

**OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA**  
**odbor výstavby a bytovej politiky**  
Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3

č. OU-BA-OVBP2-2017/8285/CUJ

Bratislava, 6. apríla 2017

Mesto Pezinok	
22. 04. 2017	
MŠP/16	
577	

**ROZHODNUTIE**

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky ako príslušný odvolací orgán podľa ustanovenia § 4 písm. b) 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, v znení Zákona č. 345/2012 Z. z. o niektorých opatreniach v miestnej štátnej správe a o zmene a doplnení niektorých zákonov a Zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, a podľa ustanovenia § 118 stavebného zákona, ako správny orgán príslušný podľa ustanovenia § 58 Zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, rozhodujúc odvolaní účastníčky konania Bc. Tatiany Hulovej, Silvánová 27, 902 01 Pezinok, proti rozhodnutiu stavebného úradu Mesta Pezinok Zn. 5/73-KOL/3697-22624/2016 zo dňa 22. 08. 2016, podľa ustanovení § 46, § 47 a § 59 ods. 3 **správneho poriadku**, ako aj podľa príslušných ustanovení stavebného zákona

**r u š í**

odvolaním menovanej účastníčky konania napadnuté rozhodnutie stavebného úradu Mesta Pezinok Zn.: 5/73-KOL/3697-22624/2016 zo dňa 22.08.2016 **a vec vracia prvostupňovému správne mu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.**

**Odôvodnenie**

Mesto Pezinok, ako príslušný stavebný úrad napadnutým rozhodnutím Zn.: 5/73-KOL/3697-22624/2016 zo dňa 22.08.2016 podľa ustanovenia § 85 ods. 1 stavebného zákona v nadväznosti na § 21 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, povolila dočasnú zmenu v užívaní stavby „Obchodný priestor v bytovom dome SILVANIUM na kaviareň“, súpisné č. 5633, na pozemku parc. č. 2062/32, k. ú. Pezinok, spočívajúcu v dobe užívania, pre navrhovateľ'a Jaroslavu Haškovú, bytom Šakolská 49,

902 01 Pezinok. Stavebný úrad zároveň vo výroku odvolaním napadnutého rozhodnutia uviedol podmienky pre zmenu v užívaní stavby.

Proti uvedenému rozhodnutiu podala v zákonom stanovenej lehote odvolanie účastníčka konania Bc. Tatiana Hulová, bytom Silvánová 27, 902 01 Pezinok (ďalej len „odvolateľka“), v ktorom k danej veci uvádza v podstate nasledovné:

*Odvolateľka v úvode uvádza, že podáva odvolanie voči rozhodnutiu, ktorým stavebný úrad povolil dočasnú zmenu užívania stavby – obchodný priestor v bytovom dome na dobu určitú do 01. 09. 2019 v nasledovnom rozsahu: nebytový priestor o výmere 37 m<sup>2</sup> a letnú terasu bez uvedenia výmery, a to v časti povolenia udeleného na prevádzkovanie letnej terasy, z nasledovných dôvodov:*

*Kaviareň spolu s letnou terasou je prevádzkovaná v bytovom dome SILVANIUM, na ulici Silvánová 27 v Pezinku, pričom v jej bezprostrednej blízkosti sa nachádzajú okná/terasy bytov. Odvolateľka poukazuje na to, že v Rozhodnutí nie je stanovená výmera terasy a nie je zrejmá ani z iných dokladov prístupných vlastníkom bytov v bytovom dome. Ďalej uvádza, že terasa zasahuje priamo do vonkajších vstupných priestorov bytového domu, pričom zasahuje do spoločných zariadení domu, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov, čím je narušené ich vlastnícke právo. Poukazuje na to, že terasa nie je vedená na uvedenom liste vlastníctva 9943. Taktiež uvádza, že priestor pred vstupom do bytového domu je obmedzený a pri vstupe musia vlastníci bytového domu strpieť rôzne narážky, hluk. Vlastníci bytov na prizemí a nižších podlažiach zriadením terasy stratili možnosť nerušene užívať vlastnícke právo svojich nehnuteľností a sú obťažovaní nadmerným hlukom. Odvolateľka ďalej uvádza, že prevádzka bola schválená aj príslušnými úradmi a samotné podmienky nie sú predmetom rozhodnutia.*

*V závere odvolateľka uvádza, že predmetná letná terasa dlhodobo znehodnocuje ich bývanie a ich vlastnícke práva. Odvolateľka vo svojom odvolaní priložila e-mailovú komunikáciu (nesúhlasné stanoviská, vyjadrenia) niektorých vlastníkov bytov v uvedenom bytovom dome.*

Stavebný úrad po podaní odvolania listom Zn.: 5/73-odv/3697-22624/2016 zo dňa 30. 09. 2016 upovedomil ostatných účastníkov konania o podanom odvolaní podľa ustanovenia § 56 správneho poriadku, ktorého podstata spočíva v upovedomení ostatných účastníkov konania o obsahu podaného odvolania písomnou formou, so stanovením lehoty na podanie písomného vyjadrenia. Stavebný úrad vyzval ostatných účastníkov konania na podanie vyjadrenia k podanému odvolaniu do 7 dní odo dňa doručenia upovedomenia.

K podanému odvolaniu sa stavebnému úradu stanovenej lehote dňa 05.10.2016 vyjadril účastník konania Ing. Dušan Vavřík, Silvánová 27, 902 01 Pezinok, ktorý vo svojom vyjadrení k podanému odvolaniu v podstate uvádza nasledovné:

*Vo svojom odvolaní reaguje na námietky sťažovateľov, ktorí sa sťažujú na prevádzku kaviarne. Podotýka, že vedenú kaviareň nenavštevujú a nepoznajú pomery v nej. Ďalej uvádza, že si väčšina vlastníkov pri kúpe bytu musela byť vedomá toho, že v bytovke sa nachádza obchodný priestor a kúpou bytu vyjadrili nepriamo svoj súhlas s jeho prevádzkou v budúcnosti. Okrem iného uvádza, že prevádzka kaviarne sa uzatvára o 22,00 hod a majitelia sa maximálne snažia vychádzať v ústrety a neobmedzovať ich prevádzkou po prevádzkových hodinách vlastníkov bytov. V závere uvádza, že majitelia kaviarne sa snažia okolie udržiavať v čistote a v prípade požiadaviek a sťažností, o ktorých sa dozvedia, vychádzať v ústrety a zároveň sa snažia predchádzať konfliktom a narušaniu medziľudských vzťahov.*

Dňa 12. 10. 2016 bolo do podateľne Mestského úradu doručené opakované vyjadrenie Ing. Dušana Vavříka k podanému odvolaniu, pri ktorom boli priložené podpisy vlastníkov bytov, ktorí sú rovnakého názoru.

Dňa 17. 10. 2016 stavebný úrad obdržal stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva, ktoré bolo zaslané na základe upovedomenia o odvolaní. Vo svojom stanovisku uvádzajú: „*Na uvedení prevádzku bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko č. HV/13 104/2016 zo dňa 24.08.2016 k dočasnej zmene užívania stavby a nie sú žiadne dôvody na jeho zmenu.*“ K námietkam ohľadom uvedenej letnej terasy uvádza: „*Orgán verejného zdravotníctva osobitne neschvaľuje prevádzku letných terás*“.

Dňa 21. 10.2016 stavebný úrad obdržal vyjadrenie od Bc. Tatiany Hulovej k vyjadreniu Ing. Vavříka, v ktorom podotýka, že spochybňovanie a rozoberanie medziľudských vzťahov nebolo jej cieľom, ale opätovne pripomína, že predmetom jej odvolania voči rozhodnutiu nie je snaha zrušiť prevádzku zariadenia, ale odstránenie terasy tohto zariadenia v takej podobe, v akej bola doteraz.

Následne stavebný úrad predložil dňa 28. 10. 2016 listom zn.: 5/73-odst./3697-22624/2016 zo dňa 27. 10. 2016 odvolaním napadnuté rozhodnutie zn.: 5/73-KOL/3697-22624/2016 zo dňa 22. 08.2016 spolu so spisovým materiálom tunajšiemu úradu na jeho preskúmanie a rozhodnutie o odvolaní.

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky ako príslušný odvolací orgán podrobne a v celom rozsahu preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie, spolu s predloženým spisovým materiálom, ako aj dôvody uvádzané v podanom odvolaní. Porovnal výrokovú časť aj odôvodnenie napadnutého rozhodnutia s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so zákonom o správnom konaní, stavebným zákonom a Vyhláškou MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a na základe zistených skutočností dospel k záveru, že odvolaním napadnuté rozhodnutie je potrebné zrušiť a vec vrátiť na nové prejednanie a rozhodnutie, nakoľko stavebný úrad vydal odvolaním napadnuté rozhodnutie v rozpore so zákonom a na základe nedostatočne zisteného skutkového stavu, čo má za následok, že odvolaním napadnuté rozhodnutie je nepreskúmateľné a nezákonné. Zistené pochybenia stavebného úradu nebolo možné odstrániť zmenou výrokovej časti odvolaním napadnutého rozhodnutia.

**Ku skutkovým a právnym okolnostiam danej veci, ako aj k dôvodom odvolania odvolací orgán uvádza nasledovné:**

Navrhovateľka Jaroslava Hašková, Silvánova 27 902 01 Pezinok (adresa uvedená v návrhu) podala dňa 15. 07. 2016 na príslušný stavebný úrad návrh o zmenu v užívaní stavby „Kaviareň v bytovom dome“, Silvánová 27 v bytovom dome Pezinku, stavba so súpisným č. 5633, na pozemku parc. č. 2062/74, k. ú. Pezinok, ktorá spočívala v zmene doby užívania. Vlastníkom nebytového priestoru č.1-1 je spoločnosť SILVANIUM, s.r.o., Moyzesova 4/A, 902 01 Pezinok. Navrhovateľka k návrhu priložila Zmluvu o nájme nehnuteľnosti zo dňa 13.08.2013, Dodatok č. 1 Zmluvy o nájme nehnuteľnosti (bez dátumu uzavretia), list vlastníctva č. 9943, kópiu z katastrálnej mapy, Kolaudačné rozhodnutie Zn.: 5/73-KOL/5089/25919/2013 zo dňa 23.10.2013 a súhlas Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto č. HV/16376/2013 zo dňa 29.11.2013, ktorý prevádzku povoľuje.

V súlade s listom vlastníctva č. 9943, k. ú. Pezinok, vlastníkom nebytového priestoru, evidovaného ako: „Priestor č. 1-1“, ktorý sa nachádza na pozemku parc. č. 2062/32 je spoločnosť SILVANIUM, s.r.o., Moyzesova 4/A, 902 01 Pezinok a taktiež aj na základe Zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 13. 08. 2013. V samotnom návrhu o zmenu v užívaní stavby, podaného na stavebný úrad dňa 15. 07. 2016 navrhovateľkou je uvedené nesprávne parcelné číslo, ktoré sa nenachádza na vyššie uvedenom liste vlastníctva a zároveň aj adresa navrhovateľky je uvedená nesprávne. Údaje nekorešpondujú so samotnou vyššie uvedenou zmluvou, v ktorej sú taktiež chybné údaje. **Z vyššie uvedenej zmluvy nevyplýva, že nájomca je oprávnený v konaní**

vystupovať ako užívateľ stavby, z ktorej by mu vyplynulo právo uskutočniť predmetnú zmenu v užívaní stavby. Pozemok uvedený v návrhu parc. č. 2062/74, k.ú. Pezinok, evidovaný na liste vlastníctva č. 9828, je síce vo vlastníctve spoločnosti SILVANIUM, s.r.o., Moyzesova 4/A, 902 01 Pezinok, ale na predmetnom pozemku sa nenachádzajú nebytové priestory kaviarne.

Dňa 20. 07. 2016 stavebný úrad listom č. 5/73-Kol. zm/3697-22624/2016 oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie konania o zmene spôsobu užívania dočasnej stavby, stanovil termín ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, a súčasne ich poučil o možnosti uplatnenia námietok a pripomienok k oznámenému začatiu konania, ako aj o následkoch ich neuplatnenia.

Dňa 28. 07. 2016 bolo stavebnému úradu doručené od Inšpektorátu práce Bratislava súhlasné záväzné stanovisko, v ktorom vydal súhlas s vydaním kolaudačného rozhodnutia

Stavebnému úradu bola dňa 15.08.2016 z útvaru hlavnej kontrolórky Mesta Pezinok postúpená sťažnosť na prevádzku od vlastníčky bytu Bc. Tatiany Hulovej, Silvánová 27, 902 01 Pezinok zo dňa 10. 06. 2016. Uvedenú sťažnosť stavebný úrad vyhodnotil ako námietky ku konaniu, v ktorých sa v podstate uvádza:

*Obchodný priestor v bytovom dome SILVANIUM kaviareň, Silvánová 27 v Pezinku, ktorá svojou prevádzkou narušuje súkromie majiteľov bytov. Už dávno to nie je kaviareň ale stala sa z toho obyčajná krčma. Táto prevádzka obmedzuje obyvateľov v užívaní ich majetku a rapidne sa znižuje hodnota nehmuteľnosti. Ďalej uvádza, že nová bytovka pomaly vyzerá ako Luník 9 v Košiciach. Na terase býva večer aj v nočných hodinách po 22,00 hod hlučno a viackrát už bola volaná mestská polícia. Z uvedeného dôvodu žiada o riešenie problému.*

Dňa 16. 08. 2016 sa uskutočnilo ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním, ktorého sa zúčastnili žiadateľ, dotknuté orgány a vlastníci bytov v bytovom dome - pani Marková, pani Mriglodová, pani Vavříková a pán Vavřík, z ktorého stavebný úrad spísal zápisnicu, v ktorom k danej veci uvedené:

*p. Marková, p. Mriglodová, p. Vavříková a p. Vavřík – nemajú pripomienky a p. Hulová – doložila námietky písomne.*

K ústnemu konaniu spojeného s miestnym zisťovaním sa vyjadril dotknutý orgán Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku stanoviskom na účely kolaudácie stavby, v ktorom vydal súhlas bez pripomienok.

Dňa 22. 08. 2016 stavebný úrad vydal odvolaním napadnuté rozhodnutie č. 5/73-KOL/369-22624/2016, ktorým podľa ustanovenia § 85 ods. 1 stavebného zákona v nadväznosti na § 21 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona povolil dočasnú zmenu v užívaní stavby obchodného priestoru v bytovom dome SILVANIUM na kaviareň, spočívajúcu v dobe užívania, Silvánová 27, súp. č. 35633 v Pezinku, na pozemku parc. č. 2062/32, k. ú. Pezinok.

Stavebný úrad uplatnené námietky zamietol a vysporiadal sa s nimi v rozhodnutí nasledovne, citujeme: „*Na stavbu: „Obchodný priestor v bytovom dome Silvanium na kaviareň“ bolo Mestom Pezinok, stavebným úradom vydané právoplatné rozhodnutie o zmene účelu užívania stavby pod zn.: 5/73-KOL/5089-25919/2013 dňa 23. 10. 2013. Vlastníci bytov a nebytových priestorov boli účastníkmi v tomto konaní. K stavbe sa vyjadrili kladne všetky dotknuté orgány. Regionálny úrad verejného zdravotníctva povolil dňa 29. 11. 2013 prevádzku priestorov kaviarne. Sortiment, ktorý môže byť ponúknutý v prevádzke v zmysle rozhodnutia RÚVZ: čapované pivo, alkoholické. Nealkoholické a teplé nápoje, cukrárenské výrobky, toasty, raňajkové menu, kokteily, lahôdkárske výrobky (dovážané), cukrovinky, slané pochutiny, tabakové výrobky. Dňa 15. 07.2016 navrhovateľ podal návrh na kolaudáciu o zmene spôsobu*

*užívania dočasnej stavby, ktorá spočíva v zmene lehoty užívania stavby. Navrhovateľ predložil dodatok k nájomnej zmluve, kde vlastník stavby súhlasil s predĺžením lehoty.“*

*Dňa 31.08.2016 bolo stavebnému úradu doručené súhlasné záväzné stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto č. HV/13104/2016 zo dňa 24. 08. 2016, v ktorom súhlasí s kolaudáciou o zmene spôsobe užívania dočasnej stavby spočívajúca v zmene lehoty užívania.*

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

*Podľa ustanovenia § 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 osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.*

*Podľa ustanovenia § 3 ods. 2 správneho poriadku správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka, a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu.*

*Podľa ustanovenia § 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 prieťahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správnenému vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierne vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.*

*Podľa ustanovenia § 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 ustanovenia § 32 ods. 1 a 2 správneho poriadku správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. Podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správnenému orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán.*

*Podľa ustanovenia § 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.*

*Podľa ustanovenia § 59 ods. 3 správneho poriadku odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správnenému orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie, pokiaľ je to vhodnejšie najmä z dôvodov rýchlosti alebo hospodárnosti; správny orgán je právnym názorom viazaný.*

*Správne rozhodnutie je najpodstatnejšie a konečné štádium celého rozhodovacieho procesu, pričom vyjadruje účel a zmysel celého správneho konania. Rozhodnutie je zároveň*

aktom aplikácie práva, ktorým sa predpísaným procesným postupom autoritatívne zasahuje do právnej situácie konkrétnych fyzických osôb alebo právnických osôb (predovšetkým účastníkov konania). Vzhľadom na dôležitosť každého rozhodnutia, ustanovenie § 46 správneho poriadku stanovuje taxatívne vlastnosti, ktoré každé správne rozhodnutie musí bez výnimky obsahovať. Jednou a azda najdôležitejšou z týchto vlastností je atribút zákonnosti. Zákonnosť rozhodovania, teda postupu správneho orgánu pred vydaním samotného rozhodnutia vyplýva aj z ustanovenia § 3 ods. 1 správneho poriadku.

Z dikcie citovaného ustanovenia vyplýva, že preskúmanie zákonnosti prvostupňového rozhodnutia správneho orgánu spočíva v posúdení toho, či prvostupňový orgán postupoval v súlade so všetkými platnými procesnoprávnymi ustanoveniami, najmä však, či náležite zistil skutkový stav veci. Sám odvolací orgán však nie je viazaný skutkovým stavom, ako ho zistil orgán prvého stupňa, a berie do úvahy aj skutočnosti, ktoré tomuto orgánu neboli známe, keďže odvolacie konanie tvorí jeden celok s konaním na prvom stupni, účastníci konania, prípadne dotknuté orgány môžu až do vydania rozhodnutia o odvolaní uvádzať nové skutočnosti a navrhovať dôkazy. Odvolací orgán je oprávnený z vlastného podnetu vykonať nové dôkazy, zopakovať už vykonané dôkazy a podobne. Navrhované nové skutočnosti a dôkazy si bude odvolací orgán všimnúť, pokiaľ tieto môžu prispieť k objasneniu skutkového stavu a môžu mať vplyv na správnosť rozhodnutia.

Odvolací orgán taktiež preverí, či prvostupňový správny orgán na zistený skutkový stav správne použil platné hmotnoprávne predpisy. Odvolací orgán je oprávnený hodnotiť kvalitu preskúmaného rozhodnutia nielen z hľadiska jeho zákonnosti, ale aj z hľadiska jeho správnosti. V závislosti od výsledku zistení v rámci preskúmania konkrétneho napadnutého rozhodnutia, rozhoduje odvolací orgán v intenciách ustanovení § 59 ods. 2 alebo § 59 ods. 3 správneho poriadku.

Podľa ustanovenia § 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 ustanovenia § 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 ustanovenia § 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 ustanovenia § 82 ods. 1 stavebného zákona *kolaudačným rozhodnutím sa povoľuje užívanie stavby na určený účel, a ak je to potrebné určia sa podmienky užívania stavby.*

Podľa ustanovenia § 85 ods. 1 stavebného zákona *stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení. Zmeny účelu užívania stavby, ktoré spočívajú v zmene spôsobu užívania stavby, jej prevádzkového zariadenia, v zmene spôsobu a v podstatnom rozšírení výroby alebo činností, ktoré by mohli ohroziť život a zdravie ľudí alebo*

životné prostredie vyžadujú rozhodnutie stavebného úradu o zmene v užívaní stavby; na konanie o zmene v užívaní stavby sa vzťahujú primerane ustanovenia § 76 až 84.

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

Podľa ustanovenia § 140b ods. 1 stavebného zákona *záväzné stanovisko je na účely konaní podľa tohto zákona stanovisko, vyjadrenie, súhlas alebo iný správny úkon dotknutého orgánu, uplatňujúceho záujmy chránené osobitnými predpismi, ktorý je ako záväzné stanovisko upravený v osobitnom predpise. Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.*

V nadväznosti na uvedené uvádzame, že k predmetnej dočasnej zmene v užívaní stavby boli vydané :

- súhlasné záväzné stanovisko č. 2016/3677 zo dňa 25. 07. 2016 vydané Inšpektorátom práce Bratislava – s vydaním kolaudačného rozhodnutia stavby- zmeny účelu využitia;
- súhlasné stanovisko č. ORHZ-PK1-1559-001/2016 zo dňa 16. 08. 2016 vydané Okresným riaditeľstvom Hasičského a záchranného zboru v Pezinku - s vydaním kolaudačného rozhodnutia z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby bez pripomienok;
- súhlasné záväzné stanovisko č. HV/13104/2016 zo dňa 24. 08. 2016 vydané Regionálnym úradom verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto – s vydaním kolaudačného rozhodnutia o zmene spôsobu užívania dočasnej stavby, v ktorom sa hovorí, že predmetné priestory spĺňajú požiadavky platných právnych predpisov určených na ochranu verejného zdravia.

Podľa ustanovenia § 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.*

Podľa ustanovenia § 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.*

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky má po preskúmaní predloženého spisového materiálu za to, že stavebný úrad postupoval v predmetnom konaní procesne nesprávne a odvolaním napadnuté rozhodnutie vydal na základe nedostatočne zisteného skutkového stavu veci a v rozpore s ustanovením § 47 správneho poriadku, čo má za následok, že odvolaním napadnuté rozhodnutie je nezákonné a nepreskúmateľné v celom rozsahu. Z uvedeného dôvodu bolo potrebné odvolaním napadnuté rozhodnutie zrušiť a vrátiť prvostupňovému správne mu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie, nakoľko zistené

pochybenia stavebného úradu nebolo možné odstrániť zmenou výrokovej časti o dvolaní napadnutého rozhodnutia.

K uvedenému je potrebné uviesť, že stavebný úrad je povinný po podaní návrhu o dočasnej zmene užívania stavby preskúmať z toho hľadiska, či je úplná, t. j. či obsahuje všetky potrebné údaje pre posúdenie danej veci. Je potrebné uviesť, že stavebný úrad dostatočne nepreskúmal návrh. V súlade so zásadou, že správny orgán je povinný postupovať v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania a poskytovať im pomoc a poučenia, aby pre neznalosť zákonov neutrpeli v konaní ujmu, je však stavebný úrad povinný vo výzve uviesť v čom vidí nedostatky podaného návrhu a poučiť navrhovateľa, akým spôsobom má tieto nedostatky odstrániť, to znamená, presne a konkrétne špecifikovať, aké doklady a iné náležitosti je povinný na účely konania predložiť. V súvislosti s tým, že konania podľa stavebného zákona sú ovládané zásadou koncentrácie je žiaduce, aby stavebný úrad v spolupráci s navrhovateľom skompletizoval návrh ešte predtým, ako oznámi začatie konania ostatným subjektom.

Po preskúmaní veci *v celom rozsahu* tak, ako to ukladá ustanovenie § 59 ods. 1 správneho poriadku, po vyhodnotení skutkových a právnych okolností v ich vzájomnej súvislosti vo vzťahu k platnej legislatíve, odvolací orgán konštatuje, že procesný postup prvostupňového správneho orgánu a vydané rozhodnutie sú zmätočné, v rozpore s príslušnými ustanoveniami hmotnoprávnych a procesnoprávnych predpisov. Stavebný úrad vo výroku rozhodnutia a ani v záväzných podmienkach neuviedol všetky potrebné údaje týkajúce sa predmetnej dočasnej zmeny v užívaní stavby (prevádzky). Vo výroku rozhodnutia je uvedený popis, kde sa spomína letná terasa, avšak nie sú uvedené rozmery a ani parcelné číslo.

Odvolací orgán k námietke odvolateľky ohľadom letnej trasy konštatuje, že stavebný úrad si vyžiadal od Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto stanovisko k odvolaniu proti rozhodnutiu stavebného úradu, ktorým povolila dočasnú zmenu v užívaní obchodného priestoru na kaviareň v uvedenom bytovom dome. Po preskúmaní predložených odvolaní a námietok smerujúcich proti prevádzke letnej terasy, čapovaniu piva a správaniu sa návštevníkov sa uvádza, že orgán verejného zdravotníctva osobitne neschvaľuje prevádzku letných trás.

Odvolací orgán má za to, že stavebný úrad v priebehu tohto povoľovacieho konania nedostatočne preskúmal a vyhodnotil správne splnenie podmienok ustanovených v § 81 ods. 1 stavebného zákona pre vydanie povolenia na užívanie stavby. Posúdenie týchto obligatórných kritérií, t. j. či užívanie stavby, nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení je sčasti vecou správnej úvahy stavebného úradu a sčasti vecou objektívnych záverov, ktoré vyplývajú hlavne zo záväzných stanovísk, vyjadrení, posúdení dotknutých orgánov a taktiež z revíznych správ, predpísaných odborných skúšok, osvedčení a pod. vyhotovených odborne spôsobilými osobami. V tomto prípade pôjde hlavne o záväzné stanoviská Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto, Okresného Hasičského a záchranného zboru v Pezinku a Inšpektorátu práce Bratislava, v ktorých sa tieto dotknuté orgány vyjadrili ku kolaudovanej stavbe kladne, resp. s podmienkami zahrnutými v kolaudačnom rozhodnutí a súhlasia s povolením jej užívania na daný účel. Je potrebné uviesť, že stavebný úrad vydal rozhodnutie ešte pred dorúčením záväzného stanoviska RÚVZ Bratislava a v samotnom rozhodnutí cituje jeho záväzné stanovisko z roku 2013, ktorým povolil a vydal súhlas na prevádzku kaviarne.

Odvolací orgán ďalej konštatuje, že odôvodnenie odvolaním napadnutého rozhodnutia je v rozpore s ustanovením § 47 ods. 3 správneho poriadku, neposkytuje skutkovú a právnu oporu výrokovej časti rozhodnutia, nakoľko stavebný úrad v ňom neuviedol na základe akých právnych



predpisov a na základe akej správnej úvahy dospel k danému záveru, a náležitým spôsobom svoju správnu úvahu neodôvodnil, na základe ktorej dospel k rozhodnutiu, ktorým povolil zmenu v užívaní stavby. Účelom odôvodnenia je zhrnúť a zhodnotiť všetky skutočnosti, ktoré sú podkladom pre výrok rozhodnutia. Odôvodnenie má poskytovať skutkovú a právnu oporu výroku rozhodnutia. Stavebný úrad by mal v odôvodnení napadnutého rozhodnutia dbať na jeho presvedčivosť a náležite vysvetliť a odôvodniť svoj názor na vec. Stavebný úrad v odôvodnení napadnutého rozhodnutia len stroho opísal konanie a písomné námietky odvolateľky, pričom neuviedol na základe akej správnej úvahy rozhodoval. Stavebný úrad je povinný v novom prejednaní vydať rozhodnutie, ktoré bude v súlade s § 47 správneho poriadku.

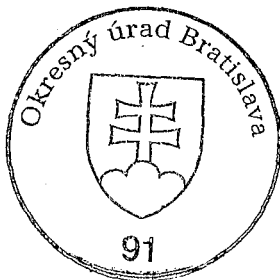
Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky na základe uvedených skutočností konštatuje, že stavebný úrad postupoval v predmetnom stavebnom konaní procesne nesprávne a odvolaním napadnuté rozhodnutie vydal na základe nedostatočne zisteného skutkového stavu veci, v dôsledku čoho je odvolaním napadnuté rozhodnutie nezákonné a nepreskúmateľné v celom rozsahu.


Z uvedeného dôvodu bolo potrebné odvolaním napadnuté rozhodnutie zrušiť a vec vrátiť prvostupňovému orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie, nakoľko zistené pochybenia stavebného úradu nebolo možné odstrániť zmenou výrokovej časti odvolaním napadnutého rozhodnutia. **Stavebný úrad sa citovanými ustanoveniami príslušných právnych predpisov neriadil, jeho postup nebol v súlade s príslušnými procesnými ustanoveniami, v dôsledku čoho je vydané rozhodnutie zmätočné.** Stavebný úrad je povinný v novom prejednaní odstrániť zistené nedostatky, t. j. dostatočne zistiť skutkový stav veci vo väzbe na splnenie všetkých zákonných podmienok, zosúladiť a odstrániť rozpory v návrhu a v Zmluve o nájme nehnuteľnosti, presne špecifikovať rozmery a umiestnenie letnej terasy, vyžiadať si doklad preukazujúci povolenie resp. oznámenie k zrealizovanej letnej terase na pozemku parc. č. 2062/74, k.ú. Pezinok a v súlade s právnym názorom odvolacieho orgánu vydať rozhodnutie, ktoré bude preskúmateľné a zákonné v celom rozsahu, a to aj vo väzbe na kvalifikované vysporiadanie sa so vznesenými námietkami odvolateľov, svoj postup náležite zdôvodniť v dôvodovej časti rozhodnutia tak, ako ukladá ustanovenie § 47 ods.3 správneho poriadku.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti rozhodol Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

### Poučenie

Toto rozhodnutie je v inštančnom postupe konečné a nemožno sa proti nemu ďalej odvolať. Rozhodnutie nie je preskúmateľné súdom.



  
**Mgr. Tomáš Mateička**  
vedúci odboru výstavby a bytovej politiky  
Okresného úradu Bratislava

Rozhodnutie sa doručí verejnou vyhláškou:

1. Jaroslava Hašková, Školská 49, 902 01 Vinosady
2. Silvanium, s.r.o., Moyzesova 4/A, 902 01 Pezinok
3. Susedia: vlastníci bytov a nebytových priestorov, Silvánová č. 25, 27, Pezinok (parc.č. 2062/32, k. ú.)

Na vedomie:

4. Mesto Pezinok, stavebný úrad, Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok - so žiadosťou o zverejnenie na úradnej tabuli správneho orgánu a jej následné vrátenie tunajšiemu úradu
5. Jaroslava Hašková, Školská 49, 902 01 Vinosady
6. Silvanium, s.r.o., Moyzesova 4/A, 902 01 Pezinok

Potvrdenie o vyvesení vyhlášky:

Dátum vyvesenia: *28. 9. 2017*

Dátum zvesenia:

Pečiatka, podpis:



Pečiatka, podpis:

