



Č. s. : OU-TN-OVBP2-2023/003747-002

V Trenčíne dňa 5.1.2023

ROZHODNUTIE

o odvolaní
Verejná vyhláška

Toto rozhodnutie sa podľa § 61 ods.4 stavebného zákona v súčinnosti s § 26 správneho poriadku, účastníkom konania, z dôvodu veľkého počtu účastníkov konania, doručuje verejnou vyhláškou a musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli odvolacieho orgánu, rozhodnutie sa zároveň zverejňuje na webovom sídle úradu <https://www.minv.sk/?okresne-urady-klientskecentra&urad=12&odbor=8&sekcia=uradna-tabula#popis>, na centrálnej úradnej elektronickej tabuli a na dočasnej úradnej tabuli správneho orgánu v dotknutej obci: mesto Považská Bystrica.

Dátum vyvesenia:

Dátum zvesenia:

Po uplynutí lehoty 15 dní určenej na vyvesenie žiadame mesto Považská Bystrica, aby bezodkladne oznámila skutočnosť o vyvesení a zvesení verejnej vyhlášky odvolaciemu orgánu.

Okresný úrad Trenčín, odbor výstavby a bytovej politiky, ako príslušný úrad vykonávajúci štátnu stavebnú správu v druhom stupni (ďalej len „odvolací orgán“) podľa čl. I. § 4 ods. 1 písm. b) bod 1 zák. 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 a ust. § 118 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v spojení s § 9 ods. 1 a ods. 14 a 15 zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, preskúmal v súlade s ust. § 59 ods. 1 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) na základe odvolania, ktoré podala spoločnosť DEMI VENTURA, s.r.o., so sídlom 255, 941 08 Rastislavice, IČO:35 918 993 (ďalej len „odvolateľ“), rozhodnutie vydané mestom Považská Bystrica (ďalej len „prvostupňový orgán“) pod spisovým číslom: Odd.SP/4733/2022/57615 dňa 21.09.2022 (ďalej len „prvostupňové rozhodnutie“), ktorým bola povolená zmena dokončenej stavby obytného domu súp. č. 252 „Obnova a zateplenie bytového domu I. Krasku 252/6, Považská Bystrica“ na pozemku parc. č. 5429/16 k. ú. Považská Bystrica a súčasne bolo uložené vlastníčkovi pozemku parc. č. 5129/19 k. ú. Považská Bystrica, v zmysle § 135 stavebného zákona, aby strpel vykonanie prác spojených s obnovou bytového domu I. Krasku 252/6 v Považskej Bystrici a takto

r o z h o d o l :

Na základe preskúmania a výsledkov konania o odvolaní podľa ustanovenia § 59 ods. 3 správneho poriadku odvolací orgán prvostupňové rozhodnutie č. Odd.SP/4733/2022/57615, vydané dňa 21.9.2022 mestom Považská Bystrica (ďalej len „prvostupňové rozhodnutie“)

r u š í

a vec vracia prvostupňovému orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

