



R o z h o d n u t i e

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 spoločnosti ELBEVA, a.s., Letištá 61/319, 929 01 Dunajská Streda, IČO: 36 252 204, v zast. predsedom Ing. Gabrielom Elekom, zo dňa 17.07.2018, voči rozhodnutiu mesta Dunajská Streda, č. 2474/DS/737/2018/033-KNA/003, zo dňa 02.07.2018, o povolení stavby

„Zastavovacia štúdia pre 40 rodinných domov – Obytný park Vinica
obj. SO 05 Prekládka VN vedenia
SO 06 Trafostanica“,

na pozemkoch, parc. reg. „C“ č. 47/23, 47/24, 45/9, 47/9, 47/12, 46/27, parc. reg. „E“ č. 1304/1, v kat. ú. Malé Blahovo, mesta Dunajská Streda, pre navrhovateľov Ing. Jozefa Horvátha a manž. MUDr. Renátu Narancsíkovú, obaja bytom Podzáhradná 611/16, 929 01 Dunajská Streda, v zastúpení RiFo s.r.o., v zastúpení konateľom Richardom Földesom, so sídlom 930 04 Trstená na Ostrove č. 40, IČO: 50 060 759,

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

OU Trnava – OVBP2, rozhodnutie mesta Dunajská Streda, č. 2474/DS/737/2018/033-KNA/003, zo dňa 02.07.2018, **z r u š u j e**, pre porušenie ust. § 3 ods. 1 a 5, ust. § 32 ods. 1, ust. § 46 správneho poriadku a vec podľa ust. § 59 ods. 3 správneho poriadku **v r a c i a** prvostupňovému orgánu na nové konanie a rozhodnutie v súlade so zákonom.

O d ô v o d n e n i e

Napadnutým rozhodnutím, č. 2474/DS/737/2018/033-KNA/003, zo dňa 02.07.2018, stavebný úrad mesto Dunajská Streda, v zmysle ust. § 66 ods. 1, 2 a 3 stavebného zákona a ust. § 10 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, povolil stavbu

„Zastavovacia štúdia pre 40 rodinných domov – Obytný park Vinica
obj. SO 05 Prekládka VN vedenia
SO 06 Trafostanica“,

na pozemkoch, parc. reg. „C“ č. 47/23, 47/24, 45/9, 47/9, 47/12, 46/27, parc. reg. „E“ č. 1304/1, v kat. ú. Malé Blahovo, mesta Dunajská Streda, pre navrhovateľov Ing. Jozefa Horvátha a manž. MUDr. Renátu Narancsíkovú, obaja bytom Podzáhradná 611/16, 929 01 Dunajská Streda, v zastúpení RiFo s.r.o., v zastúpení konateľom Richardom Földesom, so sídlom 930 04 Trstená na Ostrove č. 40, IČO: 50 060 759.

Predmetná stavba bola umiestnená rozhodnutím mesta Dunajská Streda, č. 188/DS/4978/2016/033-KNA/006, zo dňa 25.07.2016, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 01.12.2016.

Proti preskúmanému rozhodnutiu sa v zákone stanovenej lehote odvolal účastník konania, spoločnosť ELBEVA, a.s., Letištňá 61/319, 929 01 Dunajská Streda, IČO: 36 252 204, v zast. predsedom Ing. Gabrielom Elekom, dňa 17.07.2018, ktorý vo svojom odvolaní uvádza nasledovné:

Realizácia stavby SO 05 – Prekládka VN vedenia je plánovaná na parc. č. 45/1, táto nehnuteľnosť je v správe Slovenského pozemkového fondu Bratislava (ďalej len SPF).

V mieste plánovanej napadnutej predmetnej stavby na umiestnenie VN vedenia, sú uložené inžinierske stavby slúžiace na zabezpečenie chodu obytnej zóny Kertváros U1. Sú to vodovod DN 110 a výtlačné potrubie splaškovej vody od prečerpávacej stanice č. 2. Z uvedených dôvodov je umiestnenie VN káblov neprípustné, resp. len pri dodržaní ochranných pásiem, bezpečnostných vzdialeností rozvodov jednotlivých médií. Inžinierske stavby (vodovod a kanalizácia) boli umiestnené v parcele č. 45/1 na základe vzájomnej dohody medzi Slovenským pozemkovým fondom a odvolateľom spoločnosťou ELBEVA, a.s. na základe nájomnej zmluvy č. 4-4289-06, zo dňa 03.10.2006, ktorá dodnes je v platnosti, a uloženie inžinierskych stavieb spoločnosti ELBEVA, a.s., v dotknutých parcelách bola odplatným vecným bremenom zabezpečená.

Odvolateľ uvádza, že pri vydaní stavebného povolenia neboli rešpektované a nebolo aplikované usmernenie Ministerstva výstavby a dopravy Slovenskej republiky (list č. 29121/2017/SV/78552 zo dňa 15.11.2017), podľa ktorého usmernenia boli pozastavené vydania nových stavebných povolení pre investorov a individuálnych stavebníkov v meste Dunajská Streda. Týmto citovaným usmernením, mestský stavebný úrad podmieňuje vydanie stavebných povolení resp. kladných vyjadrení, že k plánovaným stavbám budú vybudované a zabezpečené pripojenia stavby na pozemnú komunikáciu.

V prípade výstavby obytného parku – Vinica nie sú doriešené vlastnícke vzťahy ku komunikácii vybudované odvolateľom na prepojenie Čigérskej ulice s obytným súborom Kertváros U1, táto komunikácia by mala slúžiť aj na prepojenie obytného parku Vinica s Čigérskou ulicou. Aktuálny vlastník súhlasí s vydaním stavebného povolenia predmetnej stavby až po doriešení úpravy vlastníckych vzťahov, ktoré je už zahájené s Mestským úradom mesta Dunajská Streda.

Z vyššie citovaných dôvodov žiadame Mestský úrad – spoločný stavebný úrad v Dunajskej Strede, aby do doriešenia vlastníckych vzťahov ohľadne časti komunikácie vo vlastníctve odvolateľa, v katastrálnom území Malé Blahovo, stavebné konanie prerušil resp. zastavil.

Stavebný úrad, listom č. 2474/DS/737/2018/033-KNA/005, zo dňa 05.09.2018, 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 7 dní odo dňa doručenia tohto upovedomenia.

K obsahu odvolania sa nevyjadril žiaden z účastníkov konania.

Stavebný úrad, mesto Dunajská Streda, o podanom odvolaní nerozhodol, ale v súlade s ust. § 57 ods. 2 správneho poriadku, ho dňa 20.11.2018, 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 Dunajská Streda, č. 2474/DS/737/2018/033-KNA/003, zo dňa 02.07.2018, nie 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 obstaráť 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 mesta Dunajská Streda nepostupoval v konaní v súlade s uvedenými ustanoveniami.

Podľa ust. § 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.

Podľa ust. § 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.

Predmetom preskúmaného konania je povolenie stavebného objektu SO 05 Prekládka VN vedenia - realizácia preložky elektroenergetického zariadenia vo vlastníctve spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., (ďalej len „Vlastník“), ktorá má byť vykonaná v súlade s podmienkami dohodnutými medzi žiadateľom preložky elektroenergetického zariadenia, Ing. Jozefom Horváthom, bytom Podzáhradná 16, 929 01 Dunajská Streda (ďalej len

„Žiadateľ“) a Vlastníkom, na základe Zmluvy o vykonaní preložky elektroenergetického zariadenia, č. 1713500018-ZoVP, zo dňa 21.12.2017.

Z podmienok tejto zmluvy je zrejmé, že stavebníkom uvedeného stavebného objektu SO 05 Prekládka VN vedenia, musí byť Vlastník stavby. Uvedené vyplýva z podmienok, uvedených v odseku II. Práva a povinnosti zmluvných strán pred začiatkom stavebných prác na Preložke, a to najmä podmienok:

3. Žiadateľ sa zaväzuje v mene Vlastníka požiadať príslušný stavebný úrad o vydanie územného rozhodnutia, stavebného povolenia a/alebo iných rozhodnutí a oznámení príslušného stavebného úradu potrebných pre vykonanie Preložky a rozhodnutia o dočasnom užívaní Nového preloženého elektroenergetického zariadenia Vlastníka na skúšobnú prevádzku a/alebo kolaudačného rozhodnutia povoľujúceho užívanie Nového preloženého elektroenergetického zariadenia Vlastníka a vykonať v jeho mene všetky právne úkony súvisiace s vydaním takýchto rozhodnutí, povolení a oznámení. Za týmto účelom Vlastník vystaví a doručí Žiadateľovi plnú moc podľa vzoru, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

4. Žiadateľ je povinný zabezpečiť, aby bol Vlastník v územnom konaní, stavebnom konaní a kolaudačnom konaní týkajúcom sa Preložky stavebníkom od začiatku až do ukončenia týchto konaní. Žiadateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by malo za následok zmenu stavebníka Preložky, t.j. prevod práv a povinností Vlastníka ako stavebníka Preložky na inú osobu.

Plná moc, uvedená v odseku II. Bod 3. Zmluvy o vykonaní preložky elektroenergetického zariadenia, č. 1713500018-ZoVP, zo dňa 21.12.2017, sa v spisovom materiáli nenachádza.

Zo vzoru plnej moci, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy, je však zrejmé, že splnomocnenec nie je oprávnený poverovať tretie osoby a udeliť plnomocenstvo tretím osobám a/alebo externým právnym zástupcom v rozsahu tohto plnomocenstva.

Stavebný úrad, mesto Dunajská Streda, v odôvodnení preskúmaného rozhodnutia uvádza nasledovné:

Stavebník Západoslovenská distribučná, a.s., v zastúpení Ing. Jozefom Horváthom a manž. MUDr. Renátou Narancsíkovou, v zastúpení RiFo, s.r.o., IČO: 50 060 759, v zastúpení konateľom Richardom Földesom, so sídlom 930 04 Trstená na Ostrove č. 40, podal dňa 22.06.2017, návrh na vydanie stavebného povolenia na predmetnú stavbu.

Počas konania prišlo k zmene stavebníka na základe „Zmluvy o budúcej zmluve o kúpe prenajatej veci“, medzi spoločnosťou Západoslovenská distribučná, a.s., a stavebníkmi. Novými stavebníkmi objektu SO 06 Trafostanica budú Ing. Jozef Horváth a manž. MUDr. Renáta Narancsíková, v zastúpení RiFo, s.r.o., v zastúpení konateľom spoločnosti Richardom Földesom.

Na základe „Zmluvy o vykonaní preložky elektroenergetického zariadenia“, zo dňa 21.12.2017, medzi Ing. Jozefom Horváthom a spoločnosťou Západoslovenská distribučná, a.s., investorom vyššie uvedenej stavby bude Jozef Horváth.

Súčasťou predloženého spisového materiálu, týkajúceho sa veci, je aj uvedená Zmluva o budúcej zmluve o kúpe prenajatej veci, č. 171850000-BKPV, zo dňa 21.12.2017, medzi zmluvnými stranami, Ing. Jozefom Horváthom (Budúcim prenajímateľom) a spoločnosťou Západoslovenská distribučná, a.s. (Budúcim nájomcom).

Z tejto zmluvy vyplýva, že Budúci prenajímateľ je budúcim investorom a stavebníkom stavby „DS Dunajská Streda Obytný park Vinica – TS, NNK“, čiže stavebného objektu SO 06 Trafostanica v preskúmanom konaní.

Uvedená Zmluva o budúcej zmluve o kúpe prenajatej veci, stavebný objekt SO 05 Prekládka VN vedenia, nerieši.

Na základe uvedeného, OU Trnava – OVBP2 konštatuje, že stavebný úrad, mesto Dunajská Streda, nezistil presne a úplne skutočný stav vecí, nakoľko nesprávne posúdil vlastnícke alebo iné právo k stavebnému objektu SO 05 Prekládka VN vedenia, a povolil predmetný stavebný objekt pre investora, ktorému, podľa doložených dokladov, postavenie stavebníka neprislúcha.

Odvolač orgán ďalej konštatuje, že nakoľko sa v spisovom materiáli nenachádza plná moc podľa vzoru, ktorý tvorí prílohu č. 2 Zmluvy o vykonaní preložky elektroenergetického zariadenia, č. 1713500018-ZoVP, zo dňa 21.12.2017, stavebný úrad, mesto Dunajská Streda, si neobstaral potrebné podklady pre rozhodnutie.

K námietke odvolateľa, že v mieste plánovanej napadnutej predmetnej stavby na parc. č. 45/1, ktorá je v správe Slovenského pozemkového fondu Bratislava, sú uložené inžinierske stavby slúžiace na zabezpečenie chodu obytnej zóny Kertváros U1, OU Trnava – OVBP2 uvádza, že k predmetnej stavbe sa vyjadril účastník konania, Slovenský pozemkový fond – Bratislava, Búdková č. 36, 817 15 Bratislava (ďalej iba „SPF“), č. SPFZ/2017/83241, SPFS/2017/18477, v ktorom uvádza, že súhlasí s vydaním stavebného povolenia predmetnej stavby na pozemkoch SPF v zmysle projektovej dokumentácie predmetnej stavby za podmienok:

- Na dotknuté pozemky SPF bude najneskôr do vydania kolaudačného rozhodnutia zriadené vecné bremeno, ktoré bude zapísané v príslušnom katastri nehnuteľností a to odpadne v prospech SPF,
- Po dokončení stavby budú pozemky SPF dané do takého stavu, aby mohli byť využívané na doterajší účel,
- V prípade spôsobenia škôd ich vlastník odstráni na svoje náklady,
- Všetky náklady, ktoré žiadateľ v súvislosti s konaním vynaloží, sú jeho vlastnými nákladovými položkami,
- Stanovisko SPF nie je zmluvou o budúcej zmluve ani inou dohodou medzi SPF a žiadateľom, na základe ktorej by bol SPF v budúcnosti povinný dotknuté pozemky SPF previesť na žiadateľa, zároveň žiadnym spôsobom neobmedzuje SPF v nakladaní s dotknutými pozemkami SPF.
- Súčasťou zmluvy o zriadení vecného bremena bude na náklady žiadateľa vyhotovený geometrický plán podľa skutočného zamerania.

Uvedené podmienky stavebný úrad, mesto Dunajská Streda, zahrnul do podmienok uskutočnenia a užívania predmetnej stavby v preskúvanom rozhodnutí.

Odvolač ďalej uvádza námietku, že pri vydaní predmetného rozhodnutia nebolo rešpektované usmernenie Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky (č. 29121/2017/SV/78552, zo dňa 15.11.2017), ktorým bolo, podľa odvolateľa, pozastavené vydanie nových stavebných povolení pre investorov a individuálnych stavebníkov v meste Dunajská Streda.

Predmetom uvedeného usmernenia je aplikácia ust. § 62 ods. 1 písm. c) stavebného zákona pri povoľovaní rodinných domov, ktoré sú súčasťou súboru stavieb, ktorý pozostáva aj z objektov (komunikácie, vodovod, kanalizácia) povoľovaných špeciálnymi stavebnými úradmi. Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky uvádza nasledovné usmernenie:

„V stavebnom konaní o povolení stavby rodinného domu (stavebník nie je stavebníkom inžinierskych sietí) stavebný úrad skúma, či je možné stavbu pripojiť na pozemnú komunikáciu a miestne rozvody technického vybavenia územia. Ak tieto podmienky nie sú zabezpečené, nemôže stavebný úrad vydať stavebné povolenie (pre rodinný dom).

V prípade, že stavebník rodinného domu je aj stavebníkom prístupovej komunikácie, príp. iných inžinierskych sietí, môže stavebný úrad vydať stavebné povolenie s podmienkou, že objekt rodinného domu bude kolaudovať až po kolaudácii uvedených špeciálnych stavieb.“

Preskúvaným rozhodnutím bola povolená stavba „Zastavovacia štúdia pre 40 rodinných domov – Obytný park Vinica

obj. SO 05 Prekládka VN vedenia

SO 06 Trafostanica“,

na pozemkoch, parc. reg. „C“ č. 47/23, 47/24, 45/9, 47/9, 47/12, 46/27, parc. reg. „E“ č. 1304/1, v kat. ú. Malé Blahovo, mesta Dunajská Streda, pre navrhovateľov Ing. Jozefa Horvátha a manž. MUDr. Renátu Narancsíkovú, obaja bytom Podzáhradná 611/16, 929 01 Dunajská Streda, v zastúpení RiFo s.r.o., so sídlom 930 04 Trstená na Ostrove č. 40, IČO: 50 060 759.

Predmetná stavba bola umiestnená rozhodnutím mesta Dunajská Streda, č. 188/DS/4978/2016/033-KNA/006, zo dňa 25.07.2016, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 01.12.2016, ktorým bolo umiestnených aj 40 rodinných domov a ďalšie stavebné objekty technického vybavenia.

Preskúvaným rozhodnutím neboli povolené stavby rodinných domov, na ktoré sa predmetné usmernenie vzťahuje, preto odvolací orgán konštatuje, že uvedená námietka, že pri vydaní predmetného rozhodnutia nebolo rešpektované uvedené usmernenie, je neopodstatnená.

OU Trnava – OVBP2 uvádza, že napadnuté rozhodnutie nebolo zrušené z dôvodov uvedených v odvolaní, ale z dôvodov porušenia procesnoprávných ustanovení zákona č. 71/1976 Zb. o správnom konaní.

V novom konaní, stavebný úrad, mesto Dunajská Streda, zistí presne a úplne skutočný stav vecí, za tým účelom si obstará potrebné podklady pre rozhodnutie a vydá rozhodnutie v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi.

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

P o u č e n i e

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 nie je možné preskúmať súdom.

Ing. Ľubomír Antal
vedúci odboru výstavby a bytovej politiky

Doručí sa:

1. verejná vyhláška – rozhodnutie vyvesené na úradnej tabuli OU Trnava, Kollárova 8, Trnava a zároveň bude zverejnené na webovej stránke OU Trnava
2. Západoslovenská distribučná a.s., Členova 6, 816 47 Bratislava
3. RiFo, s.r.o., 930 04 Trstená na Ostrove č. 40
4. Ing. Jozef Horváth, Podzáhradná 611/16, 929 01 Dunajská Streda
5. MUDr. Renáta Narancsiková, Podzáhradná 611/16, 929 01 Dunajská Streda
6. Ing. arch. Marián Ravasz – Ravasz & Partners architektonické štúdio, K. B. Bartóka 343/18, 929 01 Dunajská Streda
7. Ing. Peter Bíró – E1 ELEKTRO PROJEKT, s.r.o., Alžbetínske nám. 1194/1, 929 01 Dunajská Streda
8. Slovenský pozemkový fond, Búdkova 36, Bratislava
9. Tatiana Müllerová, Ádorská 2, 929 01 Dunajská Streda
10. Janka Šoková, Jantárová 41, 929 01 Dunajská Streda
11. ELBEVA, a.s., Letištňá 61/319, 929 01 Dunajská Streda

Na vedomie:

12. Mestský úrad v Dunajskej Strede, Spoločný stavebný úrad, Hlavná 50/16, 929 01 Dunajská Streda + spis (po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia)

**Toto rozhodnutie má v súlade s ust. § 26 správneho poriadku povahu verejnej vyhlášky.
Musí byť vyvesené 15 dní na úradnej tabuli.**

Vyvesené dňa.....

Zvesené dňa.....

Podpis a pečiatka