



KRAJSKÝ STAVEBNÝ ÚRAD TRNAVA

ODBOR STAVEBNÉHO PORIADKU

Kollárova 8, 917 02 Trnava

KSÚ-OSP- 2010 /00643/ Ma

v Trnave 09.08.2010

Rozhodnutie

Krajský stavebný úrad Trnava, odbor stavebného poriadku (ďalej iba KSÚ Trnava-OSP), ako orgán štátnej správy príslušný podľa ust. § 3 zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie 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 v znení neskorších predpisov v konaní o odvolaní správcu bytového domu súp. č. 33 – TT-KOMFORT s.r.o., a PaedDr. Viery Kalmárovej, bytom Hlavná 4, 917 01 Trnava, proti rozhodnutiu Mesta Trnava č. OSaŽP/31691-20313/2010/Ča zo dňa 09. 04. 2010, ktorým bola povolená zmena v užívaní časti stavby bytového domu súp. č. 33 – dvojgeneračného bytu č. 33 na 2.NP, vchod č.4 na „ Byt č. 33 a byt č. 40 – 2 samostatné bytové jednotky“, na pozemku par. č. 748 k. ú. Trnava

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

Krajský stavebný úrad Trnava - OSP pre porušenie ust. § 32 ods. 1, § 46, správneho poriadku, ust. § 126 ods. 1, 140b ods. 1 stavebného zákona, ust. § 8 ods. 2 písm. d), 9 ods. 1 písm. e) vyhlášky č. 453/2000 Z.z rozhodnutie Mesta Trnava č. OSaŽP/31691-20313/2010/Ča zo dňa 09. 04. 2010 **z r u š u j e** 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. OSaŽP/31691-20313/2010/Ča zo dňa 09. 04. 2010 mesto Trnava povolilo podľa ust. § 85 ods. 1 stavebného zákona a ust. § 23 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. zmenu v užívaní časti stavby bytového domu súp. č. 33 – dvojgeneračného bytu č. 33 na 2.NP, vchod č.4 na „ Byt č. 33 a byt č. 40 – 2 samostatné bytové jednotky“, na pozemku par. č. 748 k. ú. Trnava pre stavebníkov Ing. Karola Hotového a manželku Máriu, bytom Hlavná 4, 917 01 Trnava.

Navrhovaná zmena v užívaní časti stavby bytového domu súp. č. 33 rieši rozdelenie jedného dvojgeneračného 6-izbového bytu č. 33, nachádzajúceho sa na 2.NP bytového domu vo vchode č. 4, na dve samostatné trojizbové bytové jednotky, t.j. byt č. 33 a byt č. 40. Dve samostatné bytové jednotky vzniknú tak, že stavebníci zamurujú otvor v stene, cez ktorý sa dá prechádzať z jednej bytovej jednotky do druhej, pričom hlavný vstup do novovzniknutého

bytu č. 33 je z vnútorného schodiska vchodu č. 4 a hlavný vstup do novovzniknutého bytu č. 40 je prístupný zo spoločnej terasy, pochôdznej strechy.

Proti tomuto rozhodnutiu sa v zákone stanovenej lehote odvolali správca bytového domu súp. č. 33 – TT- KOMFORT s.r.o., ktorý zastupoval jednotlivých vlastníkov bytov, ktorí sa zúčastnili dňa 29. 04. 2010 na schôdzi vlastníkov bytov a PaedDr. Viera Kalmárová.

Vo svojom odvolaní správca bytového domu súp. č. 33 – TT- KOMFORT s.r.o., ktorý zastupoval jednotlivých vlastníkov bytov, ktorí sa zúčastnili dňa 29. 04. 2010 na schôdzi vlastníkov bytov uvádza nasledovné:

Odvolávajú sa voči rozhodnutiu, ktorým stavebný úrad povolil Ing. Hotovému zmenu v užívaní časti stavby, z 1 bytovej jednotky vytvoriť dve samostatné bytové jednotky s prechodom cez terasu. V minulosti, ale aj do dnešného dňa vlastníci bytov Hlavná 2,4,6,12 nedali súhlas Ing. Hotovému na vstup do bytovej jednotky cez terasu. Ak sa tak stalo, tak potom podpisy vlastníkov boli zo strany Ing. Hotového zneužitú.

PaedDr. Viera Kalmárová vo svojom odvolaní uvádza:

Rozhodnutím sa navrhovateľom povoľuje rozdeliť byt č. 33 na dve samostatné bytové jednotky a povoliť prechod do novovzniknutej bytovej jednotky cez spoločnú terasu. Odvolanie voči predmetnému rozhodnutiu vychádza z toho, že správny orgán rozhodol vo veci na základe dokumentácie (dohode o zmene spoluvlastníckych podielov), ktorú predložil navrhovateľ, pričom dohoda o zmene spoluvlastníckych podielov vlastníkov bytov v bytovom dome nie je platná, keďže ju nepodpísali všetci vlastníci bytov. Ku zmene spoluvlastníckych podielov môže dôjsť výlučne iba so súhlasom všetkých spoluvlastníkov. Ona sama uvedený návrh dohody nepodpísala a neurobili tak viacerí vlastníci, ba v niektorých prípadoch sú k dohode pripojené podpisy osôb, ktoré byty v uvedenom bytovom dome nevlastnia.

Zároveň žiadny z vlastníkov bytov v bytovom dome nebol oboznámený s tým, že by od neho navrhovateľ vyžadoval súhlas s prechodom cez jestvujúcu terasu. Vychádzajúc zo zápisnice z domovej schôdze konanej v apríli 2010 je zrejmé, že žiadny zo zúčastnených vlastníkov bytov nesúhlasí s možnosťou, aby sa do vstavanej časti bytu č. 33 prechádzalo cez spoločnú terasu. Zároveň všetci zúčastnení vyslovili podozrenie, že s podpismi navrhovateľ cielene manipuloval, keď ich predložil na osobitnom doklade k listu, na ktorom bol text údajnej dohody o zmene spoluvlastníckych podielov. Voči navrhovateľovi bolo už v minulosti vedené priestupkové konanie, kde správny orgán konštatoval, že vstupom do vstavby nemôže byť spoločná terasa. V prípade tohto správneho konania boli porušené základné zásady správneho konania, kladné rozhodnutie vo veci bolo vydané napriek tomu, že neboli naplnené podmienky ku zmene spoluvlastníckych podielov, správny orgán vo veci rozhodol bez zistenia skutočného stavu veci, správny orgán rozhodol bez získania objektívnych stanovísk spoluvlastníkov bytov. Žiada, aby správny orgán zaviazal navrhovateľa, aby odstránil vchodové dvere a zamuroval východ z vstavby bytu č. 33 na spoločnú terasu, keďže jeho doterajšie konanie nie je zárukou dodržiavania súčasne platného právneho stavu.

Stavebníci porušujú zákaz vstupu do vstavby cez predmetnú terasu už od roku 2001, o čom svedčia aj dokumenty a fotografie priložené k odvolaniu, týkajúce sa predmetnej veci.

Stavebný úrad verejnou vyhláškou č. OSaŽP/31691-25281/2010/Ča zo dňa 17. 05. 2010 upovedomil účastníkov konania v zmysle ust. § 56 správneho poriadku o tom, že proti uvedenému rozhodnutiu bolo v zákone stanovenej dobe podané odvolanie a vyzval ich na prípadné vyjadrenie sa k predmetu odvolania v termíne do 3 pracovných dní odo dňa doručenia tejto výzvy.

K podanému odvolaniu sa vyjadrili stavebníci, ktorí vo svojom vyjadrení uvádzajú: Súčasťou odvolania je zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov, kde v tejto zápisnici je uvedené, že zúčastnení na schôdzi tvrdili, že stavebník zmanipuloval podpisy čo nie je

pravda, lebo pri tomto podpisovaní mal každý vlastník možnosť si zápisnicu prečítať a podpísať, čo sa aj stalo. Okrem toho nie je pravdou, že vlastníci bytov neboli informovaní o tom, že stavebný úrad povolil rozdelenie bytu na dve samostatné bytové jednotky, pretože dňa 08. 03. 2010 bolo verejnou vyhláškou oznámené začatie konania. K oznámeniu nemal nikto námietky. Verejná vyhláška bola k dispozícii každému, celá a v plnom znení, vrátane podpisov. Na schôdzi vlastníkov bytov zo dňa 29. 04. 2010 nebola prítomná nadpolovičná väčšina vlastníkov, preto je schôdza v týchto uzneseniach celá neplatná. PaedDr. Kalmárová nevie, že pred kúpou jej bytu bol daný súhlas predchádzajúceho majiteľa jej bytu na vybudovanie zostavby podľa stavebného povolenia. Inak by stavebné povolenie nebolo možné vydať. Zmluva spoluvlastníckych podielov je platná, lebo ju podpísali všetci spoluvlastníci bytov v období pred vydaním stavebného povolenia. Súhlas prechodu do novovzniknutej b.j. cez terasu bol zjavne a dokázateľne daný dohodou o zmene vysporiadaní spoluvlastníckych podielov z 10. 02. 2010, kde zúčastnení svojim podpisom súhlasili s viac ako dvojtretinovou väčšinou, čo v tomto prípade stačí. Originál zápisnice má i Mesto Trnava. Pani Kalmárová tvrdí, že v niektorých prípadoch sú k dohode pripojené podpisy osôb, ktoré byty v uvedenom bytovom dome nevlastnia, no nekonkretizovala ich. To, aby správny orgán zaviazal navrhovateľa, aby odstránil vchodové dvere a zamuroval východ z zostavby na spoločnú terasu je nezmysel. Terasa je pochôdna a je prístupná všetkým majiteľom bytovky, teda aj stavebníkom (to by musela aj pani Kalmárová dať zamurovať svoje balkónové dvere ako aj iní majitelia, ktorí majú prístup priamo z balkónov na terasu). Tvrdenie pani Kalmárovej, že podpisy vlastníkov bytov boli stavebníkmi zmanipulované považujú stavebníci za osočovanie.

Žiadny z ostatných účastníkov konania sa k odvolaniu nevyjadril.

KSÚ Trnava – OSP, 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 Mesta Trnava č. OSaŽP/31691-20313/2010/Ča zo dňa 09. 04. 2010 je vydané v rozpore s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona, jemu súvisiacimi predpismi ako i s ustanoveniami správneho poriadku.

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.

Tým, že prvostupňový stavebný úrad vydal hore uvedené rozhodnutie porušil ust. § 46 správneho poriadku, podľa ktorého rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Podľa ust. § 85 ods. 1 stavebného zákona stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení. Zmeny účelu užívania stavby, ktoré spočívajú v zmene spôsobu užívania stavby, jej prevádzkového zariadenia, v zmene spôsobu a podstatnom rozšírení výroby alebo činností, ktoré by mohli ohroziť život a zdravie ľudí alebo životné prostredie, vyžadujú rozhodnutie stavebného úradu o zmene v užívaní stavby; na konanie o zmene v užívaní stavby sa vzťahujú primerane ustanovenia § 76 až 84.

Podľa ust. § 85 ods. 2 stavebného zákona zmenu v užívaní stavby, ktorá je spojená so zmenou stavby, prerokuje stavebný úrad pri stavebnom konaní a po jej dokončení vykoná kolaudáciu zmeny stavby. Zmenu v užívaní stavby, ktorá je spojená so zmenou stavby spočívajúcou v stavebných úpravách, ktorými sa podstatne nemení vzhľad stavby a nezasahuje sa do nosných konštrukcií stavby, môže prerokovať stavebný úrad v spojenom konaní o zmene v užívaní stavby podľa odseku 1.

Stavebný úrad postupoval v konaní o zmene v užívaní stavby podľa ust. § 85 ods. 1 stavebného zákona, nakoľko stavebnými úpravami, ktoré budú vykonávať stavebníci sa vzhľad stavby podstatne nemení a nezasahuje sa do nosných konštrukcií stavby.

Podľa ust. § 126 ods. 1 stavebného zákona ak sa konanie podľa tohto zákona dotýka záujmov chránených predpismi o ochrane zdravia ľudu, o utváraní a ochrane zdravých životných podmienok, vodách, o ochrane prírodných liečebných kúpeľov a prírodných liečivých zdrojov, o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu, o lesoch a lesnom hospodárstve, o opatreniach na ochranu ovzdušia, o ochrane a využití nerastného bohatstva, o kultúrnych pamiatkach, o štátnej ochrane prírody, o požiarnej ochrane, o zákaze biologických zbraní, na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, o odpadoch, o veterinárnej starostlivosti, o vplyvoch na životné prostredie, o jadrovej bezpečnosti jadrových zariadení, o prevencii závažných priemyselných havárií, o správe štátnych hraníc, o pozemných komunikáciách, o dráhach a o doprave na dráhach, o civilnom letectve, o vnútrozemskej plavbe, o energetike, o tepelnej energetike, o elektronických komunikáciách, o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, o civilnej ochrane, o inšpekcii práce a o štátnej geologickej správe, rozhodne stavebný úrad na základe záväzného stanoviska dotknutého orgánu podľa § 140a, ktorý uplatňuje požiadavky podľa osobitných predpisov.

Novovzniknuté dve trojizbové bytové jednotky sa nachádzajú v bytovom dome, ktorý nie je jednoduchou stavbou, z toho dôvodu má v predmetnom konaní postavenie dotknutého orgánu príslušné okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru, preto je potrebné, aby bol zámer stavebníkov posúdený špecialistom požiarnej ochrany a následne sa k nemu vyjadrilo a vydalo stanovisko príslušné okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru. Podľa ust. § 140b ods. 1 stavebného zákona záväzné stanovisko je na účely konaní podľa tohto zákona stanovisko, vyjadrenie, súhlas alebo iný správny úkon dotknutého orgánu, uplatňujúceho záujmy chránené osobitnými predpismi, ktorý je ako záväzné stanovisko upravený v osobitnom predpise. Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.

Spisový materiál neobsahuje stanovisko OR Hasičského a záchranného zboru v Trnave, na základe ktorého mal stavebný úrad rozhodnúť čím bolo porušené ust. § 126 ods. 1 a 140b ods. 1 stavebného zákona.

K žiadosti o povolenie stavebnotechnickej zmeny stavby, ktorá je spojená so zmenou v jej užívaní musí byť vypracovaná v rozsahu podľa ustanovenia § 9 vyhl. č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, projektová dokumentácia, ktorá obsahuje podľa druhu a účelu stavby aj stavebné výkresy stavby, z ktorých sú zrejmé úpravy a riešenia predpísané na osobitné zabezpečenie stavieb z hľadiska požiarnej ochrany.

Podľa ust. § 25 ods. 1 písm. c) zákona č. 314/2001 o ochrane pred požiarmi štátny požiarň dozor sa vykonáva posudzovaním projektovej dokumentácie stavieb v rámci stavebného konania z hľadiska ich protipožiarnej bezpečnosti.

Projektová dokumentácia zmeny v užívaní časti stavby bytového domu súp. č. 33 – dvojgeneračného bytu č. 33 na 2.NP, vchod č.4 na „ Byt č. 33 a byt č. 40 – 2 samostatné bytové jednotky“ neobsahuje riešenie požiarnej bezpečnosti stavby, ktoré by bolo možné posúdiť v zmysle ust. § 25 ods. 1 písm. c) zákona č. 314/2001, čím bolo porušené ust. § 9 ods. 1 písm. e) vyhlášky č. 453/2000 Z.z.

K dôvodom odvolateľov KSÚ Trnava – OSP uvádza:

Po zamurovaní otvoru v stene ktorým sú zatiaľ prepojené obe bytové jednotky bude ako hlavný vstup do novovzniknutého bytu č. 40 slúžiť existujúci vchod z chodby tohto bytu

vedúci na spoločnú terasu bytového domu, doteraz využívaný ako východ z pôvodného dvojgeneračného bytu na terasu.

Podľa ust. § 11 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, v prípade stavebných úprav bytov v obytných domoch, ak je stavebník vlastníkom bytu nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru alebo spoločných zariadení stavby, ktorými by neprimerane ohrozoval alebo rušil ostatných spoluvlastníkov stavby bez súhlasu väčšiny vlastníkov všetkých bytov a nebytových priestorov v dome. Ak je v dome zriadené spoločenstvo vlastníkov postačuje jeho súhlas.

Podľa ust. § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome min. 10 dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania sa oznamuje bezodkladne spôsobom v dome obvyklým. Podľa uvedeného ust. ods. 2, pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov rozhoduje nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Podľa ust. § 8 ods. 2 písm. d) vyhlášky č. 453/2000 Z.z. k žiadosti o stavebné povolenie sa prikladajú doklady o rokovaníach s účastníkmi stavebného konania, ak sa konali pred podaním žiadosti.

Nakoľko ako hlavný vstup do novovzniknutého bytu č. 40 má byť využívaný vstup zo spoločnej terasy, malo sa o ňom hlasovaním rozhodnúť na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, čo vyplýva z uvedených ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. Spisový materiál neobsahuje doklad (zápisnicu z schôdze), ktorý by svedčil o tom, že o predmetnej veci sa rozhodlo na schôdzi vlastníkov bytov, čím bolo porušené ust. § 8 ods. 2 písm. d) vyhlášky č. 453/2000 Z.z.

Stavebníci doložili dohodu o zmene spoluvlastníckych podielov zo dňa 10. 02. 2010 s podpismi vlastníkov bytov, ktorá obsahuje súhlas s prechodom cez jestvujúcu terasu, ale nakoľko podľa predložených dokladov tejto dohode nepredchádzala schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, je táto dohoda nedostačujúcim dokladom.

- V novom konaní bude stavebný úrad postupovať v súlade s ust. § 32 ods. 1, 46 správneho poriadku, zistí presne a úplne skutočný stav veci a zaobstará si potrebné podklady (§ 8 ods. 2 písm. d), § 9 ods. 1 písm. e) vyhlášky č. 453/2000 Z.z), na základe ktorých povolí zmenu v užívaní predmetnej stavby.

Na základe uvedeného, KSÚ Trnava – OSP rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu sa podľa ust. § 59 ods. 4 zákona č.71/1967 Zb.v znení neskorších predpisov **nemožno** ďalej odvolať. Rozhodnutie nie je možné preskúmať súdom.



Ing. Ľubomír Antal
prednosta Krajského stavebného úradu
Trnava

Doručí sa:

1. Ing. Karol Hotový, Hlavná 4, 917 01 Trnava
2. Mária Hotová, Hlavná 4, 917 01 Trnava
3. TT – KOMFORT s.r.o., Františkánska 16, Trnava
4. PaedDr. Viera Kalmárová, Hlavná 4, 917 01 Trnava

Na vedomie:

5. Mesto Trnava, primátor mesta + spis.
6. Mestský úrad v Trnave – odbor stavebný a životného prostredia, Trhová 3, 917 71 Trnava

Toto rozhodnutie má v zmysle ust. § 42 ods. 2 stavebného zákona povahu verejnej vyhlášky a musí byť vyvesené na úradnej tabuli mesta Trnava po dobu 15 dní.

Po zvesení žiadame rozhodnutie vrátiť na Krajský stavebný úrad Trnava-OSP, Kollárova 8, 917 02 Trnava.

Vyvesené dňa:
(pečiatka, podpis)

Zvesené dňa:
(pečiatka, podpis)

vyvesené dňa 11. 8. 2010 na <http://www.tksu.sk/>