O d ô v o d n e n i e

Dňa 7.10.2022, v zákonom stanovenej lehote, podal odvolateľ na prvostupňovom orgáne odvolanie proti vyššie uvedenému prvostupňovému rozhodnutiu, ktorým prvostupňový orgán povolil zmenu dokončenej stavby bytového domu súp. č. 252 „Obnova a zateplenie bytového domu I. Krasku 252/6, Považská Bystrica“ na pozemku parc. č. 5429/16 k. ú. Považská Bystrica pre stavebníka, ktorým sú vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu „I. Krasku 252“ zastúpení Okresným stavebným bytovým družstvom Považská Bystrica, SNP 1936, 017 07 Považská Bystrica, IČO:36 016 659 (ďalej len „stavebník“) a súčasne uložil vlastníkovi pozemku parc. č. 5129/19 k. ú. Považská Bystrica, v zmysle § 135 stavebného zákona, aby strpel vykonanie prác spojených s obnovou bytového domu I. Krasku 252/6 v Považskej Bystrici a to v čase odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia do 31.12.2024 v zmysle predloženého plánu organizácie stavby. Odvolateľ, ako vlastník susedného pozemku parc. č. 5129/19 k. ú. Považská Bystrica, v odvolaní namieta voči zamietnutiu jeho námietok vznesených v konaní s poukázaním na ust. § 15 ods.1 stavebného zákona. Poukazuje na Občiansky zákonník, ktorý je podľa neho nadriadený stavebnému zákonu, podľa ktorého v zmysle § 127 ods.3 vlastníci susediacich pozemkov sú povinní umožniť na nevyhnutnú dobu a v nevyhnutnej miere vstup na svoje pozemky, prípadne stavby na nich stojace, pokiaľ to nevyhnutne vyžaduje údržba a obhospodarovanie susediacich pozemkov a stavieb. Podľa odvolateľa sa jedná o obnovu a zateplenie bytového domu, teda nejde o nevyhnutnú údržbu ani obhospodarovanie nehnuteľnosti, ide o zvýšenie komfortu bývania obyvateľom bytového domu súpisné číslo 252. Uvádza, že zateplením bytového domu zatepl'ovací materiál bude zasahovať na dotknutý pozemok parc. č. 5429/19 k. ú. Považská Bystrica, zapísanom na liste vlastníctva č.8954. Podľa odvolateľa nikto nie je oprávnený uvedeným vážnym spôsobom zasahovať do práv vlastníka pozemku za účelom zvýšenia vlastného komfortu. Poukazuje na bod 8 podmienok prvostupňového rozhodnutia, podľa ktorého nariadené opatrenie sa vzťahuje na časť pozemku parc. č. 5429/19 k. ú. Považská Bystrica, ktorá bude slúžiť na stavbu lešenia, skladovanie materiálu, umožnenia vstupu zamestnancov, ktorí budú vykonávať obnovu bytového domu, pričom v uvedenom priestore bude platiť obmedzenie pre vlastníka susednej nehnuteľnosti. Podľa bodu 8 písm. k) prvostupňového rozhodnutia, stavebník je povinný zabezpečiť zdokumentovanie pôvodného stavu dotknutého pozemku parc. č. 5429/19 k. ú. Považská Bystrica pred začatím stavebných prác, pričom podľa odvolateľa absentuje povinnosť pre stavebníka uvedené zdokumentovanie predložiť najmenej 14 dní pred začatím stavebných prác. Odvolateľ navrhuje prvostupňové rozhodnutie zrušiť a vec vrátiť na nové prejednanie a rozhodnutie.

Prvostupňový orgán listom č. Odd.SP/4733/2022/61263 zo dňa 24.10.2022 upovedomil účastníkov konania o podanom odvolaní s možnosťou vyjadriť sa k obsahu odvolania v lehote najneskôr do 15.11.2022.

K odvolaniu sa vyjadrilo Okresné stavebné bytové družstvo, Považská Bystrica (ďalej len „OSBD“), ktoré uviedlo, že podľa neho prvostupňový orgán správne postupoval keď aplikoval § 135 stavebného zákona. Podľa OSBD námietka odvolateľa, že na vstup stavebníka na pozemok vo vlastníctve odvolateľa je nutný súhlas, je bezpredmetná z dôvodu zriadenia vecného bremena aplikáciou § 135 stavebného zákona. Zriadením vecného bremena spočívajúcom aj v práve vstupu na dotknutý pozemok odpadá potreba súhlasu vlastníka pozemku. Námietka k údajnému znehodnoteniu, resp. k zmenšeniu výmeru pozemku parc. č. 5429/19 v dôsledku zateplenia bytového domu je podľa OSBD bezpredmetná. Súčasťou bytového domu a pozemku sú aj okapové chodníky, ktoré sú zakreslené vo výkrese pôdorysu, realizáciou zateplňovacieho systému sa nezasiahne do pozemku vo vlastníctve odvolateľa, t.j. nedôjde k jeho znehodnoteniu resp. zmenšeniu.

Vzhľadom na to, že prvostupňový orgán o odvolaní nerozhodol v zmysle § 57 ods. 1 správneho poriadku, predložil v zmysle § 57 ods. 2 správneho poriadku odvolanie spolu so spisovým materiálom odvolaciemu orgánu.

Zo znenia ust. § 3 ods.4 správneho poriadku vyplýva, že rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci.

Podľa § 32 ods.1 správneho poriadku správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

V zmysle ust. § 46 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.

Odvolací orgán po preskúmaní odvolania, odvolaním napadnutého rozhodnutia a s tým súvisiaceho spisového materiálu v celom rozsahu zistil nasledovné:

Žiadosť o stavebné povolenie na obnovu a zateplenie bytového domu podal stavebník na prvostupňovom orgáne dňa 17.5.2022. Administratívny spis obsahuje projektovú dokumentáciu vypracovanú spoločnosťou ARCHKONSTRUKT ING, s.r.o., Braneckého 179/14, 911 01 Trenčín, Ing. Martin Filina, autorizovaný stavebný inžinier, ktorá nie je overená stavebným úradom, zmluvu o výkone správy Okresným stavebným bytovým družstvom zo dňa 17.12.2019, vyjadrenia a stanoviská dotknutých orgánov. Súčasťou podkladov je doklad o zaplatení správneho poplatku a zápisnica o vykonaní písomného hlasovania v bytovom dome I. Krasku s.č. 252/6 Považská Bystrica vo veci súhlasu použitia úveru na obnovu a rekonštrukciu bytového domu. Vlastnícke právo k bytom s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve je preukázaný výpisom z listu vlastníctva č.6861, spoluvlastnícke právo k pozemku parc. č. 5429/16, na ktorom sa nachádza stavba bytového domu, je preukázané výpisom z listu vlastníctva č. 10597.

Odvolací orgán poukazuje na to, že administratívny spis neobsahuje súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vo veci povoľovanej obnovy a zateplenia bytového domu v zmysle § 14b zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z.z.“).

Podľa projektovej dokumentácie obnova bytového domu pozostáva, okrem zateplenia bytového domu, z realizácie nových prefabrikovaných loggií, zateplenia stropov medzi vykurovaným a nevykurovaným priestorom, zateplenia plochej strechy, realizácie bleskozvodu, výmeny stupačkových rozvodov NN, výmenu rozvodov ZTI a plynu.

V zmysle § 58 ods.1 a ods.2 stavebného zákona žiadosť o stavebné povolenie spolu s dokladmi a predpísanou dokumentáciou vypracovanou oprávnenou osobou podáva stavebník na stavebnom úrade. Stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku (stavby), alebo že má k pozemku (stavbe) iné právo podľa § 139 ods.1 stavebného zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu (stavebnú úpravu).

Vlastníci bytov sú súčasne podieloví spoluvlastníci priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve.

V zmysle § 2 ods.4 a 5 zákona č. 182/1993 Z. z., spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočikarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Prvostupňový orgán listom č. Odd.SP/4733/2022/50705 zo dňa 7.7.2022 oznámil začatie stavebného konania o povolení zmeny časti dokončenej stavby s upustením od ústneho pojednávania podľa § 61 ods.2 stavebného zákona, s možnosťou pre účastníkov konania uplatniť si svoje námietky a pripomienky v stanovenej lehote 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia. V rovnakej lehote mohli oznámiť svoje stanovisko dotknuté orgány, inak sa má za to, že so stavbou z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasia.

Oznámenie bolo v zmysle § 26 správneho poriadku doručované verejnou vyhláškou. Administratívny spis neobsahuje doklady preukazujúce doručenie uvedeného oznámenia dotknutým orgánom.

Námietky v konaní si uplatnil odvolateľ s tým, že ako vlastník susedného dotknutého pozemku nebol vopred oslovený vo veci súhlasu vstupu a využívania pozemku parc. č. 5429/19 k. ú. Považská Bystrica pre účely povoľovaných stavebných prác, nesúhlasí so stavebným konaním z dôvodu, že stavebné práce nie je možné vykonať bez využitia susedného pozemku, ktorý by bol podľa jeho vyjadrenia znehodnotený.

Administratívny spis obsahuje kópiu žiadosti advokátskej kancelárii SZARSZOI zastupujúcej stavebnú spoločnosť BAUGROUP s.r.o. adresovanú odvolateľovi, o predloženie návrhu zmluvných podmienok na prenájom časti pozemku parc. č. C-KN 5429/19 k. ú. Považská Bystrica, zo dňa 26.7.2022.

Dňa 21.9.2022 vydal prvostupňový orgán prvostupňové rozhodnutie, ktorým povolil zmenu dokončenej stavby obytného domu súp. č. 252 „Obnova a zateplenie bytového domu I. Krasku 252/6, Považská Bystrica“ s popisom zmeny stavby a podmienkami uskutočnenia zmeny stavby. Súčasťou prvostupňového rozhodnutia je uloženie opatrenia vlastníkovi susedného

pozemku parc. č. 5429/19 k. ú. Považská Bystrica, aby strpel vykonanie prác spojených s obnovou bytového domu I. Krasku 252/6 v Považskej Bystrici v čase odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia do 31.12.2024 v zmysle predloženého plánu organizácie stavby. Prvostupňový orgán súčasne s povolením zmeny dokončenej stavby uložil v zmysle § 135 stavebného zákona vlastníkovi susedného pozemku opatrenie, aby strpel vykonanie prác spojených s obnovou bytového domu, odvolací orgán predpokladá, že vlastník susedného pozemku mal strpieť stavebné práce zo svojho pozemku a umožniť vstup stavebníkovi na svoj pozemok.

Odvolací orgán poukazuje na to, že prvostupňový orgán uložil opatrenie vlastníkovi susedného pozemku bez toho, aby o uloženie opatrenia stavebník požiadal a uloženie opatrenia riadne prerokoval v konaní.

V súvislosti s odvolacími dôvodmi odvolateľa odvolací orgán uvádza nasledujúce.

V zmysle § 135 stavebného zákona je možné na základe žiadosti stavebníka, uložiť vlastníkom susedného pozemku, aby trpeli vykonanie prác zo svojich pozemkov alebo stavieb a súčasne umožnili vstup na svoje pozemky a stavby. Ten, v prospech ktorého stavebný úrad uložil opatrenie, je povinný dbať, aby čo najmenej rušil užívanie susedných pozemkov alebo stavieb a aby vykonanými prácami nevznikli škody, ktorými možno zabrániť, po skončení je povinný uviesť susedný pozemok, alebo stavbu do pôvodného stavu.

Podľa projektovej dokumentácie, zateplenie bytového domu bude v mieste pôvodného okapového chodníka, t.j. zateplenie nebude zasahovať na susedný pozemok.

Na základe vyššie uvedených skutočností, odvolací orgán rozhodol o odvolaní tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Prvostupňový orgán v novom prejedaní veci vyzve stavebníka na doplnenie podkladov rozhodnutia o chýbajúce doklady, súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov so zmenou stavby bytového domu.

Odvolací orgán poukazuje na to, že konanie o nariadení opatrenia na susednom pozemku sa začína na žiadosť stavebníka, pričom v konaní prvostupňový orgán prerokuje konkrétne podmienky vstupu na susedný pozemok a vykonanie stavebných prác zo susedného pozemku. V konaní, po doplnení podkladov, dá možnosť účastníkom konania oboznámiť sa s nimi a uplatniť si námietky a pripomienky.

V novom prejednaní veci a rozhodnutí sa prvostupňový orgán vyvaruje chýb vytknutých odvolacím orgánom v tomto rozhodnutí o odvolaní.

Spisový materiál sa zasiela späť prvostupňovému orgánu po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia. Právoplatnosť tohto rozhodnutia potvrdí odvolací orgán.

P o u č e n i e

Proti tomuto rozhodnutiu nie je možné podľa § 59 ods. 4 správneho poriadku podať odvolanie. Právoplatné rozhodnutie o odvolaní ktorým sa vec vracia na nové prejednanie a rozhodnutie nemožno preskúmať súdom, považuje sa za procesné rozhodnutie.

Ing. Milan Petřík

vedúci odboru
výstavby a bytovej politiky

Doručí sa účastníkom konania :

1. Verejnou vyhláškou

Na vedomie:

2. DEMI VENTURA, s.r.o., so sídlom 255, 941 08 Rastislavice, IČO:35 918 993
3. Okresné stavebné bytové družstvo Považská Bystrica, SNP 1936, 017 07 Považská Bystrica, IČO:36 016 659
4. Mesto Považská Bystrica, spolu so spisom po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia