

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

č. OU-BA-OVBP2-2018/63246/VAM

Bratislava 12. júl 2018

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 o odvolaní účastníka konania Vlastníkov bytov a nebytových priestorov na Bajkalskej ul. 9 v Bratislave, proti rozhodnutiu stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto č. 3342/2017/UKSP/BZDA-R-42 zo dňa 27. 11. 2017, podľa ustanovení § 46, § 47 a § 59 ods. 2 správneho poriadku, ako aj podľa príslušných ustanovení stavebného zákona

zamieta

odvolanie menovaného účastníka konania a napadnuté rozhodnutie príslušného stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto č. 3342/2017/UKSP/BZDA-R-42 zo dňa 27. 11. 2017, **potvrďuje**.

Odôvodnenie

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto ako príslušný stavebný úrad napadnutým rozhodnutím č. 3342/2017/UKSP/BZDA-R-42 zo dňa 27. 11. 2017 podľa ustanovenia § 69 stavebného zákona povolil zmenu povolenej reklamnej stavby spojenú so zmenou doby trvania reklamnej stavby, pôvodne povolenej rozhodnutím č. Star-2117/2009/Zb zo dňa 24. 09. 2009, platným do 15. 09. 2019, na 1 ks zmenená osvetlená plocha o rozmere 30,0 m x 6,7 m a najväčšou informačnou plochou 201,0 m², a 2 ks jestvujúca neosvetlená plocha o rozmere 14,18m x 7,95 m a najväčšou informačnou plochou (2x) 112,7 m², na západnej časti fasády garážového domu Obytného súboru III Veže, na Bajkalskej ul. 9 v Bratislave, súp. č. 12985, na pozemku parc. č. 23013/17, k. ú. Nové Mesto, stavebníkovi Towers Media s. r. o., Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO: 36 808 806, do 31. 12. 2020. Stavebný úrad zároveň vo výroku odvolaním napadnutého rozhodnutia uviedol podmienky pre užívanie reklamnej stavby.

Proti uvedenému rozhodnutiu stavebného úradu podali v zákonnej lehote spoločné odvolanie Ing. Matej Adam, Mgr. Lucia Budajová, Ing. Juraj Kulha, Boris Demeter, Robert Švikruha, Jaroslav Strežo, Vojtech Mandák, Oldřich Drahovzal, Peter Hudec, Vladimír Kasander a Miroslav Kamaráš ako Vlastníci bytov a nebytových priestorov na Bajkalskej ul. 9 v Bratislave (ďalej len „odvolatelia“), v ktorom je k danej veci uvedené nasledovné:

Odvolatelia v úvode odvolania uvádzajú, proti ktorému rozhodnutiu stavebného úradu sa odvolávajú v zákonom stanovenej odvolacej lehote, ktorým stavebný úrad povolil zmenu povolenej reklamnej stavby spojenú so zmenou doby trvania reklamnej stavby.

Ako dôvod odvolania odvolatelia uvádzajú, že

- 1) Predovšetkým bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Obytného súboru III Veže v Bratislave dochádza k zásahu do vlastníckeho práva garantovaného Ústavou Slovenskej republiky v čl. 20. Stavebník chce zrealizovať umiestnenie reklamnej stavby na nehnuteľnosti, ku ktorej nemá vlastnícke ani iné právo.*

Súhlasy pôvodne dané v kúpnych zmluvách sú neplatné a to z dôvodu rozporu so zákonom a to najmä § 37 Občianskeho zákonníka (súhlas je neurčitý), § 39 (rozpor so zákonom a dobrými mravmi) a § 53 Obchodného zákona (neprijateľná podmienka v spotrebiteľskej zmluve).

Naviac v súčasnosti vzhľadom na zmenu vlastníkov bytov a nebytových priestorov stavebník nedisponuje ani takýmito súhlasmi vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

- 2) Nájomná zmluva zo dňa 15. 04. 2009 uzavretá medzi stavebníkom a TRICORP Development, v. o. s., IČO: 35 970 979, so sídlom Panská 15, 811 01 Bratislava je absolútne neplatná a to pre rozpor so zákonom, obchádzanie zákona z pohľadu doby na ktorú je zmluva uzavretá, rozpor s dobrými mravmi z dôvodu nepochybnej kontraktáčnej asymetrie a prospechovej unilaterality. Na absolútnu neplatnosť musí správny orgán prihliadať z úradnej povinnosti aj bez súdneho rozhodnutia.*

A. Neplatnosť Nájomnej zmluvy z dôvodu rozporu so zákonom

- 3) Odvolatelia tvrdia, že Nájomná zmluva zo dňa 15. 04. 2009 je absolútne neplatná z dôvodu rozporu s kogentnou normou vyjadrenou v ustanovení § 574 Občianskeho zákonníka. Zámer sledovaný uzavretím Nájomnej zmluvy zo dňa 15. 04. 2009 je na prvý pohľad (prima facie) aj bez potreby poznania kontextu evidentný, a to zámer obmedziť práva budúcich vlastníkov absolútne nevyváženou zmluvou z pohľadu práv a povinností účastníkov.*

Nájomná zmluva zo dňa 15. 04. 2009 nebola priložená ku kúpnyim zmluvám, vlastníci bytov a nebytových priestorov s touto zmluvou a jej ustanoveniami neboli nikdy oboznámení. Z citovaných ustanovení však nepochybne vyplýva, že prenajímateľ sa absolútne vzdáva všetkých svojich práv k predmetu prenájmu za odplatu, ktorá nie je ani len zlomkom trhovej ceny. Aj neznalej osobe, nieto ešte stavebnému úradu, musí byť zrejmá neštandardnosť takejto zmluvy a absolútne nevyváženosť jej ustanovení a to aj v kontexte toho, že TRICORP Development, v. o. s. predmetnú zmluvu uzatváral ako prenajímateľ, pričom sa zaviazal k takým povinnostiam (napr. absolútne strpieť akékoľvek stavebné úpravy, strpieť materiály, farebné a grafické vyhotovenie), ktoré by žiadny rozumný subjekt v postavení prenajímateľa neuzavrel, s vedomím, že touto zmluvou nebude zaviazaný on, ale tretie subjekty budúci vlastníci bytov a nebytových priestorov.

V zmysle ustanovenia § 574 ods. 2 Občianskeho zákonníka: „Dohoda, ktorou sa niekto vzdáva práv, ktoré môžu vzniknúť až v budúcnosti, je neplatná“.

- Z uvedeného vyplýva, že ustanovenia Nájomnej zmluvy zo dňa 15. 04. 2009, ktorými sa prenajímateľ vzdáva práva udeľovať súhlas so stavebnými zmenami a úpravami (udelenie blanco súhlasu vykonávať akékoľvek stavebné a iné úpravy, udelenie blanco súhlasu s akýmkoľvek materiálmi, farebným a grafickým vyhotovením, a podobne), sú absolútne neplatné, a to aj bez rozhodnutia súdu.
- 4) Zistenie, že uzavretie takejto zmluvy, sa dostáva do rozporu s právnou normou vyjadrenou v ustanovení § 574 ods. 2 Občianskeho zákonníka, implikuje zároveň aj otázku právnych následkov takéhoto rozporu, a to v podobe jej absolútnej neplatnosti pre rozpor so zákonom podľa ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka.
- Absolútna neplatnosť Nájomnej zmluvy zo dňa 15. 04. 2009 (*negotium nullum*) nastala bez ďalšieho *ex lege*; na Nájomnú zmluvu zo dňa 15. 04. 2009 sa preto hľadí, ako by ani nebola uzavretá a nevyvoláva žiadne ňou predpokladané právne účinky. Uvedený záver platí aj pre vznik obligačného vzťahu (resp. poskytnutých súhlasov) z Nájomnej zmluvy zo dňa 15. 04. 2009, takýto vzťah totiž v dôsledku absolútnej neplatnosti Nájomnej zmluvy zo dňa 15. 04. 2009 nikdy nevznikol a neexistuje.
- Odvolytelia poukazujú na skutočnosť, že stavebný úrad oprel svoje napádané rozhodnutie práve o ustanovenia Nájomnej zmluvy, ktoré sú absolútne neplatné práve z dôvodu rozporu so zákonom, nakoľko znamenajú vzdanie sa práv do budúcnosti, ktoré v zmysle ustanovenia § 574 ods. 2 Občianskeho zákonníka sú neplatné.
- B. Neplatnosť Nájomnej zmluvy v zmysle ustanovení o spotrebiteľských zmluvách
- 5) Vzhľadom na charakter predmetnej Nájomnej zmluvy zo dňa 15. 04. 2009 a jej účastníkov je nepochybné, že ide o zmluvu spotrebiteľskú a teda sa na túto zmluvu vzťahujú aj ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách.
- Poukazujú na skutočnosť, že stavebný úrad oprel svoje napádané rozhodnutie práve o ustanovenia, ktoré sú neprijateľnými podmienkami práve z dôvodu ich nevyváženosti v neprospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako spotrebiteľov.
- Opätovne poukazujú na nespornú skutočnosť, že vlastníci bytov a nebytových priestorov sa nemali možnosť s týmito ustanoveniami a s touto Nájomnou zmluvou zo dňa 15. 04. 2009 oboznámiť. Išlo o „tajnú“ resp. „šuplíkovú“ zmluvu, ktorá nebola vlastníkom bytov oznámená, títo nemali možnosť sa s ňou oboznámiť ani sa k nej vyjadriť, hoci má zaväzovať práve vlastníkov bytov a nebytových priestorov. O existencii takejto zmluvy a jej obsahu sa mohli čiastočne oboznámiť iba z napádaného rozhodnutia.
- 6) V zmysle ustanovenia § 53 ods. 5 Občianskeho zákonníka: „Neprijateľné podmienky upravené v spotrebiteľských zmluvách sú neplatné“.
- 7) Z vyššie uvedeného je zrejmé, že ustanovenia, o ktoré stavebný úrad oprel svoje napádané rozhodnutie nemôžu prejsť testom súladu s generálnou klauzulou neprijateľných podmienok (§ 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka), ako ani s príkladmo vymenovanými skutkovými podstatami neprijateľných zmluvných podmienok, a tieto ustanovenia Nájomnej zmluvy sú tak absolútne neplatné a žiadne správne rozhodnutie nemôže byť založené na základe neprijateľných zmluvných podmienok.
- C. Neplatnosť Nájomnej zmluvy z dôvodu rozporu s dobrými mravmi
- 8) Odvolytelia majú za to, že predmetná Nájomná zmluva zo dňa 15. 04. 2009 je neplatným právnym úkonom pre jej rozpor s dobrými mravmi rezultujúci z ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka.
- Pojem dobrých mravov je z hľadiska miery ostroty jeho obsahu a rozsahu jednoznačne možné označiť za relatívne neurčitý, poskytujúci široký priestor pre jeho vymedzenie rozhodovacou činnosťou orgánov aplikujúcich právo, zohľadňujúc tak všetky okolnosti individuálneho prípadu, a tým v konečnom dôsledku aj pre

determinovanie konkrétnej náplne hypotézy noriem, ktoré sú prostredníctvom pojmu dobré mravy legislatívne vyjadrené.

Dobré mravy totiž predstavujú „meradlo hodnotenia konkrétnych situácií, ktoré zodpovedá všeobecne uznávaným pravidlám slušnosti v súlade so všeobecnými morálnymi zásadami demokratickej spoločnosti, či tiež „mimoprávny súbor pravidiel správania sa, ktorý je vlastný všeobecne uznávaným vzájomným vzťahom medzi ľuďmi a mravným princípom spoločenského poriadku. Všeobecné súdy za takýto právny úkon v rozpore s dobrými mravmi považujú „úkon, ktorý je všeobecne neakceptovateľný z hľadiska v spoločnosti prevládajúcich mravných zásad a princípov vzájomných vzťahov medzi ľuďmi. Pokiaľ určitý právny úkon nerešpektuje a dostáva sa do rozporu s dobrými mravmi nemožno pripustiť, aby vyvolal zamýšľané právny účinky.

- 9) Požiadavka spravodlivosti, vyváženia a usporiadania zmluvných vzťahov v súkromnom práve, založenom na rovnosti účastníkov, sa realizuje predovšetkým prostredníctvom princípu autonómie vôle. Aj princíp autonómie vôle je však limitovaný korektívom dobrým mravom a zákazom nepoctivého obchodného styku. Takýmto prípadom je bez racionálnych pochybností aj tento posudzovaný prípad, nakoľko Nájomná zmluva zo dňa 15. 04. 2009 bola uzavretá tak, že vtedajší prenajímateľ uzavrel zmluvu, ktorá obsahuje absolútne nevyvážené zmluvné práva a povinnosti v neprospech prenajímateľa s vedomím, že táto nebude zaväzovať prenajímateľa, ale budúcich vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako povinných, ktorých pri uskutočňovaní právneho úkonu fakticky nemal kto hájiť, táto zmluva nebola vlastníkom bytov a nebytovým priestorom predložená a pôvodný prenajímateľ tak arbitrárne využil svoje monopolné a mocenské postavenie voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov.

Takéto konanie pôvodného prenajímateľa a nájomcu svojou absurdnosťou musí hrubo urážať mravný cit každého hodnotovo ukotveného a spravodlivo mysliaceho jednotlivca. Takýto právny úkon vedúci so zámerom len prospechu nájomcu testom svojho súladu s dobrými mravmi rozhodne prejsť nemôže.

Poukazujú na skutočnosť, že stavebný úrad oprel svoje napádané rozhodnutie práve o ustanovenia, ktoré sú absolútne neplatné pre ich rozpor s dobrými mravmi.

D. Právne následky absolútnej neplatnosti

- 10) Absolútna neplatnosť Nájomnej zmluvy zo dňa 15. 04. 2009 (*negotium nullum*) nastala bez ďalšieho *ex lege*; na Nájomnú zmluvu zo dňa 15. 04. 2009 sa preto hľadí, ako by ani nebola uzavretá a nevyvoláva žiadne ňou predpokladané právne účinky. Uvedený záver platí aj pre vznik obligačného vzťahu zo zmluvy vrátane vopred udelených „neobmedzených súhlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov“, takýto vzťah totiž v dôsledku absolútnej neplatnosti Nájomnej zmluvy zo dňa 15. 04. 2009 nikdy nevznikol a neexistuje a takého súhlasy teda ani neboli nikdy dané!
- 11) v tejto súvislosti poukazujú aj na dĺžku nájmu, ktorá nepochybne presahuje produktívny ľudský vek. V zmysle ustálenej judikatúry, fyzické osoby v ekonomicky aktívnom veku môžu uzatvoriť nájomnú zmluvu v rozmedzí 30 až 40 rokov. Nájomné zmluvy uzatvorené na príliš dlhú dobu nie sú a priori neplatné z dôvodu dĺžky doby nájmu, na ktorú boli uzavreté, avšak „môžu byť neplatné z iného zákonného dôvodu, a že pravdepodobnosť takejto ich neplatnosti je väčšia než u nájomných zmlúv uzavretých napríklad na 10 alebo 30 rokov (Knapp, V.: Devadesátdevět, In: Právní praxe, 10/1994, str. 570.).
- 12) Odvolatelia tvrdia, že napádané rozhodnutie tak porušuje práva vlastníkov bytov a nebytových priestorov, je nezákonné a založené na absolútne neplatnej zmluve

a nikdy neudelených súhlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov, z dôvodov uvedených vyššie.

E. Nevysporiadanie sa s námietkami vlastníkov bytov a nebytových priestorov

13) Poukazujú ďalej na skutočnosť, že stavebný úrad sa vôbec nevysporiadal s nasledovnými námietkami vlastníkov bytov a nebytových priestorov a to:

- a) statický posudok je vypracovaný pre tlak vetra pri základnej rýchlosti 26 m/s, pričom len v minulom roku bolo niekoľko desiatok dní s tlakom vetra presahujúcim dvojnásobok uvedenej rýchlosti, čím môže prísť nielen k poškodeniu fasády bytového domu, ale aj ohrozeniu života a zdravia chodcov;
- b) trvalé poškodenie fasády a krycích plechových lamiel, t. j. poškodenie predmetu vlastníckeho práva tretích osôb, ktoré s týmto nedali žiaden súhlas!;
- c) estetické narušenie bytového domu III Veže;
- d) posúdenie svetelného smogu a práva na priaznivé životné prostredie;
- e) zmena svetelných podmienok v garážovom dome, nakoľko prekrytím fasády reklamnými plochami sa absolútne zníži prirodzené svetlo v garážovom dome.

Odvolytelia v závere odvolania tvrdia, že stavebník pri realizácii reklamnej stavby bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu zasiahne/zasiahol do stavebných konštrukcií a prvkov stavby bytového domu, ktorý je vo vlastníctve tretej osoby a tieto stavebné konštrukcie a prvky poškodí (vrtaním, rezaním a pripevnením reklamnej stavby, ukotvením rámu a konzol pre svietidlo o stavebné konštrukcie a prvky vo vlastníctve tretích osôb). Nie je možné bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu vykonávať zásahy do stavebných konštrukcií a prvkov bytového domu a umiestňovať rôzne stavebné konštrukcie, ktoré neboli súčasťou pôvodného stavebného povolenia pre bytový dom. Nájomná zmluva, resp. jej ustanovenia o „absolútnom a neodvolateľnom súhlase“ sú vzhľadom na vyššie uvedené neplatné.

Vzhľadom na uvedené odvolatelia žiadajú, aby odvolací orgán zrušil napádané rozhodnutie.

Stavebný úrad po podaní odvolania listom č. 1437/2018/ÚKSP-výz k 3342/2017/ÚKSP/BZDA-R-42 zo dňa 09. 02. 2018 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 v lehote do 7 dní odo dňa doručenia upovedomenia.

K podanému odvolaniu sa v stavebným úradom stanovenej lehote vyjadril stavebník Towers Media s. r. o., Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO: 36 808 806, zastúpený spoločnosťou Akzent BigBoard, a. s., Ivanská cesta 2D, 821 04 Bratislava, IČO: 44 540 957, ktorá vo svojom vyjadrení k podanému odvolaniu uvádza nasledovné:

V dotknutom odvolaní sa 11 vlastníci domáhajú zrušenia napadnutého rozhodnutia z dôvodu, že porušuje práva vlastníkov bytov a nebytových priestorov, je nezákonné, založené na absolútne neplatnej zmluve a nikdy neudelených súhlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Ďalej v odvolaní poukazujú na nevysporiadanie sa s námietkami vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Po dôkladnom oboznámení sa s predmetným odvolaním stavebník prostredníctvom svojho zástupcu spoločnosti Akzent BigBoard, a. s. podáva nasledovné vyjadrenie:

1. Rozhodnutie stavebného úradu je zákonné, stavebný úrad v konaní postupoval v intenciách všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej

ako „stavebný zákon“). Stavebný úrad prihliadal na záväzné stanovisko dotknutého orgánu a rozhodnutie riadne, zrozumiteľne a podrobne odôvodnil.

- 2) Rozhodnutie vychádza zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu veci. Stavebník v stavebnom konaní riadne preukázal právo k užívaniu nehmuteľnosti – fasády bytového domu Obytného súboru III Veže (stavba so súp. č. 12985, na pozemku 23013/17) (ďalej ako „Predmet nájmu“), na ktorom sa má realizovať zmena reklamnej stavby povolenej Rozhodnutím, a to na základe platnej Nájomnej zmluvy zo dňa 15. 04. 2009 uzatvorenej medzi TRICORP Development, v. o. s., IČO: 35 970 979, pôvodným vlastníkom Predmetu nájmu ako prenajímateľom, a stavebníkom ako nájomcom (ďalej len „Nájomná zmluva“). Na základe Nájomnej zmluvy bol preukázaný súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov s užívaním Predmetu nájmu – umiestnením a prevádzkovaním reklamných stavieb. V stavebnom konaní medzi účastníkmi konania nebola sporná otázka platnosti Nájomnej zmluvy a odvolateľ nikdy nenamietal udelenie súhlasu vlastníkmi či platnosť Nájomnej zmluvy.

V prípade zmeny vlastníctva bytov a nebytových priestorov Nájomná zmluva zaväzuje bez ďalšieho každého nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v zmysle § 680 ods. 2 Občianske zákonníka:

„Ak dôjde k zmene vlastníctva k prenajatej veci, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomca je oprávnený zbaviť sa svojich záväzkov voči prvšiemu vlastníkovi, len čo mu bola zmena oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná.“

- 3) Oznámenie o začatí stavebného konania vo veci zmeny povolenej reklamnej stavby spojenej so zmenou doby trvania reklamnej stavby stavebný úrad riadne oznámil dotknutým účastníkom konania a dotknutým orgánom listom č. 3342/2017/UKSP/BZDA-ozn. zo dňa 03. 05. 2017 (ďalej ako „Oznámenie o začatí konania“).

Oznámenie o začatí konania bolo riadne doručené všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov prostredníctvom verejnej vyhlášky vyvesením po dobu 15 dní na verejnej tabuli Miestneho úradu Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava a v predmetných vchodoch Obytného súboru III Veže vo vchode č. 9. Za účelom vyvesenia Oznámenia o začatí konania bolo toto Oznámenie o začatí konania doručené správcovi Obytného súboru III Veže spol. SOMAT Group, a. s., Mierová 127, 821 05 Bratislava, čo správca vykonal.

Oznámenie o začatí konania bolo doručené tiež dotknutému orgánu z hľadiska ním sledovaného záujmu.

- 4) V predmetnom Oznámení o začatí konania boli účastníci konania riadne poučení (i) o možnosti podať svoje námietky v lehote 7 pracovných dní od doručenia Oznámenia o začatí konania, inak (ii) na neskôr podané námietky nebude stavebný úrad prihliadať. Lehota na uplatnenie námietok uplynula 25. 07. 2017.

Stavebným úradom boli rovnako poučené aj dotknuté orgány, ktorým stavebný úrad uložil rovnakú lehotu na oznámenie ich stanovísk, pričom ak dotknuté orgány neoznámia v určenej lehote písomné stanovisko, má sa za to, že s návrhom stavebníka z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasia.

- 5) K začatiu konania č. 3342/2017/UKSP/BZDA o zmene povolenej reklamnej stavby spojenej so zmenou doby trvania reklamnej stavby sa v určenej lehote vlastníci bytov a nebytového priestoru nevyjadrili.

Žiaden z vlastníkov nepodal námietky v stavebnom konaní č. 3342/2017/UKSP/BZDA. Vlastníci vzniesli námietky až po doručení napadnutého Rozhodnutia, teda po uplynutí lehoty na vyjadrenie.

Vzhľadom k tomu, že neboli podané žiadne námietky, stavebný úrad posúdil podklady predložené stavebníkom a rešpektoval záväzné stanovisko dotknutého orgánu.

Stavebník poukazuje na podstatnú skutočnosť, že námietky odvolateľov uvedené v odvolaní proti napadnutému Rozhodnutiu vznikli 11 vlastníci bytov a nebytových priestorov po uplynutí lehoty určenej stavebným úradom v Oznámení o začatí konania, teda po lehote, kedy stavebný úrad neprihliada na neskôr podané námietky.

V stavebnom konaní platí koncentračná zásada vyjadrená v právnej norme ust. § 61 stavebného zákona. Koncentračná zásada znamená, že po termíne určenom stavebným úradom sa na pripomienky a námietky účastníkov konania neprihliada. V tomto prípade lehota určená stavebným úradom bola vyjadrená v Oznámení o začatí konania, ktoré bolo vlastníkom bytov a nebytových priestorov doručené a taktiež boli riadne poučení o tom, že na neskôr podané námietky stavebný úrad neprihliada.

6) Odvolanie nepodal oprávnený subjekt. Odvolanie zo dňa 23. 01. 2018 podalo iba 11 vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu (súp. č. 12985 na parc. č. 23013/17) Obytného súboru III Veže, pričom bytový dom Obytného súboru III Veže je v spoluvlastníctve viac ako 300 vlastníkov, ktorí sú oprávnení rozhodovať o nakladaní so spoločnými časťami bytového domu vrátane Predmetu nájmu.

Je zrejmé, že odvolanie nie je prejavom vôle kvalifikovanej väčšiny vlastníkov Predmetu nájmu a teda nemôže ísť o platný právny úkon z dôvodu, že ho nepodal oprávnený subjekt.

7) Pokiaľ ide o údajnú neplatnosť Nájomnej zmluvy, stavebník sa s názorom odvolateľov nestotožňuje, pretože Nájomná zmluva je platná, účinná a k dnešnému dňu nebola ukončená tak zo strany prenajímateľa ani zo strany nájomcu (stavebníka). Argumentácia odvolateľov vychádza z nesprávneho právneho výkladu a je potrebné uviesť, že :

7.1 dojedanania uvedené v Nájomnej zmluve sú štandardným vyjadrením práv a povinností zmluvných strán a Nájomná zmluva spĺňa všetky atribúty platného právneho úkonu. Je vecou zmluvnej autonómie konkrétnych zmluvných strán dohodnúť si bližšie podmienky nájmu, vymedziť práva a povinnosti a nakladanie s predmetom nájmu. Žiadna právna norma nezakazuje dojednať si možnosť modifikácie predmetu nájmu.

Úpravu práv a povinností zmluvných strán v otázke zmeny Predmetu nájmu preto nemožno hodnotiť ako vzdanie sa práva prenajímateľa v zmysle ust. § 574 ods. 2 Občianskeho zákonníka. V opačnom prípade by šlo o nesprávny výklad právnej normy § 667 Občianskeho zákonníka, ktorý zmeny predmetu nájmu umožňuje;

7.2 Nájomná zmluva nie je neplatná v zmysle ustanovení o spotrebiteľských zmluvách a to z dôvodu štatútu jej subjektov, z ktorých ani jeden nie je spotrebiteľom. Vlastníci bytov a nebytových priestorov uzatvorili Nájomnú zmluvu ako prenajímateľa a ako prenajímateľ poskytujú službu nájomcovi (stavebníkovi), za ktorú stavebník uhrádza dohodnutú odplatu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov preto v tomto konkrétnom prípade ani nemôžu nadobudnúť štatút spotrebiteľa v zmysle ust. § 52 Občianskeho zákonníka, pretože ako prenajímateľ poskytujú predmet nájmu stavebníkovi. Stavebník nie je spotrebiteľom. Z uvedeného dôvodu nie je možné posudzovať platnosť Nájomnej zmluvy podľa ustanovení o spotrebiteľských zmluvách. Nájomná zmluva nie je spotrebiteľskou zmluvou.

7.3. Nájomná zmluva nie je v rozpore s dobrými mravmi. Dohoda o práve nájomcu vykonávať zmeny na Predmete nájmu nie je dojednaním v rozpore s dobrými mravmi, ale vyjadrením už spomínanej zmluvnej autonómie zmluvných strán. Dojednanie o úprave Predmetu nájmu práve naopak chráni vlastníkov bytov a nebytových priestorov pred ďalšími nákladmi, ktoré by im vznikali v súvislosti s úpravou Predmetu nájmu pre potreby nájomcu. Nájomca si potrebu úprav Predmetu nájmu na dohodnutý účel užívania uhrádza z vlastných prostriedkov na svoje vlastné náklady a tým nedochádza k neúmernému zaťažovaniu vlastníkov.

Dĺžka trvania Nájomnej zmluvy je obvyklá a nezakladá neplatnosť Nájomnej zmluvy. Samotní odvolatelia pripúšťajú, že samotná dĺžka doby nájmu nemusí zakladať neplatnosť Nájomnej zmluvy.

7.4 Stavebník poukazuje na skutočnosť, že nájomné podľa bodu 2.4 Nájomnej zmluvy, ktoré uhrádza za Predmet nájmu, je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu

Obytného súboru III Veže (bytového domu so súp. č. 12985) a toto nájomné uhrádza pravidelne každý rok od začiatku platnosti Nájomnej zmluvy roku 2009. Je preto zarádzajúce tvrdenie 11 vlastníkov, ktorí podali odvolanie, že Nájomná zmluva je neplatná, keď skoro 9 rokov poberajú od stavebníka nájomné za užívanie Predmetu nájmu. V prípade, že by bola Nájomná zmluva neplatná vlastníci bytov a nebytových priestorov by nemali dôvod fakturovať nájomné stavebníkovi každý rok a dožadovať sa platenia nájomného.

8) Vo vzťahu k argumentácii odvolateľov, že stavebný úrad sa nevysporiadal s námietkami uvedenými v bode 13. Odvolania, poukazujú na zásadnú skutočnosť, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v konaní č. 3342/2017/UKSP/BZDA nevzniesli žiadne námietky, preto a stavebný úrad nemal s čím vysporiadať.

Odhladnuc od uvedeného si dovoľia stručne zhrnúť, že aj keby tieto námietky boli uplatnené, nevychádzajú z vlastníckych práv, ale spadajú do kompetencie dotknutých orgánov chrániacich verejné záujmy ako Ministerstva vnútra Slovenskej republiky, Krajské riaditeľstvo Policajného zboru v Bratislave, Krajský dopravný inšpektorát z pohľadu bezpečnosti na cestnej premávke a osvetlenia. K otázke statike bol predložený stavebníkom statický posudok vypracovaný autorizovaným projektantom Ing. Szelle Miklós.

9) Stavebný úrad nemal dôvod vysporiadať sa s námietkami vlastníkov, pretože vlastníci žiadne námietky nevzniesli. Stavebný úrad ani neposudzuje platnosť Nájomnej zmluvy, ktorej obsah je na dohode zmluvných strán. Navyiac otázka platnosti Nájomnej zmluvy medzi účastníkmi konania ani nebola sporná, v konaní neboli vznesené žiadne námietky.

Súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov s užívaním Predmetu nájmu bol udelený na základe Nájomnej zmluvy, preto mal stavebný úrad za preukázané právo stavebníka k nehmuteľnosti. Vlastníci bytov a nebytových priestorov uvedené ani nenamietali.

Na základe vyššie uvedeného stavebník považuje Rozhodnutie za zákonné a náležité odôvodnené, a preto navrhuje, aby odvolací orgán odvolanie zamietol a rozhodnutie č. 3342/2017/ÚKSP/BZDA-R-42 zo dňa 27. 11. 2017 potvrdil.

Podľa ustanovenia § 32 ods. 1 a 2 správneho poriadku je správny orgán povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstarat' 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 správnejmu 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. 2 správneho poriadku ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.

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 s dôvodmi uvádzaných 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 dospel k záveru, že odvolaním napadnuté rozhodnutie je vydané v súlade so zákonom a vychádza z dostatočne zisteného skutkového stavu veci, a preto bolo potrebné odvolaním napadnuté rozhodnutie potvrdiť a odvolanie zamietnuť, nakoľko nebol zistený žiadny dôvod na jeho zmenu alebo zrušenie.

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

Dňa 24. 09. 2009 stavebný úrad vydal rozhodnutie č. j.: Star – 2114/2009/Zb, ktorým povolil stavebníkovi – spoločnosti Towers Media s. r. o., so sídlom na Poštovej ulici č. 3, v Bratislave, IČO: 36 808 806 v zastúpení žiadateľa ENG2 SR spol. s r. o., Karpatská č. 23, Bratislava, umiestnenie 3 ks neosvetlených reklamných zariadení o rozmere 7950 x 14 175 mm na časti západnej fasády a na severnom štíte obvodového plášťa garážového domu Obytného súboru III Veže na Bajkalskej ulici v Bratislave, parc. č. 23013/17-19, k. ú. Nové Mesto, na dobu určitú do 15. 07. 2019, za konkrétne stanovených podmienok. Predmetné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 30. 09. 2009.

Dňa 27. 02. 2017 bola stavebnému úradu doručená žiadosť o zmenu povolenej reklamnej stavby spojenú so zmenou doby trvania reklamnej stavby, povolených rozhodnutím č. Star-2114/2009/Zb zo dňa 24. 09. 2009, platným do 15. 07. 2019, na 1 ks zmenená osvetlená plocha o rozmere 30,0 x 6,7 m a najväčšou informačnou plochou 201,0 m², a 2 ks jestvujúca neosvetlená plocha o rozmere 14,18 m x 7,95 m a najväčšou informačnou plochou (2x) 112,7 m², na západnej časti fasády garážového domu Obytného súboru III Veže, na Bajkalskej ul. 9 v Bratislave, na pozemku parc. č. 23013/17, k. ú. Nové Mesto, ktorej žiadateľom je spoločnosť Towers Media s. r. o., Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO: 36 808 806. Súčasťou podanej žiadosti bola kópia rozhodnutia č. Star-2114/2009, zakres reklamných stavieb do situácie, vizualizácia umiestnenia reklamnej stavby, statický posudok vypracovaný autorizovaným stavebným inžinierom Ing. Miklósom Szelle, statika stavieb, reg. č. 2932*A/3-1 a Nájomná zmluva zo dňa 15. 04. 2009.

Dňa 07. 03. 2017 stavebný úrad listom č. 3342/2017/ÚKSP/BZDA-výz. (Star-2114/2009/Zb) vyzval stavebníka spoločnosť Towers Media s. r. o., Poštovná 3, 811 06 Bratislava, IČO: 36 808 806, na zaplatenie správneho poplatku, ktorý stavebník riadne a včas uhradil.

Dňa 08. 03. 2017 stavebný úrad listom č. 3342/2017/UKSP/BZDA-ABA-výz.+pre.-46, vyzval stavebníka spoločnosť Towers Media s. r. o., Poštovná 3, 811 06 Bratislava, IČO: 36 808 806 na predloženie vo výzve presne špecifikovaných dokladov a to v lehote do 31. 05. 2017, poučil stavebníka o možných následkoch nedoplnenia žiadosti o požadované doklady v stanovenej lehote a súčasne predmetné konanie prerušil.

Dňa 05. 04. 2017 bolo stavebnému úradu od stavebníka spoločnosti Towers Media s. r. o., Poštovná 3, 811 06 Bratislava, IČO: 36 808 806, doručené doplnenie podania v zmysle výzvy stavebného úradu o aktuálny LV č. 5455, aktuálnu kópiu mapy KN, zakres RS do kópie mapy KN s okótovaním vzdialenosti od Bajkalskej ulice, statický posudok s popisom RS, projektová dokumentácia elektroinštalácie, aktuálne stanovisko KR PZ v Bratislave, odbor dopravného inžinierstva, súhlas autora stavby ku zmene na predmetnej fasáde – kópia Zmluvy o dielo uzatvorenej medzi Tricorp Development v. o. s. a Ing. arch. Petrom Moravčíkom o udelení licencie podľa čl. 16 ods. 16.1 tejto zmluvy, aktuálna zmluva s vlastníkom nehnuteľnosti.

Dňa 03. 05. 2017 stavebný úrad listom č. 3342/2017/UKSP/BZDA-ozn. oznámil verejnou vyhláškou účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie konania o zmene povolenej reklamnej stavby spojenej so zmenou doby trvania reklamnej stavby, upustil od miestneho zisťovania spojeného s ústnym pojednávaním a stanovil lehotu 7 pracovných dní na uplatnenie námietok a pripomienok, a súčasne ich poučil o následkoch ich neuplatnenia v stanovenej lehote.

Dňa 27. 11. 2017 stavebný úrad vydal odvolaním napadnuté rozhodnutie č.: 3342/2017/UKSP/BZDA-R-42, ktorým podľa ustanovenia § 69 stavebného zákona v spojení s § 46 správneho poriadku, povolil zmenu povolenej reklamnej stavby spojenú so zmenou doby trvania reklamnej stavby, pôvodne povolenej rozhodnutím č. Star-2117/2009/Zb zo dňa 24. 09. 2009, platným do 15. 09. 2019, na 1 ks zmenená osvetlená plocha o rozmere 30,0 x 6,7 m a najväčšou informačnou plochou 201,0 m², a 2 ks jestvujúca neosvetlená plocha o rozmere 14,18m x 7,95 m a najväčšou informačnou plochou (2x) 112,7 m², na západnej časti fasády garážového domu Obytného súboru III Veže, na Bajkalskej ul. 9 v Bratislave, súp. č. 12985, na pozemku parc. č. 23013/17, k. ú. Nové Mesto, stavebníkovi Tower Media s. r. o., Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO: 36 808 806, do 31. 12. 2020.

Hlavnú konštrukciu budú tvoriť zvislé konzoly ukotvené do železobetónových parapetov v 3 úrovniach. Prierez stĺpov bude IPE 120 a bude doplnené vzperami z rúrok 50x50x4. Osová vzdialenosť stĺpikov bude 3,20, resp. 3,30 m. Do stĺpikov bude ukotvený obvodový rám z rúrky 80x805. Zo zadnej strany bude umiestnená guľatina Ø 16, ktorá slúži na napnutie plachty pomocou napínacích povrazov. Na zvislé stĺpy z hora bude osadená konzola pre svetidlo.

Reklamný panel bude osvetlený LED reflektormi o výkone 200W umiestnenými na výložníku. Reklamná stavba bude napojená z vlastného rozvádzača RS-c, jednotlivé svetelné vývody budú prevedené káblami typu CYKY-J 3x1,5 mm², vedené v ochranných trubkách FXP a VRM na povrchu. Istenie pre reflektory bude osadené v jednotlivých rozvádzačoch pre každú reklamnú plochu samostatne.

Stavebný úrad zároveň vo výroku odvolaním napadnutého rozhodnutia uviedol podmienky pre užívanie reklamnej stavby.

Dňa 18. 04. 2018 bolo stavebnému úradu od stavebníka Towers Media, s. r. o., Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO: 36 808 806, v zastúpení Akzent BigBoard, a. s., Ivanská cesta 2D, 821 04 Bratislava, IČO: 44 540 957, doručené podanie označené ako „Doručenie dokladov ku konaniu č. 3342/2017/ÚKSP/BZDA-R-42“, ktorého súčasťou boli súhlasy so zmenou povolenej reklamnej stavby ako aj so zmenou doby trvania reklamnej stavby udelené spoločnosťou Towers Retail s. r. o., Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO: 44 142 340 a spoločnosťou CPI 3, Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO: 47 235 152 ako vlastníkov nebytových priestorov v Obytnom súbore III Veže, na Bajkalskej ulici v Bratislave.

Dňa 10. 05. 2018 bolo stavebnému úradu od stavebníka Towers Media, s. r. o., Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO: 36 808 806, v zastúpení Akzent BigBoard, a. s., Ivanská cesta 2D, 821 04 Bratislava, IČO: 44 540 957, doručené podanie označené ako „Doručenie dokladov ku konaniu č. 3342/2017/ÚKSP/BZDA-R-42“, ktorým bol doručený súhlas so zmenou povolenej reklamnej stavby ako aj so zmenou doby trvania reklamnej stavby Petra Kováča, vlastníka bytu č. 113, nachádzajúceho sa v Obytnom súbore III Veže vo vchode Bajkalská 9/B v Bratislave.

Podľa ustanovenia § 43 ods. 2 stavebného zákona *reklamná stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou podľa odseku 1 písm. a) až d) alebo upevnená strojnými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ na zemi alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu a ktorej funkciou je šírenie reklamných, propagačných, navigačných a iných informácií viditeľných z verejných priestorov. Reklamné stavby sa na účely tohto zákona členia podľa veľkosti informačnej plochy na*

- a) reklamné stavby, na ktorých najväčšia informačná plocha je menšia ako 3m²*
- b) reklamné stavby, na ktorých najväčšia informačná plocha má veľkosť od 3 m² do 20 m² a*
- c) reklamné stavby, na ktorých najväčšia informačná plocha je väčšia ako 20 m².*

Podľa ustanovenia § 43 ods. 3 stavebného zákona *najväčšou informačnou plochou podľa odseku 2 sa rozumie kolmý priemet jednej najväčšej informačnej plochy umiestnenej na reklamnej stavbe na zvislú rovinu podľa projektovej dokumentácie predloženej stavebnému úradu.*

Podľa ustanovenia § 69 ods. 1 stavebného zákona *stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sa oznámi rovnakým spôsobom ako začatie stavebného konania a upovedomenie o ústnom pojednávaní; tieto rozhodnutia týkajúce sa jednoduchých a drobných stavieb sa oznámia aj orgánom štátnej správy, ktoré si vyhradili posúdenie dokumentácie.*

Podľa ustanovenia § 69 ods. 2 stavebného zákona *ak sa stavebné povolenie oznamuje verejnou vyhláškou, vyvesí sa na 15 dní spôsobom v mieste obvyklým. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.*

Podľa ustanovenia § 139b ods. 4 stavebného zákona *zmenami stavieb pred ich dokončením sa rozumie zmeny vo vzťahu k stavebnému povoleniu, prípadne vo vzťahu k dokumentácii stavby overenej stavebným úradom v stavebnom konaní.*

Podľa ustanovenia § 139 ods. 1 stavebného zákona *pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení „vlastnicke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ sa podľa povahy prípadu rozumie a) užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu, b) právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou, c) právo vyplývajúce z iných právnych predpisov, d) užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.*

Podľa ustanovenia § 142d ods. 1 stavebného zákona *konania, ktoré boli začaté a právoplatne neukončené do 1. januára 2015 sa dokončia podľa doterajších predpisov.*

Podľa ustanovenia § 142d ods. 2 stavebného zákona *informačné, reklamné a propagačné zariadenia podľa predpisov platných do 1. januára sa považujú za reklamné stavby podľa toho zákona v znení účinnom od 2. januára 2015. Vlastník takéto zariadenia je povinný ho označiť ako reklamnú stavbu podľa § 86 ods. 4 do 31. júla 2015.*

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 účastníkov 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 pri vybavovaní žiadosti o zmenu povolenej stavby spojenú so zmenu doby trvania reklamnej stavby procesne správne, a odvolaním napadnuté rozhodnutie vydal na základe dostatočne zisteného skutkového stavu

veci, čo má za následok, že odvolaním napadnuté rozhodnutie je v súlade so zákonom a preskúmateľné v celom rozsahu. Z uvedeného dôvodu bolo potrebné odvolanie účastníka konania zamietnuť, a odvolaním napadnuté rozhodnutie potvrdiť ako vydané v súlade so zákonom, nakoľko nebol zistený žiadny zákonný dôvod, ktorý by odôvodňoval zmenu alebo zrušenie odvolaním napadnutého rozhodnutia a jeho vrátenie prvostupňovému správnenému orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Z predloženého spisového materiálu vyplýva, že stavebný úrad rozhodnutím č. j.: Star – 2114/2009/Zb zo dňa 24. 09. 2009 povolil umiestnenie 3 ks neosvetlených reklamných zariadení o rozmere 7 950 x 14 175 mm na časti západnej fasády a na severnom štíte obvodového plášťa garážového domu Obytného súbor III veže na Bajkalskej ulici v Bratislave, parc. č. 23 013/17-19, k. ú. Nové Mesto, stavebníkovi spoločnosti Towers Media s. r. o., so sídlom na Poštovej ulici č. 3 v Bratislave, IČO: 36 808 806 v zastúpení žiadateľa ENG2 SR spol. s. r. o., Karpatská č. 23, Bratislava, na dobu určitú do 15. 07. 2019. Predmetné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 30. 09. 2009. Dňa 27. 02. 2017 požiadala spoločnosť Towers Media s. r. o. o zmenu povolenej reklamnej stavby spojenú so zmenou doby trvania reklamnej stavby na dobu platnosti zmluvného vzťahu, a to na 1 ks zmenená osvetlená plocha o rozmere 30,0 m x 6,7 m a najväčšou informačnou plochou 201,0 m² a 2 ks jestvujúca neosvetlená plocha o rozmere 14,18 x 7,95 m a najväčšou informačnou plochou (2x) 112,7 m², na západnej časti fasády garážového domu Obytného súboru III Veže na Bajkalskej ulici v Bratislave, na pozemku parc. č. 23013/17, k. ú. Nové Mesto. Nakoľko predložená žiadosť vrátane príloh neposkytovala dostatočný podklad pre riadne posúdenie zmeny povolenej reklamnej stavby spojenej so zmenou doby trvania reklamnej stavby, bol žiadateľ písomnou formou vyzvaný, aby žiadosť doplnil o konkrétne podklady, ktoré sú potrebné pre vydanie rozhodnutia, určil primeranú lehotu na ich doplnenie, poučil ho o dôsledkoch nedoplnenia podania a súčasne konanie prerušil. Stavebník svoju žiadosť doplnil o požadované doklady v zmysle výzvy stavebného úradu, ktorý následne verejnou vyhláškou oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie konania o zmene povolenej reklamnej stavby spojenej so zmenou doby trvania reklamnej stavby, upustil od ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním, a účastníkom konania stanovil lehotu na uplatnenie námietok a pripomienok. K oznámenému začatiu konania sa nevyjadril žiadny z účastníkov konania. Na základe týchto skutočností stavebný úrad vydal odvolaním napadnuté rozhodnutie, ktorým povolil zmenu povolenej reklamnej stavby spojenú so zmenou doby trvania reklamnej stavby do 31. 12. 2020. Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky na základe uvedeného konštatuje, že stavebný úrad postupoval po podaní žiadosti o zmene povolenej reklamnej stavby spojenej so zmenou doby trvania reklamnej stavby procesne správne, v dôsledku čoho vydal rozhodnutie, ktoré je vydané v súlade so zákonom a je preskúmateľné v celom rozsahu.

K jednotlivým námietkam uplatneným v rámci podaného odvolania Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky uvádza nasledovné:

K námietke odvolateľov, ktorí vo svojom odvolaní poukazujú na skutočnosť, že sa stavebný úrad nevysporiadal s námietkami vlastníkov bytov a nebytových priestorov, odvolací orgán uvádza, že v stavebnom konaní sa uplatňuje koncentračná zásada, pokiaľ ide o účastníkov konania ako aj dotknuté orgány. To znamená, že v oznámení o začatí konania musí stavebný úrad účastníkov konania upozorniť a určiť termín, po uplynutí ktorého sa na vznesené námietky a pripomienky už neprihliada. Účastníci konania môžu v konaní uplatňovať námietky a pripomienky, a tak účinne chrániť svoje práva a právom chránené záujmy. Počas celého konania až do vydania rozhodnutia mali účastníci konania právo nahliadnuť do spisového materiálu a uplatňovať všetky svoje procesné práva. Svoje práva účastníci konania však aktívne neuplatnili, hoci na to mali dostatočný priestor. Stavebný úrad v konaní zabezpečil stanoviská dotknutých

orgánov, ktoré v rámci im zverených kompetencií a z hľadiska nimi sledovaných záujmov so stavbou súhlasili, prípadne predložili k predmetu konania, ktoré boli zapracované do podmienok vydaného rozhodnutia.

K ďalšej námietke vznesenej odvolateľmi týkajúcej sa neplatnosti Nájomnej zmluvy zo dňa 15. 04. 2009 je potrebné uviesť, že stavebník do vydania rozhodnutia disponoval a stále disponuje platnou Nájomnou zmluvou uzatvorenou medzi prenajímateľom TRICORP Development, v. o. s., so sídlom Panská 15, 811 01 Bratislava, IČO: 35 970 979 (pôvodný vlastník budovy) a nájomcom (stavebníkom) Towers Media s. r. o., so sídlom Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO: 36 808 806, zo dňa 15. 04. 2009, pričom stavebný úrad ako aj tunajší úrad nie je oprávnený ju nijakým spôsobom spochybňovať. Rovnako tak k námietke týkajúcej sa neplatných súhlasov pôvodne daných v kúpnych zmluvách je potrebné uviesť, že stavebník v predmetnom konaní predložil kópiu Zmluvy o prevode bytu – vzor, ktorú uzatváral pôvodný vlastník Obytného súboru III Veže spoločnosť TRICORP Development, v. o. s., IČO: 35 970 979 s terajšími vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytových domoch Obytného súboru III Veže, podľa ktorej je v čl. VII. Osobitné dojednania, bod 7.6 je uvedené, že: *„Kupujúci súhlasí s tým, aby predávajúci užíval bezodplatne alebo iná osoba určená Predávajúcim užívala odplatne priestor na fasáde podstavy „Obytného súboru III Veže“, ktorého súčasťou je Bytový dom I, II a Bytový dom III, v ktorom sa Nehnutelnosti nachádzajú, po celom obvode podstavy výškovo vymedzenej upraveným terénom a hornou hranou atiky strechy nad 4NP v súvislosti s umiestnením reklamných plôch a iných reklamných médií (billboardov, megaboardov, svetelných reklám) a iných podobných zariadení, a to na dobu určitú, 70 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na Bytový dom III. Kupujúci berie na vedomie nájomnú zmluvu uzatvorenú dňa 15. 04. 2009 medzi Predávajúcim a spoločnosťou Towers Media s. r. o., so sídlom Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO: 36 808 806, zapísanou Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 47084/B.“* V danom prípade sa tunajší úrad stotožňuje s odôvodnením stavebného úradu. Stavebník v predmetnom konaní preukázal všetky skutočnosti, ktoré je potrebné preukázať a ktoré odôvodňujú vydanie odvolaním napadnutého rozhodnutia.

Na základe uvedeného, odvolací orgán zdôrazňuje, že toto rozhodnutie, ktorým potvrdzuje odvolaním napadnuté rozhodnutie stavebného úradu, je rozhodnutím tunajšieho odvolacieho orgánu vo veci výlučne vo vzťahu k stavebno – technickým predpisom, čím nie je dotknuté právo účastníkov konania domáhať sa svojich práv prostredníctvom občiansko – právnych predpisov na príslušnom súde.

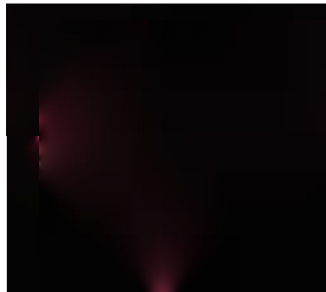
Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky taktiež uvádza, že výrok odvolaním napadnutého rozhodnutia je jednoznačný, určitý a preskúmateľný v celom rozsahu, nakoľko stavebný úrad v ňom uviedol všetky zákonné ustanovenia podľa ktorých rozhodol, jednoznačne uviedol o akú stavbu sa jedná, jednoznačne špecifikoval architektonické a stavebnotechnické riešenie zmeny povolenej reklamnej stavby spojenej so zmenou doby trvania reklamnej stavby, podmienky pre užívanie stavby, ako aj podmienky vyplývajúce zo stanovísk príslušných dotknutých orgánov, ktoré sa k povolovanej stavbe vyjadrujú z hľadiska nimi sledovaných záujmov, a ktorých splnenie bude stavebný úrad skúmať v kolaudačnom konaní. Na základe uvedeného možno konštatovať, že výrok odvolaním napadnutého rozhodnutia je v súlade s ustanovením § 47 ods. 2 správneho poriadku. Odôvodnenie odvolaním napadnutého rozhodnutia je v súlade s ustanovením § 47 ods. 3 správneho poriadku, nakoľko stavebný úrad v ňom uviedol na základe akej správnej úvahy dospel k danému záveru a ako správnu úvahou sa riadil v danom prípade. Na základe uvedených skutočností možno jednoznačne konštatovať, že odvolaním napadnuté rozhodnutie je vydané v súlade s § 47 správneho poriadku a je preskúmateľné v celom rozsahu.

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky na základe uvedeného konštatuje, že stavebný úrad postupoval v danej veci v súlade so zákonom, v dôsledku čoho vydal rozhodnutie, ktoré je preskúmateľné v celom rozsahu. Z uvedeného dôvodu bolo potrebné odvolaním napadnuté rozhodnutie potvrdiť ako vydané v súlade so zákonom a spoločné odvolanie účastníkov konania zamietnuť, nakoľko nebol daný zákonný dôvod na zmenu alebo zrušenie odvolaním napadnutého rozhodnutia a jeho vrátenie prvostupňovému správnenému orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Z uvedených dôvodov 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 je preskúmateľné súdom.



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

Rozhodnutie sa doručí verejnou vyhláškou:

1. **Towers Media s. r. o.**, Poštová 3, 811 06 Bratislava
2. **Akzent Bigboard, a. s.**, Ivanská cesta 2D, 821 04 Bratislava
3. **Ing. Szelle Miklós**, Maloblahovská 16, 929 01 Dunajská Streda - projektant
4. **Milan Garaj**, Veľká Lehota 80, 966 41 Veľká Lehota – projektant
5. **Vlastníci bytov a nebytových priestorov** na Bajkalskej ul. 9 v Bratislava, zastúpení správcom budovy **SOMAT Group, a. s.**, Mierová 127, 821 05 Bratislava

Na vedomie:

1. **Mestská časť Bratislava – Nové Mesto**, stavebný úrad, Junácka 1, 832 91 Bratislava **so žiadosťou o zverejnenie na úradnej tabuli správneho orgánu a jej následné vrátenie tunajšiemu úradu**
2. **Krajské riaditeľstvo PZ v Bratislave**, Krajský dopravný inšpektorát, Špitálska 14, 812 28 Bratislava
3. **Towers Media s. r. o.**, Poštová 3, 811 06 Bratislava
4. **Akzent Bigboard, a. s.**, Ivanská cesta 2D, 821 04 Bratislava
5. **Ing. Szelle Miklós**, Maloblahovská 16, 929 01 Dunajská Streda - projektant
6. **Milan Garaj**, Veľká Lehota 80, 966 41 Veľká Lehota – projektant
7. **SOMAT Group, a. s.**, Mierová 127, 821 05 Bratislava

Potvrdenie o vyvesení vyhlášky:

Dátum vyvesenia:

Dátum zvesenia:

Pečiatka, podpis:

Pečiatka, podpis: