

**OKRESNÝ ÚRAD TRNAVA**  
ODBOR VÝSTAVBY A BYTOVEJ POLITIKY  
Oddelenie štátnej stavebnej správy  
Kollárova 8, 917 02 Trnava

---

Číslo spisu

OU-TT-OVBP2-2021/012082-002

Trnava

04. 05. 2021



## Rozhodnutie

o odvolaní

Verejná vyhláška

### Popis konania / Účastníci konania

Konanie o odvolaní PharmNova, s.r.o., so sídlom Andreja Žarnova 5265/9, 917 01 Trnava, IČO: 47 572 892, v zast. konateľom, PharmDr. Máriou Rubintovou, zo dňa 12.03.2021, voči rozhodnutiu stavebného úradu mesta Trnava, č. OSaŽP/481-7467/2021/Šm zo dňa 05.02.2021, ktorým bola povolená zmena v užívaní časti stavby „Polyfunkčný obytný komplex Žarnov“ – Bytová budova s priestormi pre obchod a služby, súp. č. 9601, na Ulici Andreja Žarnova 16, Trnava, na pozemku parc. č. 7171/6, 7171/7, 7137/17 v kat. úz. Trnava, č. 864790, v rozsahu zlúčenia nebytového priestoru č. 6, č. 7, č. 8 – obchod, služby, administratíva, na nebytový priestor – prevádzkareň poskytujúca lekárenskú starostlivosť „Lekáreň“, pre navrhovateľa TONYtrans, s.r.o., Dohnányho 2, 917 02 Trnava, IČO 36 279 919.

Doručí sa účastníkom konania verejnou vyhláškou – vyvesením na úradnej tabuli OU Trnava, Kollárova 8, Trnava a zároveň zverejnením na webovej stránke OU Trnava

### Výrok

Okresný úrad Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej iba OU Trnava - OVBP2), ako orgán štátnej správy príslušný podľa ust. § 1 zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie, ust. § 9 zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov a podľa ust. § 118 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, v spojení s ust. § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, v konaní o odvolaní PharmNova, s.r.o., so sídlom Andreja Žarnova 5265/9, 917 01 Trnava, IČO: 47 572 892, v zast. konateľom, PharmDr. Máriou Rubintovou, zo dňa 12.03.2021, voči rozhodnutiu stavebného úradu mesta Trnava, č. OSaŽP/481-7467/2021/Šm zo dňa 05.02.2021, ktorým bola povolená zmena v užívaní časti stavby „Polyfunkčný obytný komplex Žarnov“ – Bytová budova s priestormi pre obchod a služby, súp. č. 9601, na Ulici Andreja Žarnova 16, Trnava, na pozemku parc. č. 7171/6, 7171/7, 7137/17 v kat. úz. Trnava, č. 864790, v rozsahu zlúčenia nebytového priestoru č. 6, č. 7, č. 8 – obchod, služby, administratíva, na nebytový priestor – prevádzkareň poskytujúca lekárenskú starostlivosť „Lekáreň“, pre navrhovateľa TONYtrans, s.r.o., Dohnányho 2, 917 02 Trnava, IČO 36 279 919,

r o z h o d l t a k t o:

OU Trnava - OVBP podľa ust. § 59 ods. 2 správneho poriadku odvolanie PharmNova, s.r.o., so sídlom Andreja Žarnova 5265/9, 917 01 Trnava, IČO: 47 572 892, v zast. konateľom, PharmDr. Máriou Rubintovou, zo dňa 12.03.2021 zamietá a rozhodnutie stavebného úradu mesta Trnava, č. OSaŽP/481-7467/2021/Šm zo dňa 05.02.2021, potvrdzuje.

## Odôvodnenie

Napadnutým rozhodnutím č. OŠaŽP/481-7467/2021/Šm zo dňa 05.02.2021 stavebný úrad, mesto Trnava, podľa ust. § 85 ods. 1 stavebného zákona, ust. § 23 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a podľa ust. § 46 správneho poriadku, povolil zmenu v užívaní časti stavby „Polyfunkčný obytný komplex Žarnov“ – Bytová budova s priestormi pre obchod a služby, súp. č. 9601, na Ulici Andreja Žarnova 16, Trnava, na pozemku parc. č. 7171/6, 7171/7, 7137/17 v kat. úz. Trnava, č. 864790, v rozsahu zlúčenia nebytového priestoru č. 6, č. 7, č. 8 – obchod, služby, administratíva, na nebytový priestor – prevádzkareň poskytujúca lekárenskú starostlivosť „Lekáreň“, pre navrhovateľa TONYtrans, s.r.o., Dohnányho 2, 917 02 Trnava, IČO 36 279 919.

Proti preskúmanému rozhodnutiu sa dňa 12.03.2021 odvolal účastník konania, PharmNova, s.r.o., so sídlom Andreja Žarnova 5265/9, 917 01 Trnava, IČO: 47 572 892, v zast. konateľom, PharmDr. Máriou Rubintovou, ktorá vo svojom odvolaní uvádza nasledovné:

„Napadnutým rozhodnutím mesto Trnava, ako príslušný stavebný úrad, povolil navrhovateľovi spoločnosti TONYtrans, s.r.o., so sídlom ul. Dohnányho 2, 917 02 Trnava (ďalej aj ako „navrhovateľ“), zmenu v užívaní časti stavby „Polyfunkčný obytný komplex Žarnov“ - Bytová budova s priestormi pre obchod a služby s. č. 9601, v rozsahu zlúčenia nebytového priestoru č. 6, č. 7, č. 8, na nebytový priestor - prevádzkareň poskytujúca lekárenskú starostlivosť: „Lekáreň“.

Dôvody nášho odvolania sú nasledovné:

1. Spoločnosť TONYtrans, s.r.o, ako navrhovateľ, požiadala stavebný úrad o zmenu užívania zlúčených nebytových priestorov č. 6, č. 7 a č. 8 v Polyfunkčnom obytnom komplexe Žarnov, s. č. 9601, na zdravotnícke zariadenie „Lekáreň Dr. MAX“, pričom nad rámec tohto návrhu stavebný úrad rozhodol, že predmetné zlúčené nebytové priestory sa budú môcť užívať ako prevádzka poskytujúca lekárenskú starostlivosť „Lekáreň“, teda nie iba ako navrhovaná „Lekáreň Dr. MAX“.

2. Pretože nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov „Polyfunkčného obytného komplexu Žarnov“, s. č. 9601, nedala v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v platnom znení, navrhovateľovi súhlas so zmenou v užívaní predmetných nebytových priestorov na zdravotnícke zariadenie „Lekáreň Dr. MAX“, ale naopak, ako vyplýva z podaných námietok zo dňa 14.01.2021, nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov vyslovila nesúhlas s navrhovanou zmenou užívania predmetných nebytových priestorov, bol stavebný úrad povinný toto stanovisko vlastníkov bytov a nebytových priestorov, rešpektovať.

3. Stavebný úrad, ako vyplýva z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia, vyhovel časti nami podaných námietok zo dňa 15.01.2021 a vyzval navrhovateľa, aby doložil splnomocnenie v zmysle pripomienok spoločnosti PharmNova, s.r.o. Ako vyplýva zo splnomocnenia, ktoré spoločnosť TONYtrans, s.r.o. dodatočne predložila stavebnému úradu, aj keď v tomto splnomocnení boli odstránené takmer všetky vytknuté nedostatky, toto splnomocnenie bolo nepochybne antidatované, t.j. dátum na uvedenom splnomocnení nezodpovedal dátumu, kedy bolo navrhovateľom skutočne vystavené a podpísané. Takýmto antidatovaným splnomocnením sa navrhovateľ snažil, v rozpore so zákonom, prekryť všetky úkony pani Anny Valkovej, ktoré táto bez riadneho splnomocnenia, za neho v tejto veci vykonala od 18.11.2020 do skutočného dátumu vydania predmetného splnomocnenia, čo bolo niekedy po nami podaných námietkach zo dňa 15.01.2021.

Podľa § 17 ods. 3 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, v platnom znení, sa vyžaduje písomná forma plnomocenstva, alebo plnomocnenstvo musí byť vyhlásené do notárskej zápisnice. Z uvedeného je nepochybné, že v danom prípade mohla pani Valková za navrhovateľa konať až po riadnom vystavení splnomocnenia navrhovateľom, čo v danom prípade bolo niekedy po 15.01.2021, kedy mala na stavebný úrad, k číslu predmetného konania, podať s aktuálnym dátumom, nový návrh na zmenu v užívaní nebytových priestorov, patriacich navrhovateľovi.

Ako vyplýva z ustanovenia § 55 odsek 1 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, v platnom znení, včas podané odvolanie má odkladný účinok. Tento odkladný účinok by bolo možné vylúčiť v zmysle ustanovenia § 55 odsek 2 citovaného zákona, ak by to vyžadoval naliehavý všeobecný záujem alebo ak by hrozilo nebezpečenstvo, že odkladom výkonu rozhodnutia utrpí účastník konania alebo niekto iný nenahraditeľnú ujmu; naliehavosť treba riadne odôvodniť. Ako vyplýva z odvolaním napadnutého rozhodnutia stavebného úradu, stavebný úrad odkladný účinok v dôsledku podaného odvolania, nevyhlásil. Napriek tomu však navrhovateľ TONYtrans, s.r.o. umožnil spoločnosti Dr. Max 134 s.r.o., bez právoplatného rozhodnutia stavebného úradu o zmene účelu užívania nebytových priestorov, tieto nebytové priestory od 26.02.2021 užívať na prevádzkovanie lekárne, a to dokonca bez platnej nájomnej zmluvy. Ku dňu uzavretia nájomnej zmluvy, t.j. k 07.10.2020, totiž neboli nebytové priestory navrhovateľa stavebne určené na prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia - lekárne, avšak tento na uvedený účel spoločnosti Dr. Max 134 s.r.o., tieto priestory prenajal, čo sme zistili z nájomnej zmluvy, ktorú nám na vyžiadanie poskytol stavebný úrad.

Ako sme uviedli už v podaných námietkach zo dňa 15.01.2021, v zmysle platnej judikatúry, dohodnutie takého účelu nájmu, ktorý je v rozpore s úradným účelom užívania nebytového priestoru, má za následok neplatnosť celej zmluvy o nájme nebytového priestoru.

Vzhľadom k vyššie uvedeným skutočnostiam navrhujeme, aby odvolací orgán po preskúmaní nami odvolaním napadnutého rozhodnutia mesta Trnava č. OSaŽP/481-7467/2021/Šm zo dňa 05.02.2021, v zmysle ustanovenia § 59 odsek 3 zák. č. 71/1967 Zb., v platnom znení, toto rozhodnutie zrušil a vec vrátil správne orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie.

Stavebný úrad listom č. OSaŽP/481-15395/2021/Šm zo dňa 15.03.2021, upovedomil účastníkov konania v zmysle ust. § 56 správneho poriadku o tom, že proti uvedenému rozhodnutiu bolo v zákone stanovenej lehote podané odvolanie a vyzval ich na prípadné vyjadrenie sa k obsahu odvolania do 10 dní odo dňa doručenia tohto upovedomenia.

K obsahu odvolania sa nevyjadril žiaden z účastníkov konania.

Stavebný úrad, mesto Trnava, o podanom odvolaní nerozhodol, ale v súlade s ust. § 57 ods. 2 správneho poriadku, ho dňa 27.04.2021, spolu so spisovým materiálom, predložil na OU Trnava – OVBP2.

OU Trnava - OVBP2, ako odvolací orgán, podľa ust. § 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmal napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu, ako aj spisový materiál týkajúci sa veci a zistil, že rozhodnutie stavebného úradu mesta Trnava, č. OSaŽP/481-7467/2021/Šm zo dňa 05.02.2021, je vydané v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona, jemu súvisiacimi predpismi ako i s ustanoveniami správneho poriadku.

Podľa ust. § 3 ods. 1, 5 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. Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci.

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. § 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.

Stavebný úrad, mesto Trnava, postupoval v konaní v súlade s uvedenými ustanoveniami.

OU Trnava – OVBP2 k veci uvádza nasledovné:

Podľa ust. § 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.

Navrhovateľ, TONYTRANS, s.r.o., Dohnányho 2, 917 02 Trnava, IČO: 36279919, podal dňa 07.12.2020 na stavebný úrad, mesto Trnava, žiadosť o povolenie zmeny v užívaní stavby „Polyfunkčný obytný komplex Žarnov“, Ul. Žarnova 16/9601, parc. č. 7171/6,7, 7137/17, kat. úz. Trnava, ktorej dotknutá časť sa podľa kolaudačného rozhodnutia vydaného dňa 04.08.2020 pod č. OSaŽP/35971-88489/2020/Šm je užívaná ako nebytový priestor – obchod, služby, administratíva, pričom požadovaná zmena spôsobu užívania spočíva v zmene na „Lekáreň Dr. Max“.

Podľa projektovej dokumentácie predmetnej stavby vypracovanej odborne spôsobilou osobou, autorizovaným architektom, Ing. arch. Richardom Neufeldom, ktorá je súčasťou predloženého spisového materiálu, do existujúcich nosných konštrukcií stropov, prekladov, prievlakov, stĺpov a stien sa nebude zasahovať. Nové priečky sú navrhnuté ako sadrokartónové hr. 100 mm.

Do vonkajšieho vzhľadu budovy sa nebude zasahovať.

Na základe predloženej žiadosti, stavebný úrad, mesto Trnava, listom č. OSaŽP/39546-121870/2020/ŠM zo dňa 17.12.2020, oznámil známym účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie predmetného konania, pričom

nakoľko návrh poskytoval dostatočné podklady na posúdenie, stavebný úrad upustil od ústneho pojednávania. Účastníci konania, ako aj dotknuté orgány, si mohli uplatniť svoje námietky a pripomienky k návrhu najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa doručenia uvedeného oznámenia.

Po uplatnení námietok účastníkmi konania a preskúmaní predmetného návrhu, stavebný úrad, mesto Trnava, vydal preskúmané rozhodnutie č. OSaŽP/481-7467/2021/Šm zo dňa 05.02.2021.

Podľa ust. § 11 ods. 5 písm. a) stavebného zákona, územný plán obce ustanovuje najmä zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia obce v nadväznosti na okolité územie.

OU Trnava - OVBP2 preskúmal súlad stavby predmetnej stavby s územnoplánovacou dokumentáciou mesta Trnava a zistil, že navrhovaná zmena v užívaní časti stavby „Polyfunkčný obytný komplex Žarnov“ – Bytová budova s priestormi pre obchod a služby, súp. č. 9601, na Ulici Andreja Žarnova 16, Trnava, na pozemku parc. č. 7171/6, 7171/7, 7137/17 v kat. úz. Trnava, č. 864790, v rozsahu zlúčenia nebytového priestoru č. 6, č. 7, č. 8 – obchod, služby, administratíva, na nebytový priestor – prevádzkareň poskytujúca lekárenskú starostlivosť „Lekáreň“, je s ňou v súlade.

K námietkam odvolateľa odvolací orgán uvádza nasledovné:

1. V preskúmanom konaní stavebný úrad rozhodoval o zmene účelu časti predmetnej stavby. Z predloženej žiadosti je jednoznačne zrejmé, že predmetná časť stavby sa bude užívať ako lekáreň, teda prevádzka poskytujúca lekárenskú starostlivosť.

O uvedení priestorov do prevádzky rozhoduje Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Trnave, Limbová 6, P.O.BOX 1, 917 09 Trnava, v samostatnom konaní.

2. K námietke, že nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov predmetnej stavby nedala navrhovateľovi v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej iba „zákon č. 182/1993 Z. z.“) v platnom znení, súhlas s predmetnou zmenou v užívaní časti stavby odvolací orgán uvádza, že uvádzaný zákon č. 182/1993 Z. z., ani stavebný zákon, nepodmieňujú zmenu v užívaní časti stavby (bytu alebo nebytového priestoru), ktorá je vo výlučnom vlastníctve navrhovateľa, súhlasom spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov, alebo súhlasom väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, nakoľko sa nemení účel užívania spoločných priestorov predmetnej stavby a ani zmenou v spôsobe užívania nedochádza k stavebným úpravám na spoločných častiach a zariadeniach predmetnej stavby a nemení sa vzhľad domu.

3. V predloženom spisovom materiáli, týkajúcom sa veci, sa nachádza splnomocnenie zo dňa 18.11.2020, ktorým navrhovateľ splnomocňuje pani Annu Valkovú, bytom Botanická 3, Trnava, na vybavenie predmetnej žiadosti o zmenu účelu časti stavby, ktorá v zastúpení navrhovateľa uvedenú žiadosť stavebnému úradu predložila dňa 07.12.2020.

Podľa ust. § 17 ods. 1 správneho poriadku účastníci konania, ich zákonní zástupcovia a opatrovníci sa môžu dať zastupovať advokátom alebo iným zástupcom, ktorého si zvolia.

Podľa ust. § 17 ods. 2 správneho poriadku právnická osoba koná prostredníctvom svojich orgánov alebo prostredníctvom svojho zástupcu.

Podľa ust. § 17 ods. 3 správneho poriadku splnomocnenie na zastupovanie treba preukázať písomným plnomocenstvom alebo plnomocenstvom vyhláseným do zápisnice. Správny orgán môže v nepochybných prípadoch od preukazu plnomocenstvom upustiť.

Z uvedených ustanovení je zrejmé, že v správnom konaní sa notársky overené splnomocnenie nevyžaduje.

Predložené splnomocnenie je vyhotovené dňa 18.11.2020, čiže pred predložením predmetnej žiadosti stavebnému úradu, nie je v kompetencii stavebného úradu toto splnomocnenie spochybňovať.

4. Nakoľko predmetnú žiadosť o zmenu účelu časti stavby predložil navrhovateľ ako vlastník predmetných nebytových priestorov, napádaná nájomná zmluva medzi navrhovateľom a spoločnosťou Dr. Max 134, s.r.o. nie je podkladom k preskúmanému konaniu a odvolací orgán nie je oprávnený sa k uvedenej zmluve vyjadrovať.

OU Trnava – OVBP2 nenašiel také dôvody, pre ktoré by mal predmetné rozhodnutie zmeniť alebo zrušiť.

Na základe vyššie uvedeného OU Trnava – OVBP2 rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

### **Poučenie**

Proti tomuto rozhodnutiu sa podľa ust. § 59 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov nemožno ďalej odvolať. Rozhodnutie je možné preskúmať súdom.

Toto rozhodnutie má v súlade s ust. § 26 správneho poriadku povahu verejnej vyhlášky. Musí byť vyvesené 15 dní na úradnej tabuli a zároveň bude zverejnené na webovej stránke OU Trnava.

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

Podpis a pečiatka

Ing. Ľubomír Antal  
vedúci odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 00151866 Sufix: 10006

#### Doručuje sa

Mesto Trnava, Hlavná 1, 917 01 Trnava, Slovenská republika

#### Na vedomie

TONYtrans, s.r.o., Dohnányho 2, 917 02 Trnava 2

Anna Valková, Ulica Botanická 5643/3, 917 08 Trnava 8

PharmNova, s.r.o., Andreja Žarnova 5265/9, 917 02 Trnava 2

# Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

## Údaje elektronického úradného dokumentu

Názov: [Rozhodnutie potvrdené - PharmNova s.r.o, Trnava - odvolanie, TONYtrans Trnava, v zast. Valková Anna, Trnava - stavebník " Polyfunkčný obytný komplex Žarnov" - bytová budova s priestormi pre obchod a služby, s.č. 9601]  
Identifikátor: OU-TT-OVBP2-2021/012082-0040501/2021

## Autorizácia elektronického úradného dokumentu

Dokument autorizoval: Lubomir Antal  
Oprávnenie: Veduci odboru okresneho uradu  
Zastupovaná osoba: Okresny urad Trnava  
Spôsob autorizácie: Kvalifikovaný mandátny certifikát  
Dátum a čas autorizácie: 05.05.2021 06:24:51  
Dátum a čas vystavenia časovej pečiatky: 05.05.2021 06:25:27  
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:  
OU-TT-OVBP2-2021/012082-0040501/2021

## Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotovil: Bokorová Veronika, Ing.  
Funkcia alebo pracovné zaradenie: odborný radca  
Označenie orgánu: Okresný úrad Trnava  
IČO: 00151866  
Dátum vytvorenia doložky: 05.05.2021  
Podpis a pečiatka: