



VEREJNÁ VYHLÁŠKA
ÚZEMNÉ ROZHODNUTIE

Navrhovateľ : JURCISINS, s.r.o.
Adresa : Kukorelliho 7 , 085 01 Bardejov
IČO : 53 712 650

Navrhovateľ dňa 24.06.2022 podal návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby „*Kúpeľné ubytovacie zariadenie BOUTIQUE APARTMENS*“ na pozemkoch parc. č. **C KN 4145/26, C KN 4145/35, C KN 4145/50** vedených na LV č. **9036** (vo vlastníctve Ing. Terézia Švirková, rodená Šoltýsová a JUDr. Daniel Švirik, s ktorými má navrhovateľ platnú nájomnú zmluvu) v katastrálnom území **Bardejov**, na pozemku parc. č. **C KN 4145/47** vedenom na LV č. **10803** (vo vlastníctve spoločnosti TDV REAL INVEST, s.r.o., s ktorou má navrhovateľ platnú nájomnú zmluvu) v katastrálnom území **Bardejov** a na pozemkoch parc. č. **C KN 4255/7, C KN 4255/27 a C KN 4255/28** vedených na LV č. **569** (vo vlastníctve LESY Slovenskej republiky, štátny podnik., s ktorým má navrhovateľ platnú nájomnú zmluvu) v katastrálnom území **Bardejov** .

Začatie územného konania bolo oznámené všetkým účastníkom konania a dotknutým orgánom listom č. ŽP 4292/2022 - ZM zo dňa 12.09.2022. Účastníci konania mohli svoje pripomienky a námietky uplatniť a dotknuté orgány oznámiť najneskôr do 05.10.2022 (vrátane).

Mesto Bardejov, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), prerokoval návrh v územnom konaní s účastníkmi konania a dotknutými orgánmi postupom podľa § 35 a § 36 stavebného zákona a posúdil a preskúmal návrh podľa § 37 a § 38 stavebného zákona, zosúladiť stanoviská dotknutých orgánov a posúdil vyjadrenia a námietky účastníkov konania.

Na základe tohto posúdenia vydáva podľa § 39 a § 39a stavebného zákona, v súlade s ustanovením § 4 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška č. 453/2000 Z. z.“)

ROZHODNUTIE O UMIESTNENÍ STAVBY

„Kúpeľné ubytovacie zariadenie BOUTIQUE APARTMENS“

SO-01 – „ Kúpeľné ubytovacie zariadenie Boutique apartmens“ pozostáva z troch nadzemných podlaží s ustúpeným posledným podlažím, ktoré sa do celkového počtu nadzemných podlaží nezapočítava ale uvádza sa menovite a s jedným podzemným podlažím slúžiacim pre garážové stojiská

I. – III. NP pozostáva z 15 apartmánov v ubytovacom zariadení:

- Apartmán A - 4+kk - 118,43 m² úžitkovej plochy - počet : 3 apartmánov
- Apartmán B - 4+kk - 99,18 m² úžitkovej plochy - počet : 2 apartmány
- Apartmán C - 2+kk - 57,04 m² úžitkovej plochy - počet : 2 apartmány
- Apartmán D - 3+kk - 89,41 m² úžitkovej plochy - počet : 2 apartmány
- Apartmán E - 3+kk - 83,03 m² úžitkovej plochy - Počet : 1 apartmán
- Apartmán F - 2+kk - 52,98 m² úžitkovej plochy - počet : 1 apartmán
- Apartmán G - 2+kk - 52,41 m² úžitkovej plochy - počet : 1 apartmán
- Apartmán H - 3+kk - 83,51 m² úžitkovej plochy - počet : 1 apartmán
- Apartmán I - 4+kk - 105,90 m² úžitkovej plochy - počet : 1 apartmán
- Apartmán J - 4+kk - 88,22 m² úžitkovej plochy - Počet : 1 apartmán

ustúpené podlažie pozostáva z 2 apartmánov v ubytovacom zariadení:

- Apartmán P4 - 4+kk - 164,44 m² úžitkovej plochy - počet : 1 apartmán
- Apartmán P5 - 4+kk - 120,62 m² úžitkovej plochy - Počet : 1 apartmán

• I. PP pozostáva z 21 parkovacích miest (podzemné garáže)

pre navrhovateľa „**JURCISINS s.r.o., Kukorelliho 7 , 085 01 Bardejov, IČO: 53 712 650**“ na pozemkoch parc. č. **C KN 4145/26, C KN 4145/35, C KN 4145/50 , C KN 4145/47, C KN 4255/7, C KN 4255/27, a C KN 4255/28** v katastrálnom území **Bardejov**, tak, ako je vyznačené v situačnom výkrese, ktorý je priložený k tomuto rozhodnutiu a tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia.

Pre umiestnenie a projektovú prípravu stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Vo vymedzenom území (pozemky parc. č. **C KN 4145/26, C KN 4145/35, C KN 4145/50, C KN 4145/47, C KN 4255/7, C KN 4255/27, C KN 4255/28**) bude uskutočnená stavba „**Kúpeľné ubytovacie zariadenie BOUTIQUE APARTMENS**“ v súlade s predloženou projektovou dokumentáciou overenou stavebným úradom v územnom konaní, ktorú spracovala Ing. Štefanková Andrea, Orechová 1701/23, 085 01 Bardejov – Bardejovská Nová Ves, autorizovaná inžinierka, č. op. „6014*I1“, ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia. Predmetná lokalita výstavby sa nachádza v katastrálnom území Bardejov, časť Bardejovské Kúpele.
2. Navrhovaná stavba „**Kúpeľné ubytovacie zariadenie BOUTIQUE APARTMENS**“ je samostatne stojaci objekt, prevádzkovo a dispozične riešený v rámci troch nadzemných podlaží, štvrtého ustupujúceho podlažia a jedného podzemného podlažia, zastrešený plochou zelenou strechou v 2% spáde, vytvorenou spádovým polystyrénom hr. 20-40mm, s obdĺžnikovým pôdorysným tvarom objektu. Strešná konštrukcia bude opatrená vnútornými dažďovými zvodmi.
3. Navrhovaná stavba „**Kúpeľné ubytovacie zariadenie BOUTIQUE APARTMENS**“ bude určená pre dočasné rekreačné apartmánové ubytovanie kúpeľných hostí, nebude mať charakter bytového domu a taktiež nebude využívaná ako bytový dom definovaný v § 43b ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov,
4. Vjazd na pozemky s parc. č. **C KN 4255/28, C KN 4145/35, C KN 4145/50** bude riešený dopravným napojením z juhozápadnej strany z plánovanej miestnej cesty umiestnenej na parcele **C KN 4255/3** v k. ú. **Bardejov**, časť Bardejovské Kúpele a taktiež bude riešený v súlade s podmienkami záväzného stanoviska Mesta Bardejov č. KČaD-3377/2022 zo dňa 11.05.2022.
5. Parkovanie bude zabezpečené aj na vlastných pozemkoch parc. č. **C KN 4145/35 a C KN 4145/50** vedených na LV č. **9036** v k. ú. **Bardejov**. Stavba parkoviska je dopravná stavba a vyžaduje si povolenie špeciálneho stavebného úradu.
6. Stavba „**Kúpeľné ubytovacie zariadenie BOUTIQUE APARTMENS**“ bude umiestnená z juhozápadnej strany od miestnej komunikácie hraníc pozemkov parc. č. **C KN 4255/7, C KN**

- 4255/27 a C KN 4255/28** vo vzdialenosti min. 8,00 m, z juhovýchodnej strany od hranice pozemku parc. č. **C KN 4145/32** vo vzdialenosti 8,60 m, zo severovýchodnej strany od hranice pozemkov parc. č. **C KN 4145/28 a C KN 4145/24** vo vzdialenosti min. 14,40 m, a zo severozápadnej strany od hranice pozemku **C KN 4145/77** vo vzdialenosti min. 13,60 m.
7. Celková výška stavby (vrátane atikového muriva) bude max. 14,57 m od $\pm 0,000 = + 345,90$ m.n.m, čo je úroveň podlahy I.NP. Úroveň strešného plášťa bude max. vo výške 13,47 m od $\pm 0,000$.
 8. Navrhovateľ je povinný dodržať ochranné a bezpečnostné pásma.
 9. Pred začatím výkopových prác je navrhovateľ povinný zabezpečiť vytyčenie všetkých inžinierskych sietí za prítomnosti ich vlastníkov, resp. správcov.
 10. Prípadné preloženie existujúcich inžinierskych sietí zrealizuje stavebník na vlastné náklady.
 11. V prípade prekopávky miestnej komunikácie, chodníka resp. verejného priestranstva je možné práce zahájiť až po vydaní povolenia na zvláštne užívanie komunikácie, verejného priestranstva (prekopávkové povolenie) príslušným správnym orgánom.
 12. **„Kúpeľné ubytovacie zariadenie BOUTIQUE APARTMENS“** bude napojené na verejný vodovod, pomocou samostatnej prípojky pomocou navítavacieho pásu DN110/6/4. Potrubie prípojky bude z materiálu PE100, PN16, dimenzia 63x5,8 v hĺbke 1100 mm o celkovej dĺžke 5,3 m ukončenej vo vodomernej šachte (VŠ). Vodomerná zostava bude umiestnená v betónovej VŠ o rozmeroch 1200 x 1200 x 1845 mm s plastovým poklopom d600 a stúpačkami..
 13. **„Kúpeľné ubytovacie zariadenie BOUTIQUE APARTMENS“** bude napojené na verejnú kanalizáciu pomocou navrhovanej kanalizačnej prípojky z PVC DN 200 cez dve revízne šachty Tegra 600 s liatinovým poklopom.
 14. Dažďová kanalizácia je delená na dažďové vody zo strechy, dažďové vody zo spevnených plôch a garážového státia I.PP. Dažďová kanalizácia z parkovacej plochy a zo spevnených plôch bude zvedená do odlučovača ropných látok a následne do verejnej kanalizácie v súlade so stanoviskom VVS, a.s., závod Bardejov, Duklianska 3, 085 64 Bardejov pod č. 75899/2022/O zo dňa 10.06.2022.
 15. Stavba **„Kúpeľné ubytovacie zariadenie BOUTIQUE APARTMENS“** bude napojená na samostatnú elektrickú káblovú prípojku z existujúcej verejnej siete realizovanou na vlastné náklady navrhovateľa, v súlade s podmienkami VSD, a. s., Mlynská 31, 042 91 Košice.
 16. Vykurovanie **„Kúpeľné ubytovacie zariadenie BOUTIQUE APARTMENS“** bude teplovodným podlahovým kúrením. Technické zázemie - kotolňa bude centrálna pre celý objekt. Ako zdroj tepla budú štyri plynové kondenzačné kotle.
 17. Pred objektom z juhozápadnej strany bude spevnená príjazdová plocha s prepojením na parkovaciu plochu o počte 4 stojísk pre automobily na časti pozemku s parc. č. **C KN 4145/35 a C KN 4145/50** vedených na LV č. **9036**. Pre **„Kúpeľné ubytovacie zariadenie BOUTIQUE APARTMENS“** bude 25 statí z toho 21 v podzemnej garáži I.PP, 4 státi na teréne.
 18. V ďalšom stupni projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie bude spracovaný a predložený havarijný plán na zamedzenie úniku ropných látok zo strojných mechanizmov a riešenie prípadných havarijných stavov.
 19. Ornica a zemina z výkopov bude uskladnená na vlastnom pozemku a použitá na spätné vyrovnanie a úpravu terénu.
 20. Pri úpravách terénu nevysádzať invázne druhy rastlín.
 21. Prípadný výrub mimo lesných drevín priamo dotknutých uvažovanou výstavbou je možný až po vydaní súhlasu príslušných orgánov ochrany prírody a krajiny.
 22. Za škody spôsobené realizáciou predmetnej stavby na susedných nehnuteľnostiach, ako aj za škody spôsobené mimoriadnou udalosťou zodpovedá navrhovateľ. Navrhovateľ je povinný dané škody odstrániť a susednú nehnuteľnosť uviesť do pôvodného stavu. Ak to nie je možné, je stavebník povinný poskytnúť vlastníčkovi susednej nehnuteľnosti náhradu podľa všeobecných predpisov o náhrade škody.

23. Projektová dokumentácia k stavebnému povoleniu bude vypracovaná v súlade s vyhláškou č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a vyhláškou MŽP SR 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 č. 532/2002 Z. z.“) a ustanoveniami príslušných právnych predpisov. Súčasťou projektovej dokumentácie bude inžiniersko-geologický prieskum odsúhlasený Ministerstvom zdravotníctva SR – Inšpektorát kúpeľov a žriedel, Limbová 2, P.O.BOX 52, 837 52 Bratislava a odsúhlasená projektová dokumentácia pre stavebné konanie technickou inšpekciou.
24. Podmienkou vydania stavebného povolenia je splnenie zákonných podmienok a podmienok tohto územného rozhodnutia.

25. Dodržať stanoviská, vyjadrenia a podmienky dotknutých orgánov :

- a) „Mesto Bardejov, Mestský úrad Bardejov, oddelenie životného prostredia, Radničné námestie 16, 085 01 Bardejov“ pod č. ŽP 805/2021; 4796/2021 zo dňa 17.03.2021, vydal stanovisko k územnoplánovacej informácii.
- b) „Mesto Bardejov, Mestský úrad Bardejov, oddelenie komunálnych činností a dopravy, Radničné námestie 16, 085 01 Bardejov“ pod č. KČaD – 3377/2022 zo dňa 11.05.2022:
1. Stavebník je povinný dodržať podmienky vlastníkov resp. správcov inžinierskych sietí, ktoré by mohli byť výstavbou dotknuté.
 2. V mieste stykového napojenia vnútro-areálovej komunikácie na miestnu cestu, budú zabezpečené dostatočné rozhládové pomery, t.j. v rozhládových trojuholníkoch, ktoré budú dopracované v ďalšom stupni PD. nebudú žiadne prekážky.
 3. Dopravné napojenie vnútro-areálovej komunikácie bude zrealizované v bezprašnej úprave s výškovým napojením na niveletu vozovky miestnej cesty tak, aby sa zamedzilo stekaniu povrchovej vody na vozovku.
 4. Odstavné a parkovacie plochy vonkajšie a v garáži budú riešené v súlade s STN 73 6056 Odstavné a parkovacie plochy cestných vozidiel.
 5. Vnútro-areálové komunikácie budú riešené v zmysle STN 73 6110 Projektovanie miestnych komunikácií.
 6. Parkovacie stojiska vyhradené pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a prístup k nim, budú riešené bezbariérovane a zároveň budú zabezpečené dostatočné rozhládové pomery pri výjazde na cestu.
 7. Stĺpy elektrických zariadení a verejného osvetlenia umiestniť mimo cestné teleso v bezpečnej vzdialenosti od jazdného pruhu a chodníka, podľa možnosti mimo zónu dopravného značenia tak, aby netvorili prekážku v rozhlade na pozemnej komunikácii.
 8. Počas realizácie stavebných prác nesmie byť na miestnej ceste skladovaný žiaden stavebný materiál. Stavebník je povinný rešpektovať ustanovenia § 9 ods. 4 až 6 cestného zákona.
 9. Prípadné prekážky v cestnej premávke počas výstavby je stavebník povinný označiť prenosným dopravným značením v zmysle zákona č. 8/2009 Z. z. o cestnej premávke v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 30/2020 Z.z. o dopravnom značení, ktorou sa vykonáva zákon o cestnej premávke a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, určeným príslušným správnym orgánom po odsúhlasení ORPZ V BARDEJOVE, OD1 a príslušným správcom pozemnej komunikácie.
 10. Vlastník je povinný na vlastné náklady vykonávať všetky opatrenia na zabezpečenie letnej a zimnej údržby.
 11. V prípade akýchkoľvek stavebných a udržiavacích činností v cestnom telese pozemnej komunikácie, vlastník umožní správcovi pozemnej komunikácie ich vykonávanie v súlade s § 3d ods. 5 písm. d) cestného zákona.
 12. Počas realizácie stavby stavebník zabezpečí pravidelné čistenie všetkých pozemných komunikácií využívaných pre staveniskovú dopravu, aby nedochádzalo k zanášaniam blatom a nadmernej prašnosti a tým k ohrozeniu bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky .

13. Po nadobudnutí právoplatnosti územného rozhodnutia, požiada stavebník Mesto Bardejov vykonávajúce miestnu štátnu správu vo veciach miestnych ciest a účelových ciest, ako prenesený výkon štátnej správy v zmysle § 3 ods. 2 cestného zákona a špeciálneho stavebného úradu pre miestne a účelové cesty, ako prenesený výkon štátnej správy v zmysle § 3a ods. 4 cestného zákona o stanovisko k PD pre účely stavebného konania, ktorej súčasťou bude aj projekt trvalého a dočasného dopravného značenia.
14. Mesto Bardejov si zároveň vyhradzuje právo určené podmienky dodatočne doplniť alebo zmeniť, ak si to vyžiada bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky alebo dôležitý verejný záujem.
- c) „Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bardejove, Štefánikova 685/1, 085 01 Bardejov“ pod č. ORHZ-BJ-2022/000210-002 zo dňa 28.04.2021 vydal súhlasné stanovisko z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti pre územné rozhodnutie „Kúpeľné ubytovacie zariadenie BOUTIQUE APARTMENS“, parc. č. 4145/26, 4145/47, 4145/35 a 4145/50 v k. ú. Bardejov“ k riešeniu protipožiarnej bezpečnosti stavby.
- d) „Ministerstvo zdravotníctva Slovenskej republiky, Inšpektorát kúpeľov a žriedel, Limbová 2, 837 52 Bratislava“ pod č. S1 1771-2022-IKŽ-28 zo dňa 17.08.2022 vydalo v pokračovaní konania o vydanie stanoviska dotknutého orgánu vo veci „BOUTIQUE APARTMENS“, Bardejovské kúpele nasledovné stanovisko:

Na základe výsledkov uvedených v záverečnej správe a po komplexnom posúdení veci komisia ako dotknutý orgán podľa § 40 ods. 2 písm. b) a spojení s § 42 písm. m) zákona č. 538/2005 Z. z. k územnému konaniu stavby „BOUTIQUE APARTMENS“ na pozemku parc. č. 4145/26, 35, 47, 50 v k. ú. Bardejov (stavebník: JURCISINS, s.r.o., Kukorelliho 7, 085 01 Bardejov), určuje nasledovné podmienky:

1. v zmysle záverov uvedených v záverečnej z geologickej úlohy s názvom: „Bardejovské Kúpele BOUTIQUE APARTMENS, podrobný inžinierskogeologický prieskum“ [objednávateľ geologických prác: JURCISINS s. r. o., Kukorelliho 7, 085 01 Bardejov zhotovíte! geologických prác: GEOfiss s r. o., Sabinovská 5, 080 01 Prešov zodpovedný riešiteľ: Ing. Jakub Opočenský, dátum vypracovania: 12/2021]:
2.
 - 2.1. Definitívny spôsob zakladania projektovaného objektu určí zodpovedný statik.
 - 2.2. Je potrebné dodržať technologické postupy tak, aby nedošlo k statickému porušeniu susedných stavebných objektov a narušeniu stability územia.
 - 2.3. Sanačné a stabilizačné opatrenia realizovať odborne spôsobilou osobou/spoločnosťou.
 - 2.4. Zadnú stenu objektu, ktorá bude priznaná v záreze vo svahu odporúčame nadimenzovať, aby spĺňala funkciu.
 - 2.5. Všetky oporné múry v zárezoch a násypoch odporúčame realizovať ako monolitické armované stavebné časti.
 - 2.6. V predmetnom území sa **zakazuje** vsakovať zrážkové vody do horninového podlažia, prípadne realizovať vsakovacie objekty. Všetky vody je nutné odvieť zrážkovou kanalizáciou.
 - 2.7. Pri výkopových prácach stavebných jám je potrebné dodržať sklony svahov v závislosti na type zeminy, hĺbke stavebnej jamy a prítomnosti podzemnej vody vo svahu.
 - 2.8. Dôkladné odkanalizovanie stavby.
 - 2.9. Zabezpečenie nepriepustných plôch parkovísk, pričom odvádzanie vôd z parkovísk musí byť riešené cez odlučovače ropných látok.
 - 2.10. Vsakovanie vôd povrchového odtoku v daných hydrogeologických pomeroch neodporúčame.

1.11. Žiadne zemné výkopové práce sa **nesmú** vykonávať pod hladinu podzemnej vody.

1. Pred vydaním stavebného povolenia bude predložená Ministerstvu zdravotníctva SR ako dotknutému orgánu podľa § 40 ods. 2 písm. b) zákona č. 538/2005 Z. z. k posúdeniu a vydaniu stanoviska projektová dokumentácia stavby k stavebnému konaniu so zapracovaním podmienok uvedených v záverečnej správe.

2. Stavba bude v súlade s územným plánom mesta Bardejov (ÚPN M Bardejov) a Všeobecne záväzným nariadením č. 154/2015, úplné znenie Záväznej časti ÚPN M Bardejov k 31.7.2021/verejnedostupné na webových stránkach Mesta Bardejov:<https://www.bardejov.sk/mestsky-urad/uzemny-plan/1327-schvalene-upd>.

3. Podľa Návrhu perspektívneho využitia pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely ÚPM Bardejov so schválením ZaD k 31.7.2021 číslo výkresu 8 na predmetnom území je možné umiestňovať zariadenia pre kúpeľnú liečbu. Na území je prípustné umiestňovať ubytovacie a stravovacie zariadenia, kultúrne a kultúrno-spoločenské zariadenia, určené pre kúpeľnú klientelu.

e) „LESY Slovenskej republiky, štátny podnik, Organizačná zložka OZ Šariš, Obrancov mieru 6, 080 01 Prešov“ vydali stanovisko k umiestneniu inžinierskych sietí – elektrickej, plynovej, kanalizačnej, vodovodnej a internetovej pripojky k stavbe „BUTIQUE APARTMENS“ pod č. 1854/2022, 6251/2016/2391 zo dňa 21.07.2022 za dodržania týchto podmienok :

1. dodržať ustanovenia zákona 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších zmien a doplnkov,
2. vstup na pozemky v správe LSR š.p. za účelom meračských, alebo stavebných prác ohlásiť min. 7 dní vopred na Lesnej správe Bardejov (kontakt Ing. Krivjančin - 0918335667),
3. práce pri výstavbe zariadenia vykonávať tak, aby na daných pozemkoch nedošlo k poškodeniu daných pozemkov a okolitých pozemkov, najmä zabezpečiť účinné technické opatrenia na zabránenie alebo zmiernenie úniku tekutých alebo plyných látok poškodzujúcich pôdu a ovzdušie. Prípadné škody na daných pozemkoch spôsobené výstavbou, osadením a prevádzkou zariadenia odstrániť na náklad žiadateľa,
4. žiadateľ zodpovedá za všetky škody vzniknuté na daných pozemkoch a okolitých pozemkoch a škody, ktoré vzniknú v súvislosti s vykonávanou činnosťou,
5. realizáciu stavby zabezpečiť tak aby nedošlo k poškodeniu zdravia a vecí náhodne prechádzajúcich osôb po parcelách vo vlastníctve SR v správe LSR, š.p.,
6. na daných pozemkoch nebudú zriadené žiadne skládky odpadov a stavebného materiálu,
7. realizáciou stavebných prác prejde zodpovednosť za zabezpečenie ochrany pred poškodením na vlastníka stavby,
8. žiadateľ nebude bez súhlasu správcu na daných pozemkoch prevádzať žiadne ďalšie aktivity a žiadnym spôsobom neobmedzí riadnu prevádzku a hospodársku činnosť správcu,
9. realizácia stavby v súčasnosti a ani v budúcnosti neobmedzí prevádzku hospodárskej činnosti správcovskej organizácie, sprístupnenie pozemkových nehnuteľností,
10. ako správca daných pozemkov v danej lokalite, si vyhradujeme právo fyzickej obhliadky a kontroly plnenia dohodnutých podmienok,
11. **pred vydaním stavebného povolenia alebo jeho nahradzujúceho povolenia predloží stavebník (žiadateľ) návrh zmluvy o zriadení vecného bremená alebo zmluvu o budúcej zmluve pre uloženie IS a najneskôr ku kolaudačnému konaniu alebo jeho nahradzujúceho povolenia bude táto zmluva podpísaná a jednorazová odplata za zriadenie vecného bremená bude uhradená v prospech správcu nehnuteľnosti,**
Na vypracovanie zmluvy o vecnom bremene je žiadateľ povinný predložiť po realizáčnej zameranie trás inžinierskych sietí formou GP (aj vo formáte vgi) a znalecký posudok na stanovenie výšky náhrady za vecné bremeno,
12. všetky zmeny v registri katastra nehnuteľností zabezpečí žiadateľ,
13. pri zmene projektu a pred stavebným konaním žiadame predložiť projektovú dokumentáciu na ďalšie posúdenie,
14. toto stanovisko nenahrádza vyjadrenia iných dotknutých orgánov, organizácii, vlastníkov a správcov iných inžinierskych sietí, ktoré sa môžu nachádzať na daných pozemkoch.

- f) „Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Kuzmányho 18, 085 01 Bardejov“ – vydal záväzné stanovisko pod č. BJ/2022/48 – 2 zo dňa 11.01.2022, vydáva záväzné stanovisko ktorom súhlasí s návrhom žiadateľa JURCISINS s.r.o., Kukorelliho 7, 085 01 Bardejov na územné konanie stavby BUTIQUE APARTMENS Bardejovské Kúpele, parc. č. 4145/26, 4145/47, 4145/35, 4145/50 v kat. území Bardejov.
- g) „Okresný úrad Bardejov, odbor starostlivosti o životné prostredie, Dlhý rad 16, 085 01 Bardejov“ č. OU-BJ-OSZP-2022/003832-003 zo dňa 10.03.2022 – ako vecne a miestne príslušný orgán štátnej správy odpadového hospodárstva vydal vyjadrenie v ktorom z hľadiska odpadového hospodárstva súhlasí s uskutočnením predmetnej stavby podľa predloženej projektovej dokumentácie k stavebnému konaniu za týchto podmienok:
1. Pri uskutočňovaní stavby dodržiavať hierarchiu odpadového hospodárstva, to znamená predchádzať vzniku odpadov, uprednostňovať prípravu na opätovné použitia, recykláciu, iné zhodnocovanie odpadov (energetické zhodnocovanie) pred ich zneškodnením.
 2. Zhromažďovať odpady oddelene podľa druhov odpadov a zabezpečiť ich pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiaducim únikom.
 3. Zhromažďovať odpady najdlhšie jeden rok pred ich zneškodnením alebo najdlhšie tri roky pred ich zhodnotením.
 4. Odovzdať odpady osobe oprávnenej na nakladanie s odpadmi.
 5. Pôvodca odpadu môže skladovať výkopovú zeminu na základe súhlasu podľa § 97 ods. 1 písm. u) zákona o odpadoch .
 6. Využívať odpady na spätné zasypávanie na základe súhlasu podľa § 97 ods. 1 písm. s) zákona o odpadoch.
 7. Viest' a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov a o nakladaní s nimi.
 8. Ohlasovať údaje a evidenciu príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva a uchovávať ohlásené údaje.
 9. Ku kolaudačnému konaniu predložiť evidenciu o druhoch a množstve odpadov vzniknutých pri uskutočňovaní predmetnej stavby a o nakladaní s nimi a doklad o zabezpečení zhodnotenia resp. zneškodnenia odpadov vzniknutých pri uskutočňovaní stavby.
- h) „Okresný úrad Bardejov, odbor starostlivosti o životné prostredie, Dlhý rad 16, 085 01 Bardejov pod č. OU-BJ-OSZP-2022/001019-002 zo dňa 20.01.2022 – vydal vyjadrenie, že v prípade predpokladanej stavby **„Kúpeľné ubytovacie zariadenie BOUTIQUE APARTMENS“**, je vecne a miestne príslušným orgánom ochrany ovzdušia na vydanie súhlasu potrebného na vydanie rozhodnutia o povolení predmetnej stavby malého zdroja znečisťovania ovzdušia mesto Bardejov.
- i) „Okresný úrad Bardejov, odbor starostlivosti o životné prostredie, Dlhý rad 16, 085 01 Bardejov, pod č. OU-BJ-OSZP-2022/001009-002 zo dňa 21.01.2022 - ako vecne a miestne príslušný orgán štátnej vodnej správy vydal vyjadrenie v rámci posúdenia stavby podľa ustanovenia § 28 ods. 1 vodného zákona a dospel k záveru, že predpokladaná stavba **„Kúpeľné ubytovacie zariadenie BOUTIQUE APARTMENS“**, na parcelách parc. č. 4145/26, 4145/47, 4145/35, 4145/50 v kat. území Bardejov, je možná z hľadiska ochrany vodných pomerov za týchto podmienok :
1. Bardejovské Kúpele, vrátane dotknutého územia predpokladanou stavbou, sa nachádzajú v Ochrannom pásme II. stupňa povrchového vodného zdroja Bardejovský potok, ktoré bolo určené rozhodnutím Obvodného úradu životného prostredia Bardejov č. 4 2013 00031-01 1 Mal zo dňa 28.6.2013. a v Ochrannom pásme prírodných liečivých zdrojov v Bardejovských kúpeľoch. V súvislosti s uvedeným počas realizácie predmetnej stavby je potrebné zabezpečiť také opatrenia, aby nedošlo k ohrozeniu kvality vody a boli dodržané podmienky vyššie citovaného rozhodnutia, ktorého kópiu Vám zasielame ako prílohu tohto vyjadrenia.
 2. Požiadať o záväzné stanovisko podľa ustanovenia § 140b stavebného zákona Ministerstvo zdravotníctva SR. Inšpektorát kúpeľov a žriediel vo vzťahu k Ochrannému pásmu prírodných liečivých zdrojov v Bardejovských Kúpeľoch.
 3. Stokové siete musia byť vybavené zariadením na zachytenie plávajúcich látok a pri vypúšťaní vôd z povrchového odtoku, ak sa preukáže ich nepriaznivý vplyv na kvalitu vôd v recipiente, aj zariadením na zachytávanie znečisťujúcich látok (§ 9 ods. 3 posledná veta N V SR č. 269 2010

Z.z.). Vodami z povrchového odtoku sú najmä vody z pozemných komunikácií pre motorové vozidlá, z parkovísk, z odstavných a montážnych plôch, z plôch priemyselných areálov, na ktorých sa skladujú škodlivé látky a obzvlášť škodlivé látky alebo sa s nimi inak podobne zaobchádza (§ 9 ods. 1 posledná veta N V SR č. 269 2010 Z.z.).

4.Odvádzanie vôd z povrchového odtoku (vnútro areálovej cesty, parkoviska) riešiť prostredníctvom zariadenia na zachytávanie znečisťujúcich látok (odlučovača ropných látok „ORL“), ktorý musí byť súčasťou hlavnej stavby „BOUTIQUE APARTMENS“ .

Na začatie stavby diaľnice, cesty, miestnej komunikácie alebo účelovej komunikácie a na ich zmeny je potrebné stavebné povolenie, ktoré vydáva špeciálny stavebný úrad (§ 3a). ak ďalej nie je ustanovené inak (§ 16 ods. 1 zákona č. 135 1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „cestný zákon“).

Súčasťou povoľovania stavby pozemnej komunikácie podľa ustanovenia § 16 odseku 1 cestného zákona sú aj jej súčasti a vyvolané úpravy podľa § 18 ods. 13 cestného zákona (§16 odseku 5 cestného zákona).

Súčasťou konania podľa ustanovenia § 16 odseku 1 cestného zákona sú všetky konania, ktoré sú podľa osobitných predpisov potrebné na povolenie stavby podľa § 16 odseku 5 cestného zákona.

Správne orgány príslušné na tieto konania majú v konaní podľa odseku I postavenie dotknutého orgánu a svoju pôsobnosť uplatňujú záväznými stanoviskami (§16 odseku 6 cestného zákona).

To znamená, že odvádzanie zrážkových vôd z povrchu vnútorných komunikácií a parkovísk do existujúcej dažďovej kanalizácie bude povoľovať príslušný špeciálny stavebný úrad pre pozemné komunikácie podľa ustanovenia § 3a ods. 3 cestného zákona.

Orgán štátnej vodnej správy si nevyhradzuje právo na samostatné povolenie vodnej stavby „Odvádzanie vôd z povrchového odtoku (vnútro areálovej cesty, parkoviska) prostredníctvom zariadenia na zachytávanie znečisťujúcich látok (ORL) podľa vodného zákona.

Za účelom spomalenia odtoku privalových vôd požadujeme vybudovať akumuláciu nadrž so spomaleným vypúšťaním nahromadených zrážkových vôd so strechy objektu a priľahlých vonkajších spevnených plôch a terénu,

5.Požiadajte o súhlasné stanovisko vlastníka a správcu dažďovej kanalizácie, na ktorú sa má predpokladaná stavba napojiť ako aj o záväzné stanovisko správcu vodného toku, do ktorého je vyššie citovaná dažďová kanalizácia vyústená.

6.Konstruktívne spevnených plôch (vnútro areálovej cesty, parkoviska) riešiť tak, aby zabezpečovali ochranu proti prípadnému prieniku a pôsobeniu škodlivých látok, ochranu proti voľnému úniku do okolia.

7.Vodovodná prípojka pitnej vody z verejného vodovodu nesmie byť prepojená s iným zdrojom a musí byť vyrobená zo zdravotne bezpečného materiálu. Medzi vodomerom a uzáverom musí byť zariadenie, ktoré znemožní spätné prúdenie vody (§ 35 ods. 1 vyhlášky č. 532 2002 Z. z.).

8.Vodovodná prípojka, prípadne časť vnútorného vodovodu vedeného v zemi sa musí uložiť do nezamrzajúcej hĺbky alebo sa musí chrániť proti zamrznutiu (§ 35 ods. 2 vyhlášky č. 532 2002 Z. z.).

9.Stavba kanalizačnej prípojky sa musí navrhnuť a zhotoviť tak, aby nesprávnym odvádzaním vody neohrozovala hygienu alebo zdravie ľudí a jej okolie (§ 36 ods. 7 vyhlášky č. 532 2002 Z. z.).

10.Potrubie kanalizačnej prípojky sa musí uložiť do nezamrzajúcej hĺbky alebo sa musí chrániť proti zamrznutiu (§ 36 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).

11.Na uskutočnenie stavieb vo vodách a na pobrežných pozemkoch, stavieb v inundačných územiach a v ochranných pásmach vodárenských zdrojov sa vyžaduje súhlas orgánu štátnej vodnej správy podľa ustanovenia § 27 ods. 1 písm. a) a b) vodného zákona, ktorý je podkladom pre stavebné povolenie podľa ustanovenia § 140b zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

12.Projektovú dokumentáciu k stavebnému konaniu žiadame predložiť ako podklad pre vydanie súhlasu podľa ustanovenia § 27 vodného zákona.

j) Okresný úrad Bardejov, odbor starostlivosti o životné prostredie, Dlhý rad 16, 085 01 Bardejov č. OU-BJ-OSZP-2022/001011-002 zo dňa 10.01.2022 – ako vecne a miestne príslušný orgán štátnej správy vo veciach ochrany prírody a krajiny, v rámci posúdenia stavby z hľadiska záujmov ochrany prírody a krajiny podľa ustanovenia § 64 ods. 1 písm. d) zákona o ochrane prírody a krajiny dospel

k záveru, že s ú h l a s í s vydaním stavebného povolenia na stavbu „BOUTIQUE APARTMENS“ za dodržania týchto podmienok :

1. Pri realizácii stavby stavebník je povinný na vlastne náklady vykonávať opatrenia smerujúce k predchádzaniu a obmedzovaniu poškodzovania alebo ničenia okolitých ekosystémov (ustanovenie § 3 odsek 4 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov).

2. Stavebné práce vykonať v súlade s ustanovením § 35 ods. 1 až 9 zákona o ochrane prírody a krajiny, podľa ktorého okrem iného platí aj zákaz usmrcovať chráneného živočícha, zákaz rušiť ho najmä v období rozmnožovania, hniezdenia alebo výchovy mláďat a zákaz poškodzovať alebo ničiť miesta jeho rozmnožovania alebo odpočinku.

3. Zakazuje sa poškodenie koreňového systému stromov a jeho ďalších súčastí (kmeň a koruna). V nevyhnutnom prípade potreby riešenia výkopu trasy v blízkosti koreňového systému dreveniny, je potrebné trasu dostatočne odkloniť (2.5 m od kmeňa), alebo prípadne výkop previesť ručne a šetrne vo vzťahu ku koreňovým systémom konkrétnych stromov.

4. V prípade potreby výrubu drevín, preukázať splnenie podmienok výrubu podľa § 47 ods. 3 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane krajiny a prírody.

5. Pri realizácii stavby použiť len stavebné mechanizmy v bezporuchovom stave tak, aby nedošlo k znečisteniu okolitého prostredia prípadným únikom ropných látok alebo olejov.

6. Po ukončení stavebných prác (zemných výkopových prácach) a po usadnutí zeminy, výstavbou narušené okolie upraviť.

k) „Okresný úrad Bardejov, odbor starostlivosti o životné prostredie, Dlhý rad 16, 085 01 Bardejov pod č. OU-BJ-OSZP-2022/004259-002 zo dňa 06.04.2022 – vydal súhlasné záväzné stanovisko k predloženej projektovej dokumentácii k navrhovanému ubytovaciemu zariadeniu „Kúpeľné ubytovacie zariadenie BOUTIQUE APARTMENS“ z hľadiska civilnej ochrany v ktorom súhlasí s navrhovaným umiestnením stavby.

l) „Okresný úrad Bardejov, pozemkový a lesný odbor, Dlhý rad 16, 085 01 Bardejov“; vydal stanovisko k pripravovanému stavebnému zámeru na poľnohospodárskej pôde k územnému konaniu v katastrálnom území Bardejov – výstavba apartmánu „Kúpeľné ubytovacie zariadenie BOUTIQUE APARTMENS“ pod č. OU-BJ-PLO-2021/005315 zo dňa 04.05.2021 v ktorom súhlasí s navrhovaným záberom poľnohospodárskej pôdy za dodržania týchto podmienok :

1. Tento súhlas neoprávňuje žiadateľa na zahájenie akejkoľvek nepoľnohospodárskej činnosti na predmetných pozemkoch. Je podkladom pre vydanie rozhodnutia na umiestnenie stavby.

Nedáva oprávnenie na vykonávanie stavebnej činnosti na predmetných poľnohospodárskych pozemkoch, pokiaľ nebolo vydané rozhodnutie o trvalom odňatí.

2. Keďže ide o záber poľnohospodárskej pôdy, ktorý nepresahuje výmeru 1000 m² a pozemky sa nachádzajú mimo zastavané územie mesta so stavom k 1.1.1990, žiadateľ resp. investor stavby pred vydaním stavebného povolenia je povinný v zmysle § 17 uvedeného zákona, požiadať tunajší Okresný úrad o vydanie rozhodnutia na trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy.

3. Zabezpečiť základnú starostlivosť o poľnohospodársku pôdu, na ktorú bolo vydané toto stanovisko až do doby realizácie stavby najmä pred zaburinením a samo náletom drevín.

4. V prípade, že stavba bude umiestnená v ochrannom pásme lesa je potrebné požiadať o záväzné stanovisko orgán štátnej správy lesného hospodárstva.

K žiadosti o trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy v zmysle § 17 ods. 5 uvedeného zákona je žiadateľ povinný predložiť:

- Originál geometrického plánu,
- Potvrdenie o bonitovanej pôdno-ekologickej jednotke (BPEJ),
- Právoplatné rozhodnutie o umiestnení stavby,
- Bilanciu skrývky humusov ého horizontu poľnohospodárskej pôdy s návrhom na jej hospodárne využitie,
- Projektovú dokumentáciu stavby,
- Potvrdenie o úhrade správneho poplatku v hodnote 33 €.

m) „Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, centrum podpory Prešov, oddelenie telekomunikácií a informatiky, Štúrova 7, 080 01 Prešov“; vydalo stanovisko pod č. CPPO-OTI-2022/001079-207

zo dňa 08.04.2022, v ktorom z hľadiska oddelenia telekomunikácií a informatiky Centra podpory Prešov (OTI CP PO) a ich sledovaných záujmov nemá pripomienky.

n) „Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, Sekcia geológie a prírodných zdrojov, Odbor štátnej geologickej správy, Námestie Ľudovíta Štúra 35/1, 812 35 Bratislava“, pod č. 4068/2022-5.3 56509/2022 zo dňa 20.10.2022, vydalo následnú odpoveď k stanoviskám:

- Podľa § 20 ods. 2 geologického zákona ministerstvo ako dotknutý orgán štátnej správy sa vyjadruje pri prerokúvaní územnoplánovacej dokumentácie formou stanoviska.
 - Z uvedených zákonných ustanovení je zrejmé, že (i) ministerstvo je dotknutým orgánom štátnej správy v procese prerokúvania územnoplánovacej dokumentácie, (ii) že ním poskytnuté stanoviská majú nezáväzný charakter (iii) a tieto stanoviská sa týkajú len vymedzených oblastí v intenciách § 20 ods. 1 geologického zákona.
 - Vzhľadom na podporný, t. j. nezáväzný charakter stanovisk ministerstva je Vaša žiadosť nezrozumiteľná, keďže finálne (záväzné) rozhodnutie, vrátane rozhodnutia o stavebnej uzávere je vždy na vecne a miestne príslušnom správnom orgáne (stavebnom úrade) a nie na dotknutom orgáne; stavebný úrad nie je uvedeným stanoviskom viazaný bez ohľadu na skutočnosť, či si takéto stanovisko výslovne vyžiadal alebo nie, rovnako v rámci vlastnej rozhodovacej činnosti vychádza aj z iných stanovisk, ako len zo stanoviska ministerstva. Uvedeným stanoviskom napokon nedošlo a ani nemohlo dôjsť k bezprostrednej zmene konkrétnych subjektívnych práv a povinností, t. j. uvedené stanovisko nie je spôsobilé v príčinnej súvislosti spôsobiť škodu atď.
- o) „Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice“; vydal vyjadrenie pod č. 17928/2022 zo dňa 05.08.2022 v ktorom sa vyžadujú dodržať následné podmienky:

1. Pred začatím zemných prác, si v prípade potreby objednajte vytýčenie káblov a to prostredníctvom nášho eshopu na www.vsdeshop.sk.
2. V prípade, že bude križované naše podzemné vedenie, alebo dôjde ku súbehu plánovaného výkopu s ním, je bezpodmienečne nutné zaistiť naše vedenie proti vzniku previsu.
3. Odkryté vedenie musí byť chránené proti mechanickému poškodeniu.
4. Pri križovaní, resp. súbehu nášho vedenia s novo ukladanými inžinierskymi sieťami musia byť dodržané minimálne vzdialenosti, stanovené v STN 73 6005 Zmena a) tab. 1,2.
5. Pred zasypaním odkrytého kábla Východoslovenskej distribučnej a.s. žiadame, aby bol prizvaný zástupca našej spoločnosti kvôli kontrole nepoškodenosti vedenia.
6. Zástupcu našej spoločnosti žiadame kontaktovať minimálne 2 pracovné dni pred zasypaním odkrytého kábla. Kontakt na zástupcu našej spoločnosti: tel. 055 6104168, 055 610 4169.
7. Pri zmene kategórie priestoru (povrchu) nad jestvujúcimi NN a VN podzemnými vedeniami v zmysle STN 73 6005 (chodník, vozovka, voľný terén) je potrebné na náklady stavebníka doplniť podľa potreby ochranu el. káblov proti ich mechanickému poškodeniu v súlade s normami STN 34 1050, STN 33 2000-5-52 a 73 6005.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

uplatneným námietkam:

- JUDr. Tibor Varga – splnomocnenec- BARDEJOVSKÉ KÚPELE a. s.– sa nevyhovuje
- JUDr. Tibor Varga – splnomocnenec - JUDr. Jozef Jaroščák, nar. 29.07.1972, Tehelná 1579/49, 085 01 Bardejov – sa nevyhovuje
- JUDr. Tibor Varga – splnomocnenec- JUDr. Jozef Jaroščák, ml., Radničné námestie 33, 085 01 Bardejov, IČO: 35 370 556 – sa nevyhovuje

Toto rozhodnutie, v zmysle § 40 ods. 1 stavebného zákona v znení neskorších predpisov, platí dva roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť. Nestráca však platnosť, pokiaľ bola v tejto lehote podaná žiadosť o stavebné povolenie.

Odôvodnenie:

Začatie konania bolo účastníkom konania oznámené verejnou vyhláškou a dotknutým orgánom jednotlivo. Ústne konanie sa uskutočnilo dňa 05.10.2022. Pri výkone ústneho konania boli od jednotlivých účastníkov konania vznesené nasledujúce pripomienky a námietky:

Vysporiadanie sa s námietkami:

Námietky spoločnosti Bardejovské Kúpele a.s. :

Námietka č. 1 – predbežná otázka – stavebná uzávera – v spojení „Vyjadrenie Bardejovských kúpeľov a.s. k stanovisku Štátnej kúpeľnej komisie A 11771-2022-IKŽ-32 zo dňa 12.10.2022, Predbežná otázka – správna žaloba – **sa nevyhovuje**

Táto námietka je neopodstatnená pretože stavebný zákon ani správny poriadok neuvádzajú ako dôvod prerušenia stavebného konania (ako predbežnú otázku) podanie návrhu na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere a dôvodom na prerušenie nie je ani návrh na preskúmanie záväzného stanoviska súdom .

Správny orgán nesmie odmietnuť rozhodnúť vo veci samej z dôvodu, že predbežná otázka nebola dosiaľ rozhodnutá príslušným orgánom. (Rozhodnutie najvyššieho správneho súdu Boh. A 3270/24) Odkázať účastníka konania na súd podľa § 137 ods. 2 stavebného zákona je prípustné len pri tých námietkach účastníkov, ktoré vychádzajú z vlastníckych alebo iných práv k stavbám alebo pozemkom. (II. Uznesenie ÚS 755/2014 zo dňa 6.11.2014)

Podľa § 40 ods. 1 Správneho poriadku ak sa v konaní vyskytne otázka, o ktorej už právoplatne rozhodol príslušný orgán, je správny orgán takýmto rozhodnutím viazaný, inak si správny orgán môže o takejto otázke urobiť úsudok alebo dá príslušnému orgánu podnet na začatie konania.

Stavebník v územnom konaní Butique apartments doložil všetky listiny, stanoviská a doklady ustanovené stavebným zákonom a vykonávacími predpismi **preto nie je ani dôvod na prerušenie konania z dôvodu predbežnej otázky**, pretože stavebný úrad si môže na všetky veci zodpovedať sám a vydať rozhodnutie vo veci umiestnenia stavby Butique apartments .

Správny poriadok síce pojem predbežná otázka používa, ale nedefinuje. Podľa názorov vyslovovaných v právnej teórii pod predbežnou (tzv. prejudiciálnou) otázkou treba rozumieť takú otázku, **zodpovedanie ktorej podmieňuje rozhodnutie vo veci, ktorá je predmetom správneho konania.**

Súčasne je to taká otázka, ktorej rozhodnutie **nepatrí do kompetencie správneho orgánu, ktorý vo veci rozhoduje.** Odpoveď na ňu môže byť predmetom iného samostatného konania (správneho i súdneho).

Predbežnú otázku musí stavebný úrad posudzovať v dvoch rovinách ktoré musia byť kumulatívne splnené:

- 1) Jej zodpovedanie podmieňuje rozhodnutie vo veci, ktorá je predmetom správneho konania (v danom prípade rozhodnutia o umiestnení stavby)*
- 2) Musí byť súčasne splnená aj druhá podmienka a to , že táto otázka nepatrí do kompetencie správneho orgánu ale patrí do iného samostatného konania či už správneho alebo súdneho.*

Hlavným znakom predbežnej otázky je teda to, že odpoveď na predbežnú otázku môže byť predmetom iného samostatného konania , **ktoré nie je v kompetencii stavebného úradu.** Stavebný úrad, ktorý rozhoduje vo veci, je oprávnený pre svoju potrebu riešiť i otázky, ktoré patria do pôsobnosti **iných orgánov**, t.j. do iného správneho orgánu alebo súdu, **ak to vyžaduje otázka pružnosti konania.**

Povinnosťou stavebného úradu je sa presvedčiť, či už o predbežnej otázke rozhodol iný príslušný orgán, a ak už rozhodol, nemôže si o predbežnej otázke spraviť úsudok, či vytvoriť vlastný názor.

Predbežná otázka je charakterizovaná aj tým, že príslušný správny orgán (v danom prípade stavebný úrad) **nemá podľa platných predpisov právomoc rozhodovať .**

Tu je nutné poukázať na skutočnosť, že prerušenie konania sa uplatní vtedy, keď sa v správnom konaní vyskytne prekážka, v ktorej dôsledku určitý čas nemožno pokračovať v konaní. *Pri návrhu na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere však v konaní pokračovať možno, až kým sa právoplatne nerozhodne o vyhlásení stavebnej uzávery. Stavebný úrad však vydal rozhodnutie o zamietnutí konania o stavebnej uzávere (aj keď rozhodnutie nie je právoplatne skončené z dôvodu podania odvolania spoločnosťou Bardejovské kúpele a.s.), preto stavebnému úradu nič nebráni konať o umiestnení stavby a vydať rozhodnutie o umiestnení stavby.*

Ústavný súd uviedol „ Konanie v súlade s procesnými predpismi správneho práva nemožno považovať za zásah do práv alebo narušenie práv navrhovateľa“ (IV US 36/04, sp.zn 11/2005).

Z uvedenej právnej vety citovanej z nálezu Ústavného súdu vyplýva, že i v prípade začatia konania o vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere pokračuje stavebný úrad v konaní o vydaní rozhodnutia o umiestnení stavby. Tým nie sú narušené ani práva navrhovateľa o stavebnú uzáveru ani práva navrhovateľa o vydaní územného rozhodnutia.

Poukazujeme aj na skutočnosť, že rozhodnutie o prerušení konania nie je rozhodnutím správneho orgánu vo veci samej, ale je rozhodnutím procesnej povahy s nasledujúcimi následkami:

1. *Procesné rozhodnutia sú zo súdneho prieskumu (v zmysle § 7 SSP) vylúčené, avšak len za splnenia kumulatívnej podmienky, že „nemohli mať za následok ujmu na subjektívnych právach účastníka konania.“ V danom prípade by nedošlo k ujme na subjektívnych právach, pretože s osobou sa v územnom konaní pokračuje ďalej ako s účastníkom konania.*
2. *Až následne Rozhodnutím, ktorým bol účastník vylúčený z územného konania, môže mať za následok ujmu na subjektívnych právach, keďže dňom právoplatnosti rozhodnutia o vylúčení z okruhu účastníkov kolaudačného konania, účastník formálne stratil všetky procesné práva, ktoré dovtedy ako účastník konania mal.*

Stavebný úrad rozhoduje o umiestnení stavby v územnom konaní. Zodpovedanie skutočností a otázok, ktoré podmieňujú vydanie rozhodnutia sú taxatívne určené v stavebnom zákone, ktoré tvoria predbežnú otázku a pri ktorých stavebný úrad konanie preruší ak nie sú zodpovedané.

V konaniach podľa stavebného zákona sa vyskytujú občianskoprávne a iné námietky, o ktorých podľa právneho poriadku prináleží rozhodovať súdu. Sú to námietky týkajúce sa **vlastníckych a užívacích práv k pozemkom a stavbám** . Predbežnou otázkou napríklad môže byť aj otázka povolenia na výrub stromov, povolenie stredného zdroja znečistenia ovzdušia , doloženie stanoviska dotknutého orgánu a podobne.

Z dikcie § 40 ods. 1 Správneho poriadku (text za bodkočiarkou) vyplýva, že **správny orgán má zásadne voľnosť v rámci úvahy o tom, ktorú z týchto dvoch možností postupu zvolí**

1) alebo si na otázku odpovie sám (urobí si o nej úsudok) – v tomto prípade má stavebný úrad dostatočné a všetky podklady a doklady na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby Butique apartments

2) alebo dá príslušnému orgánu podnet na začatie konania a vyčká s rozhodnutím dokiaľ sa o predbežnej otázke nerozhodne na inom orgáne (táto možnosť by mohla byť obmedzená len osobitným zákonom). Pri vydaní rozhodnutia o tom, že Bardejovské kúpele a.s. nie sú účastníkom konania však rozhoduje stavebný úrad sám, nedáva podnet na začatie konania inému príslušnému orgánu .

Odkázať účastníka konania na súd podľa § 137 ods. 2 stavebného zákona je prípustné **len pri tých** námietkach účastníkov, **ktoré vychádzajú z vlastníckych alebo iných práv k stavbám alebo pozemkom.** (II.Uznesenie ÚS 755/2014 zo dňa 6.11.2014)

Dožiadať o vykonanie procesného úkonu iný správny orgán je oprávnením, nie povinnosťou správneho orgánu. Na dožiadanie nemá účastník konania právny nárok. Záleží len na úvahe správneho orgánu, či považuje za účelné požiadať o vykonanie procesného úkonu iný správny orgán.

Stavebný zákon ustanovuje taxatívne dôvody pre prerušenie konania a to:

- 1.) V rámci kolaudačného konania v prípade zistenia závad stavby, ktoré bránia jej užívaniu (§ 81 ods.3)
- 2.) v prípade konania o dodatočnom povolení stavby, ak vlastník zastavaného pozemku alebo jej časti s dodatočným povolením nesúhlasí (§88 a ods. 3)
- 3.) Ak nedôjde k dosiahnutiu dohody účastníkov pri tých námietkach, ktoré vyplývajú z vlastníckych alebo iných práv k pozemkom a stavbám, ale prekračujú rozsah právomoci stavebného úradu alebo spolupôsobiacich orgánov štátnej moci (§ 137 ods2)
- 4.) v prípade námietky účastníkov konania smerujúcich proti obsahu záväzného stanoviska (§ 140b ods. 5 a 6)
- 5.) v prípadoch podľa § 140 stavebného zákona.

Iné prerušenie je možné len z dôvodov uvedených v § 29 ods. 1 a 2 zákona 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ak sa začalo konanie o predbežnej otázke alebo ak bol účastník konania vyzvaný, aby v určenej lehote odstránil nedostatky, alebo účastník konania nemá zákonného zástupcu alebo ustanoveného opatrovníka, hoci ho má mať, alebo ak tak ustanovuje osobitný zákon.)

Podanie návrhu na preskúmanie stanoviska dotknutého orgánu nie je predbežnou otázkou. (najmä ak v tejto veci už dotknutý orgán vydal niekoľko stanovísk k stavbe Boutique apartments a iné vyjadrenia, ktoré sú uvedené v návrhu na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby, z ktorých si stavebný úrad môže vytvoriť jasný úsudok). V územnom konaní platí koncentračná zásada.

Podľa čl. 2 zákona 460/1992 Zb. – Ústavy SR štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorí ustanoví zákon.

Podľa § 140 zákona č. 140/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon,

v znení neskorších predpisov, ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.

Záväzné stanovisko dotknutého orgánu nepodlieha súdnemu prieskumu, nakoľko ide o opatrenie, ktorým nebolo trvalým spôsobom zasiahnuté do subjektívnych práv žalobcu, a preto až konečné meritórne rozhodnutie vo veci samej, vydané v územnom, príp. stavebnom konaní, bude následne možné podrobiť súdnemu prieskumu správnym súdom. (uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 11. júla 2019, sp. zn. 8Sžk/4/2018 - publikované v Zbierke stanovísk NS a súdov SR pod R 70/2019)

Stavebný zákon ani správny poriadok neuvádzajú (neustanovujú) ako dôvod prerušenia územného či stavebného konania podanie návrhu na súd z dôvodu preskúmania zákonnosti záväzného stanoviska dotknutého orgánu (nesúhlasu so stanoviskom dotknutého orgánu účastníkom konania) .!!! Podanie návrhu na preskúmanie záväzného stanoviska na príslušný súd nie je podaním námietky proti obsahu záväzného stanoviska.

Podľa § 7 SSP – správny súdny poriadok správne súdy nepreskúmajú: a) právoplatné rozhodnutia orgánov verejnej správy a opatrenia orgánov verejnej správy, ak účastník konania pred ich právoplatnosťou nevyčerpal všetky riadne opravné prostriedky, ktorých použitie umožňuje osobitný predpis; povinnosť vyčerpať všetky riadne opravné prostriedky sa nevzťahuje na prokurátora a zainteresovanú verejnosť, ak táto nebola na podanie riadneho opravného prostriedku oprávnená, b) správne akty orgánov verejnej správy, ktoré nemajú povahu rozhodnutia o právach, právom chránených

záujmoch alebo povinnostiach fyzickej osoby a právnickej osoby, najmä rozhodnutia a opatrenia organizačnej povahy a rozhodnutia a opatrenia upravujúce vnútorné pomery orgánu, ktorý ich vydal, ak tento zákon neustanovuje inak, c) všeobecne záväzné právne predpisy, ak tento zákon neustanovuje inak, d) súkromnoprávne spory a iné súkromnoprávne veci, v ktorých je daná právomoc súdu v civilnom procese, e) rozhodnutia orgánov verejnej správy a opatrenia orgánov verejnej správy predbežnej, procesnej alebo poriadkovej povahy, ak nemohli mať za následok ujmu na subjektívnych právach účastníka konania, f) rozhodnutia orgánov verejnej správy a opatrenia orgánov verejnej správy, ktorých vydanie závisí výlučne od posúdenia zdravotného stavu osôb alebo technického stavu vecí, ak neznamenajú právnu prekážku výkonu povolania, zamestnania, podnikateľskej alebo inej hospodárskej činnosti; to neplatí na rozhodnutia a opatrenia v sociálnych veciach, g) rozhodnutia orgánov verejnej správy a opatrenia orgánov verejnej správy o nepriznaní alebo odňatí odbornej spôsobilosti fyzickej osobe a právnickej osobe, ak neznamenajú právnu prekážku výkonu povolania alebo zamestnania, h) rozhodnutia, opatrenia, rozkazy, nariadenia, príkazy a pokyny, personálne rozkazy a disciplinárne rozkazy orgánov verejnej správy, ktorých preskúmanie vylučuje osobitný predpis.

Podľa § 98 ods. 1 písm. g/ SSP správny súd uznesením odmietne žalobu, ak je neprípustná.

Ani jeden zákonný dôvod pre prípad prerušenia konania sa v tomto územnom konaní nevyskytol, preto stavebnému úradu nič nebráni vydať rozhodnutie vo veci .

Námietka č. 2 – nedoloženie dokladov – Stanoviska štátnej kúpeľnej komisie - nevyhovuje

táto námietka je neopodstatnená , pretože všetky stanoviská dotknutých orgánov a organizácií boli stavebníkom doložené vrátane MZ SR ŠKK. O týchto – aké stanoviská majú byť doložené rozhoduje stavebný úrad, nie účastník konania. Všetky stanoviská sú súčasťou spisu.

Námietka č. 3 – zosuvné pásmo – nevyhovuje

Námietka je neopodstatnená pretože na danú stavbu bol vypracovaný podrobný inžinierskogeologický prieskum oprávnenou osobou v hmotovom i objemovom posúdení a tento odporučil postupy zakladania stavby, ktoré do projektu stavby zapracuje zodpovedný statik. Zo žiadneho ustanovenia zákona nevyplýva ani nemožno vyvodit', aby správne orgánu vznikla povinnosť domýšľať a vymýšľať právne relevantné dôvody svedčiacie v prospech námietok účastníka , ktorý námietky podáva, a ktoré nemá ako doložiť a následne k týmto dôvodom vykonávať príslušné skutkové zistenia. Stavebný úrad musí vychádzať z predložených právne relevantných dokladov a overených skutočností.

Orgány územného plánovania pri územnom plánovaní postupujú v súlade s výsledkami geologických prác a stanoviskami dotknutých orgánov. Dôkazom toho je skutočnosť, že na stavbu Kúpeľné ubytovacie zariadenie v lokalite Pod vrchmi bol vypracovaný a vykonaný inžinierskogeologický prieskum i v etape podrobný v súlade so Stanoviskom MŽP SR, odboru štátnej geologickej správy č. 3153/2015 zo dňa 26.5.2015 k územnoplánovacej dokumentácii v procese obstarávania územného

plánu mesta Bardejov, územnému plánu zóny kúpeľného miesta Pod Vrchmi (v teréne lokalita Vrchy, Pod vrchmi- Oľšinky) .

Stavebný úrad doplňuje , že Odbor Geofondu Štátneho geologického ústavu Dionýza Štúra poskytuje v rámci vyjadrení k územnoplánovacej dokumentácii okrem iného aj situáciu zosuvných území, ktoré sú v Geofonde uložené v registri zosuvov. Súčasťou Atlasu sú aj rajónové mapy stability svahov. Ani v jednom ustanovení tohto zákona nie je ustanovené , že mapy ŠGDÚ sú záväzné pre územné konanie alebo stavebné konanie alebo aby boli podkladom k územnému konaniu.

V lokalite Pod vrchmi do súčasnej doby nijaký zosuv ani v minulosti ani v súčasnosti nebol evidovaný. Tzv. posudok GEOVIVA a iných uvádzaných posudkov spoločnosťou Bardejovské Kúpele a.s. , tieto sa netýkali zóny Pod vrchmi ako bolo vyššie uvedené ale lokality L1 Pod ostrou hôrkou nad pozemkami Jozefa Šveca a JUDr. Jozefa Jaroščáka.

Stavebnému úradu z úradnej činnosti je známe, že v tomto území sa nachádzajú dva kopce – Ostrá hôrka a Vrchy. Pod kopcom Ostrá hôrka sa nachádza územie nazývané Pod Ostrou hôrkou v územnom pláne zóna L1. Pod kopcom Vrchy sa nachádzajú lúky Oľšinky v územnom pláne zóna Pod vrchmi. Odborné posúdenie GEOVIVA ing. Vargovou a iných uvádzaných (Bednárík) pozostávajúce z rekognoskácie terénu (pochôdzkou) - parciel nad prístupovou komunikáciou až po vrch hory Ostrá hôrka, v jeho severovýchodnej časti, sa týkalo územia Ostrá hôrka a územia Pod ostrou hôrkou.

Odborné posúdenie sa netýkalo územia Vrchy a územia pod kopcom Vrchy- lúky Oľšinky, ktorej sa týka umiestnenie Kúpeľného ubytovacieho zariadenia Butique apartments

Na danú stavbu bol vypracovaný podrobný inžinierskogeologický prieskum registrovaný pod číslom 885/2021, číslo geologickej úlohy 2021-033 zhotoviteľom GEOFISS s.r.o so súhlasom MZ SR Štátnej kúpeľnej komisie s prieskumnými vrtmi a laboratórnymi skúškami s posúdením vplyvu uvažovanej stavby na prírodné liečivé zdroje a spôsobu zakladania stavby na stavebný objekt Butique apartments, ktorý odporučil zakladať plošne na železobetónovej doske, ktoré bude prepočítané statickým výpočtom (str. 19 a 20 uvedeného prieskumu).

Námietka č. 4 – rozpor so všeobecne záväznými právnymi predpismi – kúpeľné územie - nevyhovuje

Uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Bardejov č. 13/96 zo dňa 07.05.1996 bol v minulosti schválený a platný Územný plán zóny Kúpeľného miesta Bardejovské kúpele, **ktorý zmenami a doplnkami ustálil riešené územie** najmä VZN mesta Bardejov číslo 161/2015 zo dňa 19.11.2015, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN zóny kúpeľného miesta Bardejovské Kúpele „Pod vrchmi“, v ktorej sa umiestňuje kúpeľné ubytovacie zariadenie Butique apartments. Zmenami a doplnkami lokality Pod vrchmi sa mení grafická časť (oproti grafickej časti 13/96) zmenou funkčných plôch v platnej záväznej časti ÚPN zóny kúpeľného miesta Bardejovské kúpele. Textová časť platnej záväznej časti ÚPN zóny kúpeľného miesta Bardejovské Kúpele sa nemení. (Predmetná stavba sa neumiestňuje v zóne L1 podľa VZN 56/2004).

Tieto doplnky k ÚPNZ **ponechávajú využitie** s rovnakou **funkčnou reguláciou VK 3/0,40** a riešia priestorové usporiadanie lokality vo väzbe **na jestvujúcu urbanistickú štruktúru a jej napojenie na technickú infraštruktúru**.

Zmenou a doplnkom UPN M Bardejov č. 38 odstavne plochy pre motorové vozidlá boli určené tak, že odstavne stojiská na pozemkoch všetkých druhov stavieb sa majú prednostne umiestňovať do podzemných podlaží, prípadne na strechy a až po vyčerpaní týchto možností, na voľný terén v rozsahu max. 40% požadovanej kapacity. Odstavné plochy na teréne musia byť zazelenené v rozsahu minimálne jeden strom na päť stojísk.

Z akých podkladov stavebný úrad vychádza, čo stavebný úrad posudzuje, čo preskúmava, aké stanoviská zabezpečí stavebný úrad a ktoré doloží stavebník pre územné a stavebné konanie sú uvedené v § 37 a nasl. stavebného zákona v spojení s § 3, §8-§10 vyhlášky Ministerstva ŽP č. 453/2000 v súlade s ÚPN.

Výstavba ubytovacích zariadení a s tým súvisiace územné a stavebné rozhodnutia sa riadia príslušnými ustanoveniami stavebného zákona v súlade s územným plánom príslušnej obce, teda normami správneho práva a teda administratívno správneho konania. Je to vzťah stavebného úradu – stavebníka.

V zmysle čl. 7 ods. 1 Štatútu funkčné využitie územia v kúpeľnom mieste, jeho usporiadanie a zásady výhľadového rozvoja určuje schválená územnoplánovacia dokumentácia.

V zmysle čl. 12 časť štvrtá Chránené územia a ochranné pásma bod 3 „V zmysle štatútu kúpeľného miesta Bardejov, tvorí katastrálne územie mesta Bardejov územie kúpeľného miesta. Štatútom je na území Bardejovských Kúpeľov zároveň **vymedzené vnútorné kúpeľné územie**, s ochranným pásmom prírodných liečivých zdrojov **I. stupňa** „, (v tomto ochrannom pásme sú umiestnené kúpele ako **zdravotnícke zariadenie**, ktorých vlastníkom je spoločnosť Bardejovské kúpele a.s. vrátane budov a pozemkov).

Stavba Kúpeľné ubytovacie zariadenie Butiquae apartmens sa však umiestňuje v II. ochrannom pásme prírodných liečivých zdrojov, kde **nie** sú umiestnené kúpele **ako zdravotnícke zariadenie** a k pozemkom v tomto území spoločnosť Bardejovské kúpele nemá žiadne práva.

V zmysle bodu XI záväznej časti ÚPN mesta Bardejov Územie špecifickej kúpeľnej vybavenosti liečebného charakteru (VK) slúži pre umiestnenie liečebných a s kúpeľnou liečbou súvisiacich servisných zariadení . V zmysle bodu XI b) na území je prípustné umiestňovať:

a) kúpeľné zariadenia všetkého druhu

b) **ubytovacie** a stravovacie **zariadenia**, kultúrne a kultúrno-spoločenské zariadenia, určené pre kúpeľnú klientelu

c) byty pohotovostné, služobné a byty majiteľov zariadení

Tieto zariadenia podľa platného územného plánu tvoria špecifickú kúpeľnú vybavenosť liečebného charakteru (VK) a slúžia pre umiestnenie liečebných a s kúpeľnou liečbou súvisiacich servisných zariadení. Medzi takéto zariadenia patria i ubytovacie zariadenia slúžiace aj pre pacientov a klientov skupín B, kedy si pacient a klient hradí ubytovanie a stravu sám, príslušná zdravotná poisťovňa mu hradí liečbu z verejných zdrojov (procedúry, balnoterapie, masáže a pod.). Takéto zariadenie slúži aj pre samoplatcov, ktorý si liečbu, ubytovanie a stravu hradia z vlastných prostriedkov. Títo si majú možnosť vybrať akékoľvek ubytovacie zariadenie podľa náročnosti, typu ubytovania, finančných možností, nielen ubytovacie zariadenia , ktorých vlastníkom sú Bardejovské Kúpele a.s.

Zmenou a doplnkom UPN M Bardejov č. 38 odstavne plochy pre motorové vozidlá boli určené tak, že odstavne stojiská na pozemkoch všetkých druhov stavieb sa majú prednostne umiestňovať do podzemných podlaží, prípadne na strechy a až po vyčerpaní týchto možností, na voľný terén v rozsahu max. 40% požadovanej kapacity. Odstavné plochy na teréne musia byť zazelenené v rozsahu minimálne jeden strom na päť stojísk.

Reguláciu a účel výstavby v danom území určuje platný územný plán ako prameň práva na území mesta. Kúpeľné ubytovacie zariadenie nie je bytovým domom **ale nebytovou budovou** , je ubytovacím zariadením určeným na stanovený účel a prechodné ubytovanie , ktorého funkcia nie je v rozpore s funkciou kúpeľného územia, **preto navrhovanou stavbou sa neporuší ustanovenie § 35 ods. 5 písm. h) zákona č. 538/2005 Z.z.**

Územným plánom zóny kúpeľného miesta Bardejovské Kúpele Pod vrchmi nie je určený maximálny počet ľudí pre ubytovanie , a tým nedochádza ani k porušeniu platného územného plánu.

Vyhláška MZ SR č. 2/2020 Z.z. v prílohe č. 4 Druhy zakázaných činností pod písmenom **B. V ochrannom pásme II. stupňa prírodných liečivých zdrojov v Bardejove sú zakázané tieto činnosti: odber podzemných vôd vrátane minerálnych vôd bez schválených množstiev v kategórii B, povoľovanie odberu podzemnej vody v množstve vyššom ako 0,5 l.s⁻¹ bez kladného posúdenia vplyvu na prírodné liečivé zdroje vypracovaného oprávnenou osobou, zriaďovanie všetkých tried skládok odpadov, spaľovanie nebezpečného odpadu, letecká aplikácia hnojív, prípravkov na ochranu rastlín a biocídnych výrobkov, vykonávanie banskej činnosti, činnosti vykonávané banským spôsobom a geologických prác bez vykonania hydrogeologického prieskumu a bez kladného posúdenia vplyvu na prírodné liečivé zdroje vypracovaného oprávnenou osobou, budovanie železničných dráh, pozemných komunikácií a súvisiacich objektov bez podrobného inžinierskogeologického a hydrogeologického prieskumu okrem miestnych komunikácií a účelových komunikácií.** Vyhláška teda **taxatívne určila** druhy zakázaných činností medzi ktoré nepatrí výstavba kúpeľných ubytovacích zariadení.

*Zdôrazňujeme , že bytové domy sú určené na trvalé bývanie, **apartmány (ako iné ubytovacie zariadenia) na prechodné ubytovanie** čo je rozhodujúcim kritériom pre posúdenie stavby. Teda rozhodujúce pre posúdenie stavby či je to bytová alebo nebytová budova s apartmánmi nie je charakter*

*koľko izieb je v uzavretom priestore **ale či sú určené na trvalé bývanie alebo prechodné ubytovanie**. Stavebný zákon a vykonávací vyhláška k stavebnému zákonu určujú **minimálne** požiadavky na ubytovacie priestory (teda **nie maximálne**). Aký štandard ubytovacieho zariadenia projektant naplánuje a investor vybuduje je vecou a otázkou financií. Ak vybuduje s minimálnymi požiadavkami (jedna izba, spoločná sprcha, spoločné WC a pod. o minimálnych rozmeroch bude sa od toho vyvíjať cena za ubytovanie a náročnosť klienta. Ak vybuduje uzavretý priestor so spoločenskou miestnosťou, troma spálňami , samostatným príslušenstvom neporuší tým zákon, je to už však vyšší štandard , vyššia hodnota, vyššia cena za ubytovanie, vyššia náročnosť klienta. Tieto otázky však neposudzuje a neurčuje účastník konania či už územného alebo stavebného ale sú vecou stavebníka a investora , pričom účel posudzuje príslušný stavebný úrad v súlade s platným územným plánom.*

Pre doplnenie uvádzame, že bytové budovy sú stavby, ktorých najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie (§ 43b stavebného zákona). Nebytové budovy sú stavby, v ktorých je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na nebytové účely (§ 43c stavebného zákona) . **Medzi nebytové budovy patria medzi iným aj hotely, motely, penzióny a ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty.**

Kúpeľné ubytovacie zariadenie Boutique apartments nie je bytovým domom ale budovou určenou na krátkodobé pobyty, nebytovou budovou.

Predmetom územného rozhodnutia je umiestnenie stavby pre **kúpeľnú klientelu za účelom prechodného bývania** bez reštauračného zariadenia v zmysle § 43 ods. 1 písm a/ stavebného zákona **ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty**“ . Účelom Kúpeľného ubytovacieho zariadenia „ Boutique apartments“ bude ubytovanie kúpeľnej klientely – záujemcov o ubytovanie a poskytovanie ubytovacích služieb v ubytovacích priestoroch.

*Kúpeľné ubytovacie zariadenie Butiquae apartments pozostáva zo 17 samostatných ubytovacích priestorov rozdelených do jednotlivých priestorov – priestoru A, priestoru B, priestoru C, priestoru D, priestoru E, priestoru F, priestoru G, priestoru H, priestoru I, priestoru J, priestoru P4 a priestoru P5. Tieto priestory boli stavebným úradom posúdené ako ostatné ubytovacie zariadenia so zaužívaným názvom (pojmom) *apartmány*. Predmetom umiestnenia stavby nie sú samostatné garáže ako je uvedené v námietke, ale garážové stojiská ktoré sú súčasťou stavby kúpeľného ubytovacieho zariadenia umiestnené v prvom podzemnom podlaží v súlade s územným plánom mesta Bardejov (doplnok č. 38) Poznávame , že apartmány aj keď ich stavebný zákon výslovne neuvádza , tento pojem sa bežne používa v stavebnom práve a apartmány patria medzi nebytové priestory **„sú určené na prechodné ubytovanie** a klasifikačne sú zaradzované **medzi ostatné ubytovacie zariadenia**. Nebytové priestory – apartmány a hotely patria medzi prechodné bývanie . Najpodstatnejší rozdiel medzi týmito dvoma entitami je však v oblasti spĺňania technických a hygienických noriem, požiarnebezpečnostných požiadaviek ako i požiadavkách na parkovanie. **Je logické, že prechodné ubytovania nie sú z pohľadu práva brané tak striktné v spĺňaní týchto kritérií, keďže sa nepredpokladá trvalé obývanie takýchto priestorov tou istou osobou. Samotný pojem apartmány k nám prišiel práve cez dovolenkové a rekreačné ubytovanie.** Apartmánové ubytovanie v sebe obsahuje zabezpečenie služieb a najmä údržbu objektu, ubytovacích priestorov, pranie, čistenie, upratovanie a podobne. Služby v apartmánoch sa viac podobajú službám v hoteloch. Apartmány však poskytujú oveľa väčšie súkromie a komfort ako hotelové izby .*

V katastri nehnuteľností, ktorý je verejným registrom, sa apartmán zapisuje ako nebytový priestor.

Apartmentový dom charakterizoval § 4 ods. 13 vyhlášky č. 277/2008 Z. z. (v súčasnosti zrušená, preto platí stavebný zákon) ako ubytovacie zariadenie, ktoré je prevádzkované zvyčajne len v sezóne a poskytuje hosťom **prechodné ubytovanie najmenej v piatich apartmánoch alebo v štúdiách**. Apartmán je podľa § 5 ods. 8 vyhlášky č. 277/2008 Z. z. súbor dvoch alebo viacerých miestností na ubytovanie hostí.

Doplňame , že *bytové domy sú určené na trvalé bývanie, nebytové budovy, medzi ktoré patria i tzv. **apartmány na prechodné ubytovanie** čo je rozhodujúcim kritériom pre posúdenie stavby. Teda rozhodujúce pre posúdenie stavby či je to bytová alebo nebytová budova s apartmánmi nie je charakter*

*koľko izieb je v uzavretom priestore **ale či sú určené na trvalé alebo prechodné ubytovanie – účel využívania**. Stavebný zákon a vykonávací vyhláška k stavebnému zákonu určujú minimálne požiadavky na ubytovacie priestory (teda nie maximálne). Aký štandard ubytovacieho zariadenia projektant naplánuje a investor vybuduje je vecou a otázkou financií. Ak vybuduje s minimálnymi požiadavkami (jedna izba, spoločná sprcha, spoločné WC a pod.) o minimálnych rozmeroch bude sa od toho vyvíjať cena za ubytovanie a náročnosť klienta. Ak vybuduje uzavretý priestor so spoločenskou miestnosťou, troma spálňami , samostatným príslušenstvom neporuší tým zákon, je to už však vyšší štandard , vyššia hodnota, vyššia cena za ubytovanie, vyššia náročnosť klienta.*

Tieto otázky však neposudzuje a neurčuje účastník konania či už územného alebo stavebného ale sú vecou stavebníka a investora, pričom účel posudzuje príslušný stavebný úrad. Základom pre posúdenie presnenia budov je vyhláška č. 259/2008 Z.z. MZ SR o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia. Podľa nej musia byť presnené byty. Apartmány tu spomenuté nie sú, požiadavka noriem na presnenie sa na ne nevzťahuje.

Pre doplnenie uvádzame, že bytové budovy sú stavby, ktorých najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie (§ 43b stavebného zákona). Nebytové budovy sú stavby, v ktorých je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na nebytové účely (§ 43c stavebného zákona) . Medzi nebytové budovy patria medzi iným aj hotely, motely, penzióny a ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty. Ak sú budovy určené na rôzne účely, rozlišujú sa podľa hlavného účelu, na ktorý pripadá najväčšia časť využiteľnej podlahovej plochy.

Pre budovu kúpeľného ubytovacieho zariadenia Butiquae apartments pripadá podľa účelu využitia najväčšia časť využiteľnej podlahovej plochy podlahová plocha na krátkodobé a prechodné ubytovanie kúpeľnej klientely a ubytovaných hostí kúpeľov.

Stavebný zákon a Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR 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 a príslušné STN ustanovujú požiadavky na ubytovacie zariadenia . V zmysle § 46 ods. 14 ustanovenia odsekov 1 až 13 sa vzťahujú primerane aj na ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty. (napr. apartmány) – O ubytovacích zariadeniach ustanovuje aj napr. Vyhláška Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky č. 259/2008 o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia § 1 ods. 2 písm h)- ubytovacím zariadením pre cestovný ruch je budova alebo jej časť, v ktorej sa verejnosti poskytuje prechodné ubytovanie a s ním spojené služby; ubytovacie zariadenie je aj sezónne ubytovacie zariadenie poskytujúce ubytovanie a s ním spojené služby najviac deväť mesiacov v roku. Pojem apartmány ustanovovala aj zrušená vyhláška 277/2008 (zrušená 18.2.2021) z ktorej sa pojem zaužíval a ustálil medzi slovenskými stavebníkmi a stavebnými úradmi. Pojem apartmán pozná aj STN 736110.

O pojme apartmán hovorí aj Ustanovenie § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov upravuje uplatňovanie DPH pri dodaní stavby alebo jej časti vrátane bytov, apartmánov a nebytových priestorov, pri dodaní pozemku vrátane stavebného pozemku a pri nájme a podnájme nehnuteľnosti alebo jej časti vrátane bytov, apartmánov, nebytových priestorov.

Ustanovenie § 38 zákona o DPH je transpozíciou čl. 12 ods. 2, 3 a čl. 135 ods. 1 písm. j) až l) a ods. 2 a čl. 137 smernice Rady č. 2006/112/ES o spoločnom systéme dane z pridanej hodnoty (odpoveď Ministerstva financií MF/008521/2018-112, 10889 zo dňa 9.4.2018.

Stavebný úrad do povedomia dáva, že pojem apartmán sa používa nielen v slovenskom stavebnom práve ale napr. i v **Talianisku** (Apartmán typ A pozostáva len z jednej miestnosti, Apartmán B (Bilo) tvorí spálňa a obývací priestor, Apartmán Qatro pozostáva z 3 spální a obývacej miestnosti, v **Rakúsku** apartmán napr. A2-4T označuje počet izieb 2 a počet osôb 4, vo **Francúzsku** apartmán

A2/3-6 je označenie apartmánu znamená 2 spálne a jeden výklenok i v iných štátoch európy ale i USA. Existuje veľké množstvo apartmánových hotelov už **aj na Slovensku**, ktoré patria medzi luxusné ubytovacie budovy zmiešaného typu. Môžeme sa s nimi stretnúť aj **v slovenských kúpeľných miestach** Vysoké Tatry, Nízke Tatry, i v *iných kúpeľných mestách napr. apartmánový dom Grand v Trenčianskych Tepliciach, Rezidencia Opera- apartmány v centre Turčianskych Teplíc a iné.*

V súčasných podmienkach a náročnosti klientov nemožno už stavať ubytovacie zariadenia maloplošné, jednoizbové alebo so spoločnými sociálnymi zariadeniami ale také, ktoré vyhovujú trendom vyspelých krajín, veľkoplošné i s niekoľkými izbami v samostatnom uzavretom priestore.

Účel stavieb v tomto území teda určuje ÚPN, a tento je predmetom územného konania kúpeľného ubytovacieho zariadenia Butique apartments a ostal nezmenený.

Umiestnenie Kúpeľného ubytovacieho zariadenia Butique apartments vyhovuje funkcii a poslaniu kúpeľného miesta Bardejov podľa platného územného plánu a čl. 7 ods. 2 Štatútu kúpeľného miesta Bardejov, nebude narušovať klimatické a hydrogeologické podmienky, pokoj a poriadok a je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, čoho dôkazom sú všetky doložené stanoviská dotknutých orgánov nachádzajúce sa v kompletnom spise.

Námietka č. 5 – rozpor s územnoplánovacou dokumentáciou - nevyhovuje

Táto námietka je neopodstatnená a je súvisiaca s predchádzajúcou námietkou, ktorá bola zdôvodnená vyššie pretože Uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Bardejov č. 13/96 zo dňa 07.05.1996 bol v minulosti schválený a platný Územný plán zóny Kúpeľného miesta Bardejovské kúpele, ktorý zmenami a doplnkami ustálil riešenie

územie najmä uznesením MZ Bardejov 88/2004, VZN 56/2004 zo dňa 24.6.2004 a VZN mesta Bardejov číslo 161/2015 zo dňa 19.11.2015, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN zóny kúpeľného miesta Bardejovské Kúpele „Pod vrchmi“

Tieto doplnky k ÚPNZ ponechávajú využitie s rovnakou funkčnou reguláciou VK 3/0,40 a riešia priestorové usporiadanie lokality vo väzbe na jestvujúcu urbanistickú štruktúru a jej napojenie na technickú infraštruktúru.

Zmenou a doplnkom UPN M Bardejov č. 38 odstavne plochy pre motorové vozidlá boli určené tak, že odstavne stojiská na pozemkoch všetkých druhov stavieb sa majú prednostne umiestňovať do podzemných podlaží, prípadne na strechy a až po vyčerpaní týchto možností, na voľný terén v rozsahu max. 40% požadovanej kapacity. Odstavné plochy na teréne musia byť zazelenené v rozsahu minimálne jeden strom na päť stojísk.

Výstavba ubytovacích zariadení a s tým súvisiace územné a stavebné rozhodnutia sa riadia príslušnými ustanoveniami stavebného zákona v súlade s územným plánom príslušnej obce, teda **normami správneho práva a teda administratívno správneho konania. Je to vzťah stavebného úradu – stavebníka.** (nie je možné poskytovať kúpeľnú starostlivosť pacientom už pri územných konaniach, stavebných povoleniach a ešte v nevybudovaných objektoch,). Poskytovanie zdravotnej starostlivosti je však vzťahom pacienta a príslušnej zdravotnej poisťovne a je hradený z verejných zdrojov (ako napr. vzťah lekára a pacienta).

V zmysle bodu XI záväznej časti ÚPN mesta Bardejov Územie špecifickej kúpeľnej vybavenosti liečebného charakteru (VK) slúži pre umiestnenie liečebných a s kúpeľnou liečbou súvisiacich servisných zariadení. V zmysle bodu XI b) na území je prípustné umiestňovať

- a) kúpeľné zariadenia všetkého druhu
- b) ubytovacie a stravovacie zariadenia, kultúrne a kultúrno-spoločenské zariadenia, určené pre kúpeľnú klientelu
- c) byty pohotovostné, služobné a byty majiteľov zariadení

Čiže tieto vyššie uvedené zariadenia, medzi ktoré patria i ubytovacie zariadenia tvoria špecifickú kúpeľnú vybavenosť liečebného charakteru, sú určené pre kúpeľnú klientelu, teda aj pre pacientov s indikáciami skupiny B i návštevníkov kúpeľov – kúpeľnú klientelu, kedy si títo hradia ubytovanie a stravu z vlastných prostriedkov, ako aj pre samoplatcov využívajúcich procedúry a ubytovanie v kúpeľnom mieste a všetko uhrádzajú sami.

Na takýto účel je navrhnuté i kúpeľné ubytovacie zariadenie Butique apartments a na takýto účel je a bude aj určené toto ubytovacie zariadenie po jeho výstavbe a kolaudácii a **bude umiestnené v kúpeľnom území v II. ochrannom pásme na pozemkoch stavebníka.**

Spoločnosť Bardejovské kúpele stále nemá jasno v tom, že si zamieňa územný plán zóny kúpeľného územia L1 (Uznesenie Mestského zastupiteľstva mesta Bardejov 88/2004, VZN 56/2004 zo dňa 24.6.2004) a územný plán zóny kúpeľného územia Pod vrchmi VZN mesta Bardejov číslo **161/2015 zo dňa 19.11.2015**, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN zóny kúpeľného miesta Bardejovské Kúpele „Pod vrchmi“. Sú to dva rozdielne zóny s rôznymi podmienkami účelu a zastavania. Kúpeľné ubytovacie zariadenie Butique apartments sa umiestňuje v zóne Pod vrchmi a nie v zóne L1.

Predmetom umiestnenia stavby nie sú samostatné garáže ako je uvedené v námietke, ale garážové stojiská ktoré sú súčasťou stavby kúpeľného ubytovacieho zariadenia umiestnené v prvom podzemnom podlaží v súlade s územným plánom mesta Bardejov (doplnok č. 38).

Navrhovaná stavba pozostáva z troch nadzemných podlaží a jedného ustúpeného podlažia, ktoré sa do celkového počtu nadzemných podlaží nezapočítava, ale uvádza sa menovite. Za ustúpené podlažie sa považuje také podlažie, ktorého zastavaná plocha je menšia ako polovica zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia. Je to vnútorný priestor budovy (bytovej alebo nebytovej) prístupný z posledného nadzemného podlažia vymedzený konštrukciou stropu a ďalšími stavebnými konštrukciami; určený je na účelové využitie.

Zároveň uvádzame, že výklad schváleného územného plánu v pôsobnosti mesta môže vykonať jedine mesto, ktoré prostredníctvom stavebného úradu zodpovedá za dodržiavanie územného plánu.

„Ak teda zmena územného plánu priniesla zánik pôvodného funkčného využitia územia, znamená to, že zanikol aj nesúlad medzi namietaným rozhodnutím a územným plánom. Rozhodné je to, že k zániku nesúladu rozhodnutia s územným plánom došlo spôsobom zodpovedajúcim zákonu. Ide o jeden z účinkov vyplývajúcich zo zmeny územného plánu.“ (I. ÚS 376/09-18).

Navrhované stavby na výstavbu a už postavené stavby iných vlastníkov v zóne Pod vrchmi sa nachádzajú v II. ochrannom pásme podľa platného územného plánu v zóne Pod vrchmi. Pozemky v tomto území neboli zahrnuté do privatizačného projektu kúpeľov, nie sú vlastníctvom Bardejovských kúpeľov a.s., k týmto pozemkom akciová spoločnosť nemá žiadne práva.

Námietka č. 6 – rozpor s rozhodovacou praxou- nevyhovuje

Stavebný úrad každé podanie posudzuje individuálne vo vzájomných súvislostiach v súlade so zákonom a platným územným plánom. Takéto posúdenie je vo výhradnej právomoci príslušného stavebného úradu. Podľa § 19 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov sa podanie posudzuje podľa jeho obsahu. Z podania musí byť zrejmé, kto ho podáva, akej veci sa týka a čo sa navrhuje. Osobitné právne predpisy môžu ustanoviť jeho ďalšie náležitosti. V rámci posudzovania toho ktorého prípadu môžu nastať rôzne situácie, pri ktorých musí stavebný úrad použiť správnu úvahu. Je plne v pôsobnosti stavebného úradu na základe predložených dokladov posúdiť či je možné územné rozhodnutie vydať alebo nie. Pri posudzovaní žiadosti je potrebné zvoliť „**inštitút povolenia**“ vzhľadom k prípadu tak, aby boli splnené legislatívne i právne nároky, chránené záujmy štátu a mesta ako i právo a záujmy stavebníka.

Stavebný úrad návrh navrhovateľa územného konania posúdil a vyhodnotil, že umiestnenie stavby nie je v rozpore s platným územným plánom mesta Bardejov, nie je v rozpore s platným územným plánom zóny kúpeľného miesta Bardejovské Kúpele Pod vrchmi, nie je v rozpore s regulatívami záväznej časti ÚPN Mesta Bardejov pretože objekt je zariadením špecifickej kúpeľnej vybavenosti určený pre kúpeľnú klientelu čoho dôkazom je i účel stavby určený na prechodné ubytovanie kúpeľnej klientely a návštevníkov kúpeľov určený aj pre klientov (pacientov) skupiny B, kedy kúpeľnú liečbu hradí príslušná zdravotná poisťovňa a ubytovanie a stravu si hradí pacient sám, teda osoba si môže vybrať v rámci kúpeľnej liečby či návštev kúpeľov ako samoplatca ubytovacie zariadenie ktorékoľvek podľa jeho vlastného rozhodnutia.

Objekt nie je určený na trvalé bývanie ale prechodné ubytovanie. Charakter ubytovacieho zariadenia je dodržaný (podrobnejšie zdôvodnené v námietke č. 5). Územným plánom mesta Bardejov ani územným plánom ÚPN zóny Pod vrchmi **nie je** určená maximálna kapacita ubytovacieho zariadenia 20 osôb. Túto kapacitu si Bardejovské kúpele a.s. ako podávateľ námietky mylí so zónou kúpeľného územia L1. Orgány verejnej správy sú rozhodnutiami správnych súdov **v konkrétnej** veci viazané, avšak stavebnému úradu nie je známe z jeho činnosti, aby správny súd rozhodoval v tejto konkrétnej veci **o umiestnení stavby** kúpeľného ubytovacieho zariadenia Butique apartments a nerozhodoval ani v podobnej veci kúpeľného územia zóny Pod vrchmi pri iných územných konaniach.

Ani podávateľ námietky nedoložil nijaké právoplatné rozhodnutie súdu, ktorým by preukázal, že príslušný súd právoplatne rozhodol v konkrétnej veci územného konania kúpeľného ubytovacieho zariadenia Butique apartments alebo obdobnej veci kúpeľného územia zóny Pod vrchmi. **Z uvedených dôvodov stavebný úrad nemá byť pri svojej voľnej úvahe viazaný rozsudkom súdu, keďže takýto neexistuje.** Uvádzané Rozhodnutie OU-PO-OVBP2-2022/024987-006 zo dňa 10.6.2022 sa týkalo iného návrhu - JZGROUP BK s.r.o na pozemku CKN 4145/19, umiestňovania stavby za iných podmienok stanovených v inom územnom pláne zóny kúpeľného územia, podľa inej územnoplánovacej dokumentácie – umiestňovania v zóne L1 ktorá začína pozemkami registra CKN 4145/77, CKN 4147/1, CKN 4145/54 (Jozef Švec) a končiac CKN 4117/1 (pri jazierku). Navrhovaná stavba sa však umiestňuje v zóne Pod vrchmi, ktorá začína pozemkami CKN 4145/26, CKN 4145/35, CKN 4145/50 a končí CKN 4226/21 vrátane stavby a pozemkov Rezidencia Amélia.

Stavebný úrad k tejto námietke doplnia, že všeobecne záväzné nariadenie obce alebo vyššieho územného celku je normatívny právny akt prijímaný orgánom obce alebo vyššieho územného celku, ktorým sú riešené zásadné otázky týkajúce sa obce alebo vyššieho územného celku ako celku, alebo osobitne jej obyvateľov alebo upravujúce právne vzťahy vznikajúce a realizujúce sa na jej území, a to tak na úseku prenesenej štátnej správy ako i územnej samosprávy. Všeobecne záväzné nariadenie vydáva územná samospráva na plnenie úloh samosprávy obce, mesta či vyššieho územného celku alebo ak to ustanovuje zákon. Takýmto normatívnym právnym aktom je i platný územný plán, v danom prípade územný plán zóny kúpeľného miesta Bardejovské Kúpele Pod vrchmi.

Územné rozhodnutie predstavuje individuálny správny akt, vydávaný v správnom – stavebnom konaní. Oprávneným k jeho vydaniu je stavebný úrad, ktorý v rámci tejto činnosti koná v mene obce. Stavebný úrad takéto rozhodnutie vydá, pokiaľ boli splnené všetky podmienky v zmysle ustanovení Stavebného zákona.

Rozhodnutie správneho orgánu z hľadiska jeho právnej povahy je individuálnym správnym aktom, ktorým sa predpísaným procesným postupom autoritatívne zasahuje do právnej situácie **konkrétnych fyzických osôb**. Rozhodnutie je zároveň aktom aplikácie práva, ktorým správny orgán abstraktné ustanovenie právnej normy prostredníctvom rozhodovacieho procesu privádza k individuálne určenej fyzickej osobe - stavebníkovi. Obsahom rozhodnutia správneho orgánu je odôvodnené riešenie **určitej konkrétnej právnej veci**.

Obec ako stavebný úrad získala od štátu časť verejnej moci. Ide o prenesený výkon štátnej správy na orgán územnej samosprávy. Stavebný úrad má voči žiadateľovi nadradené postavenie, môže jednostranne **priznať práva ako aj udeliť povinnosti** a trvať na ich splnení (napríklad cez výkon štátneho stavebného dohľadu podľa § 98 a nasl. stavebného zákona). Pokiaľ stavebný úrad v územnom konaní dospeje k záveru, že je odôvodnené vydať územné rozhodnutie o umiestnení stavby, **žadateľ dostáva k dispozícii verejnoprávne oprávnenie (a zároveň určité povinnosti, ktoré musí dodržať pri realizácii stavby)**, na základe ktorého môže neskôr na základe stavebného povolenia začať vykonávať stavebné práce. Žiadateľ – stavebník sa tak stáva držiteľom práv a povinností (spoločne ich možno širšie pomenovať ako subjektívne právo), ktoré majú verejnoprávny pôvod. *Priznanie tohto subjektívneho práva sa totiž viaže na skúmanie zákonných predpokladov a rozhodnutie subjektu, ktorému bola zverená verejná moc v danej oblasti realizovať výkonnú moc štátu. Ide teda o istý vzťah medzi štátom (obcou, na ktorú je prenesený výkon štátnej správy) a subjektom súkromného práva, ktorý nadobudol na základe rozhodnutia štátu (a z vlastného podnetu – žiadosti) práva a povinnosti.* V zásade platí, že subjekt súkromného práva môže disponovať so svojimi vecami ale aj právami, pokiaľ ho v tom pozitívne právo nejakým spôsobom neobmedzuje. Medzi jednu z mnohých rímsko-právnych zásad patrí aj táto: *“Ius publicum privatorum pactis mutari non potest”* (“súkromnými dohodami nemožno meniť právo verejné”, Papinianus).

Územné rozhodnutie je súhlasom (povolením) kompetentného správneho orgánu (stavebného úradu) s umiestnením konkrétnej stavby na konkrétnom pozemku podľa záväzne stanovených podmienok.

Námietka č. 7 – záver – nevyhovuje

Na základe návrhu stavebníka, doložených podkladov potrebných k vydaniu rozhodnutia, stanovísk a vyjadrení dotknutých orgánov, predložených inžinierskogeologických prieskumov v etape podrobný na konkrétnu stavbu kúpeľné ubytovacie zariadenie Butique apartments v hmotovom a objemovom posúdení vykonanými prieskumnými vrtmi a laboratórnymi skúškami, vyjadrení stavebníka a účastníkov konania a vyhodnotením námietok stavebný úrad všetky tieto zosúladil, vyhodnotil a vytvoril si názor v ktorom uzavrel, že sú splnené všetky hmotnoprávne a procesnoprávne predpoklady na vydanie územného rozhodnutia, navrhovaná stavba nie je v rozpore so všeobecne záväznými

právnymi predpismi a so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou kúpeľného územia zóny Pod vrchmi a záväznou časťou ÚPN Mesta Bardejov.

Stavebný úrad k uvedeným námietkam doplnia, že ak by stavebný úrad požadoval od stavebníka doloženie dokladu o poskytnutí kúpeľnej liečebnej starostlivosti, dokladu o zabezpečení poskytovania kúpeľnej alebo zdravotnej starostlivosti ako doklady, ktoré by mali preukázať súladnosť s územným plánom pred výstavbou ubytovacích zariadení, kúpeľných zariadení a liečební v kúpeľnom území v rámci územného a stavebného konania postupoval by v rozpore so zákonom (jednalo by sa o nesplniteľnú podmienku podľa § 36 Občianskeho zákonníka). V zmysle § 36 ods. 1 OZ „Vznik, zmenu alebo zánik práva či povinnosti možno viazať na splnenie podmienky. Na nemožnú podmienku, na ktorú je zánik práva alebo povinnosti viazaný, sa **neprihliada**.“

Takéto doklady nijaký predpis v územnom konaní neustanovuje. Aké doklady je potrebné doložiť v územnom konaní stanovuje stavebný zákon a k nemu vydaný vykonávací predpis a osobitné zákony.

Poskytovateľ zdravotnej starostlivosti, ktorým je aj na základe zákona 578/2004 Z.z spoločnosť Bardejovské kúpele a.s. je **povinný** poskytnúť kúpeľnú zdravotnú starostlivosť (**tak isto ako nemocnica, ambulancia, lekár, záchranná služba**) osobám, ktoré majú na to podľa zákona nárok na základe návrhu lekára a schválenia príslušnej zdravotnej poisťovne, ktoré sa uhrádza z verejných zdrojov a naproti tomu **občan má právo na poskytnutie bezplatnej zdravotnej starostlivosti, medzi ktorú patrí aj kúpeľná liečba** podľa príslušných ustanovení zákona. Poskytovateľ – Bardejovské kúpele a.s. takto kúpele a liečebne (ako ústavné zdravotnícke zariadenia) získali a takýto účel plnia do súčasnej doby, ktoré sú umiestnené v I. ochrannom pásme prírodných liečivých vôd.

V prípade indikácii skupiny A kúpeľnú liečbu, stravu a ubytovanie **hradí zdravotná poisťovňa**, v prípade indikácii skupiny B kúpeľnú liečbu hradí zdravotná poisťovňa, **ubytovanie a stravu si hradí pacient sám, preto si môže vybrať sám ktorékoľvek ubytovacie či stravovacie zariadenie v kúpeľnom území i mimo kúpeľného územia**.

Poskytovanie kúpeľnej starostlivosti je viazané na osobu pacienta (nie na stavbu, budovu) a je uhrádzané na základe zdravotného poistenia z verejných zdrojov, schvaľuje ju príslušná zdravotná poisťovňa na návrh lekára.

Po schválení liečby zdravotná poisťovňa oznámi poistencovi, do ktorých kúpeľov zaslala návrh a keďže pacient v skupinách B a C si ubytovanie a stravu hradí sám z vlastných zdrojov, je čiste na pacientovi, ktoré ubytovacie zariadenie si vyberie v príslušnom mieste. Kúpeľná starostlivosť sa môže poskytovať len v už vybudovaných zariadeniach s materiálnym, technickým a personálnym zabezpečením, a ubytovanie kúpeľných klientov či pacientov skupiny B alebo samoplatcov sa môže poskytnúť už v konkrétnych vybudovaných zariadeniach nie ešte pred ich výstavbou a v rámci územného konania. Ubytovacie zariadenia môže vlastniť ktorákoľvek osoba či už fyzická, právnická ako i sám poskytovateľ kúpeľnej starostlivosti a v týchto zariadeniach pacientov či samoplatcov ubytovávať.

Na stavanie liečební, ubytovacích zariadení a iných objektov v kúpeľnom území sa nevyžaduje nijaký doklad ani zmluva s príslušnou zdravotnou poisťovňou, prípadne poskytovateľom - nijaký zákon ani predpis toto neustanovuje ba bolo by to v rozpore so zákonom, ak by stavebný úrad takýto doklad vyžadoval.

1.) Námietky JUDr. Jozefa Jaroščáka, nar. 29.7.1972, trvale bytom Tehelná 1579/49, 085 01 Bardejov zo dňa 3.10.2022 – nevyhovuje

2.) Námietky JUDr. Jozef Jaroščák, ml., s miestom podnikania: Radničné námestie 33, 085 01 Bardejov, IČO: 35370556 – nevyhovuje

Spoločná námietka č. 1 - Navrhovaná stavba nemá charakter zariadenia špecifickej kúpeľnej vybavenosti a ani nie je určená pre kúpeľnú klientelu, nakoľko má charakter bytového domu, má päť poschodí, pričom podzemné podlažie je určené na garážové státie - nevyhovuje

Uznesením Mesta Bardejov č. 13/96 zo dňa 07.05.1996 bol v minulosti schválený a platný Územný plán zóny Kúpeľného miesta Bardejovské kúpele, ktorý zmenami a doplnkami ustálil riešené územie najmä VZN mesta Bardejov číslo 161/2015 zo dňa 19.11.2015, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN zóny kúpeľného miesta Bardejovské Kúpele „Pod vrchmi“, v ktorej sa umiestňuje kúpeľné ubytovacie zariadenie Butique apartments.

Tieto doplnky k ÚPNZ ponechávajú využitie s rovnakou funkčnou reguláciou VK 3/0,40 a riešia priestorové usporiadanie lokality vo väzbe na jestvujúcu urbanistickú štruktúru a jej napojenie na technickú infraštruktúru.

Zmenou a doplnkom UPN M Bardejov č. 38 **odstavné plochy** pre motorové vozidlá boli určené tak, že **odstavné stojiská** na pozemkoch všetkých druhov stavieb sa majú prednostne umiestňovať do podzemných podlaží, prípadne na strechy a až po vyčerpaní týchto možností, na voľný terén v rozsahu max. 40% požadovanej kapacity. Odstavné plochy na teréne musia byť zazelenené v rozsahu minimálne jeden strom na päť stojísk.

Z akých podkladov stavebný úrad vychádza, čo stavebný úrad posudzuje, čo preskúmava, aké stanoviská zabezpečí stavebný úrad a ktoré doloží stavebník pre územné a stavebné konanie sú uvedené v § 37 a nasl. stavebného zákona v spojení s § 3, §8-§10 vyhlášky Ministerstva ŽP č. 453/2000 v súlade s ÚPN.

Výstavba ubytovacích zariadení a s tým súvisiace územné a stavebné rozhodnutia sa riadia príslušnými ustanoveniami stavebného zákona v súlade s územným plánom príslušnej obce, teda normami správneho práva a teda administratívno správneho konania. Je to vzťah stavebného úradu – stavebníka.

V zmysle čl. 7 ods. 1 Štatútu funkčné využitie územia v kúpeľnom mieste, jeho usporiadanie a zásady výhľadového rozvoja určuje schválená územnoplánovacia dokumentácia.

V zmysle bodu XI záväznej časti ÚPN mesta Bardejov Územie špecifickej kúpeľnej vybavenosti liečebného charakteru (VK) slúži pre umiestnenie liečebných a s kúpeľnou liečbou súvisiacich servisných zariadení. V zmysle bodu XI b) na území je prípustné umiestňovať

a) kúpeľné zariadenia všetkého druhu

b) **ubytovacie** a stravovacie **zariadenia**, kultúrne a kultúrno-spoločenské zariadenia, určené pre kúpeľnú klientelu

c) byty pohotovostné, služobné a byty majiteľov zariadení

Tieto zariadenia podľa platného územného plánu tvoria špecifickú kúpeľnú vybavenosť liečebného charakteru (VK) a slúžia pre umiestnenie liečebných a s kúpeľnou liečbou súvisiacich servisných zariadení. Takýto charakter má i navrhovaná stavba kúpeľné **ubytovacie zariadenie** Butique apartments.

Predmetom územného rozhodnutia je umiestnenie stavby pre **kúpeľnú klientelu za účelom prechodného bývania** bez reštauračného zariadenia v zmysle § 43 ods. 1 písm a/ stavebného zákona **ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty**. Účelom Kúpeľného ubytovacieho zariadenia „Boutique apartments“ bude ubytovanie kúpeľnej klientely – záujemcov o ubytovanie a poskytovanie ubytovacích služieb v ubytovacích priestoroch.

Kúpeľné ubytovacie zariadenie Butique apartments pozostáva zo 17 samostatných ubytovacích priestorov rozdelených do jednotlivých priestorov – priestoru A, priestoru B, priestoru C, priestoru D, priestoru E, priestoru F, priestoru G, priestoru H, priestoru I, priestoru J, priestoru P4 a priestoru P5. Tieto priestory boli stavebným úradom posúdené ako ostatné ubytovacie zariadenia so zaužívaným názvom (pojmom) apartmány. Predmetom umiestnenia stavby nie sú samostatne stojace garáže ako je uvedené v námietke, ale garážové stojiská ktoré sú súčasťou stavby kúpeľného ubytovacieho zariadenia umiestnené v prvom podzemnom podlaží v súlade s územným plánom mesta Bardejov (doplnok č. 38)

Poznamenávame, že apartmány aj keď ich stavebný zákon výslovne neuvádza, tento pojem sa bežne používa v stavebnom práve a apartmány patria medzi nebytové priestory, **sú určené na prechodné ubytovanie** a klasifikačne sú zaradzované **medzi ostatné ubytovacie zariadenia**. Nebytové priestory – apartmány a hotely patria medzi prechodné bývanie. Najpodstatnejší rozdiel medzi týmito dvoma entitami je však v oblasti spĺňania technických a hygienických noriem, požiarnebezpečnostných požiadaviek ako i požiadavkách na parkovanie. **Je logické, že prechodné ubytovania nie sú z pohľadu práva brané tak striktné v spĺňaní týchto kritérií, keďže sa nepredpokladá trvalé obývanie takýchto priestorov tou istou osobou. Samotný pojem apartmány k nám prišiel práve cez dovolenkové a rekreačné ubytovanie.**

Apartmentové ubytovanie v sebe obsahuje zabezpečenie služieb a najmä údržbu objektu, ubytovacích priestorov, pranie, čistenie, upratovanie a podobne. Služby v apartmánoch sa viac podobajú službám v hoteloch. Apartmány však poskytujú oveľa väčšie súkromie a komfort ako hotelové izby.

V katastri nehnuteľností, ktorý je verejným registrom, sa apartmán zapisuje ako nebytový priestor.

Apartmánový dom charakterizoval § 4 ods. 13 vyhlášky č. 277/2008 Z. z. (v súčasnosti zrušená, preto platí stavebný zákon) ako ubytovacie zariadenie, ktoré je prevádzkované zvyčajne len v sezóne a poskytuje hosťom **prechodné ubytovanie najmenej v piatich apartmánoch alebo v štúdiách**. Apartmán je podľa § 5 ods. 8 vyhlášky č. 277/2008 Z. z. súbor dvoch alebo viacerých miestností na ubytovanie hostí.

Doplníme , že *bytové domy sú určené na trvalé bývanie, nebytové budovy, medzi ktoré patria i tzv. **apartmány na prechodné ubytovanie** čo je rozhodujúcim kritériom pre posúdenie stavby. Teda rozhodujúce pre posúdenie stavby či je to bytová alebo nebytová budova s apartmánmi nie je charakter koľko izieb je v uzavretom priestore **ale či sú určené na trvalé alebo prechodné ubytovanie – účel využívania**. Stavebný zákon a vykonávacia vyhláška k stavebnému zákonu určujú minimálne požiadavky na ubytovacie priestory (teda nie maximálne). Aký štandard ubytovacieho zariadenia projektant naplánuje a investor vybuduje je vecou a otázkou financií. Ak vybuduje s minimálnymi požiadavkami (jedna izba, spoločná sprcha, spoločné WC a pod.) o minimálnych rozmeroch bude sa od toho vyvíjať cena za ubytovanie a náročnosť klienta. Ak vybuduje uzavretý priestor so spoločenskou miestnosťou, troma spálňami , samostatným príslušenstvom neporuší tým zákon, je to už však vyšší štandard , vyššia hodnota, vyššia cena za ubytovanie, vyššia náročnosť klienta. Tieto otázky však neposudzuje a neurčuje účastník konania či už územného alebo stavebného ale sú vecou stavebníka a investora , **pričom účel posudzuje príslušný stavebný úrad**. Základom pre posúdenie preslania budov je vyhláška č. 259/2008 Z.z. MZ SR o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia. Podľa nej musia byť preslenné byty. Apartmány tu spomenuté nie sú, požiadavka noriem na preslenné sa na ne nevzťahuje.*

Pre doplnenie uvádzame, že bytové budovy sú stavby, **ktorých najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie (§ 43b stavebného zákona)**. Nebytové budovy sú stavby, v ktorých je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na nebytové účely (§ 43c stavebného zákona) . Medzi nebytové budovy patria medzi iným aj hotely, motely, penzióny a ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty. Ak sú budovy určené na rôzne účely , rozlišujú sa podľa hlavného účelu , na ktorý pripadá najväčšia časť využiteľnej podlahovej plochy.

Pre budovu kúpeľného ubytovacieho zariadenia Butiquae apartments pripadá podľa účelu využitia najväčšia časť využiteľnej podlahovej plochy podlahová plocha na krátkodobé a prechodné ubytovanie kúpeľnej klientely a ubytovaných hostí kúpeľov.

Podľa záväznej časti územného plánu mesta Bardejov časť 3- Regulácia rozvoja mesta a prípustnosti využitia jeho územia, článok 6 Regulatívy funkčného využitia bod 7 ustanovuje:

*„Okrem regulačných kódov, ktorými sa stanovuje funkčná a stavebná prípustnosť územného využitia, sa územným plánom navrhuje aj lokálne prípustná intenzita zastavanosti, ktorá je udaná percentuálne ako pomer zastavanej plochy k celkovej ploche pozemku a prípustná výška zástavby, uvedená v maximálnom **doporučovanom počte nadzemných podlaží**.“*

Stavebný úrad uvádza :

Pojmy *podlažie* a *poschodie* sú obe spisovné pojmy , ale nemajú rovnaký význam. Slovom *podlažie* sa nazýva každá časť budovy ohraničená dvoma podlahami. To znamená, že slovom *podlažie* môžeme nazvať *prízemie, prvé poschodie, druhé poschodie, tretie poschodie* atď., kým **slovom *poschodie* sa nazývajú iba jednotlivé podlažia nad prízemím.**

Rozdiel významov slov *podlažie* a *poschodie* uvádzame takýmto zápisom:

- Štvrté nadzemné podlažie **sa rovná** tretiemu poschodiu
- Tretie nadzemné podlažie **sa rovná** druhému poschodiu
- Prvé nadzemné podlažie **sa rovná** prízemiu (prvému poschodiu)
- Prvé podlažie pod zemou sa rovná garážovým stojiskám v prípade stavby Kúpeľného ubytovacieho zariadenia Butique apartments

Z hľadiska pojmového vymedzenia podlažie je časť budovy vymedzená dvoma najbližšie nad sebou nasledujúcimi horizontálnymi deliacimi konštrukciami . **Podlažie môže byť nadzemné a podzemné.**

Za podzemné sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy alebo jej časti nižšie ako 800 mm pod najvyšším bodom príľahlého terénu v pásme širokom 5000 mm po obvode bytového domu alebo rodinného domu, **ostatné podlažia sú nadzemné. Počet podlaží v budove sa stanoví počtom**

nadzemných podlaží, bez ohľadu na funkciu, pričom do počtu sa nezahrňa, ale uvádza sa menovite posledné ustúpené podlažie ak je jeho zastavaná plocha menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho (predposledného) podlažia.

Stavebný úrad dopĺňa, že Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) pojem podlažie a poschodie nedefinuje. Tieto pojmy nedefinuje ani zákon č. 182/1993 Zb. o bytoch a nebytových priestoroch. Vyhláška č. 532/2002Z.z. v § 43 ods. 2 bytové budovy ustanovuje, že **podlažia** vymedzujú dve najbližšie nad sebou nasledujúce horizontálne deliace konštrukcie.

Bytová budova môže mať podzemné, nadzemné a ustúpené podlažie, ktorých kritéria sú dané STN 734301. **Vyhláška č. 94/2004 Z.z.** ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť stavieb v § 5 **definuje podlažie** a v § 7 nadzemné podlažie a požiaru výšku. **Zákon č. 582/2004 o miestnych daniach a poplatkoch** v § 12ods. 4 **definuje podlažie stavby** ako časť vnútorného priestoru vymedzená podlahou a stropnou konštrukciou. V § 12 ods. 5 vymedzuje **nadzemné podlažie** ako každé podlažie, ktoré nemá úroveň podlahy alebo jej časť nižšie než 0,80 m pod najvyšším bodom príslušného terénu v pásme širokom 5,00m po obvode stavby. Vyhláška ÚGKK SR č. 300/2019, ktorou sa vykonáva katastrálny zákon v § 9a ods. 1 písm. c) sa na podklade kolaudačného rozhodnutia a jeho príloh zapisujú údaje **o počte podlaží** rodinného alebo bytového domu. Uvádzajú sa celým číslom od 1, ak ods. 4 neustanovuje inak. STN 735305 Administratívne budovy tento pojem nedefinuje. **STN 734301** zmiňuje sa o podlaží budovy v čl. 3.19 a o ustúpenom podlaží v čl. 3.20, 3.21, 3.23, 3.25 a pod. V článku 5.1.9 definuje **podzemné podlažia**, za ktoré sa považuje každé podlažie, ktorého obsypaná plocha fasády pôvodným terénom je viac ako 50% z celkovej plochy fasády jedného uvažovaného podlažia. **V článku 5.1.10 ustanovuje, že počet podlaží sa stanoví počtom nadzemných podlaží bez ohľadu na ich funkciu. Do počtu podlaží sa nezahrňa ale uvádza menovite ustúpené podlažie. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahrňa, ale uvádza sa menovite posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho (predposledného) podlažia čo vyplýva ja z Rozsudku NS SR 8Sžp/17/2011.**

Poschodie (v súčasnosti sa tento pojem nepoužíva) **je teda časť domu na niektorom podlaží nad prízemím** a podlažie je jednourovňová časť budovy medzi podlahou a povalou. Prízemie nad ním je prvé poschodie a znamená prvé podlažie (nad ním je druhé podlažie). Ak je apartmán, byt, nebytový priestor na druhom poschodí, je na treťom podlaží. Ak je byt, apartmán, nebytový priestor na druhom podlaží, je na prvom poschodí. Problém medzi rozlišovaním poschodia (*pojem používaný hovorovo v minulosti*) a podlažia vznikol preto, že sa používajú oba výrazy, ktoré majú rôzny význam.

K zastavanosti stavebný úrad uvádza, že **percento zastavanosti stanovené územným plánom je dodržané. Kúpeľné ubytovacie zariadenie „BOUTIQUE APARTMENTS“:**

Zastavanosť kúpeľného ubytovacieho zariadenia činí : 856,932m²

Stavebný pozemok, stavenisko : 2633m²,

Zastavanosť stanovená územným plánom 40% : 1053m²

Funkčná regulácia územia 3,0/40 (čo činí najvyššia možná zastavanosť pri danej výmere pozemku 1053,2m²)

Počet nadzemných podlaží - 3nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, ktoré sa do celkového počtu nadzemných podlaží nezapočítava ale uvádza menovite.

3 NP- 647,24m² = predposledné podlažie pod ustúpeným podlažím

Ustúpené podlažie: 285,16m² - jeho zastavaná plocha je 44,05% - teda menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho (predposledného) podlažia .

50% z 647,24 predposledného podlažia = 323,62m²

Počet podzemných podlaží určených pre garážové stojiská je jedno podzemné podlažie v súlade s VZN 38 schváleného územného plánu mesta Bardejov.

Z uvedeného vyplýva, že zastavanosť ako aj počet nadzemných podlaží je v súlade s platným územným plánom kúpeľného miesta Bardejovské Kúpele zóny Pod vrchmi.

Spoločná námietka č. 2 JUDr. Jozefa Jaroščáka a JUDr. Jozefa Jaroščáka ako podnikateľského subjektu – stavebník nedoložil k návrhu záväzné stanovisko Štátnej kúpeľnej komisie – **nevyhovuje**, pretože všetky stanoviská dotknutých orgánov a organizácií boli stavebníkom doložené vrátane MZ SR ŠKK. O týchto – aké stanoviská majú byť doložené rozhoduje stavebný úrad, nie účastník konania. Všetky stanoviská sú súčasťou spisu.

Spoločná námietka č. 3 JUDr. Jozefa Jaroščáka a JUDr. Jozefa Jaroščáka ako podnikateľského subjektu – predmetné nehnuteľností sa nachádzajú v zosuvnom pásme , predpoklad aktivácie zosuvu, v dôsledku čoho by došlo k poškodeniu jeho stavieb, rovnako ako došlo v roku 2010 k poškodeniu stavby Jozefa Šveca– **nevyhovuje** .Stavebný úrad berie na vedomie .

Stavebný úrad uvádza , že všetky stavby , ktoré uvádzajú v podaní námietok JUDr. Jozef Jaroščák a JUDr. Jozef Jaroščák ako podnikateľský subjektu sa nachádzajú **nad** umiestňovanou stavbou Kúpeľné ubytovacie zariadenie Boutique apartmens, teda je nelogické aby sa svah zosúval smerom hore – do kopca. Okrem toho škoda Jozefovi Švecovi na stavbe vznikla jeho neodbornou činnosťou odkopaním pätý svahu vo výške cca 4m a dĺžke cca 40m bez zabezpečenia , bez inžinierskogelologického prieskum a odporúčani statika (statického posudku).

„Územným konaním (rozhodnutím) sa vytvára len právny základ pre rozhodnutie o realizácii stavby, ku ktorej môže, ale nemusí v budúcnosti ani dôjsť. (vyjadrené je časovou platnosťou rozhodnutia o umiestnení stavby 2 roky, inak stráca platnosť)

Rozhodnutie o umiestnení stavby však reálne do narušenia práva na ochranu pred neoprávneným zasahovaním do súkromného a rodinného života nezasahuje.(II. ÚS 22/02... pozri napr. rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky vo veciach sp. zn. II. ÚS 22/02, sp. zn. III. ÚS 176/03 či sp. zn. II. ÚS 72/07) . **Súdy Slovenskej republiky už viackrát prijali záver, že rozhodnutie o umiestnení stavby nemôže spôsobiť bezprostredné porušenie vlastníckeho práva (čl. 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a čl. 1 Dodatkového protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd).**

Námietke - zosuvné pásmo - od JUDr. Tibora Vargu – splnomocnenca- JUDr. Jozefa Jaroščáka, ml., Radničné námestie 33, 085 01 Bardejov, IČO: 35 370 556 –sa nevyhovuje

Námietka je neopodstatnená pretože na danú stavbu bol vypracovaný podrobný inžinierskogeologický prieskum oprávnenou osobou v hmotovom i objemovom posúdení a tento odporučil postupy zakladania stavby, ktoré do projektu stavby zapracuje zodpovedný statik. Zo žiadneho ustanovenia zákona nevyplýva ani nemožno vyvodit', aby správne orgánu vznikla povinnosť domýšľať a vymýšľať právne relevantné dôvody svedčiace v prospech námietok účastníka , ktorý námietky podáva, a ktoré nemá ako doložiť a následne k týmto dôvodom vykonávať príslušné skutkové zistenia. Stavebný úrad musí vychádzať z predložených právne relevantných dokladov a overených skutočností.

Orgány územného plánovania pri územnom plánovaní postupujú v súlade s výsledkami geologických prác a stanoviskami dotknutých orgánov. Dôkazom toho je skutočnosť, že na stavbu Kúpeľné ubytovacie zariadenie v lokalite Pod vrchmi bol vypracovaný a vykonaný inžinierskogeologický prieskum i v etape podrobný v súlade so Stanoviskom MŽP SR, odboru štátnej geologickej správy č. 3153/2015 zo dňa 26.5.2015 k územnoplánovacej dokumentácii v procese obstarávania územného plánu mesta Bardejov, územnému plánu zóny kúpeľného miesta Pod Vrchmi (v teréne lokalita Vrchy, Pod vrchmi- Oľšinky) .

Stavebný úrad dopĺňa , že Odbor Geofondu Štátneho geologického ústavu Dionýza Štúra poskytuje v rámci vyjadrení k územnoplánovacej dokumentácii okrem iného aj situáciu zosuvných území, ktoré sú v Geofonde uložené v registri zosuvov. Súčasťou Atlasu sú aj rajónové mapy stability svahov. Ani v jednom ustanovení tohto zákona nie je ustanovené , že mapy ŠGDÚ sú záväzné pre územné konanie alebo stavebné konanie alebo aby boli podkladom k územnému konaniu.

V lokalite Pod vrchmi do súčasnej doby nijaký zosuv ani v minulosti ani v súčasnosti nebol evidovaný. Tzv. posudok GEOVIVA a iných uvádzaných posudkov spoločnosťou Bardejovské Kúpele a.s. , tieto sa netýkali zóny Pod vrchmi ako bolo vyššie uvedené ale lokality L1 Pod ostrou hôrkou nad pozemkami Jozefa Šveca a JUDr. Jozefa Jaroščáka.

Stavebnému úradu z úradnej činnosti je známe , že v tomto území sa nachádzajú dva kopce – Ostrá hôrka a Vrchy . Pod kopcom Ostrá hôrka sa nachádza územie nazývané Pod Ostrou hôrkou v územnom pláne zóna L1.

Pod kopcom Vrchy sa nachádzajú lúky Olšinky v územnom pláne zóna Pod vrchmi. Odborné posúdenie GEOVIVA ing. Vargovou a iných uvádzaných (Bednárík) pozostávajúce z rekognoskácie terénu (pochôdzkou) - parcel nad prístupovou komunikáciou až po vrch hory Ostrá hôrka, v jeho severovýchodnej časti, sa týkalo územia Ostrá hôrka a územia Pod ostrou hôrkou.

Odborné posúdenie sa netýkalo územia Vrchy a územia pod kopcom Vrchy- lúky Olšinky, *ktorej sa týka umiestnenie Kúpeľného ubytovacieho zariadenia Butique apartments*

Na danú stavbu bol vypracovaný podrobný inžinierskogeologický prieskum registrovaný pod číslom 885/2021, číslo geologickej úlohy 2021-033 zhotoviteľom GEOFISS s.r.o so súhlasom MZ SR Štátnej kúpeľnej komisie s prieskumnými vrtmi a laboratórnymi skúškami s posúdením vplyvu uvažovanej stavby na prírodné liečivé zdroje a spôsobu zakladania stavby na stavebný objekt Butique apartments, ktorý odporučil zakladať plošne na železobetónovej doske, ktoré bude prepočítané statickým výpočtom (str. 19 a 20 uvedeného prieskumu).

Vyjadrenie Bardejovských kúpeľov a.s. zo dňa 22.11.2022 k stanovisku Štátnej kúpeľnej komisie A 11771-2022-IKŽ-32 zo dňa 12.10.2022 – stavebný úrad berie na vedomie a k tomu uvádza:

Vyjadrenie spoločnosti Bardejovské kúpele a.s. 1/1-2061/22 zo dňa 22.11.2022 nie je uplatnením námietky (platí aj koncentračná zásada) ale podaním vyjadrenia v zmysle ust. § 33 ods. 2 správneho poriadku k stanovisku MZ SR ŠKK.

1) Predbežná otázka – správna žaloba – Stavebný úrad v krátkosti uvádza , že *Stavebný zákon ani správny poriadok neuvádzajú (neustanovujú) ako dôvod prerušenia územného či stavebného konania podanie návrhu na súd z dôvodu preskúmania zákonnosti záväzného stanoviska dotknutého orgánu (nesúhlasu so stanoviskom dotknutého orgánu účastníkom konania) . Podanie návrhu na preskúmanie záväzného stanoviska na príslušný súd nie je podaním námietky proti obsahu záväzného stanoviska stavebný úrad k tomuto neprihliada. S predbežnou otázkou sa stavebný úrad podrobnejšie vysporiadal v námietke č. Itohoto rozhodnutia.*

2) Stanovisko ŠKK – Stavebný úrad uvádza , že kúpeľné ubytovacie zariadenie nie je bytovým domom **ale nebytovou budovou** , je ubytovacím zariadením určeným na stanovený účel a prechodné ubytovanie , ktorého funkcia nie je v rozpore s funkciou kúpeľného územia, preto navrhovanou stavbou sa neporuší ustanovenie § 35 ods. 5 písm. h) zákona č. 538/2005 Z.z.

Územným plánom zóny kúpeľného miesta Bardejovské Kúpele Pod vrchmi nie je určený maximálny počet ľudí pre ubytovanie , a tým nedochádza ani k porušeniu platného územného plánu.

3) záver - VZN 56/2004 zo dňa 24.6.2004 – k tomu stavebný úrad uvádza , že *Uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Bardejov č. 13/96 zo dňa 07.05.1996 bol v minulosti schválený a platný Územný plán zóny Kúpeľného miesta Bardejovské kúpele, ktorý zmenami a doplnkami ustálil riešené územie najmä VZN mesta Bardejov číslo 161/2015 zo dňa 19.11.2015, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN zóny kúpeľného miesta Bardejovské Kúpele „Pod vrchmi“, v ktorej sa umiestňuje kúpeľné ubytovacie zariadenie Butique apartments. Zmenami a doplnkami lokality Pod vrchmi sa mení grafická časť (oproti grafickej časti 13/96) zmenou funkčných plôch v platnej záväznej časti ÚPN zóny kúpeľného miesta Bardejovské kúpele. Textová časť platnej záväznej časti ÚPN zóny kúpeľného miesta Bardejovské Kúpele sa nemení.(Predmetná stavba sa neumiestňuje v zóne L1 podľa VZN 56/2004).*

Stavebný úrad uvádza , že podané námietky účastníkov sú v podstate veci toho istého, rovnakého a totožného charakteru , preto sa stavebný úrad s námietkami vysporiadal takým spôsobom , ako je uvedené vyššie.

V tejto súvislosti dávame do pozornosti, že v stavebnom rozhodnutí stavebný úrad určí pre stavebníka záväzné podmienky, z ktorých mu vyplynie vykonať také stavebné postupy, ktoré by zamedzili negatívnemu vplyvu na životné prostredie a susedné stavby .

V stavebnom konaní, obdobne ako v územnom konaní, platí koncentračná zásada, to znamená, že po termíne určenom stavebným úradom **sa na pripomienky a námietky účastníkov konania neprihliada** a stanoviská dotknutých orgánov, ktoré sa nevyjadrili, sa považujú za kladné.

Záverom uvádzame že koncentračná zásada je vyjadrením zásady vigilantibus iura a jej účelom je racionalizácia stavebného konania, v ktorom je stavebný úrad povinný vysporiadať sa s množstvom námietok vznesených účastníkmi konania, ktorých môže byť neúmerne veľa, a ak by zákon časovo neobmedzil možnosť uplatňovania námietok, znemožnil by tým de facto stavebnému úradu vydanie rozhodnutia vo veci, keďže tento by sa musel zaoberať dokazovaním a neustálym odôvodňovaním námietok, ktoré by si účastníci uplatňovali kedykoľvek v priebehu celého správneho konania.

Ani jedna námietka vznesená do nariadeného ústneho pojednávania a počas priebehu nariadeného ústneho pojednávania nemala ani povahu oneskorenej občianskoprávnej námietky v zmysle ust. § 137 stavebného zákona. (vid' aj Rozsudok NS SR 6 Sžp 1/2011).

Stavebný úrad neprihliadal na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou.

Pri púhom spochybnení predložených stanovísk odborného charakteru a odlišného názoru účastníkmi vzťahujúcich sa na stavebné konanie v danom území , požadovaním dokladovania listín, ktoré nesúvisia s územným konaním tieto stavebný úrad nebral v úvahu a na ne neprihliadal.

Úloha správneho orgánu zistiť presne a úplne stav veci v zmysle § 32 ods. 1 správneho poriadku nie je bezbrehá, **najmä v návrhových konaniach** je potrebná aktívna súčinnosť účastníkov pri získavaní **potrebných poznatkov** v rozhodujúcich skutočnostiach. **Túto povinnosť si navrhovatelia správneho konania - stavebníci - splnili, keď odborné vyjadrenia predložili.** Ak spoločnosť Bardejovské kúpele a.s. , a JUDr. Jozef Jaroščák a JUDr. Jaroščák ml. ako podnikateľský subjekt hoci neboli navrhovateľom v tomto stavebnom konaní, ***ale mali zrejmý protichodný záujem v tomto konaní ako stavebníci,*** produkovali určité zásadné tvrdenia v rozpore s odbornými dôkazmi, ktoré predložili navrhovatelia či všeobecne záväznými právnymi predpismi a územným plánom , **avšak tieto nepreukázali a ani nemôžu preukázať,** nie je potom možné vyčítať stavebnému úradu, že vychádzal z odborných podkladov predložených do územného konania a správneho konania , právnych predpisov a platného územného plánu.

Na základe vyššie uvedených stanovísk dotknutých orgánov a iných organizácií, inžinierskogeologických prieskumov v etape podrobný, listinných dokladov a podkladov doložených k návrhu na vydanie územného rozhodnutia ktoré doložili účastníci konania, pripomienok, návrhov a vyjadrení , stavebný úrad tieto zosúladi, vyhodnotil, pričom vychádzal z dostatočne zisteného skutkového stavu , hodnotení dôkazov a právnych záverov.

Podľa § 33 ods. 1 stavebného zákona, na územné konanie je príslušný stavebný úrad.

Podľa § 37 ods. 1 stavebného zákona stavebného zákona **podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón.** Ak pre územie nebol spracovaný územný plán obce alebo zóny, podkladom na vydanie územného rozhodnutia sú spracované územnoplánovacie podklady podľa § 3 a ostatné existujúce podklady podľa § 7a; inak stavebný úrad obstará v rozsahu nevyhnutnom na vydanie územného rozhodnutia iné podklady, najmä skutočnosti získané vlastným prieskumom alebo zistené pri miestnom zisťovaní.

Podľa § 37 ods. 2) Stavebného zákona stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov; preskúma návrh a jeho súlad s podkladmi podľa odseku 1 a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdi, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu a pod., pokiaľ posúdenie nepatrí iným orgánom.

Podľa ods. 3) tohto istého ustanovenia stavebného zákona stavebný úrad v územnom konaní zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov a ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenia účastníkov a ich námietky. **Stavebný úrad neprihliadne na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou.**

Podľa § 39 ods. 1) stavebného zákona V územnom rozhodnutí vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných

opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie včítane architektonických a urbanistických hodnôt v území, a rozhodne o námietkach účastníkov konania. V rozhodnutí o umiestnení stavby si v odôvodnených prípadoch stavebný úrad môže vyhradiť predloženie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti; podľa nich môže dodatočne určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia.

Podľa § 39 a) ods. 1/ Stavebného zákona rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia.

V zmysle § 39 a ods. 2) Stavebného zákona v podmienkach na umiestnenie stavby sa určia požiadavky na **a)** ochranu prírody a krajiny a na zabezpečenie starostlivosti o životné prostredie, **b)** na zabezpečenie súladu urbanistického riešenia a architektonického riešenia stavby s okolitým životným prostredím, najmä na výškové a polohové umiestnenie stavby vrátane odstupov od hraníc pozemku a od susedných stavieb, na výšku stavby, prístup a užívanie stavieb osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, na napojenie na siete technického vybavenia, napojenie na pozemné komunikácie, na podiel zastavanej plochy a nezastavanej plochy zo stavebného pozemku vrátane požiadaviek na úpravu jeho nezastavaných plôch, **c)** vyplývajúce z chránených častí krajiny alebo z ich blízkosti, **d)** vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov.

Podľa § 117 ods. 1 stavebného zákona, stavebným úradom je obec. Pôsobnosť stavebného úradu je preneseným výkonom štátnej správy.

Územné konanie vykonáva stavebný úrad, ktorým je obec podľa § 117 stavebného zákona.

Územný plán už svojou podstatou a spôsobom schvaľovania predstavuje verejný záujem a dotknuté osoby mali možnosť uplatniť námietky ako účastníci konania v procese jeho obstarávania. Územný plán zabezpečuje proporcionálny rozvoj súkromných a verejných záujmov v danej lokalite.(rozsudok Najvyššieho súdu SR z 3. decembra 2013, sp. zn. 3 Sžp 20/2013)

Stavebný úrad doplňuje, že proces schválenia ÚP regulovaný právom, nie je právne narokovateľný. Pri obstaraní územnoplánovacej dokumentácie ide o samostatnú pôsobnosť obce. *Tvorba územného plánu obce predstavuje najvýznamnejšiu kompetenciu obecnej samosprávy pri regulácii územia. Ide zároveň o jediný mocenský nástroj, ktorým je umožnené poslancom samosprávy zasiahnuť do vzhľadu obce a jej priestorového usporiadania.*

Územný plán obce nie je rozhodnutím o právach a právom chránených záujmoch jednotlivca, ale ide o dokument, ktorý po schválení mestským zastupiteľstvom má všeobecne záväzný charakter(vid' aj Uznesenie US II.US 105/07-14)

Ak bol územný plán prijatý vo forme všeobecne záväzného právneho predpisu, tak sa stal prameňom práva a momentom jeho účinnosti nastávajú účinky nepravej retroaktivity tak, že musí byť aplikovaný na všetky ešte právoplatne neskončené konania, pokiaľ on sám nestanoví výnimky zo svojej aplikovateľnosti. (Uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3 Sžo 53/2016 zo dňa 20.09.2017). Preto až od doby svojej účinnosti sa musí aplikovať i na právoplatne neskončené konania.

Uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Bardejov č. 13/96 zo dňa 07.05.1996 bol v minulosti schválený a platný Územný plán zóny Kúpeľného miesta Bardejovské kúpele, ktorý zmenami a doplnkami ustálil riešené územie najmä VZN mesta Bardejov číslo 161/2015 zo dňa 19.11.2015, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN zóny kúpeľného miesta Bardejovské Kúpele „Pod vrchmi“ na ktorom území sa predmetná stavba umiestňuje.

Tieto doplnky k ÚPNZ ponechávajú využitie s rovnakou funkčnou reguláciou VK 3/0,40 a riešia priestorové usporiadanie lokality vo väzbe na jestvujúcu urbanistickú štruktúru a jej napojenie na technickú infraštruktúru .

Zmenou a doplnkom UPN M Bardejov č. 38 odstavné plochy pre motorové vozidlá boli určené tak, že odstavné stojiská na pozemkoch všetkých druhov stavieb sa majú prednostne umiestňovať do podzemných podlaží, prípadne na strechy a až po vyčerpaní týchto možností, na voľný terén v rozsahu max. 40% požadovanej kapacity. Odstavné plochy na teréne musia byť zazelenené v rozsahu minimálne jeden strom na päť stojísk.

Reguláciu a účel výstavby v danom území určuje platný územný plán ako prameň práva .

V zmysle bodu XI záväznej časti ÚPN mesta Bardejov Územie špecifickej kúpeľnej vybavenosti liečebného charakteru (VK) slúži pre umiestnenie liečebných a s kúpeľnou liečbou súvisiacich servisných zariadení. V zmysle bodu XI b) na území je prípustné umiestňovať:

- a) kúpeľné zariadenia všetkého druhu
- b) **ubytovacie** a stravovacie zariadenia, kultúrne a kultúrno-spoločenské zariadenia, určené pre kúpeľnú klientelu
- c) byty pohotovostné, služobné a byty majiteľov zariadení

Čiže tieto vyššie uvedené zariadenia, medzi ktoré patria i ubytovacie zariadenia tvoria špecifickú kúpeľnú vybavenosť liečebného charakteru, sú určené pre kúpeľnú klientelu, teda aj pre pacientov s indikáciami skupiny B i návštevníkov kúpeľov – kúpeľnú klientelu, kedy si títo hradia *ubytovanie a stravu z vlastných prostriedkov*, ako aj pre samoplatcov využívajúcich procedúry, kúpeľné prostredie a ubytovanie v kúpeľnom mieste a všetko uhrádzajú sami. Procedúry- kúpeľnú liečbu pacientovi, klientovi hradí v prípade indikácií skupiny B príslušná zdravotná poisťovňa z verejných zdrojov. Samostatné kúpele pozostávajúce len z budov liečební, balnoterapie (vaňové kúpele a pod.) nemôžu existovať bez podporných servisných zariadení napríklad ubytovacích zariadení, stravovacích zariadení. *Ak si však kúpeľný klient hradí ubytovanie a stravu sám z vlastných zdrojov, má právo si vybrať a je to čisto na jeho osobnom rozhodnutí, kde sa ubytuje a kde sa bude stravovať či v zariadení ktoré postavili Bardejovské Kúpele napríklad František, alebo v zariadení ktoré postavili iní vlastníci napr. Amélia, Minerál. Ani akciová spoločnosť ako poskytovateľ kúpeľnej starostlivosti, ani lekár odporúčajúci kúpeľnú liečbu ani príslušná zdravotná poisťovňa, ktorá náklady na kúpeľnú liečbu uhrádza z verejných zdrojov nemajú právo klientovi, kúpeľnému hosťovi či návštevníkovi kúpeľov (samoplatcovi) vo vyššie uvedených prípadoch určiť kde sa ubytuje, kde sa bude stravovať.*

Uvedený záver vyplýva i z príslušných právnych predpisov ktorými sú Zákon 577/2004 Z.z. o rozsahu zdravotnej starostlivosti uhrádzanej na základe verejného zdravotného poistenia a o úhradách za služby súvisiace s poskytovaním zdravotnej starostlivosti, Zákon č. 578/2004 Z.z. o poskytovateľoch zdravotnej starostlivosti, zdravotníckych pracovníkoch, stavovských organizáciách v zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov, Zákon č. 538/2005 Z.z. o prírodných liečivých vodách, prírodných liečebných kúpeľoch, kúpeľných miestach a prírodných minerálnych vodách a o zmene a doplnení niektorých zákonov, Vyhláška MZ SR 2/2020 Z.z., ktorou sa ustanovujú ochranné pásma prírodných liečivých zdrojov v Bardejove a druhy zakázaných činností v ochranných pásmach prírodných liečivých zdrojov v Bardejove, Štatútu kúpeľného miesta Bardejov – Nariadenia vlády SR č. 694/1996 v znení zmien a doplnkov č. 465/1999., Zákon č. 50/1976 Z.b. - Stavebný zákon, Vyhláška Ministerstva ŽP č. 453/2000 a Územný plán Mesta Bardejov, Územný plán zóny kúpeľného miesta Bardejovské Kúpele Pod vrchmi.

Umiestnenie stavby v danom území je v súlade s územným plánom mesta Bardejov, zákonom č. 538/2005, Vyhláškou č. 2/2020 Z.z a Štatútom kúpeľného miesta Bardejov Nariadením Vlády SR č. 694/1996 v znení zmien a doplnkov č. 465/1999.

Účel stavieb v tomto území teda určuje platný ÚPN, a tento ostal nezmenený.

Je taktiež potrebné zdôrazniť že kúpele nemôžu existovať bez ubytovacích zariadení, nemôžu pozostávať len z liečební bez ubytovania klientov či už patriacich do skupiny „A“ alebo samoplatcov a skupín „B“, ktorí si ubytovanie platia z vlastných prostriedkov, preto si majú právo vybrať ubytovacie a stravovacie zariadenie, ktoré im vyhovuje. Kúpele sa musia aj rozvíjať a to budovaním nových zariadení, a do budúcnosti nemožno vylúčiť ani vybudovanie liečební v súlade a podľa platného územného plánu.

Stavebný úrad vychádzal pri vydaní rozhodnutia i s výsledkami geologických prác a stanoviskami dotknutých orgánov. Dôkazom toho je skutočnosť, že na navrhovanú stavbu v lokalite Pod vrchmi bol vypracovaný a vykonaný inžinierskogeologický prieskum v etape podrobný v súlade so Stanoviskom MZP SR, odboru štátnej geologickej správy č. 3153/2015 zo dňa 26.5.2015 k územnoplánovacej dokumentácii v procese obstarávania územného plánu mesta Bardejov, územnému plánu zóny kúpeľného miesta Pod Vrchmi (v teréne lokalita Vrchy, Pod vrchmi- Oľšinky) (*Záverečná správa z geologickej úlohy č. 2021-033, registračné číslo geofondu 885/2021 Geofiss, s.r.o., Ing. Jakub Opočenský*).

I ústavný súd v svojom náleze I. ÚS 167/2011-35 vyslovil „ Výsledky geologického prieskumu ak by aj umožňovali vôbec vydanie stavebného povolenia, potom by boli určite rozhodujúcou skutočnosťou pre stanovenie samotných podmienok uskutočňovania stavby. Od výsledku geologického prieskumu závisí, či stavba môže byť povolená (§ 62 ods. 4 stavebného zákona) alebo nie, resp. určenie podmienok uskutočňovania stavby (§ 66 ods. 1 stavebného zákona).

Stavebný úrad konštatuje, že mu boli doložené a stavebný úrad má k dispozícii všetky požadované podklady, doklady a stanoviská dotknutých orgánov potrebných pre vydanie rozhodnutia o umiestnení

stavby a potrebných na vysporiadanie sa s námietkami účastníkov konania ktoré sú súčasťou spisového materiálu. Tieto doklady a podklady obsahujú všetky zákonom predpokladané náležitosti podľa stavebného zákona a správneho poriadku s ktorými sa v spojení s námietkami, pripomienkami a vyjadreniami účastníkov stavebný úrad pri vydaní rozhodnutia náležite vysporiadal.

Poukazujeme na skutočnosť, že do možnosti podať námietky na ústnom konaní (koncentračná zásada) ani jedna námietka nesmerovala v tomto konaní k uplatňovaniu vlastníckych a iných práv, ako by mohla navrhovaná stavba zasiahnuť do vlastníckych a iných práv účastníkov a ako by navrhovaná stavba mohla čo i len potencionálne ovplyvniť užívacie práva k pozemkom či stavbám účastníkov, a k tomuto účastníci nepredložili ani jediný dôkaz ani Bardejovské kúpele a.s. ani JUDr. Jozef Jaroščák.

V tejto lokálnej zástavbe kúpeľného územia mesto Bardejov vydalo v súlade s platným územným plánom zóny kúpeľného miesta Pod Vrchmi už niekoľko právoplatných kolaudačných rozhodnutí na ubytovacie zariadenia – pre Rezidenciu Amélia - 3 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie s podzemnými garážovými stojiskami v podzemnom podlaží, rezidencia Minerál s 3 nadzemnými a jedným ustúpeným podlažím s podzemným garážovými stojiskami v podzemnom podlaží, rezidencia Nováková Marta s tromi nadzemnými podlažiami a ustúpeným podlažím s garážovými podzemnými stojiskami v podzemnom podlaží, v blízkosti Profítec-Penzión rodinného typu ako aj iné podobné stavby, ktoré sú stavebnému úradu známe, preto i z hľadiska legitímne očakávania stavebníkom, že takéto podobné stavby budú dopĺňať prázdny priestor nad okružnou cestou od budovy Minerál a budovu Marta Nováková po budovu RENT INVEST REALITY už i z architektonického a estetického hľadiska podľa platného územného plánu a platného územného plánu zóny kúpeľného miesta Pod vrchmi stavebný úrad rozhodol o vydaní umiestnení kúpeľného ubytovacieho zariadenia Butique apartments.

Stavebný úrad záverom uvádza, že predmetom územného rozhodnutia je umiestnenie stavby pre **kúpeľnú klientelu za účelom prechodného pobytu** bez reštauračného zariadenia v zmysle § 43 ods. 1 písm a/ stavebného zákona „ ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty“ . Účelom Kúpeľného ubytovacieho zariadenia „ Boutique apartments“ bude ubytovanie kúpeľnej klientely – záujemcov o ubytovanie a poskytovanie ubytovacích služieb v ubytovacích priestoroch.

Územným konaním (rozhodnutím) sa vytvára len právny základ pre rozhodnutie o realizácii stavby, ku ktorej môže, ale nemusí v budúcnosti ani dôjsť (vyjadrené je časovou platnosťou rozhodnutia o umiestnení stavby 2 roky, inak stráca platnosť). Rozhodnutie o umiestnení stavby však reálne do narušenia práva na ochranu pred neoprávneným zasahovaním do súkromného a rodinného života nezasahuje. (II. ÚS 22/02... pozri napr. rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky vo veciach sp. zn. II. ÚS 22/02, sp. zn. III. ÚS 176/03 či sp. zn. II. ÚS 72/07 . Súdy Slovenskej republiky už viackrát prijali záver, že rozhodnutie o umiestnení stavby nemôže spôsobiť bezprostredné porušenie vlastníckeho práva (čl. 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a čl. 1 Dodatkového protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd) .

V konaní o umiestnení stavby sa nerozhoduje o právach a povinnostiach navrhovateľa, ale určuje sa stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby a požiadavky na obsah projektovej dokumentácie. Stavebník je oprávnený začať stavbu až právoplatnosťou stavebného povolenia. (3 Sžp/17/2013) .

Vychádzajúc z uvedeného, bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je to uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu podľa § 53 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, majú účastníci konania právo podať odvolanie na Mesto Bardejov, Radničné námestie č. 16, Bardejov v lehote 15 dní odo dňa oznámenia tohto rozhodnutia.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Toto rozhodnutie sa podľa § 42 ods. 2 stavebného zákona a § 26 správneho poriadku doručuje účastníkom konania formou verejnej vyhlášky a musí byť vyvesené po dobu 15 dní spôsobom v mieste obvyklým, na úradných tabuliach a súčasne zverejnené na webovom sídle Mesta Bardejov.

Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

MUDr. Boris Hanuščák
primátor mesta

Vyvesené:.....

Zvesené:.....

Prílohy: 1x projektová dokumentácia stavby overená stavebným úradom - pre navrhovateľa

Na vedomie:

1. OÚ Bardejov, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Dlhý rad 16, 085 01 Bardejov
2. OÚ Bardejov, Pozemkový a lesný odbor, Dlhý rad 16, 085 01 Bardejov
3. OÚ Bardejov, Odbor krízového riadenia, Dlhý rad 16, 085 01 Bardejov
4. VVS, a. s., Závod Bardejov, Duklianska 3, 085 01 Bardejov
5. SPP - distribúcia, a. s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava
6. VSD, a. s., Mlynská 31, 042 91 Košice
7. Ministerstvo zdravotníctva SR, Inšpektorát kúpeľov a žriediel, Limbová 2, 837 52 Bratislava
8. Ministerstvo životného prostredia SR, Sekcia geológie a prírodných zdrojov, odbor štátnej geologickej správy, Nám. L. Štúra 1, 812 35 Bratislava
9. Ministerstvo vnútra SR, Centrum podpory Prešov, oddelenie telekomunikačných služieb, Štúrova 7, 080 01 Prešov
10. Lesy Slovenskej republiky š.p., Námestie SNP 8, 974 01 Banská Bystrica
11. Mestské Lesy Bardejov, Orechová 8, 085 01 Bardejov
12. Slovenský pozemkový fond, Búdková cesta 36, 817 47 Bratislava
13. Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bardejove, Štefánikova 685/1, 085 01 Bardejov
14. Slovak Telekom, a. s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
15. UPC BROADBAND SLOVAKIA s.r.o., Alvinczyho č. 14, 040 01 Košice
16. O2 Slovakia, s.r.o., Einsteinova 24, 085 01 Bratislava
17. ANTIK Telecom s.r.o., Čárskeho 10, Košice
18. Proxis, spol. s.r.o., Kláštorská 8, 085 01 Bardejov
19. BARDEJOVSKÉ KÚPELE a. s., 086 31 Bardejovské Kúpele
20. Mesto Bardejov, MsÚ, odd. KČaD, Radničné námestie 16, 085 01 Bardejov
21. Lesoochranárske zoskupenie VLK, Tulčák 310, 082 13 Tulčák

Vybavuje : Ing. Zdenko Mihalik
+ 421 54 4862 163

Vedúci oddelenia : Ing. Slavomír Kmecík
IČO: 00321842 |

DIČ: 2020 622923

slavomir.kmecik@bardejov.sk
| www.bardejov.sk