



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 ustanovenia § 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 odvolania Ing. Bela Kočiša, bytom Švábska 51, 080 05 Prešov (ďalej len odvolateľ) zo dňa 08.10.2018, preskúmal rozhodnutie č. SÚ/5368/141240/2018-Se zo dňa 10.09.2018 vydané mestom Prešov a rozhodol takto:

Podľa § 59 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, v znení neskorších predpisov **zrušuje** rozhodnutie mesta Prešov č. SÚ/5368/141240/2018-Se zo dňa 10.09.2018 a vec vracia správny orgán, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie.

Odôvodnenie

Mesto Prešov, ako príslušný stavebný úrad, vydalo dňa 10.09.2018 rozhodnutie č. SÚ/5368/141240/2018-Se, ktorým rozdelilo stavbu: „Bytového domu na ul. Švábska 51 a Royova 1 v Prešove, umiestnenú na pozemku parc. č. 2600/67 k.ú. Solivar, podľa priloženého geometrického plánu č. 1/2018 na dve stavby:

Bytový dom na ul. Švábska 51, umiestnený na pozemku parc. č. 2600/67

Bytový dom na ul. Royova 1, umiestnený na pozemku parc. č. 2600/167

Proti rozhodnutiu podal v zákonom stanovenej odvolacej lehote podľa § 54 ods.1, 2 zákona č. 71/1967 Zb. odvolanie odvolateľ, v ktorom uvádza, že nesúhlasí s rozdelením parcely č. 2600/67 k.ú. Solivar a tým aj s rozdelením bytového domu. Stavba sa podľa odvolateľa nedá technicky rozdeliť na dva samostatné objekty:

1. spoločná strecha - v budúcnosti bude problém s rekonštrukciou strechy a údržby,
2. jeden spoločný bleskozvod - kto sa bude podieľať na jeho údržbe a revíziách,
3. spoločná anténa – jeden bytový dom môže zo dňa na deň odstaviť ten druhý dom,
4. rozdelenie spoločných priestorov, napr. mangľovňa bude len v jednom bytovom dome, ale na zakúpení vybavenia miestnosti sa podieľali všetci,
5. ďalšie iné problémy, ktoré môžu v budúcnosti nastať z dôvodu, že dom bol budovaný ako jeden objekt, napr. spoločné základy bytového domu, rozvody sietí.

Stavebný úrad upovedomil listom č. SÚ/14743/156247/2018-Se zo dňa 25.10.2018 v zmysle § 56 zákona o správnom konaní účastníkov konania o podaní odvolania a vyzval ich, aby sa vyjadrili k odvolaniu v lehote do 10 dní od doručenia výzvy.

K odvolaniu sa vyjadrili vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome ul. Švábska 51 a Royova 1, 080 05 Prešov, v zastúpení Jozefom Vysockým, povereným

zástupcom vlastníkov, Royova 1, 080 05 Prešov, v zastúpení Ing. Emilom Libom, ktorý vo vyjadrení uviedol, že strecha bola zrekonštruovaná, preto problém zatekania nemôže technický nastať, že náklady na údržbu a revízie bleskozvodu sa dajú dohodnúť v pomere na 50 %, že STA v súčasnosti nepoužíva 99 % užívateľov bytov, že mangľovňa sa neužíva 25 rokov a že všetky inžinierske siete majú samostatné prípojky do oboch bytových domov a navzájom nie sú prepojené.

Okresný úrad Prešov, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej len okresný úrad), ako príslušný odvolací orgán, preskúmal napadnuté rozhodnutie a súvisiaci spisový materiál v celom rozsahu v súlade s ustanovením § 59 ods.1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní a porovnal ho s právnymi predpismi všeobecne záväznými a v tejto veci aplikovateľnými a zistil nasledovný stav:

Stavebný úrad na základe žiadosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome ul. Švábska 51 a Royova 1, 080 05 Prešov, v zastúpení Jozefom Vysockým, povereným zástupcom vlastníkov, Royova 1, 080 05 Prešov o posúdenie rozdelenia bytového domu na ul. Švábska 51 a Royova 1, 080 05 Prešov, s. č. 6728, na pozemku parc. č. 2600/67 na dva samostatné bytové domy: Švábska 51 a Royova 1 vyzval Jozefa Vysockého a Ing. Emila Libu, obaja bytom Royova 1, Prešov, aby doplnili návrh o súhlas vlastníkov bytov bytového domu Švábska 51 a Royová 1 v Prešove k rozdeleniu bytového domu na dva samostatné bytové domy v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Dňa 16.05.2018 vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome ul. Švábska 51 a Royova 1, 080 05 Prešov, v zastúpení Jozefom Vysockým, povereným zástupcom vlastníkov, Royova 1, 080 05 Prešov, v zastúpení Ing. Emilom Libom, doložili stavebnému úradu kópiu súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov ul. Royovej a Švábskej.

Stavebný úrad vydal dňa 10.09.2018 rozhodnutie č. SÚ/5368/14140/2018-Se, ktorým rozdelil stavbu: „Bytového domu na ul. Švábska 51 a Royova 1 v Prešove, umiestnenú na pozemku parc. č. 2600/67 k.ú. Solivar, na dve stavby: Bytový dom na ul. Švábska 51, umiestnený na pozemku parc. č. 2600/67 a Bytový dom na ul. Royova 1, umiestnený na pozemku parc. č. 2600/167 s odôvodnením, že vlastníci bytov bytového domu na ul. Švábskej 51 a Royova 1 v Prešove v zast. Jozefom Vysockým, Royova 1, Prešov splnili podmienky pre vydanie citovaného rozhodnutia.

Odvolací orgán k odvolaniu a postupu stavebného úradu uvádza:

V danom prípade vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Švábska 51, Royova 1, 080 05 Prešov, v zastúpení ich povereným zástupcom Jozefom Vysockým, podali na stavebný úrad žiadosť o posúdenie rozdelenia bytového domu na ul. Švábska 51, Royova 1, 080 05 Prešov.

V žiadosti je uvedené, že žiadajú o posúdenie reálneho rozdelenia bytového domu na ul. Švábska 51, Royova 1 s.č. 6728, evidovaného na LV č. 3501, nachádzajúceho sa na p.č. 2600/67 v k.ú. Solivar, Prešov, na dva samostatné bytové domy: Švábska 51 a Royova 1. Prílohou podanej žiadosti je Znalecký posudok č. 172/2017, vypracovaný Ing. Dušanom Kvaskom; Geometrický plán č. G1-142/18 vypracovaný Romanom Drozdom a LV č. 3501, ktorý je súčasťou priloženého znaleckého posudku č. 172/2017.

Stavebný úrad na základe takto podanej žiadosti a po doložení kópie súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov ul. Royovej a Švábskej, vydal rozhodnutie, ktorým stavbu rozdelil.

K podanej žiadosti a postupu stavebného úradu uvádzame:

Rozdelenie bytového domu na dva bytové domy je vo všeobecnosti možné, musia byť však splnené kritéria samostatného užívania týchto bytových domov. To, či tieto kritéria sú splnené je predmetom skúmania stavebného úradu v konaní. Na danú vec je možné aplikovať § 85 stavebného zákona o zmene v užívaní stavby.

Podľa § 85 ods. 1 stavebného zákona, stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení. Zmeny účelu užívania stavby, ktoré spočívajú v zmene spôsobu užívania stavby, jej prevádzkového zariadenia, v zmene spôsobu a v podstatnom rozšírení výroby alebo činností, ktoré by mohli ohroziť život a zdravie ľudí alebo životné prostredie, vyžadujú rozhodnutie stavebného úradu o zmene v užívaní stavby; na konanie o zmene v užívaní stavby sa vzťahujú primerane ustanovenia § 76 až 84.

Podľa § 85 ods. 2 stavebného zákona, zmenu v užívaní stavby, ktorá je spojená so zmenou stavby, prerokuje stavebný úrad pri stavebnom konaní a po jej dokončení vykoná kolaudáciu zmeny stavby. Zmenu v užívaní stavby, ktorá je spojená so zmenou stavby spočívajúcou v stavebných úpravách, ktorými sa podstatne nemení vzhľad stavby a nezasahuje sa do nosných konštrukcií stavby, môže prerokovať stavebný úrad v spojenom konaní o zmene v užívaní stavby podľa odseku 1.

Podľa § 79 ods. 1 stavebného zákona, kolaudačné konanie sa začína na návrh stavebníka.

Podľa § 140 stavebného zákona, Ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.

Podľa § 17 ods. 1 zákona o správnom konaní, účastníci konania, ich zákonní zástupcovia a opatrovníci sa môžu dať zastupovať advokátom alebo iným zástupcom, ktorého si zvolia a podľa ods. 3 uvedeného ustanovenia, splnomocnenie na zastupovanie treba preukázať písomným plnomocenstvom alebo plnomocenstvom vyhláseným do zápisnice. Správny orgán môže v nepochybných prípadoch od preukazu plnomocenstvom upustiť.

V danom prípade stavebný úrad vydal napadnuté rozhodnutie na základe žiadosti, ktorú podal za vlastníkov bytov a nebytových priestorov predmetných bytových domoch ich poverený zástupca. Spisový materiál neobsahuje splnomocnenie na takéto zastupovanie a predmetná žiadosť je síce podpísaná, nie je však zrejme kým.

Podľa § 46 zákona o správnom konaní, 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.

Rozhodnutie je výsledkom a záverom celého správneho konania.

V danom prípade stavebný úrad vydal rozhodnutie bez predchádzajúceho konania, z čoho vyplýva, že jeho vydanie nevychádzalo zo spoľahlivo zisteného stavu veci.

O obsahových náležitostiach pojednáva § 47 zákona o správnom konaní.

Podľa § 47 ods. 2 zákona o správnom konaní, výrok obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania. Pokiaľ sa v rozhodnutí ukladá účastníkovi konania povinnosť na plnenie, správny orgán určí pre ňu lehotu; lehota nesmie byť kratšia, než ustanovuje osobitný zákon.

Podľa § 47 ods. 3 zákona o správnom konaní, v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.

Stavebný úrad vo výroku napadnutého rozhodnutia neuviedol ustanovenie právneho predpisu, podľa ktorého rozhodol vo veci a rozhodnutie neodôvodnil z hľadiska potreby a možnosti rozdelenia bytového domu, nezhodnotil skutočnosti, ktoré boli podkladom pre výrok rozhodnutia ani akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov.

Odvolaním napadnuté rozhodnutie nespĺňa povinné obsahové náležitosti výroku rozhodnutia ani odôvodnenia, uvedené v ods. 3 citovaného § 47 zákona o správnom konaní.

Vychádzajúc z uvedeného napadnuté rozhodnutie a postup stavebného úradu pri jeho vydávaní trpí takými vadami, pre ktoré nemožno toto rozhodnutie ponechať v platnosti.

V novom prejednávaní veci stavebný úrad musí postupovať v intenciách stavebného zákona, zákona o správnom konaní v neposlednom rade zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Zmena v užívaní stavby, ktorá je spojená so zmenou stavby zásadne vyžaduje najprv stavebné konanie a po uskutočnení zmeny stavby kolaudačné konanie. Výnimkou sú však stavebné úpravy, ktorými sa nemení podstatne vzhľad stavby a nezasahuje sa do jej nosných konštrukcií, t.j. bez stavebných úprav, pokiaľ sa nimi nemení spôsob užívania stavby. Ich prerokovanie a povolenie sa umožňuje v konaní zlúčenom s konaním o zmene v užívaní stavby výsledkom ktorého je jedno rozhodnutie.

Podaná žiadosť musí obsahovať zákonom predpísané náležitosti. Za účastníkov konania môže konať ich splnomocnený zástupca len na základe splnomocnenia, ktoré musí obsahovať predpísané náležitosti. Vydaniu rozhodnutia musí predchádzať správne konanie, ktorého začatie musí byť oznámené všetkým účastníkom konania. Účastníci konania v konaní musia prejavíť slobodnú vôľu na rozdelení predmetného bytového domu, ktorá musí byť v súlade so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorý upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku. Stavebný úrad musí všetky predložené doklady posúdiť tak, aby rozhodnutie bolo vydané na základe prejavu vôle všetkých účastníkov konania a aby z rozhodnutia bolo jednoznačné, že sú splnené všetky kritéria pre samostatné užívanie jednotlivých bytových domov. Odvolací orgán poukazuje na § 126 v spojení s § 140b stavebného zákona s prihliadaním na skutočnosť, že bytový dom je napojený na sieť technického vybavenia územia. Stavebný úrad zväží aj dotknutosť autorských práv.

K jednotlivým námietkam odvolateľa odvolací orgán uvádza, že tieto stavebný úrad posúdi v rámci nového prejednávaní veci, ako námietky podané účastníkom konania, ak odvolateľovi toto právo zo zákona prislúcha a následne o nich v rozhodnutí rozhodne s riadnym odôvodnením.

Podľa § 3 ods. 5 zákona o správnom konaní, rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

Podľa § 46 zákona o správnom konaní, 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.

Vzhľadom na uvedené pochybenia stavebného úradu je potrebné, aby sa tento vecou opätovne zaoberal a v novom prejednávaní veci postupoval v súlade s ustanoveniami stavebného zákona, zákona o správnom konaní, zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a s ostatnými na vec sa vzťahujúcimi právnymi predpismi.

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.



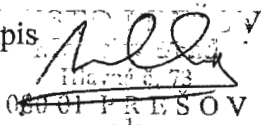

Ing. Andrea Marcinková
vedúca odboru

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Okresného úradu Prešov, Námestie mieru 3, 080 01 Prešov a zároveň bude zverejnené na webovom sídle Okresného úradu Prešov „Úradná tabuľa“, na úradnej tabuli mesta Prešov a na jeho webovom sídle, ak ho má zriadené.

31. 06. 2019
Vyvesené dňa:

Zvesené dňa

Pečiatka, podpis


080 01 P R E Š O V

Pečiatka, podpis

Na vedomie

01. Vlastníci bytov a nebytových priestorov, Švábska 51 a Royova 1, Prešov, v zastúpení Jozef Vysocký, Royova 1, 080 05 Prešov
02. Bytové družstvo Prešov, Bajkalská 30, 080 01 Prešov
03. Ing. Emil Liba, Royova 1, 080 05 Prešov
04. Mesto Prešov – OHAM, Hlavná 73, 080 01 Prešov
05. Mesto Prešov, stavebný úrad, Hlavná 73, 080 01 Prešov, s vrátením spisového materiálu, po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia

