



R O Z H O D N U T I E

Číslo: **OU-ZA-OVBP2-2018/019895-002/PAV**

Žilina, 28. jún 2018

Okresný úrad Žilina, Odbor výstavby a bytovej politiky (ďalej len OÚ Žilina – OVBP“) ako príslušný odvolací orgán podľa § 4 ods. 1 písm. b) bod 1 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 (ďalej len „stavebný zákon“) o odvolaní účastníka konania: Richard Schmidt, bytom Radlinského 296/3, 010 01 Žilina, v odvolacom konaní zastúpený na základe splnomocnenia splnomocnenou zástupkyňou: JUDr. Sabína Hodoňová, PhD, advokátka, ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA BEDNÁŘOVÁ & HODOŇOVÁ, so sídlom Mariánske nám. 31, 010 01 Žilina, proti rozhodnutiu obce Mojš č.s.: 512/2017/10049 zo dňa 06.11.2017, ktorým pre stavebníčku: Katarína Tereščíková, bytom Kubínska 667, 029 57 Oravská Lesná, v konaní zastúpená na základe splnomocnenia splnomocneným zástupcom: Ľuboš Koleň, bytom 029 52 Zákamenné 17, v konaní o dodatočnom povolení stavby povolila zmenu stavby pred dokončením: „Prestavba a prístavba rodinného domu na bytový dom“ na pozemkoch parc.č.: KN – C 124/617, 124/618, 124/619, 124/620 a 124/683 v kat. území Mojš, t a k t o

r o z h o d o l :

Podľa ustanovenia § 59 ods. 2 zákona č. 71/67 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „Správny poriadok“) odvolanie účastníka konania: Richard Schmidt, bytom Radlinského 296/3, 010 01 Žilina, v odvolacom konaní zastúpený na základe splnomocnenia splnomocnenou zástupkyňou: JUDr. Sabína Hodoňová, PhD, advokátka, ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA BEDNÁŘOVÁ & HODOŇOVÁ, so sídlom Mariánske nám. 31, 010 01 Žilina

z a m i e t a

a rozhodnutie obce Mojš č.s.: 512/2017/10049 zo dňa 06.11.2017

p o t v r d z u j e.



O d ô v o d n e n i e :

Obec Mojš ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) v konaní o dodatočnom povolení stavby povolila zmenu stavby pred dokončením: „Prestavba a prístavba rodinného domu na bytový dom“ na pozemkoch parc.č.: KN – C 124/617, 124/618, 124/619, 124/620 a 124/683 v kat. území Mojš pre stavebníčku: Katarína Tereščíková, bytom Kubínska 667, 029 57 Oravská Lesná, v konaní zastúpená na základe splnomocnenia splnomocneným zástupcom: Ľuboš Koleň, bytom 029 52 Zákamenné 17.

Proti takto vydanému rozhodnutiu podal v zákonom stanovenej 15 dňovej lehote odvolanie účastník konania Richard Schmidt, bytom Radlinského 296/3, 010 01 Žilina, v odvolacom konaní zastúpený na základe splnomocnenia splnomocnenou zástupkyňou: JUDr. Sabína Hodoňová, PhD, advokátka, ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA BEDNÁŘOVÁ & HODOŇOVÁ, so sídlom Mariánske nám. 31, 010 01 Žilina (ďalej len „odvolateľ“). V podanom odvolaní uviedol, že realizáciou stavby s 9 bytovými jednotkami, ktorých balkóny sú namierené na jeho pozemok, bude obmedzované súkromie jeho rodiny. Odvolateľ ďalej uvádza, že informácie o rešpektovaní hraníc pozemkov obsiahnuté v závere str. 5 napadnutého rozhodnutia nezodpovedajú skutočnému stavu veci. Vo vzdialenosti 1,4 m od hranice pozemku odvolateľa je vybudovaný múr – opora k pripravovanému balkónu, ktorý bude na tomto múre umiestnený. Odvolateľ uvádza, že uvedená vzdialenosť nie je v súlade s ust. § 6 ods. 3 vyhlášky č. 532/2002 Z. z., v zmysle ktorého vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov nesmie byť menšia ako 2 m. Z uvedeného vyplýva aj to, že balkónové okná smerujúce na pozemok odvolateľa budú od hranice tohto pozemku priamo vzdialené iba 2,5 m. Informácia obsiahnutá na str. 2 napadnutého rozhodnutia o tom, že stavba je vzdialená od 3 m do 7,16 m od hranice s pozemkami parc.č.: KN – C 124/615 a 124/616 podľa odvolateľa nezodpovedá skutočnosti. Odvolateľ ďalej v podanom odvolaní uvádza, že nesprávna informácia sa vzťahuje aj na záver dotknutého orgánu o tom, že stavba si vyžiadala zmeny aj v súvislosti s jej vsadením do nerovného svahovitého terénu. Aj voľným okom na mieste realizácie stavby je zjavné, že stavba nie je vsadená vo svahovitom teréne a to zo žiadnej strany. Navýšenie pozemku na stavbu bolo nevyhnutné z dôvodu potrebného napojenia sa na inžinierske siete, problém ktorý riešili takmer všetci vlastníci pozemkov na dotknutej ulici. Uvedená skutočnosť, podľa odvolateľa, vyplýva z pôvodného stavebného povolenia č.j.: 277/2016/2297 zo dňa 30. mája 2016, ktorým bola povolená stavba „Rodinný dom – 3 bj – 3 bj, prípojky inžinierskych sietí“, kde z bodu 2. tohto povolenia vyplýva, že novostavba bude umiestnená v rovinnom teréne. Na vlastnostiach pozemkov, na ktorých je zriadená stavba, sa od vydania uvedeného stavebného povolenia nič nezmenilo. Odvolateľ ďalej v podanom odvolaní uvádza, že dôvodom zmeny stavby bolo iba vybudovanie ďalších bytových jednotiek. Na bytové jednotky boli zmenené aj priestory, ktoré mali byť podľa projektovej dokumentácie garážami. Na týchto dnes už bývalých garážach sú zjavné ďalšie zmeny stavby – budovanie ďalších bytových jednotiek. Stavba je v jednej časti vizuálne dokončená, zatiaľ čo vzhľad časti stavby nad pôvodnými garážami nasvedčuje výstavbe ďalších bytových jednotiek. O to viac bude ohrozené súkromie odvolateľa a jeho rodiny. Skutočnosť, že pôvodne plánované garáže sa stali bytovými jednotkami, si vyžiadala vybudovanie parkovacích miest. Uvedená okolnosť tak bola súčasne dôvodom navážky materiálu na pozemky stavebníka. Aj s ohľadom na uvedené je zjavné, že to nebol svahovitý terén, ktorý si vyžiadaval zmeny stavby pred jej dokončením. Odvolateľ na základe uvedeného tvrdí, že strata súkromia má zásadný vplyv aj na trhovú cenu nehnuteľnosti. Odvolateľ ďalej v podanom odvolaní uvádza, že do jeho pozemku zasahujú naďalej inžinierske siete realizovanej stavby. Odvolateľ už v konaní namietal, že na jeho pozemku sa nachádzajú elektrické prípojky. V napadnutom rozhodnutí je na str. 6 obsiahnuté vyjadrenie, že táto

námietka účastníka konania je dôvodná, avšak stavebník zabezpečil preloženie rozvádzačov. Uvedené nie je pravdivou informáciou. Stavebník zabezpečil preloženie skriniek s elektrohodinami, čo bolo v jeho záujme, nakoľko tak vytvoril priestor pre parkovacie miesto na svojom pozemku, avšak rozvodná skriňa je umiestnená na hranici pozemkov tak, že polovica z nej stojí priamo na pozemku odvolateľa. Odvolateľ ďalej v podanom odvolaní uvádza, že stavebník sa súčasne v minulosti zaviazal k vybudovaniu oplotenia na hranici pozemkov, nakoľko odvolateľ už v minulosti opakovane vznášal výhrady k strate súkromia. Do dnešného dňa sa tak nestalo. Odvolateľ uvádza, že stavebník tak ako prístup k svojmu pozemku pri absencii akéhokoľvek oprávnenia využíva pozemok vo vlastníctve odvolateľa. Odvolateľ ďalej v podanom odvolaní uvádza, že dodatočné stavebné povolenie bolo vydané aj s poukazom na to, že dotknutý orgán SEVAK, a.s. Žilina vydal k uvedenej stavbe súhlasné stanovisko. Uvedený postup je však odvolateľovi nezrozumiteľný a to najmä z dôvodu, že inžinierske siete stavby sa majú pripojiť na druhú etapu sietí realizovaných na dotknutej ulici, pričom kanalizácia vybudovaná v tejto druhej etape nebola do dnešného dňa skolaudovaná a spoločnosťou SEVAK, a.s. prevzatá pre existenciu problémov, ktoré v súčasnosti riešia vlastníci rodinných domov napojených na túto kanalizáciu. Odvolateľ ďalej v podanom odvolaní uvádza, že dodatočné stavebné povolenie bolo vydané bez ohliadky na mieste samom, iba na podklade informácií predložených stavebníkom, ktorý pôvodnú projektovú dokumentáciu nerešpektoval. Stavba nikdy nebola realizovaná v súlade s touto projektovou dokumentáciou, a odvolateľ má za to, že uvedené bolo od začiatku realizácie stavby v úmysle stavebníka. Pri stavebnom povolení na vybudovanie rodinného domu s 3 bytovými jednotkami neexistuje žiaden dôvod na zmenu stavby pred jej dokončením na 9 bytových jednotiek. Týmto dôvodom v žiadnom prípade nemôže byť svahovitosť terénu, ale výlučne súkromný záujem stavebníka, ktorý napadnutým rozhodnutím získal dodatočné stavebné povolenia na podklade informácií, ktoré sú v rozpore so skutočnosťou. Odvolateľ na záver podaného odvolania uvádza, že on svoju stavbu realizuje v súlade s vydaným stavebným povolením, pričom významnú časť svojho pozemku nemôže využívať, pretože musel súhlasiť s jej využívaním na obratisko. Vedľa jeho pozemku pri nerešpektovaní projektovej dokumentácie a stavebného povolenia bola zriadená stavba s 9 bytovými jednotkami a vonkajším parkoviskom, pričom oporný múr pod balkón, ktorý má byť na stavbe zriadený je vzdialený iba 1,4 m od hranice susediacich pozemkov, na jeho pozemku sa nachádza rozvodná skriňa, jeho súkromie nie je rešpektované, pretože balkóny na susediacej stavbe sú namierené priamo na jeho pozemok, ktorý tak nemôže využívať riadne ako jeho vlastník. Odvolateľ ešte na záver podaného odvolania uvádza, že oznámenie o začatí stavby mu síce bolo doručené, ale s výrazným časovým oneskorením. Na základe vyššie uvedených dôvodov odvolateľ žiada, aby bolo napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu zrušené.

Na základe predloženého odvolania stavebný úrad podľa ust. § 56 Správneho poriadku vyzval listom č.: 512/2017/107-2018 zo dňa 05.01.2018 účastníkov konania, aby sa k obsahu podaného odvolania vyjadrili v lehote do 3 pracovných dní. V stanovenej lehote sa k podanému odvolaniu vyjadrila účastníčka konania Ing. Lucia Adamusová, bytom Mojš 379, 010 01 Žilina. Vo svojom vyjadrení uviedla, že s podaným odvolaním súhlasí v plnom rozsahu. Vo svojom vyjadrení k podanému odvolaniu ďalej uvádza, že kanalizácia nie je skolaudovaná a ani prebratá spoločnosťou SEVAK; tiež sa ako majiteľka vedľajšej parcely ústne zaujímala o možnosť prečerpávacej stanice, avšak táto možnosť jej bola rázne odmietnutá, preto taktiež nerozumie prečo na danom pozemku parc.č.: KN – C 124/617, 124/618, 124/619, 124/683 v kat. území Mojš bolo vydané povolenie na prečerpávaciu stanicu. Účastníčka konania ďalej vo svojom vyjadrení uvádza, že ešte v jej prvotnom odvolaní voči dodatočnej zmene stavby „Prestavba a prístavba rodinného domu na bytový dom“ písala ohľadne straty súkromia, ktoré jej touto stavbou vzniklo. Účastníčka konania

ďalej vo svojom vyjadrení uvádza, že ešte pred stavbou pôvodného rodinného domu sa bola osobne informovať na obecnom úrade v Mojšovi priamo u starostu obce ako bude daný rodinný dom vyzeráť (mal mať suterén s prednými garážami + 1 NP), s takýmto variantom rodinného domu za daných podmienok súhlasila, keďže žiadny z balkónov nemal byť otočený na ich stranu a taktiež zo žiadneho okna nemalo byť vidieť na jej pozemok, avšak momentálne je situácia taká, že minimálne 2 balkóny a 1 okno je otočené priamo na ich pozemky. Vo vyjadrení na jej odvolanie bolo písané, že vzdušnou čiarou je jej pozemok od danej stavby dostatočne vzdialený, avšak uvádza, stavba rodinného domu na parc.č: KN – C 124/617, 124/618, 124/619, 124/683 v kat. území Mojš vôbec nemala mať suterén bez garáže + 2 NP ako je tomu teraz. Účastníčka konania ďalej uvádza, že projektová dokumentácia kanalizácie zahŕňala 22 prípojok rodinných domov, nie ako je tomu dnes (je ich približne 28 + plánovaných 9 bytových jednotiek). Taktiež cesta, ktorá tam momentálne je, vôbec nekorešponduje s projektom a so stavebným povolením, ktoré vydal príslušný stavebný úrad. S touto situáciou starostu niekoľkokrát oboznámila osobne. Účastníčka konania uvádza, že na danej ulici je viacero stavieb, ktoré nie sú v súlade so stavebným povolením, resp. postavené úplne bez stavebného povolenia, preto odporúča osobnú prehliadku na mieste samom, pretože ako už bolo spomínané p. Schmidtom, v spornej oblasti neexistuje dôkladná kontrola realizácií stavieb.

V stanovenej lehote sa k podanému odvolaniu vyjadril aj splnomocnený zástupca stavebníčky Ľuboš Koleč, ktorý vo svojom vyjadrení uviedol, že námietky vznesené účastníkom konania p. Schmidtom sú neopodstatnené, nakoľko boli dodané kladné vyjadrenia všetkých dotknutých inštitúcií k inžinierskym sieťam, odstup stavby je podľa platných právnych noriem SR, taktiež kapacita parkovacích miest je v súlade s normami, a uvedené námietky pre stratu súkromia sú len nepodloženým subjektívnym pocitom, takže má za to, že nie je žiadny relevantný dôvod, ktorý by bránil vo vydaní dodatočného povolenia stavby.

Stavebný úrad následne odstúpil odvolanie spolu so spisovým materiálom OÚ Žilina – OVBP.

OÚ Žilina – OVBP ako príslušný odvolací orgán preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie, porovnal ho s platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, ktoré bolo potrebné v správnom konaní aplikovať, preskúmal predložený spisový materiál, podklady pre vydanie rozhodnutia aj konanie, ktoré mu predchádzalo, ako aj dôvody podaného odvolania a dospel k záveru, že nie je dôvod napadnuté rozhodnutie rušiť.

*Podľa ust. § 88a ods. 1 Stavebného zákona, ak stavebný úrad zistí, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, začne z vlastného podnetu konanie a vyzve vlastníka stavby, aby v určenej lehote predložil **doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania**, a osobitnými predpismi.*

*Podľa ust. § 88a ods.2 Stavebného zákona, ak vlastník stavby požadované doklady **nepredloží v určenej lehote** alebo ak sa na ich podklade preukáže rozpor stavby s verejným záujmom, **stavebný úrad nariadi odstránenie stavby**.*

*Podľa ust. § 88a ods. 4 Stavebného zákona v rozhodnutí o dodatočnom povolení stavby stavebný úrad **dodatočne povolí už vykonané stavebné práce** a určí podmienky na dokončenie stavby alebo nariadi úpravy už realizovanej stavby.*

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

Podľa ust. § 6 ods. 1 Vyhlášky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie (ďalej len „Vyhláška č. 532/2002 Z.z.“) vzájomné odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky urbanistické, architektonické, životného prostredia, hygienické, veterinárne, ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadavky na denné osvetlenie a preslnenie a na zachovanie pohody bývania. **Odstupy musia umožňovať údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia.**

Podľa ust. § 6 ods. 2 Vyhlášky č. 532/2002 Z.z. stavbu možno umiestniť na hranici pozemku, len ak jej umiestnením nebude trvalo obmedzené užívanie susedného pozemku na určený účel.

Podľa ust. § 3 ods. 1 Správneho poriadku správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

Podľa ust. § 3 ods. 2 Správneho poriadku Správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka, a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu.

Podľa ust. § 32 ods. 1 Správneho poriadku, 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.**

Podľa ust. § 127 ods. 1 Občianskeho zákonníka vlastník veci sa musí zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv. Preto najmä nesmie ohroziť susedovu stavbu alebo pozemok úpravami pozemku alebo úpravami stavby na ňom zriadenej bez toho, že by urobil dostatočné opatrenie na upevnenie stavby alebo pozemku, nesmie nad mieru primeranú pomerom obťažovať susedov hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienením a vibráciami, nesmie nechať chované zvieratá vnikáť na susediaci pozemok a nešetrne, prípadne v nevhodnej ročnej dobe odstraňovať zo svojej pôdy korene stromu alebo odstraňovať vetvy stromu presahujúce na jeho pozemok.

