MINISTERSTVO DOPRAVY, VÝSTAVBY A REGIONÁLNEHO ROZVOJA SLOVENSKEJ REPUBLIKY
ODBOR ŠTÁTNEJ STAVEBNEJ SPRÁVY A ÚZEMNÉHO PLÁNOVANIA
810 05 BRATISLAVA 15, Námestie slobody 6, P.O.Box 100

Krajská prokuratúra Bratislava
Vajnorská 47
812 56 Bratislava

VÁŠ LIST ZN., ZO DŇA	NAŠA ZNAČKA	VYBAVUJE, TEL.	BRATISLAVA
	2011/2930/V-47776 Stupeň dôvernosti : VJ	Ing. Hianiková	19.10.2011

VEC: Oznámenie o vybavení upozornenia prokurátora Krajskej prokuratúry v Bratislave č. Kd 219/11-8 zo dňa 10.08.2011

Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, odbor štátnej stavebnej správy a územného plánovania (ďalej len MDVRR SR), ako bezprostredne nadriadený orgán Krajskému stavebnému úradu v Bratislave, odboru stavebného poriadku a štátneho stavebného dohľadu (ďalej len krajský stavebný úrad), podľa ust. § 29 ods. 3 a 4 zákona č. 153/2001 Z.z. o prokuratúre v znení neskorších predpisov prejednalo upozornenie prokurátora Krajskej prokuratúry v Bratislave (ďalej len krajský prokurátor) č. Kd 219/11-8 zo dňa 10.08.2011. Krajský stavebný úrad sa k upozorneniu prokurátora vyjadril písomne v liste č. A/2011/2093/HLO zo dňa 05.09.2011, v ktorom uviedol, že upozorneniu v zákonnej lehote nevyhovel.

Krajský prokurátor v upozornení namietal porušenie zákona v postupe a v rozhodnutiach krajského stavebného úradu najmä v ust. :

1. § 46 ods. 6 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,
2. § 21 ods. 3, § 22 ods. 1 písm. c) a § 22 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Krajský prokurátor v upozornení namietal porušenie zákona v postupe a rozhodnutí krajského stavebného úradu, ako aj v postupe a rozhodnutí stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Ružinov (ďalej len „stavebný úrad") č. SÚ-10981-11/2008/Šin-34 zo dňa 10.07.2009. Krajský stavebný úrad cit. rozhodnutím v odvolacom konaní podľa § 59 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov potvrdil cit. rozhodnutie stavebného úradu, ktorým bola podľa § 39a a § 66 v spojení s § 85 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov povolená zmena dokončenej stavby „Podkrovný byt – vstavba" na pozemku parc. č. 9651/1 v k.ú. Nivy a prístavba výťahu k bytovému domu na pozemku parc. č. 9652/21 v k.ú. Nivy pre stavebníkov Ing. Martina Bublíka a Ing. Janette Bublíkovú, obaja bytom Romanova 3, 851 01 Bratislava. Rozhodnutie stavebného úradu nadobudlo vo väzbe na rozhodnutie krajského stavebného úradu právoplatnosť dňa 04.12.2009.

Krajský prokurátor po preskúmaní spisového materiálu namietal, že zmluva o vstavbe za účelom vybudovania jednej novej bytovej jednotky a o úprave spoluvlastníckych podielov spojených s vlastníctvom bytov v bytovom dome na Prievozskej 3 v Bratislave (ďalej len „zmluva o vstavbe") mala byť podľa § 21 ods. 1 a ods. 3 a § 22 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z.z.") zapísaná do katastra nehnuteľností. Pri zápise podkrovného bytu a prístavby výťahu k bytovému domu sa podľa prokurátora malo postupovať aj podľa § 46 ods. 6 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností

a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 162/1996 Z.z."), účinného v čase vydania stavebného povolenia.

Podľa krajského prokurátora zo spisového materiálu je nesporné, že stavebný úrad ani krajský stavebný úrad nevyzvali stavebníkov, aby preukázali, že predložili návrh na zápis zmluvy o vstavbe do katastra nehnuteľností; zo zmluvy o vstavbe je zrejmé, že táto zmluva mala obsahovať aj vymedzenie spoluvlastníckeho podielu vlastníkov bytov na pozemku parc. č. 9652/2 – záhrady (za účelom umiestnenia a vybudovania výťahu).

Krajský prokurátor s poukazom na zistené nedostatky v podanom upozornení navrhol prijať nasledovné opatrenia na odstránenie porušenia zákonnosti, cit. :

1. prijať účinné opatrenia na predchádzanie obdobným pochybeniam pri vydávaní stavebných povolení v budúcnosti,
2. prejednať upozornenie prokurátora na najbližšej pracovnej porade a oboznámiť s jeho obsahom zodpovedných zamestnancov krajského stavebného úradu.

K námietke č. 1 a 2 upozornenia prokurátora Krajskej prokuratúry Bratislava :

Podľa § 21 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. vlastníctvo bytov alebo nebytových priestorov v dome môže vzniknúť na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu (ďalej len „zmluva") uzavretej medzi stavebníkmi alebo medzi doterajšími vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome a stavebníkmi. Stavebníkom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba.

Podľa § 21 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. zmluvou sa vymedzia vzájomné práva a povinnosti pri výstavbe medzi stavebníkmi, alebo pri vstavbe alebo nadstavbe bytového domu medzi stavebníkmi a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.

Podľa § 21 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. zmluva a jej zmeny sa zapisujú do katastra nehnuteľností. (pozn. – cit. ustanovenie odkazuje na § 34 a § 46 ods. 5 a ods. 6 zákona č. 162/1995 Z.z.)

Veľkou novelou katastrálneho zákona - zákonom č. 173/2004 Z.z. bolo okrem iných ustanovení zákona č. 162/1995 Z.z. novelizované aj ustanovenie § 46, o.i. tak, že v § 46 sa za odsek 4 vložili nové odseky 5 a 6, ktoré znejú :

„Podľa § 46 ods. 5 zákona č. 162/1995 Z.z. pri zápise údajov o práve k bytom alebo nebytovým priestorom, ktoré vznikli na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu, sa predkladá zmluva o výstavbe spolu s geometrickým plánom a rozhodnutie o určení súpisného čísla, zmluva o vstavbe alebo nadstavbe domu spolu s kolaudačným rozhodnutím; ako vlastník bytu alebo nebytového priestoru sa zapíše osoba uvedená v zmluve.

Podľa § 46 ods. 6 zákona č. 162/1995 Z.z. pri zápise údajov o práve k rozostavanému bytu alebo rozostavanému nebytovému priestoru sa predkladá zmluva o výstavbe domu spolu s geometrickým plánom, zmluva o vstavbe alebo nadstavbe domu ***a znalecký posudok o stupni ich rozostavanosti;*** *ako vlastník sa zapíše osoba uvedená v zmluve."*

Z uvedeného vyplýva, že veľká novela katastrálneho zákona - zákon č. 173/2004 Z.z., priniesla iný princíp zápisu/vkladu zmlúv o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu do katastra nehnuteľností, keď ustanovila, že tieto **zmluvy sú spôsobilé vkladu do katastra nehnuteľností až v určitom stupni realizácie stavby – rozostavanosti stavby.** Zmena princípu bola potrebná z toho dôvodu, že kataster nehnuteľností je predovšetkým evidenciou existujúcich nehnuteľností, t.zn. že do katastra sa môžu zapisovať/zavkladovať iba práva k existujúcim nehnuteľnostiam (pri stavbách, vstavbách resp. nadstavbách, teda až v štádiu, keď stavba, vstavba resp. nadstavba vznikla - teda až v štádiu rozostavanej stavby, vstavby resp. nadstavby).

Vzhľadom na uvedenú zmenu princípu v katastrálnom zákone, orgány štátnej stavebnej správy nie sú oprávnené od stavebníkov v stavebnom konaní požadovať takú zmluvu o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu, ktorá je opatrená odtlačkom úradnej pečiatky príslušného katastrálneho úradu o povolení vkladu do katastra, resp. s pripojeným rozhodnutím o povolení vkladu do katastra nehnuteľností, ani požadovať od stavebníkov dôkaz o tom, že podali návrh na vklad takejto zmluvy do katastra nehnuteľností. Podkladom pre konanie stavebného úradu je zmluva. Stavebníci získajú právo uskutočňovať stavbu - výstavbu, vstavbu alebo nadstavbu domu až na základe právoplatného

stavebného povolenia, tzn., že v čase pred vydaním stavebného povolenia nemôže byť splnená podmienka určitého stupňa rozostavanosti stavby, t.j. ani podmienka na vklad takejto zmluvy do katastra nehnuteľností.

Uvedený právny názor MDVRR SR je v súlade s právnym názorom Ministerstva financií SR, sekcie legislatívnej, odboru zahranično-právneho (JUDr. Jaroslava Zányiová), ako gestora zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

MDVRR SR v súvislosti s povoľovaním nadstavieb bytových domov a preukazovaním „iného práva k stavbe" *(§ 139 ods. 1 stavebného zákona)* v súvislosti s ust. § 21 a § 22 zákona č. 182/1993 Z.z. už v predchádzajúcom období (na základe žiadosti mesta Pezinok zo dňa 16.05.2007) požiadalo listom č. 2007-11/0306-2:530/Hia zo dňa 17.05.2007 Ministerstvo financií SR o metodické usmernenie v tejto veci - fotokópiu stanoviska Ministerstva financií SR k predmetnej problematike, ako gestora zákona č. 182/1993 Z.z., prikladáme v prílohe.

Orgány štátnej stavebnej správy nie sú oprávnené posudzovať obsah zmlúv o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu uzatvorených podľa zákona č. 182/1993 Z.z. medzi stavebníkmi a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.

Záver:

Vzhľadom na vyššie uvedené závery z prejednania upozornenia krajského prokurátora žiadame, aby krajský stavebný úrad prijal nasledovné opatrenie:

1. upozornenie krajského prokurátora v intenciách vyššie uvedeného právneho názoru MDVRR SR a MF SR prerokovať na najbližšej pracovnej porade so zodpovednými pracovníkmi krajského stavebného úradu.

O splnení uvedeného opatrenia je Krajský stavebný úrad v Bratislave povinný informovať Krajskú prokuratúru Bratislava a MDVRR SR.

S pozdravom

Ing. arch. Jelena H u d c o v s k á, PhD.
riaditeľka
odboru štátnej stavebnej správy
a územného plánovania

Príloha : fotokópia stanoviska MF SR č. MF/19461/2007-83 zo dňa 15.06.2007

Na vedomie :

1. Krajský stavebný úrad v Bratislave, odbor stavebného poriadku a štátneho stavebného dohľadu, Lamačská cesta 8, 845 14 Bratislava (spolu s vrátením spisového materiálu)
2. Krajská prokuratúra Bratislava, Vajnorská 47, 812 56 Bratislava, k č. Kd 219/11-8
3. Generálna prokuratúra Slovenskej republiky, Štúrova 2, 812 85 Bratislava