

Mesto Prešov
stavebný úrad

vyvesené dňa

29-09-2026

zvesené dňa

so sídlom na MsÚ v Prešove, Hlavná č. 73

080 01 Prešov

Číslo: SÚ/13842/145077/2026-Ja/214

V Prešove dňa: 24.09.2026

Podľa rozdeľovníka!

Vec:

Upovedomenie o podaní odvolania – VEREJNÁ VYHLÁŠKA

Mesto Prešov, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 15 ods. 1 písm. zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Stavebný zákon“), v zmysle §56 zákona č. 71/1976 Zb. o správnom konaní Vás upovedomujeme ako účastníkov konania vo veci rozhodnutia Mesta Prešov o stavebnom zámere na stavbu „Polyfunkčný dom s hotelom Baštová 25, 080 01 Prešov (Stavebné úpravy na 1., 2., 4. NP.)“ nachádzajúcej sa na pozemku parc. č. KN-C 292/1, k.ú. Prešov, pre stavebníka konania Carpe diem, s.r.o., Hlavná 95, 080 01 Prešov, že účastníci konania Ing. Jana Bayerová, Janáčkova 65, 080 05 Prešov (ev. č. 138168 zo dňa 01.09.2026), W & M Bayer, s.r.o., Baštová 25, 080 01 Prešov (ev. č. 138169 zo dňa 01.09.2026), Anton Forint, Bajzová 14, 821 08 Bratislava (ev. č. 136150 zo dňa 25.08.2026), Mgr. Mária Novák Veliká, Jastrabie nad Topľou 88, 094 35 Jastrabie nad Topľou (ev. č. 134684 zo dňa 19.08.2026) a vlastníci bytov a nebytových priestorov polyfunkčnom dome s hotelom, Baštová 25 080 01 Prešov (ev. č. 137577 zo dňa 31.08.2026) podali odvolanie proti rozhodnutiu mesta Prešov o stavebnom zámere č. SÚ/9314/133305/2026-Ph/123 zo dňa 13.08.2026, ktorého kópiu Vám v prílohe zasielame.

Zároveň Vás vyzývame, aby ste sa k tomuto odvolaniu vyjadrili. Vaše vyjadrenie nám zašlite písomne najneskôr do 7 dní odo dňa doručenia tejto výzvy. Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje podanie odvolania proti rozhodnutiu o stavebnom zámere na predmetnú stavbu bude vyvesená na úradnej a elektronickej tabuli mesta Prešov po dobu 15 dní od dňa vyvesenia. Posledný deň vyvesenia je aj dňom doručenia oznámenia.

MESTO PREŠOV
STAVEBNÝ ÚRAD
Hlavná 73, 080 01 Prešov

Ing. Tatiana Lutterová
vedúca stavebného úradu

Príloha:

Odvolania proti rozhodnutiu zo dňa 01.09.2026, 25.08.2026; 19.08.2026, 31.08.2026

Rozdeľovník:

1. Carpe diem, s.r.o., Hlavná 95, 080 01 Prešov
2. SPRAVBYTKOMFORT a.s. Prešov, Volgogradská 88, 080 01 Prešov
3. Ing. Jana Bayerová, Janáčkova 65, 080 05 Prešov (W&M Bayer s.r.o.)
4. Anton Forint, Bajzova 14, 821 08 Bratislava
5. Mgr. Mária Novák Veliká, Jastrabie nad Topľou 88, 094 35 Jastrabie nad Topľou
6. Vlastníci bytov a nebytových priestorov, Baštová 25, 080 01 Prešov – verejnou vyhláškou
7. Projektant: OLICON, s.r.o., Vansovej 12, 080 01 Prešov

CO/

Mesto Prešov – stavebný úrad

Vyvesené dňa: 29-09-2026

Zvesené dňa:

Vybavuje: Ing. Janíček

e-mail: jan.janicek@presov.sk

č. t.: 051/3100532

MESTO PREŠOV
Mestský úrad
Hlavná č. 73
080 01 PREŠOV
- 1 -

Ing. Jana Bayerová, Janáčkova 65, 080 05 Prešov

MESTO PREŠOV Mestský úrad v Prešove		9
Číslo spisu:	Regist. značka:	
Dňa: 01-09-2026	Znak a lehota nariadenia:	
Prílohy:	Vytavuje:	
Evidenčné číslo daňovej pošte: 158163/2026		

Mesto Prešov
Stavebný úrad
Hlavná ul. č. 73
080 01 Prešov

Prešov, 31.08.2026

Vec: **ODVOLANIE** proti rozhodnutiu o stavebnom zámere č. SÚ/9314/133305/2026-Ph/123
dat. 13.08.2026

Týmto, ako účastníčka konania a vlastníčka bytu č. 6 na 3. NP, **podávam v zákonnej lehote odvolanie** proti rozhodnutiu Mesta Prešov, Stavebného úradu, č. SÚ/9314/133305/2026-Ph/123 z dňa 13.08.2026, ktorým bolo vydané rozhodnutie o stavebnom zámere pre stavbu „Polyfunkčný dom s hotelom Baštová 25, 080 01 Prešov (Stavebné úpravy na 1., 2., 4. N.P.)“, ID stavby 26136B.

Dôvody odvolania:

- Dňa 25.08.2026 som bola nahliadnuť do príslušného spisu na stavebnom úrade a konštatujem absenciu potrebného súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov k predmetnému stavebnému zámeru.
Týmto žiadam Stavebný úrad o doručenie potrebného písomného súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, týkajúci sa stavebných úprav a zmeny využitia priestorov.
Dopĺňam, že k predmetnému stavebnému zámery nebola zvolaná domová schôdza, stavebné úpravy neboli riadne prerokované a taktiež som neposkytla svoj súhlas.
- Príslušené parkovanie k novovytváraným apartmánom a nebytovým priestorom na parcele 292/2 je v predloženej projektovej dokumentácii z 03/2025 vyhotovenej Ing. Oleárom na výkrese AS-01 k rozhodnutiu o stavebnom zámere vedenom pod spisovou značkou SÚ/9314/133305/2026-Ph/123 zakreslené v rozpore so skutočným užívaním pozemku v zmysle zakreslenia v projektovej dokumentácii z výstavby a kolaudácie predmetného polyfunkčného objektu z roku 2018, 2019 roku 2021.
Zároveň v priamej trase novo zakreslených parkovacích miest pri príľahlej strane budovy na predmetnej parcele 292/2 na výkrese AS-03. je zakreslené vonkajšie schodisko, čo sa vzájomne vylučuje a zároveň jeho umiestnenie nie je možné, nakoľko pri jeho vybudovaní nebudú zachované nábehové krivky k parkovaniu na zadnej časti pozemku 292/1 nie len pre osobné motorové vozidlá a zásobovanie, ale najmä pre požiaru techniku v prípade potrebného zásahu;

pozemok musí byť z dôvodu umiestnenia trafo stanice VSD, a.s. trvale prístupný pre servisné aj zásahové vozidlá;

zároveň je daná trafo stanica TS0586-0718 Štúdio Ukr. Rozhlasu v havarijnom stave, čo zvyšuje túto potrebu ešte viac mimo zákonných povinností.

Taktiež parkovacie miesta na parcele 292/2, označené P6-P15 nie je možné využívať nakoľko posledná IV. etapa kolaudácie k stavebnému povoleniu vedeným Mestom Prešov pod číslom B 13188/2008- KČ/106 zo dňa 11.07.2008, rozhodnutia o zmene stavby pred dokončením vedených pod číslom B 6710/2011-KČ/38 zo dňa 16.06.2011, rozhodnutia o zmene stavby pred dokončením pod č. B 8232/2013-KČ/71 zo dňa 31.07.2013 a rozhodnutia o zmene stavby pred dokončením pod č. SÚ/3427/98122/2018-KČ zo dňa 17.04.2018 nikdy nebola zrealizovaná.

Daný vonkajší pozemok je v tomto čase stále staveniskom a to tak po stránke právnej ako aj skutkovej, taktiež je povrch pozemku neupravený (hrubá suť po výstavbe na susednej parcele), nevhodný na parkovanie, dlhodobo neudržiavaný, na betónovej časti chýba izolačná vrstva k uzatvoreniu povrchu parkoviska, keďže pod ňou sa nachádza nosná konštrukcia budovy.

3. Samotné spracovanie projektu neobsahuje podrobný rozsah a taktiež **spôsob napojenia jednotlivých priestorov na 1. NP do vykurovacej a elektrickej sústavy**, nakoľko je potrebné zohľadniť aj fakt, že časť terajšej recepcie na 1.NP zasahuje do spoločných priestorov tak osvetlením ako aj vykurovaním; taktiež je tam umiestnená centrála EPHS/EHS. Z projektu nie je jasné jej nové umiestnenie, ani na koho náklady bude centrála premiestnená.
4. V plánovanom byte pod označením **4FA** v popise sprievodnej správy na strane 4 k 4.NP sa v terajšom čase nachádzajú strešné okná na výklenku v streche bez dobudovaného schodiska, ktoré je popisované, že bude zrušené. Popis je veľmi všeobecný a z jeho charakteru nie sú zrejmé plánované zásahy.

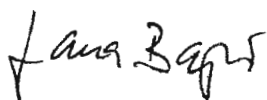
Nakoľko **skutočnosť nekorešponduje s projektom, s touto zmenou nesúhlasím**, nakoľko samotný výklenok s oknami zachádza do spoločnej strechy, ktorá bola v mesiaci 06/2026 opravovaná kvôli zatekaniu do spoločných chodbových priestorov.

Zásah do strechy, jej konštrukcií, jej otvorenie by narušilo tepelnú izoláciu a samotný princíp opravy zatekania strechy, táto oprava bola vykonaná v hodnote 6 516,86 EUR a na vykonanú prácu nám platí 5 ročná záruka, ktorá bude týmto zásahom ohrozená.

Na základe uvedených skutočností žiadam odvolací orgán o zrušenie rozhodnutia č. SÚ/9314/133305/2026-Ph/123 dat. 13.08.2026, jeho vrátenie na nové konanie, doplnenie nevyhnutných podkladov a rozhodnutie v súlade s právnymi predpismi.

Súčasne, ako účastníčka konania žiadam, aby som bola o postupe a výsledku odvolacieho konania riadne upovedomená.

S úctou,
Ing. Jana Bayerová



Ph

ODVOLANIE
proti rozhodnutiu o stavebnom zámere

Mesto Prešov
Stavebný úrad
Hlavná 73
080 01 Prešov

Odvolateľ: Anton Forint
Trvalý pobyt: Bajzova 14
821 08 Bratislava

MESTO PREŠOV Mestský úrad v Prešove		2
Číslo spisu:	Registr. značka:	
Dátum: 25. 08. 2026	Znak a lehota uloženia:	
Prílohy:	Výdavky:	
Evidenčné číslo došlej pošty: 136 150 / 2026		

vlastník bytov č. 18 a 19, polyfunkčný dom s hotelom Baštová 25, 080 01 Prešov

Vec: Odvolanie proti rozhodnutiu o stavebnom zámere č. SÚ/9314/133305/2026-Ph/123
zo dňa 13.08.2026

ako účastník konania a vlastník bytov č. 18 a 19 na 4. NP podávam v zákonnej lehote odvolanie proti rozhodnutiu Mesta Prešov, stavebného úradu, č. SÚ/9314/133305/2026-Ph/123 zo dňa 13.08.2026, ktorým bolo vydané rozhodnutie o stavebnom zámere pre stavbu: „**Polyfunkčný dom s hotelom Baštová 25, 080 01 Prešov (Stavebné úpravy na 1., 2., 4. N.P.)**“, ID stavby 26136B.

S predmetným stavebným zámerom **nesúhlasím a podaávam odvolanie proti tomuto rozhodnutiu a žiadam o jeho dôkladné preskúmanie**, najmä z hľadiska ochrany mojich vlastníckych práv, bezpečnosti objektu, technického stavu spoločných zariadení a rozvodov a existencie potrebných súhlasov a technickej dokumentácie.

Dôvody odvolania

- Podľa mojich vedomostí predmetný stavebný zámer v rozsahu uvedenom v napadnutom rozhodnutí nebol riadne prerokovaný s ostatými vlastníkmi objektu a nebol mu udelený riadny súhlas spoluvlastníkov.
- Ako vlastník dvoch bytov nemám k dispozícii informáciu o tom, v akom rozsahu predmetný stavebný zámer zasahuje do mojich aj do spoločných rozvodov a spoločných zariadení budovy a aký priamy aj nepriamy vplyv môže mať akýkoľvek stavebý zásah na bezpečnosť a užívanie bytov mojich a jednotlivých vlastníkov.
- Podľa mojich informácií budova nemá platnú revíziu elektrických zariadení. Usudujem tak na základe informácií spoluvlastníkov aj osobnej skúseností (napr. Nedostatky na výťahu, nevyhovujúca trafostanica za budovou ako aj nebezpečné elektrické zariadenie s otvorenými káblami v garáži budovy).
- Podľa mojich informácií všetky bezpečnostné a protipožiarne systémy sú nefunkčné a vypnuté.

