo dňa 30.11.2021 predĺžil stavebný úrad stavebníkom lehotu na doplnenie podkladov o ďalších 60 dní, čiže do 27.01.2022, a to na základe žiadosti stavebníkov.

V lehote stanovenej stavebným úradom stavebník žiadne požadované doklady nedoplnil, aj napriek tomu, že v rozhodnutí o prerušení konania bol upozornený na právne následky vyplývajúce z nedoloženia dokladov.

Stavebníci po uplynutí márnej lehoty na doplnenie dokladov svoje podanie čiastočne doplnili dňa 31.5.2022 o 2x projektovú dokumentáciu pre dodatočné povolenie stavby „Eko Park Piešťany“, vypracovanú autorizovaným stavebným inžinierom Ing. Vladimírom Rabčanom - REYMAX, s.r.o, z mája 2022. Podľa stavebného úradu I. stupňa predložená dokumentácia nezodpovedala skutkovému stavu, nezachytávala existenciu všetkých nepovolených stavieb.

Súčasťou spisu je aj záväzné stanovisko od Mesta Piešťany, MsÚ Piešťany – Odboru stratégie a rozvoja mesta č.j. 25467/2022/999 zo dňa 30.03.2022 ako príslušného orgánu územného plánovania v ktorom je konštatované, že stavebné objekty Eko Park Piešťany a Eko Park Piešťany (detské ihrisko) nie sú v súlade s ÚPN mesta a určenou reguláciou pre Plochy zelene – Prírodnej zóny s hlavnou ekologickou funkciou. Posudzovaná stavba je v rozpore s verejným záujmom. Toto stanovisko si vyžiadal samotný stavebný úrad, mesto Piešťany, nakoľko ho stavebníci nedoplnili do konania.

HYDROMELIORÁCIE, š.p, dňa 17.05.2022 vydali svoje ďalšie záväzné stanovisko, č. 2232/2/300/2022 v ktorom informujú, že nakoľko stavebníci nepožiadali dotknutý orgán o vydanie záväzného stanoviska a ani nedoložili dotknutému orgánu žiadne dokumenty k vyjadreniu ku stavbe, ako dotknutý orgán naďalej trvajú na ich podmienkach uvedených v liste č. 6526/300/2021 zo dňa 02.11.2021.

Inšpektorát Slovenskej obchodnej činnosti v odpovedi, č. 838/234/2022/PU zo dňa 29.07.2022 na podnet doručený od stavebného úradu, mesta Piešťany konštatoval, nedostatky v konštrukčnom vyhotovení, v inštalácii zariadení detského ihriska, v údržbe detského ihriska a v označení zariadenia detského ihriska, čo je v rozpore s STN EN 1176-1 čl. 7.1. V rámci kompetencií SOI boli zistené aj ďalšie nedostatky (nevydaný doklad o kúpe z elektronickej registračnej pokladnice). Uviedli, že pokiaľ nie je zariadenie detského ihriska skolaudované, ide o stavbu. Inšpektorát SOI má za to, že nedostatky, ktoré sa týkajú podnikateľskej činnosti, majú v kompetencii Okresné úrady, odbory živnostenského podnikania. Vydanie kolaudačného rozhodnutia je v zmysle § 84 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) kompetenciou stavebného úradu a do uvedeného SOI nemá kompetenciu zasahovať.

Okresný úrad Trnava, odbor živnostenskej kontroly v liste, č. OU-TT-OSZP2-2022/015953-002, zo dňa 09.05.2022 informoval správny orgán – stavebný úrad, mesto Piešťany, že podnikateľský subjekt s obchodným menom Eko Park Piešťany s.r.o., so sídlom Bratislavská 7110/151, 921 01 Piešťany porušuje ustanovenia živnostenského zákona. Za zistené porušenie odborom živnostenského podnikania bolo začaté správne konanie.

Stavebný úrad, mesto Piešťany oznámil, listom č. k. 5594/11/2021/OVaD-MM zo dňa 30.8.2022 formou verejnej vyhlášky, podľa ust. § 88a ods. 2 stavebného zákona začatie konania o odstránení stavby „Eko Park Piešťany“ na pozemkoch parc. č. 12006/2, 4, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 12007/1, 2, 4, 12008/3, 4, 6, 12010/2, 10, 12012/1, 5, 9, 10, 12013/1, 2, 3, 4, 12015/1, 12004/1, 2, 3 v kat. ú. Piešťany, lokalita „Rybársky dvor“, Piešťany, a to v rozsahu: SO 01 až SO 45 + SO 47 Detské ihrisko.

Stavebný úrad upozornil účastníkov konania, že námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia, inak na ne neprihliadne. Tú istú lehotu určil dotknutým orgánom na uplatnenie stanovísk.

Vlastníci stavby v z. Ing. Jozefom Lipkom podali dňa 05.09.2022 (splnomocnenie je súčasťou spisu) do podateľne prvostupňového stavebného úradu žiadosť o poskytnutie kópie zo spisu týkajúceho sa lokality Rybársky Dvor – Eko Park Piešťany.

Vlastníci stavby v z. Ing. Jozefom Lipkom podali dňa 22.09.2022 námietky k oznámeniu o začatí konania o nariadení odstránenia stavby verejnou vyhláškou. Spolu s námietkami ako prílohu pripojili odpoveď od Mesta Piešťany na podnet na zmenu a doplnok územného plánu mesta Piešťany, žiadosť od odkúpenie pozemkov reg. „C“ parc. č. 12004/3, 6, 7, 8 evidovanom dňa 20.06.2022 podľa pečiatky na podateľni Slovenského vodohospodárskeho podniku, š.p., Povodie dolného váhu, odštepny závod.

Vlastníci stavby v z. Ing. Jozefom Lipkom predložili dňa 26.10.2022 novú projektovú dokumentáciu pre dodatočné stavebné povolenie vypracovanú zodpovedným projektantom Ing. Vladimírom Rabčanom, REYMAX, s.r.o. z októbra 2022.

Odvolací orgán konštatuje, že projektová dokumentácia pre vydanie dodatočného stavebného povolenia z mája 2022 obsahuje skladbu stavebných objektov v počte 47 a novo doložená projektová dokumentácia z októbra 2022 obsahuje 55 stavebných objektov. Obe verzie projektových dokumentácií pre dodatočné povolenie stavby „Eko Park Piešťany“ boli vypracované rovnakou osobou - zodpovedným projektantom Ing. Vladimírom Rabčanom, REYMAX, s.r.o.

Spolu s novou dokumentáciou právny zástupca stavebníkov doplnil konanie o záznam z pracovného rokovania uskutočneného dňa 14.09.2022 na SVP. Š.p., Povodie dolného Váhu, odštepny závod, Piešťany, kde predmetom rokovania bolo riešenie majetkoprávných vzťahov týkajúcich sa majetku v správe SVP, š.p., z dôvodu usporiadania vlastníckych práv k pozemkom pre vlastníkov na ňom stojacich stavieb v zmysle navrhovaného GP č. 104/22 – na úpravu hranice medzi pozemkami parc. č. 12004/1, 3 a oddelenia pozemkov parc. č. 12004/6, 7, 8. Pozemky sú vo vlastníctve SR v podiele 1/1 a v správe Slovenský vodohospodársky podnik š.p., Radničné námestie 8, 965 55 Banská Štiavnica. SVP, š.p., vyjadrili predbežný prísľub s ďalším pokračovaním v riešení predmetnej veci vo vzťahu k dotknutým nehnuteľnostiam.

Dotknutý orgán HYDROMELIORÁCIE, š.p, listom č. 2232-4/300/2022 zo dňa 26.10.2022 súhlasil s oznámením o začatí konania vo veci odstránenia stavby „Eko Park Piešťany“.

Vlastníci stavby v z. Ing. Jozefom Lipkom predložili dňa 25.11.2022 na stavebný úrad informácie o priebehu konania. Uviedli, že nie je možné zabezpečiť vyjadrenia a záväzné stanoviská, resp. iné požadované doklady ku prebiehajúcemu konaniu v obvyklých lehotách a danú vec by mal správny orgán z objektívneho hľadiska brať na zreteľ.

Vlastníci stavby v z. Ing. Jozefom Lipkom podali v ďalších dňoch - 19.12.2022, 28.02.2023 a 01.03.2023 do podateľne stavebného úradu ďalšie informácie o priebehu konania.

Stavebný úrad, mesto Piešťany vydal rozhodnutie, č. 5594/12/2021/OVaD-MM zo dňa 20.03.2023, ktorým nariadil odstránenie nepovolenej stavby „Eko Park Piešťany“ a niektorých jej príslušných stavebných objektov, na pozemkoch parc. č. 12006/2, 4, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 12007/1, 2, 4, 12008/3, 4, 6, 12010/1, 2, 12012/1, 5, 9, 10, 12013/1, 2, 3, 4, 12004/1, 2, 3 a pozemkoch registra E-KN parc. č. 5812/7, 5815/9, 5815/12, 5812/9, 5814/1, 5813, 5824 v k. ú. Piešťany, Bratislavská cesta v Piešťanoch (lokalita penzión Rybársky dvor), pre vlastníkov stavby, MUDr. Mareka Salku a manželku Ing. Katarínu Salkovú, obaja bytom Vážska 41, 921 01 Piešťany.

Vo výroku rozhodnutia stavebný úrad konštatoval, že tak robil z dôvodu, že stavebníci po márnom uplynutí stanovenej lehoty na doplnenie žiadosti v zmysle rozhodnutia o prerušení konania o dodatočnom povolení stavby č.k. 5594/1/2021/OVaD-MM zo dňa 24.08.20221, výzvy č. k. 5594/2/2021/OVaD-MM zo dňa 21.10.2021 a predĺžení termínu na doplnenie dokladov č. k. 5594/3/2021/OVaD-MM zo dňa 30.11.2021, konanie napriek tomu nedoplnili o všetky požadované doklady, pričom stavebný úrad, mesto Piešťany na základe stanoviska od Mesta Piešťany, MsÚ Piešťany – Odboru stratégie a rozvoja mesta ako príslušného orgánu územného plánovania prišlo k vedomosti, že stavebné objekty Eko Park Piešťany a Eko Park Piešťany (detské ihrisko) nie sú v súlade s ÚPN mesta a určenou reguláciou pre Plochy zelene – Prírodnej zóny s hlavnou ekologickou funkciou.

Ak stavebný úrad zistí stavbu realizovanú bez stavebného povolenia, nemôže pristúpiť priamo k nariadeniu jej odstránenia, ale je povinný najskôr skúmať, či stavbu nemožno dodatočne povoliť podľa ust. § 88a stavebného zákona. Treba zvýrazniť skutočnosť, že v tomto štádiu identifikácie nelegálnej stavby zatiaľ nie je zrejmá ani skutočnosť, či stavba je legalizovateľná z pohľadu verejného záujmu, alebo z pohľadu vzťahu k pozemku.

Na začiatku identifikácie nelegálnej stavby sú teda zrejmé len dva fakty:

- a) existencia stavby,
- b) a buď neexistencia právoplatného a vykonateľného stavebného povolenia, alebo realizácia stavby v rozpore s existujúcim povolením.

Všetko ostatné je potom súčasťou konania, a to jednak správneho konania, ale v prípade vlastníckych alebo vecných práv aj občianskoprávneho konania. Stavebné úrady majú teda po zistení a nespornom preukázaní nepovolennej stavby alebo zmeny stavby v podobe vykonaných stavebných úprav povinnosť z úradu a bez zbytočného odkladu, rozumie sa tiež bez čakania na priebeh a výsledok konania o priestupku alebo správnom delikte, začať konanie o dodatočnom povolení stavby (ust. § 88a stavebného zákona). V ust. 88a stavebného zákona je upravený jednak postup vlastníka nepovolennej stavby a jeho povinnosti, a jednak postup stavebného úradu pri nepovolených stavbách.

V zmysle ust. § 88a ods. 1 stavebného zákona ak stavebný úrad zistí, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, začne z vlastného podnetu konanie a vyzve vlastníka stavby, aby v určenej lehote predložil doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania, a osobitnými predpismi. Ak bola stavba začatá bez právoplatného stavebného povolenia, ktoré už bolo vydané, stavebný úrad posúdi súlad stavby s verejnými záujmami na základe záväzných stanovísk podľa § 140b a podkladov predložených v stavebnom konaní.

Z odsekov 1 a 2 vyplýva, že dôkazné bremeno preukázať, že ďalšia existencia nepovolennej stavby alebo stavby uskutočňovanej v rozpore so stavebným povolením nie je v rozpore s verejnými záujmami spočíva na vlastníkovi stavby, keďže sa dopustil porušenia zákona. Vlastník stavby teda na základe výzvy stavebného úradu si sám a na vlastné náklady musí zaobstaráť všetky potrebné podklady určené stavebným úradom k preukázaniu súladu návrhu nepovolennej stavby s verejným záujmom.

Podľa ust. § 88a ods. 5 stavebného zákona, ak sa v konaní o dodatočnom povolení stavby preukáže rozpor s verejnými záujmami alebo stavebník v určenej lehote nesplní podmienky rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby, stavebný úrad nariadi jej odstránenie.

Stavebný úrad začne konanie o nepovolennej stavbe podľa ust. § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona v spojení s ust. § 88a stavebného zákona, a vyzve stavebníka, aby predložil potrebné doklady a upozorní stavebníka na následky nesplnenia výzvy. Ak vlastník stavby požadované doklady predloží, stavebný úrad skúma či je predmetná stavba v súlade s verejným záujmom a ak sa nepreukáže nesúlad stavby, stavebný úrad vydá oznámenie o začatí konania o dodatočnom povolení stavby.

Ak vlastník stavby na základe doručenej výzvy od stavebného úradu nepredloží, žiadosť, doklady alebo sa na ich podklade preukáže rozpor stavby s verejnými záujmami, stavebný úrad je povinný vydať oznámenie o začatí konania vo veci odstránenia stavby podľa ust. § 18 ods. 3 správneho poriadku v spojení s ust. § 88 ods. 1 písm. b) spolu s upozornením.

V situácii ak stavebník ani po doručení predmetného oznámenia o začatí konania o odstránení stavby nepredloží požadované doklady, tak stavebný úrad vydá rozhodnutie o odstránení stavby podľa ust. § 88 ods. 1 písm. b) v spojení s ust. § 88a ods. 2, 5 a 6 písm. a).

V prípade ak stavebník po doručení oznámenia o začatí konania o odstránení stavby predloží chýbajúce doklady konania, následne na to príslušný stavebný úrad oznámi konanie o dodatočnom povolení stavby a rozhodne v súlade s legislatívou.

Odvolací orgán je oprávnený hodnotiť kvalitu preskúmaného rozhodnutia nielen z hľadiska jeho zákonnosti, ale aj z hľadiska jeho správnosti. V správnom konaní, ktorého výsledkom je rozhodnutie stavebného úradu, mesta Piešťany, č. 5594/12/2021/OVaD-MM zo dňa 20.03.2023 boli odvolacím orgánom zistené viaceré hmotnoprávne pochybenia príslušného stavebného úradu, ktoré spôsobili, že preskúmané rozhodnutie je vydané v rozpore so zákonom.

Odvolací orgán zrušuje napadnuté rozhodnutie, stavebného úradu, mesta Piešťany, č. 5594/12/2021/OVaD-MM zo dňa 20.03.2023 a vracia ho podľa ust. § 59 ods. 3 správneho poriadku na nové prejednanie z nasledovných dôvodov:

Výsledkom rozhodovania v správnom konaní je vydanie rozhodnutia. Všeobecnú úpravu rozhodnutia v správnom konaní upravuje zákon č. 71/1967 Zb. Správny poriadok v platnom znení (ďalej len „Správny poriadok“), najmä ust. § 46 a § 47.

Podľa ust. § 46 správneho poriadku, rozhodnutie musí byť 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.

Podľa ust. § 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.

Stavebný úrad, mesto Piešťany vo výroku vydaného rozhodnutia uviedol, že dôvodom nariadenia odstránenia stavby „Eko Park Piešťany“ a jej stavebných objektov je skutočnosť, že stavebníci po márnom uplynutí stanovenej lehoty na doplnenie žiadosti v zmysle rozhodnutia o prerušení konania o dodatočnom povolení stavby č.k. 5594/1/2021/OVaD-MM zo dňa 24.08.2022, výzvy č. k. 5594/2/2021/OVaD-MM zo dňa 21.10.2021 a predĺžení termínu na doplnenie dokladov č. k. 5594/3/2021/OVaD-MM zo dňa 30.11.2021, konanie napriek tomu nedoplnili o všetky požadované doklady. Vo výrokovej časti rozhodnutia sú uvedené stavebné objekty a parcelné čísla na ktorých sú objekty uskutočnené, a ktoré sa nariaďujú odstrániť.

OU Trnava – OVBP2 uvádza, že administratívny spis posudzovanej stavby, ktorou sa nariaďuje odstránenie stavby „Eko Park Piešťany“ obsahuje dve vypracované dokumentácie pre dodatočné povolenie stavby (máj 2022 a október 2022), ktorej každá technická správa a výkres situácie obsahujú inú objektovú skladbu odstraňovanej stavby.

Obe dokumentácie nie sú overené pečiatkou príslušného stavebného úradu, pričom výrok napadnutého rozhodnutia (v časti stavebné objekty na odstránenie), je napísaný v zmysle projektovej dokumentácie z mája 2022, aj napriek tomu, že stavebný úrad, mesto Piešťany vo svojom odôvodnení na str. 14 napadnutého rozhodnutia uviedol, že táto dokumentácia nie je dostatočná, nakoľko neobsahuje všetky existujúce stavebné objekty.

Vychádzajúc z tejto skutočnosti odvolací orgán považuje za nejasné, ktoré stavebné objekty, a v zmysle ktorej verzie projektovej dokumentácie sa nariaďujú odstrániť, nakoľko podľa legendy oboch výkresov situácií sa viaceré stavebné objekty v 1 verzii dokumentácie z mája 2022 nachádzajú na inom mieste, ako sú uvedené v novšej verzii dokumentácie, ktorú stavebníci doplnili do konania, a stavebný úrad ju akceptoval.

Obe projektové dokumentácie, ktoré sú súčasťou administratívneho spisu odstraňovanej stavby sú preto nedostatočné, resp. navzájom si odporujú.

OU Trnava – OVBP2 je vzhľadom k uvedenému toho názoru, že rozhodnutie o odstránení stavby nevychádza zo spoľahlivo zisteného stavu veci, je zmatečné a v rozpore s ust. §§ 46 a 47 ods. 2 správneho poriadku.

Podľa ust. § 47 ods. 3 správneho poriadku, 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.

Odôvodnenie má poskytnúť skutkovú a právnu oporu výroku rozhodnutia. Je zákonná povinnosť každého správneho orgánu aby v odôvodnení napadnutého rozhodnutia uviedol všetky podstatné skutočnosti, ktoré boli podkladom

pre vydanie napadnutého rozhodnutia. Stavebný úrad musí v odôvodnení rozhodnutia opísať predmet konania, poukázať na skutkové zistenia a uviesť dôkazy na základe ktorých vychádzal a rozhodoval. Dostatočné a presvedčivé odôvodnenie rozhodnutia je základnou podmienkou legitimacy každého rozhodnutia správneho orgánu, pričom je povinnosťou uviesť v rozhodnutí dostatočné a relevantné dôvody, na ktorých stavebný úrad svoje rozhodnutie založil, ktoré podklady pri vydávaní rozhodnutia použil a ako ich dal do logických vzájomných súvislostí.

V odôvodnení napadnutého rozhodnutia, stavebný úrad, mesto Piešťany uviedol, že na základe záväzného stanoviska od dotknutého orgánu HYDROMELIORÁCIE š. p. a na základe záväzného stanoviska od Mesta Piešťany, MsÚ Piešťany – Odboru stratégie a rozvoja mesta ako príslušného orgánu územného plánovania prišlo k vedomosti, že stavebné objekty Eko Park Piešťany a Eko Park Piešťany (detské ihrisko), nie sú v súlade s ÚPN mesta a určenou reguláciou pre Plochy zelene – Prírodnej zóny s hlavnou ekologickou funkciou. Stavba je v rozpore s verejným záujmom chráneným stavebným zákonom.

Odvolací orgán konštatuje, že v posudzovanom konaní nemá Mesto Piešťany, MsÚ Piešťany – Odbor stratégie a rozvoja mesta postavenie dotknutého orgánu. Z daného dôvodu nemôže stavebný úrad prvého stupňa na základe ich stanoviska dospieť k záveru, že posudzovaná stavba je v rozpore s územným plánom daného mesta.

Obec v zmysle ust. § 4 ods. (3) písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov okrem iného aj obstaráva a schvaľuje územnoplánovaciu dokumentáciu obce a zóny. Súčasne je obec orgánom územného plánovania v zmysle ust. § 16 (2) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Rovnako funkčno - priestorové usporiadanie územia si určuje v rámci svojho katastrálneho územia samotná obec.

Dôkazné bremeno preukázať, že ďalšia existencia nepovolenej stavby, že nie je v rozpore s verejnými záujmami spočíva výlučne na stavebníkovi, keďže ten je tým subjektom, ktorý porušil zákon. Následne, pokiaľ obec má platný územný plán, čo mesto Piešťany má, stavebný úrad prvého stupňa na základe stavebníkom doplnených podkladov (v zmysle doručenej výzvy), je zo zákona potom sám (ako správny orgán) povinný posúdiť, či je nepovolená stavba navrhnutá v súlade s verejným záujmom, rozumej, či je možné jej dodatočné povolenie a legalizáciu.

To znamená, že len stavebný úrad, mesto Piešťany je správnym orgánom, ktorý je povinný vyhodnotiť súlad stavby s územným plánom obce Piešťany.

Samotný stavebný zákon ukladá stavebnému úradu povinnosť preskúmať a vyhodnotiť, či dokumentácia (návrh) stavby spĺňa požiadavky, ktorými sú prvoradá súlad návrhu stavby s územným plánom daného mesta respektíve obce. Východiskovým podkladom pre posúdenie návrhu je teda schválený územný plán obce. Obsah záväznej časti územného plánu je ustanovený v ust. § 13 a jeho záväznosť vyplýva z ust. § 27 stavebného zákona.

Skúmanie súladu stavby so záväznou časťou územného plánu obce jedným zo základných krokov, ktoré uskutočňuje stavebný úrad pri posudzovaní návrhu stavby. Mesto Piešťany, MsÚ Piešťany – Odbor stratégie a rozvoja mesta nemá v prebiehajúcom konaní postavenie dotknutého orgánu.

Odvolací orgán uvádza, že odborne spôsobilí zamestnanci stavebného úradu majú kompetenciu ako aj metodickú znalosť na posúdenie a vyhodnotenie súladu stavieb s územnoplánovacou dokumentáciou daného mesta. Z daného dôvodu stavebný úrad, mesto Piešťany v konaní postupoval v rozpore s ust. § 47 ods. 3 správneho poriadku.

OU Trnava – OVBP2 ďalej uvádza:

Podľa ust. § 3 ods. 1 správneho poriadku, 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.

Podľa ust. § 3 ods. 2 správneho poriadku, 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.

Ustanovenie § 32 ods. 1 a 2 ukladá správne orgánu povinnosť zistiť presný a úplný skutočný stav veci.

V zmysle ust. § 33 ods. 1 a 2 správneho poriadku, účastník konania a zúčastnená osoba má právo navrhovať dôkazy a ich doplnenie a klásť svedkom a znalcom otázku pri ústnom pojednávaní a miestnej ohliadke. Správny orgán je

povinný dať účastníkom konania a zúčastneným osobám možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.

Podľa ust. § 25 vyhl. č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, obsah rozhodnutia o odstránení stavby (k § 90 zákona), rozhodnutie o odstránení stavby obsahuje okrem všeobecných náležitostí¹⁰⁾ najmä:

- a) meno, priezvisko (názov) a adresu (sídlo) vlastníka stavby, ktorému sa odstránenie stavby povoľuje alebo nariaďuje,
- b) miesto a označenie stavby podľa katastra nehnuteľností,
- c) lehotu na odstránenie stavby,
- d) podmienky odstránenia stavby podľa § 90 zákona,
- e) ďalšie podmienky vyplývajúce z osobitných predpisov.

Stavebný úrad, mesto Piešťany v preskúmanom konaní nepostupoval v intenciách citovaných ustanovení správneho poriadku a vyhlášky č. 453/2000 Z.z., z nasledovného dôvodu:

Odvolací orgán počas preskúmania spisového materiálu zistil, že parcelné čísla, na ktorých sa nariaďuje odstránenie stavebných objektov, ktoré sú súčasťou stavby „Eko Park Piešťany“, nie sú rovnaké v oznámení o začatí konania o odstránení tejto stavby, a vo vydanom rozhodnutí o odstránení stavby „Eko Park Piešťany“.

Oznámenie o začatí konania o odstránení stavby „Eko Park Piešťany“, pod č. k. 5594/11/2021/OVaD-MM zo dňa 30.8.2022 obsahuje parcelné čísla reg. „C“: 12010/10, 12015/1, ktoré ale v rozhodnutí o nariadení odstránenia stavby, č. 5594/12/2021/OVaD-MM zo dňa 20.03.2023 nie sú uvedené.

Naopak vydané rozhodnutie č. 5594/12/2021/OVaD-MM zo dňa 20.03.2023 obsahuje pozemok reg. „C“, parc. č. 12010/1 a pozemky registra E-KN parc. č. 5812/7, 5815/9, 5815/12, 5812/9, 5814/1, 5813, 5824 v k. ú. Piešťany, Bratislavská cesta v Piešťanoch (lokalita penzión Rybársky dvor), ktoré nie sú súčasťou oznámenia o začatí konania o odstránení stavby „Eko Park Piešťany“, a jej stavebných objektov.

Dané konanie zo strany stavebného úradu I. stupňa je v rozpore s ust. § 25 písm. b) vyhl. č. 453/2000 Z.z

K meritu veci odvolací orgán ďalej uvádza:

Účastníci konania a dotknuté orgány majú zákonné právo byť informovaní o presných údajoch a skutočnostiach, ku ktorým majú v zmysle zákona následné právo sa vyjadriť písomnou alebo ústnou formou, a touto cestou si zároveň hájiť svoje práva a záujmy. Oznámenie o začatí konania v zmysle ktorého sa následne vypracúva rozhodnutie o veci musí obsahovať totožné údaje. Medzi tieto sa v zmysle ust. § 25 písm. b) vyhl. č. 453/2000 Z.z zaraďujú aj parcelné čísla pozemkov, na ktorých sa nariaďuje odstránenie stavebných objektov.

To, že oznámenie o začatí konania o odstránení stavby „Eko Park Piešťany“ neobsahuje všetky parcely, resp. obsahuje iné parcely, ako je uvedené v rozhodnutí o nariadení odstránenia stavby je konanie, ktorým stavebný úrad nevedome obral účastníkov konania a dotknuté organizácie o možnosť byť presne informovaní, a o možnosť hájiť svoje práva a záujmy. Ak by po oznámení začatia konania o odstránení stavby prišlo k zmene v podobe rozšírenia alebo zúženia okruhu pozemkov, na ktorých sa plánuje odstránenie stavby, vtedy je správny orgán zo zákona povinný o takejto skutočnosti upovedomiť všetkých účastníkov konania a dotknuté orgány. Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia, ani z predloženého administratívneho spisu odstraňovanej stavby takáto skutočnosť však nevyplýva. Rozdielne uvedené parcelné čísla v oznámení o začatí konania a následne v rozhodnutí o veci sa nemôže brať ako administratívna chyba alebo ako chyba spôsobená pri písaní. Predmetné konanie zo strany stavebného úradu je v rozpore s ust. 3 ods. 1 a ods. 2 správneho poriadku, ako aj s princípom ust. §§ 32 a 33 správneho poriadku.

Podľa ust. § 25 ods. 5 správneho poriadku, ak má účastník konania zástupcu s plnomocenstvom na celé konanie, písomnosť určená do vlastných rúk sa doručuje iba tomu zástupcovi. Ustanovenia odsekov 1 až 3, sa vzťahujú na toto doručovanie. Ak však účastník konania má osobne v konaní niečo vykonať, doručuje sa písomnosť nielen zástupcovi, ale aj jemu.

Podľa ust. § 26 ods. 2 správneho poriadku, doručenie verejnou vyhláškou použije správny orgán v prípade, keď účastníci konania alebo ich pobyt nie sú mu známi, alebo pokiaľ to ustanovuje osobitný predpis. Doručenie verejnou vyhláškou sa vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Správny orgán zverejňuje písomnosť súčasne na svojom webovom sídle, ak ho má zriadené, a ak je to vhodné aj iným spôsobom v mieste obvyklým, najmä v miestnej tlači, rozhlas alebo na dočasnej úradnej tabuli správneho orgánu na mieste, ktorého sa konanie týka.

Správny orgán prvého stupňa doručoval napadnuté rozhodnutie o odstránení stavby, č. 5594/12/2021/OVaD-MM zo dňa 20.03.2023 formou verejnej vyhlášky. Odvolaciemu orgánu nie je zrejmé, prečo prvostupňový orgán zvolil oznámenie písomného vyhotovenia rozhodnutia touto formou, nakoľko nejde o líniovú stavbu, podľa rozpisu napadnutého rozhodnutia konanie nedisponuje veľkým počtom účastníkov konania, a z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia nevyplýva, že by v konaní boli neznámi účastníci konania.

Odvolací orgán taktiež považuje za potrebné uviesť, že ak stavebný úrad doručuje písomnosť verejnou vyhláškou, je vylúčené, aby niektorým účastníkom konania bolo rozhodnutie doručované do vlastných rúk podľa ust. § 24 správneho poriadku. V takomto prípade doručenie písomného vyhotovenia písomnosti do vlastných rúk niektorým účastníkom nemá právny účinok doručenia. Právny účinok doručenia nastáva až pätnástym dňom od vyvesenia písomnosti na úradnej tabuli. Odvolací orgán poukazuje na skutočnosť, že ak by sa účastníkom konania doručovalo rozhodnutie verejnou vyhláškou do vlastných rúk, spôsobilo by to dvojité doručenie vydaného rozhodnutia a jeho nezákonnosť. Stavebný úrad, mesto Piešťany mal doručiť vydané rozhodnutie stavebníkom a ich splnomocnenému zástupcovi na vedomie, pričom tak nekonal.

Odvolací orgán zároveň upozorňuje stavebný úrad, mesto Piešťany, že aj keď sú kapacity úradných tabúl obmedzené, správny orgán je vždy povinný zverejniť na úradnej tabuli a webe úradu celé znenie rozhodnutia, v tom prípade, ak je doručované formou verejnej vyhlášky. Úradná tabuľa, v danom prípade mesta Piešťany je všetkým občanom prístupná nepretržite (24/7), a každý občan daného mesta si môže zistiť, či vydaním predmetného rozhodnutia môže byť jeho vlastnícke právo k jeho pozemku a stavbe na ňom priamo dotknuté alebo nie. Zverejnením len prvej strany rozhodnutia na úradnej tabuli, stavebný úrad mesto Piešťany ukrátil účastníkov konania o možnosť hájiť si svoje práva a záujmy. Správny orgán, mesto Piešťany konal v rozpore s ust. § 26 ods. 2 správneho poriadku. Zároveň na poslednej strane písomnosti, ktorá je zverejňovaná formou verejnej vyhlášky musí byť vždy uvedený dátum vyvesenia a zvesenia s modrou pečiatkou príslušného úradu. Napadnuté rozhodnutie neobsahuje tieto náležitosti.

Rozhodnutím o odstránení stavby, stavebný úrad prvého stupňa významne zasahuje do majetku fyzických a právnických osôb. Preto musia byť v odôvodnení rozhodnutia o odstránení stavby uvedené jednoznačne zrejmé závery z podkladov, na základe ktorých správny orgán o danej veci rozhodoval.

OU Trnava – OVBP2 ako odvolací orgán nemôže považovať vydané rozhodnutie stavebného úradu, mesta Piešťany, č. 5594/12/2021/OVaD-MM zo dňa 20.03.2023, ktorým nariadil odstránenie nepovolenej stavby „Eko Park Piešťany“ za správne, nakoľko to vykazuje vyššie uvedené vady konania.

K dôvodom odvolania právneho zástupcu vlastníkov stavby, OU Trnava – OVBP2 uvádza:

K bodu č. 1 odvolania týkajúceho sa verejnej vyhlášky sa už odvolací orgán vyjadril, pričom zistil pochybenia týkajúce sa doručenia napadnutého rozhodnutia. Z daného dôvodu sa OU Trnava – OVBP2 nebude ďalej problematike spojenej s nesprávnym doručovaním vyjadrovať.

K bodu č. 2 odvolania, týkajúceho sa vecného alebo iného práva k pozemkom OU Trnava – OVBP2 uvádza nasledovné:

Ako už bolo vyššie uvedené, konanie o nepovolenej stavbe (bez príslušného povolenia a v rozpore s povolením) stavebný úrad začne „ex off“ z úradnej moci podľa ust. § 88 ods. 1 písm. b) v spojení s § 88a stavebného zákona a s § 18 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov.

Pri stavbách postavených bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním je stavebný úrad povinný vždy najskôr skúmať, či takúto stavbu nemožno dodatočne povoliť. Ako vyplýva z vyššie citovaných ustanovení stavebného zákona, konanie o dodatočnom povolení stavby sa skladá z dvoch fáz. V prvej fáze konania je stavebný úrad povinný predovšetkým preskúmať, či dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania, a osobitnými predpismi. Stavebný úrad začne z vlastného podnetu konanie o nepovolenej stavbe oznámením v spojení s ust. § 88 ods. 1 písm. b) a ust. § 88a stavebného zákona a vyzve vlastníka stavby, aby v určenej lehote predložil doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania, a osobitnými predpismi. A zároveň ho upozorní na následky nesplnenia výzvy. Ak vlastník stavby nepredloží žiadosť o dodatočné povolenie stavby, doklady alebo sa na ich podklade preukáže rozpor s verejným záujmom, vzniká zákonný dôvod na odstránenie stavby a stavebný úrad oznámi konanie o odstránení stavby v zmysle ust. § 18 ods. 3

správneho poriadku v spojení s ust. § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona. Pri nariadení odstránenia stavby podľa ust. § 88a ods. 2 stavebného zákona je totiž právne irelevantné, či je stavba na pozemku vo vlastníctve stavebníka alebo na cudzom pozemku.

Skúmanie vlastníckeho alebo iného práva k pozemku vykonáva stavebný úrad v druhej

fáze konania, keď vlastníč stavby predloží požadované doklady, a ak sa preukáže, že dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami. Ak stavebný úrad zistí, že stavba nie je uskutočnená na pozemkoch stavebníka a vlastníč pozemku s jej dodatočným povolením nesúhlasí, postupuje podľa ust. § 88a ods. 3 stavebného zákona, teda odkáže vlastníka pozemku na súd a na ten čas preruší konanie (ust. § 137 stavebného zákona), a to až do právoplatnosti rozhodnutia súdu vo veci, z dôvodu, že stavbu, ktoré je neoprávnená z hľadiska občianskoprávných predpisov upravuje ust. § 135c Občianskeho zákonníka

Z dôvodu, že stavebný úrad nariadil odstránenie stavby „Eko Park Piešťany“, pre nedoloženie dokladov v zmysle výzvy, odvolací orgán preskúmal súlad tejto stavby, s Územným plánom Mesta Piešťany, a uvádza nasledovné:

1. Podľa grafickej časti územného plánu mesta Piešťany (Výkres č. 7: Funkčné využitie plôch mesta územie, v ktorom sa nachádza Eko Park Piešťany je funkčne definované ako:

- „Prírodná zóna s hlavnou ekologickou funkciou (PZE)“ (v záväznej textovej časti ÚPN mesta definovaný ako „Plochy nezastaviteľnej zelene s dominantnou ekostabilizačnou funkciou (PZE)“.
- vodné plochy.

2. Max. koeficient zastavanosti ani min. koeficient zelene nie sú pre tieto funkčné plochy stanovené, nakoľko záväzné regulatívy neumožňujú umiestňovanie rozsiahlejších stavieb (iba drobné stavby súvisiace s dominantným funkčným využitím).

3. Súčasťou plôch s funkčným využitím je aj reštaurácia Rybársky dvor, ktorá je však zahrnutá do „rozšíreného zastavaného územia mesta“.

4. V zmysle záväznej časti ÚPN mesta, kapitoly „8. Zásady a regulatívy starostlivosti o prvky ÚSES“, do riešeného územia zasahujú nasledovné prvky ÚSES tak ako sú aj uvedené v napadnutom rozhodnutí:

- Regionálny biokoridor RBk Dudvák a miestne biokoridory,
- Plošný interakčný prvok IPP v extraviláne,
- Líniové interakčné prvky.

Vo všetkých týchto prvkoch ÚSES je v ich záväzných regulatívoch medzi neprípustnými funkciami definovaná okrem občianskej vybavenosti aj výstavba akýchkoľvek trvalých objektov.

Odvolací orgán ďalej uvádza:

Podľa Územného plánu mesta Piešťany (ÚPN) je prevažná časť investičného zámeru situovaná v rámci krajinného prostredia, stabilizovaných plôch krajinného prostredia - Plochy zelene charakterizované ako Prírodná zóna - hlavná ekologická funkcia (PZE).

Z hľadiska podrobnejšieho funkčného využívania územia je v rámci záväznej časti ÚPN určená funkčná a priestorová regulácia v zmysle záväznej časti ÚPN, ktorou sa usmerňuje umiestnenie a usporiadanie objektov alebo vykonávanie určitej činnosti v území:

Plochy zelene zahŕňujú plochy vzrastlej zelene, parkovej zelene, izolačnej zelene, vyhradenej zelene, hospodársko-produkčnej zelene, biokoridorov a prírodných zón s dominantnou rekreačnou a ekologickou funkciou

- dominantné

- plochy prírodných zón s dominantnou rekreačnou a ekologickou funkciou (PZR, PZE)

- prípustné

- nenáročné rekreačné a športové plochy a s tým súvisiace drobné stavby a sprievodné funkcie k dominantnému funkčnému využitiu, ktoré svojim rozsahom, množstvom a prevádzkou nenarúšajú prírodný charakter územia a ich vymedzenie vyplýva z individuálnych režimov jednotlivých ochranných pásiem a príslušných vykonávacích predpisov.

Zo znenia regulatívov je zrejmé, že plochy pre hromadné parkovanie pozostávajúce z odstavných miest pre autobusy a parkovisko pre 67 osobných áut nie je možné zaradiť medzi funkcie uvedené v dominantných alebo prípustných regulatívoch. Nie je možné ich zaradiť ani k drobným stavbám a sprievodným funkciám k dominantnému funkčnému využitiu, nakoľko vybudovaním dopravných stavieb v takom rozsahu (účelová cesta, parkovacie plochy, odstavný pruh pre autobusy) mení prírodných charakter územia už len svojim technickým riešením. Tak isto ich vymedzenie nevyplýva z individuálnych režimov jednotlivých ochranných pásiem, ktoré sa tu nachádzajú:

- ochranné pásmo cesty I/61,

- ochranné pásmo 10,0 m od brehovej čiary resp. vzdušnej päty hrádze v zmysle ust. § 49 zák.č.364/2004 Z. z. Vodný zákon a vykonávacej normy STN 75 2102,

- územie mesta Piešťany sa nachádza v ochrannom pásme II. stupňa prírodných liečivých zdrojov v Piešťanoch podľa ustanovení zákona č.538/2005 Z.z. a vyhlášky MZ SR č.41/2020 Z.z., ktorou sa ustanovujú ochranné pásma prírodných liečivých zdrojov v Piešťanoch a druhy zakázaných činností v ochranných pásmach prírodných liečivých zdrojov v Piešťanoch, ktoré je potrebné vo vymedzených ochranných pásmach rešpektovať a zakázané činnosti nevykonávať.

5. Predmetná stavba „Eko Park Piešťany“ vzhľadom k uvedenému, nie je uskutočnená v súlade s ÚPN mesta.

Vo vzťahu k uvedenému odvolací orgán ďalej upresňuje vzhľadom na povahu námietky odvolateľov, že vlastnícke vzťahy k pozemkom dotknutých dodatočne povoľovanou stavbou nie sú obsahom pojmu verejný záujem. K skúmaniu vlastníckych vzťahov k zastavanému pozemku by stavebný úrad pristúpil až v ďalšej fáze konania, po tom, ak by sa na podklade predložených dokladov preukázalo, že nepovolená stavba nie je v rozpore s verejným záujmom. OU Trnava – OVBP2 námietku týkajúcu sa vecného alebo iného práva k pozemkom zamietla ako neopodstatnenú.

K bodu č. 3 odvolania týkajúceho sa toho, že stavebníci predložili žiadosť na Mesto Piešťany o zaradenie uvedenej lokality do zoznamu zmien a doplnkov územného plánu Mesta Piešťany, ktoré bude Mesto Piešťany ako obstarávateľ ÚPD v nasledujúcom období schvaľovať, a že Mesto Piešťany ako „dvojediný“ orgán v príslušnej veci nemôže zneužívať toto svoje postavenie voči účastníkom správneho konania v zmysle oddaľovania obstarania, OU Trnava – OVBP2 uvádza:

Začatie procesu obstarania a spracovania Zmien a doplnkov (ďalej ZaD) č. 13 ÚPN bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Piešťanoch č. 65/2021 zo dňa

08. 07. 2021. Prerokovanie týchto ZaD ÚPN v zmysle ust. § 22 stavebného zákona bolo vykonané v dňoch od 20. 07. 2022 do 22. 08. 2022.

Začatie procesu obstarania a spracovania ZaD č. 14 ÚPN bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Piešťanoch č. 7/2022/B1,B2,C zo dňa 03. 02. 2022. Prerokovanie týchto ZaD ÚPN v zmysle ust. § 22 stavebného zákona bolo vykonané v dňoch od 21.09.2022 do 09.11.2022.

Nakoľko schválenie obstarávania oboch ZaD ÚPN mesta Piešťany bolo vykonané v mestskom zastupiteľstve ešte pred podaním žiadosti stavebníkov na zaradenie predmetných lokalít do pripravovaných ZaD ÚPN mesta, tieto nemohli byť zaradené do obstarania a prerokovania ZaD ÚPN mesta. Po preštudovaní zverejnených záznamov z rokovaní Mestského zastupiteľstva mesta Piešťany odvolací orgán zistil, že mesto Piešťany neschválilo začatie obstarávania žiadnych ďalších ZaD ÚPN mesta. Ako sa uvádza v námietke, Mesto Piešťany je orgánom územného plánovania a podľa ust. § 30 ods. 4 stavebného zákona je obec/mesto povinné pravidelne, najmenej však za 4 roky preskúmať schválený územný plán mesta, či nie sú potrebné zmeny a doplnky alebo či netreba obstarat' nový územný plán. Na základe vyššie uvedeného preskúmania postupu Mesta Piešťany odvolacím orgánom konštatujeme, že mesto Piešťany neporušilo povinnosť stanovenú v ust. § 30 ods. 4 stavebného zákona. Predmetná námietka sa zamietla ako neopodstatnená.

Bod č. 3 odvolania sa týka tvrdenia, že objekty „SO 01-SO 55“ sú realizované v rámci skolaudovaného areálu Rybársky dvor a sú integrálnou súčasťou areálu Rybársky Dvor aj v zmysle zabezpečenia obslužnosti a služieb pre návštevníkov už jestvujúcimi prevádzkami. Ak má byť hlavným argumentom potreba vybudovania nových parkovacích plôch a tie sú argumentom pre zmenu prírodného charakteru územia - ako dôvod proklamovaného nesúladu s ÚPN mesta a určenou reguláciou pre plochy zelene - Prírodnej zóny s hlavnou ekologickou funkciou (PZE) - tak takáto formulácia je nelogická, zavádzajúca a hrubo účelová. Ako príklad právny zástupca stavebníkov uviedol, že ZOO Schönbrunn na gigantickej ploche nemá ani jedno parkovacie miesto pre tisíce návštevníkov a plocha parkoviska pre prízjazd/odjazd autobusov je menšia ako plocha jestvujúceho parkoviska v areáli Rybársky Dvor. OU Trnava – OVBP2 k bodu č. 3 odvolania uvádza:

V napadnutom rozhodnutí sa uvádza, že v zmysle urbanistickej štúdie, ktorá by mala slúžiť ako podklad pre komplexné riešenie existujúceho areálu Eko Parku Piešťany spolu s reštauráciou a hotelom Rybársky dvor (UŠ nerieši jestvujúce objekty rybníkov, hotela a reštaurácie, ktoré majú nároky na statickú dopravu zabezpečené v blízkosti reštaurácie) sa navrhuje v rámci plôch pre statickú dopravu vybudovať odstavné miesta pre autobusy a parkovisko pre 67 osobných áut.

Uvedený počet je stanovený v zmysle STN 73 6110/Z2. V zmysle ust. § 8 ods. 2) vyhlášky 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 (ďalej len „vyhláška“)

musí byť stavba vybavená odstavným a parkovacím stojiskom riešeným ako súčasť stavby alebo ako prevádzkovo neoddeliteľná časť stavby, alebo umiestneným na pozemku stavby. V zmysle § 8 ods. 6) vyhlášky počet odstavných a parkovacích plôch musí zodpovedať slovenskej technickej norme.

Rovnako v ust. § 2 ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) sa uvádza „Navrhovanie pozemných komunikácií sa vykonáva podľa platných slovenských technických noriem, technických predpisov, objektívne zistených výsledkov výskumu a vývoja pre cestnú infraštruktúru alebo obdobných technických špecifikácií“. Technické normy majú len odporúčací charakter a nie sú záväzné, ak ich záväznosť nebola určená v zákone. Ako sme vyššie poukázali, normy STN 73 6056 a STN 73 6110/Z2 sú záväzné prostredníctvom ustanovenia oboch uvedených zákonov. Odvolací orgán považuje tretí bod odvolania za irelevantný a absolútne neopodstatnený, nakoľko právny zástupca stavebníkov ako príklad svojho tvrdenia uviedol stavbu, ktorá sa nachádza v Rakúsku, čiže nie na území Slovenskej republiky. Konštatovanie právneho zástupcu stavebníkov nemá žiadnu legálnu oporu v zákone. Orgány štátnej a verejnej správy SR sú povinné riadiť sa a rozhodovať v zmysle príslušnej legislatívy SR. Vzhľadom k uvedenému je bod č. 3 podaného odvolania v plnej miere neopodstatnený.

K tvrdeniu v bode č. 4 odvolania, kde právny zástupca stavebníkov uvádza, že výklad prírodnej zóny s hlavnou ekologickou funkciou nie je nikde definovaný a tobôž konkrétne zdôvodnený, preto stavba nie je v rozpore s ÚP mesta Piešťany, OU Trnava – OVBP2 zamieta.

Skolaudovaná stavba „Rybársky Dvor“ sa nachádza na plochách v ÚPN mesta definovaných ako Prírodná zóna s hlavnou ekologickou funkciou (PZE), pričom je stavba reštaurácie zahrnutá do rozšíreného zastavaného územia mesta. Územný plán mesta pre daný regulatív nestanovuje max. koeficient zástavby alebo min. koeficient zelene vzhľadom na reguláciu daného funkčného územia, kde regulatívy neumožňujú umiestňovať stavby.

Odvolací orgán podotýka, že začiatok konania je od 26.02.2020, kedy stavebníci, MUDr. Marek Salka a Ing. Katarína Salková podali žiadosť na stavebný úrad, mesto Piešťany o vydanie stavebného povolenia na stavbu „Oporný múr“, pričom dňa 24.09.2020 stavebný úrad uskutočnil na stavbe kontaktnej ZOO „ŠSD“ a zistil, že stavba je nielenže nepovolená, ale daná do prevádzky, napriek jej nezákonnosti.

OU Trnava – OVBP2 ďalej poukazuje na skutočnosť, že odo dňa zistenia nepovolenej stavby uplynuli viac ako dva roky, počas ktorých mohli stavebníci doplniť konanie o požadované dokumenty, alebo podať žiadosť o predĺženie lehoty na doplnenie konania. Stavebníci ani ich splnomocnený zástupca boli v danej veci nedostatočne činní, napriek tomu, že nelegálna stavba je naďalej prevádzkyschopná a užíva sa v rozpore so zákonom, ako aj s Územným plánom mesta Piešťany.

Odvolací orgán má za preukázané, že stavebný úrad, mesto Piešťany poskytol stavebníkom dostatočne dlhý čas, počas ktorých mohli uskutočniť nápravné opatrenia a doplniť konanie o požadované doklady, aj napriek zdĺhavej komunikácii s dotknutými orgánmi.

Skutočnosťou naďalej ostáva, že stavba „Eko Park Piešťany“ a jej prislúchajúce stavebné objekty sú uskutočnené v rozpore s územným plánom mesta Piešťany. OU Trnava – OVBP2 dáva na zreteľ, že rozpor existujúcej a nepovolenej stavby s územným plánom obce je z pohľadu stavebného zákona primárnym dôvodom pre nariadenie jej odstránenia. Žiadne stanoviská dotknutých orgánov by nezmenili skutočnosť, že stavba je v rozpore s územným plánom mesta Piešťany. Stavebný úrad nemôže dodatočne povoliť stavbu, ktorá je v rozpore s platným územným plánom.

Vydané rozhodnutie stavebného úradu, mesta Piešťany, č. 5594/12/2021/OVaD-MM zo dňa 20.03.2023 nie je odvolacím orgán zrušené a vrátené na nové prejednanie z dôvodov uvedených v odvolaní stavebníkov právne zastúpených Ing. Jozefom Lipkom, ale pre porušenia procesnoprávnych ustanovení zákona č. 71/1976 Zb. o správnom konaní a hmotnoprávnych ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších noviel, zo strany stavebného úradu I. stupňa.

V novom prejednaní sa bude stavebný úrad, mesto Piešťany, dôsledne zaoberať skutkovým a právnym stavom, podkladmi pre rozhodnutie, námietkami účastníkov konania a rozhodne v súlade so zákonom a platným a záväzným územným plánom Mesta Piešťany. V rozhodnutí o nariadení odstránenia stavby musí byť jednoznačne uvedený a zdôvodnený rozpor s územným plánom.

Na základe vyššie uvedeného OU Trnava – OVBP2 rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu sa podľa ust. § 59 ods. 4 zákona č.71/1967 Zb. v znení neskorších predpisov nemožno ďalej odvolať. Rozhodnutie nemožno preskúmať súdom.

Toto rozhodnutie má v zmysle ust. § 26 správneho poriadku povahu verejnej vyhlášky a preto musí byť vyvesené na úradnej tabuli Okresného úradu Trnava po dobu 15 dní. Za deň doručenia sa pokladá posledný deň vyvesenia.

Vyvesené dňa..... Zvesené dňa.....

Podpis a pečiatka

Po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o odvolaní, spisový materiál bude vrátený späť na stavebný úrad, mesto Piešťany.

Ing. Ľubomír Antal
vedúci odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 00151866 Suffix: 10006

Doručuje sa

Mesto Piešťany, verejná vyhláška, Námestie SNP 1475/3, 921 01 Piešťany, Slovenská republika

Na vedomie

MUDr. Marek Salka, Vážska 3568/41, 921 01 Piešťany 1
Ing. Katarína Salková, Vážska 3568/41, 921 01 Piešťany 1
Eko Park Piešťany s.r.o., Bratislavská 7110/151, 921 01 Piešťany 1
Hydromeliorácie, štátny podnik, Vrakunská 29, 825 63 Bratislava 211
Slovenský vodohospodársky podnik, Radničné námestie 8 Banská Štiavnica, Radničné námestie, 969 01 Banská Štiavnica 1
Ing. Jozef Lipka, A. Hlinku 17/26, 921 01 Piešťany 1
Pavol Spišák, Štefánikova 694/24, 922 41 Drahovce
Mária Bublavá, Štefánikova 673/3, 922 41 Drahovce
Marta Poláková, Osloboditeľov 226/17, 922 42 Madunice
Regionálny úrad verejného zdravotníctva Trnava, Limbová 6053/6, 917 09 Trnava 9
Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Piešťanoch, Dopravná, 921 01 Piešťany 1
Okresný úrad Piešťany, OSŽP, OC DaPK, Krajinská cesta 5053/13, 921 25 Piešťany 1
Okresný úrad Trnava, OC DaPK, Kollárova 8, 917 02 Trnava 2
Slovenská správa ciest, Miletičova 19, 826 19 Bratislava, Dúbravská 1152/3, Bratislava
Regionálna veterinárna a potravinová správa Trnava, Zavorská 5842, 917 01 Trnava 1
Krajský pamiatkový úrad Trnava, Cukrová 1, 917 01 Trnava 1
Trnavská vodárenská spoločnosť, a.s. (skrátенý názov: TAVOS, a.s.), Priemyselná 10, 921 01 Piešťany 1
SPP - distribúcia, a.s., Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava 25
Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava 1
MICHLOVSKÝ, spol. s r.o., Letná, 921 01 Piešťany 1
Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, Bratislava

Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického úradného dokumentu

Názov: [Rozhodnutie o odvolaní vlastníkov stavby, MUDr. Mareka Salku a manželky Ing. Kataríny Salkovej v z. Ing. Jozefom Lipkom, proti rozhodnutiu, stavebného úradu, mesta Piešťany, č. 5594/12/2021/OVaD-MM zo dňa 20.03.2023, ktorým stavebný úrad nariadil odstránenie nepovolenej stavby „Eko Park Piešťany“ - zrušené a vrátené na nové prejednanie.]

Identifikátor: OU-TT-OVBP2-2023/037445-0128813/2023

Autorizácia elektronického úradného dokumentu

Dokument autorizoval: Ľubomír Antal

Oprávnenie: 1109 Vedúci odboru okresného úradu

Zastúpená osoba: Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky
SK IČO 00151866

Spôsob autorizácie: kvalifikovaný elektronický podpis vyhotovený s použitím mandátneho certifikátu s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou

Deklarovaný dátum a čas autorizácie: 15.08.2023 10:13:08 časové pásmo +02:00

Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky: 15.08.2023 10:13:21 časové pásmo +02:00

Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:
OU-TT-OVBP2-2023/037445-0128813/2023

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotovil: Mgr. Lena Gašparovičová

Funkcia alebo pracovné zaradenie: Referent

Označenie orgánu verejnej moci: Okresný úrad Trnava
IČO: 00151866

Dátum vytvorenia doložky: 15.08.2023

Podpis a pečiatka: