



OU-TT-00P2-2020/019165
2020

Trnava 21. 04.

ROZHODNUTIE

(Verejná vyhláška)

Okresný úrad Trnava, odbor opravných prostriedkov, referát cestnej dopravy a pozemných komunikácií ako príslušný správny orgán podľa § 4 ods. 2 písm. b) a § 4 ods. 4 zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o správnom konaní“) ako príslušný orgán podľa § 24 ods. 6 zákona č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 153/2001 Z. z.“) preskúmal protest prokurátora Okresnej prokuratúry Dunajská Streda č. Pd 105/19/2201-12 zo dňa 20. 02. 2020 podaný proti rozhodnutiu Okresného úradu Dunajská Streda, odboru cestnej dopravy a pozemných komunikácií č. OU-DS-OCDPK-2019/009432 zo dňa 17. 05. 2019 vydaného podľa § 3 ods. 1 písm. c) a ods. 5 písm. c) zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov ktorým sa v odvolacom konaní rozhodlo o prvostupňovom rozhodnutí špeciálneho stavebného úradu obce Báč č. 216/2017 - stav.- 003/VV zo dňa 18. 10. 2018, ktorým bolo podľa § 66 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) stavebníkovi - spoločnosti REMEDIES s. r. o, Kupeckého 3, 821 08 Bratislava v zastúpení IK – Ing. Peter Hanesz –PROINVEST, Alžbetínske námestie č. 328, 929 01 Dunajská Streda vydané stavebné povolenie pre stavbu: „SO 04 Komunikácie a chodníky“ v rámci stavby „Obytná zóna Báč – Godmáň III.“ na pozemkoch parc. č. 321, 322/122, 322/225, 322/226, 322/429, 322/308, 322/330, 322/272, 322/270, 322/352, 322/415, 322/350 v katastrálnom území Báč, obce Báč a na pozemkoch parc. č. 502/70 a 502/92 v katastrálnom území Kyselica, obce Kyselica a rozhodol

takto:

Okresný úrad Trnava, odbor opravných prostriedkov, referát cestnej dopravy a pozemných komunikácií v súlade s § 24 ods. 7 zákona č. 153/2001 Z. z. protestu prokurátora proti rozhodnutiu Okresného úradu Dunajská Streda, odboru cestnej dopravy a pozemných komunikácií vydanému pod č. komunikácií č. OU-DS-OCDPK-2019/009432 dňa 17. 05. 2019 právoplatného dňa 06. 06. 2019

vyhovuje

a protestom napadnuté rozhodnutie Okresného úradu Dunajská Streda, odboru cestnej dopravy a pozemných komunikácií č. OU-DS-OCDPK-2019/009432 zo dňa 17. 05. 2019

ruší.

Odôvodnenie

Obec Báč ako špeciálny stavebný úrad vydal dňa 18. 10. 2018 stavebné povolenie č. 216/2017 - stav.- 003/VV, ktorým bolo podľa § 66 stavebného zákona spoločnosti REMEDIES s. r. o, Kupeckého 3, 821 08 Bratislava v zastúpení IK – Ing. Peter Hanesz – PROINVEST, Alžbetínske námestie č. 328, 929 01 Dunajská Streda vydané stavebné povolenie pre stavbu: „SO 04 Komunikácie a chodníky“ v rámci stavby „Obytná zóna Báč – „Godmáň III.“ na pozemkoch parc. č. 321, 322/122, 322/225, 322/226, 322/429, 322/308, 322/330, 322/272, 322/270, 322/352, 322/415, 322/350 v katastrálnom území Báč, obce Báč a na pozemkov parc. č. 502/70 a 502/92 v katastrálnom území Kyselica, obce Kyselica. Proti tomuto rozhodnutiu bolo účastníkmi konania podané odvolanie. Prvostupňové rozhodnutie špeciálneho stavebného úradu obce Báč bolo potvrdené rozhodnutím odvolacieho orgánu a to Okresným úradom Dunajská Streda, odborom cestnej dopravy a pozemných komunikácií vydaným pod č. OU-DS-OCDPK-2019/009432 dňa 17. 05. 2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 06. 06. 2019.

Proti tomuto rozhodnutiu podal prokurátor Okresnej prokuratúry Dunajská Streda protest prokurátora č. Pd 105/19/2201-12 zo dňa 20. 02. 2020, v ktorom konštatuje porušenie zákona § 3 ods. 1, ods. 5, § 32 ods. 1, § 34 ods. 5, § 46 a § 59 ods. 1 zákona o správnom konaní a § 58 ods. 2 a § 139 ods. 1 stavebného zákona, § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 369/1990 Zb.“) a § 9 ods. 2 písm. g) a § 9c ods. 1 a ods. 3 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 138/1991 Zb.“) ako aj § 47a ods. 1 a ods. 4 Občianskeho zákonníka a navrhuje napadnuté rozhodnutie zrušiť a následne vydať rozhodnutie, ktoré bude v súlade so zákonmi.

Nesprávny postup Okresného úradu Dunajská Streda, odboru cestnej dopravy a pozemných komunikácií prokurátor odôvodnil nasledovne s poukazom na nasledovné ustanovenia zákonov:

Podľa § 3 ods. 1 zákona o správnom konaní 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 § 3 ods. 5 zákona o správnom konaní rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu vecí. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

Podľa § 32 ods. 1 zákona o správnom konaní správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav vecí a za tým účelom si obstarat' potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

Podľa § 34 ods. 5 zákona o správnom konaní správny orgán hodnotí dôkazy podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti.

Podľa § 46 zákona o správnom konaní rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu vecí a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Podľa § 59 ods. 1 zákona o správnom konaní odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni.

Podľa § 58 ods. 2 vety prvej vety stavebného zákona stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu.

Podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení „vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ sa podľa povahy prípadu rozumie

- a) užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu,
- b) právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou,
- c) právo vyplývajúce z iných právnych predpisov,
- d) užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.

Podľa § 9 ods. 2 písm. g) zákona č. 138/1991 Zb. obecné zastupiteľstvo schvaľuje koncesné zmluvy na uskutočnenie stavebných prác alebo koncesné zmluvy na poskytnutie služby uzatvorené podľa osobitného predpisu (ďalej len "koncesná zmluva"), a to trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

Podľa § 9c ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. koncesný majetok je majetok obce, ktorý užíva koncesionár v rozsahu, za podmienok a v lehote dohodnutej v koncesnej zmluve, ak riziko vyplývajúce z práva na využívanie stavby alebo služby na dohodnutý čas alebo z tohto práva spojeného s peňažným plnením znáša v prevažnej miere koncesionár.

Podľa § 9c ods. 3 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. obsahom užívania koncesného majetku podľa odseku 1 môže byť zriadenie stavby na pozemku vo vlastníctve obce, ak podľa koncesnej zmluvy sa vlastníkom stavby stane obec najneskôr v lehote podľa koncesnej zmluvy.

Podľa § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. obecné zastupiteľstvo rozhoduje o základných otázkach života obce, najmä je mu vyhradené určovať zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce a s majetkom štátu, ktorý užíva, schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa tohto majetku a kontrolovať hospodárenie s ním.

Okresný prokurátor v proteste poukazuje na zásadu materiálnej (objektívnej pravdy), ktorá vyjadruje požiadavku, aby správny orgán úplne a presne zistil skutočný stav a zaobstaral si potrebné podklady pre rozhodnutie a uvádza, že táto zásada veľmi úzko súvisí so zásadou zákonnosti. Zistením skutočného stavu veci sa rozumie zistenie všetkých podstatných skutočností v súlade s príslušným hmotnoprávnym predpisom a uvádza, že z § 58 ods. 2 stavebného zákona jednoznačne vyplýva, že stavebník musí v stavebnom konaní preukázať, že je vlastníkom pozemku, alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. Stavebný úrad je preto povinný tieto skutočnosti ex offi v stavebnom konaní skúmať a je toho názoru, že v danom prípade Okresný úrad Dunajská Streda, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií ako odvolací orgán, rovnako ako špeciálny stavebný úrad (obec Báč), nepostupovali v súlade so zásadou materiálnej pravdy a tiež zásadou zákonnosti, keď riadne nezistovali, či stavebník má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona. Záver odvolacieho orgánu (ako aj stavebného úradu) o tom, že stavebník preukázal iné právo k pozemkom, na ktorých sa má predmetná stavba realizovať, je nesprávny a nezákonný, nakoľko je v rozpore so skutočným stavom veci.

Okresný prokurátor poukázal na to, že stavebník v konaní predložil Dohodu o uskutočnení stavby, ktorá bola uzavretá dňa 14. 12. 2015 medzi obcou Báč a spoločnosťou Remedies, s. r. o., pričom predmetom dohody v bode 3 je, že účastníci tejto dohody sa dohodli, že najneskôr v deň kolaudácie stavby „Obytná zóna Báč - Godmáň III uzavru medzi sebou Dohodu o zriadení vecného bremena s právom stavby na par. č. 321, 322/122, 322/225, 322/226 v obci Báč, katastrálne územie Báč. Ide o vecné bremeno in rem, z ktorého účastníkovi tejto dohody v rade 2. vzniká právo uskutočniť stavbu „Obytná zóna Báč - Godmáň III." a uviedol, že v súvislosti s dohodou o uskutočnení stavby uzavretou dňa 14. 12. 2015 medzi starostkou obce Báč v mene obce Báč a spoločnosťou Remedies, s. r. o. Bratislava obsah tejto dohody nepreukazuje iné právo k pozemku v zmysle § 139 ods. 1 stavebného zákona a poukazuje na to, že obsahom dohody (v čl. III bod 1) je súhlas obce Báč s umiestnením a realizáciou plánovanej miestnej pozemnej komunikácie a chodníkov, provizórnej komunikácie a podzemných vedení technickej vybavenosti (STL plynovod, VN prípojka, rozvod nn siete, rozvod VO, rozvod miestneho rozhlasu, telekomunikačnej siete a pod.) v rozsahu projektu pre územné rozhodnutie. Stavebník v dohode prehlásil, že vybuduje miestnu komunikáciu a provizórnu komunikáciu na vlastné náklady a po ich úspešnej kolaudácii ich bezodplatne odovzdá do vlastníctva obce, ktorá ju zaradí do siete miestnych komunikácií obce Báč. Podzemné vedenia technickej vybavenosti odovzdá príslušným správcom sietí.

Predmetná dohoda o uskutočnení stavby zo dňa 14. 12. 2015 teda z hľadiska svojho účelu obsahuje prvky koncesnej zmluvy a to s poukazom na ust. § 9c ods. 1 a ods. 3 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. takáto zmluva však pre svoju platnosť vyžaduje schválenie obecným zastupiteľstvom v zmysle § 9 ods. 2 písm. g) zákona č. 138/1991 Zb. trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

Vykonaným šetrením v predmetnej veci bolo zistené, že dohoda o uskutočnení stavby zo dňa 14. 12. 2015, nebola v rozpore s ust. § 9 ods. 2 písm. g) zákona č. 138/1991 Zb. schválená obecným zastupiteľstvom, a to trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov v zmysle podmienok stanovených v príslušnom zákonom ustanovení.

Obsahom dohody zo dňa 14. 12. 2015 je tiež dohoda o budúcej zmluve o vecnom bremene (v čl. III bod 3), v ktorej sa účastníci dohodli, že najneskôr v deň kolaudácie stavby „Obytná zóna Báč - Godmáň III“ uzavru medzi sebou Dohodu o zriadení vecného bremena s právom stavby" na par. č. 321, 322/122, 322/225, 322/226 v obci Báč, katastrálne územie Báč. Ide o vecné bremeno in rem, z ktorého účastníkovi tejto dohody v rade 2. vzniká právo uskutočniť stavbu „Obytná zóna Báč - Godmáň III“.

Okrem toho, že táto časť dohody týkajúca sa vecného bremena je v rozpore s ostatnou časťou dohody, ktorá má prvky koncesnej zmluvy, zároveň neobsahuje dostatočnú špecifikáciu, ktorých konkrétnych stavieb sa má vecné bremeno týkať. Navyše ani túto časť dohody neschválilo obecné zastupiteľstvo v Báci a to v súlade s ust. § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. ako dôležitý úkon týkajúci sa majetku obce.

K schvaľovaniu majetkovoprávných úkonov obce okresný prokurátor ďalej uvádza nasledovné:

Ak obecné zastupiteľstvo rozhodlo o majetkovoprávnom úkone a prijaté uznesenie bolo pojaté do zápisu o priebehu schôdze obecného zastupiteľstva, pričom uznesenie obecného zastupiteľstva spĺňa formálne (prijatie uznesenia spôsobom stanoveným v zákone) a meritorne náležitosti, ktorého jadrom je prejav vôle, vznikol prejav vôle spôsobilý založiť právnym úkonom vznik, zmenu alebo zánik právneho vzťahu. Bez prejavu vôle a jeho vyjadrenia v objektívne zistiteľnej forme nemožno hovoriť o právnom úkone. Táto zásada vôle obce platí aj v oblasti občianskeho práva.