Dodatočné stavebné povolenie musí obsahovať obdobné náležitosti ako riadne stavebné povolenie, čo je zakotvené aj v ustanovení § 88a ods. 7 Stavebného zákona. Navyše v ňom musí byť vymedzený opis rozostavanosti stavby. OÚ Žilina – OVBP po preštudovaní predloženého administratívneho spisu zistil, že stavebník postupoval pri žiadosti o dodatočné stavebné povolenie v zmysle platných právnych predpisov. Stavebný úrad na základe takto predloženej žiadosti spolu so všetkými zákonnými náležitosťami potrebnými pre povolenie predmetnej stavby nezistil rozpor s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom, ani rozpor s cieľmi a zámermi územného plánovania. Stavebný úrad týmto svojím konaním postupoval v súlade s ustanoveniami § 88a ods. 1 a 2 Stavebného zákona. Stavebný úrad môže nariadiť odstránenie dodatočne povoľovanej stavby len v tom prípade, ak stavebník doklady požadované stavebným úradom potrebné pre korektné posúdenie dodatočne povoľovanej stavby v stanovenej lehote nepredloží, resp. len v tom prípade, ak sa na základe týchto predložených dokladov preukáže jednoznačný rozpor dodatočne povoľovanej stavby

s verejnými záujmami a s cieľmi a zámermi územného plánovania. Vzhľadom na to, že stavebníčka predložila všetky požadované doklady v stanovenej lehote a týmito podkladmi nebol preukázaný rozpor s verejnými záujmami, stavebný úrad nemal dôvod dodatočne povoľovanú stavbu nepovoľiť. Na základe tohto konania a následného rozhodnutia stavebného úradu OÚ Žilina – OVBP konštatuje, že boli splnené všetky zákonné podmienky potrebné pre dodatočné povolenie stavby.

OÚ Žilina – OVBP ďalej na uvedené uvádza, že podľa platného a schváleného územného plánu obce Mojš sa dodatočne povoľovaná stavba nachádza v lokalite **A1 – obytná zóna – bytové a rodinné domy**. Podľa regulatívu funkčného usporiadania a priestorového využitia sa v lokalite A1 môžu nachádzať rodinné domy a **aj samostatne stojace bytové domy**, priechodné, s maximálnou podlažnosťou 4+1. Na základe uvedeného OÚ Žilina – OVBP konštatuje, že dodatočne povoľovaná stavba, resp. zmena stavby rodinného domu na bytový dom, je v súlade s platným a schváleným územným plánom obce Mojš.

V súvislosti s vyššie uvedeným, OÚ Žilina – OVBP uvádza k námietke odvolateľa, ktorou namietal, že dôvodom zmeny stavby bolo iba vybudovanie ďalších bytových jednotiek, že Stavebný zákon **pripúšťa možnosť (v ust. § 68) požiadať o zmenu stavby ešte pred jej dokončením**. Pokiaľ tak stavebník, v tomto prípade stavebníčka, neurobila ešte pred samotným zrealizovaním takýchto podstatných zmien, ako tomu bolo aj v tomto prípade, stavebný úrad takúto nepovolenú zmenu stavby povolí v konaní o dodatočnom povolení stavby podľa príslušných ustanovení § 88a Stavebného zákona. Na základe uvedeného OÚ Žilina – OVBP konštatuje, že stavebníčka využila možnosť zmeniť pôvodne stavebným úradom povolenú stavbu rodinného domu s troma bytovými jednotkami na stavbu bytového domu s deviatimi bytovými jednotkami, pretože Stavebný zákon takúto možnosť, aj s prihliadnutím na platný a schválený územný plán obce Mojš, pripúšťa. Jediné pochybenie, ktorého sa stavebníčka dopustila je to, že o zmenu stavby pred dokončením požiadala až po tom, čo uvedené zmeny pôvodne povolenej stavby už začala realizovať, a preto stavebný úrad obce Mojš nemal inú možnosť, len tieto nepovolené zmeny povoliť v režime dodatočného povolenia zmeny stavby podľa príslušných ustanovení § 88a Stavebného zákona. Na základe uvedeného OÚ Žilina – OVBP vyššie uvedenú námietku odvolateľa zamieta ako nedôvodnú.

Jedným z hlavných dôvodov podaného odvolania bolo to, že realizáciou stavby s 9 bytovými jednotkami, ktorých balkóny sú namierené na pozemok odvolateľa, bude obmedzované súkromie jeho rodiny. Na uvedenú námietku OÚ Žilina – OVBP uvádza, že sa jedná **len o subjektívny pocit odvolateľa ako vlastníka susedných nehnuteľností** (pozemku alebo stavby), že realizáciou stavby s oknami orientovanými smerom na tieto nehnuteľnosti a ich užívaním automaticky dôjde k rušeniu jeho práva na súkromie a k zásahom do pohody pri užívaní nehnuteľnosti ako dôsledok nahliadania cez tieto okná, dodatočne povolovanej stavby. OÚ Žilina – OVBP uvádza, že umiestnením okien a balkónov stavebníčka v prvom rade sleduje cieľ zabezpečiť najmä čo najvhodnejšie a najúčinnnejšie presvetlenie vnútorných priestorov v dodatočne povolovanej stavbe, a nie úmysel do budúca nepretržite obťažovať susedov nahliadaním z okien. Ako už bolo vyššie uvedené, správne orgány konajúce podľa Stavebného zákona posudzujú predložený návrh výlučne z hľadísk ustanovených predpismi stavebného práva. Ani jeden z týchto predpisov neobsahuje ustanovenia, ktoré by taxatívne obmedzovali stavebníka z hľadiska riešenia presvetlenia a vetrania vnútorných priestorov smerom k susedným nehnuteľnostiam (v tomto prípade k stavbe), tzn. že by takúto možnosť riešenia stavebníkovi zakazovali. OÚ Žilina – OVBP na uvedenú námietku odvolateľa ďalej uvádza, že vzdialenosť medzi dodatočne povolovanou stavbou bytového domu a rozostavanou stavbou rodinného domu odvolateľa je 12,50 m, čím má OÚ Žilina – OVBP za preukázané, že takáto vzdialenosť je dostatočná aj v zmysle ust. § 6 ods. 1 Vyhlášky č. 532/2002 Z.z., podľa ktorej *vzájomné odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky urbanistické, architektonické, životného prostredia, hygienické, veterinárne,*

ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadavky na denné osvetlenie a preslnenie a na zachovanie pohody bývania. Odstupy musia umožňovať údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia. Z uvedeného dôvodu OÚ Žilina – OVBP vyššie uvedenú námietku zamieta ako nedôvodnú.

Odvolateľ ďalej v podanom odvolaní uvádza, že informácie o rešpektovaní hraníc pozemkov obsiahnuté v závere str. 5 napadnutého rozhodnutia nezodpovedajú skutočnému stavu veci. Vo vzdialenosti 1,4 m od hranice pozemku odvolateľa je vybudovaný múr – opora k pripravovanému balkónu, ktorý bude na tomto múre umiestnený. Odvolateľ uvádza, že uvedená vzdialenosť nie je v súlade s ust. § 6 ods. 3 vyhlášky č. 532/2002 Z. z., v zmysle ktorého vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov nesmie byť menšia ako 2 m. Z uvedeného vyplýva aj to, že balkónové okná smerujúce na pozemok odvolateľa budú od hranice tohto pozemku priamo vzdialené iba 2,5 m. Informácia obsiahnutá na str. 2 napadnutého rozhodnutia o tom, že stavba je vzdialená od 3 m do 7,16 m od hranice s pozemkami parc.č.: KN – C 124/615 a 124/616 podľa odvolateľa nezodpovedá skutočnosti. Na uvedené námietky odvolateľa OÚ Žilina – OVBP uvádza, že ust. § 6 ods. 3 Vyhlášky č. 532/2002 Z.z. sa vzťahuje **len na posudzovanie odstupových vzdialeností medzi rodinnými domami** a nie medzi rodinným domom a bytovým domom. Uvedené vyplýva priamo z poslednej vety tohto ustanovenia, podľa ktorej **vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov nesmie byť menšia ako 2 m**. OÚ Žilina – OVBP ďalej uvádza, že odvolateľom namietaný múr, ktorý je podľa neho vo vzdialenosti 1,4 m od spoločnej hranice pozemkov, a teda podľa odvolateľa nezodpovedá odstupovým vzdialenostiam, sa v tomto prípade považuje za **vystupujúcu časť stavby, ktorá sa pri vzájomných odstupoch nezohľadňuje**. OÚ Žilina – OVBP v súvislosti s namietaným múrom dáva odvolateľovi do pozornosti ust. § 6 ods. 7 Vyhlášky č. 532/2002 Z.z., podľa ktorého **vzájomné odstupy a vzdialenosti treba merať na najkratších spojniciach medzi vonkajšími povrchmi obvodových stien, ďalej od hraníc pozemkov a okrajov pozemnej komunikácie. Vystupujúca časť stavby sa zohľadňuje, ak vystupuje viac ako 1,50 m od steny**. V tomto prípade daný múr vystupuje od obvodovej steny dodatočne povoloanej stavby **do vzdialenosti 1,35 m**, teda menej ako Vyhláškou 532/2002 Z.z. (ust. § 6 ods. 7) stanovená vzdialenosť 1,5 m. O uvedom svedčí aj výkres č. 3: *1. podzemné podlažie* v predloženej projektovej dokumentácii. Na základe uvedeného OÚ Žilina – OVBP konštatuje, že stavebný úrad obce Mojš správne uviedol odstupové vzdialenosti dodatočne povoloanej stavby od spoločnej hranice pozemkov vo vlastníctve odvolateľa, a preto vyššie uvedené námietky odvolateľa, ktorými spochybňuje uvádzané odstupové vzdialenosti dodatočne povoloanej stavby od spoločnej hranice pozemkov, zamieta ako nepreukázané a neopodstatnené.

Odvolateľ ďalej v podanom odvolaní uvádza, že dodatočné stavebné povolenie bolo vydané aj s poukazom na to, že dotknutý orgán SEVAK, a.s. Žilina vydal k uvedenej stavbe súhlasné stanovisko. Uvedený postup je však odvolateľovi nezrozumiteľný a to najmä z dôvodu, že inžinierske siete stavby sa majú pripojiť na druhú etapu sietí realizovaných na dotknutej ulici, pričom kanalizácia vybudovaná v tejto druhej etape nebola do dnešného dňa skolaudovaná a spoločnosťou SEVAK, a.s. prevzatá. Na uvedenú námietku odvolateľa OÚ Žilina – OVBP uvádza, že v predloženej správnom spise sa nachádza vyjadrenie spoločnosti Severoslovenské vodárne a kanalizácie, a.s. (SEVAK, a.s.) vydané pod č.: O17007110/2017 zo dňa 05.04.2017, podľa ktorého spoločnosť SEVAK, a.s. **súhlasí so zmenou stavby pred dokončením**, pričom požaduje akceptovať vyjadrenie č.: O16370004829/Ega/MHa zo dňa 10.03.2016. Na základe uvedeného OÚ Žilina – OVBP nemá dôvod spochybňovať záväzné stanovisko dotknutého orgánu spoločnosti SEVAK, a.s. a ani namietané pripojenie dodatočne povoloanej stavby na siete a rozvody technickej infraštruktúry v danom území.

Odvolaateľ ďalej v podanom odvolaní uvádza, že dodatočné stavebné povolenie bolo vydané bez ohliadky na mieste samom, iba na podklade informácií predložených stavebníkom. Na uvedenú námietku odvolateľa OÚ Žilina – OVBP uvádza, že ust. § 61 ods. 2 Stavebného zákona pripúšťa možnosť, že **stavebný úrad môže od miestneho zisťovania, prípadne aj od ústneho pojednávania upustiť, ak sú mu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby**. Pokiaľ teda mal stavebný úrad obce Mojš dostatočné vedomosti o pomeroch staveniska, resp. v tomto prípade o pomeroch rozostavanej stavby, nebol povinný uskutočňovať miestne zisťovanie na mieste rozostavanej stavby. V takomto prípade, teda keď stavebný úrad upustí od miestneho zisťovania, je stavebný úrad povinný určiť lehotu, dokedy si účastníci konania môžu uplatniť svoje námietky a pripomienky k povoľovanej stavbe, pričom ich súčasne upozorní, že na neskôr podané námietky a pripomienky sa nebude prihliadať. Túto povinnosť vyplývajúcu stavebnému úradu z ust. § 61 ods. 3 Stavebného zákona si stavebný úrad obce Mojš splnil, keď súčasne v oznámení o začatí konania o dodatočnom povolení zmeny stavby č.: 512/2017/8962 zo dňa 18.08.2017 upozornil účastníkov konania, že svoje námietky a pripomienky k dodatočne povoľovanej zmene stavby si môžu uplatniť najneskôr v lehote 7 dní odo dňa doručenia tohto oznámenia. Na základe uvedeného OÚ Žilina – OVBP vyššie uvedenú námietku odvolateľa zamietá ako nedôvodnú.

Na základe vyššie uvedeného, OÚ Žilina – OVBP ako odvolací orgán odvolanie odvolateľa zamietá v plnom rozsahu.

OÚ Žilina – OVBP na záver tohto rozhodnutia uvádza, že prvostupňový stavebný úrad pri svojom rozhodovaní postupoval v súlade so zásadou zákonnosti, keď postupoval v súlade so zákonmi, inými právnymi predpismi a normami. Stavebný úrad postupoval aj v súlade so zásadou súčinnosti správneho orgánu s účastníkmi konania. Zároveň stavebný úrad účastníkov konania poučil aj o možnosti podať voči vydanému rozhodnutiu odvolanie. Stavebný úrad postupoval aj v súlade so zásadou materiálnej pravdy, keď zistil spoľahlivo stav veci ako aj všetky skutočnosti potrebné pre korektné rozhodnutie v predmetnej veci. Stavebný úrad tak urobil z úradnej povinnosti vyplývajúcej mu jednoznačne zo zákona. Spoľahlivé zistenie stavu veci predpokladá postup, keď si správny orgán v súlade s ust. § 32 ods. 1 Správneho poriadku zaobstará také podklady pre rozhodnutie, ktoré mu umožnia zistiť presne a úplne skutkový stav veci. Stavebný úrad postupoval aj v súlade so zásadou rovnosti účastníkov konania, keď z jeho konania nebola zrejماً účelová ani iná procesná diskriminácia účastníkov konania. Všetci účastníci mali rovnaké procesné práva na podávanie námietok a pripomienok v rámci uskutočneného konania pred prvostupňovým stavebným úradom. Prvostupňový stavebný úrad poskytol všetkým účastníkom konania rovnaké možnosti na obhájenie svojich práv. OÚ Žilina – OVBP uvádza, že stavebný úrad postupoval v intenciách vyššie uvedených zákonov, keď si zaobstaral potrebné podklady pre rozhodnutie vo veci a zistil si presne a úplne skutkový stav a následne vo veci náležite rozhodol.

Podľa ust. § 46 zákona Správneho poriadku rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.

*Podľa ust. § 59 ods. 2 Správneho poriadku ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, **inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.***


OÚ Žilina – OVBP po oboznámení sa s dôvodmi odvolania Richarda Schmidta, bytom Radlinského 296/3, 010 01 Žilina, v odvolacom konaní zastúpený na základe splnomocnenia splnomocnenou zástupkyňou JUDr. Sabínou Hodoňovou, PhD, advokátkou, ADVOKÁTSKA

KANCELÁRIA BEDNÁŘOVÁ & HODOŇOVÁ, so sídlom Mariánske nám. 31, 010 01 Žilina, ako aj preskúmaním odvolaním napadnutého rozhodnutia obce Mojš a jeho porovnaním s platnými zákonmi a všeobecne záväznými predpismi, nezistil také závažné porušenie v jej konaní a rozhodnutí, pre ktoré by bolo odôvodnené preskúmané rozhodnutie zrušiť a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu o odvolaní sa podľa ust. § 59 ods. 4 správneho poriadku nemožno ďalej odvolať. Rozhodnutie je možné preskúmať súdom podľa príslušných ustanovení Správneho súdneho poriadku.




RNDr. Ivana Žureková
vedúca odboru

Účastníkom konania – spoluvlastníkom pozemkov parc.č.: KN – C 124/614 a 124/543 a KN – E 124/85 v kat. území Mojš sa toto rozhodnutie oznamuje verejnou vyhláškou v zmysle ust. § 26 správneho poriadku vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Okresného úradu Žilina, Odboru výstavby a bytovej politiky, so sídlom Vysokoškolákov 8556/33B, 010 08 Žilina, na internetovej stránke Okresného úradu Žilina, Odboru výstavby a bytovej politiky a na úradnej tabuli obce Mojš. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Obec Mojš bezodkladne oznámi skutočnosť o vyvesení a zvesení tohto rozhodnutia Okresnému úradu Žilina, Odboru výstavby a bytovej politiky.

Vyvesené dňa: 04.04.2018

Okresný úrad Žilina
odbor výstavby a bytovej politiky
Vysokoškolákov 8556/33B
010 08 Žilina
Pečiatka a podpis oprávnenej osoby
potvrdzujúcej vyvesenie a zvesenie:

Zvesené dňa:

Rozhodnutie sa doručí:

1. Katarína Tereščíková, Kubínska 667, 029 57 Oravská Lesná, cestou splnomocneného zástupcu: Ľuboš Koleň, Zákamenné 17, 029 52 Zákamenné,
2. Profi-Jakol s.r.o., Nová Bystrica 632, 023 05 Nová Bystrica,
3. Richard Schmidt, Radlinského 296/3, 010 01 Žilina, cestou splnomocnenej zástupkyne: JUDr. Sabína Hodoňová, PhD, advokátka, ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA BEDNÁŘOVÁ & HODOŇOVÁ, Mariánske nám. 31, 010 01 Žilina,
4. PROST, Ing. arch. Daniela Rybáriková, Závodská cesta 4, 010 01 Žilina.

Na vedomie:

5. Obec Mojš, starosta obce, Mojš 147, 010 01 Žilina, spolu s vrátením spisu, (+1 exemplár na vyvesenie).

c/o:

- spis.