



MINISTERSTVO VÝSTAVBY A REGIONÁLNEHO ROZVOJA
SLOVENSKEJ REPUBLIKY
Prievozská 2/B, 825 25 Bratislava 26

Bratislava 24.06.2009
číslo: 2009-13455/31731-2:530/Ka

Hlavné mesto SR Bratislava
JUDr. Tomáš Korček
námestník primátora
Primaciálne nám. 1
P.O.BOX 192
814 99 Bratislava

Vec : Odpoveď

Na Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR, odbor štátnej stavebnej správy a územného plánovania (ďalej len MVRR SR) ste sa obrátili so žiadosťou o usmernenie vo veci aplikácie § 58 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vo väzbe na § 139 ods. 1 písm. a), konkrétne žiadate o odpoveď na otázky, či

1.) je možné, aby stavebník veľkej výškovej stavby trvalého charakteru preukázal vzťah k pozemku v stavebnom konaní podľa § 58 ods. 2 stavebného zákona krátkodobou nájomnou zmluvou uzavretou napr. na päť rokov,

2.) ako má postupovať stavebný úrad v takom prípade, ak vydá stavebné povolenie, v ktorom bude stanovená dočasnosť stavby, stavebník začne so stavbou do dvoch rokov odo dňa, keď toto povolenie nadobudlo právoplatnosť a počas výstavby, resp. pred kolaudáciou uplynie doba nájmu, t. j. vzťah k pozemku, na ktorom je stavba umiestnená, čiže aj doba, na ktorú bola ako dočasná stavba povolená.

Uvedené žiadate z dôvodu jednoznačnejšej aplikácie ustanovení stavebného zákona o preukazovaní vzťahu k nehnuteľnostiam v konaniach podľa stavebného zákona na území Mesta Bratislavy.

MVRR SR k uvedenej problematike z hľadiska pôsobnosti na úseku štátnej stavebnej správy vo všeobecnosti uvádza nasledovné:

Ad 1.)

Stavebný zákon jednoznačne nevymedzuje pojmy „dočasná a trvalá stavba“. Tieto pojmy vymedzovala vyhláška č. 85/1976 Zb. o podrobnejšej úprave územného konania a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov v § 1 ods. 2, ktorá však bola zrušená a nahradená novou vyhláškou č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Podľa § 58 ods. 2 stavebného zákona stavebník musí v stavebnom konaní (t. j. pred vydaním stavebného povolenia) preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. To neplatí, ak tieto skutočnosti preukázal v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene.

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 alebo dohody o budúcej kúpnej zmluve, 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.

Stavebný úrad skúma predložené doklady o vlastníctve k pozemku alebo o preukázaní iného práva k pozemku alebo stavbe, ktoré ho oprávňujú zriadiť na ňom požadovanú stavbu, len do tej miery, či z ich obsahu vyplýva toto právo.

Stavebný zákon neustanovuje v § 139 ods. 1 písm. a) stavebného zákona na aké časové obdobie má byť nájomná zmluva uzatvorená. Všeobecné ustanovenia týkajúce sa nájomnej zmluvy ustanovujú §§ 663 až 670 Občianskeho zákonníka (OZ), pričom ani v týchto ustanoveniach nie je doba nájmu časovo obmedzená. V intenciách § 663 OZ je doba nájmu vecou dojednaná zmluvných strán.

So zreteľom na uvedené, je možné, aby stavebník preukázal vzťah k pozemku v stavenom konaní podľa § 58 ods. 2 stavebného zákona aj krátkodobou nájomnou zmluvou, avšak zároveň s prihliadnutím na ďalšie právne dôsledky vyplývajúce z úpravy dĺžky doby nájmu v nájomnej zmluve je potrebné, aby taktiež stavebné povolenie vydané stavebným úradom v stavebnom konaní bolo vydané ako na dobu dočasnú, t. j. aby doba nájmu korešpondovala s dobou povolenia [§ 10 ods. 1 písm. d) vyhlášky č. 453/2000 Z.z.].

Ad 2.)

Z dikcie ustanovenia § 55 ods. 1 stavebného zákona v spojení s § 8 ods. 1 písm. b) vyhlášky č. 453/2000 Z.z. vyplýva, že stavebný úrad môže povoliť aj stavbu na dobu dočasnú, pri ktorej vopred obmedzí čas jej trvania. Dočasnosť stavby stavebný úrad vymedzí určením konkrétnej lehoty trvania stavby, pričom dôvody dočasnosti stavby môžu byť rôzne, napr. :

- stavba slúži prevádzkovým a sociálnym účelom počas uskutočňovania inej stavby a po jej stavebno-technickom ukončení už nie je potrebná [ide najmä o stavby zariadenia staveniska - § 88 ods. 1 písm. d) stavebného zákona],
- stavby zriaďované na krátkodobý účel, akými sú napr. predajné stánky,
- stavby umiestňované na pozemkoch, na ktorých sa podľa schválenej a platnej územnoplánovacej dokumentácie uvažuje s ich iným využitím; avšak kým nedôjde k využitiu pozemkov, možno povoliť na dobu dočasnú aj stavbu s iným účelom využitia,
- stavebník preukázal právo k pozemku iba na určitú dobu, napr. nájomnou zmluvou.

Možno teda konštatovať, že vzhľadom na ustanovenie § 58 ods. 2 vo väzbe na § 139 ods. 1 písm. a) stavebného zákona stavebný úrad môže povoliť stavbu na dobu dočasnú, pri ktorej obmedzí čas jej trvania aj napríklad vzhľadom na to, že pozemok pod stavbou alebo stavba boli stavebníkovi prenechané na užívanie len dočasne na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej podľa osobitného predpisu. Je potrebné zdôrazniť, že s dôvodmi dočasnosti stavby, ktoré musia byť právne opodstatnené, je stavebný úrad povinný oboznámiť stavebníka už v stavebnom konaní a čas trvania stavby musí stavebný úrad obmedziť už v stavebnom povolení. Doba dočasnosti môže byť ohraničená konkrétnym dátumom (napr. podľa platnosti doby nájmu pozemku, na ktorom je stavba umiestnená) alebo stanovením podmienky, po naplnení ktorej bude potrebné stavbu odstrániť (napr. do doby začatia užívania pozemku na účel určený v záväznej časti územného plánu).

Podmienka obmedzenia doby trvania stavby sa následne potom prenesie aj do kolaudačného rozhodnutia, ktorým stavebný úrad povolí užívanie stavby na určený účel a určí podmienky užívania stavby. Jednou z podmienok užívania stavby preto môže byť aj obmedzenie doby užívania na určitú dobu v závislosti od okolností, podmieňujúcich obmedzenie doby užívania stavby na dobu dočasnú (v súlade so stavebným povolením).

a) V prípade predĺženia doby nájmu nehnuteľnosti novou nájomnou zmluvou uzatvorenou medzi oboma zmluvnými stranami pred uplynutím doby nájmu a teda aj pred uplynutím času trvania stavby obmedzeného v stavebnom povolení [§ 10 ods. 1 písm. d) vyhlášky č. 453/2000 Z.z.], možno na základe žiadosti nájomcu pozemku, ktorý je vlastníkom stavby konať a rozhodnúť o povolení predĺženia doby trvania stavby (v prípade rozostavanej stavby možno využiť inštitút § 68 stavebného zákona, v prípade skolaudovanej stavby možno využiť inštitút § 85 stavebného zákona).

Stavebné povolenie a kolaudačné rozhodnutie vydané s obmedzením doby trvania stavby a rozhodnutie o predĺžení doby trvania stavby sú platné súčasne. V rozhodnutí o predĺžení doby trvania stavby stavebný úrad súčasne určí potrebné podmienky na ďalšie užívanie stavby, resp. súhlas s užívaním stavby na dobu určitú, pokiaľ sa vo výnimočných prípadoch nevyžaduje nové samostatné kolaudačné rozhodnutie.

b) V prípade, že vlastník stavby nepožiadá pred uplynutím času trvania stavby obmedzeného v stavebnom povolení o predĺženie doby trvania stavby, uplynutím doby dočasnosti uvedenej v stavebnom povolení (ak nebola právoplatne predĺžená) sa stavba stáva nepovolenou z hľadiska stavebno-právnych predpisov.

V intenciách § 88 ods. 1 písm. d) stavebného zákona stavebný úrad nariadi vlastníkovi stavby odstránenie dočasnej stavby, pri ktorej uplynul určený čas jej trvania alebo pominul účel, na ktorý bola zriadená. V konaní o odstránení stavby musí byť vždy spoľahlivo preukázaná existencia zákonom daného dôvodu pre nariadenie odstránenia stavby – v prípade uvedenom v písm. d) cit. ustanovenia stavebného zákona musí byť preukázané, že stavba bola povolená na dobu dočasnú (musí to byť uvedené v stavebnom povolení) a že doba dočasnosti uplynula, resp. že pominul účel, na ktorý bola stavba zriadená.

c) Vzhľadom na to, že stavebný zákon osobitne neupravuje postup v prípade, ak vlastník stavby chce stavbu užívať aj po ukončení doby dočasnosti (okrem zariadenia staveniska), možno pripustiť, aby vlastník stavby sám inicioval potrebné opatrenia na odstránenie nezákonného stavu.

V prípade, že vlastník stavby požiadá o predĺženie lehoty trvania stavby určenej v stavebnom povolení až po jej uplynutí, je potrebné konať o stavbe podľa § 88 ods. 1 písm. b) v spojení s § 88a stavebného zákona.

Ak sa však stavba alebo jej časť nachádza na cudzom pozemku a vlastník stavby, pri ktorej sa preukáže, že jej dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami nepreukáže, že je vlastníkom pozemku zastavaného nepovolenou stavbou alebo jej častí, alebo že má k tomuto pozemku iné právo (napr. nájomná zmluva) a vlastník pozemku s jej dodatočným povolením nesúhlasí, stavebný úrad v intenciách § 88a ods. 3 stavebného zákona konanie preruší a odkáže vlastníka pozemku na súd. Konanie o stavbe zostane prerušené až do právoplatnosti rozhodnutia súdu vo veci (a to aj za predpokladu, že vlastník pozemku návrh na súd nepodá). Je to práve z tohto dôvodu, že neoprávnenú stavbu je v zmysle občianskoprávnych predpisov príslušný riešiť súd ako stavbu na cudzom pozemku podľa § 135c Občianskeho zákonníka.

Vzhľadom na zložitost' danej problematiky, náročnosť konaní podľa stavebného zákona a konkrétne okolnosti každého jednotlivého prípadu, ktoré môžu byť rôzne, je potrebné vyššie uvedené považovať za modelové situácie, a práve najmä z tohto dôvodu je stavebný úrad povinný na základe jemu predložených dokladov posúdiť žiadosť stavebníka v každom konkrétnom prípade individuálne, upozorniť ho na možné právne dôsledky a podľa potreby vyzvať stavebníka na prípadné doplnenie jeho žiadosti.

S pozdravom

Ing. Václav K a d l e c
riaditeľ
odboru štátnej stavebnej správy
a územného plánovania