

OZNÁMENIE
k postupu stavebných úradov
v konaniach o zmene v spôsobe vykurovania odpojením sa
od centrálného tepelného zdroja

Poznatky z činnosti stavebných úradov preukazujú, že sa čoraz častejšie vyskytujú žiadosti o povolenie stavebných prác v súvislosti s odpojením bytových domov alebo jednotlivých bytov v bytovom dome a nebytových budov od centrálného zdroja vykurovania. V súvislosti s touto problematikou Ministerstvo životného prostredia SR, odbor štátnej stavebnej správy po konzultáciách s Ministerstvom financií SR a Ministerstvom hospodárstva SR k postupu stavebných úradov oznamuje:

Odpájanie bytových domov alebo jednotlivých bytov v bytovom dome a nebytových budov od centrálného zdroja vykurovania a zriaďovanie samostatných zdrojov vykurovania sa považuje za zmenu v užívaní stavby spočívajúcu v zmene spôsobu vykurovania bytového domu alebo bytu oproti pôvodnému technickému riešeniu overenému v stavebnom konaní a povolenému užívať v kolaudačnom konaní. Stavebný úrad preskúma v konaní podľa § 85 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, či je možné uskutočniť takúto zmenu v užívaní stavby. Podľa odseku 2 tohto ustanovenia sa postupuje, ak ide o

- zmenu v užívaní stavby, ktorá je spojená so zmenou stavby,
- zmenu v užívaní stavby, ktorá je spojená so zmenou stavby spočívajúcou v stavebných úpravách podľa § 55 ods. 2 písm. b) stavebného zákona.

Na procesný postup stavebného úradu v konaní o zmene v užívaní stavby, ktorá je spojená so zmenou stavby sa primerane vzťahujú ustanovenia stavebného zákona pre stavebné konanie. Stavebný úrad v súčinnosti s dotknutými orgánmi štátnej správy v konaní preskúma a vyhodnotí v zmysle stavebno-správnych predpisov v rozsahu svojich kompetencií vyplývajúcich zo stavebného zákona a jeho vykonávacích a súvisiacich predpisov a vyjadrení dotknutých orgánov štátnej správy, či je možné uskutočniť navrhovanú zmenu v užívaní stavby z hľadiska ochrany verejných záujmov, najmä z hľadiska ochrany životného prostredia vrátane ochrany ovzdušia, ochrany zdravia ľudí a požiarnej ochrany. Obsah návrhu na povolenie zmeny v užívaní stavby, ktorá je spojená so zmenou stavby upravuje ustanovenie

§ 22 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Všeobecne možno konštatovať, že odpojenie bytových domov alebo jednotlivých bytov v bytovom dome a nebytových budov od centrálného zdroja vykurovania sa technicky dá riešiť a uskutočniť. V jednotlivých prípadoch podľa charakteru zmeny je potrebné, aby stavebný úrad pri rozhodovaní vychádzal z dostatočných odborných podkladov, preto **súčasťou návrhu má byť v týchto prípadoch odborné posúdenie navrhovanej zmeny z hľadiska technického riešenia odpojenia, najmä potreby hydraulického vyregulovania okruhu, kapacity prípojky plynu, vhodnosti navrhovaného technického riešenia a pod.**

Ak je zmena v užívaní stavby spojená so zmenou stavby, vymedzí stavebný úrad okruh účastníkov stavebného konania v súlade s ustanovením § 59 stavebného zákona v každom jednotlivom prípade osobitne so zreteľom na konkrétne okolnosti. Dodávateľ tepla v stavebnom konaní nemá postavenie účastníka konania, je ale odôvodnené, aby

ho stavebný úrad v súlade s ust. § 32 ods.2 zákona č. 71/1967Zb. o správnom konaní na stavebné konanie prizval a získal jeho odborné vyjadrenie na technické riešenie navrhovanej zmeny v užívaní stavby, ako podklad pre rozhodnutie.

Predpokladom pre povolenie zmeny v užívaní bytových domov alebo jednotlivých bytov v bytovom dome spojenej so zmenou stavby je aj naplnenie podmienok podľa § 14 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. V zmysle cit. zákona vlastníci jednotlivých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktorí sú zároveň spoluvlastníkmi spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku, majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a rozhodovať o spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a príľahlom pozemku, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv. Pri hlasovaní sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, inak je rozhodnutie neplatné. Pri hlasovaní za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník jeden hlas, spoluvlastníci bytu a nebytového priestoru v dome majú pri hlasovaní jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v dome.

Z dikcie ustanovenia § 14 cit. zákona vo vzťahu k určeniu okruhu účastníkov stavebného konania podľa § 59 stavebného zákona vyplýva, že jednotliví vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome sú účastníkmi stavebného konania o zmene stavby, ak môžu byť stavebným povolením dotknuté ich práva ako spoluvlastníkov k spoločným častiam bytového domu, spoločným zariadeniam bytového domu, príslušenstvu a príľahlému pozemku.

Povolenie zmeny v užívaní stavby zakladá oprávnenie na uskutočnenie navrhovanej zmeny, vyplývajúce z administratívno-správnych predpisov stavebného práva. Na jeho základe však nevzniká oprávnenie zasahovať do existujúcich zmluvne založených vzťahov. Ak účastníci konania uplatnia v konaní námietky týkajúce sa otázok, vyplývajúcich zo zmluvných vzťahov dodávateľsko-odberateľských alebo občianskoprávných, ktorých riešenie presahuje rozsah právomoci stavebného úradu alebo spolupôsobiacich orgánov štátnej správy v správnom konaní podľa stavebného zákona, o ktorých nedôjde medzi účastníkmi konania k dohode je potrebné postupovať podľa § 137 ods. 2 stavebného zákona a umožniť spoluvlastníkovi chrániť svoje práva na súde podľa § 14 ods. 2 a 3 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Možno tak postupovať len za predpokladu, že súčasne ide o námietky ktoré, keby sa zistilo ich oprávnenie, by znemožnili uskutočniť požadovanú zmenu stavby, alebo by ju umožnili uskutočniť len v podstatne inej miere alebo forme.

Ing. Daniela Styková
riaditeľka odboru
štátnej stavebnej správy

Bratislava, 30.marca 2001

Vypracovali: Ing. arch. Zuzana Kukučová , Mgr. Mária Zászlósová