Majetkovoprávne úkony, o ktorých rozhoduje obecné zastupiteľstvo, a ktoré by urobil len starosta bez predchádzajúceho platného rozhodnutia obecného zastupiteľstva, alebo v rozpore s platným rozhodnutím obecného zastupiteľstva obec nezaväzujú, pretože by tu chýbal prejav vôle obce, čo sa v predmetnej právnej veci aj stalo. Starosta obce nemôže urobiť bez prejavu vôle obce alebo v rozpore s prejavom vôle obce vyjadrenom v predchádzajúcom rozhodnutí obecného zastupiteľstva majetkovoprávny úkon a zaviazať ním obec, pretože mu k tomu zákon o majetku obce s príslušnými predpismi nedáva oprávnenie, takže jeho právny úkon by ani nevyvolal právne účinky (napríklad rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3 Odo 21/2002, publikovaný v časopise Zo súdnej práce pod č. 77/2004).

V tejto súvislosti je potrebné u obce ako právnickej osoby (§ 18 ods. 2 písm. c/ O. z. a § 1 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb.) rozlišovať vykonávanie právnych úkonov od rozhodovania o týchto úkonoch. Zatiaľ, čo rozhodovanie znamená vytváranie vôle vo vnútri, v rámci organizačnej štruktúry obce o tom, či, respektíve aký právny úkon obec urobí (vykoná), právne konanie je prejavom už takto vytvorenej vôle navonok voči tretej osobe s cieľom založiť, zmeniť alebo zrušiť právny vzťah.

Funkcia štatutárneho orgánu právnickej osoby, ktorým je nesporne starosta obce (§ 13 ods. 5 zák. č. 369/1990 Zb.), znamená výhradné oprávnenie konať menom obce navonok, t. j. prejavovať vôľu obce vo vzťahu k tretím osobám. Táto funkcia však sama o sebe nezahŕňa jeho výlučne oprávnenie vytvárať túto vôľu, ktorá je potom prejavovaná navonok práve v podobe právnych úkonov urobených na základe uvedeného konateľského oprávnenia. Oprávnenie rozhodovať o právnych úkonoch, t. j. o tom, či, resp. aký právny úkon obec urobí (prejaví), je zo zákona rozdelené medzi štatutárny orgán a obecné zastupiteľstvo.

Z uvedeného vyplýva, že dohoda o uskutočnení stavby zo dňa 14. 12. 2015, ktorou stavebník chcel preukázať, že má k pozemku iné právo, ktoré ho oprávňuje zriadiť na pozemku požadovanú stavbu, je absolútne neplatný právny úkon podľa § 39 Občianskeho zákonníka, pretože takýto právny úkon starostu je v rozpore so zákonom, nakoľko oprávnenie rozhodovať o schválení koncesnej zmluvy na uskutočnenie stavebných prác či rozhodovanie o zriadení vecného bremena k pozemku patrí do kompetencie obecného zastupiteľstva, pričom starosta nemôže bez prejavu vôle obce urobiť majetkovoprávny úkon. Funkcia starostu obce ako štatutárneho orgánu obce (§ 13 ods. 5 zákona č. 369/1990 Zb.) na základe jeho konateľského oprávnenia mu neumožňuje rozhodovať o právnych úkonoch, t. j. o tom či, resp. aký právny úkon obec urobí, nakoľko toto oprávnenie v zmysle zákona patrí do kompetencie obecného zastupiteľstva.

Okresný úrad Dunajská Streda, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií upovedomil účastníkov konania o podanom proteste prokurátora a vyzval ich, aby sa v určenej lehote odo dňa doručenia výzvy vyjadrili k obsahu protestu a zároveň ich upovedomil, že na neskoršie podané vyjadrenia sa nebude prihliadať. Upovedomenie o proteste prokurátora s výzvou na vyjadrenie bolo oznámené aj verejnou vyhláškou.

Vyjadrenie k protestu prokurátora doručil dňa 03. 03. 2020 stavebník - spoločnosť Remedies, s. r. o., so sídlom Kupeckého 3, 821 08 Bratislava, IČO: 36733954, zastúpená advokátom JUDr. Matejom Marhavým, so sídlom Šafárikovo námestie č. 4, 811 02 Bratislava, ktorý k podanému protestu prokurátora najmä uvádza:

V 1. a 2. bodu Čl. I. popisuje skutočnosti, ktoré viedli stavebníka k vyjadreniu a ďalej v Čl. II. uvádza:

„3. Stavebník podľa protestu prokurátora nemal v konaní, ktorého výsledkom bolo

vydanie stavebného povolenia a napádaného rozhodnutia preukázať tzv. iné právo k pozemku v zmysle ust. § 139 ods. 1. zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len „**stavebný zákon**“). Na preukázanie tohto iného práva stavebník v konaní predložil Dohodu o uskutočnení stavby zo dňa 14.12.2015 medzi obcou Báč a spoločnosťou stavebníka (ďalej len „**sporná dohoda**“), ktorá má byť podľa protestu prokurátora absolútne neplatným právnym úkonom v zmysle ust. § 39 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.“

Vo vyjadrení sa ďalej v 4. bode uvádza zhrnutie argumentácie prokurátora a v Čl. III. „Vyjadrenie stavebníka k protestu prokurátora“ stavebník uvádza:

„ III.A

Platnosť časti spornej dohody týkajúcej sa inžinierskych stavieb (Ad. 4 písm. a/)

5. Podľa ust. § 15 ods. 1 zákona č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní (ďalej len „**zákon o verejnom obstarávaní**“) v znení účinnom ku dňu podpisu a zverejnenia spornej dohody (ďalej len „**rozhodné znenie**“) „koncesia na stavebné práce je zákazka rovnakého typu ako zákazka na uskutočnenie stavebných prác s tým rozdielom, že **protiplnením za stavebné práce, ktoré sa majú uskutočniť je buď len právo na využívanie stavby na dohodnutý čas alebo toto právo spojené s peňažným plnením**. V koncesnej zmluve verejný obstarávateľ a koncesionár dohodnú rozsah práva na využívanie stavby, ktorého súčasťou môže byť aj poberanie úžitkov z nej, ako aj výšku a podmienky prípadného peňažného plnenia“.
6. Podľa ust. čl. III. bod 2 spornej dohody sa stavebník zaviazal previesť inžinierske stavby **bezodplatne** na obec Báč a to bezodkladne po ich úspešnej kolaudácii. Je pritom viac ako zrejmé, že v danom prípade nie je naplnený základný pojmový znak koncesnej zmluvy v zmysle zákona o verejnom obstarávaní a to existencia **protiplnenia** obce za zrealizovanie stavebných prác. Naopak z obsahu spornej dohody je viac ako zrejmé, že dotknuté inžinierske stavby stavebník zrealizuje a odovzdá obci **bezodplatne, t. i. bez protiplnenia**. V spornej dohode takisto vôbec nie sú obsiahnuté ani ďalšie pojmové znaky koncesnej zmluvy a to rozsah práva využívania stavby vrátane poberania úžitkov z nej a prípadného peňažného plnenia.
7. Na citované ustanovenia zákona o verejnom obstarávaní v rozhodnom znení priamo odkazuje ust. § 9 ods. 2 písm. g/ zákona o majetku obcí, ktoré malo byť podľa okresného prokurátora porušené. Z protestu prokurátora pritom vôbec nie je zrejmé, z akého ustanovenia zákona o verejnom obstarávaní prokurátor vyvodzuje, že časť spornej dohody týkajúcej sa inžinierskych stavieb má obsahovať prvky koncesnej zmluvy. Prokurátor vo svojom proteste vôbec nerozoberá pojmové znaky koncesnej zmluvy v zmysle zákona o verejnom obstarávaní v rozhodnom znení. V zmysle vyššie uvedených skutočností je však zrejmé, že sporná dohoda v žiadnej svojej časti pojmové znaky koncesnej zmluvy podľa zákona o verejnom obstarávaní v rozhodnom znení nenapĺňa. Tvrdenie protestu prokurátora, že časť spornej dohody obsahuje prvky koncesnej zmluvy nie je odôvodnené žiadnym logickým (a už vôbec nie právne akceptovateľným) spôsobom. Na takúto arbitrálnu a ničím nepodloženú argumentáciu okresného prokurátora nie je možné v konaní o jeho proteste prihliadať.

III.B

Platnosť časti spornej dohody týkajúcej sa obytnej zóny (Ad. 4 písm. b/)

8. Tvrdenie prokurátora, že časť spornej dohody týkajúcej sa vybudovania samotnej obytnej

zóny je v rozpore s časťou dohody týkajúcej sa inžinierskych stavieb možno vyhodnotiť opäť ako tvrdenie arbitrálne a ničím nepodložené. Ako stavebník uviedol už v časti III.A tohto vyjadrenia, sporná dohoda v žiadnej svojej časti neobsahuje pojmové znaky koncesnej zmluvy v zmysle zákona o verejnom obstarávaní v rozhodnom znení. Aj keby však pojmové znaky koncesnej zmluvy pokiaľ ide o inžinierske stavby obsahovala (čo je vylúčené) je nepochopiteľné v čom by táto skutočnosť znamenala rozpor s časťou spornej dohody týkajúcej sa obytnej zóny. Protest prokurátora v tomto smere je natoľko nezrozumiteľný, že mu nie je možné pripisovať žiadny právny význam.

- 9. Tvrdenie prokurátora, že časť spornej dohody týkajúcej sa obytnej zóny podliehala ako tzv. dôležitý úkon obce schváleniu obecného zastupiteľstva v Báci podľa s ust. § 11 ods. 4, písm. a) zákona o obecnom zriadení v rozhodnom znení je nesprávny, lebo nevyplýva zo zisteného skutkového stavu.*
- 10. Je potrebné uviesť, že na ust. § 11 ods. 4, písm. a) zákona o obecnom zriadení nadväzuje ust. 9 ods. 2, písm. e) zákona o majetku obcí v rozhodnom znení, podľa ktorého „obecné zastupiteľstvo schvaľuje nakladanie s majetkovými právami nad hodnotu určenú v zásadách hospodárenia“.*
- 11. Obec Báč mala v čase uzavretia a zverejnenia spornej dohody zásady hospodárenia prijaté (schválené) ku dňu 28.08.2012, ktoré v § 4 vymedzujú kompetencie starostu obce a obecného zastupiteľstva obce. Podľa § 4 ods. 6 schválených zásad hospodárenia „starosta obce rozhoduje v tých prípadoch, keď nie je daná rozhodovacia právomoc obecného zastupiteľstva, resp. zamestnanca obce“. V ust. § 4 schválených zásad hospodárenia sú uvedené prípady, kedy sa pri hospodárení a nakladaní s majetkom obce vyžaduje súhlas obecného zastupiteľstva. Spornú dohodu pritom vôbec nemožno podradiť pod ktorýkoľvek prípad vymedzený v § 4 schválených zásad hospodárenia. V tejto súvislosti je potrebné uviesť, že v danom prípade nejde o nakladanie s majetkom obce, ale výlučne o jeho bezodplatné zhodnocovanie. Pokiaľ totiž stavebník na obecných pozemkoch postaví obytnú zónu, hodnota týchto pozemkov sa podstatne zvýši. Je potrebné si uvedomiť, že na základe spornej dohody nedošlo k **žiadnemu prevodu majetku** obce, k **žiadnemu nájmu** obecného majetku ani k **žiadnemu prevodu správy** obecného majetku ani k **žiadnemu vkladu** majetku obce do obchodnej spoločnosti. Aplikovanie zákona o majetku obcí na spornú dohodu je teda v zmysle jej podstaty vylúčený, nakoľko obec touto dohodou neprichádzala ani neprevádzala žiadny svoj majetok. Naopak, na základe spornej dohody došlo výlučne k **bezodplatnému zhodnocovaniu** majetku obce Báč. Takéto bezodplatné zhodnocovanie majetku obce žiadny právny predpis nepodmieňuje súhlasom obecného zastupiteľstva.*
- 12. Napokon, pokiaľ ide o tvrdenie okresného prokurátora, že časť spornej dohody týkajúca sa obytnej zóny neobsahuje dostatočnú špecifikáciu, ktorých konkrétnych stavieb sa má budúce zriaďované vecné bremeno týkať, toto tvrdenie je opäť nesprávne. Sporná dohoda totiž vo svojom ust. čl. II. bod 2. vyčerpávajúcim spôsobom definuje stavbu „Obytná zóna Báč - Godmáň III“ odkazom na právoplatné územné rozhodnutie Obce Báč pod č. j.: 280/2014/UR zo dňa 15.04.2015. Súčasťou územného rozhodnutia je aj projektová dokumentácia a umiestnenie predmetnej stavby. K tej istej stavbe „Obytná zóna Báč - Godmáň III“ je v čl. III. bod 3 spornej dohody obsiahnutá dohoda o budúcej zmluve o vecnom bremene uskutočniť túto stavbu. Rozsah vecného bremena je teda vymedzený vyčerpávajúcim spôsobom a celkom jednoznačne sa týka výlučne a presne stavby „Obytná zóna Báč - Godmáň III“ odkazom na právoplatné územné rozhodnutie. Označenie stavby zodpovedajúcej zriaďovanému budúcemu vecnému bremenu v danom prípade nemohlo byť vymedzené presnejšie a výstižnejšie.*

III.C

Zverejnenie spornej dohody (Ad. 4 písm. c/)

13. Nevedno z akých dôvodov dospel okresný prokurátor k záveru, že sporná dohoda nebola zverejnená v zmysle zákona ako tzv. povinne zverejňovaná zmluva. Dohoda pritom bola zverejnená dňa 14.12.2015 na webovom sídle <https://www.obecbac.sk/subory-2/faktury-zmluvy-a-ine/zmluva-dohoda-o-uskutocneni-stavby-82.html>, pričom na vyššie uvedenom linku je zverejnená dodnes. Je teda zrejmé, že tvrdenie prokurátora ohľadne nezverejnenia spornej dohody zákonným spôsobom nemá vôbec žiadnu oporu v zistenom skutkovom stave. Prokurátor vo svojom proteste nijako nešpecifikuje, výsledkom akého „šetrenia“ malo byť zistené, že sporná dohoda nebola zverejnená v súlade so zákonom. Stavebník na tomto mieste podkladá za podstatné uviesť, že otázka zverejnenia spornej dohody nebola predmetom námietok v stavebnom konaní, ktoré predchádzalo vydaniu protestu prokurátora. Orgány nižšieho stupňa teda nemali dôvod sa touto skutočnosťou zaoberať v tejto súvislosti nemohli ani vykonávať žiadne „šetrenie“. Tvrdenie že sporná dohoda na základe „vykonaného šetrenia v predmetnej veci“ nemala byť riadne zverejnená zákonným spôsobom prokurátor neodôvodnil žiadnym logickým (a už vôbec nie právne akceptovateľným) spôsobom. Okresný prokurátor vo svojom proteste nijako nevedol, aký orgán mal takéto „šetrenie“ vykonať a čo vlastne bolo predmetom a výsledkom tohto „šetrenia“. Na takúto arbitrálnu a ničím nepodloženú argumentáciu okresného prokurátora nie je možné v konaní o jeho proteste prihliadať.
14. Bez ohľadu preukázateľné zverejnenie spornej dohody v súlade so zákonom nemožno prehliadnuť fakt, že sporná dohoda nespĺňa definíciu povinne zverejňovanej zmluvy podľa ust. § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám. Obsahom spornej dohody totiž nie je akékoľvek nakladanie s majetkom obce, ale výlučne jeho bezodplatné zhodnotenie zo strany stavebníka.“

V Čl. IV. stavebník žiada, ak prokurátor nevezme protest prokurátora späť, aby Okresný úrad Dunajská Streda protest prokurátora predložil na rozhodnutie nadriadenému orgánu za účelom vydania rozhodnutia o proteste prokurátora.

Dňa 04. 03. 2020 bolo na Okresný úrad Dunajská Streda, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií doručené vyjadrenie obce Báč ako špeciálneho stavebného úradu (ďalej len „obec Báč“) k protestu prokurátora, v ktorom uvádza najmä nasledovné:

V 1. bode obec Báč uvádza, že protest prokurátora je založený na tvrdení, že Dohoda o uskutočnení stavby zo dňa 14. 12. 2015 je koncesnou zmluvou pretože má prvky koncesnej zmluvy a že obec Báč sa s takouto interpretáciou nestotožňuje, pretože obsah pojmu koncesia je zakotvený v § 4 zákona č. 343/2015 Z. z. a pre posúdenie dohody je rozhodujúca definícia koncesie uvedená v § 15 zákona č. 26/2006 Z. z. účinného v čase podpisu dohody. Ďalej uvádza charakteristiku koncesnej zmluvy. V ďalších bodoch obec Báč uvádza:

„ 2. Dohoda zo dna 14. 12. 2015 neobsahuje dojednanie, ktoré by spoločnosť Remedies ako investora obytnej zóny Godmáň III, oprávňovalo využívať stavbu komunikácie a inžinierskych sietí iným spôsobom ako ostatná verejnosť a už vôbec neobsahuje konkrétne určený čas na užívanie stavby, rovnako ako neobsahuje ani dohodu o prípadnom peňažnom plnení v prospech menovanej spoločnosti. Dohoda teda nosné znaky koncesie a koncesnej zmluvy neobsahuje.

3. Ani hlavný definičný znak koncesie „prenos prevádzkového rizika“ v prípade Dohody nie k naplnený, pretože spoločnosť Remedies, s.r.o. nemá záujem na užívaní novovybudovanej komunikácie, a preto sa nevystavuje riziku, že sa mu investície vynaložené formou zhotovenia (vybudovania) stavebného diela (komunikácie a inžinierskych sietí) nevrátia. Nakoniec výstavba komunikácie ani nie je záujmom zhotoviteľa (Remedies, s.r.o.). Jeho záujmom je vybudovanie Obytnej zóny Báč- Godmáň III, na pozemkoch parc. č. 321, 322/350, 322/352, 322/429, 322/432, 322/308, 322/330, 322/272, 322/270, 322/415, ktoré investorovi návratnosť vložených investícií zabezpečí aj bez vybudovania predmetnej komunikácie.“

V 4. a 5. bode vyjadrenia obec Báč uvádza, že slovné spojenie „prvok koncesnej zmluvy“, ktorý uvádza prokurátor, právny poriadok SR nepozná a preto nemôže slúžiť ako právny argument na určenie kvalifikácie obsahu dohody a ďalej uvádza, že aj podľa § 39 zákona č.40/1964 Zb. kvalifikácia právneho úkonu ako koncesnej zmluvy by bola neplatná.

„6. Podľa nášho názoru nemožno na tak neistej a nepresvedčivej argumentácii, teda na tvrdení, že absencia súhlasu obecného zastupiteľstva obce so zriadením vecného bremena je okolnosťou, umožňujúcou právne konformným spôsobom zmariť podnikateľský zámer súkromnej aktivity a zabrániť realizácii významného verejného záujmu obyvateľov obce Báč. Zmarením výstavby komunikácie a jej príslušenstva sa v dotknutej časti obce zamedzí možnosti realizovať pohyb osôb a dopravu po kvalitnej a bezpečnej ceste, čím sa zachová súčasný stav a na rovnaký účel (pohyb osôb, tovaru) sa aj naďalej bude využívať nespevnená miestna komunikácia. Pohyb po pôvodnej a nespevnenej ceste bezpečnosť a istotu jej užívateľov nezaistí.“

V 7. a 8. bode vyjadrenia obec Báč uvádza, že pre investíciu „Obytná zóna Báč – Godmáň III“ nie je vybudovanie novej komunikácie na pozemkoch p. č. 321 v dĺžke cca 112 m technicky podmieňujúcim faktorom, pretože prístup k nej ja zaistený aj z iného smeru a je možné používať ako doteraz poľnú cestu, v ktorej sú umiestnené inžinierske siete.

„9. Z hľadiska štátnej stavebnej správy - Doklad o oprávnení vybudovať stavbu na stavebnom pozemku vyžaduje zákon č. 50/1976 Zb. stavebný zákon - § 58 ods. 2: „ ... musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu“.

10. Daný prípad má však určité špecifiká:

Obec nechcela ani nemohla dať verejný priestor investorovi (súkromnému investorovi) do prenájmu, kde sú uložené verejné siete. Nemohla ho zaťažiť ani vecným bremenom z dôvodu, že stavbu zrealizuje investor na obecnom pozemku pre samotnú obec. Podľa uvedenej podmienky vlastníkom stavebného pozemku ako aj novovybudovanej komunikácie bude tá istá obec. K zriadeniu vecného bremena chýbajú dve nezávislé zmluvné strany.

11. Zmluva o dielo (predpokladá zadanie vykonania stavebných prác za peniaze zadávateľa) takisto nie je riešením, nakoľko sa nejedná o výstavbu financovanú z verejných zdrojov obce.

1. Jediným možným riešením podľa nášho uváženia bolo podpísanie Dohody o uskutočnení stavby, kde Obec Báč ako vlastník pozemku a budúci vlastník stavby v jednej osobe - vyjadrila svoj súhlas s tým, aby investor za jeho peniaze, na jeho náklady predmetnú komunikáciu pre obec vybuvoval. Takýmto postupom sa vytvoril dokument, ktorý § 139

ods. 1 SZ vyžaduje na zdokladovanie iného práva k pozemkom a ktorý oprávňoval zhotoviteľa na realizáciu stavby na pozemku obce. Iné formy dokladovania iného práva k pozemku nezodpovedali skutočnosti.

2. *Dovoľujeme si opätovne pripomenúť aj fakt, že Územný plán obce Báč obsahuje technické riešenie lokality bezo zmeny totožné s projektom predmetnej stavby (inžinierske siete ako i komunikácie). Tento stále právoplatný ÚPO bol schválený Rozhodnutím zastupiteľstva obce uznesením č. 2/2013/A/4/5 a č.2/2013/C/3/4/5 zo dňa 31.07.2013 na základe hlasovania poslancov OZ viac ako trojpätinovou väčšinou (4/5). Na základe tohto sa záväzné časti Územného plánu obce vyhlásili Verejnou vyhláškou obce.*

14. *Takisto si dovoľujeme pripomenúť aj tú skutočnosť, že na predmetnú lokalitu bola v Územnom pláne obce uvedená požiadavka vypracovania a prerokovania Urbanistickej štúdie. Obec Báč verejne prerokovala na základe schváleného ÚP obce Báč Zadanie Urbanistickej štúdie „Obytnej zóny Báč - Godmáň III.“ a súhlasila s ním v rozsahu povolenom ÚP obce Báč zo dňa 31.07.2013. Obec Báč so Zadaním Urbanistickej štúdie vyjadrila súhlas v liste č. j. 241/2014 zo dňa 19.11.2014, v ktorom v bode č. 2 (viď. prílohu č.1 a 2) obec sama uvádza potrebu vybudovania riadnej spevnenej komunikácie - ako vyvolanej investície - za podmienok uvedených v tomto súhlase.*

15. *Podpísanie Dohody o uskutočnení stavby zo strany investora je iba splnením podmienky obce v rámci prerokovania Urbanistickej štúdie, ktorá vyplynula zo schváleného Územného plánu obce poslancami OZ.“*

V 16. bode obec Báč uvádza, že kompetencie starostu a obecného zastupiteľstva sa dané Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom obce Báč a s majetkom štátu, ktorý obec užíva a ktoré nadobudli účinnosť dňa 28. 08. 2012. V zásadách sú určené limity pre kompetencie obecného zastupiteľstva a to nad 3 500 € a uvádza, že nedošlo k prekročeniu limitu a nedošlo k žiadnemu prevodu, nájmu, prevodu správy ani k žiadnemu vkladu majetku obce do obchodnej spoločnosti. Preto neexistencia formálneho písomného súhlasu obce nemôže byť okolnosťou na základe ktorého sa žiadosť o stavebné povolenie zamietá.

V 17. bode obec Báč uvádza, že má k dispozícií vyhlásenie väčšiny poslancov o tom, že v období plnenia svojho poslanskeho mandátu boli riadne s predmetnými investičnými akciami oboznámení, čiže súhlasili s uzatvorením Dohody o uskutočnení stavby so spoločnosťou Remedies, s. r. o.

18. *Okrem toho, vyššie citované ustanovenie § 58 ods.2 zákona 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, zakotvuje právnu úpravu podľa, ktorej stavebník pre stavbu, ktorá sa má vybudovať na cudzom pozemku, iné právo podľa § 139 ods. 1, **pred vydaním** stavebného povolenia nepreukazuje. Vybudovanie miestnej komunikácie a inžinierskych sietí na pozemku parc. č. 321 v k. ú. Báč nie je stavbou (investíciou) celospoločenského významu a už vôbec nie diaľnicou, rýchlostnou cestou alebo železničnou dráhou.*

19. *Zákon teda iba pre investície celospoločenského významu, diaľnice, rýchlostné cesty, železničné dráhy, prípadne investície podobného charakteru, požaduje preukázať iné právo k cudziemu pozemku pred vydaním stavebného povolenia. To však neplatí pre investíciu, ktorá do citovanej kategórie, tak ako výstavba komunikácie miestneho významu s fyzickým rozmerom 112 dĺžkových metrov, nepatrí. Ustanovenie čl. III. ods. 3) Dohody zaväzuje zmluvné strany Zmluvu o vecnom bremene (právo stavby) uzavrieť až pred kolaudáciou komunikácie. Stavebný úrad Báč preto **záver** okresnej prokuratúry v Dunajskej Strede, že*

vydanie stavebného povolenia na vybudovanie obytnej zóny Gódmáň III (vrátane komunikácie a inžinierskych sietí) je nezákonné, považuje za predčasný.

20. Špeciálny stavebný úrad Báč má za to, že na základe úmyselnej obštrukcie proklamovanej formou podaného odvolania zo strany jeho autorov, nie je prípustné vykonštruovanými odvolacími dôvodmi klásť prekážku súkromnému sektoru v realizácii ústavného práva podnikat' podľa Čl.35 zákona 460/1992 Zb. (Ústava SR) na svojom, teda neverejnom majetku. Nevydanie stavebného povolenia na vybudovanie miestnej komunikácie a inžinierskych sietí na pozemku parc. č. 321 v k. ú. Báč (v nepatrnej výmere) v dôsledku zámernej obštrukcie niektorých osôb (zhodou okolností niektorých členov obecného-zastupiteľstva) v danom prípade vykazuje znaky nielen zámerného hatenia podnikateľského úsilia zhotoviteľa, ale najmä zmarenie možnosti funkčne a aj urbanisticky vylepšiť kvalitu prostredia a vzhľad časti obce finančne nenáročným spôsobom.“

V 21., 22. a 23 bode vyjadrenia obec Báč uvádza, že obštrukciou vo veci vydania stavebného povolenia je ohrozená istota podnikateľského prostredia a v danom prípade aj verejného záujmu. Zo strany volených zástupcov obce vykazuje znaky marenia základnej úlohy pri výkone samosprávy a pod. V 24. bode sa obec Báč odvoláva na § 3 ods. 5 zákona o správnom konaní a poukazuje že rovnako obec konala pri vydávaní stavebného povolenia na vybudovanie inžinierskych sietí obytnej zóny Godmaň II. a stavebné povolenia sú výsledkom rozhodovania o skutkovo zhodných prípadoch a v 26. a 27. bode vyjadrenia obec Báč uvádza, že starostka obce vystupujúca ako orgán vykonávajúci kompetencie prenesenej štátnej správy a musí konať podľa príslušných ustanovení stavebného zákona a zákona č. 135/1961 Zb.

- „26. Dôkaz o tom, že Dohoda o uskutočnení stavby zo dňa 14.12.2015 nebola zverejnená v súlade s § 4 7a Občianskeho zákonníka, odvolatelia opierajú o konštatovanie, že z printscreených webových stránok Obce Báč vygenerovaných formou internetového web archívu zo dňa 25.06.2016 a 03.06.2017 z obdobia od 30.03.2015 do 16.12.2016, jednoznačne vyplýva, že citovaná dohoda v zákonnej lehote nebola zverejnená. Špeciálny stavebný úrad Báč takto predložený dôkaz kategoricky popiera a v žiadnom prípade neuznáva printscreen webových stránok za vierohodný nástroj na objektívne a nespochybniteľné preukázanie, či určitá správa alebo dokument s istotou zverejnený bol, resp. nebol; čo je v odborných kruhoch IT všeobecne uznávaný poznatok. Prevádzkovateľ archívu, z ktorého boli robené printscreeny, navyše sám uvádza na svojich stránkach v podmienkach používania archívu, že archív nezaručuje presnosť ani úplnosť.“

V 28. bode nasleduje citácia a v 29. bode vyjadrenia obec Báč uvádza, že archív nezaručuje presnosť ani úplnosť obsahu.

- „30. Vzhľadom na to, že dohoda nebola schvaľovaná OZ, Dohoda v čase podpisu nebola zverejnená medzi Zmluvami, ale medzi inými dokumentmi, resp. aktualitami, z ktorých časom bola odstránená, nakoľko sme ju nepovažovali za povinne zverejnenú zmluvu. Medzi Zmluvy na internetovej stránke obce sme ju premiestnili až potom, keď poslanci (Ing. László Tóth a Ing., Alexander Lengyel) pri prezeraní spisového materiálu SP Inž, siete a SP Komunikácie a chodníky stavebníka Remedies s.r.o. na obecnom úrade sa dožadovali Zmluvy o zriadení vecného bremena. Ako starostka obce ihneď som ich informovala o neexistencii takej Zmluvy, ale o existencii Dohody, ktorú môžu nájsť na webovej stránke alebo v spisových materiáloch OcÚ, o čo neprejavili vtedy záujem.“

V 31. bode obec Báč uvádza, že dohoda nespĺňa požiadavku ust. § 5 ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a nepodlieha povinnému zverejneniu v zmysle povinne zverejňovaných zmlúv a Obec Báč ako špeciálny stavebný úrad navrhuje,

aby Okresný úrad Dunajská Streda, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií protestu prokurátora nevyhoviel a predložil ho na rozhodnutie nadriadenému orgánu.

Okresný úrad Dunajská Streda, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií protestu prokurátora nevyhoviel a listom č. OU-DS-OCDPK-2020/0003752 zo dňa 19. 03. 2020 postúpil vec v zmysle § 25 ods. 3 zákona č. 153/2001 Z. z. na rozhodnutie Okresnému úradu Trnava, odboru opravných prostriedkov, referátu cestnej dopravy a pozemných komunikácií.

Okresný úrad Trnava, odbor opravných prostriedkov, referát cestnej dopravy a pozemných komunikácií preskúmal dôvody uvádzané prokurátorom v podanom proteste, preskúmal protestom napadnuté rozhodnutie vrátane jeho podkladov, porovnal ho so všetkými procesnoprávnymi ustanoveniami platnými v čase vydania napadnutého rozhodnutia, podľa ktorých mal Okresný úrad Dunajská Streda, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií v danom konaní postupovať, pričom zistil porušenia zákona, ktoré uvádza prokurátor v podanom proteste a preto bolo opodstatnené podanému protestu vyhovieť, stotožniť sa s názorom prokurátora a zrušiť protestom napadnuté rozhodnutie.

Podľa § 58 ods. 2 stavebného zákona stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. Stavebník významnej investície, diaľnice, rýchlostnej cesty alebo železničnej dráhy preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 pred vydaním stavebného povolenia. To neplatí, ak tieto skutočnosti preukázal v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene.

V zmysle § 58 ods. 2 stavebného zákona musí stavebník vo všeobecnosti preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo stavby alebo že má k pozemku či stavbe iné právo podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na pozemku požadovanú stavbu alebo vykonať zmenu stavby, alebo udržiavacie práce na nej. Preukázanie vyššie uvedených skutočností je povinnosťou stavebníka spolu s podaním žiadosti o stavebné povolenie v zmysle § 8 ods. 2 písm. a) vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška č. 453/2000 Z. z.“), bez ktorých nie je možné vydať stavebné povolenia. V zmysle vyššie uvedeného stavebník preukazuje vlastnícke práva k pozemku alebo k stavbe alebo iné práva ešte pred začatím stavebného konania. Stavebník významnej investície, diaľnice, rýchlostnej cesty alebo železničnej dráhy preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo pred vydaním stavebného povolenia.

Splnenie povinnosti podľa § 8 ods. 2 písm. a) vyhlášky č. 453/2000 Z. z.“ sa preukáže doložením dokladov, ktoré potvrdzujú práva a povinnosti k nehnuteľnostiam. Ide o výpisy z listov vlastníctva alebo ich kópie, ktoré sú v zmysle zákona č. 162/1995 Z. z. o katastrálnych nehnuteľnostiach a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov verejnými listinami alebo ide o dohody, zmluvy deklarujúce iné právo podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona.

Iným právom k pozemkom a stavbám sa podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona rozumie užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluvy alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu (podľa Obchodného zákonníka alebo Občianskeho zákonníka), právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou (§ 151n až 151p Občianskeho zákonníka), právo vyplývajúce z iných právnych predpisov (napr.

zákon č. 364/2005 Z. z. o vodách a o zmene a zákona č. 372/1990 Zb. o priestupoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), zákon č. 656/2004 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávných usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov) a užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu (podľa zákona č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 503/2009 Z. z.)

Ustanovenie § 139 ods. 1 stavebného zákona je taxatívnym ustanovením, t. j. nie je možné rozširovať okruh súkromnoprávných ani verejnoprávných zmlúv, na základe ktorých by bolo možné považovať iné právo k pozemku alebo stavbe na zriadenie stavby v zmysle stavebného zákona nad rámec tých, ktoré sú uvedené vo vyššie uvedenom ustanovení. Z uvedeného preto vyplýva, že stavebník nemôže iné právo k pozemku alebo stavbe preukázať hocikou zmluvou, ale len zmluvou uvedenou v ust. § 139 ods. 1 stavebného zákona. Taktiež zmluva, ktorú stavebník uzavrie s vlastníkom pozemkov na preukázanie iného práva k pozemkom alebo stavbe musí byť uzatvorená v súlade s príslušnými právnymi predpismi, ktoré sa na takúto zmluvu vzťahujú. Dohoda o uskutočnení stavby zo dňa 14. 12. 2015 medzi obcou Báč a spoločnosťou Remedies, s. r. o., so sídlom Kupeckého 3, 821 08 Bratislava vyššie uvedené podmienky nespĺňa a preto ju nie je možné považovať za preukázanie iného práva k pozemkom.

Okresný úrad Trnava, odbor opravných prostriedkov, referát cestnej dopravy a pozemných komunikácií považuje za potrebné dodať, že preukázanie iného práva k pozemkom v zmysle § 139 stavebného zákona nemôže nahradiť skutočnosť, že stavba sa uskutočňuje v súlade s platným Územným plánom obce Báč a Urbanistickou štúdiou obytnej zóny Báč – Godmáň III.

Okresný úrad Trnava, odbor opravných prostriedkov, referát cestnej dopravy a pozemných komunikácií nemá kompetenciu riadiť, kontrolovať a posudzovať výkon územnej samosprávy obce a preto sa samosprávnymi činnosťami obce bližšie nezaoberal (napr. uplatňovaním Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Báč a pod.)

Vychádzajúc z uvedených skutočností Okresný úrad Trnava, odbor opravných prostriedkov, referát cestnej dopravy a pozemných komunikácií rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu sa podľa ustanovenia § 24 ods. 11 zákona o prokuratúre možno odvolať na Okresný úrad Trnava, odbor opravných prostriedkov, referát cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Vajanského 2, P. O. BOX 3, 917 02 Trnava, ktorý rozhodnutie vydal a to do 15 dní odo dňa oznámenia tohto rozhodnutia. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. Alena Stupjanská

poverená zastupovaním vedúceho zamestnanca

V súlade s § 26 ods. 1 zákona o správnom konaní a § 61 ods. 4 stavebného zákona má toto oznámenie povahu verejnej vyhlášky a musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli stavebného úradu a úradnej tabuli obce v mieste stavby. Oznámenie je zároveň zverejnené na webovom sídle Okresného úradu Trnava. Za deň doručenia sa pokladá posledný deň vyvesenia tohto oznámenia. Po uplynutí uvedenej lehoty je potrebné toto oznámenie zaslať Okresnému úradu Trnava, odboru opravných prostriedkov, Vajanského 2, P. O. BOX 3, 917 02 Trnava s podpisom a s vyznačením dátumu o vyvesení a zvesení.

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

.....
Pečiatka a podpis orgánu, ktorý zabezpečil
vynesenie verejnej vyhlášky

.....
Pečiatka a podpis orgánu, ktorý zabezpečil
zvesenie verejnej vyhlášky

Doručuje sa

1. Okresná prokuratúra Dunajská Streda, Nám. sv. Štefana 1, 929 21 Dunajská Streda 1
2. Obec Báč, Obec Báč č. 124, 930 30 Báč
3. JUDr. Matej Marhavý, so sídlom Šafárikovo námestie č. 4, 811 02 Bratislava
(splnomocnený zástupca spoločnosti Remedies, s.r.o., so sídlom Kupeckého 3, 821 08 Bratislava, IČO:36733954 – stavebník)
5. Ing. Michal Šurina, Pri vinohradoch 23/F, 831 06 Bratislava
6. Oľga Kristová, Malé pálenisko III. 850/6, 821 05 Bratislava
7. František Krist, Malé pálenisko III. 850/6, 821 05 Bratislava
8. Verejná vyhláška
- Dotknuté orgány:
9. Okresný úrad Dunajská Streda, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií,
Korzo Bélu Bartóka 789/3, 929 01 Dunajská Streda + verejná vyhláška na zverejnenie
10. Obec Báč, Obec Báč č. 124, 930 30 Báč + verejná vyhláška na zverejnenie
11. Obec Kyselica, Obec Kyselica č. 60, 930 30 Rohovce + verejná vyhláška na zverejnenie
12. Remedies, s. r. o., Kupeckého 3, 821 08 Bratislava
13. Ing. Peter Hanesz –PROINVEST, Alžbetínske námestie č. 328, 929 01 Dunajská Streda
14. Krajský pamiatkový úrad Trnava, Cukrová 1, 917 01 Trnava
15. Okresný úrad Dunajská Streda, odbor starostlivosti o ŽP, Korzo Bélu Bartóka 789/3, 929 01 Dunajská Streda
 - a) oddelenie ŠVS
 - b) oddelenie OO
 - c) oddelenie OFI
 - d) oddelenie OP
16. Okresný úrad Dunajská Streda, Pozemkový a lesný odbor, Korzo Bélu Bartóka 789/3, 929 Dunajská Streda
17. Okresné riaditeľstvo HaZZ Dunajská Streda, Trhovisko 1 102/1, 929 01 Dunajská Streda
18. Hyromeliorácie š.p., Vrakunská 29, 825 63 Bratislava
19. Správa a údržba ciest TT SK, Bulharská 39, 918 53 Trnava
20. Západoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s. OZ Dunajská Streda, Kračanská cesta 1233, 929 01 Dunajská Streda
21. Okresné riaditeľstvo PZ SR, ODI, Múzejná 231, Dunajská Streda
22. Západoslovenská distribučná, a. s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
23. SPP - distribúcia, a. s. Mlynské Nivy 44/6, 825 11 Bratislava
24. Slovak Telekom, a. s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava

25. Ministerstvo obrany SR, Agentúra správy majetku, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava
 26. Orange Slovensko, a. s., Prievozská 6/ A, 821 09 Bratislava
- Po právoplatnosti:
27. Okresný úrad Dunajská Streda, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií,
Korzo Bélu Bartóka 789/3, 929 01 Dunajská Streda + spolu so spisovým materiálom

