



Mesto Bardejov
Mestský úrad Bardejov
Radničné námestie č. 16, 085 01 Bardejov



Číslo sp. : ŽP 2406/2022
k pôv. č. sp. ŽP 3034/2021

V Bardejove dňa 24.10.2022

Podľa rozdeľovníka

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

Vec: Upovedomenie o podaní odvolania v zmysle § 56 (57) zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní.

V zmysle § 56 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov Vás upovedomujeme ako účastníkov konania, že proti vydanému rozhodnutiu Mesta Bardejov č. ŽP 2406/2022 k pôv. č. sp. ŽP 3034/2021 zo dňa 08.08.2022 o zamietnutí stavebnej uzávery v „*lokality Bardejovské kúpele*“ pre navrhovateľa BARDEJOVSKÉ KÚPELE a.s. na pozemkoch parc. č. C KN č. 4117/3, 4145/13, 4117/4, 4117/6, 4145/45, 4145/74, 4145/75, 4145/22, 4145/21, 4145/24, 4147/5, 4145/20, 4147/4, 4145/19, 4145/60; 4145/18, 4145/61, 4147/2^4145/44, 4145/17, 4145/46, 4145/54, 4147/1, 4145/43, 4147/8, 4145/26, 4147/9, 4145/47, 4145/50, 4145/35, 4145/32, 4145/29, 4145/77, 4145/91, 4226/21, 4226/22, 4145/16, 4145/55, 4145/56, 4145/30, 4145/64, 4145/73, 4145/65, 4145/49, 4145/15, 4145/63, 4145/67, 4147/10, 4226/11, 4226/13, 4226/21, 4145/66, 4145/41 a 4145/69, 4145/80, 4145/81, 4145/84 bolo v zákonom stanovenej lehote v zmysle § 53 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v platnom a účinnom znení správneho poriadku podané spoločnosťou Bardejovské Kúpele a.s., 086 31 Bardejovské Kúpele, IČO: 36 168 301 v zastúpení Ing. Jaroslav Komora, predseda predstavenstva a Helena Bačová, člen predstavenstva (ďalej len „odvolateľ“).

V odvolaní doručenom na Mesto Bardejov dňa 17.10.2022 odvolateľ podal odvolanie v celom rozsahu voči výroku a odôvodneniu uvedeného rozhodnutia a žiada jeho zrušenie.

Stavebný úrad Vám týmto oznamuje, že s obsahom tohto odvolania sa môžete podrobnejšie oboznámiť na Mestskom úrade v Bardejove, oddelení životného prostredia, Radničné námestie 16, č. dv. 17 (oddelenie životného prostredia) nazretím do spisu, zároveň Vás vyzýva, aby ste sa k odvolaniu vyjadrili v termíne do:

16.11.2022 (vrátane).

Po uplynutí uvedenej lehoty, ak sa dotknutí účastníci konania nevyjadrí, alebo nedôjde k dohode, bude celý spisový materiál predložený na prešetrenie a rozhodnutie druhostupňovému orgánu „*Okresnému úradu Prešov – odboru výstavby a bytovej politiky, Námestie mieru 2, 080 01 Prešov*“.

MUDr. Boris Hanuščák
primátor mesta

Vyvesené dňa :

Zvesené dňa :

Príloha:

1. Odvolanie proti rozhodnutiu č. 27212 zo dňa 17.10.2022

Vybavuje : Ing. Zdenko Mihalik
+421 54 4862 163

Vedúci oddelenia : Ing. Slavomír Kmecik

slavomir.kmecik@bardejov.sk

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, Tulčík 310, 082 13 Tulčík



MIHALIC

MESTSKÝ ÚRAD BARDEJOV	
Dátum:	17-10-2022 ŽP
Číslo záznamu	27212
Prílohy listy	Vyhovujú

MIHALIC
7000 3089 00A

Mesto Bardejov
ul. Radničné námestie 33
085 01 Bardejove

Váš list značky

č. k.: ŽP 2406/2022

Naša značka

1/1-1868/22

Bardejovské Kúpele

17.10.2022

VEC **Odvolanie – stavebná uzávera**

Mesto Bardejov ako vecne príslušný správny orgán – stavebný úrad vydalo dňa 08.08.2022 územné rozhodnutie č. ŽP 2406/2022 (ďalej len „rozhodnutie“), ktorým zamietlo náš návrh na vydanie územného rozhodnutia o stavebnej uzávere zo dňa 08.10.2021. Rozhodnutie nám bolo doručené do elektronickej schránky dňa 30.09.2022.

V zákonnej lehote v zmysle ust. § 53 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v platnom a účinnom znení podávame v celom rozsahu voči výroku a odôvodneniu rozhodnutia odvolanie, ktoré odôvodňujeme nasledovne:

Máme za to, že napadnuté rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho a vecného posúdenia veci, je založené na neúplnom zistení skutkového stavu veci a je arbitrárne a ústavno-právne nekonformné. Rozhodnutie správneho orgánu v ktorom sa správny orgán nevysporiadal so všetkými tvrdeným skutočnosťami treba považovať za nepreskúmateľné, a preto máme za to, že sú dané dôvody na jeho zrušenie.

Odôvodnenie prvostupňového správneho orgánu o nenariadení stavebnej uzávery spočíva v dvoch zásadných argumentačných bodoch, a to, že:

- 1) stavebnú uzáveru podľa § 39d ods. 1) Stavebného zákona možno nariadiť výlučne len v prípade, že pre danú lokalitu sa spracúva/pripravuje (nový) územný plán, resp. že sa mení existujúci územný plán, pričom ide o najzásadnejší a rozhodujúci argumentačný bod prvostupňového správneho orgánu,
- 2) existujúci zosuv v predmetnej lokalite nie je dôvod na nariadenie stavebnej uzávery.



Z dôvodu prehľadnosti sa jednotlivito vyjadríme k vyššie uvedeným argumentačným bodom prvostupňového správneho orgánu:

ad 1): stavebná uzávera – územný plán

Argumentáciu prvostupňového orgánu spočívajúcu v tom, že stavebná uzávera sa môže nariadiť výlučne len v prípade obstarávania územného plánu, považujeme za arbitrárnu a vecne a právne nesprávnu.

Prvostupňový správny orgán vychádza z názoru/výkladu, že ust. § 39d ods. 1) Stavebného zákona taxatívne stanovuje, že stavebná uzávera sa môže nariadiť výlučne len v prípade obstarávania územného plánu.

V ust. § 39d ods. 1) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v platnom a účinnom znení je uvedené, že: „**Rozhodnutím o stavebnej uzávere sa vymedzuje územie, v ktorom sa dočasne zakazuje alebo obmedzuje stavebná činnosť, najmä ak by mohla sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu.**“

Z dikcie zákonného ustanovenia § 39d ods. 1) Stavebného zákona vyplýva, že dôvod nariadenia stavebnej uzávery v súvislosti s obstarávaním územného plánu nie je jediným dôvodom na nariadenie stavebnej uzávery, tak ako to tvrdí prvostupňový správny orgán, ale v danom prípade ide o demonštratívny výpočet dôvodov na nariadenie stavebnej uzávery.

Demonštratívny výpočet, alebo tiež aj exemplifikatívny, alebo príkladný výpočet predstavuje výpočet v zákone, ktorý nie je úplný. Na rozdiel od taxatívneho výpočtu, demonštratívny výpočet, len príkladmo uvádza situácie, ktoré je možné aplikovať. Pod demonštratívny výpočet možno subsumovať aj skutočnosti, ktoré v texte právneho predpisu nie sú vymenované. Charakteristický je použitím pojmu „najmä“.

Ďalej chceme poukázať aj na Nález Ústavného súdu SR, sp. zn.: IV. ÚS 71/2013-36, zo dňa 23.05.2013: „K výkladu právnych predpisov a ich inštitútov nemožno pristupovať len z hľadiska textu zákona, a to ani v prípade, keď sa text môže javiť ako jednoznačný a určitý, ale predovšetkým podľa zmyslu a účelu zákona (IV. ÚS 92/2012, I. ÚS 351/2010, m. m. I. ÚS 306/2010)“.

Vyššie uvedená rozhodujúca argumentácia prvostupňového správneho orgánu je arbitrárna, ústavne-nekonformná a neobstojí, nakoľko vychádza z nesprávnej aplikácie ust. § 39d ods. 1) Stavebného zákona, keďže v prípade posudzovania nariadenia stavebnej uzávery, okrem demonštratívne uvedeného dôvodu v tomto zákonom ustanovení (t.j. príprava územného plánu), samozrejme existujú aj ďalšie

dôvody pre ktoré možno nariadiť stavebnú uzáveru, pričom jedným z takýchto dôvodov je aj zosuv pôdy.

Odvolačiemu správne mu orgánu dávame do pozornosti, že z titulu svojej činnosti sú mu známe rozhodnutia o nariadení stavebnej uzávery z dôvodu zosuvu pôdy, ktoré boli v nedávanej minulosti nariadené v Obci Kapušany a v Obci Pečovská Nová Ves, ktoré sa nachádzajú v Prešovskom kraji. Taktiež je nám známe, že aj v Meste Košice v mestskej časti Vyšné Opátske bola nariadená stavebná uzávera z dôvodu zosuvu.

Dôkaz: Rozhodnutie Obvodného úradu životného prostredia Košice IV. č. ÚraŠSS 349/91/Zá zo dňa 14.05.1991
Rozhodnutie Obce Tulčík č. SÚ ÚR 381/2010/165 zo dňa 26.07.2010

Osobitne chceme dať do pozornosti viacnásobnú dezinterpretáciu skutočností, ktoré vyšli v konaní najavo z vykonaných dôkazov – stanovísk dotknutých orgánov.

Prvostupňový správny orgán na str. č. 5 v 1 odstavci hovorí, že: „Stavebný úrad neeviduje žiadne záporné stanoviská zo strany Ministerstva zdravotníctva SR v rámci prerokovania územnoplánovacích dokumentácií k Územnému plánu Mesta Bardejov a územného plánu zón, vrátane ich zmien a doplnkov.“

Prvostupňový správny orgán ďalej na str. č. 7 v bode č. 5 hovorí, že: „Mapy ŠGUDŠ nie sú záväzné pre územné plánovanie, plnia len orientačný charakter. Záväzné pre územné plánovanie sú stanoviská dotknutých orgánov, ktoré boli doložené ku každej zmene ÚPN v procese príprav a schvaľovacieho procesu. Ani jedno stanovisko dotknutého orgánu nebolo záporné...“

Máme za to, že z viacerých dôvodov ide o zavádzajúcu dezinterpretáciu zo strany prvostupňového správneho orgánu a to predovšetkým preto, že je úplne právne irelevantné, že aké stanoviská dali dotknuté orgány (pozn. v tomto prípade Ministerstvo zdravotníctva - Štátna kúpeľná komisia a Ministerstvo životného prostredia – odbor štátnej geologickej správy) v rámci prijímania Územného plánu Mesta Bardejov a Územného plánu zóny – kúpeľného miesta Bardejovské Kúpele, resp. ich zmien a doplnkov, nakoľko právne podstatné je to, že **dotknuté orgány dali kladné stanovisko k stavebnej uzávere, t.j. boli za nariadenie stavebnej uzávery**, konkrétne ide o stanovisko Ministerstva životného prostredia SR č. 5565/2021-5.3 zo dňa 14.09.2021 a stanovisko Štátnej kúpeľnej komisie č. S20938-2021-IKŽ-2 zo dňa 22.09.2021 (viď správny spis).

Z vyššie uvedeného vyplýva, že prvostupňový správny orgán rozhodol v priamom rozpore so stanoviskami dotknutých orgánov, t.j. v priamom rozpore s ust. § 126 ods. 1) a ust. § 140b ods. 1) Stavebného zákona.

V ust. § 40 ods. 2 písm. b) zákona č. 538/2005 Z.z. o prírodných liečivých vodách, prírodných liečebných kúpeľoch, kúpeľných miestach a prírodných

minerálnych vodách („kúpeľný zákon“): „Ministerstvo zdravotníctva je dotknutým orgánom vo veciach:

- a) údržby stavieb a ich odstraňovania, povolenia terénnych úprav, prác a zariadení, územných, stavebných, kolaudačných a ďalších konaní uskutočňovaných podľa osobitného predpisu¹³⁾ na kúpeľnom území a v ochrannom pásme I. stupňa prírodného liečivého zdroja a prírodného minerálneho zdroja,“

V poznámke č. 13) kúpeľnom zákone: „Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.“

V ust. § 41 ods. 1) kúpeľného zákona: „Na plnenie svojich úloh na úseku prírodných minerálnych vôd, prírodných liečivých vôd, prírodných liečebných kúpeľov a klimatických podmienok vhodných na liečenie sa na ministerstve zdravotníctva zriaďuje Štátna kúpeľná komisia, ktorá je správnym orgánom a rozhoduje v prvom stupni.“

V § 126 ods. 1) Stavebného zákona: „Ak sa konanie podľa tohto zákona dotýka záujmov chránených predpismi o ochrane zdravia ľudu, o utváraní a ochrane zdravých životných podmienok, vodách, **o ochrane prírodných liečebných kúpeľov a prírodných liečivých zdrojov**, o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu, o lesoch a lesnom hospodárstve, o opatreniach na ochranu ovzdušia, o ochrane a využití nerastného bohatstva, o kultúrnych pamiatkach, o štátnej ochrane prírody, o požiarnej ochrane, o zákaze biologických zbraní, na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, o odpadoch, o veterinárnej starostlivosti, **o vplyvoch na životné prostredie**, o jadrovej bezpečnosti jadrových zariadení, o prevencii závažných priemyselných havárií, o správe štátnych hraníc, o pozemných komunikáciách, o bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky pri umiestňovaní reklamných stavieb, o dráhach a o doprave na dráhach, o civilnom letectve, o vnútrozemskej plavbe, o energetike, o tepelnej energetike, o elektronických komunikáciách, o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, o civilnej ochrane, o inšpekcii práce a o štátnej geologickej správe, **rozhodne stavebný úrad na základe záväzného stanoviska dotknutého orgánu podľa § 140a, ktorý uplatňuje požiadavky podľa osobitných predpisov.**“

V ust. § 140b ods. 1 Stavebného zákona: „Záväzné stanovisko je na účely konaní podľa tohto zákona stanovisko, vyjadrenie, súhlas alebo iný správny úkon dotknutého orgánu, uplatňujúceho záujmy chránené osobitnými predpismi, ktorý je ako záväzné stanovisko upravený v osobitnom predpise. **Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný** a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.“

Čo sa týka zosuvu, tak je vyslovené tvrdenie prvostupňového správneho orgánu klamlivé, nakoľko Ministerstvo životného prostredia SR v rámci zmien Územného plánu Mesta Bardejov v roku 2015 zaslalo svoje stanovisko, a to v liste č. 3052/2016-7.3, zo dňa 15.04.2016, z ktorého obsahu vyplýva, že prvostupňový správny orgán, ktorý je zároveň orgánom územného plánovania mal toto stanovisko zapracovať

do územnoplánovacej dokumentácie.

Dôkaz: List MŽP SR č. 3052/2016-7.3, zo dňa 15.04.2016

Ďalej máme za to, že je hrubo arbitrárne tvrdenie prvostupňového správneho orgánu, že mapy Štátneho geologického ústavu Dionýza Štúra nie sú záväzné, nakoľko samozrejme sú právne záväzné a to s poukazom na zákon č. 44/1988 Z.z. o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon) a zákon č. 569/2007 Z. z. o geologických prácach (geologický zákon).

Jedným z dôvodov pre ktorý sme podali predmetný návrh na nariadene stavebnej uzávery bola aj tá skutočnosť, že prvostupňový správny orgán ako stavebný úrad v dotknutej lokalite opakovane povolil stavby, ktoré sú v priamom rozpore s:

- 1) Územným plánom Mesta Bardejov a Územným plánom zóny – kúpeľného miesta Bardejovské Kúpele – keďže sa nejedná o stavby špecifickej kúpeľnej vybavenosti slúžiace kúpeľnej klientele,
- 2) Všeobecne záväznými právnymi predpismi - zákonom č. 538/2005 Z.z. o prírodných liečivých vodách, prírodných liečebných kúpeľoch, kúpeľných miestach a prírodných minerálnych vodách, Vyhláškou Ministerstva zdravotníctva č. 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 a Štatútom kúpeľného miesta Bardejov schváleným Nariadením vlády SR č. 694/1996 v znení zmien a doplnkov č. 456/1999,

pričom konkrétne ide o existujúce (skolaudované) stavby, s.č. 4281 (Rezidencia Minerál) a s.č. 4171 (Rezidencia Amélia) nachádzajúce sa v predmetnej lokalite Bardejovských Kúpeľoch, ktoré sú bytovými domami (viď LV), t.j. ide o nezákonné povolené a skolaudované stavby, ktoré legalizoval prvostupňový správny orgán.

Z predložených Listov vlastníctva jednoznačne vyplýva, že sa jedná o komerčné bytové domy s tým, že po výstavbe boli jednotlivé byty odpredané do súkromného vlastníctva tretích osôb, čo je v priamom rozpore s vyššie citovanými právnymi predpismi, t.j. tieto bytové domy nie sú určené na kúpeľnú starostlivosť, čo je jediná prípustná funkcia využitia vo vnútornom kúpeľnom území.

Dôkaz: LV č. 15577 a 16872
Fotodokumentácia – 4 x

V ust. § 98 ods. 1) Stavebného zákona: „Štátny stavebný dohľad zabezpečuje ochranu verejných záujmov, ako aj práv a právom chránených záujmov právnických osôb a fyzických osôb, ktoré vyplývajú z uskutočňovania stavby alebo jej zmeny, z vlastností stavby pri jej užívaní, z odstránenia stavby a z terénnych úprav, prác a zariadení podľa tohto zákona.“

Dňa 18.03.2022 sme podali na prvostupňový správny orgán podnet na vykonanie štátneho stavebného dohľadu, nakoľko ďalší stavebník v predmetnej lokalite (p. Karašinský - stavba na parcele C KN 4145/32) začal realizovať stavbu bez stavebného povolenia, a to z dôvodu, že Stavebné povolenie č. ŽP 01359/2017, zo dňa 20.11.2017, ktoré nadobudlo právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 18.12.2017 stratilo platnosť a je nevykonateľné. Prvostupňový správny orgán napriek tomu, že má vedomosť o realizácii stavby bez stavebného povolenia do dnešného dňa neprijal žiadne právne závery, napriek tomu, že to je jeho zákonná povinnosť (§ 102 ods. 5 písm. a) Stavebného zákona), t.j. stavebníkovi nenariadil zastaviť stavbu.

Prvostupňový správny orgán ako orgán štátneho stavebného dozoru taktiež mal vedomosť o realizácii stavby na parcele C KN 4145/55 (p. Novák) bez stavebného povolenia, ktorá masívna stavba (bytový dom) sa stavala niekoľko rokov a prvostupňový správny orgán napriek vedomosti o tejto skutočnosti aj v tomto prípade ostal nečinný, resp. akceptoval vzniknutý nezákonný stav.

V zmysle § 35 ods. 5 písm. h) zákona č. 538/2005 Z.z. **na kúpeľnom území je zakázané stavať bytové domy**, školiace zariadenia a iné objekty, ktorých funkcia je v rozpore s funkciou kúpeľného územia.

Okrem vyššie uvedených skolaudovaných stavieb, už postavených stavieb bez stavebného povolenia a rozostavaných stavieb bez stavebného povolenia, sú tu aj ďalšie pokusy iných stavebníkov o výstavbu bytových domov v predmetnej lokalite (napr. J&Z Group BK s.r.o. a JURCISINS s.r.o.), pričom tieto skutočnosti sú odvolaciemu správne orgánu známe z titulu svojej rozhodovacej činnosti, a to napr. z Rozhodnutia č. OU-PO-OVBP2-2022/024987-006, zo dňa 10.06.2022. Títo stavebníci sa precedenčne odvolávajú na nezákonnú prax stavebného úradu s odkazom na skolaudované stavby v predmetnej lokalite (s.č. 4281 - Rezidencia Minerál a s.č. 4171 - Rezidencia Amélia), čo však treba jednoznačne odmietnuť a do budúcnosti takéto postupy kategoricky zamedziť, pričom jedným z najúčinnějších nástrojov je náš návrh na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere.

Dôkaz: Rozhodnutie č. OU-PO-OVBP2-2022/024987-006, zo dňa 10.06.2022

V súvislosti s týmto argumentačným bodom by sme chceli osobitne zdôrazniť a dať do pozornosti odvolacieho správneho orgánu javiaci sa nesúlady medzi Územným plánom Mesta Bardejov – časť Bardejovské Kúpele a Územným plánom zóny – kúpeľného miesta Bardejovské Kúpele a súčasne na chyby v procese obstarávania a prijímania zmien týchto územnoplánovacích dokumentov, pričom k tomuto uvádzame nasledovné:

V ust. § 8 ods. 2) Stavebného zákona: „Územnoplánovacia dokumentáciu tvoria:

- a) Koncepcia územného rozvoja Slovenska,
- b) územný plán regiónu,
- c) **územný plán obce,**

d) územný plán zóny.“

V ust. § 12) Stavebného zákona:

„(1) Územný plán zóny sa spracúva pre časť obce, ak schválený územný plán obce ustanovuje

- a) obstarat' územný plán zóny pre vymedzenú časť obce,
- b) vymedziť pozemok alebo stavbu na verejnoprospešné účely.

(2) Územný plán zóny ustanovuje najmä

- a) zásady a regulatívy podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb a verejného dopravného a technického vybavenia územia,
- b) zásady a regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, do urbánnych priestorov a zastavovacie podmienky jednotlivých stavebných pozemkov,
- c) pozemky, ktoré sú v zastavanom území obce, stavby na stavebných pozemkoch a podiel možného zastavania a únosnosť využívania územia,
- d) nezastavané pozemky za stavebné pozemky vrátane určenia pozemkov, ktoré podľa územného plánu nemožno trvalo zaradiť medzi stavebné pozemky,
- e) chránené časti krajiny,
- f) zásady a regulatívy nevyhnutnej vybavenosti stavieb a napojenie na verejné dopravné a technické vybavenie územia,
- g) zásady a regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny,
- h) umiestnenie zelene, významných krajinných prvkov a ostatných prvkov územného systému ekologickej stability na jednotlivých pozemkoch,
- i) vecnú a časovú koordináciu novej výstavby a asanácie existujúcich stavieb,
- j) pozemky pre verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie.“

Mesto Bardejov má spracovaný Územný plán zóny kúpeľného miesta Bardejovské Kúpele, ktorý bol schválený Radou ONV v Bardejove č. 113 zo dňa 12.06.1987 v znení neskorších zmien a doplnkov a Územný plán Mesta Bardejov, ktorý bol schválený mestským zastupiteľstvom Uznesením č. 104/2007, zo dňa 13.09.2007, ktorého záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 74/2007 v znení neskorších zmien a doplnkov.

Územný plán zóny je podrobnejší/detailnejší ako územný plán obce/mesta a tieto územnoplánovacie dokumenty musia byť vzájomne vecne a právne zosúladené, t.j. nemôžu si odporovať, resp. odlišne stanovovať podmienky výstavby a súčasne v prípade zmeny jedného z týchto územnoplánovacích dokumentov musí byť súčasne vykonaná (zapracovaná) zmena aj do druhého vecne neoddeliteľného územnoplánovacieho dokumentu.

Mesto Bardejov aj po nedávno prijatej zmene legislatívy na úseku stavebného poriadku, ostane aj po 01.04.2024 orgánom územného plánovania (zákon č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní).

Podľa nášho názoru sa javí, že čo sa týka predmetnej lokality, tak, že je evidentný nesúlad v dotknutých územnoplánovacích dokumentoch (územný plán a územný plán zóny), a to najmä preto, že tieto územnoplánovacie dokumenty rozdielne upravujú možnosť výstavby v predmetnej lokalite a aj táto skutočnosť odôvodňuje nariadenie stavebnej uzávery a zmeny územnoplánovacích dokumentov, t.j. tak ako s poukazom na ust. § 39d ods. 1) Stavebného zákona poukazuje prvostupňový správny orgán.

Pôvodný Územný plán zóny – kúpeľného miesta Bardejovské Kúpele (ďalej len „ÚPZ BK“) z roku 1987 jednoznačne definuje funkciu využitia predmetného územia, a to, že jediná prípustná funkcia a využitie územia je na účely poskytovania špecifickej kúpeľnej starostlivosti a to z dôvodu, že vo vnútornom kúpeľnom území platí chránený režim - poskytovanie ústavnej zdravotno-kúpeľnej starostlivosti a ochrana prírodných minerálnych vôd. Z vyššie uvedeného vyplýva, že iné využitie predmetných nehnuteľností v zmysle ÚPZ BK ako na kúpeľnú starostlivosť je kategoricky neprípustné.

Po nahliadnutí do ÚPZ BK na odvolacom správnom orgáne v lete 2022, (pozn. prvostupňový správny orgán nám napriek našim písomným žiadosťami a urgenciám neumožnil do dnešného dňa nahliadnúť do ÚPZ BK), máme za to, že:

- proces obstarania všetkých zmien ÚPZ BK po roku 2000 a všetky zmeny ÚPZ BK po roku 2000 boli vykonané v priamom rozpore s platnou legislatívou (pozn. najmä Stavebný zákon), pričom je neprípustné, aby zmeny v územno-plánovacích dokumentoch boli vykonané manuálnym vpísaním rukou do grafickej časti, tak ako je tomu preukázateľne v prípade ÚPZ BK,
- čo sa týka zmien ÚPZ BK po roku 2000, tak k týmto zmenám a doplnkom nie je ani na odvolacom správnom orgáne kompletná dokumentácia, čo je v priamom rozpore s ust. § 28 ods. 3 a 4) Stavebného zákona, ktorá skutočnosť je zapríčinená tým, že prvostupňový správny orgán ako orgán územného plánovania si nesplnil túto svoju zákonnú povinnosť a nezaslal odvolaciemu správnomu orgánu kompletnú dokumentáciu týkajúcu sa všetkých zmien a doplnkov ÚPZ BK po roku 2000,
- v nadväznosti na vyššie uvedené máme za to, že v rámci predmetnej lokality „Pod vrchmi“ bol v roku 2015 de facto vytvorený v rámci územného plánu zóny (ÚPZ BK) ďalší samostatný územný plán zóny „Pod vrchmi“, čo však nie je právne prípustné, nakoľko takýto postup právne predpisy neumožňujú (pozn. najmä Stavebný zákon), pričom zmeny v roku 2015 v lokalite „Pod vrchmi“ sú v priamom rozpore s dovtedy platným ÚPZ BK a vyššie citovanými právnymi predpismi, nakoľko definujú odlišným spôsobom možnosť výstavby v predmetnej lokalite ako stanovoval do roku 2015 a aj k dnešnému dňu stanovuje ÚPZ BK.

Aj vyššie uvedené chyby v obstarávaní zmien a doplnkov ÚPZ BK po roku 2000 (t.j. nesprávny postup v procese obstarania zmien, chýbajúce územnoplánovacie

dokumenty a priamy rozpor so všeobecne záväznými právnymi predpismi) zakladajú dôvody na nariadenie stavebnej uzávery v zmysle ust. § 39d ods. 1) Stavebného zákona, nakoľko je z dôvodu vyššie opísaných zjavných chýb v ÚPZ BK po roku 2000 nutné, buď obstarat' úplne nový ÚPZ BK, resp. v existujúcom ÚPZ BK napraviť chyby, ktoré nastávali po roku 2000, čím je naplnená aj dikcia ust. § 39d ods. 1) Stavebného zákona, na ktorú tak vehementne odkazuje prvostupňový správny orgán.

ad 2): zosuv

Prvostupňový správny orgán ~~de facto~~ tvrdí, že existujúci zosuv na predmetných pozemkoch nie je dôvod na nariadenie stavebnej uzávery, nakoľko z odborných znaleckých posudkov z iných správnych (stavebných) konaní má za to, že na predmetných pozemkoch je možné zakladať stavby.

Je nesporné, že na predmetných pozemkoch sa nachádza zosuvové pásmo vysokej intenzity v rozsahu 700x500m, ktorý zosuv sa dynamicky rozširuje o ktorej skutočnosti má prvostupňový správny orgán vedomosť z titulu svojej činnosti (vid' bod 1 tohto odvolania).

Záujmové územie je rozsiahlym zosuvovým nesanovaným územím vykazujúcim značnú nestabilitu v dôsledku spolu pôsobenia geofyzikálnych (prírodných) vplyvov ako aj nevhodných antropogénnych činností. Uvedený zosuv je evidovaný v Aplikácii zobrazujúcej dáta z prístupných záverečných správ odovzdaných do archívu ŠGÚDŠ (Fond Geofond) v zmysle zákona č. 569/2007 Z. z. o geologických prácach (geologický zákon) v znení neskorších predpisov, a sú dostupné na:

- Mapa svahových deformácií: <http://apl.geology.sk/geofond/zosuvy/>
- Mapa zosuvov: <https://www.geology.sk/2018/03/01/zosuvy-na-slovensku/>

Dôkaz: Mapa zosuvov Štátneho Geologického ústavu Dionýza Štúra + legenda
Mapa svahových deformácií Štátneho Geologického ústavu Dionýza Štúra + legenda
Znalecký posudok GEO VIVA s.r.o.
Znalecký posudok doc. Ing. Martina Bednárka, PhD.

V súvislosti s argumentáciou prvostupňového správneho orgánu je nutné poukázať na zjavnú nesprávnosť, ktorá spočíva v tom, že ako navrhovateľ sme do konania predložili 2 (dva) inžiniersko-geologické posudky (doc. Bednárík – PF UK a Ing. Vargová - GEO VIVA s.r.o.), ktoré sa zaoberajú a skúmajú danú lokalitu komplexne a hlavne v celosti na rozdiel od posudkov na ktoré odkazuje prvostupňový správny orgán, ktoré sa zaoberajú a skúmajú len konkrétny pozemok. Keďže predmetom konania o stavebnej uzávery je 51 pozemkov o rozlohe cca 40.000 m², tak je otázne, že či posudky na konkrétne pozemky na ktoré odkazuje prvostupňový správny orgán majú vôbec nejakú výpovednú hodnotu v konaní o stavebnej uzávere na rozdiel od nami predložených posudkov, ktoré skúmajú celú lokalitu.

Čo sa týka „výpovednej hodnoty“ znaleckých posudkov predložených do konania, nechceme znižovať kvalitu práce spracovateľov posudkov, na ktoré odkazuje prvostupňový správny orgán je však podľa nášho názoru nutné poukázať aj na to, že do konania bol nami predložený znalecký posudok od doc. Ing. Martina Bednárika, PhD., vedeckého pracovníka Slovenskej akadémie vied a pedagóga na Prírodovedeckej fakulte Univerzity Komenského v Bratislave, t.j. jedného z najuznávanejších odborníkov vo svojom odbore.

Vo vzťahu k vyššie uvedenému zosuvovému pásmu chceme opätovne poukázať na aktuálny Inžinierskogeologický posudok z júna 2021 vypracovaný znalcom doc. Ing. Martinom Bednárikom, PhD., vedeckým pracovníkom Slovenskej akadémie vied a pedagógom na Prírodovedeckej fakulte Univerzity Komenského v Bratislave, v ktorom posudku je na str. 10 bod 5) uvedené, že: „Neodporúčam realizovať odrezy v päte svahu, v opačnom prípade budú sanačné opatrenia na stabilizáciu časti svahu predstavovať náklady vyššie ako samotný stavebný zámer....Vzhlľadom na jedinečnosť a charakter kúpeľného rezortu, na rozsah poskytovanej liečby ako aj klimatický a oddychový charakter liečby a v neposlednom rade aj na kvalitu podzemných vôd neodporúčam realizovať iný charakter stavieb ako rodinných domov.“

Ďalej chceme opätovne poukázať aj na Inžinierskogeologický posudok od spoločnosti GEO VIVA s.r.o., zo dňa 30.04.2021: „V rámci zamýšľanej výstavby nad kúpeľným rezortom v záujmovej lokalite navrhujeme: 1) Na odlesnenom území prísne regulovanou výstavbou čo do plochy a počtu objektov t.j. objekty nepresahujúce plochu zastavanosti viac ako 250 m² za šetrného zakladania podzemných základových konštrukcií s uprednostnením hĺbkového zakladania. Nakoľko sa nachádzame v čiastočne zastavanom území odporúčame vrtné pilóty. Pri narážaných pilótach dochádza k vzniku nadmerných otrasov, ktoré môžu staticky narušiť jestvujúce stavebné objekty. Zamedziť extenzívnemu odťaženiu päty svahu.“

Čo je však právne podstatné v súvislosti s vyššie citovanými posudkami je to, že prvostupňový správny orgán sa vo svojom rozhodnutí vôbec nezaoberal a ani nevysporiadal so závermi uvedenými v týchto posudkoch a teda opomenul významné skutočnosti, ktoré majú zásadný právny význam pre posúdenie predmetnej veci a pre nás nepochopiteľne „uprednostnil“ závery z individuálnych posudkov z iných správnych (stavebných) konaní pred komplexnými posudkami.

Ďalej uvádzame, že od vlastníka nehnuteľností v predmetnej lokalite (pozemkov C KN 4145/17, 4145/46 a 4145/54 a stavby s.č. 3965 postavenej na parcele C KN 4145/54), máme k dispozícii dokumenty z roku 2010, ktoré potvrdzujú, že vplyvom zosuvu došlo k škodovej udalosti na majetku (pozn. rovnako, tak ako tomu bolo napr. v Obci Kapušany a v Košiciach – m.č. Vyšné Opátske), pričom tieto dokumenty boli podkladom k poisťnej udalosti, ktorú riešil poisťovateľ Allianz poisťovňa, a.s.

Tieto dokumenty potvrdzujú, že v predmetnej lokalite nejde len o iluzórnu udalosť a len o potencionálne možný vznik škody, ale preukazujú, že nevhodnou antropogénnou-stavebnou činnosťou spočívajúcou v zásahu do zosuvu (svahu), dochádza k okamžitej a dynamickej aktivizácii zosuvu, ktorá skutočnosť ma za následok, že predmetný zosuv sa rozširuje aj na ďalšie nehnuteľnosti a čo je podstatné, že je ohrozená ochrana vnútorného kúpeľného územia a to najmä prírodných minerálnych vôd z dôvodu narušenia jedinečných a nenahraditeľných prírodných pomerov v danej kúpeľnej lokalite, resp. môže dôjsť k úplnej strate niektorých prírodných minerálnych vôd, nehovoriac o tom, že je ohrozený život a zdravie ľudí (kúpeľných hostí) a majetok tretích osôb.

Dôkaz: Inžiniersko-geologický prieskum – RNDr. Veľký
Znalecký posudok č. 12/2010 – Ing. Kuzma

Právne odôvodnenie:

Rozhodnutie správneho orgánu musí v súlade s ust. § 46 Správneho poriadku vychádzať zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu veci. Správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstarat' potrebné podklady pre rozhodnutie. Všeobecne možno povedať, že skutkový stav nie je postačujúci pre rozhodnutie vo veci vtedy, pokiaľ v rozpore so zákonom neboli v danej veci zistené všetky právne významné skutočnosti. Na rozdiel od konania pred súdom, kde je konanie ovládané zásadou dispozičnou, v administratívnom procese sa uplatňuje zásada vyšetrovacía, čo vyplýva aj z povahy výkonu verejnej správy správnym orgánom. Povinnosť zistiť skutkový stav v rozsahu nevyhnutnom pre vydanie rozhodnutia má zásadne správny orgán. Ak rozhodne správny orgán i napriek pretrvávajúcim nejasnostiam o podstatných a rozhodujúcich skutočnostiach, poruší tým povinnosť zistiť presne a úplne skutkový stav veci.

V publikácii *Správne konanie – Komentár od autorky doc. JUDr. Eriky Kučerovej, CSc., Heuréka, 1997* je v komentári k ust. § 47 Správneho poriadku uvedené, že: „Odôvodnenie je zhrnutím všetkých zistených skutočností, ktoré odôvodňujú výrok rozhodnutia. Správny poriadok výslovne ustanovuje, že v odôvodnení sa uvedú skutočnosti, ktoré boli podkladom pre rozhodnutie, ďalej spôsob, akým sa zhodnotili vykonané dôkazy a ostatné podklady, a aj úvahy, ktoré viedli k aplikácii konkrétneho právneho predpisu na prejednávajúcu vec. Spravidla sa najskôr opíše podstata veci a potom nasleduje rozbor dôkazov a ostatných podkladov pre rozhodnutie. Treba reagovať na pripomienky a návrhy účastníkov konania, na ich vyjadrenia k podkladom rozhodnutia a vysporiadať sa aj s prípadnými rozpormi v jednotlivých dôkazoch. V každom prípade je potrebné, aby sa dobre vystihla podstata veci a aby sa odôvodnenie nezaťažovalo bezvýznamnými údajmi a úvahami, ktoré by ho robili nezrozumiteľným. V zrozumiteľnom a presvedčivom odôvodnení sa koncentruje účinok celého konania.“

Judikatúra Najvyššieho súdu Slovenskej republiky považuje nepreskúmateľnosť rozhodnutia za dôsledok a vonkajší prejav tzv. inej procesnej vady konania v zmysle § 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p. (porovnaj rozsudok najvyššieho súdu z 28. augusta 1997

sp. zn. 2 Cdo 5/1997, uverejnený v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky ako judikát R 111/1998). Nepreskúmateľnosť rozhodnutia ako dovolací dôvod: Uznesenie Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 3Cdo/225/2012, zo dňa 10.01.2013.

Naposledy došlo k samovoľnému zosuvu v roku 1997 a nevhodnou antropogénnou činnosťou za súčasného pôsobenia prírodných faktorov došlo k zosuvu opakovane aj v roku 2010 a preto aj z dôvodu zosuvu v predmetnej lokalite máme za to, že sú dané dôvody na nariadenie stavebnej uzávery. Pričom s týmito navrhovateľom uvedenými skutočnosťami sa správny orgán vôbec nevysporiadal.

Ďalšie pochybenia a Záver - odvolací návrh

Je nepochopiteľné ako môže prvostupňový správny orgán povoľovať nezákonné stavby a v konkrétnej správnej veci povýšiť súkromno-podnikateľsko-developerský záujem nad verejný a všeobecne prospešný záujem ochrany jedinečnej prírodnej kúpeľnej lokality, ktorú by zamýšľaná masívna výstavba bytových domov v predmetnej lokalite doslova zlikvidovala.

Prvostupňový správny orgán o návrhu na nariadenie stavebnej uzávery nerozhodol v zákonnej lehote a ani si nevyžiadal od odvolacieho správneho orgánu súhlas s predĺžením lehoty na rozhodnutie v zmysle ust. § 49 ods. 2) Správneho poriadku.

Prvostupňový správny orgán za účastníka konania v rozhodnutí určil aj Ing. Vieru Vargovú, GEO VIVA s.r.o. a dokonca, že jej čiastočne vyhovuje, pričom z rozhodnutia nie je zrejmé, že v čom konkrétne prvostupňový správny orgán vyhovuje Ing. Viera Vargovej. V tomto smere je nutné poukázať na to, že bez akýchkoľvek pochybnosti Ing. Viera Vargová nie je a ani sa ona sama nepovažovala za účastníka konania, keďže Ing. Viera Vargová zhotovila pre nás odborný posudok, z ktorej skutočnosti vyplýva, že prvostupňový správny orgán nesprávne určil okruh účastníkov konania, ktorá skutočnosť zakladá tzv. procesnú vadu v rozhodnutí prvostupňového správneho orgánu.

Rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn.: 7Sžk/15/2017, zo dňa 01.08.2018: „Správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstarat' potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. Podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správne orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán. (§ 32 ods. 1, 2 správneho poriadku). **Rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi**, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti. (§ 46 správneho poriadku).“

Argumentácia prvostupňového správneho orgánu je vnútorne rozporná, nelogická, plná nepravdivých a dezinterpretáčnych tvrdení a je založená na nesprávnom vecnom a právnom posúdení veci.

Z vyššie uvedených dôvodov napadnuté rozhodnutie považujeme za zmätočné, arbitrárne, v priamom rozpore s vykonanými dôkazmi a nedostatočne odôvodnené v dôsledku čoho je toto rozhodnutie nepreskúmateľné a ústavné nekonformné a preto máme za to, že sú dané dôvody na jeho zrušenie, resp. z dôvodu rýchlosti a hospodárnosti v konaní, že sú primárne dané dôvody na zmenu rozhodnutia.

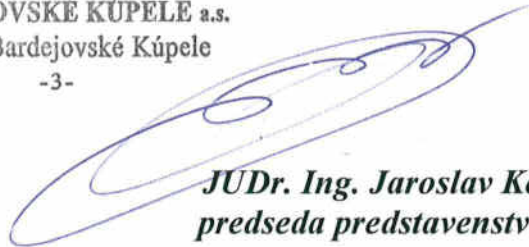
Na základe vyššie uvedeného navrhujeme, aby odvolací správny orgán v zmysle ust. 53 a nasl. Správneho poriadku Rozhodnutie Mesta Bardejov č. ŽP 2406/2022 zo dňa 08.08.2022 v celom rozsahu **zrušil** a vec vrátil prvostupňovému správne mu orgánu na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, alebo, aby Rozhodnutie Mesta Bardejov č. ŽP 2406/2022 zo dňa 08.08.2022 **zmenil**, tak, že vydá územné rozhodnutie o stavebnej uzávere na nehnuteľnostiach – pozemkoch – parcela C KN 4117/6, C KN 4117/3, C KN 4145/13, C KN 4145/45, C KN 4145/74, C KN 4145/75, C KN 4117/4, C KN 4145/21, C KN 4145/22, C KN 4147/5, C KN 4145/19, C KN 4145/20, C KN 4147/4, C KN 4145/18, C KN 4145/26, C KN 4145/50, C KN 4145/35, C KN 4145/24, C KN 4145/28, C KN 4145/32, C KN 4145/29, C KN 4145/73, C KN 4145/65, C KN 4145/49, C KN 4145/15, C KN 4226/11, C KN 4226/22, C KN 4226/13, C KN 4226/21, C KN 4145/17, C KN 4145/43, C KN 4145/44, C KN 4145/46, C KN 4145/54, C KN 4147/1, C KN 4147/9, C KN 4145/77, C KN 4145/91, C KN 4147/8, C KN 4147/10, C KN 4145/47, C KN 4145/63, C KN 4145/16, C KN 4145/55, C KN 4145/56, C KN 4145/64, C KN 4145/81, C KN 4145/84, C KN 4145/66, C KN 4145/80, C KN 4145/67, nachádzajúcich sa v k.ú.: Bardejov, v severnej časti Bardejovských Kúpeľov, medzi jazierkom „Dobry les“ a Kúpeľno-liečebným ústavom Ministerstva vnútra SR, po hrebeň Ostrej hôrky, a to na dobu päť rokov od právoplatnosti rozhodnutia o stavebnej uzávere.



Helena Bačová
člen predstavenstva a. s.

BARDEJOVSKÉ KÚPELE a.s.
086 31 Bardejovské Kúpele

-3-



JUDr. Ing. Jaroslav Komora
predseda predstavenstva a. s.