



Číslo spisu: 197/2019 (250/2018) O:5196/2019
Vybavuje: Tóthová

Žiar nad Hronom: 25.02.2019

ROZHODNUTIE

Mesto Žiar nad Hronom, ktoré je podľa zákona číslo 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v spojení s § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), príslušným stavebným úradom, podľa § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona

n a r i a Ľ u j e

vlastníkovi stavby: **Radoslav Grus, Sládkovičova 498/22, 965 01 Žiar nad Hronom**
Mgr. Vladimíra Grusová, Sládkovičova 498/22, 965 01 Žiar nad Hronom

o d s t r á n e n i e s t a v b y

„Odpojenie od teplovodného stupačkového rozvodu a realizácia samostatného kúrenia“ – byt č- 37, vchod č. 22, bytový dom súp. č. 498, ul. Sládkovičova (ďalej len „stavba“) na pozemku par. č. CKN 525/1 v katastrálnom území Žiar nad Hronom, ktorú zrealizoval bez príslušného povolenia.

I. Pre odstránenie stavby stavebný úrad určuje tieto podmienky:

1. **Stavba bude odstránená mimo vykurovacieho obdobia najneskôr v lehote do 6-tich mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia.**
2. **Minimálne v lehote 15 dní pred začatím odstraňovania stavby písomne upovedomiť vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu.**
3. S prácami na odstraňovaní stavby a uvedením do pôvodného stavu možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.
4. Vlastník stavby dá vypracovať technologický opis prác spojených s odstraňovaním stavby vrátane nevyhnutných výkresov a **v lehote do 60 dní** odo dňa doručenia tohto rozhodnutia uvedené doklady predloží na stavebný úrad.
5. Odstránenie stavby realizovať prostredníctvom právnickej alebo fyzickej osoby na to oprávnenej.
6. Odstránenie stavby vykoná vlastník stavby na vlastné náklady.
7. Pri odstraňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení, najmä dbať o ochranu zdravia osôb na stavbenisku a zabezpečiť všeobecné technické požiadavky na výstavbu, ochranu práv a právom chránených záujmov účastníkov konania.
8. Vlastník stavby je povinný dbať na to, aby pri odstraňovaní stavby nedošlo k spôsobeniu škôd na cudzích nehnuteľnostiach a majetku. V prípade vzniknutej škody, ktorej nebolo možné zabrániť, vlastník stavby poskytne náhradu podľa všeobecných predpisov o náhrade škody.
9. Počas odstraňovania stavby nezaťažovať nad prípustnú mieru užívanie predmetnej nehnuteľnosti a zabezpečiť jej bezpečné užívanie.
10. Pri odstraňovaní stavby je potrebné vyznačiť priestor, kde sa bude stavba odstraňovať, tak aby nedošlo k prípadnému nebezpečenstvu úrazu pre verejnosť.
11. Prípadné znečistenie verejného priestranstva odstrániť bezodkladne.
12. Pri búracích prácach nesmú byť použité výbušniny a otvorený oheň.
13. Pri nakladaní s odpadmi, ktoré vzniknú pri búracích prácach dodržiavať ustanovenia zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a s ním súvisiacich vykonávacích predpisov.



14. Nevyužitelný odpad preukázateľne uskladniť na riadenej skládke odpadov resp. využiť na ďalšie zhodnotenie.
15. Pri odstraňovaní stavby dodržiavať ustanovenia VZN mesta Žiar nad Hronom č. 2/2017 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a s drobnými stavebnými odpadmi na území mesta Žiar nad Hronom.
16. Termín začatia a ukončenie búracích prác bezodkladne písomne oznámiť stavebnému úradu.

II. Zároveň stavebný úrad podľa § 90 ods. 4 stavebného zákona

u k l a d á

vlastníkom bytov a nebytových priestorov domu súp. č. 498 na ul. Sládkovičova v Žiari nad Hronom – nehnuteľnosť na pozemku register „C“ parc. č. CKN 525/1 v katastrálnom území Žiar nad Hronom strieť odstraňovanie stavby stavebníkom za dodržania vyššie uvedených podmienok.

III. Námietky účastníkov konania:

Dňa 18.12.2018 podali účastníci konania Radoslav Grus a Mgr. Vladimíra Grusová, obaja bytom Sládkovičova 498/22, 965 01 Žiar nad Hronom prostredníctvom splnomocneného zástupcu Mgr. et Mgr. Lívie Šouc Kostovej, advokátka, so sídlom Pod Donátom 5, 965 01 Žiar nad Hronom

Zo strany Mesta Žiar nad Hronom, ktoré je podľa zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) príslušným stavebným úradom podľa § 18 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) v spojení s ust. § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona, nám bolo oznámené začatie konania o odstránení stavby „Odpojenie od teplovodného stupačkového rozvodu a realizácia samostatného kúrenia“ - byt č. 37. vchod č. 22, bytový dom súp. č. 498, ul. Sládkovičova na pozemku parc. č. CKN 525/1 v katastrálnom území Žiar nad Hronom (ďalej len „stavba“).

Proti začatiu vyššie špecifikovaného konania o nariadení odstránenia stavby vznášame prostredníctvom nášho splnomocneného právneho zástupcu

N Á M I E T K Y

a žiadame, aby Mesto Žiar nad Hronom, Stavebný úrad ako prvostupňový správny orgán prehodnotil začatie konania o nariadení odstránenia stavby a aby vzhľadom na skutkový a právny stav danej veci odstránenie stavby nenariadil.

O d ô v o d n e n i e n á m i e t o k :

V prvom rade uvádzame, že výslovne nesúhlasíme so začatím konania o nariadení odstránenia stavby, a to vzhľadom na to, že z nazhromaždených dôkazov nachádzajúcich sa v príslušnom administratívnom spise, žiadnym spôsobom nevyplýva, že by stavba bola v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom, v dôsledku čoho je v zmysle § 88 ods. 1 písm. b) in fine stavebného zákona vylúčené jej odstránenie.

V nadväznosti na vyššie uvedené tvrdíme, že naše tvrdenia o tom, že stavba nie je v rozpore s verejným záujmom jednoznačným spôsobom preukazujú listinné dôkazy, ktoré tvoria súčasť príslušného administratívneho spisu.

Dôkaz: Projektová dokumentácia vypracovaná Jánom Slamom, ktorá tvorí súčasť spisu sp. zn. 250/2018 0 27318/2018

Projektová dokumentácia vypracovaná Ing. Jánom Hermanom, ktorá tvorí súčasť spisu sp. zn. 250/2018 0 27318/2018

Posúdenie vplyvu na obvodový plášť vypracované Ing. Bohdanom Kourilom, ktoré tvorí súčasť spisu sp. zn. 250/2018 0 27318/2018 Projekt stavby vypracovaný Dušanom Slast'anom, ktorý tvorí súčasť spisu sp. zn. 250/2018 0 27318/2018

Potvrdenie Štefana Hudeca - KOMPAC o montáži komínového systému IGCS z Al zo dňa 13.03.2015, ktoré tvorí súčasť spisu sp. zn. 250/2018 0 27318/2018

Súhlasné stanovisko Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Žiari nad Hronom zo



dňa 15.06.2015 so zmenou plynoinštalácie, ktoré tvorí súčasť spisu sp. zn. 250/2018
27318/2018.

0

Podľa § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona: „Stavebný úrad nariadi vlastníkovi stavby odstránenie stavby postavenej bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním alebo bez písomného oznámenia stavebného úradu podľa § 57 ods. 2 pri stavbách, ktoré treba ohlásiť; odstránenie stavby sa nenariadi iba v prípadoch, keď dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami“.

Ďalej si dovoľujeme poukázať na rozhodovaciu prax Ústavného súdu Slovenskej republiky, z ktorej jednoznačne vyplýva, že verejný záujem je predmetom dokazovania v rámci rozhodovania o určitej otázke a nie je možné ho vopred apriori stanoviť, pričom z odôvodnenia rozhodnutia, ktorého podstatou je otázka existencie verejného záujmu, potom musí jednoznačne vyplynúť, prečo verejný záujem prevážil nad inými, či už súkromnými alebo verejnými záujmami (porovnaj nález US SR, PL. ÚS 19/09). Obdobné právne názory možno nájsť napr. aj v Rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 27.01.2016, sp. zn. 2Sžo/192/2015, podľa ktorého: „Verejný záujem je predmetom dokazovania v rámci rozhodovania o určitej otázke, napríklad vyvlastnení, a nie je možné ho vopred a priori stanoviť.“ Taktiež si dovoľujeme poukázať na to, že verejný záujem môže v konaní prevážiť nad vlastníckym právom, ale okrem extrémnych situácií nemôže odôvodniť to, aby sa niekomu odobrala možnosť priamo presadzovať svoje práva v konaní, v ktorom sa o nich rozhoduje (porovnaj N 3/2002).

Poukazujeme ďalej aj na Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 03.06.2014, sp. zn. 3Sžp/15/2013, podľa ktorého: „Pokiaľ ide o súlad dodatočne povolenej stavby s verejnými záujmami, dotknuté orgány štátnej správy posudzujú i intenzitu chráneného verejného záujmu v súvislosti so stavbou.“ V tejto súvislosti tvrdíme, že z hľadiska intenzity stavba v žiadnom prípade nie je spôsobilá výraznejším spôsobom zasiahnuť do vzhľadu bytového domu (komín je umiestnený tak, že nezasahuje do ulíc. t.j. je umiestnený na zadnej strane bytového domu) a preto (a z tohto dôvodu nie je daný žiadny dôvod na odstránenie stavby). V tomto smere sa odvolávame aj na Rozsudok Okresného súdu Bratislava V zo dňa 19.09.2011, sp. zn. 43C/593/2010, v ktorom tamojší súd posudzoval prípad v obdobnej skutkovej i právnej veci, pričom dospel k záveru, že nie je daný dôvod na odstránenie vzduchotechnického zariadenia umiestneného na bytovom dome, ktoré bolo na bytový dom nainštalované bez súhlasu väčšiny vlastníkov bytov v bytovom dome, a toto svoje rozhodnutie odôvodnil súd nasledovným spôsobom: „Súd po preskúmaní fotografií predložených účastníkmi predmetného sporu a po vykonaní obhliadky dotknutého bytového domu dospel k záveru, že stavebné úpravy vykonané odporcami v záujme odvetrania prevádzky bistra nachádzajúcej sa v ich nebytovom priestore, nie sú takého rozsahu, že by boli spôsobilé negatívnym spôsobom ovplyvniť celkový vzhľad predmetného bytového domu. V danom konkrétnom prípade sa totiž jedná len o vývod vzduchotechniky umiestnený na strechách garáží, ktorý sa svojím rozsahom a veľkosťou nijako nelíši napr. od klimatizačných jednotiek, ktoré sú rovnako umiestnené na fasáde predmetného bytového domu a ktoré si tam umiestnili iní vlastníci bytov a nebytových priestorov. Skutočnosť, že vzduchotechnické zariadenie vybudované odporcami nie je spôsobilé výraznejším spôsobom zasiahnuť do vzhľadu celého domu, je podporená podľa názoru súdu aj tým, že pôvodný architekt celého bytového domu, vyjadril svoj súhlas s umiestnením takéhoto zariadenia na budovu tohto domu s tým, že určil isté podmienky, ktoré odporcovia dodržali. Na dôvažok súd podotýka, že skutočnosť, že sa nejedná o výrazný zásah do vzhľadu celého bytového domu je podporená aj tým, že vzduchotechnické zariadenie, o odstránenie ktorého sa v predmetnom konaní jedná, je umiestnené na zadnej strane objektu.“

S poukazom na posledne citované rozhodnutie súdu tvrdíme, že v prípade, ak by stavebný úrad odvodzoval rozpor stavby s verejným záujmom s poukazom na to, že došlo k zmene vzhľadu bytového domu bez súhlasu vlastníkov bytov, máme za to, že nebolo preukázané, že by stavba bola spôsobilá zasiahnuť do vzhľadu bytového domu. V tejto súvislosti navrhujeme, aby bola zo strany stavebného úradu vykonaná obhliadka stavby, ktorej by sa zúčastnil zástupca stavebného úradu, účastníci konania a taktiež aj Juraj Blidár - predseda Bytového spoločenstva domu 498, v rámci ktorej by zúčastnené osoby priamo na mieste argumentačne vyjadrili svoj názor na to, či stavba odporuje alebo neodporuje verejnému záujmu.

Dôkazný návrh: Obhliadka stavby za účasti zástupcu stavebného úradu, účastníkov konania a predsedu Bytového spoločenstva domu 498

- **námietka sa zamieta**

Čo sa týka tvrdení spoločnosti Dalkia Žiar nad Hronom, s.r.o., zotrvávame na našich doterajších vyjadreniach, a to, že podľa nášho názoru uvedená spoločnosť posudzovala našu žiadosť výlučne z hľadiska svojich ekonomických subjektívnych záujmov. Jej tvrdenia týkajúce sa toho, že vydanie záväzného stanoviska



by bolo v rozpore s koncepciou rozvoja obce v oblasti tepelnej energetiky považujeme za absolútne irelevantné, a to z viacerých dôvodov, najmä však z toho dôvodu, že uvedená koncepcia obce je už svojim obsahom prekonaná, keďže bola vydaná v roku 2006, a okrem toho táto nie je právne záväzná a relevantná.

Čo sa týka environmentálneho hľadiska, poukazujeme na to, že dňa 29.06.2015 nám bol zo strany Mesta Žiar nad Hronom rozhodnutím, č. k. 3339/2015, O 18322/2015 ako príslušného štátneho orgánu vydaný súhlas na zriadenie zdroja znečisťovania ovzdušia, čo svedčí o skutočnosti o tom, že uvedené zariadenie bude mať minimálny dopad na životné prostredie.

Taktiež máme za to, že „zmena plynoinštalácie“ v našom byte žiadnym spôsobom neovplyvňuje zhoršenie kvality životného prostredia. Tento náš názor celkom jednoznačne preukazujú listinné dôkazy, ktoré sú súčasťou spisu sp. zn. 250/2018 O 27318/2018, a to „Vydanie súhlasu na zriadenie malého zdroja znečisťovania ovzdušia zo dňa 26.09.2015“ ako aj „Vyjadrenie sa k projektu pre stavebné povolenie zo strany spoločnosti Dalkia Žiar nad Hronom, s.r.o. zo dňa 13.07.2015.“

Dôkaz: Vydanie súhlasu na zriadenie malého zdroja znečisťovania ovzdušia zo dňa 26.09.2015, ktoré tvorí súčasť spisu sp. zn. 250/2018 O 27318/2018; Vyjadrenie sa k projektu pre stavebné povolenie zo strany spoločnosti Dalkia Žiar nad Hronom, s.r.o. zo dňa 13.07.2015, ktoré tvorí súčasť spisu sp. zn. 250/2018 O 27318/2018

V nadväznosti na vyššie uvedené skutočnosti máme za to, že stavebný úrad zastáva prísne formalistický prístup k výkladu pojmu verejný záujem, predovšetkým neberie na zreteľ skutočnosť, že všetky nami predložené záväzné stanoviská ako aj podklady (s výnimkou sporného záväzného stanoviska Mesta Žiar nad Hronom a zamietavého stanoviska spoločnosti Dalkia Žiar nad Hronom, s.r.o., ktorá má na veci záujem) sú kladné a žiadnym spôsobom nedeclarujú rozpor s verejným záujmom. S poukazom na väčšinu osôb, ktoré vydali kladné záväzné stanoviská, máme za to, že neexistuje žiadny relevantný právny dôvod na to, aby nám nemohla byť stavba dodatočne povolená, t. j. neexistuje žiadny relevantný právny dôvod na to, aby stavebný úrad mohol pristúpiť k posúdeniu stavby ako rozpornej s verejným záujmom a rozhodnúť o jej odstránení.

- prejavenie názoru, konštatovanie

Sme toho názoru, že ak o odpojenie sa od centrálneho tepelného zdroja vykurovania domu žiada individuálne len jeden vlastník bytu, nakoľko si chce zriadiť vlastné vykurovanie, z hľadiska úpravy zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nie je dôvod, aby vlastníci ostatných bytov a nebytových priestorov v dome rozhodovali o jeho odpojení sa od centrálneho tepelného zdroja vykurovania. V tomto smere poukazujeme na usmernenie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 07187/2014/B622- SV/04874 zo dňa 03.02.2014 v ktorom sa okrem iného uvádza nasledovné: „MDVRRSR na základe stanoviska Ministerstva financií SR zo dňa 01.10.2013, ktoré je gestom zákona č. 182/1993 Z. z. uvádza, že ak o odpojenie sa od centrálneho tepelného zdroja vykurovania domu žiada individuálne len jeden vlastník bytu, nakoľko si chce zriadiť vlastné vykurovanie, z hľadiska úpravy zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nie je dôvod, aby vlastníci ostatných bytov a nebytových priestorov v dome rozhodovali o jeho odpojení sa od centrálneho tepelného zdroja vykurovania. Vlastník bytu odpojením sa od centrálneho tepelného zdroja vykurovania nemení spoluvlastnícke vzťahy, teda neprestáva byť spoluvlastníkom teplosnosnej prípojky. Z tohto dôvodu všetky náklady, ktoré v budúcnosti vzniknú, napr. pri oprave, musí znášať podľa veľkosti svojho spoluvlastníckeho podielu.“

- prejavenie názoru, konštatovanie

Ďalej poukazujeme na tú skutočnosť, že účastník konania 1 na zhromaždení Spoločenstva vlastníkov bytov 498 v bytovom dome s počtom bytov 49 na ul. Sládkovičova 20-30, 965 01 Žiar nad Hronom konaného dňa 20.11.2017 požiadal doplniť program zhromaždenia o hlasovanie o súhlase vyvieť komín cez obvodový plášť domu a následne umiestniť komín na fasáde, pričom o tejto jeho žiadosti bolo rozhodnuté tak, že za doplnenie programu o hlasovanie o tejto žiadosti hlasoval 1 vlastník bytu, proti nemu hlasovalo 11 vlastníci bytov a hlasovania o tejto otázke sa zdržali 3 vlastníci bytov. Z uvedeného možno dospieť k jednoznačnému záveru, že zatiaľ čo účastníkovi konania 1 záležalo (a naďalej aj záleží) na tom, aby došlo k legalizácii stavby, tak samotnému Spoločenstvu vlastníkov bytov 498 (počnúc jeho predsedom Jurajom Blidárom, na podnet ktorého nebolo rokovanie o danej otázke zaradené do programu zhromaždenia, t. j. na podnet ktorého vlastníci bytov hlasovali o žiadosti účastníka konania 1 tak, ako je vyššie uvedené) je prakticky jedno, či stavba je legálna alebo nelegálna. Ak by totiž vlastníci bytov mali záujem na tom, aby stavba neexistovala a zároveň aby nebola dodatočne zlegalizovaná, tak o žiadosti účastníka konania 1 o doplnenie programu zhromaždenia o hlasovanie



o súhlase s vyvedením komína cez obvodový plášť domu a jeho umiestnení na fasáde, by celkom isto hlasovali „za“ a následne v rámci hlasovania o tejto otázke by vyjadrili svoj nesúhlas, čo však neurobili.

Dôkaz: Zápisnica zo zhromaždenia Spoločenstva vlastníkov bytov 498 zo dňa 20.11.2017, ktorá tvorí súčasť spisu sp. zn. 250/2018 O 27318/2018

- **námietka sa zamietla**

Považujeme za potrebné vyjadriť sa aj k vyjadreniam jednotlivých vlastníkov bytov k nášmu odvolaniu proti rozhodnutiu stavebného úradu č. 2307/2018 zo dňa 30.11.2015, ktoré tvoria súčasť spisu sp. zn. 250/2018 O 27318/2018, v rámci ktorých dotknutí vlastníci bytov vyjadrujú súhlas s rozhodnutím stavebného úradu č. 2307/2018 zo dňa 30.11.2015, ktorým bolo nariadené odstránenie stavby. Z predmetných vyjadrení je podľa nás celkom zrejmé, že vychádzajú z „jednotného vzoru“ (rovnaký štýl písma, rovnaký obsah vyjadrení, atď.), ktorý podľa nášho presvedčenia pre vlastníkov bytov vyhotovil, vytlačil a predložil im na podpis

p. Juraj Blidár - predseda Bytového spoločenstva domu 498, ktorý je vo vzťahu k účastníkom konania zaujatý, nakoľko má s nimi pretrvávajúce konflikty a ktorý dlhodobo uskutočňuje aktivity smerujúce k tomu, aby účastníkom konania akokoľvek uškodil (v danom prípade celkom evidentné navádzanie vlastníkov bytov na podpísanie predmetných súhlasných vyjadrení je len jednou z foriem jeho záškodníckych praktík, ktorými sa sústavne a dlhodobo prezentuje vo vzťahu k účastníkom konania).

- **prejavenie názoru**

Nad rámec uvedeného uvádzame, že okrem nás disponuje individuálnym vykurovaním v našom bytovom dome aj byt našich susedov, a to Štefana Bohoša a Slavomíry Bohošovej, pričom vo vzťahu k nim p. Blidár nevykonáva žiadne „útoky“, čo jasne dokazuje naše tvrdenia o tom, že je voči nám zaujatý.

Dôkaz: Súhlasné vyjadrenia vlastníkov bytov v bytovom dome na ul. Sládkovičova 20-30, 965 01 Žiar nad Hronom s rozhodnutím stavebného úradu č. 2307/2018 zo dňa 30.11.2015, ktoré tvoria súčasť spisu sp. zn. 250/2018 O 27318/2018

Výsluch účastníkov konania Výsluch Juraja Blidára

- **prejavenie názoru**

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti žiadame, aby stavebný úrad rozhodol, tak ako je uvedené v petite našich námietok.

Zároveň žiadame, aby stavebný úrad prejednal vec ústne a nariadil miestne zisťovanie, a to vzhľadom na nami vyššie uvádzané skutočnosti, a to najmä nie však výlučne na postoj Bytového spoločenstva, osobitne jeho predsedu voči nám, ako aj na spornú skutočnosť, či stavba mení vzhľad bytového domu alebo nie a v konečnom dôsledku či stavba je alebo nie je v rozpore s verejným záujmom. V tomto smere poukazujeme na komentár k § 61 ods. 2 stavebného zákona, dostupný na internetovej stránke <http://www.epi.sk/komentovane-ustanovenie/Komentar-k-p-61-zakona-50-1976-Zb-3.htm>, ktorý k predmetnej problematike uvádza nasledovné: „Odsek 2 uvádza jediný zákonný dôvod, pre ktorý možno upustiť od ústneho pojednávania a miestnej obhliadky, ktoré inak stavebný zákon predpokladá v zásade ako samozrejmé. Čiže v porovnaní s § 21 ods. 1 správneho poriadku ide o opačné ustanovenie. Kým správny poriadok umožňuje ústne pojednávanie podľa potreby, stavebný zákon upravuje len jedinú výnimku, kedy nemusí byť. Upustenie od ústneho pojednávania má dva zákonné predpoklady, ktoré musia byť naplnené súčasne, t. j. že sú stavebnému úradu dobre známe pomery staveniska (napríklad z predchádzajúcej miestnej obhliadky vykonanej v územnom konaní) a že stavebníkov podanie (žiadosť a jej prílohy) je pre stavebný úrad dostatočným podkladom na posúdenie navrhovanej stavby. To je najmä vtedy, keď podanie nemá ani právne vady (napríklad vlastnícke pomery sú jednoznačné, návrh je v úplnom súlade s rozhodnutím o umiestnení stavby, projektovú dokumentáciu vypracovala oprávnená osoba a podobne), ani problémy s inými účastníkmi (napríklad stavebník predložil súhlas ostatných účastníkov stavby alebo nijaký iný účastník neuplatnil pripomienky), ani s dotknutými orgánmi (napríklad ich požiadavky a stanoviská sú zohľadnené v projektovej dokumentácii alebo ich stavebník priložil k podaniu). “Aj s poukazom na citované komentované znenie § 61 ods. 2 stavebného zákona, najmä problematiku potreby získania súhlasu vlastníkov bytov na vykonávanie predmetných stavebných prác, objektívnu nemožnosť z našej strany získať ich súhlas (za podmienky, že by bol potrebný), ako aj vzhľadom na naše rozsiahle pripomienky k prejednávanej veci, máme za to, že v predmetnej veci nedošlo k naplneniu zákonných podmienok na upustenie od ústneho pojednania a miestneho zisťovania v zmysle § 61 ods. 2 stavebného zákona.

- **námietka sa zamietla**



Odôvodnenie:

Okresný úrad Banská Bystrica, odbor výstavby a bytovej politiky, Nám. Ľ. Štúra 1, 974 05 Banská Bystrica pod číslom OU-BB-OVBP2-2016/015177-PN zo dňa 17.05.2016 (právoplatné a vykonateľné dňa 10.06.2016) vydal rozhodnutie, ktorým zrušil rozhodnutie Mesta Žiar nad Hronom pod číslom 2307/2015 zo dňa 30.11.2015, ktorým bolo stavebníkom Radoslav Grus a Vladimíra Grusová, obaja bytom Dr. Jánského 475/27, 965 01 Žiar nad Hronom nariadené odstránenie stavby „Odpojenie od teplovodného stupačkového rozvodu a realizácia samostatného kúrenia“ – v byte č. 37, vo vchode č. 22, bytový dom súp. č. 498 (ul. Sládkovičova) na pozemku parc. č. CKN 525/1 v katastrálnom území Žiar nad Hronom a vec vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie.

Podľa § 59 ods.3 správneho poriadku odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správnomu orgánu, ktorý rozhodnutie vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie, pokiaľ je to vhodnejšie najmä z dôvodov rýchlosti alebo hospodárnosti; správny orgán je právnym názorom odvolacieho orgánu viazaný.

Na základe týchto skutočností stavebný úrad podľa § 88a ods. 1 stavebného zákona vyzval pod číslom 589/2017 O:16808/2017 zo dňa 02.06.2017 vlastníka stavby – Radoslava Grusa a Vladimíru Grusovú, aby v lehote do 15.07.2017 predložil nasledovné doklady:

- Súhlas spoločenstva v zmysle § 11 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“) nakoľko vybudovaním samostatného zdroja vykurovania v byte došlo k zásahu do spoločných častí bytového domu a to do obvodového plášťa zatepleného bytového domu umiestnením koaxiálneho komína a tým došlo k zmene vzhľadu bytového domu (podľa § 11 ods. 4 vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezhoduje, je potrebný súhlas väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú tým dotknuté.)
- Žiadosť o dodatočné povolenie stavby doplniť o všetky náležitosti v zmysle § 8 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorými sú podľa § 8 ods. 1 písm. b) druh, účel a miesto stavby, predpokladaný termín dokončenia stavby a pri dočasnej stavbe dobu jej trvania; podľa § 8 písm. e) údaj o tom, či stavba bola uskutočňovaná zhotoviteľom alebo svojpomocne; podľa § 8 písm. g) zoznam účastníkov stavebného konania, ktorí sú stavebníkovi známi; ak ide o líniovú stavbu a stavbu mimoriadne rozsiahlu s veľkým počtom účastníkov stavebného konania, zoznam účastníkov sa neuvádza.

Podľa § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona stavebný úrad nariadi vlastníkovi stavby odstránenie stavby postavenej bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním alebo bez písomného oznámenia stavebnému úradu podľa § 57 ods. 2 pri stavbách, ktoré treba ohlásiť; odstránenie stavby sa nenariadi iba v prípadoch, keď dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami.

Podľa § 88a ods. 1 stavebného zákona ak stavebný úrad zistí, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, začne z vlastného podnetu konanie a vyzve vlastníka stavby, aby v určenej lehote predložil doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä cieľmi a zámermi územného plánovania a osobitnými predpismi.

Podľa § 88a ods. 7 stavebného zákona na konanie o dodatočnom povolení stavby sa primerane vzťahujú ustanovenia § 58 až 66.

Stavebný úrad vo výzve zároveň upozornil stavebníka, že nariadi odstránenie stavby v prípade, že sa v konaní o dodatočnom povolení stavby preukáže rozpor s verejnými záujmami, alebo ak stavebník v určenej lehote nepredloží žiadosť (spolu s prílohami a vyžadovanými dokladmi) o dodatočné povolenie stavby (§ 88a ods. 5 a 6 písm. a) stavebného zákona).

Predmetná výzva bola Radoslavovi Grusovi a Mgr. Vladimíre Grusovej, obaja bytom Sládkovičova 22/37, 965 01 Žiar nad Hronom riadne doručená dňa 26.06.2017.

Dňa 27.06.2017 bola na stavebný úrad zo strany Radoslava Grusa a Mgr. Vladimíry Grusovej doručená žiadosť o predĺženie lehoty na predloženie dokladov. Ako dôvod uviedli, že výzvu obdržali a prebrali dňa 26.06.2017 a dňa 28.06.2017, odchádzajú do zahraničia do 30.07.2017 a nie je možné zabezpečiť vyjadrenia vlastníkov bytov v bytovom spoločenstve domu č. 498, ul. Sládkovičova, 965 01 Žiar nad Hronom. Ďalej uviedli, že z dôvodu dovolenkového obdobia v mesiacoch júl, august žiadajú o predĺženie termínu do 30.09.2017.



Stavebný úrad zvážil dôvody žiadosti a listom pod číslom 589/2017 O:18725/20107 zo dňa 17.07.2017 predĺžil lehotu na predloženie dokladov do 30.09.2017. List bol Mgr. Vladimíre Grusovej riadne doručený dňa 27.07.2017. Radoslav Grus si zásielku neprebral v odbernej lehote a tá bola vrátená stavebnému úradu dňa 15.08.2017.

Zo strany stavebníka neboli v stanovenej lehote ani v predĺženej lehote doložené žiadne doklady v zmysle výzvy stavebného úradu pod číslom 589/2017 O:16808/2017 zo dňa 02.06.2017.

Dňa 05.10.2017 bola od Radoslava Grusa a Mgr. Vladimíry Grusovej na stavebný úrad doručená opätovná žiadosť o predĺženie lehoty na predloženie dokladov. V žiadosti ako dôvod uviedli nasledovné: „Dôvody, ktoré nás vedú k opätovnej žiadosti o predĺženie termínu, vyplývajú najmä zo strany našich osôb o riadne zabezpečenie požadovaného tak, aby bolo možné rozhodnúť v súlade so zásadami správneho poriadku, najmä so zásadou koncentrácie konania a hospodárnosti konania, ako aj vzhľadom na charakter dokladov, ktoré od nás požadujete predložiť, najmä pokiaľ ide o súhlas spoločenstva v zmysle ust. § 11 ods. 4 zákona č. 182/2019 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.“

Ďalej vo svojej žiadosti uviedli:

„Svoju žiadosť odôvodňujeme tým, že predloženie požadovaného je závislé na rozhodnutí iného orgánu a to konkrétne Zhromaždenia, ktoré tvoria všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov.“

„Keďže zhromaždenie nebolo v čase odo dňa Vami uloženej povinnosti do súčasnej doby zvolané a v predmetnej veci nerozhodlo, dovoľujeme si Vás požiadať o predĺženie lehoty na predloženie požadovaného, a to z objektívnych dôvodov, na neurčito, resp. do 15.01.2019, keďže splnenie vyššie uvedeného ustanovenia § 7c ods. 9 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení je možné dôvodne sa domnievať, že rada zvolá zhromaždenie, najneskôr do 31.12.2018. Len pre odstránenie spornosti uvádzame, že Zhromaždenie bolo naposledy zvolané na deň 05.04.2017, t.j. v čase predtým ako nám bola výzva na predloženie požadovaného zo dňa 02.06.2017 doručená. V prípade skoršieho nadobudnutia súhlasného resp. nesúhlasného stanoviska, toto predložíme obratom.“

Dňa 05.10.2017 bola stavebnému úradu doručená od Bytového spoločenstva domu č. 498, Sládkovičova 30, 965 01 Žiar nad Hronom na vedomie listina – „Odpoveď na žiadosť o vydanie stanoviska k zmene vzhľadu domu“, ktorú Bytové spoločenstvo domu 498 adresovalo Radoslavovi Grusovi, Sládkovičova 22/37, 965 01 Žiar nad Hronom. V tejto odpovedi sa uvádza, že zmena vzhľadu domu bola realizovaná v rozpore so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a bytové spoločenstvo žiada vlastníka (stavebníka) o uvedenie vzhľadu domu do pôvodného stavu; o opravu poškodeného obvodového múru a o odstránenie komína z fasády domu.

Dňa 21.11.2018 požiadala JUDr. Barbora Špireková – konateľ, Špireková & Partner s.r.o., IČO: 47232811, sídlo: Nám. Matice slovenskej č. 6, Žiar nad Hronom, reg. číslo advokáta 300177 ako splnomocnený zástupca Bytového spoločenstva domu č. 498, IČO: 31 923 810, ul. Sládkovičova 30, 965 01 Žiar nad Hronom o nahliadnutie do spisového materiálu č. 250/2018 a zároveň predložila stavebnému úradu Zápisnica zo zhromaždenia Spoločenstva vlastníkov bytov 498, ktoré sa konalo dňa 20.11.2017. O nahliadnutí do spisového materiálu a vyhotovení fotokópií dokumentov je spísaný zápis.

Stavebný úrad formou verejnej vyhlášky oznámil pod číslom 250/2018 O:27318/2018 zo dňa 28.11.2018 konanie o nariadení odstránenia stavby a vzhľadom na to, že stavebnému úradu sú dobre známe pomery na mieste stavby upustil od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania. V oznámení stavebný úrad upozornil účastníkov konania, že svoje námietky môžu uplatniť najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, inak sa na ne neprihliadne. V rovnakej lehote môžu svoje stanoviská oznámiť aj dotknuté orgány. Zároveň stavebný úrad účastníkov konania a dotknuté orgány poučil, kde je možné nahliadnuť do podkladov rozhodnutia.

Oznámenie verejnou vyhláškou bolo na úradnej tabuli mesta Žiar nad Hronom vyvesené dňa 06.12.2018; zvesené dňa 27.12.2018. Oznámenie verejnou vyhláškou bolo vyvesené v bytovom dome č. 498 v dňoch od 07.12.2018 do 30.12.2018.

Dňa 12.12.2018 požiadal JUDr. Mgr. Tomáš Štefanka, advokátsky koncipient, poverený Mgr. et Mgr. Líviou Šouc Kostovou, advokátkou, ktorá na základe plnej moci zastupuje Radoslava Grusa a Mgr. Vladimíru Grusovú, o nahliadnutie do spisového materiálu č. 250/2018. O nahliadnutí do spisového materiálu a vyhotovení fotokópií dokumentov je spísaný zápis, ktorého prílohu tvoria – plnomocenstvo a poverenie advokátskeho koncipienta.

V zákonnej lehote dňa 18.12.2018 boli stavebnému úradu doručené námietky účastníkov konania Radoslava Grusa a Mgr. Vladimíry Grusovej prostredníctvom právneho zástupcu Mgr. et Mgr. Líviou Šouc Kostovou, advokátkou.



Dňa 08.01.2019 požiadala JUDr. Barbora Špireková – konateľ, Špireková & Partner s.r.o., IČO: 47232811, sídlo: Nám. Matice slovenskej č. 6, Žiar nad Hronom, reg. číslo advokáta 300177 ako splnomocnený zástupca Bytového spoločenstva domu č. 498, IČO: 31 923 810, ul. Sládkovičova 30, 965 01 Žiar nad Hronom o nahliadnutie do spisového materiálu č. 197/2019 (250/2018). O nahliadnutí do spisového materiálu a vyhotovení fotokópií dokumentov je spísaný zápis.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania stavebný úrad odôvodňuje nasledovne:

- *k námietke týkajúcej sa nesúhlasu so začatím konania o nariadení odstránenia stavby a k rozporu verejným záujmom* s

Stavebný úrad na základe zistení pri výkone štátneho stavebného z úradnej povinnosti začal pod číslom spisu 2307/2015 oznámením zo dňa 09.04.2015 konanie o dodatočnom povolení stavby a v súlade s ustanovením § 88a ods. 1 stavebného zákona vyzval stavebníka, aby predložil doklady o tom, že dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania a osobitnými predpismi.

Nakoľko stavebníci v konaní o dodatočnom povolení stavby nepreukázali podľa ustanovení zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytovo a nebytových priestorov a podľa § 139 ods. 1 písm. c) stavebného zákona právo vyplývajúce z iných právnych predpisov a rozhodnutím mesta Žiar nad Hronom bol preukázaný rozpor s verejnými záujmami chránenými zákonom a osobitnými predpismi, stavebný úrad rozhodnutím pod číslom 2307/2015 zo dňa 30.11.2015 nariadil odstránenie stavby.

Okresný úrad Banská Bystrica, odbor výstavby a bytovej politiky, Nám. L. Štúra 1, 974 05 Banská Bystrica pod číslom OU-BB-OVBP2-2016/015177-PN zo dňa 17.05.2016 (právoplatné a vykonateľné dňa 10.06.2016) vydal rozhodnutie, ktorým zrušil rozhodnutie Mesta Žiar nad Hronom pod číslom 2307/2015 zo dňa 30.11.2015, ktorým bolo stavebníkom Radoslav Grus a Vladimíra Grusová, obaja bytom Dr. Jánského 475/27, 965 01 Žiar nad Hronom nariadené odstránenie stavby „Odpojenie od teplovodného stupačkového rozvodu a realizácia samostatného kúrenia“ – v byte č. 37, vo vchode č. 22, bytový dom súp. č. 498 (ul. Sládkovičova) na pozemku parc. č. CKN 525/1 v katastrálnom území Žiar nad Hronom a vec vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie.

Podľa § 59 ods.3 správneho poriadku odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správnomu orgánu, ktorý rozhodnutie vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie, pokiaľ je to vhodnejšie najmä z dôvodov rýchlosti alebo hospodárnosti; správny orgán je právnym názorom odvolacieho orgánu viazaný.

Stavebný úrad podľa ustanovenia § 88a ods. 1 stavebného zákona vyzval pod číslom 589/2017 O:16808/2017 zo dňa 02.06.2017 stavebníka, aby v zmysle rozhodnutia odvolacieho orgánu v lehote do 15.07.2017 predložil súhlas spoločenstva v zmysle § 11 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nakoľko vybudovaním samostatného zdroja vykurovania v byte došlo k zásahu do spoločných častí bytového domu a to do obvodového plášťa zatepleného bytového domu umiestnením koaxiálneho komína a tým došlo k zmene vzhľadu bytového domu a svoju žiadosť o dodatočné povolenie stavby doplniť o všetky náležitosti v zmysle § 8 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorými sú podľa § 8 ods. 1 písm. b) druh, účel a miesto stavby, predpokladaný termín dokončenia stavby a pri dočasnej stavbe dobu jej trvania; podľa § 8 písm. e) údaj o tom, či stavba bola uskutočňovaná zhotoviteľom alebo svojpomocne; podľa § 8 písm. g) zoznam účastníkov stavebného konania, ktorí sú stavebníkovi známi; ak ide o líniovú stavbu a stavbu mimoriadne rozsiahlu s veľkým počtom účastníkov stavebného konania, zoznam účastníkov sa neuvádza.

Predmetná výzva bola Radoslavovi Grusovi a Mgr. Vladimíre Grusovej, obaja bytom Sládkovičova 22/37, 965 01 Žiar nad Hronom riadne doručená dňa 26.06.2017.

Dňa 27.06.2017 bola na stavebný úrad zo strany Radoslava Grusa a Mgr. Vladimíry Grusovej doručená žiadosť o predĺženie lehoty na predloženie dokladov.

Stavebný úrad zvážil dôvody žiadosti a listom pod číslom 589/2017 O:18725/20107 zo dňa 17.07.2017 predĺžil lehotu na predloženie dokladov do 30.09.2017, ktorý bol Mgr. Vladimíre Grusovej riadne doručený dňa 27.07.2017. Radoslav Grus si zásielku neprebral v odbernej lehote a tá bola vrátená stavebnému úradu dňa 15.08.2017.

Zo strany stavebníka neboli v stanovenej lehote ani v predĺženej lehote doložené žiadne doklady v zmysle výzvy stavebného úradu pod číslom 589/2017 O:16808/2017 zo dňa 02.06.2017. Napriek tomu stavebník opätovne požiadala dňa 05.10.2017 o predĺženie lehoty na predloženie dokladov.

V žiadosti ako dôvod uviedol nasledovné: „Dôvody, ktoré nás vedú k opätovnej žiadosti o predĺženie termínu, vyplývajú najmä zo strany našich osôb o riadne zabezpečenie požadovaného tak, aby bolo možné



rozhodnúť v súlade so zásadami správneho poriadku, najmä so zásadou koncentrácie konania a hospodárnosti konania, ako aj vzhľadom na charakter dokladov, ktoré od nás požadujete predložiť, najmä pokiaľ ide o súhlas spoločenstva v zmysle ust. § 11 ods. 4 zákona č. 182/2019 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.“

Ďalej vo svojej žiadosti uviedli:

„Svoju žiadosť odôvodňujeme tým, že predloženie požadovaného je závislé na rozhodnutí iného orgánu a to konkrétne Zhromaždenia, ktoré tvoria všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov.“

„Keďže zhromaždenie nebolo v čase odo dňa Vami uloženej povinnosti do súčasnej doby zvolané a v predmetnej veci nerozhodlo, dovoľujeme si Vás požiadať o predĺženie lehoty na predloženie požadovaného, a to z objektívnych dôvodov, na neurčito, resp. do 15.01.2019, keďže splnenie vyššie uvedeného ustanovenia § 7c ods. 9 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení je možné dôvodne sa domnievať, že rada zvolá zhromaždenie, najneskôr do 31.12.2018. Len pre odstránenie spornosti uvádzame, že Zhromaždenie bolo naposledy zvolané na deň 05.04.2017, t.j. v čase predtým ako nám bola výzva na predloženie požadovaného zo dňa 02.06.2017 doručená. V prípade skoršieho nadobudnutia súhlasného resp. nesúhlasného stanoviska, toto predložíme obratom.“ Svoje tvrdenia nepodložil žiadnou listinou, ktorou by preukázal, že postupoval v zmysle ustanovení zákona č. 182/1993 Zb. (§14a). Ako vlastníak mal možnosť požiadať ¼ vlastníkov a prostredníctvom nich o zvolanie schôdze. V tomto prípade sa schôdza musí uskutočniť do 15 dní. Stavebný úrad stavebníkovi lehotu na predloženie dokladov nepredĺžil.

Podľa § 88a ods. 2 stavebného zákona ak vlastníak stavby požadované doklady nepredloží v určenej lehote alebo ak sa na ich podklade preukáže rozpor stavby s verejným záujmom, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby.

Dňa 05.10.2017 bola stavebnému úradu doručená na vedomie listina – „Odpoveď na žiadosť o vydanie stanoviska k zmene vzhľadu domu“, ktorú Bytové spoločenstvo domu 498, Sládkovičova 30, 965 01 Žiar nad Hronom adresovalo Radoslavovi Grusovi, Sládkovičova 22/37, 965 01 Žiar nad Hronom. V tejto odpovedi sa uvádza, že zmena vzhľadu domu bola realizovaná v rozpore so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a bytové spoločenstvo žiada vlastníka (stavebníka) o uvedenie vzhľadu domu do pôvodného stavu; o opravu poškodeného obvodového múru a o odstránenie komína z fasády domu. Prílohou tejto listiny bola žiadosť stavebníka o vydanie stanoviska adresované Bytovému spoločenstvu domu č. 498.

Je vo verejnom záujme, aby práva všetkých účastníkov stavebného konania (konanie o dodatočnom povolení stavby), zaručené zákonmi, Ústavou Slovenskej republiky, prípadne medzinárodnými dohovormi, boli dodržané. Každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov ma pritom rovnaký zákonný obsah a ochranu. Vlastníctvo zaväzuje a nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom.

Podľa § 55 ods. 1 stavebného zákona stavebné povolenie sa vyžaduje, pokiaľ tento zákon a vykonávacie predpisy k nemu alebo osobitné predpisy neustanovujú inak, pri stavbách každého druhu bez zreteľa na ich stavebnotechnické vyhotovenie, účel a čas trvania; stavebné povolenie sa vyžaduje aj pri zmene stavieb, najmä pri prístavbe, nadstavbe a pri stavebných úpravách.

Podľa § 58 ods.1 stavebného zákona žiadosť o stavebné povolenie spolu s dokladmi a predpísanou dokumentáciou vypracovanou oprávnenou osobou podáva stavebník stavebnému úradu. V žiadosti uvedie účel a spôsob užívania stavby, miesto stavby a predpokladaný čas jej skončenia a pri stavbe na určitú dobu aj dobu užívania stavby. V tomto odseku sú uvedené základná náležitosti žiadosti o stavebné povolenie, podrobné vymedzenie obsahu žiadosti, jeho príloh a projektovej dokumentácie vymedzuje vykonávací predpis, t.j. vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z. z. v § 8 a § 9, vrátane projektovej dokumentácie.

Stavebník v určenej ani v predĺženej lehote, ktorá márne uplynula dňa 30.09.2017, nerešpektoval výzvu stavebného úradu nakoľko nepredložil žiadny s požadovaných dokladov.

Podľa ustanovenia § 88a ods. 2 stavebného zákona ak vlastníak stavby **požadované doklady nepredloží** v určenej lehote alebo ak sa na ich podklade preukáže rozpor stavby s verejným záujmom, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby. Stavebný úrad nemôže začať konanie kým nie je žiadosť úplná.

Vzhľadom na uvedené stavebný úrad podľa § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona oznámil konanie o nariadení odstránenia stavby a upustil od ústneho pojednávania, nakoľko sú mu dobre známe pomery na mieste stavby.

Podľa § 21 ods. 1 správneho poriadku (prvá veta) správny orgán nariadi ústne pojednávanie, ak to vyžaduje povaha veci, najmä ak sa tým prispeje k jej objasneniu, alebo ak to ustanovuje osobitný zákon.



Vzhľadom k tomu, že stavebník nesplnil výzvy stavebný úrad nevidel dôvod na nariadenie ústneho pojednávania.

Ustanovenie § 88a ods. 2 stavebného zákona je kogentným ustanovením, ktoré prikazuje stavebnému úradu rozhodnúť o odstránení podľa § 88a ods. 5 stavebného zákona, okrem iného vtedy, ak neboli požadované doklady predložené v stanovenej lehote. Podľa ustanovenia § 88a ods. 2 stavebného zákona stavebný úrad nemá inú zákonnú možnosť, len rozhodnúť o odstránení stavby. Na základe uvedeného stavebný úrad námietku zamietol.

- *k prejavu názoru týkajúceho sa stanoviska spoločnosti Veolia Energia Žiar nad Hronom, s.r.o. (Dalkia Žiar nad Hronom, s.r.o.) a rozhodnutia mesta Žiar nad Hronom*

Z rozhodnutia odvolacieho (nadriadeného) orgánu ďalej vyplýva, že mesto Žiar nad Hronom nebolo oprávnené na postup podľa § 31 písm. c) ZTE, lebo podľa logického výkladu nasledovných ustanovení ZTE predmetná stavba nie je „sústavou tepelných zariadení“. Podľa § 2 písm. 1) ZTE sústava tepelných zariadení je sústava zariadení na výrobu, rozvod alebo spotrebu tepla. Pričom podľa § 2 písm. k) ZTE rozvodom tepla je distribúcia tepla a dodávka tepla odberateľovi. Distribúcia tepla podľa § 2 písm. j) ZTE je preprava tepla verejným rozvodom k odberateľovi. Odberateľom podľa § 2 písm. s) ZTE je buď odberateľ, ktorý dodané teplo využíva na vlastnú spotrebu alebo dodané teplo rozpočítava konečným spotrebiteľom, alebo je to dodávateľ, ktorý dodané teplo, nedodáva však teplo odberateľom, ale spotrebiteľom. Predmetná stavba je plynovou kotolňou, ktorá vyrába teplo, nedodáva však teplo odberateľom, ale spotrebiteľom. Jej súčasťou nie je ani verejný rozvod tepla a ani zariadenia na spotrebu tepla, ktorým podľa § 2 písm. p) ZTE sa rozumie zariadenie na konečné využitie tepla. Z plynovej kotolne sa má teplo dodávať do existujúcich „neverejných“ vnútorných vykurovacích okruhov s konvečnými vykurovacími telesami, ktoré zjavne nie sú zariadením, ale stavebným výrobkom. V zmysle vyššie uvedeného, individuálne vykurovanie prostredníctvom plynového kotla zjavne nie je „sústavou tepelných zariadení“. Preto postup mesta podľa § 31 písm. c) ZTE nebol podľa odvolacieho orgánu opodstatnený.

Záväzné stanovisko vydané mestom Žiar nad Hronom bolo vydané nezákonným spôsobom, nakoľko postupovať podľa § 31 písm. c) ZTE je možné len za predpokladu, že koncepcia tepelného hospodárstva (ďalej len „TH“) mesta je súčasťou záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie. Koncepcia TH mesta však VZN č. 1/2009 z 23.4.2009 nebola „zozáväznená“ – nestala sa súčasťou záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie. Zároveň odvolací orgán zastáva názor, že mesto Žiar nad Hronom nebolo ani oprávnené na postup podľa § 31 písm. c) ZTE, lebo predmetná stavba nie je „sústavou tepelných zariadení“.

Mesto Žiar nad Hronom vydalo pod číslom 415/2017 O:25757/2017 zo dňa 28.12.2017 rozhodnutie, ktorým zastavilo konania vo veci žiadosti o vydanie záväzného stanoviska obce o súlade navrhovanej výstavby sústavy tepelných zariadení s koncepciou rozvoja obce v oblasti tepelnej energetiky.

Stavebný úrad v novom konaní nepožadoval od stavebníka záväzné stanovisko obce o súlade navrhovanej výstavby sústavy tepelných zariadení s koncepciou rozvoja obce v oblasti tepelnej energetiky.

- *k prejavu názoru týkajúceho sa rozhodovania vlastníkov ostatných bytov a nebytových priestorov v dome o odpojení sa od centrálneho tepelného zdroja vykurovania*

Odvolací orgán vo svojom rozhodnutí uviedol, že v zmysle usmernenia Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Bratislava nie je potrebné pri odpojení jedného bytu od centrálneho zdroja vykurovania, aby vlastníci ostatných bytov a nebytových priestorov v dome rozhodovali o jeho odpojení sa od centrálneho zdroja vykurovania. Vlastník bytu odpojením sa od centrálneho tepelného zdroja vykurovania nemení spoluvlastnícke vzťahy, teda neprestáva byť spoluvlastníkom teplotonosnej prípojky.

Na základe uvedeného stavebný úrad v novom konaní nepožadoval od stavebníka súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, aby rozhodovali o jeho odpojení sa od centrálneho zdroja vykurovania.

- *k prejavom názorov týkajúcich sa vyjadrení jednotlivých vlastníkov bytov o odvolaní stavebníka a k zaujatosti p. Blidára*

V kompetencii stavebného úradu nie je riešiť formu vyjadrení, stanovísk resp. súhlasov vlastníkov bytov; spôsob ich vyhotovenia, tlače a predloženia k podpisu ako ani zaujatosť, pretrvávajúceho konfliktu medzi osobami.



Vzhľadom na to, že stavebnými prácami došlo k zmene vzhľadu bytového domu mali stavebníci na stavebný úrad predložiť súhlas spoločenstva (§ 11 ods. 4 zákona č. 182/1994 Z. z.), čo však neurobili a bol jedným z dôvodov na nariadenie odstránenia stavby.

- *k námietke týkajúcej sa zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov*

Podľa ustanovenia § 7c ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. vlastníku bytu alebo nebytového priestoru v dome orgánmi spoločenstva sú

- a) predseda,
- b) rada,
- c) zhromaždenie,
- d) iný orgán, ak tak ustanoví zmluva o spoločenstve.

Podľa ustanovenia § 7c ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. vlastníku bytu alebo nebytového priestoru v dome Rada je dozorný orgán spoločenstva. Rada

- a) zvoláva zhromaždenie najmenej raz za rok,
- b) kontroluje vedenie účtovníctva a iných dokladov,
- c) navrhuje odvolanie predsedu,
- d) kontroluje činnosť spoločenstva a navrhuje opatrenia na nápravu nedostatkov.

Podľa ustanovenia § 7c ods. 5 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. vlastníku bytu alebo nebytového priestoru v dome rada je dozorný orgán spoločenstva. Rada zvoláva zhromaždenie najmenej raz za rok.

Podľa § 11 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. vlastníku bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný na svoje náklady byt a nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv.

Podľa § 11 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. vlastníku bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný odstrániť základy a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú.

Podľa § 11 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. vlastníku bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú tým dotknuté.

Podľa § 11 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. ak vlastníku bytu alebo nebytového priestoru v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh spoločenstva alebo niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.

Stavebnému úradu bola predložená zápisnica zo zhromaždenia Spoločenstva vlastníkov bytov 498, ktoré sa konalo dňa 20.11.2017. V zápisnici v bode č. 3 „Doplnenie a odsúhlasenie programu“ sa píše, že pán Grus požiadal doplniť program o hlasovanie – súhlas vyvieť komín cez obvodový plášť domu a následne umiestniť komín na fasáde. Výsledok hlasovania za doplnenie a odsúhlasenie programu bol: Za – 1; Proti – 11; Zdržalo sa – 3. Ďalej zo zápisnice z bodu č. 6 „Diskusia“ vyplýva, že sa na zhromaždení vlastníkov bytov diskutovalo o nezákonnom odpojení sa pána Grusa od centrálného vykurovania. O tejto skutočnosti svedčia aj vyjadrenia Ing. Darmovej, pána Blidára a pána Cesnaka uvedené v tomto bode zápisnice.

Podľa § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. vlastníku bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príslušeného pozemku.

Podľa § 14 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním; na účely rozhodovania vlastníkov sa za schôzdu vlastníkov považuje aj zhromaždenie.



Podľa § 14a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. schôdzu vlastníkov zvoláva správca alebo rada podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predsedu. Termín konania schôdze vlastníkov musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Písomné hlasovanie vyhlasuje správca alebo rada podľa potreby, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predsedu. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Schôdza vlastníkov alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti predsedu alebo aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak správca alebo rada v tomto termíne nekoná alebo sa rada podľa § 7c ods. 6 neziada, právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predsedu.

Podľa § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od oznámenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina podľa § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

Podľa § 14b ods. 1 písm. m) zákona č. 182/1993 Z. z. vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príslušného pozemku, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak.

Podľa § 14b ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 1 do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 2 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 4 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Z rozhodnutia odvolacieho orgánu jednoznačne vyplýva, že vybudovaním samostatného zdroja vykurovania v byte došlo k zásahu do spoločných častí bytového domu a to do obvodového plášťa zatepleného bytového domu umiestnením koaxiálneho komína a tým došlo k zmene vzhľadu bytového domu. Nadriadený orgán ďalej vo svojom rozhodnutí uviedol, že dochádza k zmene vzhľadu bytového domu a stavebníci mali predložiť súhlas spoločenstva, čo však neurobili a bol to dôvod na nariadenie odstránenia stavby.

V priebehu konania nebol stavebnému úradu predložený resp. doručený žiadny relevantný doklady, ktorý by preukazoval, že stavebník využil svoje právo v zmysle ustanovenia § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. a obrátil sa na súd, aby vo veci rozhodol. Na základe uvedeného stavebný úrad námietku zamietol.

- k námietke týkajúcej sa ústneho pojednávania

Podľa § 90 ods. 1 stavebného zákona konanie o odstránení stavby vykonáva stavebný úrad, ktorý by bol príslušný vydať pre stavbu stavebné povolenie.

Konanie o odstránení stavby nie je upravené v stavebnom zákone osobitne, preto sa na toto konanie vzťahuje zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, ako všeobecný predpis o správnom konaní okrem vymedzenia účastníkov konania, ktorý upravuje § 97 stavebného zákona.

Podľa § 21 ods. 1 správneho poriadku (prvá veta) správny orgán nariadi ústne pojednávanie, ak to vyžaduje povaha veci, najmä ak sa tým prispeje k jej objasneniu, alebo ak to ustanovuje osobitný zákon.

Stavebný úrad by postup podľa ustanovenia § 61 ods. 1 stavebného zákona využil v prípade, keby stavebník v určenej lehote predložil doklady požadované vo výzve, na podklade ktorých by bolo preukázané,



že dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami. Nakoľko stavebník nesplnil výzvu stavebného úradu bolo povinnosťou stavebného úradu začať konanie o nariadení odstránenia stavby.

Stavebný úrad upustil od ústneho pojednávania, pretože to povaha veci nevyžadovala, nakoľko skutkový stav bol presne a úplne zistený miestny zisťovaním pri výkone štátneho stavebného dohľadu. Stavebný úrad v oznámení stanovil lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, v ktorej mohli účastníci konania uplatniť svoje námietky a pripomienky a dotknuté orgány svoje stanoviská. Zároveň stavebný úrad účastníkov konania a dotknuté orgány poučil, kde je možné nahliadnuť do podkladov rozhodnutia. Na základe uvedeného stavebný úrad námietku zamietol.

Na základe výsledkov ŠSD stavebný úrad viedol konanie vo veci uloženia pokuty za porušenie ustanovení § 105 ods. 2 písm. a) stavebného zákona a vydal pod číslom 2306/2015 zo dňa 15.05.2015 rozhodnutie (právoplatné dňa 16.06.2015), ktorým stavebníkovi za porušenie ustanovení § 105 ods. 2 písm. a) stavebného zákona uložil pokutu. Stavebník uhradil uloženú pokutu, čím uznal svoju vinu.

Vzhľadom všetky vyššie uvedené skutočnosti stavebný úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti rozhodnutia.

Poučenie:

Podľa § 53 a nasl. zákona č. 71/1976 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia. Odvolanie sa podáva na stavebný úrad – mesto Žiar nad Hronom, Š. Moysesova 46, 965 19 Žiar nad Hronom.

Rozhodnutie je po vyčerpaní opravných prostriedkov preskúmateľné správnym súdom podľa ustanovení správneho súdneho poriadku.

Mgr. Peter Antal
primátor

Toto oznámenie je vyhotovené v 10-ich origináloch v listinnej podobe a v 8-ich origináloch v elektronickej podobe.

Toto oznámenie sa v súlade s § 26 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov doručuje formou verejnej vyhlášky. Oznámenie musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu mesta Žiar nad Hronom, zverejnené na webovom sídle mesta a na verejne prístupnom mieste v bytovom dome súp. č.498 (prostredníctvom orgánov BSD).

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:.....

.....
podpis oprávnenej osoby
odtlačok pečiatky

Rozhodnutie sa doručí:

1. účastníci konania verejnou vyhláškou

Na vedomie:

2. Radoslav Grus, Sládkovičova 498/22, 965 01 Žiar nad Hronom
3. Mgr. Vladimíra Grusová, Sládkovičova 498/22, 965 01 Žiar nad Hronom
4. Špireková & Partners, s.r.o., Nám. Matice slovenskej č. 6, 965 01 Žiar nad Hronom



5. Mgr. et Mgr. Lívia Šouc Kost'ová, advokátska kancelária, Pod Donátom 5, 965 01 Žiar nad Hronom
6. Okresný úrad Žiar nad Hronom, Nám. Matice slovenskej č. 8, 965 01 Žiar nad Hronom
 - odbor starostlivosti o životné prostredie
7. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Žiar nad Hronom
8. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru Žiar nad Hronom
9. Stredoslovenská distribučná, a.s., Pri Rajčianke 2927/8, 010 01 Žilina
- 10 SPP – distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava
11. Veolia Energia, Žiar nad Hronom s.r.o., ul. A. Dubčeka 1513/55, 965 01 Žiar nad Hronom
12. mesto Žiar nad Hronom, Š. Moysesa 46, 965 19 Žiar nad Hronom
 - odbor životného prostredia a infraštruktúry