

Mesto Šaľa
Stavebný úrad
Námestie sv. Trojice 7
927 15 Šaľa

V Nových Zámkoch, dňa 11.11.2024

Číslo:42552/2024/SU/64
Vybavuje: Diana Pappová

Vec:

ODVOLANIE VOČI KOLAUDAČNÉMU ROZHODNUTIU Č.K. 42552/2024/SU/64 ZO DŇA 21.10.2024

Miestne a vecne príslušný stavebný úrad Mesto Šaľa v kolaudačnom konaní preskúmal podľa § 81 stavebného zákona návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia , ktorý dňa 12.12.2023 podali vlastníci bytom a nebytových priestorov na ul. V. Šrobára č. 8, 10, 12, súp. č. 571 v Šali, združení v „Spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov V. Šrobára 571, Šaľa, IČO: 36101001.

Mesto Šaľa ako príslušný stavebný úrad verejnou vyhláškou Kolaudačné rozhodnutie č. 42552/2024/SU/64 zo dňa 21.10.2024, vyvesenou dňa 22.10.2024 povolil užívanie stavby Stavebné úpravy vstupov do bytového domu č. 571/8, 10, 12 na ul. V. Šrobára v Šali na pozemku register "C" parc. č. 942/109, 942/108 a 942/107 v katastrálnom území Šaľa, vo vlastníctve mesta Šaľa. Na kolaudovanú stavbu bolo vydané stavebné povolenie dňa 18.10.2023 pod č. 41827/2023/SU/3465 ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 06.11.2023.

Príslušný stavebný úrad v predmetnom rozhodnutí uvádza, že stavba obsahuje:

- výmena pôvodných schodov za nové stupne s protišmykovou úpravou povrchu,
- rekonštrukcia železobetónových nosných trémov schodiska,
- nový asfaltový povrch s parkovými obrubníkmi pred schodami po komunikáciu a nová nášľapná vrstva chodníkov zo zámkovej dlažby,
- nové zábradlie a nový prístrešok nad vchodom,
- osadenie oceľovej rampy pre imobilných občanov a detské kočíky.

Ako splnomocnený právny zástupca účastníkov konania a v tomto prípade i odvolateľov:

Michaela Maranesi

nar. 25.12.1978

trvale bytom Váhová 999/3, 927 01 Šaľa

plnomocenstvo zo dňa 11.06.2024

Miloslav Novotný, rod. Novotný

nar. 04.07.1947

trvale bytom Vavra Šrobára č. 12, 927 01 Šaľa

a manželka

Magdaléna Novotná, rod. Pappová

nar. 13.05.1953

trvale bytom Vavra Šrobára č. 12, 927 01 Šaľa

plnomocenstvo zo dňa 18.06.2024

týmto podávam voči kolaudačnému rozhodnutiu č.k. 42552/2024/SU/64 zo dňa 21.10.2024 toto

ODVOLANIE,

ktoré odôvodňujem nasledovne:

V prvom rade uvádzam že zásadne trváme na tom, že **stavba, ktorá je predmetom kolaudačného konania a ktorej užívanie bolo napadnutým rozhodnutím povolené, nebola schválená a odsúhlasená v rozhodnutí spoločenstva vlastníkov bytov.**

Ako sme uvádzali vo svojich námietkach a vo vyjadrení k vyjadreniu navrhovateľa zo dňa 03.07.2024 a 15.07.2024: stavba Stavbné úpravy vstupov do bytového domu č. 571/8, 10, 12 na ul. V. Šrobára v Šali bola vykonaná bez náležitého prerokovania so všetkými vlastníkami bytov. Text hlasovania zo dňa 08.04.2023, ktoré bolo predložené k žiadosti o vydanie stavebného povolenia znie:

Rekonštrukcia a modernizácia vstupných schodov

„Súhlasíte s rekonštrukciou a modernizáciou vstupných schodov hlavných vchodov do bytového domu, ktoré sú v havarijnom stave vrátane s vybudovaním bezbariérových rámp?“

CENA REKONŠTRUKCIE A MODERNIZÁCIE VSTUPNÝCH SCHODOV HLAVNÝCH VCHODOV DO BYTOVÉHO DOMU JE 82 499,64,- € A ZOHLADŇUJE :

- novú striedku nad schodmi,
- kompletne nové monolity ramien schodov, schodových stupňov a zábradlia,
- novú vstupnú platňu z keramických dlažieb,
- novú prístupovú cestu (chodník),
- nový stojan pre bicykle,
- a novú parkovú lavičku na oddych a posedenie.

Zo znenia hlasovania žiadnym spôsobom nevyplýva akákoľvek bližšia špecifikácia bezbariérových rámp, dokonca v cene za rekonštrukciu a modernizáciu nie je vybudovanie bezbariérových rámp zahrnuté vôbec.

Z pripojeného „Písomného hlasovania“ zo dňa 17.03.2023, 18.03.2023 a 19.03.2023 vyplýva, že Návrh na schválenie realizácie rekonštrukcie a modernizácie vstupných schodov do bytového domu v písomnej alebo elektronickej forme s dátumom 13.03.2023 malo byť údajne doručené všetkým majiteľom bytov a nebytových priestorov. Nie je zrejmé, ktorý dokument sa považuje za Návrh na schválenie realizácie rekonštrukcie a modernizácie vstupných schodov do bytového domu, keďže k hlasovaniu spoločníkov bytov bola predložená iba fotografia zachytávajúca zrekonštruovaný vstup do iného bytového domu.

Po hlasovaní Ing. Polocík doručil/vyvesil výsledky hlasovania, z ktorých celkom zrejme vyplýva, text oznámenia v rámci hlasovania a situačná foto. Tieto sme k doručeným námietkam účastníkov konania pripojili a predložili stavebnému úradu a na tieto opätovne upriamujeme pozornosť i v tomto odvolaní.

Z textu oznámenia ako sme uvádzali vyššie nevyplýva akákoľvek bližšia špecifikácia bezbariérových rámp (predmet hlasovania je neurčitý), dokonca v cene za rekonštrukciu a modernizáciu nie je vybudovanie bezbariérových rámp zahrnuté vôbec, a teda vlastníci bytov odhlasovali cenu rekonštrukcie bez nich. Z predloženej fotografie vyplýva, že vlastníci bytov hlasovali a odsúhlasili vybudovanie bezbariérovej rampy zasahujúcej najvyššie pod jedno okno bytu na prízemí bytového domu (aj to s najväčšou pravdepodobnosťou pod okno kočíkárne), a nie pod okná obytných miestností prízemných bytov.

Následne však v mesiaci apríl, t.j. po hlasovaní vlastníkov bytov, bol pánom Ing. arch. Romanom Kminiakom vypracovaný projekt stavebných úprav „Rekonštrukcia vstupov do bytového domu Vavra Šrobára č. 571/8, 571/10, 571/12“, kde bezbariérová rampa zasahuje pod dve okná na prízemí každého vchodu bytového domu.

Po vypracovaní predmetného projektu neboli vlastníci bytov žiadnym spôsobom oboznámení s jeho obsahom, s navrhovanou realizáciou stavebných úprav podľa projektu. Samotný projekt ako celok nebol odsúhlasený vlastníckmi bytov, nebol odsúhlasený podrobný rozpočet, výber stavebných materiálov použitých pri stavebných úpravách. Vlastníkmi bytov nebol odsúhlasený ani dodávateľ diela spoločnosť COMERCIA SK, s.r.o.. Vlastníci bytov nemali možnosť porovnať si cenové ponuky rôznych dodávateľov, nemali možnosť si vybrať najvhodnejšieho dodávateľa z hľadiska kvality vykonaných prác a ceny. Dokonca vôbec nie je zjavné, ako dňa 13.03.2023, resp. dňa 17.03.2023 pri hlasovaní mohla byť zjavná rozpočtovaná cena rekonštrukcie, keď projekt (podotýkame s väčším objemom materiálu keďže bezbariérová rampa bola oproti fotografii zväčšená, predĺžená) bol vypracovaný až v apríli 2023.

Rovnako tak sa to týka aj výberu architekta na spracovanie projektovej dokumentácie, ktorého predseda spoločenstva vybral sám. Vlastníci bytov nemali žiadnu možnosť ovplyvniť hlasovaním výber architekta, nemali možnosť porovnať cenové ponuky viacerých architektov, neodsúhlasilo sa použitie prostriedkov na vypracovanie projektovej dokumentácie, ani cena projektovej dokumentácie.

Po hlasovaní dňa 17.03.2023-19.03.2023 a oznámení výsledkov hlasovania, zostal predseda spoločenstva voči vlastníkom bytov ohľadne rekonštrukcie nečinný. Na nástenke neuverejnil Oznámenie o začatí stavebného konania (kedy mali vlastníci bytov možnosť podať námietky), neuverejnil k nemu projekt, resp. situačný náčrt podľa projektu, žiadne podklady, kde by sa mohli vlastníci bytov oboznámiť s navrhovaným stavebným a technickým riešením vstupov do bytových domov, a predovšetkým stavebným a technickým riešením, umiestnením a zhľadom bezbariérových rámp. Vlastníci bytov tak nemohli uplatniť ani svoje námietky.

S uvedenými skutočnosťami, t.j. s reálnym zhotovením modernizácie vstupov do bytových domov sa vlastníci bytov oboznámili až keď boli na mieste reálne zhotovené, pričom zistili, že toto vôbec nezodpovedá tomu, za čo hlasovali. Vlastníci bytov zistili, že bezbariérová rampa vedie pod dvoma oknami prízemných bytov, namiesto pod jedným a bezbariérová rampa vedie tesne pri stene bytového domu.

Takého riešenie stavebných úprav vyššie menovaným účastníkom konania, ako vlastníkom prízemných bytov bytového domu č. 571 vchod 10, 12 na ul. V. Šrobára v Šali v mene ktorých boli

podávané námietky, spôsobilo zásah do ich súkromia a pohody bývania a aj zásah do ich vlastníckych práv. Rozhodne takéto riešenie narušilo pohodu bývania dotknutých (vyššie menovaných) účastníkov konania, a to jednak vysokou hlučnosťou, stratou výhľadu a predovšetkým stratou súkromia nemožnosťou riadne vetrať v byte, keďže k pohybu osôb po bezbariérovej rampe dochádza v tesnej blízkosti dvoch okien prízemných bytov vo vlastníctve dotknutých účastníkov. Bezbariérová rampa je vybudovaná na úrovni podláh bytov na prízemí a preto osoby prechádzajúce po bezbariérovej rampe bez akýchkoľvek problémov vidia dovnútra obytných miestností bytov na prízemí. Od zhotovenia bezbariérových rámov musia mať dotknutí vlastníci po celý deň zatahnuté žalúzie, aby im cudzie osoby nenakúkali do okien. Vetrание nie je dobre možné, pretože vlastníci, okrem toho, že je narúšané ich súkromie, majú obavy o to, aby im cez okno bytu niekto nevnikol dnu, alebo im nehodil dnu horiaci zostatok cigariet. Takéto riešenie nie je podľa nášho názoru vhodné ani z hľadiska protipožiarnej ochrany. Okrem toho tieto stavebné úpravy zásadným spôsobom bezdôvodne znehodnotili nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom vlastníctva dotknutých účastníkov konania, konkrétne byty a prízemí bytového domu. Nie len tým, že v bytoch sa už nedá plnohodnotne bývať z dôvodu narušenia pohody bývania, ale takéto byty na trhu nehnuteľností sú vysoko neatraktívne a stavebnými úpravami bola zásadným spôsobom znížená ich tržová cena.

K stavebným úpravám sa nevyjadrovala v stavebnom konaní technická inšpekcia, a to aj napriek tomu, že sa podľa nášho názoru zasahuje do statiky bytového domu, do obvodových múrov a pristavená je aj bezbariérová rampa. V spisoch vedených na stavebnom úrade sa nenachádza odsúhlasený projekt požiarnej bezpečnosti stavby. K stavbe svoje stanovisko nevyjadril Slovenský zväz zdravotne postihnutých aj napriek tomu, že sa jedná o zhotovenie bezbariérovej rampy pre imobilných. Absentuje tiež vyjadrenie vlastníkov bytov, resp. správcu k projektu.

Splnomocnenou osobou na zastupovanie spoločenstva vlastníkov V. Šrobára 571“, spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov, IČO: 36101001, je spoločnosť SAFI SK, s.r.o., zast. Mgr. Martinou Antalovou, konateľkou, so sídlom Nitrianska 1541/95, 927 05 Šaľa, IČO: 48044288, ktorú spoločnosť splnomocnilo spoločenstvo vlastníkov V. Šrobára 571“, zast. Ing. Vladimírom Polocíkom splnomocnením zo dňa 12.04.2024. K udeleniu splnomocnenia menovanej spoločnosti spoločenstvom vlastníkov, zast. Ing. Polocíkom však došlo bez akéhokoľvek prerokovania so všetkými vlastníkmi bytov.

Máme za to, že Ing. Vladimír Polocík, nebol v rámci svojich kompetencií vôbec oprávnený udeliť splnomocnenie na zastupovanie v konaní bez akéhokoľvek spoločného odsúhlasenia spoločnosti SAFI SK, s.r.o.. K odsúhlaseniu osoby/subjektu splnomocnenca v stavebnom a kolaudačnom malo dôjsť po spoločnom hlasovaní všetkých vlastníkov bytov, vrátane odsúhlasenia nákladov na takéto zastupovanie. Nebolo vlastníkmi bytom odsúhlasené za akých podmienok, v akom rozsahu a za akú odmenu bude spoločnosť SAFI SK, s.r.o. vykonávať úkony v stavebnom a kolaudačnom konaní. Vlastníci bytov nesplnomocnili spoločnosť SAFI SK, s.r.o. na ich zastupovanie v konaní. Toto považujeme za zásadnú procesnú vadu stavebného ale aj kolaudačného konania.

V napadnutom rozhodnutí sa okrem zopakovania vyššie citovaných námietok účastníkov konania uvádza, že následne v rámci vyjadrenia k námietkam účastníkov v kolaudačnom konaní sa vyjadril predseda spoločenstva, ktorý uvádzal, že „Informácia o termíne podania žiadosti o stavebné povolenie bola vlastníkom daná na vedomie v rámci rozhodnutí zo schôdze vlastníkov bytov zo dňa 31.5.2023. Stačilo sa len o to zaujímať a mohli bez akýchkoľvek prekážok nahliadnuť do predmetnej dokumentácie. Táto informácia bola a aj je ešte v súčasnosti uvedená na elektronickej nástenke. Počas procesu riešenia nebola zo strany vlastníkov predložená resp. požadovaná žiadna informácia, vysvetlenie alebo predloženie akéhokoľvek dokumentu súvisiaceho s rekonštrukciou a modernizáciou schodov

vstupných vchodov do bytového domu. Projektová dokumentácia je súčasťou cenovej ponuky. Ak mali vlastníci pochybnosť stačilo len požiadať o nahliadnutie a mohli bez akýchkoľvek prekážok po predložení do predmetnej dokumentácie nahliadnuť.“

K uvedenému sa odvolatelia riadne v konaní vyjadrili, pričom vysvetlili aj skutočnosť, prečo sa nedozvedeli a ani reálne nemohli dozvedieť o tom, že by sa mala vybudovať bezbariérová rampa vedúca pod dvoma oknami prízemných bytov vo vlastníctve odvolateľov. Popreli, vyvrátili a aj preukázali nepravdivosť tvrdení predsedu spoločenstva o tom, že by informácia o podaní žiadosti o stavebné povolenie bola uvedená a odsúhlasená vlastníkmi elektronickým a písomným hlasovaním v návrhu rozhodnutí z neuznášania schopnej schôdze vlastníkov bytov zo dňa 31.05.2023 a táto informácia o podaní žiadosti o stavebné povolenie bola a aj je ešte v súčasnosti uvedená na elektronickej nástenke. Už len z logiky veci je vylúčené, aby dňa 31.05.2023 boli vlastníci bytov informovaní o tom, že bola podaná žiadosť o vydanie stavebného povolenia, keď žiadosť o vydanie stavebného povolenia bola preukázateľne podaná na stavebný úrad až dňa 18.08.2023. Rovnako tak nie sú pravdivé ani tvrdenia, že neboli vznesené vlastníkmi žiadne pripomienky, ani sa nedožadovali akýchkoľvek ďalších doplnení, že ani po informácii, že sa podala žiadosť o stavebné povolenie čoho už bol a aj musí byť projekt, žiaden vlastník nepožadoval ho predložiť.

Stavebný úrad, ako prvostupňový správny orgán sa s námietkami účastníkov v napadnutom rozhodnutí vysporiadal celkom nesprávne a nenáležite, keď iba zopakoval znenie námietok účastníkov konania a následne konštatoval, že tieto zamietajú, pretože podané námietky v predmetnom kolaudačnom konaní smerujú k činnosti predsedu „Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov V. Šrobára 571/8, 927 01 Šaľa“, Ing. Vladimíra Polocika a procesným postupom uplatňovaným pri rozhodovaní v „Spoločenstve V. Šrobára 571/8, 927 01 Šaľa“ podľa zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, a tiež že tieto námietky smerovali k vydanému stavebnému povoleniu vydanému Mestom Šaľa č. 41827/2023/SU/3465 zo dňa 18.10.2023. Podľa nášho názoru stavebný úrad v predmetnom konaní nepostupoval v súlade so zákonom. Nie je pravdou, že by námietky účastníkov smerovali iba k činnosti predsedu spoločenstva vlastníkov bytov, procesným postupom predsedu a k stavebnému povoleniu. Účastníci v konaní vzniesli námietky aj čo sa týkalo procesných nedostatkov samotného kolaudačného konania, nedostatku týkajúceho sa väd plnej moci na zastupovanie v konaní, ale tiež rozporu stavby s podmienkami zachovania pohody bývania a absencie stanovísk dotknutých orgánov. Ku každej jednej skutkovej námietke sa mohol a aj mal stavebný úrad odborne vyjadriť, či už kladným alebo záporným spôsobom, nakoľko ide o odborné otázky z hľadiska verejného práva, patriace do kompetencie štátnej správy. S podanými námietkami sa však stavebný úrad nevysporiadal riadne a nerozhodol o nich náležite.

Stavebný úrad sa v prvom rade žiadnym spôsobom nevysporiadal s námietkami účastníkov konania smerujúcimi k tej skutočnosti, že navrhovateľ postavil a mieni skolaudovať stavbu, ktorá od samého počiatku nebola odsúhlasená vlastníkmi bytom a nebytových priestorov na ul. V. Šrobára č. 8, 10, 12, súp. č. 571 v Šali, združených v „Spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov V. Šrobára 571, Šaľa (stavba rampy vedená pod dvoma oknami), ale bola schválená iná stavba (stavba rampy vedená pod jedným oknom), pričom však vlastníkmi platne odsúhlasená, odhlasovaná stavba, resp. jej rekonštrukcia je nevyhnutným podkladom pre konanie pred stavebným úradom.

Stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí iba uviedol, že „Podľa § 14 ods. 1) zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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 príľahlého pozemku.

Podľa § 14a ods. 8) 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.“

Uvedená citácia zákona o vlastníctve bytov však vo vzťahu k predmetnému prípadu je úplne irelevantná a v odôvodnení napadnutého rozhodnutia celkom zbytočná a nadbytočná, nakoľko sa na tento prípad nevzťahuje. Z činnosti a vedomostí samotného stavebného úradu, z podkladov v spise a aj zo samotných námietok účastníkov celkom zrejme vyplýva, že v tomto prípade sa nejedná o námietky podávané prehlasovaným vlastníkom, na ktorého by sa malo vzťahovať a malo by byť pre neho záväzné rozhodnutie, ktoré bolo platne odhlasované. Ako sme uvádzali aj v rámci námietok účastníkov, a tiež vyjadrenia účastníkov k vyjadreniu navrhovateľa k námietkam zo dňa 08.08.2024, účastníci konania napadajú to, že spoločenstvo vlastníkov bytov zahlasovalo v marci 2023 za úplne niečo iné, ako bolo nakoniec v skutočnosti zrealizované a čo je predmetom kolaudačného konania, a čo stavebný úrad napadnutým rozhodnutím povolil na užívanie.

Stavebným úradom citované ustanovenia zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa týka možnosti preskúmania platných rozhodnutí spoločenstva vlastníkov bytov súdom. V danom prípade, aj za predpokladu, že hlasovanie vlastníkov bytov je platné (čo je tiež podľa názoru odvolateľov sporné) a nemožno ho preskúmať, finálna realizácia stavby - rekonštrukcie je v absolútnom rozpore s ním. Nemožno tvrdiť ani to, že by účastníci zmeškali prekluzívne lehoty. Je celkom zrejmé, že účastníci sa nemohli uvedené rozpory dozvedieť a namietať ich skôr ako došlo k samotnej realizácii stavby. Pokiaľ by bola bezbariérová rampa zhotovená v odsúhlasenom a vlastníckmi bytov odhlasovanom rozsahu, t.j. bola by vedená len pod jedným oknom, a teraz by sa prehlasovaná vlastníčka a odvolateľka Michaela Maranesi domáhala nápravy, bola by citácia použitá stavebným úradom v napadnutom rozhodnutí relevantná a na mieste, pretože táto sa mohla v zákonnej prekluzívnej lehote domáhať ako prehlasovaná vlastníčka svojich práv na súde. Avšak tu s jedná o celkom iný skutkový stav. Nie je zrejmé ako by sa mohla podľa stavebného úradu prehlasovaná vlastníčka Michaela Maranesi riadiť ustanoveniami zákona, ktoré stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí cituje, keďže v lehote 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania nebolo reálne možné sa dozvedieť, že bezbariérová rampa bude zhotovená v inom rozsahu, ako bolo vlastníckmi bytov odhlasované. Odvolateľka Michaela Maranesi, ako prehlasovaná vlastníčka, bola ochotná akceptovať aj keď nerada, vybudovanie bezbariérovej rampy pod jedným oknom bytu v jej vlastníctve. Rovnako tak aj pán Miloslav Novotný s manželkou, ktorí so zhotovením bezbariérovej rampy pod jedným oknom ich bytu dokonca v hlasovaní vlastníkov bytov súhlasili. Avšak tu sa jedná o to, že došlo k realizácii v inom rozsahu ako bolo odhlasované a odsúhlasené väčšinou vlastníkov, t.j. vedením rampy pod dvoma oknami prízemných bytov. A uvedenú skutočnosť sa vlastníci bytov nemali reálne žiadnu šancu dozvedieť v lehote 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania.

Stavebný úrad sa ďalej žiadnym spôsobom nevysporiadal, resp. sa ani vôbec nezaoberal s námietkami účastníkov konania týkajúcich sa neoprávnených zásahov do ich súkromia a pohody bývania a aj zásahu do ich vlastníckych práv.

Stavebný úrad podľa § 43d) a § 66 stavebného zákona rozhoduje v územnom, stavebnom a kolaudačnom konaní tak, aby stavby boli navrhnuté a zhotovené tak, aby spĺňali základné požiadavky na stavby podľa osobitného predpisu. Stavby musia spĺňať okrem iného požiadavky podľa osobitného predpisu, ktorým je vyhláška 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. Podľa tejto vyhlášky okrem iného: „umiestnením stavby a jej užívaním nesmie byť zafažené okolie nad prípustnú mieru ... umiestnenie stavby musí zodpovedať ... požiadavkám na zachovanie pohody bývania“ (§ 4 ods. 2), rieši „osvetlenie a preslnenie“ (§ 6, § 17), ochranu pred vibráciami a hlukom (§ 20 vyhlášky), atď.

Je teda nutné konštatovať, že stavebný úrad Šaľa, ako príslušný správny orgán sa nezaoberal ani tak dôležitou zákonnou podmienkou povolenia užívania stavby ako je zachovanie pohody bývania v zmysle § 4 ods. 2 Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky 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.

Samotná vyhláška priamo neupravuje definíciu pojmu pohoda bývania. Definíciou pohody bývania sa však zaoberal Najvyšší správny súd Českej republiky v rozsudku sp. zn.: 2As 44/2005 zo dňa 02.02.2006. Podľa názoru tohto Najvyššieho správneho súdu pohodou bývania možno podľa jednej z možných definícií, ktorá sa snaží tento pojem kategorizovať subjektívne, rozumieť taký stav, kedy niekto býva v klude, spokojne, príjemne a šťastne. Z objektívneho uhla pohľadu možno pod pohodou bývania rozumieť súhrn činiteľov a vplyvov, ktoré prispievajú k tomu, aby bývanie bolo zdravé a vhodné pre všetky kategórie užívateľov, resp. aby bola vytvorená vhodná atmosféra kludného bývania. Pohoda bývania je v tomto poňatí daná hlavne kvalitou jednotlivých zložiek životného prostredia, napr. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavných podnikov, zo stavebných prác a iné), čistotou ovzdušia, primeraným množstvom zelene, nízkymi emisiami pachu a prachov, oslnením apod.. Pre zabezpečenie pohody bývania sa potom skúma intenzita narušenia jednotlivých činiteľov a ich dôsledky, teda objektívne existujúci súhrn činiteľov a vplyvov, v ktorej sa posudzujú každý jednotlivo a všetky vo vzájomných súvislostiach. Najvyšší správny súd Českej republiky sa vo svojom výklade legálneho pojmu pohoda bývania prikláňa k druhej z vyššie uvedených definícií, teda k definícii objektivistckej, ktorá lepšie zodpovedá ústavným princípom zákazu ľubovôle a neodôvodneného nerovnakého zaobchádzania (článok 1 veta prvá Listiny základných práv a slobôd). Podotkol, že správny orgán pri posudzovaní, či je v konkrétnom prípade pohoda bývania zabezpečená, nemôže celkom abstrahovať ani od určitých subjektívnych hľadísk daných spôsobom života osôb, ktorých sa má stavba, ktorej vplyv na pohodu bývania je skúmaná, dotýkať. Podmienkou zohľadnenia týchto subjektívnych hľadísk je, že spôsob života dotknutých osôb a ich z toho plynúcich subjektívnych nárokov na pohodu bývania nevybočujú v podstatnej miere od všeobecných oprávnení požadovaných štandardov so zohľadnením miestnych zvláštností danej lokality.

Odvolatelia tvrdia, že bolo porušené ich právo na ochranu pred neoprávneným zasahovaním do ich súkromného a rodinného života, vlastníckeho práva a boli tak ukrátení na svojich právach rozhodnutím správneho orgánu.

Napriek tomu, že odvolatelia namietali, že povolením užívania stavby, ktorá je zhotovená v rozpore s vôľou vlastníkov bytov (pretože títo za takéto stavebné riešenie bezbariérových rámp vedúcich pod dve okná prízemných bytov bytového domu rozhodne nehlasovali), dôjde k neoprávneným zásahom do ich práv, stavebný úrad Šaľa stavbu Stavebné úpravy vstupov do bytového domu č. 571/8, 10, 12 na ul. V. Šrobára v Šali povolil, čo **absolútne odporuje požiadavke na zachovanie pohody bývania a**

neprimeraným spôsobom narúša a znižuje kvalitu života odvolateľov a ich rodín, a tiež neoprávnene zasahuje do ich vlastníckeho práva.

Stavebný úrad je povinný sa riadne a v dostatočnej miere vysporiadať v s námietkami a návrhmi účastníka konania. V zmysle § 137ods. 1 a 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) sa stavebné úrady vykonávajúce konanie podľa tohto zákona pokúsia vždy aj o dosiahnutie dohody účastníkov pri tých námietkach, ktoré vyplývajú z vlastníckych alebo iných práv k pozemkom a stavbám, ale prekračujú rozsah právomoci stavebného úradu alebo spolupôsobiacich orgánov štátnej správy. Ak medzi účastníkmi konania nedôjde k dohode o námietke podľa odseku 1, ktorá, keby sa zistilo jej oprávnenie, by znemožnila uskutočniť požadované opatrenie alebo by ho umožnila uskutočniť len v podstatne inej miere alebo forme, odkáže stavebný úrad navrhovateľa alebo iného účastníka podľa povahy námietky na súd alebo na iný príslušný orgán a konanie preruší.

Hoci minimálne námietky týkajúce sa pohody bývania a zásahov do vlastníckych práv odvolateľov mal príslušný stavebný úrad vyhodnotiť ako občianskoprávne námietky a mal byť zvolený postup podľa § 137 stavebného zákona a odvolatelia mali byť odkázaní na súd a konanie o povoľovaní stavby malo byť na čas do rozhodnutia súdu prerušené, k takémuto postupu nedošlo a stavebný úrad, hoci ústne opakovane odvolateľom prostredníctvom oprávnených osôb komunikoval, že konanie bude prerušené a budú odkázaní so svojimi námietkami na súd, vydal napadnuté rozhodnutie, ktorým stavbu schválil.

Stavebný úrad Šaľa, ako správny orgán, sa náležite nezaoberal a nevysporiadal s námietkou účastníkov konania, ktorú dokonca účastníci konania opakovane zdôrazňovali, že pred správnym orgánom, v kolaudačnom konaní vlastníkov bytov zastupuje právnická osoba, ktorej nebolo platne udelené plnomocenstvo, čo považujeme za zásadnú procesnú vadu. K uvedenému sa nevyjadril ani samotný navrhovateľ vo svojom vyjadrení zo dňa 03.07.2024, spolu s jeho doplnením zo dňa 15.07.2024 a nerozptýlil tak tvrdenia odvolateľov. Vysvetlenia k danej skutočnosti nepožadoval ani samotný stavebný úrad.

Stavebný úrad Šaľa sa ďalej vôbec nezaoberal ani námietkou účastníkov konania, ktorú účastníci konania vzniesli priamo pri ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním dňa 18.06.2024, a ktorá je zaprotokolovaná v protokole z ústneho pojednávania, a to, že absentuje vyjadrenie HaZZ a tiež i projekt požiarnej bezpečnosti stavby, resp. akékoľvek iné potvrdenie o požiarnej bezpečnosti povoľovanej stavby.

Hoci samotné napadnuté rozhodnutie je doručované dotknutým orgánom, a to okrem iného Okresnému riaditeľstvu HaZZ v Nitre, Dolnočermánska 64, 949 11 Nitra, žiadne stanovisko k stavbe, či súhlas dotknutého orgánu sa v spise nenachádza.

Podobne tak sa to týka i Inšpektorátu práce Nitra, Jelenecká 49, 950 38 Nitra. V zmysle napadnutého rozhodnutia mal Inšpektorát práce Nitra oznámiť svoje stanovisko k stavbe, a to Oznámením o neúčasti na kolaudačnom konaní zo dňa 27.05.2024. Dňa 17.06.2024 o 13.20 hod. bol právnenému zástupcovi odvolateľov predložený spis, pričom tento si celý spis preštudoval a nafotil, avšak žiadne stanovisko Inšpektorátu práce Nitra sa v ňom nenachádzalo.

V rámci kolaudačného konania tiež podľa odvolateľov absentuje aj vyjadrenie Slovenského zväzu telesne postihnutých, čo tiež uvádzali v rámci svojich námietok. Navrhovateľ síce vo svojom vyjadrení tvrdil, že sa nejednalo o rampu pre imobilných, ale zlepšenie štandardu vybudovaním rampy pre mamičky s kočíkmi, zlepšenie prístupu pre starších ľudí (ktorí majú problém so schodami) a ľudí

s bicyklom. Z Rozhodnutia č. 41827/2023/SU/3465 zo dňa 18.10.2023, Stavebné povolenie, však jednoznačne vyplýva, že sa povoľuje stavba „Stavebné úpravy vstupov do bytového domu č. 571/8, 10, 12 na ul. V. Šrobára v Šali, pričom stavba obsahuje: „osadenie ocelevej rampy pre imobilných a detské kočky“... Preto máme za to, že stanovisko Slovenského zväzu telesne postihnutých požadované malo byť. Avšak ani s touto námietkou sa príslušný stavebný úrad nevysporiadal žiadnym spôsobom, ani nevysvetlil rozpory ohľadne účelu vybudovanej rampy, či sa jedná alebo nejedná o rampu pre imobilných, keďže vo svojom napadnutom rozhodnutí rampu označuje ako pre imobilných, avšak navrhovateľ takýto účel popiera.

Zhrnutím vyššie uvedených skutočností máme za to, že stavebný úrad v predmetnom konaní nepostupoval správne, keď nezistil úplne a presne skutočný stav vecí, nezaoberal sa dôsledne námietkami odvolateľov, nezaoberal sa posúdením podmienok pre povolenie užívania stavby ani z pohľadu pohody bývania, v dôsledku čoho záver, že pre povolenie užívania stavby boli splnené zákonné podmienky, sa javí ako predčasný. Nesprávny postup stavebného úradu, kedy nemožno skutočný stav vecí, z ktorého pri svojom rozhodovaní vychádzal, považovať za dostatočne zistený, sa odzrkadlil aj na kvalite odôvodnenia rozhodnutia, ktoré nezodpovedá požiadavke § 47 ods. 3 Správneho poriadku.

Podotýkame, že riadne odôvodnenie je podstatnou obsahovou náležitosťou rozhodnutia správneho orgánu. Odôvodnenie rozhodnutia pritom plní niekoľko funkcií. Predovšetkým má presvedčiť účastníkov o správnosti postupu správneho orgánu a o zákonnosti jeho rozhodnutia. Tým sa napĺňa jedno zo základných pravidiel konania - posilňovať dôveru účastníkov správneho konania v správnosť rozhodovania, aby prijaté rozhodnutia fyzické a právnické osoby viedli k dobrovoľnému plneniu povinností. Ďalšou funkciou je kontrolná funkcia predovšetkým tých orgánov, ktoré budú rozhodnutie prípadne preskúmať.

Účastník má právo na také odôvodnenie správneho rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkové otázky súvisiace s predmetom správneho konania. Ak správne orgány tieto požiadavky na odôvodnenie svojich rozhodnutí nerešpektujú nespĺňajú požiadavku zrozumiteľnosti a preskúmateľnosti.

Napadnuté rozhodnutie je z tohto hľadiska podľa názoru odvolateľov nepreskúmateľné pre nedostatok dôvodov, pričom nedostatok riadneho odôvodnenia predstavuje porušenie práva na spravodlivé konanie a rozhodovanie vo veci samej.

Vzhľadom na uvedené je nutné konštatovať, že príslušný stavebný úrad svojim Kolaudačným rozhodnutím č. 42552/2024/SU/64 zo dňa 21.10.2024, ktorým rozhodol, že, užívaním stavby Stavebné úpravy vstupov do bytového domu č. 571/8, 10, 12 na ul. V. Šrobára v Šali na pozemku register "C" parc. č. 942/109, 942/108 a 942/107 v katastrálnom území Šaľa nie sú ohrozené záujmy chránené stavebným zákonom, predpismi vydanými na jeho realizáciu a osobitnými predpismi, a na základe takýchto nesprávnych záverov užívanie predmetnej stavby povolil, konal v rozpore s ustanovením § 81 ods. 1 Stavebného zákona, ale i v rozpore s ďalšími ustanoveniami Stavebného zákona, a preto žiadame, aby odvolací orgán predmetné rozhodnutie zrušil a vec vrátil správne orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie.

JUDr. Ing. Kristína Rakická-Decsi, PhD.
advokát