



MINISTERSTVO DOPRAVY, VÝSTAVBY A REGIONÁLNEHO ROZVOJA  
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

ODBOR ŠTÁTNEJ STAVEBNEJ SPRÁVY

810 05 BRATISLAVA 15, Námestie slobody 6, P.O.Box 100

Mesto Prievidza  
Mestský úrad  
Námestie slobody č.14  
971 01 - Prievidza

2012  
K&U-12/3512

Ku

Váš list číslo/zo dňa  
1.2-202-2012/112138  
6.11.2012

Naše číslo  
23927/2012/2963 SV/z.67902  
Stupeň dôvernosti: VJ

Vybavuje  
Ing. Radimáková

Bratislava  
10.12.2012

Vec : Žiadosť o stanovisko - odpoveď

Na Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, odbor štátnej stavebnej správy (ministerstvo) ste sa obrátili so žiadosťou o usmernenie vo veci uplatňovania § 9 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v konaniach stavebných úradov podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, konkrétne žiadate o objasnenie postavenia spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo veci prejednaní a ukladania sankcií za porušenie stavebného zákona.

K Vašej žiadosti ministerstvo uvádza nasledovné:

V aplikačnej praxi často stavebné úrady a krajské stavebné úrady na základe ust. § 9 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. v konaniach podľa stavebného zákona uvádzajú ako stavebníka spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len spoločenstvo).

Podľa § 6 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. na správu domu sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „spoločenstvo“), ak vlastníci bytov a nebytových priestorov neuzavrú zmluvu o výkone správy s inou právnickou osobou alebo fyzickou osobou (ďalej len správca), najmä s bytovým družstvom.

Podľa § 7 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. spoločenstvo je právnická osoba založená podľa tohto zákona, ktorá spravuje spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, nebytové priestory, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len „spoločné nebytové priestory“), príslušenstvo a príľahlý pozemok vrátane ich údržby a obnovy. Spoločenstvo zabezpečuje plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo vzniká dňom zápisu do registra spoločenstiev vedenom obvodným úradom v sídle kraja (ďalej len „správny orgán“) príslušným podľa sídla spoločenstva (ďalej len „register“).

Podľa § 7b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. spoločenstvo uzatvára zmluvy v rozsahu svojej činnosti podľa tohto zákona, najmä o dodávke plnení spojených s užívaním bytov a nebytových

priestorov, o poistení domu alebo o prenájme podľa odseku 1. Spoločenstvo rozhoduje o rozúčtovaní nákladov na správu domu a úhrad za plnenia na jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak to nevyklučuje osobitný predpis 12aa). Pri rozúčtovaní je spoločenstvo povinné zohľadniť mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení domu vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo môže vo vlastnom mene vymáhať plnenie povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa tohto zákona.

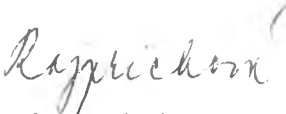
Spoločenstvo uzatvára v investičnom procese zmluvy s projektantom, dodávateľom stavebných prác, žiada v zastúpení vlastníkov bytov a nebytových priestorov stavebný úrad o stavebné povolenie, môže podávať v ich mene odvolania, podáva návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia. Spoločenstvo však uzatvára úverové zmluvy a žiada o dotácie vo svojom mene.

Ministerstvo konštatuje, že aj keď spoločenstvo má právnu subjektivitu pri správe bytového domu, v konaniach pred stavebným úradom môže len zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V stavebnom konaní je stavebník povinný preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo, že má k pozemku iné právo podľa § 193 ods. 1 stavebného zákona ( § 58 ods. 2 stavebného zákon). Vzhľadom na uvedené spoločenstvo nemôže byť stavebníkom v konaní o zmene stavby bytového domu (podľa zákona č. 182/1993 Z. z.-modernizácia, rekonštrukcia, obnova).

Keď stavebný úrad zistí, že stavebné úpravy (podľa zákona č. 182/1993 Z. z. - rekonštrukcia, modernizácia, obnova) sú uskutočnené v rozpore s právoplatným stavebným povolením resp. bez stavebného povolenia, konanie stavebného úradu o porušení stavebného zákona musí smerovať proti jednotlivým vlastníkom bytov a nebytových priestorov (právnickým a fyzickým osobám) nie voči spoločenstvu.

V súvislosti s akceptovaním, resp. neakceptovaním konania a rozhodovania krajského stavebného úradu v konkrétnych prípadoch je potrebné mať na zreteli skutočnosť, že stavebný úrad ako prvostupňový správny orgán je viazaný právnym názorom nadriadeného správneho orgánu v správnom konaní. Prvostupňový orgán je povinný vydať rozhodnutie, ktoré zodpovedá novozistenému skutkovému stavu veci a v tejto súvislosti je potrebné chápať aj bezvýhradnú viazanosť názorom nadriadeného orgánu.

S pozdravom

  
Ing. Viera Rajprichová  
riadiateľka odboru  
štátnej stavebnej správy

Na vedomie:

- Krajský stavebný úrad v Trenčíne, odťor štátnej stavebnej správy, Hviezdoslavova č.3,  
911 01 Trenčín