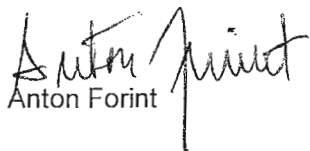
- Z rozhodnutia o stavebnom zámere vyplýva, že projektová dokumentácia bola vypracovaná v marci minulého roka a predmetom zámeru sú stavebné úpravy na 1., 2. aj 4. nadzemnom podlaží, kde sú moje uvedené byty. Rozhodnutie uvádza okrem iného demontáž existujúcich konštrukcií, realizáciu nových konštrukcií a zmenu dispozičného riešenia priestorov. Ani ja ani ostatní vlastníci bytov nemáme vedomosť o aktuálnom projekte ani o rozsahu takých zásadných zásahov do konštrukcie budovy a spoločných priestorov.
- Veľmi závažným faktom je, že správca objektu je vo výpovednej lehote, ktorá uplynie na konci tohto roka. Je potrebné preveriť, kto ďalej zabezpečí správu a údržbu spoločných zariadení objektu a kto bude za tieto činnosti zodpovedný počas realizácie stavebného zámeru.
- Rozhodnutie o stavebnom zámere nedostatočne a príliš všeobecne upravuje časový priebeh (36 mesiacov) a spôsob realizácie stavebných prác, ktorými budú dotknutí spoluvlastníci domu hlukom, prachom, pohybom pracovníkov, stavebného materiálu a stavebného odpadu. Nie je:
 - určený presný termín začatia a ukončenia stavebných prác
 - určený presný denný čas vykonávania stavebných prác
 - určený presný spôsob a miesto skladovania stavebného materiálu a stavebného odpadu
 - stanovené dostatočne upravené upratovanie spoločných priestorov
 - určená zodpovednosť za škody spôsobené stavebnými prácami
 - stanovené pravidlá ochrany vlastníkov bytov a spoločných priestorov
- Rozhodnutie o stavebnom zámere neuvádza dôsledky stavebných úprav a zmien pri navýšení apartmánov a kancelárií na prevádzku, hluk, bezpečnosť a komfort bývania vlastníkov v budove, keďže sa bude zásadne líšiť od projektu, keď som kupoval svoje byty.
- Je potrebné, aby horeuvedené dôvody boli posúdené ešte pred právoplatným rozhodnutím.

Žiadam preto, aby odvolací orgán:

- rozhodnutie č. SÚ/9314/133305/2026-Ph/123 zo dňa 13.08.2026 **zrušil a vec vrátil stavebnému úradu na nové konanie a rozhodnutie**, prípadne
- **rozhodnutie zmenil tak, že predmetný stavebný zámer nebude povolený** a pred vydaním nového rozhodnutia budú riadne preverené všetky vyššie uvedené skutočnosti a doplnené potrebné podklady.

Zároveň žiadam, aby moje námietky boli riadne vyhodnotené a aby bez ich riadneho preskúmania nebolo rozhodnutie ponechané v platnosti a aby som bol ako účastník odvolacieho konania o ďalšom postupe a výsledku odvolacieho konania riadne a včas oboznámený.

V Bratislave, 24.08.2026


Anton Forint

Ph

1

ODVOLANIE
proti rozhodnutiu o stavebnom zámere

Mesto Prešov
Stavebný úrad
Hlavná 73
080 01 Prešov

MESTO PREŠOV Mestský úrad v Prešove		0
Číslo spisu:	Regist. značka:	
Dňa:	31-08-2026	Číslo listu:
Prílohy:	Výhľad:	
Evidenčné číslo dohody pošte: 137577/2026		

Odvolatelia :

Vlastníci bytových a nebytových priestorov

Bytom: Polyfunkčný dom s hotelom Baštová 25, 080 01 Prešov

Vec: Odvolanie proti rozhodnutiu o stavebnom zámere č. SÚ/9314/133305/2026-Ph/123
zo dňa 13.08.2026

Týmto ako účastníci konania podávame v zákonnej lehote odvolanie proti rozhodnutiu Mesta Prešov, stavebného úradu, č. SÚ/9314/133305/2026-Ph/123 zo dňa 13.08.2026, ktorým bolo vydané rozhodnutie o stavebnom zámere pre stavbu:

„Polyfunkčný dom s hotelom Baštová 25, 080 01 Prešov (Stavebné úpravy na 1., 2., 4. N.P.)“,
ID stavby 26136B.

S predmetným stavebným zámerom nesúhlasíme a žiadame jeho dôkladné preskúmanie, najmä z hľadiska ochrany našich vlastníckych práv, bezpečnosti objektu, technického stavu spoločných zariadení a rozvodov a existencie potrebných súhlasov a technickej dokumentácie.

Dôvody odvolania

1. K predmetnému stavebnému zámeru nebol podľa našich vedomostí udelený riadny súhlas vlastníkov

Ako vlastníci bytových a nebytových priestorov uvádzame, že nebola zvolaná a uskutočnená schôdza vlastníkov, na ktorej by bol predmetný stavebný zámer v rozsahu uvedenom v napadnutom rozhodnutí riadne prerokovaný a odsúhlasený vlastníkmi.

Rovnako nemáme vedomosť o tom, že by bol predmetný zámer v takomto rozsahu schválený písomným hlasovaním vlastníkov.

S predmetným zámerom preto nesúhlasíme a svoj súhlas s jeho realizáciou sme neposkytli.

Žiadame preto stavebný úrad, aby zastavil toto konanie.

2. Nemáme vedomosť o rozsahu zásahov do spoločných rozvodov a spoločných zariadení

Ako vlastníci nemáme k dispozícii informácie o tom, v akom rozsahu predmetný stavebný zámer zasahuje do spoločných rozvodov a spoločných zariadení budovy.

Táto skutočnosť je dôležitá, pretože prípadný zásah do spoločných elektrických rozvodov, požiaro-bezpečnostných zariadení, elektrických zariadení, technických zariadení alebo iných spoločných častí a zariadení domu môže mať priamy vplyv na bezpečnosť a užívanie bytov jednotlivých vlastníkov.

Preto žiadame, aby bolo v konaní jednoznačne preukázané:

- do ktorých spoločných častí a zariadení domu sa má zasahovať
- do ktorých spoločných elektrických rozvodov sa má zasahovať
- či sa zasahuje do existujúcich požiarnych a bezpečnostných systémov
- akým spôsobom budú tieto systémy počas realizácie a po jej ukončení zabezpečené
- či projektová dokumentácia obsahuje riešenie všetkých dotknutých spoločných zariadení
- či boli k týmto zásahom získané všetky potrebné súhlasy a vyjadrenia

3. Budova podľa našich informácií nemá platnú revíziu elektrických zariadení

Ďalšou závažnou skutočnosťou je, že budova podľa našich informácií nemá platnú revíziu – periodickú odbornú prehliadku a odbornú skúšku elektrických zariadení.

Dôvodom má byť nefunkčný technický stav zariadení a potreba zmeny projektu.

Za tejto situácie považujeme za nevyhnutné, aby stavebný úrad pred ďalším postupom preveril aktuálny technický a bezpečnostný stav elektrických zariadení a existenciu platných odborných prehliadok a skúšok.

Žiadame preto o preverenie a doloženie príslušných revízných správ a odbornej dokumentácie týkajúcej sa elektrických zariadení objektu.

4. Potreba preverenia projektovej dokumentácie

Z napadnutého rozhodnutia vyplýva, že projektová dokumentácia bola vypracovaná v 03/2025 a predmetom zámeru sú stavebné úpravy na 1., 2. a 4. nadzemnom podlaží.

Samotné rozhodnutie uvádza okrem iného demontáž existujúcich konštrukcií, realizáciu nových konštrukcií a zmenu dispozičného riešenia priestorov.

Keďže zároveň existujú podľa našich vedomostí problémy s elektrickými zariadeniami a nefunkčnosťou EPS a EHS, žiadame, aby bolo preverované, či predložená projektová dokumentácia zodpovedá skutočnému technickému stavu objektu a či boli do nej zapracované všetky potrebné zmeny.

Nemáme vedomosť o aktuálnom projekte ani o tom, že by boli vlastníci oboznámení s rozsahom zásahov do spoločných rozvodov a zariadení.

5. Nevyhnutnosť preverenia správy a technického zabezpečenia objektu

Ďalšou skutočnosťou je, že správca objektu je vo výpovednej lehote, ktorá uplynie dňa 31.12.2026.

Za tejto situácie považujeme za potrebné preveriť, kto ďalej zabezpečí správu, údržbu, kontroly, revízie a servis spoločných technických a bezpečnostných zariadení objektu a kto bude za tieto činnosti zodpovedný počas realizácie predmetného stavebného zámeru.

Žiadame preto, aby bola táto skutočnosť zohľadnená pri posudzovaní pripravenosti objektu na uskutočnenie stavebných prác.

6. Problém s parkovaním

Parkovanie už v aktuálnom stave je preťažené, vzhľadom na to, že v tejto polyfunkčnej budove, sú vlastníci ktorí bývajú ale aj ktorí podnikajú a prenajímajú na krátkodobé prenájmy cez booking a Airbnb je parkovanie vyťažené na 100% . A nevieme si predstaviť, že by pribudli ďalší, noví majitelia bytov/ nebytov s podielom na spoločnom pozemku, ktorí by mali právo tam taktiež parkovať.

7. Exteriér budovy, parkovacie miesta – nesúladi so skutočnosťou

V dodanej projektovej dokumentácii sa nachádza vonkajšie schodisko, ktoré nie je v súlade so skutočnosťou, preto žiadame aby bolo odstránené z plánov. Takisto naznačené parkovacie miesta nie sú v súlade so skutočnosťou. Týmto žiadame o úpravu v plánoch.

Pril'ahlé parkovanie k novovytvoreným apartmánom a nebytovým priestorom na parcele 292/2 je v predloženej projektovej dokumentácii z 03/2025 vyhotovenej Ing. Olejarom na výkrese AS-01.

je zakreslené v rozpore so skutočným užívaním pozemku v zmysle zakreslenia v projektovej dokumentácii z výstavby a kolaudácie predmetného polyfunkčného objektu z roku 2018, 2019 roku 2021.

Zároveň v priamej trase novo zakreslených parkovacích miest pri pril'ahlej strane budovy na predmetnej parcele 292/2 na výkrese AS-03. je zakreslené vonkajšie schodisko, čo sa vzájomne vylučuje a zároveň jeho umiestnenie nie je možné nakoľko pri jeho vybudovaní nebudú zachované nábehové krivky k parkovaniu na zadnej časti pozemku 292/1 nie len pre osobné motorové vozidlá, zásobovanie, ale najmä pre požiaru techniku, pozemok musí byť z dôvodu umiestnenia trafo stanice VSD, a.s. trvale prístupný pre servisné aj zásahové vozidlá, takisto trafo stanica je v havarijnom stave.

8. Zmena účelu využitia 1NP - Nesúhlasíme so zrušením recepcie a reštauračnej časti

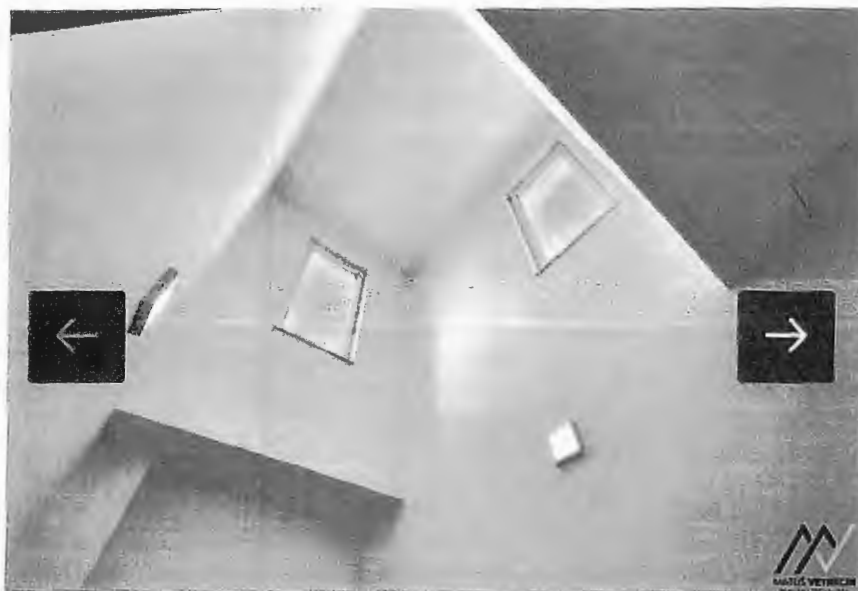
Aj ako vlastníci ktorí sme kupovali nehnuteľnosti v Polyfunkčnej budove, so zámerom podnikat' v hoteliérstve/ krátkodobých prenájdoch, ako nám to bolo aj tak ponúkané a prezentované pri kúpe, samozrejme bola súčasť recepcie a reštauračnej časti. Preto nesúhlasíme aby to bolo zrušené, lebo máme záujem pokračovať v tomto podnikaní a mať k dispozícii recepciu a možnosť raňajok pre hostí.

