



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	JUDr. Igor Kršiak, prednosta MsÚ
Číslo materiálu:	1342 / 2018
Názov materiálu:	Správa k plneniu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 30/2018-MZ zo dňa 25.1.2018
Spracovateľ:	JUDr. Igor Kršiak, prednosta MsÚ JUDr. Eva Gánoczyová, referent právnik
Napísal:	JUDr. Igor Kršiak, prednosta MsÚ
Prizvať:	/
Dátum rokovania MZ:	1.3.2018
Dátum vyhotovenia:	12.2.2018

Návrh na uznesenie:	Mestské zastupiteľstvo v Nitre <i>prerokovalo</i> Správu k plneniu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 30/2018-MZ zo dňa 25.1.2018 <i>berie na vedomie</i> Správu k plneniu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 30/2018-MZ zo dňa 25.1.2018
----------------------------	---

Podpis predkladateľa:	
------------------------------	--

Správa k plneniu uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 30/2018-MZ zo dňa 25.1.2018

Mestské zastupiteľstvo v Nitre na svojom zasadnutí dňa 25.1.2018 uznesením č. 30/2018-MZ uložilo prednostovi mestského úradu vypracovať právnu analýzu možného využitia inštitútu stavebnej uzávery Centrálnej mestskej zóny.

Právna úprava:

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)

§ 39d

- 1) *Rozhodnutím o stavebnej uzávere sa vymedzuje územie, v ktorom sa dočasne zakazuje alebo obmedzuje stavebná činnosť, najmä ak by mohla sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu.*
- 2) *Stavebnú uzáveru možno určiť iba na nevyhnutne potrebný čas, najviac však na päť rokov odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o stavebnej uzávere.*
- 3) *Rozhodnutím o stavebnej uzávere nemožno zakázať ani obmedziť vykonávanie udržiavacích prác.*
- 4) *Ak pominuli dôvody, pre ktoré bolo vydané rozhodnutie o stavebnej uzávere, alebo to isté územie rieši schválený územný plán zóny, stavebný úrad zruší rozhodnutie aj bez návrhu. Ak bolo rozhodnutím zriadené vecné bremeno zapísané v katastri nehnuteľností po zrušení rozhodnutia alebo po uplynutí času, na ktorý bola obmedzená jeho platnosť, stavebný úrad podá návrh na jeho výmaz.*

Výkladové stanovisko:

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) konštatuje, že obec v rámci preneseného výkonu štátnej správy vykonáva funkciu stavebného úradu. Takáto právna úprava umožňuje obci ako stavebnému úradu rozhodovať v správnom konaní.

Obec disponuje okrem iného aj zákonným oprávnením na rozhodnutie o stavebnej uzávere. Takýmto rozhodnutím sa vymedzí územie, v ktorom sa dočasne zakáže alebo obmedzí stavebná činnosť, a to najmä v tých prípadoch, kedy by mohlo byť sťažené alebo znemožnené budúce využívanie územia alebo jeho organizácia podľa pripravovaného územného plánu. Rozhodnutie o stavebnej uzávere však nemôže obmedziť alebo zakázať vykonávanie udržiavacích prác.

Stavebné rozhodnutie sa v prípade nadobudnutia právoplatnosti stáva územným konaním a stavebná uzávera teda so sebou prináša určité obmedzenia a podmienky. Ide o územné konanie, ktorého účastníkmi sú fyzické a právnické osoby, t.j. vlastníci, ktorí vlastnia pozemky alebo stavby, alebo susedné pozemky alebo stavby, ktorých by sa rozhodnutie mohlo priamo dotknúť. Dôsledkom stavebnej uzávery nemusí byť preto obmedzenie len pre stavebných investorov, ale stavebná uzávera sa v konečnom dôsledku dotkne aj bežných občanov pri akejkolvek stavebnej činnosti (napr. aj stavba garáže a pod.). Rozhodnutím úradu o stavebnej uzávere sa stáva skutočnosť, že sa na danom území nemôžu stavať objekty alebo inžinierske siete, ktoré majú alebo nemajú určitú charakteristiku.

Stavebná uzávera však musí nadobudnúť právoplatnosť, aby nestratila svojej opodstatnenie a význam. Stavebný zákon upravuje aj obdobie trvania uzávery, a to na nevyhnutne potrebný čas, najviac však na 5 rokov odo dňa právoplatného rozhodnutia o stavebnej uzávere. Čas platnosti rozhodnutia o stavebnej uzávere môže stavebný úrad aj predĺžiť na žiadosť navrhovateľa, ani v takomto prípade však predĺženie nesmie presiahnuť obdobie 5 rokov. Ak pominuli dôvody, kvôli ktorým bola stavebná uzávera schválená, alebo to isté miesto rieši schválený územný plán zóny, stavebný úrad rozhodnutie o stavebnej uzávere zruší aj bez návrhu. Územné rozhodnutie je záväzná aj pre právnych nástupcov jeho navrhovateľa a ostatných účastníkov územného konania.

V odôvodnených prípadoch môže stavebný úrad z rozhodnutia o stavebnej uzávere povoliť výnimku so stavebného zákazu v určitom území, avšak len po predchádzajúcej dohode s dotknutými orgánmi.

Dotknutými orgánmi môže byť napríklad vlastník siete alebo telekomunikačného vybavenia územia, alebo iná právnická osoba, ktorú ustanoví zákon.

V prípade Mesta Nitry bol Územný plán Centrálnej mestskej zóny v Nitre (ÚPN CMZ Nitra) schválený Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 190/2007MZ dňa 21.6.2007. Zmeny a doplnky č. 1 ÚPN-CMZ Nitra boli schválené Mestským zastupiteľstvom uznesením č. 59/2013 – MZ zo dňa 14.3.2013.

V roku 2018 ÚHA MsÚ pripravuje obstaranie zmien a doplnkov č. 2 ÚPN CMZ Nitra. Okresný úrad v Nitre (oddelenie územného plánovania) pripúšťa, v prípade obstarania zmien a doplnkov územného plánu, vydať rozhodnutie o stavebnej uzávere podľa ustanovení § 39d Stavebného zákona v prípade, ak obec v rozsahu pripravovaných zmien a doplnkov č. 2 ÚPN CMZ stanovila prehodnotenie záväzných regulatívov urbanistickej resp. dopravnej koncepcie územia (spravidla niektorej územno-priestorovej časti CMZ) a po zverejnení oznámenia o začatí obstarávania územného plánu obdrží podnet na možné zmarenie obstarávanej zmeny pripravovanou stavebnou činnosťou.

Záver - hodnotiace stanovisko:

Stavebná uzávera (konanie a následné rozhodnutie) predstavuje závažný krok v rozvoji mesta, ktorý si vyžaduje dokonalé naplánovanie a preskúmanie celej situácie.

Pri stavebnej uzávere zákon predpokladá, že samotné rozhodnutie stavebného úradu o stavebnej uzávere ustanoví, že sa na nejakom konkrétnom území nesmie robiť určitý druh činnosti. Každý prípad stavebnej uzávery je však individuálny, každá stavebná uzávera je tvorená inými podmienkami, či ohrozená inou dobou platnosti.

V prípade právoplatného rozhodnutia o stavebnej uzávere sa vymedzuje konkrétne územie, v ktorom sa dočasne zakazuje alebo obmedzuje stavebná činnosť, a to v prípade, ak možno dôvodne očakávať, že by sa mohlo sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie konkrétneho územia.

Dôsledkom stavebnej uzávery nemusí byť len tzv. stopka pre nekontrolovateľné činnosti stavebných investorov, ale aj pre bežnú verejnosť. Právnym dôsledkom stavebnej uzávery môže byť zastavenie akejkoľvek snahy/zámeru pri akejkoľvek stavebnej činnosti na danom území, či už ide o prístavbu, prestavbu a pod..

Pri rozhodovaní o stavebnej uzávere je preto potrebné vopred posúdiť jej dôvodnosť a zákonnosť vzhľadom na nasledovné:

- aby stavebnou uzáverou nedošlo k bezdôvodnému obmedzovaniu základných práv občanov/vlastníkov pri stavebných a investičných zámeroch ako výkone svojho vlastníckeho práva
- aby sa stavebná uzávera nenavrhovala na neprimerane veľké a celistvé územie, ale iba na konkrétne územie, kde samotný zákonný dôvod vyhlásenia stavebnej uzávery predpokladá jej potrebu individuálnej konfrontácie s konkrétnym investičným zámerom
- aby stavebná uzávera svojou neprimeranosťou neobmedzila trh s nehnuteľnosťami tak, že sa založia vecné dôvody pre možné škodové nároky vlastníkov nehnuteľností titulom neprimeranosti zníženia hodnoty nehnuteľností alebo až absolútnej nepredajnosti nehnuteľnosti, resp. ich nevyužitelnosti pre investičnú činnosť
- aby sa stavebnou uzáverou neprimerane veľkého územia nezamedzilo budovaniu komunikácií, budovaniu alebo modernizácii zariadení technického vybavenia územia, najmä inžinierskych sietí, za ktoré sa považuje aj samotná prípojka vodovodu, kanalizácie, elektrickej energie, zemného plynu, a pod., ktoré sú pre stavebný pozemok bežnou samozrejmosťou
- aby sa územné konanie o vyhlásení stavebnej uzávery z dôvodu neprimeranej veľkosti územia postihnutého uzáverou priamo nedotýkalo neúmerne veľkého počtu účastníkov (fyzických a právnických osôb - vlastníkov pozemkov a stavieb), ktorí by mohli v správnom konaní namietať neprimeranosť zásahu samosprávy (stavebného úradu) do ich dispozičných práv vlastníkov a stavebníkov. Uvedené by v konečnom dôsledku vplývalo na dĺžku a prieťahy samotného konania, prípadne predstavovalo značný počet súdnych nárokov a podnetov sprevádzajúcich takéto konanie.

Mesto Nitra musí pri zámere vydania stavebnej uzávery pre celé územie Centrálnej mestskej zóny brať vážny zreteľ na skutočnosť, že územie CMZ je z pohľadu zastavanosti a funkčnosti tohto územného celku nanajvyš rôznorodým a bohato stavebne osídleným územným celkom, ktorý obsahuje stavby IBV, stavby komunálnej a komerčnej bytovej výstavby, stavby polyfunkčnej využiteľnosti (obchodné domy, úrady, inštitúcie, športoviská a pod.), stavby technickej vybavenosti a rozsiahle vedenia inžinierskych sietí, ktoré by

takouto paušálnou stavebnou uzáverou boli neprimerane funkčne a technologicky dotknuté a obmedzené. Uvedené platí aj napriek skutočnosti, že stavebný zákon v odôvodnených prípadoch umožňuje stavebnému úradu z rozhodnutia o stavebnej uzávere povoľovať výnimku.

Na základe uvedeného preto z právneho hľadiska neodporúčame ustanoviť stavebnú uzáveru paušálne pre celé územie Centrálnej mestskej zóny.

Stavebná uzávera je podľa zákona ochranou dôležitých záujmov v konkrétne dotknutom území, preto pokiaľ vznikla opodstatnená potreba ochrany záväzných regulatívov urbanistickej, architektonickej alebo dopravnej koncepcie mesta, je potrebné konkrétny investičný zámer konfrontovať na konkrétnu územno-priestorovú časť CMZ, a preto odporúčame vždy individuálne posúdenie len rizikového územia pre vydanie stavebnej uzávery.