

Usmernenie Krajského stavebného úradu v Trenčíne na postup stavebných úradov pri riešení schátralých alebo inak závadných stavieb neznámych vlastníkov.

Stavebný úrad z vlastného alebo cudzieho podnetu je povinný prešetriť vo svojom územnom obvode nedodržanie povinnosti vlastníka na riadnu údržbu stavby. Šetrenie je úlohou povereného orgánu štátneho stavebného dohľadu, ktorý vykoná, prípadne aj za účasti prizvaných autorizovaných osôb alebo znalcov, posúdenie stavebnotechnického stavu stavby a podľa možnosti aj právneho stavu stavby (vlastníckych práv, súladu so stavebným poriadkom). Orgán štátneho stavebného dohľadu z prešetrenia spíše zápisnicu s čo najpodrobnejším popisom stavebnotechnického stavu stavby doloženú podľa možnosti prílohami, najmä fotodokumentáciou a listinami preukazujúcimi právne skutočnosti.

Osobitné sú prípady, v ktorých výsledkom prešetrenia stavebnotechnického a právneho stavu stavby je zistenie, že :

- 1) Stavba je neudržiavaná, nezabezpečená pred vstupom cudzích osôb a ohrozuje narušenou stabilitou zdravie a život osôb v nej a bezprostredne v jej blízkosti, prípadne značné majetkové alebo kultúrne hodnoty.
- 2) Vlastníci stavby už nežijú a nie je po nich usporiadané dedičstvo alebo inak nie sú známi, prípadne nie sú na známom mieste.

Stavebný úrad za danej situácie je povinný konať voči zodpovedným osobám, ktorými sú predovšetkým vlastníci stavby. Iným osobám možno ukladať povinnosti len v prípadoch strpenia udržiavacích prác užívateľmi stavby, uloženia vypratania stavby užívateľom, uloženia vykonania prác zhotoviteľovi alebo strpenia prác vlastníkom susedného pozemku alebo stavby.

Predmetom konania stavebného úradu sú podľa povahy prípadu :

- Udržiavacie práce na stavbe podľa § 86 stavebného zákona
- Zabezpečovacie práce na stavbe alebo pozemku podľa § 94 stavebného zákona
- Odstránenie stavby alebo časti stavby podľa § 88 ods. 1 písm. a) stavebného zákona
- Ústny príkaz na odstránenie stavby podľa § 91 stavebného zákona

Ak to stav stavby a ochrana zdravia a životov osôb vyžaduje, je potrebné konať aj vo dvoch konaniach súčasne (napr. o zabezpečovacích prácach aj nariadení udržiavacích prác).

Zabezpečovacie práce, udržiavacie práce a s malými výnimkami aj odstránenie stavby alebo jej časti sa ukladajú vlastníkovi stavby. Konať o nariadení týchto povinností vlastníkom je povinný stavebný úrad aj v prípadoch, kedy vlastník alebo niektorý zo spoluvlastníkov stavby nie sú známi, alebo nie je známy ich pobyt, prípadne sa niektorému z nich nedarí doručiť písomnosti na známe miesto v zahraničí.

Pri určovaní okruhu účastníkov konania sa v konaniach podľa § 86, § 88, § 91 aj § 94 vychádza z ustanovení § 97 stavebného zákona.

V záujme spoľahlivého zisťovania vecí vrátane podkladov rozhodnutia účastník konania je podľa § 4 správneho poriadku povinný spolupracovať so správnym orgánom. Podľa § 32 ods. 3 správneho poriadku je na žiadosť správneho orgánu tiež účastník konania povinný oznámiť skutočnosti, ktoré majú význam pre konanie a rozhodnutie. Podľa § 34 správneho poriadku

účastník konania je povinný navrhnuť na podporu svojich tvrdení dôkazy, ktoré sú mu známe. Vykonávanie dôkazov patrí správneho orgánu. Podľa § 37 správneho poriadku správny orgán môže uložiť účastníkovi konania alebo inej osobe, ktorá má listinu potrebnú na vykonanie dôkazov, aby ju predložil. Tieto ustanovenia možno využiť pri zisťovaní vlastníckych práv ku stavbe, ak vlastník nie je zapísaný v katastri nehnuteľností alebo zápis vlastníctva nie je úplný resp. aktuálny (vlastník alebo niektorý zo spoluvlastníkov nežije ap.).

Podľa § 16 ods. 2 správneho poriadku správny orgán ustanoví opatrovníka účastníkovi konania, ktorého pobyt nie je známy alebo ktorému sa nepodarilo doručiť písomnosť na známu adresu v cudzine a ktorý si neustanovil zástupcu, ako aj účastníkovi konania, ktorý je postihnutý duševnou alebo inou poruchou, pre ktorú nemôže konať, a nemá zákonného zástupcu.

Podľa § 26 správneho poriadku v prípade, keď účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známi, použije správny orgán doručenie písomností verejnou vyhláškou.

Je potrebné, aby si stavebný úrad splnil povinnosť danú mu stavebným zákonom, konal s účastníkmi v medziach správneho poriadku, vydal v príslušnej veci rozhodnutie a oznámil ho zákonným spôsobom.

Pokiaľ uložené nariadenie stavebného úradu nebude splnené v stanovenej lehote, nadobudne rozhodnutie vykonateľnosť a bude potrebné jeho vykonanie vymáhať. V prípade, že povinnou osobou je neznámy vlastník stavby, bude možné výkon rozhodnutia uskutočniť podľa § 79 správneho poriadku náhradným výkonom na náklady a nebezpečenstvo povinnej osoby. Úhradu nákladov však môže správny orgán vymáhať len ak dodatočne zistí, kto bol vlastníkom stavby (povinnou osobou).

V Trenčíne, 9.2.2012.

Krajský stavebný úrad v Trenčíne, odbor štátnej stavebnej správy,
Ing. Jozef Kmeť, vedúci odboru.