

Mesto PEZINOK

Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok

Stavebný úrad

V Pezinku, dňa 02.12.2020

Zn.: 5/73–prer.DSP, Kol/820-30100/2018-20

Stavebník: **Jana Labudíková**, Silvánová 23, 902 01 Pezinok

Ing. Roman Pták, Silvánová 23, 902 01 Pezinok

podal dňa 31.08.2018 na Mesto Pezinok - stavebný úrad žiadosť o dodatočné povolenie stavby spojené s kolaudáciou stavby: **prekrytie a zasklenie terasy pri byte č.42**, Silvánová 23/B, Pezinok (parc. č. 2050/4, súp. č. 5337, k. ú. Pezinok).

Mesto Pezinok, ako príslušný stavebný úrad podľa ust. § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon) vzhľadom na neúplnosť predložených podkladov

vyzýva

stavebníka v súlade s ustanovením § 60 ods. 1 a § 88a stavebného zákona a §8 a 9 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, aby najneskoršie **do 90 dní** odo dňa doručenia tohto rozhodnutia predloženú žiadosť doplnili o:

- súhlas so stavbou kvalifikovanej väčšiny hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome,
- resp. fotokópiu podania žaloby na súd, ktorý rozsudkom nahradí súhlas kvalifikovanej väčšiny spoluvlastníkov bytov a nebytových priestorov
- ak sa necháte v konaní zastupovať, predloží Váš zástupca písomnú **plnú moc** s overeným podpisom
- prípadne ďalšie doklady, ktorých opodstatnenosť sa preukáže na základe doplnených stanovísk a dokladov.

Mesto Pezinok, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vzhľadom na neúplnosť predložených podkladov vydáva

ROZHODNUTIE

ktorým podľa § 29 ods.1 zákona č. 71/1967 Zb. (správny poriadok) v súčinnosti s § 88a stavebného zákona konanie o dodatočnom povolení stavby spojené s kolaudačným konaním

prerušuje

na dobu určenú na doplnenie podania uvedenú vo výzve, resp. do právoplatného rozhodnutia súdu vo veci. Správny orgán bude v konaní pokračovať z vlastného podnetu, len čo pominú prekážky, pre ktoré sa konanie prerušilo.

Počas prerušenia konania lehoty podľa správneho poriadku neplynú.

Stavebný úrad upozorňuje stavebníka, že ak požadované doklady v stanovenej lehote nepredloží alebo sa na základe predložených dokladov preukáže rozpor stavby s verejnými záujmami, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby, prípadne jej úpravu do pôvodného stavu.

Odôvodnenie

Dňa 31.08.2018 podal stavebník na Mesto Pezinok žiadosť o dodatočné povolenie stavby spojené s kolaudáciou stavby: prekrytie a zasklenie terasy pri byt č.42, Silvánova 23/B, Pezinok (parc. č. 2050/4, súp. č. 5337, k. ú. Pezinok).

Z dôvodu, že žiadosť nebola úplná a dokumentácia neposkytovala dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, Mesto Pezinok, stavebný úrad vyzvalo stavebníka na doplnenie podania a konanie prerušilo rozhodnutím č. 5/73-prer.DSP/3788-30100/2018 zo dňa 13.09.2018.

Dňa 13.05.2019 stavebný úrad oznámil začatie konania na dodatočné povolenie stavby a užívanie stavby a dňa 11.06.2019 uskutočnil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním.

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

Podľa ustanovenia § 88a ods. 1 stavebného zákona ak stavebný úrad zistí, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, začne z vlastného podnetu konanie a vyzve vlastníka stavby, aby v určenej lehote predložil doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania, a osobitnými predpismi. Ak bola stavba začatá bez právoplatného stavebného povolenia, ktoré už bolo vydané, stavebný úrad posúdi súlad stavby s verejnými záujmami na základe záväzných stanovísk podľa § 140b a podkladov predložených v stavebnom konaní.

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

Podľa ustanovenia § 88a ods. 3 stavebného zákona ak vlastník stavby, pri ktorej sa preukáže, že jej dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami, v priebehu konania nepreukáže, že je vlastníkom pozemku zastavaného nepovolenou stavbou alebo jeho časti, alebo že má k tomuto pozemku iné právo (§ 58 ods. 2) a vlastník zastavaného pozemku alebo jeho časti s dodatočným povolením nesúhlasí, stavebný úrad odkáže vlastníka pozemku na súd a konanie preruší (§ 137). Konanie o stavbe zostane prerušené až do právoplatnosti rozhodnutia súdu vo veci.

Podľa ustanovenia § 88a ods. 6 stavebného zákona stavebný úrad nariadi odstránenie stavby aj v prípade, ak stavebník v určenej lehote a) nepredloží žiadosť o dodatočné povolenie stavby, b) nesplní podmienky rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby.

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

*Podľa ustanovenia § 90 ods. 2 stavebného zákona v rozhodnutí, ktorým sa nariaďuje alebo povoľuje odstránenie stavby, **určí stavebný úrad podmienky pre zabezpečenie nevyhnutnej dokumentácie odstraňovanej stavby**, pre odborné vedenie prác a bezpečnosti, včítane okolitých stavieb, ďalej podmienky vyplývajúce zo všeobecných technických požiadaviek na výstavbu a podmienky pre archivovanie dokumentácie.*

Podľa ustanovenia § 90 ods. 3 stavebného zákona podmienkami rozhodnutia o odstránení stavby stavebný úrad zabezpečí najmä a) dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, b) dodržanie požiadaviek dotknutých orgánov, c) ochranu práv a právom chránených záujmov účastníkov konania, d) vykonanie prác pri odstránení stavby na to oprávnenou právnickou osobou alebo fyzickou osobou; pri stavbách, ktoré nebude odstraňovať takáto osoba, určí osobu, ktorá bude zabezpečovať odborný dozor nad prácami.

Podľa ustanovenia § 90 ods. 4 stavebného zákona stavebný úrad môže v podmienkach rozhodnutia o odstránení stavby a) uložiť povinnosť oznámiť určité štádium prác na zabezpečenie výkonu štátneho stavebného dohľadu, b) uložiť vlastníkom susedných pozemkov, aby po určený čas znášali vykonávanie niektorých prác zo svojich pozemkov alebo stavieb, c) určiť podrobnejšie podmienky postupu a spôsobu prác, najmä na zabezpečenie stability susedných stavieb, na zaručenie bezpečného užívania susedných stavieb, premávky na príľahlých komunikáciách a pod., d) uložiť povinnosť po odstránení stavby upraviť pozemok, zabezpečil odvádzanie povrchových vôd a vysadiť zeleň e) uložiť povinnosť odovzdať dokumentáciu stavby na účely evidencie a archivovania.

Podľa ustanovenia § 2 ods.4 Zákona č. 182/1993 Z, z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov Spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Podľa ustanovenia § 11 ods. 4 Zákona č. 182/1993 Z, z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriadiuje, je potrebný súhlas väčšiny všetkých vlastníkov bytov a

nebytových priestorov v dome. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú tým dotknuté.

Podľa ustanovenia § 14 ods. 2 Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov Rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním; na účely rozhodovania vlastníkov sa za schôdzu vlastníkov považuje aj zhromaždenie.

Podľa ustanovenia § 14 ods. 3 Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo na nebytový priestor v dome; to platí aj vtedy, ak je byt alebo nebytový priestor v dome v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb.

Podľa ustanovenia § 14 ods. 8 Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (1, veta) prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania 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 hlasovania, inak jeho právo zaniká.

V zmysle 29 ods.1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok)

Správny orgán konanie preruší, ak sa začalo konanie o predbežnej otázke alebo ak bol účastník konania vyzvaný, aby v určenej lehote odstránil nedostatky podania, alebo ak účastník konania nemá zákonného zástupcu alebo ustanoveného opatrovníka, hoci ho má mať, alebo ak tak ustanovuje osobitný zákon.

Z dôvodu, že predložená žiadosť nebola úplná, stavebný úrad konanie o dodatočnom povolení stavby spojené s kolaudačným konaním prerušuje.

V prípade, že stavba je realizovaná bez stavebného povolenia, dôkazové bremeno k preukázaniu, že stavba nie je v rozpore s verejnými záujmami spočíva na vlastníčkovi stavby, keďže sa dopustil porušenia zákona. Vlastník stavby si musí sám a na vlastné náklady zaobstarať všetky potrebné doklady a náležitosti.

Z uvedených dôvodov bolo potrebné vyzvať stavebníka na doplnenie žiadosti o dodatočné povolenie stavby s predpísanými náležitosťami a konanie prerušiť rozhodnutím podľa § 29 ods.1 správneho poriadku.

Poučenie

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do **15 dní** odo dňa oznámenia rozhodnutia na Okresný úrad Bratislava – odbor výstavby a bytovej politiky prostredníctvom Mesta Pezinok.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po využití všetkých opravných prostriedkov a po nadobudnutí právoplatnosti.

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky v zmysle § 26 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mesta Pezinok v mieste obvyklým spôsobom a taktiež je zverejnené aj na internetovej stránke Mesta Pezinok – www.pezinok.sk. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.



Ing. arch. Igor Hlaník
primátor mesta

Vyvesené dňa: 9. 12. 2020

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis:

Pečiatka a podpis:



Doručí sa:

verejnou vyhláškou:

1. Stavebník: Jana Labudíková, Silvánová 23/B, 902 01 Pezinok
2. Ing. Roman Pták, Silvánová 23/B, 902 01 Pezinok
3. vlastníci bytov a nebytových priestorov, Silvánová 23/A,./B,./C,./D, 902 01 Pezinok
4. projektant: Ing.arch. Marcel Miškovský, Holubyho 35, 902 01 Pezinok

Dotknutým orgánom:

1. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Hasičská 4, 902 01 Pezinok
2. OÚ Pezinok - OSŽP - úsek odpadového hospodárstva, M.R.Štefánika 10, 902 01 Pezinok

Na vedomie:

1. Stavebník: Jana Labudíková, Silvánová 23, 902 01 Pezinok
2. Ing. Roman Pták, Silvánová 23, 902 01 Pezinok
3. Vlastník susedného bytu: Ing. Peter Miklenčíč, Silvánová 23/A, 902 01 Pezinok
4. Ing. Zuzana Miklenčíčová, Silvánová 23/A, 902 01 Pezinok
5. projektant: Ing.arch. Marcel Miškovský, Holubyho 35, 902 01 Pezinok
6. Mesto Pezinok - primátor mesta
7. Správa bytových domov spol. s r.o., Komenského 10, 900 01 Modra

Vybavuje: Ing. Šimová