

Správa hlavného kontrolóra obce Zbehy

Z kontroly vybavovania sťažnosti p. Fila Mariána, občana obce Zbehy, v súlade so Zákonom 369/1990 Z. z. § 18 f, ods.1,písm. g) "vybavuje sťažnosti, ak tak ustanovuje štatút obce" a v súlade s VZN 3/2021 Štatút obce, § 4 odst.4 „Hlavný kontrolór nemá zverenú pôsobnosť vybavovať sťažnosti“. Z toho vyplýva, že hlavný kontrolór obce len prešetruje postup vo vybavovaní sťažností.

Po preštudovaní všetkých písomných dokumentov opisujúcich skutkový stav, po konzultáciách so zhotoviteľom Územného plánu obce, po konzultáciách o právnom stanovisku k danej predmetnej veci som zistila túto chronológiu časovej postupnosti podávania informácií v procese vydania stavebného povolenia pre výstavbu obytného domu v obci Zbehy par.č.2091/35 a 2091/34 p. Mariánovi Filovi a k uzatvoreniu zmluvy o dielo na obstaranie zmien a doplnkov územného plánu obce a k záväzku na úhradu nákladov za obstaranie zmeny územného plánu v prospech súkromnej osoby.

Opis skutkového stavu:

1. Dňa 28.1.2020 doručil p. Filo „Žiadosť o územno-plánovacia informáciu“ k pozemkom par.č.2091/35 a 2091/34 – „zámer investora **výstavba obytného domu** , prízemie + 1 nadzemné podlažie, 4 bytové jednotky“.

2. Dňa 29.1.2020 obec vydáva vyjadrenie p.Filovi k UPI, ktorú prevzal 31.1.2020, kde je vyjadrenie k par.č.2091/35 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 59 m2, k parcele č. 2091/34 o výmere 554 m2 určené ako zmiešané územie ZŠ a bývanie, čo je v súlade s t. č. platným Územným plánom obce Zbehy z 23.7.2007. Zmeny a doplnky č.2 schválený uzneseniami OZ č.96/2015 a 97/2015 zo dňa 13.10.2015 a platný pre lokalitu 2 – Zmiešané územie /ZŠ a bývanie bolo do obdobia schválenia nového UP obce funkčné využitie uvedených pozemkov = **zmiešané územie – občianska vybavenosť + bývanie (4 obytné domy)**t. j. 48 bytov. (zámer obce v danej lokalite uskutočniť výstavbu nájomných bytov sa neuskutočnil, preto sa v novom ÚPO táto plocha vyčlenila pre občiansku vybavenosť slúžiacu k potrebám ZŠ.) V čase vydania tejto UPI bol nový ÚPO vo finálnom štádiu – čakalo sa na vyjadrenie dotknutých orgánov štátnej správy. Vo vyjadrení obce p. Filovi UPI je uvedená poznámka o súčasnom stave prípravy nového Územného plánu obce, kde spomenuté parcely budú určené pre občiansku vybavenosť. (túto informáciu pán Filo považoval za nedostatočnú- uvádza, že zaplatil prípojky elektrárňam, plynárňam- nezdokladované)

3. Dňa 15.7.2020 p. Filo odkupuje kúpnu zmluvou od p. Igora Píša a Anny Lechnerovej pozemky par.č. 2091/35 a 2091/34 , zapísané do LV 1516. Vlastníkom sa stáva 4.9.2020

4. Registračný list ÚPD zo dňa 6.11.2020:

- informácia o začiatku obstarávania územného plánu = 2017
- schválenie zadania územného plánu = 30.1.2019 uznesenie č. 35/2019
- skončenie prerokúvania konceptu = 20.9.2019
- postúpenie súborného stanoviska spracovateľovi = 9.10.2019
- skončenie prerokúvania návrhu = 6.12.2019
- výsledok preskúmania UP= 24.8.2020 (OU-NR-OVBP1-2020/031669-001)
- **schválenie VZN –územný plán obce dňa 9.9.2020**
- nadobudnutie účinnosti VZN = 30.9.2020

- v súlade so schváleným VZN obce v zmysle novej územnoplánovacej dokumentácie –Územného plánu obce Zbehy bolo funkčné využitie uvedených pozemkov = občianska vybavenosť obecného významu. T. z. pre funkciu občianska vybavenosť je prípustné aj iné funkčné využitie (súlady Zásady

a regulatívy územného rozvoja , Regulačné listy, Funkčná a priestorová regulácia) t. z. bývanie ako doplnková funkcia a ostatné doplnkové plochy a zariadenia pre primárnu funkciu.

5. Dňa 9.9.2020 podal p.Filo žiadosť „ohlásenie drobnej stavby“ – oplotenie predmetných pozemkov - dňa 14.9.2020 obec oznamuje, že proti uskutočneniu drobnej stavby „oplotenie“ nemá námietky (osobne prevzal 16.9.2020)

6. Dňa 12.10.2020 p. Filo podáva na Spoločný stavebný úrad so sídlom Nitrianske Hrnčiarovce „Žiadosť o vydanie stavebného povolenia - § 58 stavebného zákona“, **rodinný dom** na par.č.2091/34

7. Dňa 19.10.2020 na zasadnutí OZ v programe bod 16.požiadal p.Filo o **stanovisko k výstavbe RD** . Bola podaná informácia, **ak by žiadal o vydanie stavebného povolenia pred schválením nového ÚPO, bolo by vyhovené.** (Obsah je v zápisnici zo zasadnutia OZ 19.10.2020 bod 16)

Ako je zrejmé z „Vyjadrenia k funkčnému využitiu pozemkov“ predmetné parcely **neboli nikdy pred schválením ÚPN obce Zbehy – Zmeny a doplnky č. 1 (13. 12. 2022) určené na individuálnu bytovú výstavbu.**

Z uvedeného tiež vyplýva – ak by žiadateľ podal žiadosť o vydanie stavebného povolenia v čase pred schválením nového ÚPN, presnejšie **ÚPN obce Zbehy – Zmeny a doplnky č. 1 (13. 12. 2022)** a bolo by vyhovené jeho žiadosti, bolo by to **v rozpore s v tom čase platným znením ÚPN obce Zbehy.**

8. Dňa 21.10.2020 žiada p. Filo obec o územnoplánovaciú informáciu k parc.č.2091/34 a 2091/35 – výstavba RD s 3 bytovými jednotkami. Vyjadrenie obce (osobne prevzal 4.11.2020): schválením VZN – Územný plán obce (príloha č.2) dňa 9.9.2020 je funkčné využitie uvedeného pozemku = **občianska vybavenosť obecného významu (6b).**

V súlade so záväznou časťou ÚPN obce Zbehy – A/III. Zásady a regulatívy územného rozvoja/IX. Regulačné listy/IX.B Funkčná a priestorová regulácia podľa funkčného využitia územia je pre funkciu občianska vybavenosť prípustné aj iné funkčné využitie : **bývanie ako doplnková funkcia**, ostatné doplnkové plochy a zariadenia pre primárnu funkciu, dopravné a technické vybavenie územia, líniová a plošná zeleň. Bývanie ako doplnková funkcia k primárnej funkcii predstavuje nap. Byty pre zamestnancov školy budované v rámci rekonštrukcie, resp. rozšírenia areálu ZŠ. (cit.p. Ing. arch. Dovičovič)

9. Dňa 14.12.2020 p. Filo podáva na obec Zbehy novú žiadosť o vydanie stavebného povolenia -§58 stav. Zákon, na **rodinný dom** s 3 bytovými jednotkami

10. Dňa 16.3.2021 p. Filo podáva na obecný úrad Zbehy žiadosť o udelenie stavebného povolenia. Forma je písomné stanovisko k predkladanému investičnému zámeru - výstavby objektu na par.č.2091/34 a 2091/35. V odôvodnení uvádza, že predkladá projekt nie ako „Rodinný dom s tromi bytovými jednotkami“ ale ako „**Polyfunkčný objekt s 3 bytovými jednotkami**“, ktoré podľa jeho vyjadrenia **plne sú v súlade s aktuálnym ÚPO.**

Ako je zrejmé z „Vyjadrenia k funkčnému využitiu pozemkov“ – bod 3. predmetné parcely boli podľa ÚPN obce Zbehy (9. 9. 2020) určené na občiansku vybavenosť obecného významu (6b) – areál ZŠ.

Podľa prílohy Záväznej časti ÚPN - IX. Regulačné listy je pod označením 6b uvedené prípustné funkčné využitie – to ale neznamená, že v rámci areálu ZŠ, alebo MŠ je možné realizovať všetky druhy občianskej vybavenosti (maloobchod, verejné stravovania a ubytovanie...).

Tu platia **A/III. Zásady a regulatívy územného rozvoja / Závazná časť** (kap. III., str. 9-10) a zároveň bližšia špecifikácia funkčnej plochy – **areál ZŠ, areál MŠ, areál voľného času ...**

11. Dňa 19.3.2021 p. Filo podáva svoju **žiadosť** na obecný úrad Zbehy o zmenu a doplnenie ÚPO, ktorý bol schválený 9.9.2020. Ide o preklasifikovanie jeho parciel tak, aby bola umožnená **individuálna bytová výstavba obdobne ako bolo v predchádzajúcom ÚPO**. V tejto žiadosti jednoznačne uvádza „**zmenu a doplnenie ÚP obce Zbehy som ochotný prefinancovať z vlastných zdrojov**“.

Detto ako 7.: Ako je zrejmé z „Vyjadrenia k funkčnému využitiu pozemkov“ predmetné parcely **neboli nikdy pred schválením ÚPN obce Zbehy – Zmeny a doplnky č. 1** (13. 12. 2022) **určené na individuálnu bytovú výstavbu.**

- dňa 26.4.2021 na svojom zasadnutí OZ prijíma uznesenie č.29/2021

„OZ schvaľuje termín predkladania nových žiadostí o zmenu a doplnenie Územného plánu obce (ďalej ÚPO) Zbehy. Do 1.7.2021 je potrebné priniesť písomnú žiadosť o zmenu a doplnenie ÚPO Zbehy na Obecný úrad Zbehy, v žiadosti je potrebné uviesť aká zmena územného plánu je požadovaná a špecifikovať akého územia sa týka (s uvedením parcelných čísel dotknutých pozemkov). V prípade zaradenia žiadosti do zmien a doplnkov ÚPO bude požadovaná úplná náhrada nákladov za obstaranie od jednotlivých žiadateľov“.

12. Dňa 3.3.2022 obec zasiela e-mail p. Filovi zväčšené návrhy lokalít na žiadanú zmenu ÚPN od p. Ing. arch. Dovičoviča a žiada ho o spätné stanovisko a odsúhlasenie návrhu s dodržaním termínu 31.3.2022. P. Filo obratom odpovedá s vyjadrením súhlasného stanoviska k príslušnej zmene.

13. Dňa 22.3.2022 bola uzatvorená „**Zmluva o dielo č.6/2022**“ medzi p. Mariánom Filom a obcou Zbehy. Predmet zmluvy – obstaranie územného plánu obce Zbehy – zmeny a doplnky č.1 Lokalita 2 – Bývanie – Domovina – Stred, so záväzkom pre objednávateľa (p.Filo) zaplatiť dohodnutú cenu. Cena diela je 995 €. Fakturácia bude dvomi čiastkovými faktúrami po splnení jednotlivých etáp predmetu tejto zmluvy. Prvá faktúra ku dňu 30.6.2022 = 595 € a druhá faktúra ku dňu 30.8.2022 = 400 €. Zmluva bola zverejnená na web sídle obce a aj v centrálnom registri zmlúv .

14. Dňa 10.6.2022 bola odoslaná **faktúra č. 144 za I. etapu** ÚPO zmeny a doplnky č.1 v súlade so Zmluvou o dielo č. 6/2022 na sumu 595 €.

15. Dňa 16.1.2023 bola odoslaná **faktúra č. 39 za II. etapu** ÚPO Zbehy Zmeny a doplnky č.1 v súlade so Zmluvou o dielo č.6/2022 na sumu 400 €. Faktúry boli doručené doručovateľkou obecného úradu do poštovej schránky.

16. Dňa 23.2.2023 bola doručenkou č. 68-1/2023 (listom zo dňa 21.2.2023) doručená a p. Filom prevzatá „výzva na uhradenie faktúr č.144/2022 zo dňa 10.6.2022 na sumu 595 € a č.39/2023 zo dňa 16.1.2023 na sumu 400 €.

17. Dňa 17.3.2023 bola doručená p. Filom na obec Zbehy **žiadosť o poskytnutie informácie** podľa zákona č.211/200 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám na sprístupnenie jeho žiadosti o udelenie stavebného povolenia zo dňa 14.12.2020, ako aj o vystavenie územnoplánovacej informácie k parcele 2091/34 a 2091/35.

- dňa 23.3.2023 obec poskytuje informácie p. Filovi v znení, že žiadosť o vydanie stavebného povolenia podaná 14.12.2020 č. záznamu 3051/2020, číslo spisu 490/2020 ako súčasť prílohy ako aj projektová dokumentácia je dostupná na Spoločnom stavebnom úrade Nitrianske Hrnčiarovce.

18. Dňa 6.4.2023 bolo na obec Zbehy doručené „Oznámenie a výzva“ , o prevzatí právneho zastupovania pána Fila proti obci v právnej veci uplatňovania práv a povinností ohľadne listiny označenej ako Zmluva o dielo č.6/2022 ohľadom zaplatenia úhrady na náklady na ÚPO od Advokátskej kancelárie JUDr. Martina Kukučku. V liste oznamuje zastupovanie p. Fila a výrok o neuhradení faktúr z dôvodu odvolania sa na neplatnosť Zmluvy o dielo č.6/2022 zo dňa 22.3.2022 s uvedením, že“ obec nie je podnikateľským subjektom a nie je oprávnená poskytovať služby zhotovovania diela za odplatu“.

V Čl. 2 Zmluvy o dielo je uvedené, že obstarávateľ (Obec Zbehy) pre objednávateľa (M. Filo) **zabezpečí obstaranie... a vypracovanie diela, ale nie zhotovovanie diela**, ako je uvedené v bode 4. Oznámenia...

Obec postupovala pri obstarávaní zmien a doplnkov podľa § 19 a § 30 stavebného zákona.

§ 19

Náklady na obstaranie

Náklady spojené s obstaraním územnoplánovacej dokumentácie uhrádza orgán územného plánovania, ktorý ju obstaráva. **Orgán územného plánovania môže** však **požadovať čiastočnú alebo úplnú úhradu nákladov za obstaranie územnoplánovacej dokumentácie od** orgánov štátnej správy, orgánov samosprávnych krajov, obcí, **fyzických osôb** alebo právnických osôb, **ktorých výhradná potreba vyvolala obstaranie územnoplánovacej dokumentácie.**

V tomto prípade nebolo v záujme obce iniciovať a teda ani financovať zmenu funkcie v prospech individuálneho záujmu – bývania v rodinných domoch.

Skôr naopak, táto zmena funkcie bude v budúcnosti limitovať verejný záujem – rozvoj areálu ZŠ.

19. Dňa 6.4.2023 obec Zbehy vydáva **Rozhodnutie o prerušení vo veci žiadosti o vydanie stavebného povolenia na stavbu „Rodinný dom** s 3 bytovými jednotkami“ z dôvodu, že boli zistené nedostatky a neobsahuje všetky náležitosti. Podľa predloženej PD stavba nie je jednoduchou stavbou (§139bods.1písm.s/ a § 39a ods.4)

20. Dňa 14.4.2023 bola doručená **žiadosť o vystúpenie na zasadnutí OZ** konaného 20.4.2023, ktoré mu bolo umožnené.(bod 18 zápisnice)

21. Dňa 20.4.2023 vydáva Stanovisko referent Spoločného obecného úradu Nitrianske Hrnčiarovce k spisu č.490/2020-1383 v predmetnej veci – prerušuje konanie. (ústne podanie informácie pánovi Filovi referentom Spoločného stavebného úradu o nesúlade stavby s územným plánom obce Zbehy a dohoda o predloženie stavebnému úradu novej projektovej dokumentácie. P.Filo predložil Spoločnému stavebnému úradu územnoplánovaciú informáciu vydanú obcou Zbehy 23.3.2023 o prijatom ÚPO zmeny a doplnky č.1 zo dňa 13.12.2022 o funkčnom využití pozemkov.)

22. Vyjadrenia k vývoju funkčného využitia pozemkov – podklad od Ing. arch. M. Dovičovič:

- Územný plán obce Zbehy z r. 2007 : funkčné využitie je občianska vybavenosť
- Územný plán obce Zbehy – Zmeny a doplnky č. 2 : funkčné využitie zmiešané územie – občianska vybavenosť + bývanie (4 obytné domy)

- Územný plán obce Zbehy schválený 9.9.2020 : funkčné využitie občianska vybavenosť obecného významu – bývanie ako doplnková funkcia, ostatné doplnkové plochy a zariadenia pre primárnu funkciu, dopravné a technické vybavenie územia, líniová a plošná zeleň. Bývanie ako doplnková funkcia k primárnej funkcii predstavuje napr. byty pre zamestnancov školy budované v rámci rekonštrukcie, rozšírenia areálu ZŠ.
- Územný plán obce Zbehy – Zmeny a doplnky č. 1 schválený 13.12.2022: funkčné využitie pozemkov je : plochy bývania – rodinné domy. Bolo to na základe žiadosti p.Fila zo dňa 19.3.2021 a jej následné schválenie OZ uznesením 26/2021 – 26.4.2021

Záver vyjadrenia p. Ing. arch. M. Dovičoviča: Predmetné pozemky parc.č.2091/34 a 2091/35 (LV1516) sú určené na bývanie – výstavbu rodinného domu od obdobia nadobudnutia účinnosti VZN 3/2022 o vyhlásení **záväzných častí Územného** plánu Obce Zbehy – Zmeny a doplnky č. 1.

Stanovisko hlavného kontrolóra k predmetnej veci podložené konzultáciou a stanoviskom advokáta a jeho právnym názorom:

Zmluva o dielo č.6/2022 uzatvorená na projektové práce podľa § 536 a násl. zákona 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka :

Podľa § 16 ods.1 a ods.2 Stavebného zákona „Územnoplánovaciú dokumentáciu obstarávajú orgány územného plánovania“. T.j. Obce, samosprávne kraje a krajské stavebné úrady. Územné plánovanie sa vyznačuje verejnoprávnou povahou, ktorej cieľom je regulácia priestorového a funkčného využitia. Podľa § 536 Obchodného zákonníka „Zmluvou o dielo sa zaväzuje zhotoviteľ vykonať určité dielo a objednávateľ sa zaväzuje zaplatiť cenu za jeho vykonanie. Dielom sa rozumie zhotovenie určitej veci, pokiaľ nespadá pod kúpnu zmluvu, montáž určitej veci, jej údržba, vykonanie dohodnutej opravy alebo úpravy určitej veci alebo hmotne zachytený výsledok inej činnosti. Dielom sa rozumie vždy zhotovenie, montáž, údržba, oprava alebo úprava stavby alebo jej časti. Cena musí byť v zmluve dohodnutá, alebo ak sa strany dohodnú aj bez tohto určenia. Zvyčajne sa vyžaduje písomná forma. Predmet diela musí byť dostatočne jasne určený. V zmluve o dielo č.6/2022 je predmet diela definovaný zmätočne vo svojej formulácii: „záväzok obstarat' v rozsahu a za podmienok v zmluve vypracovanie nasledovného diela – Zmeny a doplnky č. 1 pre objednávateľa“. Koncipovanie predmetu diela nesleduje definíciu zmluvy o dielo tak, ako predpokladá Obchodný zákonník §536 pre tento zmluvný typ. Podstatnou náležitosťou zmluvy o dielo musí byť zhotovenie, oprava, údržba alebo montáž veci. Predmetom diela nemôže byť zabezpečenie alebo obstaranie resp. sprostredkovanie činnosti vo verejnom záujme. Takto definovaný predmet diela „záväzok obstarat' zmenu územného plánu obce“ je nedovolený a vedie k záveru o neplatnosti tejto zmluvy o dielo. Obce môžu konať len to čo im je zákonom dovolené. Stavebný zákon jasne definuje proces obstarávania zmien a doplnkov a jeho jednotlivé procesné štádia. Nedovoľuje obci pre účely obstarávania zmien a doplnkov uzatvárať zmluvu o dielo alebo akýkoľvek iný typ zmlúv. Je to rozpor so Stavebným zákonom ako aj s Obchodným zákonníkom. Toto formálne nesprávne uzatvorenie zmluvy môže vyvolať v prípade súdneho vymáhania záväzku absolútnu neplatnosť tejto zmluvy, t.z. absencia platnej a zákonnej písomnej formy dojednanja záväzku na náhradu nákladov. Písomná a zákonom dovolená forma dohody o plnení pre obec alebo od obce je povinnou náležitosťou pre platné nakladanie s majetkom obce.

Posúdenie záväzku na úhradu nákladov za prijaté zmeny a doplnky územného plánu č.1 vyplývajúci zo zmluvy o dielo č.6/2022 vo výške 995 € a jeho platnosť a vymáhateľnosť:

Oprávnenie požadovať od iniciátora zmien a doplnkov územného plánu obce úhradu resp. čiastočnú úhradu nákladov na obstaranie tejto zmeny vyplýva priamo zo Stavebného zákona. Podľa § 17 ods.2 „Orgány územného plánovania obstarávajú územnoplánovacie dokumentáciu:

- Z vlastného podnetu
- Z podnetu iných orgánov štátnej správy a obcí
- Z podnetu fyzických osôb alebo právnických osôb
- Z podnetu zastupiteľstva obce formou uznesenia

Podľa § 19 Stavebného zákona „náklady spojené s obstaraním územnoplánovacej dokumentácie uhrádza orgán územného plánovania, ktorý ju obstaráva. Orgán územného plánovania môže však požadovať čiastočnú alebo úplnú úhradu nákladov za obstaranie územnoplánovacej dokumentácie aj od fyzických osôb, ktorých výhradná potreba vyvolala obstaranie územnoplánovacej dokumentácie.“ Napriek tomu, že územný plán je vecou verejného záujmu, zákon pripúšťa iniciovať zmeny aj v súkromnom záujme fyzických a právnických osôb s ohľadom na ich stavebno-technickú potrebu alebo zámer. Neznamená to, že územný plán a s ním súvisiace činnosti sa dostávajú do sféry súkromného záujmu. Územný plán je vždy nástrojom verejného záujmu bez ohľadu na to kto iniciuje jeho zmeny. Nie je však v moci obce realizovať a naplniť potreby jej obyvateľov. Realizácia je závislá od dostupných finančných zdrojov a možností ako aj od zákonom ustanovených pravidiel hospodárenia a nakladania s finančnými prostriedkami. Obec v danom prípade vyhovel požiadavke pána Fila na prijatie zmeny územného plánu, hoci na toto konanie obec nie je a nebola povinná. Obec rovnako nie je povinná reflektovať na neodkladnosť potreby prijímania zmien územného plánu a vynakladať verejné finančné prostriedky na uspokojovanie výlučne súkromných záujmov v území obce, na čo Žiadateľ prehlásením reflektoval, že uvedenú zmenu územného plánu uhradí. **Uvedený záväzok na úhradu nákladov za obstaranie zmien a doplnkov územného plánu, ktoré je realizované výlučne na podnet Žiadateľa a v jeho záujme, tak nie je možné považovať za nezákonné alebo nedovolené konanie, ani za podnikateľskú činnosť.** Oprávnenie obce požadovať finančnú náhradu je teda zákonom dovolené. Záväzok uhradiť náklady na žiadateľom iniciované zmeny a doplnky územného plánu nevyžaduje pre jeho právnu existenciu podobu konkrétnej zmluvy. Problém však môže spôsobiť právne posúdenie písomnej formy tohto záväzku podľa § 1 ods.2 zákona o majetku obcí „majetok obce tvoria nehnuteľné veci a hnutel'né veci vrátane finančných prostriedkov, ako aj pohľadávky a iné majetkové práva, ktoré sú vo vlastníctve obce alebo ich nadobudne obec do vlastníctva prechodom z majetku SR, alebo vlastnou činnosťou. Všetky právne úkony spojené s nakladaním s majetkom obce musia mať písomnú formu inak sú neplatné. Dojednanie záväzku na úhradu nákladov sa v písomnej žiadosti žiadateľ vlastnoručným podpisom zaviazal čo je z tejto zmluvy o dielo jasne zrejmé. (napriek formálnej neplatnosti v rozpore s Obchodným zákonníkom). Obsah finančného záväzku je jasný a jeho dojednanie je preukazateľne na podklade písomnej komunikácie a následného faktického konania oboch zmluvných strán. Platí zásada, že zmluvy sa majú dodržiavať, a to aj v prípade, kedy je to pre niektorú zo strán nevýhodné. Zmluvná strana si musí byť vedomá svojej zodpovednosti v zmluvných vzťahoch a nemôže zmluvy uzatvárať a následne namietat' ich neplatnosť podľa aktuálnej vôle.(vyňaté z rozhodnutia ústavného súdu ČR).

Dojednanie záväzku na náhradu nákladov za obstaranie vyžadanej zmeny územného plánu podľa § 19 Stavebného zákona je zrejmé z okolností prípadu, najmä zo samotnej neplatnej zmluvy o dielo č.

6/2022, ktorej jediným účelom známym obom stranám bolo z opatrnosti zakotviť záväzok na náhradu nákladov za obstaranie územného plánu písomne. Tohto účelu dojednanej zmluvy si boli obe zmluvné strany dobre vedomé, na znak čoho zmluvu vlastnoručne podpísali aj napriek tomu, že výber tohto zmluvného typu nebol správny ani vhodný z právneho posúdenia. Zdôrazňujem, že takýto záväzok reflektoval spravodlivú refundáciu verejných zdrojov vynaložených obcou pre realizáciu územnoplánovacích aktivít, ktoré boli realizované iba z podnetu a v prospech súkromnoprávneho žiadateľa. Obec má predovšetkým a najmä sledovať verejný záujem a ten legitimizuje požiadavku na úhradu nákladov z verejných zdrojov obce v prospech realizácie územnoplánovacích zámerov investorov aj súkromných osôb. Takýto zmluvný vzťah je dovolený, správny z dôvodu, že obec je povinná majetok obce zveľaďovať, zhodnocovať, chrániť a vo svojej celkovej hodnote zásadne nezmenšený zachovať. Náhrada nákladov za obstaranie zmien a doplnkov územného plánu, ktoré je realizované výlučne na podnet žiadateľa a v jeho záujme nie je nezákonné konanie a ani podnikateľská činnosť.

Odporúčam obci a aj žiadateľovi o územnoplánovaciú zmenu dohodnúť sa na úhrade nákladov, resp. predsúdne konanie prostredníctvom pred žalobnej výzvy obce na dobrovoľnú úhradu záväzku. Záväzok má právny základ vyplývajúci z § 19 stavebného zákona písomné, jasné a určité dojednanie zakotvené v rámci zmluvy o dielo. Odporúčam dodržiavať zásadu plnenia záväzkov zo zmlúv, upozorňujem na konanie žiadateľa porušujúce súlad s dobrými mravmi a povinnosť obce na hospodárne nakladanie a ochranu obecného majetku.

Do budúcnosti vzhľadom na vyššie uvedené pre obdobné prípady dbať na dodržiavanie predpokladanej písomnej formy a používať jednoduchší zmluvný typ a to konkrétne typ nepomenovanej zmluvy podľa § 51 Občianskeho zákonníka, napr. vo forme „Dohody o úhrade nákladov / o čiastočnej úhrade nákladov za obstaranie územnoplánovacej dokumentácie“ v písomnej forme. Aplikácia Občianskeho zákonníka na úhradu nákladov za obstaranie zmien a doplnkov na podnet žiadateľa, fyzickej osoby je vhodná, avšak s ohľadom na zvláštne postavenie obce pri nakladaní s majetkom obce a dodržiavaním zákona o majetku obce.

Odporúčam do budúcnosti obci z dôvodu na dodržiavanie písomnej komunikácie aj v spolupráci so Spoločným stavebným úradom, dodržiavanie pravidiel fungovania, byť súčinný, nápomocný, informovať sa o priebehu stavebného konania, aby sa zabránilo zbytočným prietahom v konaní. (§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 prietahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne 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). Pasivita nesmie nastať. Tiež v danom prípade na základe nedostatočnej písomnej dokumentácie navrhnúť vhodné riešenie procesných úkonov (prerušenie konania, formálne ukončenie stavebného konania) byť nápomocný. Stavebný úrad nesie bremeno zodpovednosti za zákonnosť a rýchlosť stavebného konania. Spoločný stavebný úrad nedisponuje právnou subjektivitou a za jeho pochybenia v rozsahu nesprávneho úradného postupu zodpovedá obec ako riadny stavebný úrad. Dodržiavať zásadu „písomnosti“ správneho aj stavebného konania, ústne komunikované dopyty a usmernenia sú nedostatočné. Ďalej tiež pripomínam dôležitosť riadne vykonaného doručovania listín v správnom konaní, čo sa pri ústnom kontakte spravidla veľmi ťažko preukazuje.

Remenárová, HK Zbehy, 17.9.2023