



OKRESNÝ
ÚRAD
PREŠOV

odbor výstavby a bytovej politiky

Námestie mieru 3, 080 01 Prešov

Číslo: OU-PO-OVBP2-2019/11870/26323/ŠSS-DS

V Prešove 04.03.2019

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

ROZHODNUTIE

Okresný úrad Prešov, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy, ako orgán štátnej správy, príslušný podľa § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov a § 4 ods. 1 písm. b) zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, na základe odvolaní P A o,

a spoločnosti MEDICAL KATAJANA, s.r.o., Dukelská 65, 087 01 Giraltovce (ďalej len „odvolatelia“), preskúmal rozhodnutie mesta Prešov č. SÚ/12332/2018-Sf/218 zo dňa 05.12.2018 a rozhodol takto:

Podľa § 59 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov, napadnuté rozhodnutie mesta Prešov č. SÚ/12332/2018-Sf/218 zo dňa 05.12.2018 **zrušuje** a vec vracia správnemu orgánu, ktorý ho vydal na nové prejednanie a rozhodnutie.

O d ô v o d n e n i e

Mesto Prešov, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“), vydalo dňa 05.12.2018 rozhodnutie č. SÚ/12332/2018-Sf/218, ktorým podľa § 88a ods. 4 a § 88 ods. 9 stavebného zákona dodatočne povolilo stavbu „Polyfunkčný objekt – modernizácia prevádzky ul. Pavlovičovo námestie 38, Prešov, súp. č. 7745“ na pozemkoch parc. KN – C č. 5523/3, 5528 a 5537/1, k. ú. Prešov a zároveň povolilo jej užívanie pre stavebníka spoločnosť MEDICAL KATAJANA, s.r.o., Dukelská 65, 087 01 Giraltovce.

Proti uvedenému rozhodnutiu podali odvolatelia v zákonom stanovenej lehote v zmysle § 54 ods. 1, 2 správneho poriadku odvolania.

P A vo svojom odvolaní uviedol, že v rozhodnutí sú uvedené nezrovnalosti s reálnym stavom, ktoré mali byť podľa jeho názoru podkladom pre dodatočné nepovolenie stavby. Uvádza, že realizáciou stavebných úprav došlo k znehodnoteniu a ohrozeniu vzhľadom celého bytového domu a že existujú indície o tom, že stavba sa bude užívať na iný účel, ako je povolený. Poukazuje na skutočnosť, že stavebné povolenie č. B/742/2013-Ka je zo dňa 05.04.2013, stavebník podal žiadosť o vydanie kolaudačného rozhodnutia dňa 27.02.2018 a stavebný úrad začal kolaudačné konanie listom zo dňa 12.03.2018, na základe uvedeného sa pýta ako dlho trvala platnosť rozhodnutia č. B/742/2013. Uvádza, že uskutočnením stavby došlo k zabratiu cudzieho pozemku, výstavbe nehnuteľnosti na cudzom majetku, porušeniu zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a znehodnoteniu celého bytového domu. V ďalšej časti odvolania odvolateľ jednotlivo cituje časti napadnutého rozhodnutia, ku ktorým zároveň uvádza v čom vidí pochybenie stavebného úradu.

Stavebník spoločnosť MEDICAL KATAJANA, s.r.o. vo svojom odvolaní uviedol, že rozhodnutie stavebného úradu bolo oznámené a doručené verejnou vyhláškou v rozpore so zákonom, pretože z neho nevyplýva aké zákonné ustanovenie oprávňuje správny orgán tak urobiť a rozhodnutie je preto vydané v rozpore s ustanovením § 61 ods. 4 stavebného zákona. Ďalej uvádza, že rozhodnutie je vydané v rozpore s ustanovením § 46 správneho poriadku, pretože je vydané v rozpore so skutkovým stavom spočívajúce v tom, že stavebný úrad uvádza, že konanie začal z vlastného podnetu, pričom neskôr uvádza, že preskúmal žiadosť stavebníka, ako aj v tom, že v napadnutom rozhodnutí je nesprávne uvedený spôsob užívania stavby.

Stavebný úrad v súlade s § 56 správneho poriadku upovedomil účastníkov konania o podaných odvolaniach a určil im lehotu na vyjadrenie sa do 7 dní odo dňa doručenia oznámenia.

K odvolaniu p. A sa vyjadril stavebník, ktorý uviedol, že namieta aktívnu legitimáciu odvolateľa a uvádza, že vlastníci bytov môžu práva účastníka konania vykonávať len prostredníctvom správcu a že z napadnutého rozhodnutia nevyplýva okruh účastníkov konania. Ďalej uviedol, že nesúhlasí s námietkami odvolateľa týkajúcimi sa zníženia hodnoty bytového domu, budúceho spôsobu využívania stavby, ako aj ostatnými namietanými skutočnosťami zo strany odvolateľa.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, predložil ho spolu so spisovým materiálom odvolaciemu orgánu podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku.

Okresný úrad Prešov, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy, ako príslušný odvolací orgán (ďalej len „odvolací orgán“), preskúmal napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu podľa ustanovenia § 59 ods. 1 správneho poriadku a porovnal ho s právnymi predpismi všeobecne záväznými a v tejto veci aplikovateľnými, ako aj s dôvodmi odvolateľov a zistil nasledovné:

Dňa 05.04.2013 vydal stavebný úrad rozhodnutie č. B 742/2013-Ka, ktorým podľa § 66 ods. 1 stavebného zákona povolil stavbu „Polyfunkčný objekt – modernizácia prevádzky“ pre stavebníka spoločnosť MEDICAL KATAJANA, s.r.o., predmetom ktorej bola prístavba WC a vnútorné dispozičné zmeny obch. skl. a kancelárskych priestorov. Stavebný úrad dňa 18.10.2016 listom č. SÚ/16085/2016-Sf/253 stavebníkovi, na základe jeho žiadosti, predĺžil termín dokončenia stavby o 24 mesiacov.

Dňa 27.02.2018 podal navrhovateľ spoločnosť MEDICAL KATAJANA, s.r.o. na stavebný úrad návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na predmetnú stavbu. Prílohou žiadosti bol výpis z obchodného registra; energetický štítok; správa o odbornej prehliadke a skúške elektrickej inštalácie zo dňa 23.02.2018; správa z odbornej prehliadky a odbornej skúšky plynového zariadenia č. PZ 102018 zo dňa 20.02.2018; zameranie adresného bodu zo dňa 27.02.2018 a príslušné certifikáty zhody použitých materiálov.

Následne dňa 12.03.2018 stavebný úrad oznámením č. SÚ-3922-2018-Sf/65 účastníkom konania a dotknutým orgánom oznámil začatie kolaudačného konania a na prerokovanie podaného návrhu nariadil ústne pojednávanie na deň 05.04.2018. Z ústneho pojednávania bola spísaná zápisnica.

Po posúdení predmetnej stavby stavebný úrad zistil, že stavba nespĺňa podmienky pre vydanie kolaudačného rozhodnutia, keďže Okresné riaditeľstvo Hasičského záchranného zboru v Prešove v záväznom stanovisku č. ORHZ-PO1-525-004/2018 zo dňa 13.04.2018 nesúhlasilo s vydaním kolaudačného rozhodnutia. Stavebný úrad v čase miestneho zisťovania rovnako zistil, že nie je známy účel stavby, resp. deklarovaný účel stavby sa nezhodoval s prevedením stavby

zisteným pri miestnej obhliadke, keďže v kolaudovanom priestore bolo umiestnených min. 20 výherných hracích automatov.

Z písomností v predloženom spisovom materiály vyplýva, že stavebný úrad, ako orgán štátneho stavebného dohľadu vykonal štátny stavebný dohľad na predmetnej stavbe, pri ktorom zistil, že stavebník vykonal stavebné úpravy na stavbe v rozpore s vydaným stavebným povolením v rozsahu odstránenia atiky na streche objektu a zrealizovania dverového otvoru a jeho výplne, vrátane schodov na západnej fasáde objektu. Stavebný úrad následne výzvou zo dňa 19.07.2018 vyzval stavebníka na zastavenie stavebných prác s okamžitou platnosťou a zároveň podľa § 88 ods. 1 stavebného zákona na podanie žiadosti o dodatočné povolenie stavby v lehote do 30 dní odo dňa jej doručenia z dôvodu, že stavba je v rozpore s vydaným stavebným povolením umiestnená aj na pozemku prac. č. KN – C 5528 k. ú. Prešov.

Keďže stavebník v stanovenej lehote nesplnil podmienky uložené vo výzve, stavebný úrad oznámením č. SÚ/12332/2018 – Sf/2018 zo dňa 05.09.2018 stavebníkovi a projektantovi oznámil začatie konania o dodatočnom povolení stavby postavenej v rozpore s vydaným stavebným povolením č. B/742/2013 – Ka spojeného s kolaudačným konaním z vlastného podnetu podľa § 88a ods. 1 a § 88 ods. 1 písm. b) a § 88a ods. 9 stavebného zákona a zároveň stavebníka vyzval, aby v lehote 30 dní predložil doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami a konanie prerušil.

Dňa 07.09.2018 bolo stavebnému úradu doručené oznámenie stavebníka o havarijnom stave strechy, ktorý bude dňa 07.09.2018 odstránený zabetónovaním.

Dňa 05.10.2018 predložil stavebník stavebnému úradu doklady v zmysle výzvy č. SÚ/12332/2018-Sf/218 zo dňa 05.09.2018 a to, kompletnú projektovú dokumentáciu vpracovanú Ing. arch. Viktorom Tkáčikom; stanovisko mesta Prešov, odboru dopravy a životného prostredia č. ODŽP-12729/2018 zo dňa 27.09.2018; stanovisko mesta Prešov, odboru správy majetku mesta č. OSMM/12802/2018 zo dňa 08.10.2018; stanovisko mesta Prešov, odboru hlavného architekta mesta č. OHAM/13702/2018-1 zo dňa 04.10.2018; záväzné stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Prešove č. 2018/03208-03/C.11 – Mi zo dňa 28.09.2018 a stanovisko Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Prešove č. ORHZ-PO1-525/005/2018 zo dňa 18.07.2018. Predložené stanoviská neboli záporné, ani protichodné.

Dňa 23.10.2018 bolo na stavebný úrad doručené oznámenie Ing. arch. Viktora Tkáčika, autorizovaného architekta, Pavlovičovo nám. 37, 080 01 Prešov o tom, že ukončuje výkon stavebného dozoru, ako aj autorského dozoru na predmetné stavby a oznámenie o tom, že berie späť projektovú dokumentáciu pre stavbu Prešov – Pavlovičovo námestie 38 – Polyfunkčný objekt – modernizácia prevádzky v I. NP, na pozemku KN – C č. 5523/2, 5528/2, k. ú. Prešov – dodatočné povolenie a zároveň zakazuje použitie projektu jeho rozmnožovaním podľa autorského zákona.

Následne dňa 22.10.2018 stavebný úrad oznámením č. SÚ/12332/2018-Sf/218 účastníkom konania a dotknutým orgánom oznámil začatie konania o dodatočnom povolení stavby „Polyfunkčný objekt – modernizácia prevádzky ul. Pavlovičovo námestie 38, Prešov, súp. č. 7745“ a na prerokovanie podanej žiadosti nariadil pojednávanie na deň 19.11.2018.

Z ústneho pojednávania bola spísaná zápisnica, podľa ktorej bolo zistené, že oprava strechy bola realizovaná bez stavebného povolenia so zásahom do obvodového plášťa susediaceho bytového domu a podľa ktorej stavebný úrad prerušuje konanie o dodatočnom povolení stavby do doby doplnenia projektovej dokumentácie, povolenia malého zdroja znečistenia ovzdušia a zmluvy o nájme pozemku s vlastníkom mestom Prešov.

Dňa 20.11.2018 boli stavebnému úradu doručené písomné pripomienky vlastníkov bytov na ul. Pavlovičovo námestie 34-37 zast. P A , ktorí poukázali na zabratie mestského pozemku, uskutočňovanie prác v rozpore so stavebným povolením a opakované porušovanie

stavebného zákona a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zo strany stavebníka. Prílohou predložených pripomienok je vyjadrenie Ing. Juraja Dučaya, stavebný dozor, e. č. 08896*10-20* k prasklinám a deštrukciám stavebných konštrukcií v byte p. N , Pavlovičovo námestie 37, Prešov.

Predložený spisový materiál obsahuje písomné stanovisko stavebníka zo dňa 26.11.2018, v ktorom uvádza, že na ústnom pojednávaní sa zúčastnili obyvatelia bytovky na Pavlovičovom námestí 37, s ktorými bolo jednané na nádvorí predmetného bytového domu. Takýto postup považuje stavebník za postup v rozpore so stavebným zákonom s poukazom na skutočnosť, že ak by mali mať vlastníci postavenie účastníkov konania, mohli tieto práva vykonávať iba prostredníctvom správcu bytového domu s poukazom na ustanovenie § 9 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Ďalej uviedol, že nesúhlasí so záverom stavebného úradu o tom, že oprava strechy bola zrealizovaná bez stavebného povolenia a uvádza, že tak bolo urobené z dôvodu havarijného stavu, pričom v takom prípade sa nevyžaduje povolenie ani ohlásenie stavebnému úradu a rovnako nesúhlasí s názorom, že bolo zasiahnuté do obvodového plášťa bytového domu, pretože išlo iba o demontáž a následnú montáž atiky po oprave strechy, keďže bez demontáže nebolo možné strechu opraviť. K požiadavke stavebného úradu predložiť projektovú dokumentáciu uviedol, že táto bola stavebnému úradu doručená dňa 25.07.2018 avšak aj napriek tejto skutočnosti predkladá stavebnému úradu projektovú dokumentáciu spolu so statickou stavbou, potvrdenie MsÚ, odboru dopravy a zmluvu o nájme pozemku zo dňa 22.11.2017. K pripomienkam uplatneným p. A uviedol, že tieto boli podané po lehote a že sú nedôvodné a irelevantné.

Následne dňa 05.12.2018 stavebný úrad vydal rozhodnutie č. SÚ/12332/2018-Sf/218, ktorým podľa § 88a ods. 4 a § 88 ods. 9 stavebného zákona dodatočne povolil stavbu „Polyfunkčný objekt – modernizácia prevádzky ul. Pavlovičovo námestie 38, Prešov, súp. č. 7745“ na pozemkoch parc. KN – C č. 5523/3, 5528 a 5537/1, k. ú. Prešov a zároveň povolil jej užívanie pre stavebníka spoločnosť MEDIACL KATAJANA, s.r.o., Dukelská 65, 087 01 Giraltovce s odôvodnením, že dodatočným povolením stavby nebude dotknutý verejný záujem.

K postupu stavebného úradu uvádzame:

Z predloženého spisového materiálu vyplýva, že stavebník podal dňa 27.02.2018 na stavebný úrad návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu „Polyfunkčný objekt – modernizácia prevádzky ul. Pavlovičovo námestie 38, Prešov, súp. č. 7745“, ktorá bola povolená rozhodnutím č. B 742/2013-Ka zo dňa 05.04.2013. Dňa 12.03.2018 stavebný úrad účastníkom konania a dotknutým orgánom oznámil začatie kolaudačného konania. Odvolací orgán z obsahu listiny označenej ako „Oznámenie o začatí konania o dodatočnom povolení stavby postavenej v rozpore s vydaným stavebným povolením č. B/742/2013 – Ka spojeného s kolaudačným konaním, výzva na doloženie dokladov pre dodatočné povolenie stavby a rozhodnutie o prerušení konania“ č. SÚ/12332/2018-Sf/218 zo dňa 05.09.2018 zistil, že predmetnú stavbu nemožno skolaudovať z dôvodu, že nespĺňa podmienky protipožiarnej bezpečnosti a že v čase výkonu miestnej ohliadky deklarovaný účel stavby nekorešpondoval s prevedením stavby. Ďalej odvolací orgán zistil, že stavbu nemožno skolaudovať aj z dôvodu, že stavebník vykonal stavebné úpravy v rozpore so stavebným povolením.

Podľa § 81b stavebného zákona, kolaudačné rozhodnutie sa nevydá, ak nie je zaistená bezpečnosť a ochrana zdravia ľudí a životného prostredia, ako aj riadne užívanie stavby na určený účel, najmä ak a) nie je podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní zabezpečené vykurovanie stavby a pripojenie na rozvod vody, elektriny a na kanalizačnú sieť, b) nie je zaistená bezpečná a plynulá prevádzka výťahov podľa overenej dokumentácie, c) nie je zaistený bezpečný prístup a príchod k stavbám, d) nie sú splnené podmienky stavebného

povolenia na nevyhnutnú komplexnosť výstavby a na vylúčenie negatívnych účinkov stavby na okolité životné prostredie, prípadne ich obmedzenie na prípustnú mieru, e) nie sú predložené doklady o vyhovujúcich výsledkoch predpísaných skúšok a vyhlásenia výrobcu o zhode stavebných výrobkov (§ 43f), f) nie je predložený energetický certifikát a ide o bytovú budovu podliehajúcu povinnej energetickej certifikácii.

Stavebný úrad môže v konkrétnom prípade rozšíriť výpočet závad, pre ktoré kolaudačné rozhodnutie nevydá. Pri zistení závad a nedorobkov podľa konkrétnych okolností buď návrh na vydanie kolaudácie zamietne alebo stavebníka vyzve, aby ich v určenej lehote odstránil, pričom v takomto prípade kolaudačné konanie podľa § 81 ods. 3 stavebného zákona preruší.

Z predloženého spisového materiálu nevyplýva, že stavebný úrad aplikoval takýto postup pred tým, než oznámil začatie konania o dodatočnom povolení stavby spojeným s kolaudačným konaním, výsledkom ktorého je napadnuté rozhodnutie. Výsledkom postupu stavebného úradu je v danom prípade skutočnosť, že stavebný úrad kolaudačné konanie začaté na návrh stavebníka neukončil.

V tejto súvislosti odvolací orgán upozorňuje stavebný úrad na ustanovenie § 57 ods. 2 správneho poriadku, podľa ktorého ak nerozhodne správny orgán, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal, o odvolaní, predloží ho spolu s výsledkami doplneného konania a so spisovým materiálom odvolaciemu orgánu najneskôr do 30 dní odo dňa, keď mu odvolanie došlo, a upovedomí o tom účastníka konania. Pod pojmom spisový materiál je potrebné rozumieť úplný, žurnalizovaný spisový materiál, spolu s dokladmi o doručovaní písomností. Stavebný úrad odvolaciemu orgánu predložil aj administratívny spis č. 3922/2018, týkajúci sa kolaudačného konania, ktoré predchádzalo vydaniu odvolaním napadnutého rozhodnutia, avšak jeho obsah je s poukazom na ďalší postup stavebného úradu neúplný, t. j. listiny a skutočnosti, na ktoré sa stavebný úrad odvoláva v písomnostiach vydávaných v rámci konania o dodatočnom povolení stavby sa v predložennom spise nenachádzajú a teda odvolací orgán ich nemôže považovať za preukázané.

Stavebný úrad v odôvodnení napadnutého rozhodnutia uvádza listiny, ktoré však v predložennom spise absentujú (oznámenie o tom, že kolaudačné rozhodnutie nemožno vydať; rozhodnutie o prerušení kolaudačného konania; podnet na základe, ktorého stavebný úrad vykonal štátny stavebný dohľad, výsledkom ktorého bolo zistenie, že stavba bola uskutočnená v rozpore so stavebným povolením; výzva na zastavenie stavebných prác a predloženie žiadosti o dodatočné povolenie zo dňa 19.07.2018; vyjadrenie OR HaZZ v Prešove č. ORHZ-PO-525-005/2018 zo dňa 28.09.2018).

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

Podľa § 88a ods. 6 písm. a) stavebného zákona, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby aj v prípade, ak stavebník v určenej lehote nepredloží žiadosť o dodatočné povolenie stavby.

Z uvedeného vyplýva, že stavebný úrad nariadi vlastníkovi nepovolenej stavby jej odstránenie, ak vlastníka stavby v určenej lehote nepredloží žiadosť o dodatočné povolenie stavby, vlastník stavby v určenej lehote nepredloží požadované doklady, na podklade predložených dokladov sa preukáže rozpor stavby s verejnými záujmami, napr. rozpor so záujmami ochrany prírody a krajiny a pod., vlastníka stavby v určenej lehote nesplní podmienky rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby.

Stavebný úrad v oznámení č. SÚ/12332/2018-Sf/218 zo dňa 05.09.2018 uviedol, cit.: „Stavebný úrad ako orgán štátneho dohľadu výzvou zo dňa 19.07.2018 vyzval stavebníka na zastavenie stavebných prác s okamžitou platnosťou a zároveň vyzval stavebníka na podanie žiadosti o dodatočné povolenie stavby v lehote 30 dní odo dňa doručenia podľa § 88 ods. 1 stavebného zákona. Vzhľadom k tomu, že stavba bola v rozpore s vydaným stavebným povolením umiestnená aj na pozemku KN – C č. 5528 k. ú. Prešov. Keďže stavebník v stanovenej lehote nesplnil podmienky uložené vo výzve, stavebný úrad v súlade s § 88a ods. 1 začal z vlastného podnetu konanie o dodatočnom povolení stavby, resp. o odstránení stavby „Polyfunkčný objekt – modernizácia prevádzky“...“. Z uvedeného vyplýva, že v danom prípade si stavebník nesplnil svoju povinnosť a v určenej lehote stavebnému úradu nepredložil žiadosť o dodatočné povolenie stavby postavenej v rozpore so stavebným povolením. Stavebný úrad mal teda povinnosť aplikovať ustanovenie § 88a ods. 6 písm. a) stavebného zákona a nariadiť odstránenie stavby.

V tejto súvislosti opätovne upozorňujeme stavebný úrad na povinnosť predložiť odvolaciemu orgánu úplný spisový materiál, nakoľko v danom prípade vyplývajú skutočnosti rozhodujúce pre napadnuté rozhodnutie a postup, ktorý mu predchádzal len z písomností vydaných v rámci konania, pričom chýbajú listinné podklady, ktoré by tieto tvrdenia verifikovali (výzva na zastavenie stavebných prác a predloženie žiadosti o dodatočné povolenie stavby zo dňa 19.07.2018).

Podľa § 88a ods. 7 stavebného zákona, na konanie o dodatočnom povolení stavby sa primerane vzťahujú ustanovenia § 58 až 66.

Podľa § 58 ods. 2 prvá veta stavebného zákona, stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu.

Podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona, pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení „vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ sa podľa povahy prípadu rozumie

- a) užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu,
- b) právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou,
- c) právo vyplývajúce z iných právnych predpisov,
- d) užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.

Stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí uvádza, cit.: „Stavebný úrad preveril záber pozemku vo vlastníctve Mesta Prešov KN – C 5528 a KN – C 5537/1 k. ú. Prešov a zistil, že k uvedeným pozemkom má stavebník iné právo a teda nejedná sa o neoprávnený záber. Stavebník v rámci dodatočného povolenia stavby doložil vyjadrenie vlastníka pozemku KN – C 5528 k. ú. Prešov Mesta Prešov, odboru správy mestského majetku č. OSMM/12802/2018 zo dňa 08.10.2018, v ktorom súhlasí s dodatočným povolením stavby. Stavebník v zmysle § 139 ods. 1 stavebného zákona preukázal iný vzťah k pozemku KN – C 5528 na základe nájomnej zmluvy č. 44/2017 zo dňa 04.12.2017 v rozsahu 7,84 m². K pozemku KN – C 5537/1 k. ú. Prešov (časť pozemku, na ktorom sa nachádza sklopné schodisko únikového východu na západnom priečelí povoľovanej stavby) stavebník preukázal povolenie na osobitné užívanie verejného priestranstva č. ODaŽP – 10624/2018 v rozsahu 2m². Na základe uvedených doložených podkladov má stavebný úrad za preukázané, že stavebník doložil a má v čase vydania predmetného rozhodnutia preukázateľným spôsobom dokladované iné právo k pozemkom, ktorých nie je vlastníkom a ktoré sú nevyhnutné pre užívanie povoľovanej stavby. Skúmanie uzatvárania zmluvných vzťahov nie je v kompetencii stavebného úradu a nie sú predmetom tohto konania“.

Z formulácie ustanovenia § 139 ods. 1 stavebného zákona vyplýva, že ide o taxatívne vymedzenie inštitútov, ktorými stavebník preukáže tzv. iné právo k pozemku, resp. stavbe.

Napadnutým rozhodnutím stavebný úrad dodatočne povolil stavbu „Polyfunkčný objekt – modernizácia prevádzky ul. Pavlovičovo námestie 38, Prešov, súp. č. 7745“ na pozemkoch parc. KN – C č. 5523/3, 5528 a 5537/1, k. ú. Prešov.

Podľa listu vlastníctva č. 6492, k. ú. Prešov, je vlastníkom parciel KN – C č. 5528 a KN – C č. 5537/1 mesto Prešov.

Stavebník stavebnému úradu, ako preukázanie vlastníckeho, resp. iného práva k pozemkom dotknutým stavbou, predložil nájomnú zmluvu č. 44/2017 zo dňa 04.12.2017, predmetom ktorej je prenájom časti pozemku KN – C č. 5528 o výmere 7,84 m² za účelom výstavby predajne k stavbe, ktorá je vo vlastníctve stavebníka.

Stavebník stavebnému úradu ďalej predložil povolenie mesta Prešov, odboru dopravy a životného prostredia na osobitné užívanie verejného priestranstva č. ODaŽP-10624/2018 zo dňa 23.07.2018, obsahom ktorého je povolenie dočasného umiestnenia stavebného zariadenia – zábradlia a sklápacieho schodišťa k únikovému východu na spevnenej ploche, resp. verejnej zeleni v rozsahu 2 m² na pozemku parc. KN – C č. 5537/1, s platnosťou v termíne od 23.07.2018 do 31.12.2018 za podmienky, že toto povolenie stráca platnosť dňom nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy k predmetnému pozemku s mestom Prešov. Súčasťou spisového materiálu je aj cenová ponuka adresovaná mestu Prešov týkajúca sa nájmu častí pozemkov KN – C č. 5528 o výmere 2 m² a KN – C č. 5537/1 o výmere 2 m², ako aj oznámenie mesta Prešov o zámere na priamy prenájom predmetných pozemkov.

V danom prípade nemožno prisvedčiť tvrdeniu stavebného úradu o tom, že stavebník preukázal iné právo k pozemku KN – C č. 5537/1 povolením na osobitné užívanie verejného priestranstva č. ODaŽP-10624/2018 zo dňa 23.07.2018, nakoľko takéto povolenie nemožno subsumovať pod taxatívne vymedzenie spôsobu preukázania iného práva k pozemku v zmysle ustanovenia § 139 ods. 1 stavebného zákona.

Rovnako je potrebné uviesť, že zámer stavebníka uzatvoriť nájomnú zmluvu s mestom Prešov týkajúcu sa časti pozemku KN – C č. 5528 o výmere 2 m² vzbudzuje pochybnosť o tom, že predmetom nájomnej zmluvy č. 44/2017 je úplná časť pozemku dotknutá predmetnou stavbou.

Podľa § 663 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

Nájomná zmluva je zmluva, ktorou jedna strana (prenajímateľ) prenecháva druhej strane (nájomcovi) určitú vec, aby ju dočasne užíval alebo bral z nej úžitky, a to za odplatu (nájomné). Z uvedeného možno vyvodit' základný pojmový znak nájomnej zmluvy, ktorým je dočasnosť jej trvania.

Odvolací orgán teda dôrazne upozorňuje stavebný úrad, že podľa odseku 1 písm. a) ustanovenia § 139 stavebného zákona, iným právom môže byť nájomné právo preukázané nájomnou zmluvou uzavretou podľa Občianskeho zákonníka (§ 663 a nasl.) medzi prenajímateľom a nájomcom, musí však z nej jednoznačne vyplývať, že na prenajatom pozemku môže nájomca postaviť určitú konkrétnu stavbu, a takisto musí obsahovať dobu trvania nájmu. V takomto prípade stavbu možno povoliť vždy len na dobu určitú.

Vychádzajúc z uvedeného, napadnutým rozhodnutím mohol stavebný úrad dodatočne povoliť predmetnú stavbu len na dobu určitú, avšak stavebný úrad povolil stavbu bez časového obmedzenia, čo stavebný zákon nepripúšťa. V prípade trvalého povolenia stavby je nevyhnutné, aby stavebník preukázal iné právo k pozemku iným spôsobom, ako nájomnou zmluvou. Pripustením nájomnej zmluvy, ako preukázania iného práva k pozemku za súčasného trvalého

povolenia stavby, by došlo v prípade vypovedania nájomnej zmluvy k trvalému zaťaženiu pozemku dotknutého stavbou bez právneho nároku.

Podľa § 62 ods. 3 stavebného zákona, stavebný úrad zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov, ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenie účastníkov konania a ich námietky.

Podľa § 126 ods. 1 stavebného zákona, ak sa konanie podľa tohto zákona týka 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 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.

Podľa § 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.

Vplyv navrhovanej stavby na okolitú zástavbu sa posudzuje na základe vyjadrení dotknutých orgánov spolupôsobiacich v konaní, ktoré sa v konaní podľa stavebného zákona k predloženej projektovej dokumentácii vyjadrujú práve s nimi sledovaných hľadísk podľa osobitných predpisov za účelom ochrany verejných záujmov.

Ministerstvo obrany Slovenskej republiky vydalo prehľad ním určených záujmových území, pri ktorých je potrebné k plánovanej civilnej výstavbe vyžiadať stanovisko MO SR. V Prešovskom kraji patrí medzi špecifikované záujmové lokality aj katastrálne územie Prešov.

Z uvedeného vyplýva, že v predmetnom konaní bolo potrebné zabezpečiť záväzné stanovisko Ministerstva obrany Slovenskej republiky, ako dotknutého orgánu a bez zosúladenia ním vydaného záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami stavebný úrad nemohol rozhodnúť vo veci.

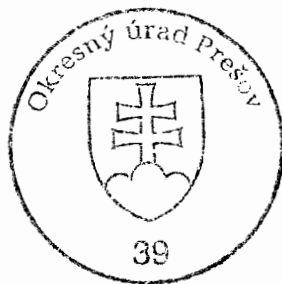
Námietkami uvedenými v odvolaniach je stavebný úrad vzhľadom na výrok tohto rozhodnutia povinný zaoberať sa v novom prejednaní veci.

Stavebný úrad je povinný v novom prejednaní sa vecou opätovne zaoberať, zistené nedostatky odstrániť a vydať rozhodnutie, ktoré bude v súlade so zákonom.

Vychádzajúc z takto zisteného stavu veci bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Toto rozhodnutie je v zmysle § 59 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní **k o n e č n é** a nie je možné proti nemu podať odvolanie. Rozhodnutie nie je preskúmateľné súdom.



Ing. Andrea Marcinková
vedúca odboru

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Okresného úradu Prešov a zároveň bude zverejnené na webovom sídle Okresného úradu Prešov. Posledný deň vyvesenia je dňom doručenia. Rozhodnutie sa súčasne zverejní na úradnej tabuli mesta Prešov a na webovom sídle mesta Prešov, ak ho má zriadené.

Vyvesené dňa: 06 -03- 2019

Zvesené dňa:

Pečiatka, podpis: Okresný úrad Prešov
odbor výstavby a bytovaj politiky
Námestie míru 2
080 01 Prešov
-1-

Pečiatka, podpis:

Na vedomie:

01. Mesto Prešov, stavebný úrad, Hlavná 73, 080 01 Prešov – po nadobudnutí právoplatnosti spolu so spisovým materiálom
02. Mesto Prešov, odbor hlavného architekta mesta, Hlavná 73, 080 01 Prešov
03. Mesto Prešov, odbor dopravy a životného prostredia, Hlavná 73, 080 01 Prešov
04. Mesto Prešov, odbor správy mestského majetku, Hlavná 73, 080 01 Prešov
05. Mesto Prešov odbor ekonomiky a podnikania, Hlavná 73, 080 01 Prešov
06. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Hollého 5, 080 01 Prešov
07. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru Prešov, 080 01 Prešov

MESTO PREŠOV
Mestský úrad
Hlavná 73
080 01 PREŠOV
-1-