

OBEC ČÍČOV

STAVEBNÝ ÚRAD
Dunajská 41, 946 19 Číčov

Č. j. : 100/2024-10

Vybabuje : Ing. Zuzana Szajkó, ☎ 035 / 77 96 183

Číčov, dňa 23.09.2024

Vec: **Ladislav Csóka,**
- dodatočné povolenie stavby „*Prístavba rodinného domu*“
v zlučenom konaní s kolaudačným konaním

ROZHODNUTIE

Miestny správny orgán, Obec Číčov, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad v prenesenom výkone štátnej správy na základe § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), podľa § 5 zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení stavebného zákona v znení neskorších predpisov, prerokoval dodatočné povolenie stavby uskutočnenej bez stavebného povolenia, a podľa § 88 ods. 1 písm. b) a § 88a ods. 1 a ods. 9 stavebného zákona vydáva stavebníkovi – **Ladislav Csóka**, trvale bytom .

dodatočné povolenie stavby

„**Prístavba rodinného domu**“ - jedná sa o zmenu dokončenej stavby Rodinný dom so súpisným číslom 230 na pôvodnom pozemku parc. č. 371/2, druh zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 947 m² v katastrálnom území **Číčov** - evidované na **LV č. 267** Okresného úradu Komárno, katastrálneho odboru vo vylučnom vlastníctve stavebníka.

Jedná sa o **murovanú jednopodlažnú prístavbu so zastavanou plochou 81,37 m² s pultovou strechou s obdĺžnikovým tvarom pôdorysu s rozmermi 10,30 x 7,90 m, s výškou hrebeňa strechy 4,85 m nad terénom**. Prístavba obsahuje zavesenie, zádverie a garáž pre dve osobné motorové vozidlá. Okrem toho prístavba obsahuje ešte aj otvorenú nezastrešenú terasu s plochou 27,36 m². Prístavba obsahuje vnútornú inštaláciu elektrickej energie – inštalácia je napojená na jestvujúce rozvody rodinného domu, prístavba nie je vykurovaná.

Zároveň v zmysle § 88a ods. 1 a ods. 9 stavebného zákona stavebný úrad

povoľuje užívanie tejto stavby

zameranej geometrickým plánom č. 84/2024 úradne overeným Okresným úradom Komárno, katastrálnym odborom pod č. G1-783/2024 zo dňa 11.04.2024:

„**Rodinný dom**“ – na pozemku parc. č. 371/2, po prístavbe slúži naďalej na bývanie ako **bytová budova** – obsahuje celkom 3 obytné miestnosti s úplným základným príslušenstvom, súčasťou stavby je aj garáž. Celková úžitková plocha domu je 185,44 m², z toho obytná plocha predstavuje 91,50 m², zastavaná plocha vrátane terasy je 255 m².

Pre užívanie stavby stavebný úrad určuje nasledovné podmienky :

- 1) Stavbu treba udržiavať v zmysle § 86 stavebného zákona v súlade s dokumentáciou overenou stavebným úradom v tomto konaní, ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia pre stavebníka – **Ladislav Csóka**; **prípadne zmeny nesmú byť vykonané bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu**. Dokumentáciu skutočného vyhotovenia stavby spracovali Studio Art Now, Msc. Gergely Bott, sídlom Hlavná ulica 5599/3C, 929 01 Dunajská Streda, Ing. Dávid Méry, 903 01 Hrubý Šúr 201 a Ing. Zsolt Nagy, špecialista požiarnej ochrany, reg. č. 19/2022 BČO, Gaštanový rad 31, 929 01 Dunajská Streda.
- 2) Vlastník stavby je povinný uchovávať overenú dokumentáciu stavby počas trvania stavby, pri zmene vlastníka stavby je potrebné ju odovzdať novému nadobúdateľovi.

- 3) Stavbu a jej okolie treba udržiavať v takom stave, aby nedochádzalo k znečisteniu a zhoršeniu životného prostredia, najmä čo sa týka znečistenia podzemných a povrchových vôd, ako aj ovzdušia.
- 4) Nedorobky zistené pri miestnom zisťovaní dňa 26.02.2024 a 20.05.2024 – dokončenie vonkajších povrchových úprav obvodových stien - treba dokončiť v lehote do konca roka 2024.
- 5) Vlastník stavby je povinný zabezpečiť pravidelnú periodickú odbornú prehliadku vnútorných rozvodov a inštalácií v zmysle príslušných platných právnych predpisov.
- 6) Nepretržité vetranie priestoru garáže treba zachovať počas doby trvania stavby v zmysle STN 73 6057 Jednotlivé a radové garáže.
- 7) Odvádzanie dažďových vôd z povrchového odtoku treba riešiť v rámci vlastného pozemku stavebníka, pričom treba zabrániť, aby voda otekala k základom susedných stavieb - odvádzanie dažďových vôd nesmie zhoršovať odtokové pomery a porušovať práva a právom chránené záujmy iných. Stavebník – vlastník stavby zodpovedá za škody, ktoré pôsobi svojou činnosťou na cudzích pozemkoch a stavbách, pričom škody je povinný uhradiť v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka.
- 8) Bočné oplatenie medzi pozemkom stavebníka parc. č. 371/2 a susedným pozemkom parc. č. 374 bude riešené a postavené so súhlasom všetkých spoluvlastníkov týchto nehnuteľností na základe ohlásenia drobnej stavby (prípadne na základe stavebného povolenia), nakoľko predložená projektová dokumentácia nerieši výstavbu oplatenia pozemku. Bočné oplatenie bude realizované najneskôr do 30.06.2025. Ohlásenie drobnej stavby bočného oplatenia môžu podať spoluvlastníci týchto susediacich pozemkov aj spoločne.
- 9) Vlastník stavby do 30 dní po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia je povinný vyžiadať si od príslušného orgánu (Obec Čičov) potvrdenie resp. nové určenie súpisného čísla, a následne zabezpečiť zápis zmeny stavby povolenej týmto rozhodnutím do katastra nehnuteľností.
- 10) Počas užívania stavby musia byť dodržané hygienické, protipožiarne a bezpečnostné predpisy, stavba môže byť použitá len na účely povolené v tomto rozhodnutí.
- 11) Vlastník stavby všetky podmienky, za ktorých je prístavba a jej užívanie povolené, je povinný plniť a po doručení tohoto povolenia ich berie na vedomie s tým, že ich plniť sa zaväzuje.

Pripomienky a námietky účastníkov konania:

Účastníkom konania o dodatočné povolenie stavby v zmysle ustanovenia § 88a ods. 7 a § 59 stavebného zákona sú stavebník; osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté; ďalšie osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobitných predpisov; stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba a projektant v časti, ktorá sa týka projektu stavby. Účastníkom kolaudačného konania sú v zmysle ustanovenia § 78 stavebného zákona stavebník, vlastník stavby, ak nie je stavebníkom a vlastníkom pozemku, na ktorom je stavba umiestnená. Účastníci konania sú jednotlivito uvedení v rozdeľovníku na poslednej strane tohto rozhodnutia.

Účastníci konania *Arnold Kovács a manželka Alena Kováčsová*, ako spoluvlastníci susedných nehnuteľností si uplatnili svoje námietky listom doručeným dňa 14.03.2024, námietky sa týkali zásahu prístavby do ich práv vyplývajúcich zo zmluvy o vecnom bremene práva prechodu a prejazdu cez pozemok parc. č. 371/4 zapísanom v katastrí nehnuteľností pod č. V-3022/2022. V následnom konaní po predložení realizačného geometrického plánu bolo zistené, že prístavba nezasahuje na tento pozemok. Ďalšie pripomienky účastníkov konania uplatnené pri miestnom zisťovaní dňa 20.05.2024, týkajúce sa odvádzania dažďových vôd a realizácie bočného oplatenia boli po prerokovaní so stavebníkom zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia – bod č. 7 a 8.

Ostatní účastníci konania si neuplatnili v rámci určenej lehoty žiadne námietky ani pripomienky k dodatočnému povoleniu stavby.

Odôvodnenie :

Stavebný úrad začal o zmene dokončenej stavby s názvom „Prístavba rodinného domu“ konanie podľa § 88 stavebného zákona na základe žiadosti o jej dodatočné povolenie podanej dňa 12.02.2024 na tunajší stavebný úrad. K žiadosti bola priložená dokumentácia skutočného prevedenia stavby.

Na základe vykonaného štátneho stavebného dohľadu (ďalej len „ŠSD“) v zmysle ustanovení § 98 až 102 stavebného zákona uskutočneného dňa 26.02.2024, bolo zistené, že prístavba rodinného domu bola postavená bez stavebného povolenia v období 2022-2024, je takmer dokončená s nedorobkami: treba dokončiť vonkajšie povrchové úpravy obvodových stien prístavby. Počas ŠSD bola predložená aj Správa o odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia ev. č. 202416 zo dňa 16.02.2024 (Balázs Gaál, revízny technik, č. osv. 0044-INA EZ RT E2A), ďalej stavebník uviedol, že stavba už bola geodeticky zameraná.

Pri výkone ŠSD stavebný úrad vyzval stavebníka, aby predložil úradne overený geometrický plán, následne stavebný úrad listom č. 100/2024-3 zo dňa 28.02.2024 oznámil začatie konania o dodatočnom povolení stavby všetkým známym účastníkom konania ako aj dotknutým orgánom v súlade s ustanovením § 88a ods. 7 a § 61 ods. 1 stavebného zákona. Vzhľadom na to, že pri ŠSD bola prístavba takmer dokončená s vyššie popísanými nedorobkami, ktoré nebránia jej riadnemu užívaniu, stavebný úrad spojil konanie o dodatočnom povolení stavby s kolaudačným konaním v zmysle ustanovenia § 88a ods. 9 stavebného zákona, zároveň vzhľadom na vykonanie miestnej obhliadky v rámci ŠSD stavebný úrad upustil od ústneho pojednávania a opakovanej miestnej obhliadky, súčasne upozornil účastníkov konania, že si môžu uplatniť svoje námietky a pripomienky k dodatočnému povoleniu stavby v lehote do 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí konania, inak sa na ne neprihliadne, a že v rovnakej lehote môžu oznámiť svoje stanoviská aj dotknuté orgány.

V rámci tejto určenej lehoty – dňa 14.03.2024 – na základe preskúmania predloženej dokumentácie stavby si uplatnili účastníci konania námietky týkajúceho sa zásahu prístavby do ich práv a právom chránených záujmov v súvislosti s pozemkom parc. č. 371/4. Z pohľadu podaných námietok, dodatočné povolenie prístavby by nebolo možné v rozsahu podľa žiadosti stavebníka a predloženej dokumentácie stavby. V čase podania námietok stavebný úrad nemal k dispozícii úradne overený geometrický plán na zameranie stavby, ktorý bol predložený na stavebný úrad až dňa 22.04.2024. Následne stavebný úrad listom č. 100/2024-7 zo dňa 29.04.2024 upovedomil stavebníka o podaní námietok, a vzhľadom na obsah predloženej dokumentácie a výsledky geodetického zamerania stavby, stavebný úrad nariadil za účelom prerokovania námietok ústne pojednávanie na 20.05.2024 s prizvaním dotknutých strán. V zmysle ustanovení § 137 stavebného zákona stavebné úrady v konaniach podľa stavebného zákona sa pokúsia vždy aj o dosiahnutie dohody účastníkov pri tých námietkach, ktoré vyplývajú z vlastníckych alebo iných práv k pozemkom a stavbám.

Pri ústnom pojednávaní dňa 20.05.2024 za prítomnosti stavebníka, Arnolda Kovácsa a Aleny Kováčsovej, boli preskúmané aj doklady predložené po podaní námietok, predovšetkým úradne overený geometrický plán na zameranie stavby. V rámci tohto ústneho pojednávania na žiadosť prítomných bola uskutočnená aj miestna obhliadka stavby, kde boli zo strany zúčastnených uskutočnené kontrolné merania, na základe ktorých zúčastnené strany súhlasili, že predložený geometrický plán odzrkadľuje skutočný stav, nedôjde k namietanému zásahu do vlastníckych a iných práv dotknutých účastníkov konania. Stavebník bol na tomto pojednávaní zároveň vyzvaný, aby zabezpečil opravu predloženej projektovej dokumentácie, aby táto bola v súlade s geodetickým zameraním stavby.

Pri miestnej obhliadke spoluvlastníci susednej nehnuteľnosti si uplatnili aj svoje pripomienky ohľadne výstavby oplotenia medzi ich pozemkami ako aj ohľadne odvádzania dažďových vôd, nakoľko pozemok je mierne svahovitý so sklonom svahu v smere k rozostavenej stavbe susedov. Vzhľadom na zistené skutočnosti tieto pripomienky stavebný úrad považoval za opodstatnené, preto boli zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

V rámci konania o dodatočnom povolení stavby bolo skúmané na základe ustanovení § 88a ods. 1 stavebného zákona, či existencia zmeny dokončenej stavby nie je v rozpore so záujmami spoločnosti. Vzhľadom na posúdenie existencie zmeny stavby z hľadiska zámerov a cieľov územného plánovania, starostlivosti o životné prostredie stavebný úrad dospel k záveru, že táto nie je v rozpore Územným plánom obce Čičov.

V konaní sa zistilo, že prístavba bola uskutočnená v súlade s predloženou opravenou dokumentáciou, ktorá bola overená stavebným úradom v rámci tohto konania. Pri miestnom zisťovaní boli na stavbe zistené nedorobky, ktoré však nebránia jej riadnemu a bezpečnému užívaniu, preto stavebný úrad určil lehotu na dokončenie nedorobkov popísaných vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia. K dodatočnému povoleniu zmeny dokončenej stavby sa nevyjadřili dotknuté orgány. Užívaním stavby za dodržania podmienok určených týmto rozhodnutím nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie.

Za vydanie tohto povolenia v zmysle sadzobníka zákona NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov podľa Položky 60 písm. a) č. 1 =50,-€ v trojnásobku podľa Položky 61 a podľa Položky 62a písm. a) č. 1 =35,-€ bol uhradený správny poplatok v celkovej výške =185,- € v hotovosti do pokladne správneho orgánu.

Poučenie :

Podľa § 53 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov proti tomuto rozhodnutiu môžu účastníci konania podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia. Odvolanie sa podáva na konajúci správny orgán – Obec Čičov. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov v zmysle zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov.

Mgr. Andrea NÉMETH
starostka obce

Doručuje sa účastníkom konania a dotknutým orgánom:

1. Ladislav Csóka, stavebník
2. Studio Art Now, MSc. Gergely Bott, hlavný projektant
3. Ing. Zsolt Nagy, projektant protipožiarnej bezpečnosti
4. Ing. Tomáš Kósa, stavebný dozor
5. Arnold Kovács, vlastník susednej nehnuteľnosti
6. Alena Kováčsová, vlastník susednej nehnuteľnosti
7. Slovenská republika, vlastník susednej nehnuteľnosti
správca: Slovenský vodohospodársky podnik
8. Ladislav Csóka, vlastník susednej nehnuteľnosti
9. Jozef Szabó a Karolína, vlastník susednej nehnuteľnosti
správca: Slovenský pozemkový fond
10. **Ostatným účastníkom konania - spoluvlastníkom susedných nehnuteľností LV č. 578 a 588, ktorých adresa je neznáma:**
Simonová Agneša r. Csörgeiová, Kollerová Katarína rod. Horváthová, Lévai Július, Simonová Irma, Simonová Juliana, Kunová Margita rod. Szalaiová, Katonová Anna, Katonová Frantiska, Katonová Margita, Katonová Maria, Katona Alexius, Takáčsová Rozália rod. Vargová, Fojtiková Maria rod. Misaková, Misak Jozef č. 331,
resp. ich dedičia – **sa doručuje VEREJNOU VYHLÁŠKOU**, ktorá má byť vyvesená 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu, pričom posledný deň tejto lehoty sa považuje za dátum doručenia.

Doručuje sa dotknutým orgánom:

11. Okresný úrad, Odbor starostlivosti o životné prostredie 945 01 Komárno, Záhradnícka 6
12. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru 945 01 Komárno, Družstevná 16

Do spisu:

13. Spoločný obecný úrad na úseku stavebnej správy 946 14 Zemianska Oľča, Hlavná 26 – Oclú
14. a / a – Obec Čičov

Doručenie verejnou vyhláškou:

Vyvesené dňa: **30. 09. 2024**

Zvesené dňa:

Podpis, pečiatka