

**OKRESNÝ ÚRAD ŽILINA**  
**ODBOR VÝSTAVBY A BYTOVEJ POLITIKY**  
Oddelenie štátnej stavebnej správy  
Vysokoškolákov 8556, 010 08 Žilina

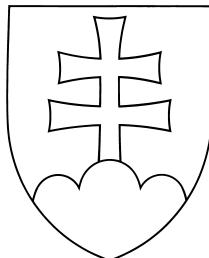
---

Číslo spisu

OU-ZA-OVBP2-2021/034728-005

Žilina

30. 11. 2021



## Rozhodnutie

o odvolaní číslo: OU-ZA-OVBP2-2021/034728-005/Rep

### Výrok

Okresný úrad Žilina, odbor výstavby a bytovej politiky (ďalej len „OÚ Žilina – OVBP“) ako príslušný odvolací orgán podľa § 4 ods. 1 písm. b) bod. 1 zákona č. 608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov o odvolaniach účastníkov konania: Pavol Kapusta, bytom Magurská 2258/8, 038061 Vrútky, Ing. Igor Kostolný, bytom Bagarova 5075/9, 036 01 Martin, Ing. Anna Krajňáková, bytom J. Goliána 5618/45, 036 01 Martin, podaných proti rozhodnutiu mesta Vrútky č. sp.: 206/2021/Tk zo dňa 25.5.2021, ktorým bola povolená stavba: „Obnova bytového domu Lesná 31, Vrútky“ súp. č. 2813 na pozemku parc. KN-C č. 1233/4 k. ú. Vrútky, pre stavebníkov: Vlastníci bytov a nebytových priestorov Lesná 31 Vrútky v zastúpení: Okresné stavebné bytové družstvo Martin (ďalej aj „OSBD Martin“), Kozmonautov 35, 036 01 Martin, takto rozhodol:

podľa ust. § 59 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) odvolanie účastníkov konania: Pavol Kapusta, bytom Magurská 2258/8, 038061 Vrútky, Ing. Igor Kostolný, bytom Bagarova 5075/9, 036 01 Martin, Ing. Anna Krajňáková, bytom J. Goliána 5618/45, 036 01 Martin

z a m i e t a

a rozhodnutie mesta Vrútky č. sp.: 206/2021/Tk zo dňa 25.5.2021

p o t v r d z u j e.

### Odôvodnenie

Rozhodnutím vo výroku uvedeným mesto Vrútky ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) v stavebnom konaní rozhodlo o povolení stavby: „Obnova bytového domu Lesná 31, Vrútky“ súp. č. 2813 na pozemku parc. KN-C č. 1233/4 k. ú. Vrútky pre stavebníka: Vlastníci bytov a nebytových priestorov Lesná 31 Vrútky v zastúpení: Okresné stavebné bytové družstvo Martin (ďalej aj „OSBD Martin“), Kozmonautov 35, 036 01 Martin (ďalej len „Stavebník“). Obnova zahŕňa:

1. Zateplenie bytového domu - realizácia kontaktného zateplovacieho systému (ETICS) obvodových stien, zateplenie stien pod terénom, zateplenie podlahy podstrešného priestoru, zateplenie stropu nevykurovaného podlažia 1.PP (pivnice), výmena pôvodných drevených pivničných okien, okapový chodník a nový bleskozvod
2. Odstránenie systémovej poruchy bytového domu Z dôvodu nevyhovujúceho technického stavu je navrhnuté odstránenie všetkých železobetónových balkónových dosiek (4 ks) a ich nahradenie novou konštrukciou: železobetónové prefabrikované lodžie.

### 3. Výmena spoločných rozvodov elektriny - rekonštrukcia jestvujúcich/pôvodných spoločných rozvodov v bytovom dome.

Proti tomuto rozhodnutiu podali v zákonnej lehote spoločné odvolanie účastníci konania: Ing. Igor Kostolný, bytom Bagarova 5075/9, 036 01 Martin a Ing. Anna Krajňáková, bytom J. Goliána 5618/45, 036 01 Martin a samostatné odvolanie účastník konania: Pavol Kapusta, bytom Magurská 2258/8, 038061 Vrútky.

Odvolatelia Ing. Igor Kostolný, bytom Bagarova 5075/9, 036 01 Martin a Ing. Anna Krajňáková, bytom J. Goliána 5618/45, 036 01 Martin ako dôvody odvolania uvádzajú (cit.):

„Predmetná stavba obsahuje zateplenie bytového domu, ako uvádza v bode 1/ príslušný stavebný úrad. Zateplenie obvodového plášťa sa vykoná certifikovaným kontaktným zateplovacím systémom s použitím tepelnej izolácie z minerálnej vlny /MW/ max  $A=0,041 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$  o hrúbke 160 mm.... V prípade takéhoto postupu sa jedná o taký zásah do výkonu vlastníckych práv, ktorým sa obmedzuje jeho samotný výkon tohoto vlastníckeho práva. Zateplenie steny, ktorá sa nachádza na samej hranici pozemkov účastníkov, by znamenalo trvalé obmedzenia vlastníckeho práva vlastníkov susediacich pozemkov / došlo by k zúženiu jeho pozemku/. Takéto obmedzenie - rozšírenie steny do priestoru - by bolo neúmerným zásahom do vlastníckeho práva odvolateľov, pretože za súčasť pozemku treba považovať aj vzdušný priestor nad týmto pozemkom a aj tento priestor patrí vlastníkom pozemku. Z týchto dôvodov nemožno za účelom zateplenia múru stavebníkovi priznať právo na vstup na pozemok odvolateľov. Stavebný úrad sa nesprávne vysporiadal s podmienkou, ktorá musí byť splnená pre vydanie platného stavebného povolenia v takomto rozsahu. Stavebný úrad nerešpektoval v konaní o povolení predmetnej stavby vlastnícke právo k susediacim pozemkom. Tieto susediace pozemky par.č. 1233/3 k.ú. Vrútky, ktoré stavebný úrad v rozhodnutí ani len nešpecifikoval, nie sú vo vlastníctve stavebníka - žiadateľa a teda nie je oprávnený na ich užívanie. Predmetná stavba sa týka zateplenia bytového domu, ktorá činnosť sa nemôže považovať za činnosť, ktorá má vykazovať znaky nevyhnutnosti, vyplývajúce z dikcie zákonného ustanovenia. O nevyhnutnosti taktiež nemožno hovoriť v prípade bodu 2/ predmetnej stavby a to odstránenie systémovej poruchy bytového domu. Stavebný úrad sa tu terminologicky snaží navodiť dojem istej poruchy na dome. V skutočnosti sa však jedná o bezprostrednú výmenu balkónov za loggie, ktoré sa v katastrálnom území Vrútky a Martin stali hitom, nehladiac na ich statickú stránku - poruchu, ktorá v prípade zemetrasenia spôsobí odtrhnutie a pád loggií. Ohrozené sú pritom životy a zdravie ľudí, nielen obyvateľov budovy, ale aj vlastníkov susediacich pozemkov, teda odvolateľov. Nesprávny postup stavebného úradu tiež reflektuje skutočnosť, že loggie, ktoré majú nahradiť balkóny sú neprimerane väčšie ako jestvujúce balkóny. Takýto zásah do vlastníckeho práva k susediacemu pozemku považujeme za hrubé obmedzenia a zásah do výkonu vlastníckeho práva. Nie je pochýb o tom, že aj v súčasnosti vlastnícke právo k pozemku zahŕňa aj priestor nad jeho povrchom. Toto vyplýva aj z § 127 ods.1 zákona č. 40/1964 Zb., ktorý obmedzuje právo vlastníka pozemku odstrániť vetvy presahujúce na jeho pozemok / teda zasahujúce do vzdušného priestoru nad pozemok/. Presah strechy nad susedný pozemok súdy posudzujú ako neoprávnenú stavbu. Možno teda konštatovať, že zasahovať časťami stavby / napr. zateplením steny, loggie a pod., do priestoru nad susedným pozemkom bez právneho dôvodu nie je prípustné. Zriaďovať časti stavby /napr. zateplenie steny, loggie a pod./ zasahujúce do priestoru nad susedným pozemkom bez právneho dôvodu / teda bez súhlasu a vysporiadania vlastníckych vzťahov so susedmi/ nie je prípustné. Zateplenie steny, ktorá sa nachádza na samej hranici pozemku, by znamenalo trvalé obmedzenie vlastníckeho práva suseda / došlo by k zúženiu jeho pozemku/ a takéto obmedzenie / rozšírenie steny do priestoru susedovho pozemku/ by bolo neúmerným zásahom do vlastníckeho práva suseda. Každé zateplenie stavby na hranici pozemku, bez ohľadu na to, či stavba podlieha vydaniu príslušného oprávnenia zo strany stavebného úradu, musí byť odsúhlasené s vlastníkom susedného pozemku. Máme za to, že príslušný stavebný úrad nesprávne rozhodol na základe ustanovenia Občianskeho zákonníka § 127, ods.3 zákona č. 40/1964 Zb. Skutočnosť, že sa jedná o budovu postavenú v roku 1962 nezakladá možnosť odôvodniť rekonštrukciu predmetnej budovy pod význam uvedený v § 127, ods.3 zákona č. 40/1964 Zb., " Vlastníci susediacich pozemkov sú povinní umožniť na nevyhnutnú dobu a v nevyhnutnej miere vstup na svoje pozemky, prípadne na stavby na nich stojace, pokiaľ to nevyhnutne vyžaduje údržba a obhospodarovanie susediacich pozemkov a stavieb. Ak tým vznikne škoda na pozemku alebo na stavbe je ten, kto škodu spôsobil, povinný ju nahradiť, tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť." Podľa vyššie uvedeného zákonného ustanovenia pod obhospodarovaním pozemku alebo údržbou stavby možno chápať ako základ na právo vstupu na susedný pozemok, toto právo vzniká len vtedy, pokiaľ to obhospodarovanie alebo úprava nevyhnutne vyžadujú /R 37/85). Požiadavku na nevyhnutnosť treba posudzovať z objektívnych hľadísk, nemožno vychádzať zo subjektívnych predstáv či prianí vlastníkov susediacich pozemkov a stavieb - teda nie vždy z predstavy vlastníkov o tom, čo je nevyhnutne potrebné na údržbu a obhospodarovanie svojho pozemku či stavby, je skutočne nevyhnutné. So súhlasom dotknutých vlastníkov susediacich parciel sa stavebný úrad taktiež nevysporiadal v dostatočnej miere. Príslušný stavebný úrad

vo svojom odôvodnení uvádza skutočnosť, dňa 26.01.2021 stavebný úrad oznámil účastníkom a dotknutým orgánom termín ústneho pojednávania spojeného s obhliadkou stavby na 26.02.2021. Súčasne stavebný úrad žiadal žiadateľa predložiť do termínu pojednávania: doplnenie projektu POV. V tomto prípade sa jedná o zlyhanie príslušného úradu v rozhodovacej činnosti, kedy samotný úrad žiada od žiadateľa súhlas majiteľov parcely Č. KN-C1233/3k.ú. Vrútky, aj keď na listine vlastníctva k predmetnej parcele je zapísané právo plynúce z vecného bremena, na druhej strane nevyžaduje súhlas vlastníkov parcely č. KN-C1233/3 k.ú. Vrútky, ktorej súhlas je potrebný pre vydanie platného stavebného povolenia k danej stavbe. Výslovné nesúhlasné stanovisko k predmetnej stavbe zaslali, resp. do zápisnice uviedli vlastníci susediacich pozemkov a to Ing. Anna Krajňáková, Ing. Igor Kostolný a Pavol Kapusta. Z dôvodov vyššie uvedených žiadame, aby nadriadený odvolací orgán napadnuté rozhodnutie Mesta Vrútky v celom rozsahu zrušil a vec vrátil stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie.“

Odvolanie Pavla Kapustu, bytom Magurská 2258/8, 038061 Vrútky je obsahovo totožné s odvolaním Ing. Igora Kostolného a Ing. Anny Krajňákovvej,

Stavebný úrad listom č.sp: 206/2021/Tk-16111/2021 zo dňa 13.7.2021 podľa § 56 správneho poriadku oboznámil účastníkov konania s obsahom podaných odvolaní a vyzval ich, aby sa k nemu v určenej lehote vyjadrili.

K podanému odvolaniu sa vyjadril účastník konania Ľubomír Kobella, bytom Limbova 19, 010 07 Žilina, ktorý sa stotožnil s dôvodmi odvolania a tieto v rovnakom znení interpretoval aj vo svojom vyjadrení. Rovnako ako odvolatelia žiada, aby odvolací orgán napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu zrušil a vec vrátil stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie.

K podanému odvolaniu sa vyjadril Stavebník, ktorý uvádza, že trvá na svojom vyjadrení zo dňa 12.4.2021 a má za to, že odvolanie neobsahuje žiadne dôkazy, ktorými by bolo preukázané predloženie nájomnej, resp. kúpnej zmluvy zo strany odvolateľov.

Stavebný úrad postúpil vec OÚ Žilina – OVBP na odvolacie konanie. Z predloženého spisu zistil OÚ Žilina – OVBP nasledovné:

Dňa 20.9.2019 podal Stavebník žiadosť o stavebné povolenie na obnovu bytového domu Lesná 31, č. súp. 2831, postaveného na pozemku parc. KN-C č. 1233/4 k. ú. Vrútky.

Dňa 28.10.2019 stavebný úrad listom č. 2178/2019/TK vyzval stavebníka, aby v určenej lehote svoju žiadosť doplnil o: „majetkovo právny vzťah - zmluvu s vlastníkami pozemku na parcele č. KN-E 1233/4, na ktorej je postavená budova so súpisným č. 2813 na ktorú je podaná žiadosť o stavebné povolenie: „Obnova bytového domu Lesná 31, Vrútky““. Následne rozhodnutím č. sp.: 2178/2019/TK zo dňa 28.10.2019 stavebné konanie podľa § 29 ods. 1 správneho poriadku prerušil.

Podaním doručeným stavebnému úradu dňa 2.12. 2019 Stavebník požiadal stavebný úrad o predĺženie lehoty na doplnenie podkladov z dôvodu, že požiadal o zápis zákonného bremena na LV č. 1385 v k.ú. Vrútky podľa § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Uvedenej žiadosti stavebný úrad vyhovel a lehotu na doplnenie podkladov v zmysle požiadavky Stavebníka predĺžil.

Podaniami zo dňa 6.3.2020, 5.6.2020 a 4.9.2020 Stavebník opakovane a z rovnakých dôvodov požiadal stavebný úrad o predĺženie lehoty na doplnenie podkladov, čomu bolo zo strany stavebného úradu vyhovené, o čom upovedomil Stavebníka listami zo dňa 9.3.2020, 9.6.2020 a 9.9.2020.

Listom č. sp.: MsÚ -206/2021/Tk zo dňa 26.01.2021 stavebný úrad oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie stavebného konania a nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 26.02.2021.

Dňa 25.02.2021 boli stavebnému úradu doručené emailom námietky odvolateľov Ing. Anny Krajňákovvej a Ing. Igora Kostolného, v ktorých vyslovili nesúhlasné stanovisko so stavbou. Ako dôvod uviedli, že ako spoluvlastníci nesúhlasia s akýmkoľvek vstupom na ich pozemok v súvislosti s obnovou bytového domu a navrhujú vlastníkom bytov v bytovom dome, aby si pozemok majetkovoprávne vysporiadali, čím sa im umožní bezproblémové využívanie podľa ich vlastného uváženia.

Na ústnom pojednávaní si uplatnil námietky aj odvolateľ Pavol Kapusta, ktorý do zápisnice uviedol, že so stavbou nesúhlasí a žiada o vysporiadanie pozemku. Stavebný úrad na pojednávaní vyzval stavebníka, aby v lehote do 30 dní predložil na stavebný úrad súhlasné stanovisko vlastníkov pozemku v okolí bytového domu, po ktorom je prístup k bytovému domu.

Dňa 15.04.2021 Stavebník informoval stavebný úrad, že zo strany vlastníkov parcely KN-C 1233/4 nedošlo k predloženiu návrhu a podmienkam na uzatvorenie nájomnej, resp. kúpnej zmluvy vlastníkom bytov a nebytových priestorov na ul. Lesná 2813/31 vo Vrútkach, a že samotní podieloví spoluvlastníci nie sú jednotní v uzatvorení nájomnej alebo kúpnej zmluvy. S poukázaním na znenie ustanovení § 86 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a § 127 ods. 3 zákona č. 40/1976 Zb. Občiansky zákonník zároveň Stavebník požiadal stavebný úrad, aby vydal stavebné povolenie, pretože má za to, že nie je povinný preukazovať právny vzťah k susedným parcelám.

Dňa 25.5.2021 vydal stavebný úrad odvolaním napadnuté rozhodnutie, ktorým obnovu bytového domu Lesná 31 č. s. 2813 na pozemku parc. KN-C č. 1233/4 k. ú. Vrútky povolil. V rozhodnutí určil záväzné podmienky uskutočňovania stavby a rozhodol o námietkach účastníkov konania tak, že námietky odvolateľov zamietol s poukazom na znenie ustanovení § 86 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a § 127 ods. 3 zákona č. 40/1976 Zb. Občiansky zákonník.

OÚ Žilina – OVBP na základe podaného odvolania preskúmal toto rozhodnutie v celom rozsahu podľa § 59 ods.1 správneho poriadku, porovnal jeho výrokovú aj dôvodovú časť s platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, ktoré bolo v konaní potrebné aplikovať, preskúmal celý spisový materiál, jeho podklady a konanie, ktoré mu predchádzalo, ako aj dôvody odvolania a nezistil pritom dôvody, pre ktoré by bolo nevyhnutné napadnuté rozhodnutie zmeniť alebo zrušiť, prípadne zrušiť a vrátiť stavebnému úradu na nové prejednanie a nové rozhodnutie, ako navrhujú odvolatelia v odvolaní.

Podľa § 62 ods. 1 stavebného zákona v stavebnom konaní stavebný úrad preskúma najmä,

- a) či dokumentácia spĺňa zastavovacie podmienky určené územným plánom zóny alebo podmienky územného rozhodnutia,
- b) či dokumentácia spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí, a či zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným týmto zákonom a osobitnými predpismi,
- c) či je zabezpečená komplexnosť a plynulosť výstavby, či je zabezpečené včasné vybudovanie technického, občianskeho alebo iného vybavenia potrebného na riadne užívanie,
- d) či bude stavbu uskutočňovať osoba oprávnená na uskutočňovanie stavieb, alebo ak stavbu bude uskutočňovať stavebník svojpomocou, či je zabezpečené vedenie uskutočňovania stavby stavebným dozorcom alebo kvalifikovanou osobou; ak zhotoviteľ stavby bude určený vo výberovom konaní, stavebník oznámi zhotoviteľa stavby stavebnému úradu do pätnástich dní po skončení výberového konania.
- e) technický systém budovy v rámci technických, funkčných a ekonomických možností umožňoval dosiahnuť nákladovú efektívnosť vzhľadom na klimatické podmienky, umiestnenie stavby a spôsob jej užívania, najmä využitím vysokoúčinných alternatívnych energetických systémov založených na obnoviteľných zdrojoch energie a automatizovaných riadiacich, regulačných a monitorovacích systémov.

Podľa § 62 ods. 2 stavebného zákona ak sa má stavba užívať ako prevádzkareň, stavebný úrad skúma z hľadísk uvedených v odseku 1 písm. b) aj účinky budúcej prevádzky; technicko-ekonomickú úroveň projektu technologického zariadenia nepreskúmava.

Podľa § 62 ods. 3 stavebného zákona stavebný úrad zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov, ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenie účastníkov konania a ich námietky.

Podľa § 62 ods. 4 stavebného zákona ak by sa uskutočnením alebo užívaním stavby mohli ohroziť verejné záujmy chránené týmto zákonom a osobitnými predpismi alebo neprimerane obmedziť či ohroziť práva a oprávnené záujmy účastníkov vo väčšom rozsahu, než sa počítalo v územnom rozhodnutí, stavebný úrad žiadosť o stavebné povolenie zamietne.

Podľa § 63 stavebného zákona dokumentáciu jednoduchých a drobných stavieb preskúma stavebný úrad aj z hľadiska záujmov, ktoré hája orgány štátnej správy podľa osobitných predpisov, a to najmä vtedy, ak na posúdenie postačia všeobecné technické požiadavky na výstavbu, vydané podľa tohto zákona, alebo iné predpisy. Stavebný úrad oznámi dotknutým orgánom začatie stavebného konania; tieto orgány si môžu posúdenie vyhradiť, sú však povinné oznámiť svoje stanovisko najneskoršie pri ústnom pojednávaní alebo v lehote určenej podľa § 61 ods. 3 a 5.

Podľa § 66 ods. 1 stavebného zákona v stavebnom povolení určí stavebný úrad záväzné podmienky uskutočnenia a užívania stavby a rozhodne o námietkach účastníkov konania. Stavebný úrad zabezpečí určenými podmienkami najmä ochranu záujmov spoločnosti pri výstavbe a pri užívaní stavby, komplexnosť stavby, dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, prípadne ich predpisov a technických noriem a dodržanie požiadaviek určených dotknutými orgánmi, predovšetkým vylúčenie alebo obmedzenie negatívnych účinkov stavby a jej užívania na životné prostredie.

Podľa § 66 ods. 3 stavebného zákona záväznými podmienkami uskutočňovania stavby sa zabezpečí, prípadne určí

- a) umiestnenie stavby na pozemku v prípadoch spojeného konania o umiestnení stavby so stavebným konaním,
- b) ochrana verejných záujmov, predovšetkým zdravia ľudí a životného prostredia,
- c) dodržanie príslušných technických predpisov, prístup a užívanie stavby osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie,
- d) lehotu na dokončenie stavby,
- e) plnenie požiadaviek uplatnených v záväzných stanoviskách podľa § 140b dotknutými orgánmi, ak nie sú určené správnymi rozhodnutiami, prípadne požiadavky vlastníkov sietí a zariadení verejného dopravného technického vybavenia na napojenie na tieto siete,
- f) stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba, ak sa stavba uskutočňuje svojpomocou,
- g) použitie vhodných stavebných výrobkov,
- h) povinnosť oznámiť začatie stavby.

Podľa § 66 ods. 4 stavebného zákona v záväzných podmienkach uskutočňovania stavby sa podľa potreby ďalej určí:

- a) predloženie podrobnejšej dokumentácie ešte pred začatím stavby, ktorá je potrebná na kontrolu dodržania podmienok určených na vyhotovenie stavby,
- b) oznámenie určitého štádia stavby na účel výkonu štátneho stavebného dohľadu,
- c) predloženie dokladov, odborných expertíz, meraní a posudkov,
- d) podrobnejšie požiadavky na uskutočnenie stavby predovšetkým z hľadiska komplexnosti a plynulosti, napojení na siete a zariadenia technického vybavenia, pozemné komunikácie, odvádzanie povrchových vôd, úpravy okolia stavby a podmienok ochrany zelene, prípadne jej premiestnenia,
- e) vymedzenie nevyhnutného rozsahu plôch pozemkov, ktoré budú tvoriť súčasť staveniska,
- f) podrobnosti pre opatrenia na susednom pozemku alebo na stavbe podľa § 135,
- g) spodrobnenie statických výpočtov na vyhotovenie stavby,
- h) oznámenie mena (názvu) a adresy (sídla) zhotoviteľa stavby, ak bude určený vo výberovom konaní [§ 62 ods. 1 písm. d)],
- i) úľavy na vytýčenie stavby (§ 75a ods. 1),
- j) požiadavky na označenie stavby na stavenisku.

Podľa § 126 ods. 1 stavebného zákona ak sa konanie podľa tohto zákona týka 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, 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.

Podľa § 140a ods. 1 stavebného zákona dotknutým orgánom podľa tohto zákona je

- a) orgán verejnej správy, ktorý je správnym orgánom chrániacim záujmy uvedené v § 126 ods. 1, ak konanie podľa osobitného predpisu upravujúceho jeho pôsobnosť je súčasťou konania podľa tohto zákona, má naň nadväzovať alebo s ním súvisí,
- b) obec, ak nie je stavebným úradom podľa tohto zákona a konanie sa týka pozemku alebo stavby na jej území okrem stavby diaľnice a cesty pre motorové vozidlá,
- c) vlastník sietí a zariadení technického vybavenia územia a iná právnická osoba, ak to ustanovuje osobitný predpis.

Podľa § 140b ods. 1 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.

Ako vyplýva z vyššie citovaných ustanovení stavebného zákona, stavebný úrad je v stavebnom konaní povinný preskúmať žiadosť z hľadísk uvedených v § 62 stavebného zákona. V rámci tohto skúmania prihliada najmä na záväzné stanoviská dotknutých orgánov (§ 140b stavebného zákona), ktoré sú zodpovedné za špecifické odbory a činnosti pri ochrane verejných záujmov podľa osobitných právnych predpisov. Rozsah posúdenia a rozsah požadovaných dokladov (vyjadrení dotknutých orgánov) nie je v stavebnom zákone taxatívne vymedzený, ale pri ich určení vychádza stavebný úrad predovšetkým z ustanovenia § 126 stavebného zákona (viď vyššie citované), ktoré sa týka ochrany zložiek životného prostredia a iných osobitných záujmov podľa toho, o aký druh stavby ide, na aký účel sa má stavba užívať, ktoré záujmy budú stavbou dotknuté, kde je stavba umiestnená a pod.

Súlad s verejnými záujmami mal stavebný úrad v konaní preukázané súhlasnými stanoviskami dotknutých orgánov. K stavbe vyjadrili dotknuté orgány chrániace záujmy uvedené v § 126 ods. 1 stavebného zákona, a to záujmy vyplývajúce z osobitných predpisov - zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny, zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi. Dotknuté orgány zaujali k návrhu kladné stanoviská, čo vyplýva z podkladov, ktoré sú súčasťou správneho spisu. Stavebný úrad na tieto záväzné stanoviská poukázal v rozhodnutí a zároveň zaviazal stavebníka povinnosťou prípadné podmienky dotknutých orgánov vyplývajúce z týchto stanovísk rešpektovať.

OÚ Žilina – OVBP považuje rozsah posúdenia navrhovanej stavby a podkladov, z ktorých vychádzal stavebný úrad, vzhľadom na rozsah stavebnej činnosti, keď predmetom posúdenia je len zmena dokončenej stavby - stavebné úpravy, nie je teda nová stavba v území, ďalej vzhľadom druh a účel stavby, ktorý sa navrhovanou zmenou nemení (ide o budovu na bývanie, v ktorej sa nenachádza prevádzkareň) a tiež vzhľadom na umiestnenie posudzovanej stavby v území (zastavané územie mesta), za dostatočné

Pokiaľ ide o projektovú dokumentáciu stavby predloženú v konaní, aj jej rozsah považuje OÚ Žilina – OVBP za dostatočný. OÚ Žilina – OVBP má za to, že predložený projekt stavby zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným stavebným zákonom a osobitnými predpismi, najmä vyhláškou č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

OÚ Žilina – OVBP ďalej preskúmal, najmä s poukazom na dôvody odvolania a námietky odvolateľov uplatnené v prvostupňovom konaní, či boli splnené podmienky na vydanie stavebného povolenia v súvislosti s aplikáciou ustanovenia § 58 ods. 2 stavebného zákona.

Podľa § 58 ods. 2 stavebného zákona stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. Stavebník významnej investície, diaľnice, rýchlostnej cesty alebo železničnej dráhy preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 pred vydaním stavebného povolenia. 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, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu,<sup>13)</sup>

b) právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou,<sup>13a)</sup>

c) právo vyplývajúce z iných právnych predpisov,<sup>13b)</sup>

d) užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.<sup>13c)</sup>

13b) Napríklad zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v znení neskorších predpisov, zákon č. 656/2004 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákon č. 351/2011 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z.z.“) tento zákon upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku.

Podľa § 2 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len „príslušenstvo“), sa na účely tohto zákona rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorie, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len „príľahlý pozemok“).

Podľa § 23 (Práva k pozemku) zákona č. 182/1993 Z.z.

Ods. (1)

S vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené aj spoluvlastníctvo alebo iné spoločné právo k pozemku, na ktorom je dom postavený, a k príľahlému pozemku. Ak je vlastníkom domu aj vlastníkom pozemku, musí previesť zmluvou o prevode vlastníctva bytu na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome aj príslušný spoluvlastnícky podiel na pozemku a na príľahlom pozemku.

Ods. (2)

Právo trvalého užívania<sup>25)</sup> pozemku zastavaného domom vo vlastníctve bytového družstva a pozemku príľahlého k tomuto domu, ktoré vzniklo podľa doterajších predpisov a trvá ku dňu účinnosti tohto zákona, sa mení dňom účinnosti tohto zákona na vlastníctvo bytového družstva.

Ods. (3)

Bytové družstvo je povinné previesť vlastníctvo zastavaného a príľahlého pozemku bezodplatne na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru; veľkosť podielu sa určí podľa § 5 ods. 1 písm. b). Túto povinnosť má bytové družstvo aj pri bezodplatnom prevode bytu podľa osobitného predpisu.<sup>7)</sup>

Ods. (4)

Ak vlastníkom domu nie je vlastníkom pozemku a sú splnené podmienky na vydržanie podľa Občianskeho zákonníka, je vlastníkom domu povinný zápisom do katastra nehnuteľností<sup>10)</sup> usporiadať vlastníctvo pozemku pred prvým prevodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Ods. (5)

Ak vlastníkom domu nie je vlastníkom pozemku, vzniká k pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu,<sup>26)</sup> ktoré sa zapíše do katastra nehnuteľností.<sup>17)</sup>

26) § 151n a nasl. Občianskeho zákonníka.

17) § 34 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Podľa § 151o ods. 1 Občianskeho zákonníka vecné bremená vznikajú písomnou zmluvou, na základe závetu v spojení s výsledkami konania o dedičstve, schválenou dohodou dedičov, rozhodnutím príslušného orgánu alebo zo zákona. Právo zodpovedajúce vecnému bremenu možno nadobudnúť tiež výkonom práva (vydržaním); ustanovenia § 134 tu platia obdobne. Na nadobudnutie práva zodpovedajúceho vecným bremenám je potrebný vklad do katastra nehnuteľností.

Podľa § 34 ods. zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „katastrálny zákon“) práva k

nehnutelnostiam uvedené v § 1 ods. 1, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, príklpom licitátora na verejnej dražbe, vydržaním, prírastkom a spracovaním, práva k nehnuteľnostiam osvedčené notárom, ako aj práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z nájomných zmlúv, zo zmlúv o prevode správy majetku štátu alebo z iných skutočností svedčiacich o zverení správy majetku obce alebo správy majetku vyššieho územného celku sa do katastra zapisujú záznamom, a to na základe verejných listín a iných listín. Záznamom sa zapisuje i zmena poradia záložných práv z dohody záložných veriteľov o poradí ich záložných práv rozhodujúcim na ich uspokojenie.

Práva vlastníkov bytov a nebytových priestorov k pozemku upravuje zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (viď § 1 ods. 1 tohto zákona), a to najmä v ustanoveniach § 23 tohto zákona. V uvedenom právnom predpise, pokiaľ ide o pozemok, používa sa pojem „pozemok zastavaný stavbou“ a „príľahlý pozemok“. Za príľahlý pozemok zákon č. 182/1993 Z.z. považuje pozemok patriaci k bytovému domu, zvyčajne ide o oplotené záhrady a nádvorie užívané s domom, na ktorých sa môžu nachádzať aj spoločné časti domu a príslušenstvo domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (viď § 2 ods. 6).

Z pokladov rozhodnutia vyplýva, že posudzovaný bytový dom je postavený na pozemku parc. KN-C č. 1233/4 k. ú. Vrútky. Za príľahlý pozemok v danom prípade možno nepochybne považovať pozemok parc. KN-C 1233/3 k. ú. Vrútky. Užívanie bytového domu na pozemku parc. KN-C č. 1233/4 k. ú. Vrútky totiž nie je možné bez súčasného užívania pozemku parc. KN-C 1233/3 k. ú. Vrútky.

Z podkladov katastra vyplýva, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome č.s. 2813 nie sú zároveň vlastníci pozemku zastavaného bytovým domom (parc. KN-C 1233/4 k. ú. Vrútky) a ani pozemku príľahlého (parc. KN-C č. 1233/3 k. ú. Vrútky). OÚ Žilina – OVBP má ale za to, že v stavebnom konaní vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome č.s. 2813 preukázali „iné právo“ k pozemku podľa § 139 ods. 1 písm. c) stavebného zákona, a to právo vyplývajúce z iného právneho predpisu, ktorým je zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Ako vyplýva z vyššie citovaného ustanovenia § 151o ods. 1 Občianskeho zákonníka, vecné bremená vznikajú písomnou zmluvou, na základe závetu v spojení s výsledkami konania o dedičstve, schválenou dohodou dedičov, rozhodnutím príslušného orgánu alebo zo zákona. Priamo zo zákona vznikajú vecné bremená v prípadoch, v ktorých to osobitný právny predpis výslovne ustanovuje. V predmetnej právnej veci ide o ustanovenie § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. v prípade, ak vlastní dom nie je vlastníkom pozemku. Vtedy priamo zo zákona vzniká k pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu č. 182/1993 Z.z., ktoré sa zapíše do katastra nehnuteľností (s poukazom na odkaz pri tomto ustanovení na ustanovenie § 34 zákona č. 162/1995 Z.z., nie je potrebný vklad do katastra nehnuteľností, ale postačuje len záznam). OÚ Žilina – OVBP má za to, že v danom prípade je potrebné toto ustanovenie vykladať v širšom slova zmysle, a to vo vzťahu nielen k pozemkom, na ktorých stavba priamo stojí, ale aj k pozemkom, ktoré súvisia s užívaním predmetnej stavby, teda k príľahlým pozemkom, aj keď toto zákonné vecné bremeno nie je v danom prípade vo vzťahu k príľahlému pozemku parc. KN-C č. 1233/3 k. ú. Vrútky v katastri zapísané. Uvedený právny názor OÚ Žilina – OVBP možno podporiť napr. rozsudkom Najvyššieho súdu SR č. 3Sžo/198/2015 zo dňa 19.10.2016 vydaným v obdobnej veci.

V danom prípade teda stavebníci nemuseli preukazovať vlastnícke právo k pozemku pod stavbou alebo k príľahlému pozemku, prípadne predkladať osobitný súhlas vlastníkov pozemku, pretože navrhovanou stavebnou činnosťou nemá vzniknúť nová stavba, ale má sa uskutočniť len (nie rozsiahla) zmena dokončenej stavby, teda iba stavebné úpravy existujúcej stavby (nie ani prístavba alebo nadstavba), a to aj pokiaľ ide o loggie (prefabrikované), ktoré nahradia balkóny, pretože tieto nebudú založené na teréne, ale sa uložia nad terénom na jestvujúcu obvodovú stenu stavby a vyložené nebudú viac ako 1,5 m, kedy by sa napr. zohľadňovali pri posudzovaní odstupov stavby podľa § 6 ods. 7 vyhl. č. 532/2002 Z.z..

Pokiaľ ide o tvrdenia odvolateľov, že uskutočnením zmeny dokončenej stavby (t.j. zateplenia bytového domu a loggií, ktoré nahradia balkóny) dôjde k neúmerným zásahom do ich vlastníckeho práva, tak pri takýchto tvrdeniach podľa názoru OÚ Žilina – OVBP absentuje konkrétny výpočet takýchto obmedzení. Pokiaľ ide o pozemok pod stavbou bytového domu, je logické, že rozsah obmedzenia vlastníckeho práva odvolateľov sa k tomuto pozemku vydaním stavebného povolenia nezmení. Pokiaľ ide o príľahlý pozemok parc. KN-C č. 1233/3 k. ú. Vrútky, skutkový stav v území nasvedčuje tomu, že tento pozemok, ktorý je dokonca oplotený, je využívaný výlučne so



stavbou bytového domu č. s. 2813, príp. susedného bytového domu. OÚ Žilina – OVBP preto nie je zrejmé, aké obmedzenia majú odvolatelia na mysli, ktoré by vylučovali možnosť uskutočniť zmenu bytového domu navrhovanú stavebníkmi, ktorá do istej miery nahrádza nevyhnutnú údržbu stavby a jej potreba vyplýva z aplikácie iných právnych predpisov a technických noriem, ktoré ustanovujú vyššie nároky na stavbu, ako v čase, keď bola stavba bytového domu postavená. Námietky odvolateľov teda nezakladajú dôvod na zrušenie napadnutého rozhodnutia, ako bolo navrhované v odvolaniach.

Podľa § 46 správneho poriadku rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.

OÚ Žilina – OVBP ako príslušný odvolací orgán nezistil v napadnutom rozhodnutí ani v konaní, ktoré mu predchádzalo také nedostatky, pre ktoré by sa rozhodnutie muselo považovať za nezákonné a nesprávne a muselo by sa preto zrušiť. O odvolaní preto rozhodol tak, ako je vo výroku tohto rozhodnutia uvedené.

### **Poučenie**

Proti tomuto rozhodnutiu o odvolaní sa podľa § 59 ods. 4 správneho poriadku nemožno odvolať. Rozhodnutie je možné preskúmať súdom podľa príslušných ustanovení Správneho súdneho poriadku.

RNDr. Ivana Žureková  
vedúci odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 00151866 Suffix: 10002

### Doručuje sa

Okresné stavebné bytové družstvo Martin, Kozmonautov 35, 036 01 Martin, Slovenská republika  
Pavol Kapusta, Magurská 2258/8, 038 61 Vrútky, Slovenská republika  
Ida Čičvaková, DYNES Rd. 2405-900 , Ottawa, Kanada  
Igor Kostolný, Bagarova 5075/9, 036 01 Podháaj, Slovenská republika  
Ing. Anna Krajňáková, J. Goliána 5618/45, Podháaj, Slovenská republika  
Ľubomír Kobella, Limbová 3058/19, 010 07 Žilina, Slovenská republika  
Petra Vachúň, Mollardgasse 28/12 , 1010 Viedeň, Rakúska republika  
Ivan Klein, P. Mudroňa 10905/9A, Martin, Slovenská republika

### Na vedomie

Mesto Vrútky, Námestie S. Zachara 4, 038 61 Vrútky