Taktiež samotné spracovanie projektu neobsahuje podrobný rozsah a spôsob napojenia jednotlivých priestorov na 1 NP do vykurovacej a elektrickej sústavy, nakoľko je potrebné zohľadniť aj fakt, že časť terajšej recepcie na 1NP zasahuje do spoločných priestorov tak osvetlením ako aj vykurovaním, taktiež je tam umiestnená centrála EPHS/EHS.

9. Zmena účelu využitia 4NP – nedostatočne uvedené detaily rekonštrukcie – nesúhlasíme v tejto podobe

Z uvedeného popisu a výkresov, nie je jasné čo sa tam bude alebo nebude robiť so strešným svetlíkom, ktorý sa nachádza v danom byte. Keďže je to súčasť strechy a teda nášho spoločného majetku, žiadame konkretizáciu s detailmi, jasný rozsah rekonštrukcie.

Vid' foto :





10. Nesúhlasíme s uskutočnením rekonštrukcie v takejto podobe a veľkosti aj s viacerých ďalších dôvodov

- nie je jasné ako dlho by trvala táto rekonštrukcia
- nešpecifikované a nedohodnuté podmienky s nami – pracovná doba, riadne upratovanie spoločných priestorov počas prác
- miesto skladovania stavebného materiálu, odpadu, parkovanie pracovníkov
- zodpovednosť za škody spôsobené prácami na spoločných priestoroch objektu
- dohodnutie kompenzácie pre všetkých – urobiť niečo pre spoločenstvo žijúce v tomto polyfunkčnom dome – podľa dohody – kvôli nekomfortnému bývaniu, ušlému zisku z prenájmania počas rekonštrukcie

Ako vlastníci bytových a nebytových priestorov zároveň poukazujeme na to, že zavedenie alebo rozšírenie apartmánovej prevádzky v tej istej budove môže **výrazne ovplyvniť podmienky prenájmu bytových priestorov a ich pokojné užívanie.**

Vlastníci bytov, môžu byť takouto prevádzkou priamo dotknutí, pretože zvýšený pohyb osôb, hluk, zmeny v režime spoločných priestorov a ďalšie prevádzkové vplyvy môžu mať vplyv na samotné bývanie.

Žiadame týmto, aby stavebný úrad posudzoval **reálny vplyv navrhovanej prevádzky na pokojné a bezpečné užívanie bytov a spoločných priestorov ostatnými vlastníkmi.**

Tieto otázky považujeme za podstatné najmä vzhľadom na skutočnosť, že v jednej budove sa majú nachádzať **bytové priestory aj hotelové/iné apartmány**.

Považujeme za nevyhnutné, aby tieto skutočnosti boli posúdené ešte pred právoplatným rozhodnutím, keďže **prevádzka apartmánov môže výrazne ovplyvniť každodenný život vlastníkov bytov a chod celej budovy**.

Preto žiadame, aby odvolací orgán:

1. napadnuté rozhodnutie č. SÚ/9314/133305/2026-Ph/123 zo dňa 13.08.2026 zrušil a vec vrátil stavebnému úradu na nové konanie a rozhodnutie,

prípadne

2. rozhodnutie zmenil tak, že predmetný stavebný zámer nebude povolený,

a pred vydaním nového rozhodnutia budú riadne preverené všetky vyššie uvedené skutočnosti a doplnené potrebné podklady.

Ako vlastníci nehnuteľností v tomto Polyfunkčnom dome preto žiadame, aby naše námietky boli riadne vyhodnotené a aby bez ich riadneho preskúmania nebolo rozhodnutie ponechané v platnosti.

Tieto podmienky považujeme za podstatné z hľadiska ochrany práv a oprávnených záujmov vlastníkov bytov a nebytových priestorov, a preto žiadame, aby boli pred prípadným pokračovaním v povoľovacom procese riadne preskúmané a konkrétne upravené.

Zároveň žiadame, aby sme boli ako účastníci konania o ďalšom postupe a výsledku odvolacieho konania riadne upovedomení.

V Prešove, dňa 24.08.2026

Odvolatelia dole uvedení a podpísaní :



Zápisnica z písomného hlasovania

o výsledku hlasovania vlastníkov bytov v polyfunkčnom dome na ulici **Baštová 25** v Prešove v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Dňa 30.12.2025 bolo vyvesené Oznámenie o písomnom hlasovaní, ktoré sa uskutočnilo v dňoch od 7.1.2026 do 17.1.2026 od 19.00 hod. do 20.00 hod. k bodom programu na hlasovacích lístinách.

Písomné hlasovanie sa konalo na individuálnu písomnú žiadosť vlastníkov bytov a NP spoločností Carpe Diem a Direct Investments zo dňa 29.12.2025.

Počet bytov: 43

Počet nebytových priestorov: 6

Celkový počet hlasov vlastníkov: 49

Program písomného hlasovania a priebeh hlasovania

1. Súhlasíte so stavebnými úpravami a so zmenou účelu využitia priestorov na Baštovej 25 v Prešove, LV č. 3928, kataster Prešov, ktorých vlastníkom je spoločnosť Carpe Diem s.r.o., Hlavná 95 080 01 Prešov, IČO: 36481815

- v nebytovom priestore č.2 – prízemie (nebytový priestor/reštaurácia s barom, ktorý sa zmení na 4 nebytové priestory/3x apartmán a 1x kancelária);
- v nebytovom priestore č. 3 - 1. poschodie (nebytový priestor/reštaurácia, ktorý sa zmení na 2 bytové priestory);
- v nebytovom priestore č. 18 – prízemie (nebytový priestor/recepcia s toaletami, ktorý sa zmení na 2x nebytové priestory/2x apartmán);
- v nebytovom priestore č. 19 – prízemie (bytový priestor/práčovňa, ktorý sa zmení na nebytový priestor/kancelária)?

Počet hlasov za predložený návrh:	0
Počet hlasov proti predloženému návrhu:	2
Neplatné hlasy:	24
Počet hlasov vlastníkov prítomných na hlasovaní:	26
Nehlasovali:	23
Celkový počet hlasov vlastníkov:	49

Vlastníci bytov a NP nespĺnili zákonnú podmienku na prijatie a neprijatie rozhodnutia dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP tým, že hlasy vlastníkov neboli overené najmenej dvomi zvolenými overovateľmi, preto je písomné hlasovanie neplatné.

2. Súhlasíte so stavebnými úpravami v bytovom priestore na Baštovej 25 v Prešove, LV č. 3928, kataster Prešov, ktorého vlastníkom je spoločnosť Direct Investments, a.s. Hlavná 107 Prešov, PSČ 080 01, SR, IČO: 36665142

- v bytovom priestore č. 17- 3. poschodie (byť/, ktorý sa zmení na 2 bytové priestory)?

Počet hlasov za predložený návrh:	0
Počet hlasov proti predloženému návrhu:	2
Neplatné hlasy:	24
Počet hlasov vlastníkov prítomných na hlasovaní:	26
Nehlasovali:	23
Celkový počet hlasov vlastníkov:	49

Vlastníci bytov a NP nespĺnili zákonnú podmienku na prijatie a neprijatie rozhodnutia dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP tým, že hlasy vlastníkov neboli overené najmenej dvomi zvolenými overovateľmi, preto je písomné hlasovanie neplatné.

Podpísaní overovatelia zápisnice, týmto vyhlasujú, že v plnom rozsahu overili údaje uvedené v tomto písomnom hlasovaní vlastníkov polyfunkčného domu **Baštová 25** v Prešove. Údaje sú úplné a pravdivé, písomné hlasovanie vlastníkov a výsledky hlasovania zodpovedajú priebehu hlasovania vlastníkov bytov, resp. ich splnomocnených zástupcov v zmysle zákona 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení jeho neskorších predpisov.

Správca bude konať na základe týchto výsledkov, schválených v dňoch 7.1.2026 až 17.1.2026.

Prehlasovaný vlastník bytu alebo NP v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká.

Výsledky písomného hlasovania vyhotovil/a: Ing. Andrea Mertová



Overenie písomného hlasovania:

Podpis overovateľov:

p. Jozef Verčimák

.....

p. Marta Szeghyová

.....

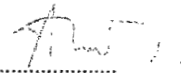
p. Mgr. Mária Novák Veliká

písomnou formou sa vzdala funkcie overovateľky dňa 15.1.2026

V Prešove dňa: 23.1.2026

Zápisnicu zverejnil/a dňa: 23.1.2026

Meno a podpis toho, kto zápisnicu zverejnil: **Meno a priezvisko:** Andrea Mertová **Podpis:**



Číslo byt/nebyt p. Meno a priezvisko

Podpis

[illegible]

Príloha 1: Menný zoznam vlastníkov bytov a NP, ktorí hlasovali elektronicky:

- Dana Körtvelyessyová, č. priestoru 1
- Viktor Zvolenec, č. priestoru 3