



VEREJNÁ VYHLÁŠKA

ROZHODNUTIE

o odvolaní

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra, ako správny orgán príslušný na konanie podľa ust. § 58 ods. 1 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) v spojení s ust. § 4a písm. a) 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 v znení neskorších predpisov, a podľa ust. § 118 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), na základe spoločného odvolania účastníkov konania Miloslava Novotného a manželky Magdalény, obaja bytom ul. Vavra Šrobára č. 571/12, 927 01 Šaľa a Michaely Maranesi, bytom ul. Váhová č. 999/3, 927 01 Šaľa, v konaní zastúpení JUDr. Ing. Kristínou Rakickou – Decsi, PhD., advokátkou, so sídlom Pri gymnáziu 22, 940 01 Nové Zámky, preskúmal podľa ust. § 59 ods. 1 správneho poriadku v celom rozsahu rozhodnutie mesta Šaľa č. 42552/2024/SU/64 zo dňa 21.10.2024, ktorým bolo povolené užívanie stavby „Stavebné úpravy vstupov do bytového domu č. 571/8, 10, 12 na ul. V. Šrobára v Šali“ na pozemkoch reg. CKN parc. č. 942/109, 942/108 a 942/107, k. ú. Šaľa, stavebníkom vlastníkom bytov 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 36 101 001, v konaní zastúpení spoločnosťou SAFI SK, s.r.o., so sídlom ul. Nitrianska č. 1541/95, 927 05 Šaľa, IČO 48 044 288 , a takto

rozhodol :

Podľa ust. § 59 ods. 2 správneho poriadku spoločné odvolanie účastníkov konania Miloslava Novotného a manželky Magdalény, obaja bytom ul. Vavra Šrobára č. 571/12, 927 01 Šaľa a Michaely Maranesi, bytom ul. Váhová č. 999/3, 927 01 Šaľa, v konaní zastúpení JUDr. Ing. Kristínou Rakickou – Decsi, PhD., advokátkou, so sídlom Pri gymnáziu 22, 940 01 Nové Zámky, **zamieta** a rozhodnutie mesta Šaľa č. 42552/2024/SU/64 zo dňa 21.10.2024 **p o t v r d z u j e**.

O d ô v o d n e n i e :

Dňa 12.12.2023 bol mestu Šaľa, ako vecne a miestne príslušnému stavebnému úradu, (ďalej len „stavebný úrad“) doručený návrh vlastníkov bytov a nebytových priestorov na ul. Vavra Šrobára č. 8, 10, 12, súp. č. 571 v Šali, združení v „Spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov V. Šrobára 571 Šaľa, IČO 36 101 001, predseda spoločenstva - Ing.

Vladimír Polocik, v konaní zastúpení spoločnosťou SAFI SK, s.r.o., Mgr. Martinou Antalovou – konateľkou, so sídlom ul. Nitrianska č. 1541/95, 927 05 Šaľa, IČO: 48 044 288, (ďalej len „stavebník“) na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu „Stavebné úpravy vstupov do bytového domu č. 571/8, 10, 12 na ul. V. Šrobára v Šali“, pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie č. 41827/2023/SU/3465 zo dňa 18.10.2023, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 06.11.2023, na pozemkoch reg. CKN parc. č. 942/109, 942/108 a 942/107, k. ú. Šaľa (ďalej len „stavba“).

Následne sa v spise nachádza žiadosť Michaely Maranesi, bytom Váhová 3, 927 00 Šaľa a Ivety Siládiovej, bytom Malá Kráľová 124, Horná Kráľová, zo dňa 03.01.2024, o súčinnosť vo veci osadenia oceľovej rampy, adresovaná stavebníkovi. Žiadajú o úpravu, alebo odstránenie oceľovej rampy. Stavebnému úradu bolo doručované na vedomie.

Stavebník sa k vyššie uvedenej žiadosti vyjadril listom zo dňa 10.01.2024, stavebnému úradu zaslal vyjadrenie na vedomie.

Michaela Maranesi (vlastníčka bytu č. 24), Iveta Siládiová, (vlastníčka bytu č. 24) a Mgr. Erika Heráková Novotná (splnomocnená zástupkyňa vlastníkov bytu č. 1), doručili dňa 06.02.2024 stavebnému úradu zápis z rokovania o rekonštrukcii rámp vchodu č. 10 a 12 zo dňa 10.01.2024.

Keďže vlastníci bytov požadovanú prerábku rámp pri vchode 10 a 12 neodsúhlasili, stavebník dňa 09.04.2024 doručil stavebnému úradu žiadosť o vydanie kolaudačného rozhodnutia. Prílohou žiadosti bola fotokópia hlasovania o prerábke rámp.

Dňa 16.04.2024 bola stavebnému úradu doručená žiadosť Michaely Maranesi o odstránenie oceľovej rampy spod okna jej bytu.

Stavebný úrad listom č. 30315/2024/SU/64 zo dňa 22.05.2024 oznámil verejnou vyhláškou začatie kolaudačného konania účastníkom konania a dotknutým orgánom jednotlivo, nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 18.06.2024, zároveň upozornil účastníkov konania a dotknuté orgány, že námietky je možné uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak k nim nebude prihliadnuté.

Listom č. IPNR/IPNR_OBOZP/BEZ/2024-4724-2024/7556 zo dňa 27.05.2024 Inšpektorát práce Nitra oznámil stavebnému úradu svoju neúčast' na predmetnom kolaudačnom konaní a uviedol, že si nebude uplatňovať formou záväzného stanoviska požiadavky na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci k predmetnej stavbe.

Dňa 10.06.2024 boli stavebnému úradu doručené námietky účastníkov konania Miloslava Novotného a manželky Magdalény, obaja bytom Vavra Šrobára č. 12, 927 01 Šaľa. Uvádzajú, že rampa je zrealizovaná v rozpore s pôvodným zámerom, pretože zasahuje popred dve okná, pôvodne mala zasahovať pod jedno okno.

Na základe splnomocnenia bola na stavebnom úrade nazrieť do spisu JUDr. Ing. Kristína Rakická – Decsi, PhD., advokátka, so sídlom Pri gymnáziu 22, 940 01 Nové Zámky, splnomocnená zástupkyňa Michaely Maranesi. O nazeraní do spisu bol vyhotovený záznam.

Dňa 18.06.2024 sa konalo ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním, z ktorého bol spísaný protokol. Stavebný úrad do protokolu uviedol, že stavba bola ukončená, užívania schopná, stavba sa uskutočnila podľa projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní a boli dodržané podmienky určené v stavebnom povolení.

Stavebník predložil stavebné povolenie č. 41827/2023/SU/34656 zo dňa 18.10.2023 (právoplatné dňa 06.11.2023), projektovú dokumentáciu overenú v stavebnom konaní, doklad

o zaplatení správneho poplatku, vyjadrenie Okresného úradu Šaľa, odboru starostlivosti o životné prostredie, stavebný denník, inšpekčné správy TUV SÚD, certifikáty zhody, preberací protokol.

Miloslav Novotný s manželkou Magdalénou a Michaela Maranesi, v zastúpení JUDr. Ing. Kristíny Rakickej – Decsi, PhD., advokátky, predložili stavebnému úradu námietky k predmetnému kolaudačnému konaniu. Uvádzajú, že stavebné úpravy boli vykonané bez prerokovania s vlastníkami bytov. Z predloženej fotografie k oznámeniu z 13.03.2023 vyplýva, že vlastníci bytov hlasovali a odsúhlasili vybudovanie bezbariérovej rampy zasahujúcej pod jedno okno bytu na prízemí bytového domu. Následne v mesiaci apríl Ing. arch. Roman Kminiak vypracoval projekt, kde bezbariérová rampa zasahuje pod dve okná na prízemí každého vchodu bytového domu. Po vypracovaní predmetného projektu neboli vlastníci bytov oboznámení s jeho obsahom. Projekt, rozpočet, ani dodávateľ diela neboli odsúhlasené vlastníkami bytov. Vlastníci bytov nemali možnosť porovnať si cenové ponuky. Rovnako tak sa to týka aj výberu architekta, ktorého predseda spoločenstva vybral sám. Majú za to, že predseda spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov opakovane prekračuje svoje právomoci. Uviedli, že na nástenke neuvěřnil oznámenie o začatí stavebného konania. Riešenie stavebných úprav vlastníkom prízemných bytov spôsobilo zásah do ich súkromia a pohody bývania a aj zásah do ich vlastníckych práv. Takéto riešenie narušilo ich pohodu bývania, a to vysokou hlučnosťou, stratou výhľadu a predovšetkým stratou súkromia, nemožnosťou riadne vetrať v byte. Takéto riešenie podľa ich názoru nie je vhodné z hľadiska protipožiarnej ochrany. Tieto stavebné úpravy znehodnotili predmetné nehnuteľnosti, stavebnými úpravami bola znížená ich trhovacia cena. Uviedli, že k stavebným úpravám sa nevyjadrovala technická inšpekcia, Slovenský zväz zdravotne postihnutých a chýba odsúhlasený projekt požiarnej bezpečnosti stavby. Ďalej uviedli, že splnomocnenou osobou na zastupovanie Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov, IČO: 36 101 001, je spoločnosť SAFI SK, s.r.o., zast. Mgr. Martinou Antalovou, konateľkou, so sídlom Nitrianska 1541/95, 927 05 Šaľa, IČO: 48 044 288, ktorú spoločnosť splnomocnila v zastúpení Ing. Vladimíra Polocika splnomocnením zo dňa 12.04.2024. K udeleniu splnomocnenia došlo bez prerokovania s vlastníkami bytov. Účastníci konania majú za to, že Ing. Vladimír Polocík, nebol v rámci svojich kompetencií oprávnený udeliť splnomocnenie na zastupovanie v konaní bez spoločného odsúhlasenia.

Dňa 03.07.2024 bolo stavebnému úradu doručené vyjadrenie stavebníka a dňa 15.07.2024 stavebník vyjadrenie ešte doplnil.

Stavebný úrad kópiu vyjadrenia stavebníka listom č. 34421/2024/SU/64 zo dňa 22.07.2024 zaslal JUDr. Ing. Kristíne Rakickej – Decsi, PhD., advokátke a požiadal ju o písomné stanovisko. Advokátka sa vyjadrila listom zo dňa 08.08.2024.

Dňa 21.10.2024 stavebný úrad vydal kolaudačné rozhodnutie č. 42552/2024/SU/64, ktorým povolil užívanie stavby. O námietkach účastníkov konania rozhodol tak, že ich s odôvodnením zamietol.

Dňa 18.11.2024 v zákonom stanovenej lehote bolo stavebnému úradu doručené odvolanie účastníkov konania Miloslava Novotného a manželky Magdalény, obaja bytom ul. Vavra Šrobára č. 571/12, 927 01 Šaľa a Michaely Maranesi, bytom ul. Váhová č. 999/3, 927 01 Šaľa, v konaní zastúpení JUDr. Ing. Kristínou Rakickou – Decsi, PhD., advokátkou, so sídlom Pri gymnáziu 22, 940 01 Nové Zámky (ďalej len „odvolatelia“).

Vo svojom odvolaní opakovane uvádzajú, že stavba nebola prerokovaná s vlastníkami bytov, nebola schválená a odsúhlasená. Ďalej vo svojom odvolaní o. i. uvádzajú:

„...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...

...Z predloženej fotografie vyplýva, že vlastníci bytov hlasovali a odsúhlasili vybudovanie bezbariérovej rampy zasahujúcej nanajvýš pod jedno okno bytu na prízemí bytového domu (aj to s najväčšou pravdepodobnosťou pod okno kočikárne), 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 vlastníkmi 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...

...Rovnako tak sa to týka aj výberu architekta na spracovanie projektovej dokumentácie, ktorého predseda spoločenstva vybral sám...

...Po hlasovaní dňa 17.03.2023-19.03.2023 a oznámení výsledkov hlasovania, zostal predseda spoločenstva voči vlastníkom bytov ohľadne rekonštrukcie nečinný...

...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...

...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...

...K stavebným úpravám sa nevyjadrovala v stavebnom konaní technická inšpekcia. V spisoch vedených na stavebnom úrade sa nenachádza odsúhlasený projekt požiarnej bezpečnosti stavby. K stavbe svoje stanovisko nevyjadril Slovenský zväz zdravotne postihnutých. 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 Sala, 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...

...Odvolaťelia 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 neuznásania 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...

...Stavebný úrad, ako prvostupňový správny orgán sa s námietkami účastníkov v napadnutom rozhodnutí vysporiadal celkom nesprávne a nenáležite. Podľa nášho názoru stavebný úrad v predmetnom konaní nepostupoval v súlade so zákonom...

...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...

... 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...

...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...

...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...

...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...

...Zhrnutím vyššie uvedených skutočností máme za to, že stavebný úrad v predmetnom konaní nepostupoval správne, keď nezistil úplne a presne skutočný stav veci, 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...

...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.

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...“

Stavebný úrad listom č. 44646/2024/SU/64 zo dňa 25.11.2024 upovedomil ostatných účastníkov konania o podanom odvolaní formou verejnej vyhlášky a vyzval ich, aby sa k jeho obsahu vyjadrili v lehote 7 dní odo dňa doručenia upovedomenia.

Dňa 18.02.2024 bolo stavebnému úradu doručené vyjadrenie stavebníka.

Odvolací orgán v konaní podľa ust. § 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmal napadnuté rozhodnutie a kompletný spisový materiál vo veci v celom rozsahu a nezistil také porušenie zákonov a ich vykonávacích predpisov, pre ktoré by bolo potrebné napadnuté rozhodnutie zrušiť alebo zmeniť, a preto ho ponechal v platnosti.

Stavebné úrady sa v konaniach podľa stavebného zákona riadia jeho ustanoveniami a súvisiacimi predpismi.

Podľa ust. § 140 stavebného zákona ak nie je vyslovene ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.

Podľa ust. § 3 ods. 1 správneho poriadku správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

Podľa ust. § 3 ods. 4 správneho poriadku, správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prietáhov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierné vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania.

Podľa ust. § 3 ods. 5 správneho poriadku rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

Podľa ust. § 32 ods. 1 správneho poriadku správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si zaobstarať potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. Zmyslom a cieľom obstarania podkladov pre rozhodnutie je presné a úplné zistenie skutočného stavu veci, čím sa v správnom konaní realizuje zásada materiálnej pravdy.

Prvostupňové rozhodnutie bolo vydané v súlade s ust. § 46 správneho poriadku, podľa ktorého 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.

Podľa ust. § 47 ods. 3 správneho poriadku v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.

Odvolací orgán konštatuje, že preskúmané rozhodnutie je v súlade s vyššie uvedeným ustanovením správneho poriadku.

Podľa ust. § 76 ods. 1 stavebného zákona dokončenú stavbu, prípadne jej časť spôsobilú na samostatné užívanie alebo tú časť stavby, na ktorej sa vykonala zmena alebo udržiavacie práce, pokiaľ tieto stavby vyžadovali stavebné povolenie, možno užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia.

Podľa ust. § 77 stavebného zákona kolaudačné konanie vykonáva stavebný úrad, ktorý vydal stavebné povolenie alebo povolil terénne úpravy, ťažobné a im podobné alebo s nimi súvisiace práce.

Podľa ust. § 78 ods. 1 stavebného zákona účastníkmi kolaudačného konania sú stavebník, vlastník stavby, ak nie je stavebníkom a vlastník pozemku, na ktorom je stavba umiestnená.

Podľa ust. § 80 ods. 1 stavebného zákona stavebný úrad oznámi účastníkom konania, obci, ak nie je stavebným úradom príslušným na kolaudačné konanie, a dotknutým orgánom začatie kolaudačného konania najmenej 10 dní pred ústnym pojednávaním spojeným s miestnym zisťovaním.

Podľa ust. § 80 ods. 2 stavebného zákona v oznámení o začatí kolaudačného konania upozorní stavebný úrad účastníkov a dotknuté orgány, že námietky a stanoviská týkajúce sa skutočností, ktoré sa skúmajú v kolaudačnom konaní, môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní. Na námietky, ktoré sa netýkajú skutočností, ktoré sa skúmajú v kolaudačnom konaní, a na námietky neuplatnené najneskôr pri ústnom pojednávaní sa neprihliadne.

Podľa ust. § 81 ods. 1 stavebného zákona v kolaudačnom konaní stavebný úrad najmä skúma, či sa stavba uskutočnila podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní a či sa dodržali zastavovacie podmienky určené územným plánom zóny alebo podmienky určené v územnom rozhodnutí a v stavebnom povolení. Ďalej skúma, či skutočné realizovanie stavby alebo jej užívanie nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení.

Podľa ust. § 82 stavebného zákona kolaudačným rozhodnutím sa povoľuje užívanie stavby na určený účel, a ak je to potrebné, určia sa podmienky užívania stavby.

Odvolací orgán preskúmal predložený spisový materiál a zistil, že stavebný úrad v kolaudačnom konaní postupoval v zmysle citovaných ustanovení stavebného zákona.

K námietkam odvolateľov odvolací orgán uvádza:

Odvolací orgán má za to, že odvolatelia vo svojom odvolaní namietajú najmä skutočností, ktoré sa netýkajú predmetného kolaudačného konania, ale týkajú sa stavebného konania, ktoré bolo ukončené stavebným povolením č. 41827/2023/SU/3465 zo dňa 18.10.2023, a ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 06.11.2023.

V kolaudačnom štádiu stavebného konania stavebný úrad skúma, či sa stavba uskutočnila podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní.

Stavebný úrad v kolaudačnom konaní skúma, či stavebník dodržal podmienky, ktoré mu boli na výstavbu stanovené v územnom a stavebnom konaní a či stavba je bezpečná z pohľadu ochrany života a zdravia, či životného prostredia.

Predmetné kolaudačné konanie začalo návrhom stavebníka zo dňa 12.12.2023 na vydanie kolaudačného konania. Odvolatelia ale namietajú skutočností - hlasovanie zo dňa 17.03.2023, 18.03.2023 a 19.03.2023.

Podľa ust. § 14 ods. 1 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“) vlastník 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 ust. § 14a ods. 10 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 ktoréhokolvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

Odvolaací orgán uvádza, že ak odvolatelia neboli stotožnení s výsledkom hlasovania, mohli sa v predmetnej veci obrátiť na súd.

Ďalšie námietky smerujú proti činnosti predsedu spoločenstva.

Podľa ust. § 6 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. správu domu vykonáva spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „spoločenstvo“) alebo iná právnická osoba alebo fyzická osoba, s ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov uzatvoria zmluvu o výkone správy (ďalej len „správca“). Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní zabezpečiť správu domu spoločenstvom alebo správcom. Povinnosť správy domu vzniká dňom prvého prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Podľa ust. § 7c ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. orgánmi spoločenstva sú

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

Podľa ust. § 7c ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. predseda je štatutárny orgán, ktorý riadi činnosť spoločenstva a koná v jeho mene. Predsedu volí zhromaždenie na tri roky. Za predsedu môže byť zvolená len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony, je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome a je bezúhonná. Predseda rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločenstva, ak nie sú týmto zákonom, zmluvou o spoločenstve alebo stanovami zverené inému orgánu spoločenstva. Predseda navrhuje po prerokovaní v rade zhromaždeniu na schválenie

- a) rozpočet spoločenstva na príslušný kalendárny rok,
- b) ročnú účtovnú závierku spoločenstva,
- c) výšku mesačných úhrad za plnenia,
- d) výšku mesačných platieb za správu,
- e) použitie prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv,
- f) výšku príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv,
- g) vyúčtovanie úhrad za plnenia,
- h) podanie návrhu na exekučné konanie,

i) vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15.

Odvolačný orgán k námietkam smerujúcim proti konaniu predsedu spoločenstva Ing. Vladimíra Polocika uvádza, že predseda je štatutárny orgán, ktorý riadi činnosť spoločenstva a koná v jeho mene. Predseda rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločenstva, ak nie sú týmto zákonom, zmluvou o spoločenstve alebo stanovami zverené inému orgánu spoločenstva. Preto má odvolací orgán za to, že predseda konal v medziach zákona pri výbere architekta na spracovanie projektovej dokumentácie, pri porovnávaní cenových ponúk, následnom výbere dodávateľa diela, či pri splnomocnení spoločnosti SAFI SK, s.r.o.

K námietke odvolateľov týkajúcej sa straty ich súkromia a pohody bývania odvolací orgán poukazuje na to, že podmienky zabezpečenia pohody bývania výslovne z právnej úpravy stavebného zákona nevyplývajú. Posúdenie vplyvu rekonštrukcie stavby na pohodu bývania vlastníkov nehnuteľností zákonodarca ponechal na správnom uvážení stavebného úradu. Pri posudzovaní otázok zachovania pohody bývania, ktoré sú nad rozsah uvedených požiadaviek a sú spravidla občianskoprávneho charakteru, napr. rušenie súkromia, tienenie pozemku, obmedzenie výhľadu a pod. treba postupovať podľa ust. § 137 stavebného zákona.

K námietke odvolateľov týkajúcej sa absenciou stanoviska Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru a Inšpektorátu práce Nitra odvolací orgán uvádza, že stavebný úrad listom č. 30315/2024/SU/64 zo dňa 22.05.2024 v súlade s ust. § 80 stavebného zákona oznámil začatie kolaudačného konania aj dotknutým orgánom.

V súlade s ust. § 80 ods. 2 stavebného zákona ich stavebný úrad upozornil, že námietky a stanoviská týkajúce sa skutočností, ktoré sa skúmajú v kolaudačnom konaní, môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní.

V predmetnom konaní platí koncentračná zásada, to znamená, že po termíne určenom stavebným úradom sa na pripomienky a námietky účastníkov konania neprihliada a stanoviská dotknutých orgánov, ktoré sa nevyjadrili, sa považujú za kladné. Keďže dotknuté orgány svoje námietky a stanoviská v uvedenej lehote neuplatnili, má sa za to, že námietky nemajú.

Inšpektorát práce Nitra listom č. IPNR/IPNR_OBOZP/ BEZ/2024-4724-2024/7556 zo dňa 27.05.2024 oznámil stavebnému úradu svoju neúčast' na predmetnom kolaudačnom konaní a uviedol, že si nebude uplatňovať formou záväzného stanoviska požiadavky na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci k predmetnej stavbe.

Odvolačný orgán sa v súlade s ust. § 3 ods. 4 správneho poriadku (zásada hospodárnosti konania) zvlášť nezaoberal každým bodom odvolania alebo vyjadrenia, ktorý účastník môže považovať za zásadný pre svoju argumentáciu. Povinnosť odôvodňovať rozhodnutie nemôže byť ponímaná v takom zmysle, že je potrebné sa vysporiadať s každým argumentom. Odvolací orgán nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne odôvodňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov uvádzaných účastníkom konania.

Účastník konania má právo si v konaní chrániť svoje vlastnícke alebo iné práva (§ 139 ods. 1 stavebného zákona). Je preto potrebné zdôrazniť, že relevantné sú výlučne námietky, ktoré namietajú skutočnosti majúce priamy dosah na vlastnícke alebo iné práva účastníka konania. Účastník konania nie je oprávnený domáhať sa ochrany práv a záujmov iných osôb, a taktiež nie je oprávnený obhajovať verejný záujem, ktoré chránia dotknuté orgány podľa osobitných predpisov.

Stavebný úrad prihliadne iba na takú námietku účastníka konania, ktorá je právne relevantná vo vzťahu k predmetu konania, sú ňou namietané skutočnosti majúce priamy dosah na vlastnícke alebo iné práva účastníka konania.

Podľa rozsudku Najvyššieho súdu SR z 27.02.2013, sp. zn. 2Sžp 13/2012 cit.: judikatúra síce nastolila trvalú požiadavku, aby sa správny orgán v dôvodoch rozhodnutia vysporiadal so všetkými relevantnými argumentmi účastníka konania, avšak túto požiadavku nemožno podľa názoru odvolacieho súdu chápať absolutisticky a v rozpore s uvedenou požiadavkou nebude, ak správny orgán neprihliadne na takú námietku účastníka konania, ktorá je právne irelevantná vo vzťahu k predmetu konania a nemôže navyše pre účastníka konania privodiť priaznivejšie rozhodnutie vo veci. Právo na spravodlivý proces v konaní pred právnym orgánom zahŕňa síce aj právo na odôvodnenie správneho rozhodnutia, avšak táto požiadavka neznamená, že na každý argument sťažovateľa je správny orgán povinný dať podrobnú odpoveď. Splnenie povinnosti odôvodniť rozhodnutie je preto vždy posudzované so zreteľom na konkrétny prípad. Stačí, aby reagoval na ten argument (argumenty), ktorý sa z hľadiska výsledku správneho rozhodnutia považuje za rozhodujúci.

Podľa ust. § 46 správneho poriadku v spojení s ust. § 140 stavebného zákona 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.

Podľa ust. § 47 ods. 1 správneho poriadku rozhodnutie musí obsahovať výrok, odôvodnenie a poučenie o odvolaní (rozklade). Odôvodnenie nie je potrebné, ak sa všetkým účastníkom konania vyhovuje v plnom rozsahu.

Podľa ust. § 47 ods. 2 správneho poriadku výrok obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania. Pokiaľ sa v rozhodnutí ukladá účastníkovi konania povinnosť na plnenie, správny orgán určí pre ňu lehotu; lehota nesmie byť kratšia, než ustanovuje osobitný zákon.

Výrok je najdôležitejšou časťou rozhodnutia, pretože obsahuje rozhodnutie vo veci, ktorá musí byť jednoznačne špecifikovaná. Iba vo výroku možno vysloviť vznik, zmenu alebo zánik individuálneho právneho vzťahu, ktorým sa zakladajú práva, určujú povinnosti, prípadne menia právne vzťahy. V tejto časti rozhodnutia sa tiež autoritatívne deklarujú určité právne stavy. Výrok musí byť formulovaný presne, určito, stručne a musí úplne vyjadrovať vyriešenie veci, ktorá je predmetom správneho konania. Z výroku musí byť predovšetkým zrejmé, čo bolo predmetom rozhodovania, na základe akého právneho predpisu a ktorého ustanovenia správny orgán rozhodoval.

Podľa ust. § 47 ods. 3 správneho poriadku v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.

Obsahovou náležitosťou rozhodnutia je jeho odôvodnenie. Odôvodnenie plní niekoľko funkcií. Predovšetkým má presvedčiť účastníkov o správnosti postupu správneho orgánu a o zákonnosti jeho rozhodnutia. Ďalšou funkciou je kontrolná funkcia predovšetkým tých orgánov, ktoré budú rozhodnutie prípadne preskúmavať. Presvedčivé odôvodnenie môže zamedziť zbytočnému uplatneniu opravných prostriedkov.

V kolaudačnom štádiu stavebného konania stavebný úrad skúma, či sa stavba uskutočnila podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní. Stavebný úrad v kolaudačnom konaní skúma, či stavebník dodržal podmienky, ktoré mu boli na výstavbu

stanovené v územnom a stavebnom konaní a či stavba je bezpečná z pohľadu ochrany života a zdravia, či životného prostredia. Na ústnom pojednávaní zo dňa 18.06.2024 do protokolu stavebný úrad uviedol, že stavba bola ukončená, užívania schopná, stavba sa uskutočnila podľa projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní a boli dodržané podmienky určené v stavebnom povolení.

Odvolačný orgán má za to, že stavebný úrad postupoval v konaní v súlade s príslušnými právnymi predpismi, preskúmal návrh navrhovateľky a jeho súlad s verejným záujmom chráneným dotknutými orgánmi verejnej správy a s príslušnými právnymi predpismi. Stavebný úrad sa vyrovnal s námietkami účastníkov konania. Stavebný úrad v konaní môže zohľadniť len také požiadavky účastníkov konania, ktoré majú oporu v platnej právnej norme, neoprávnené musí s odôvodnením zamietnuť. Z obsahu preloženého administratívneho spisu vyplýva, že stavebný úrad zistil skutkový stav správne a v dostatočnom rozsahu tak, aby bolo možné na jeho základe v zmysle zákona rozhodnúť. Napadnuté rozhodnutie spĺňa všetky náležitosti požadované ust. § 46 a § 47 správneho poriadku a je náležite odôvodnené.

Na základe uvedeného odvolací orgán rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

P o u č e n i e:

Podľa § 59 ods. 4 správneho poriadku sa proti tomuto rozhodnutiu nemožno ďalej odvolať (podať rozklad). Toto rozhodnutie možno preskúmať podľa zákona č. 162/2015 Z. z. Správy súdny poriadok v znení neskorších predpisov.



Ing. Erich Bo
riaditeľ
regionálny úrad pre územné
plánovanie a výstavbu Nitra

Toto rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesenej po dobu 15 dní na úradnej tabuli Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Nitra, Novozámocká 3976/67D, 949 05 Nitra, a zároveň bude zverejnené na webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky v časti „úradná tabuľa“, ako aj na centrálnej úradnej elektronickej tabuli na stránke portálu www.slovensko.sk v časti „úradná tabuľa“:

1. stavebník - vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu súp. č. 571/8, 10, 12 na ul. Vavra Šrobára v Šali, na pozemkoch reg. ČKN parc. č. 942/109, 942/108 a 942/107, k. ú. Šaľa
2. Mesto Šaľa, Námestie sv. Trojice č. 7, 927 15 Šaľa

Na vedomie (bez právnych účinkov):

1. SAFI SK, s.r.o., so sídlom ul. Nitrianska č. 1541/95, 927 05 Šaľa, IČO 48 044 288, splnomocnený zástupca stavebníka
2. JUDr. Ing. Kristínou Rakickou – Decsi, PhD., so sídlom Pri gymnáziu 22, 940 01 Nové Zámky, splnomocnený zástupca Miloslava Novotného a manželky Magdalény, obaja bytom ul. Vavra Šrobára č. 571/12, 927 01 Šaľa a Michaely Maranesi, bytom ul. Váhová č. 999/3, 927 01 Šaľa
3. Mesto Šaľa, stavebný úrad, spolu so žiadosťou o vyvesenie tohto rozhodnutia na úradnej tabuli a webovom sídle mesta Šaľa + spisový materiál po právoplatnosti rozhodnutia
4. Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra, Novozámocká 3976/67D, 949 05 Nitra - spolu so žiadosťou o vyvesenie tohto rozhodnutia na úradnej tabuli

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia rozhodnutia č. 05986/09080/2025/19.1.2. zo dňa: 24.02.2025

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu
Slovenskej republiky
Regionálny úrad pre územné plánovanie
a výstavbu Nitra
Novozámocká 3976/67D, 949 05 Nitra
-3-

Va a

Vyvesené dňa: 24. 02 2025

Pečiatka a podpis

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis