



**Ing. Martin Smeja, PhD.**  
**poslanec MsZ**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje	Dátum
27.09.2017	334/9879/2017	Jana Demeterová	30.10.2017

**Vec: Odpoveď na interpeláciu poslanca MsZ mesta Stupava Ing. Martina Smeju, PhD.**

Dňa 28.09.2017 bola na Mestský úrad v Stupave doručená Vaša interpelácia poslanca, v ktorej uvádzate, že na webe mesta bolo dňa 26.9.2017 zverejnené rozhodnutie o umiestnení stavby „Bytový dom Harmony“ – Stupava, Železničná ulica, z ktorého je zrejmé, že navrhovateľ tiež doložil súhlas mesta Stupava ako vlastnícka pozemkov parc. č. 163/38, 762/1, 191/1, 191/2, 176/35 (reg. „C“KN) a parc. č. 761 (reg. „E“KN), k.ú. Stupava a parc. č. 1939/11, 1939/13 a 1939/30 (reg. „C“KN), k.ú. Mást I., na ktorých je navrhnuté umiestniť infraštruktúru k navrhovanému bytovému domu.

Ďalej vo svojej interpelácii uvádzate, že v zmysle stavebného zákona platí, že navrhovateľ musí mať vlastnícke alebo iné právo k nehnuteľnosti. Iným právom k nehnuteľnosti sa rozumie podľa zákona – právo užívať pozemok na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve, dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, zo zmluvy o zriadení vecného bremena, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu. Poskytnutie vyššie uvedených práv je v zmysle zákona a VZN č. 1/2016 o zásadách hospodárenia s majetkom mesta v kompetencii Mestského zastupiteľstva v Stupave. Mestské zastupiteľstvo však o poskytnutí týchto práv nikdy nerokovalo a nerozhodlo o nich.

Z vyššie uvedených dôvodov žiadate vysvetlenie nasledovných skutočností :  
„Kto vydal za mesto Stupava, ako vlastníka predmetných pozemkov, súhlas na poskytnutie vyššie uvedených práv, ktoré navrhovateľ musí preukázať v územnom konaní a na základe akého právneho predpisu bol tento súhlas vydaný.“

K Vašej interpelácii Vám zasielame nasledovné stanovisko:

*v zmysle § 37 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón.*

*Ako vyplýva z ustanovenia § 39 ods. 1 stavebného zákona v územnom rozhodnutí, medzi ktoré patrí aj rozhodnutie o umiestnení stavby, vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie včítane architektonických a urbanistických hodnôt v území a rozhodne o námietkach účastníkov konania.*

*Podľa § 39a ods. 1 stavebného zákona rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia.*

#### KONTAKT

Mesto Stupava, Hlavná 1/24, 900 31 Stupava  
Tel.: +421 (2) 60 20 09 12, +421 (2) 60 20 09 47  
e-mail: jana.demeterova@stupava.sk

#### FAKTURAČNÉ ÚDAJE

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.  
IBAN: SK28 0200 0000 0000 0472 1112  
IČO: 00 305 081, DIČ: 2020643724

Z charakteristiky **rozhodnutia o umiestnení stavby** vyplýva, že **ide o rozhodnutie, ktorým sa stavba priamo nerealizuje (k jej realizácii dochádza na základe stavebného povolenia - osobitného rozhodnutia vydaného v stavebnom konaní, resp. na základe ohlásenia stavebnému úradu v určitých zákonom ustanovených prípadoch)**, vytvára sa ním len právny základ pre rozhodnutie o realizácii stavby, ku ktorej môže, ale nemusí v budúcnosti ani dôjsť, čo vyplýva aj z časovej platnosti rozhodnutia o umiestnení stavby.

*V zmysle § 38 stavebného zákona ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo, možno bez súhlasu vlastníka územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využití územia vydať len vtedy, ak možno na navrhovaný účel pozemok vyvlastniť.*

V tomto ustanovení je zakotvená ochrana vlastníckych práv, keďže rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využití územia nemožno vydať bez súhlasu vlastníka pozemku alebo toho, kto má k pozemku iné obdobné právo (§ 139 ods. 1 stavebného zákona). Bez súhlasu možno takéto rozhodnutie vydať len vtedy, keď zákon pripúšťa vyvlastnenie na daný účel.

V aplikačnej praxi stavebné úrady preto v prípade, **ak navrhovateľ nemá vlastnícke alebo iné právo** v zmysle § 139 ods. 1 stavebného zákona, **vyžadujú k vydaniu územného rozhodnutia o umiestnení stavby súhlas** vlastníka pozemku, na ktorom sa má stavba umiestniť.

Mesto Stupava **v zastúpení primátorom mesta** vydalo dňa 21.3.2017 stanovisko k územnému konaniu, ktorým **v zmysle § 38 stavebného zákona** súhlasí s umiestnením stavieb a potrebnej technickej infraštruktúry na pozemkoch vo vlastníctve mesta Stupava dotknutých budúcim umiestnením stavby „Bytový dom Harmony – Stupava, Železničná ulica“.

Tento **súhlas** bol vydaný výslovne **len pre účely územného konania**. V stanovisku mesta je **tiež uvedené**, že **pre vydanie stavebného povolenia** je potrebné **doriešiť vlastnícke vzťahy k pozemkom**, ktoré budú slúžiť k výstavbe uvedených stavebných objektov.

**Vlastnícke alebo iné právo k nehnuteľnosti v zmysle stavebného zákona musí stavebník preukázať k vydaniu stavebného povolenia** (ODDIEL 4 stavebného zákona POVOĽOVANIE STAVIEB, ZMIEN STAVIEB A UDRŽIAVACÍCH PRÁC). V tomto prípade stavebný zákon nepripúšťa poskytnutie súhlasu vlastníka pozemku k žiadosti o stavebné povolenie, tak ako v konaní o umiestnení stavby, ale v zmysle § 58 ods. 2 stavebného zákona stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu.

Z uvedeného vyplýva, že stavebník bude musieť preukázať vlastnícke alebo iné právo k pozemkom dotknutým budúcou stavbou v zmysle § 58 ods. 2 stavebného zákona až k žiadosti o stavebné povolenie stavby „Bytový dom Harmony – Stupava, Železničná ulica“.

Mestské zastupiteľstvo bude rozhodovať v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia č. 1/2016 o právach k pozemkom vo vlastníctve mesta k žiadosti o stavebné povolenie na vybudovanie jednotlivých stavebných objektov stavby „Bytový dom Harmony – Stupava, Železničná ulica“ podľa objektovej skladby uvedenej v Rozhodnutí o umiestnení stavby č.j.:SÚ-409/1/2017/Šm zo dňa 20.09.2017.

S pozdravom,

MESTO STUPAVA  
MESTSKÝ ÚRAD STUPAVA  
Hlavná 1/24  
900 31 Stupava

Ing., Mgr. art. Roman Maroš  
primátor mesta

#### KONTAKT

Mesto Stupava, Hlavná 1/24, 900 31 Stupava  
Tel.: +421 (2) 60 20 09 12, +421 (2) 60 20 09 47  
e-mail: jana.demeterova@stupava.sk

#### FAKTURAČNÉ ÚDAJE

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.  
IBAN: SK28 0200 0000 0000 0472 1112  
IČO: 00 305 081, DIČ: 2020643724