

Obec Záhradné

Tulčická 271

082 16 Záhradné

Číslo: SÚ/3047/12422/2022-Kč

V Prešove dňa: 17.02.2022

/K spisu č. SÚ 14952/2021-Kč/

Vec: **Vlastníci bytov a nebytových priestorov Tarasa Ševčenka 22,24, Prešov v zastúpení SPRAVBYTKOMFORT a.s. Prešov, IČO 31718523, Volgogradská 88, 080 01 Prešov – žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu: „Obnova bytového domu Tarasa Ševčenka 22,24, Prešov“.**

Stavebné povolenie

Obec Záhradné, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad podľa § 119 ods. 3 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej v texte „stavebný zákon“) a určenia Okresným úradom Prešov, odborom výstavby a bytovej politiky listom číslo OU-PO-OVBP1-2022/010478-002 zo dňa 20.01.2022, ktorým bola Obec Záhradné určená za príslušný stavebný úrad vykonávajúci konania a vydávajúci rozhodnutia pre stavby, pre ktoré je Mesto Prešov stavebným úradom a zároveň aj stavebníkom, na základe rozhodnutia Okresného úradu Prešov, odboru výstavby a bytovej politiky č. OÚ-PO-OVBP2-2021/009219-0043095/2021, zo dňa 04.05.2021 ktorým bolo zrušené rozhodnutie stavebného úradu č. SÚ/11514/143829/2019/2020-Kč/126 zo dňa 23.10.2020 opätovne prejednal žiadosť, ktorú podali **Vlastníci bytov a nebytových priestorov Tarasa Ševčenka 22,24, Prešov v zastúpení SPRAVBYTKOMFORT a.s. Prešov, IČO 31718523, Volgogradská 88, 080 01 Prešov** dňa 17.08.2021 prerokoval podanú žiadosť stavebníka na stavbu: „**Obnova bytového domu Tarasa Ševčenka 22,24, Prešov**“ v stavebnom konaní s dotknutými orgánmi a so známymi účastníkmi konania a rozhodol takto:

Stavba „**Obnova bytového domu Tarasa Ševčenka 22,24, Prešov**“ nachádzajúca sa na pozemku parc. č. **KN-C 3498**, katastrálne územie **Prešov** sa podľa §66 ods. 1 stavebného zákona

povoľuje.

Pre uskutočnenie stavby sa stanovujú tieto podmienky :

1. Stavebné práce sa budú realizovať v súlade s projektovou dokumentáciou, ktorú vypracoval **Stavoprojekt, s.r.o., IČO 31705286, Jarková 31, 080 01 Prešov**, overenou stavebným úradom v konaní o umiestnení stavby v spojenom stavebnom konaní a ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia.

2. Počas stavebných prác sa musia dodržať všeobecné technické požiadavky na uskutočňovanie stavby v zmysle stavebného zákona a vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z., príslušné technické normy, bezpečnostné predpisy a návody výrobcu stavebných výrobkov na spôsob ich použitia.
3. Stavbu treba ukončiť do 36 mesiacov odo dňa začatia výstavby.
4. V prípade, že z dôvodu vykonania stavebných prác bude nevyhnutné dočasne osadiť pomocné stavebné konštrukcie alebo stavby zariadenia staveniska (napr. lešenie, kontajner, bunky, a pod...) alebo umiestniť stavebný materiál na verejné priestranstvo, potom je stavebník povinný požiadať MsÚ Prešov, Odbor ŽPaDI o záber verejného priestranstva na umiestnenie konkrétneho stavebného zariadenia. Stavebník je povinný stavebnému úradu písomne oznámiť začatie výstavby v zmysle § 66 ods. 2 písm. h) stavebného zákona.
5. Zhotoviteľ stavby bude určený výberovým konaním. Po ukončení výberového konania je stavebník najneskôr do 15 dní povinný oznámiť stavebnému úradu meno a adresu zhotoviteľa stavby v zmysle §66 ods. 3 písm. h) stavebného zákona.
6. Vedenie uskutočňovania stavby bude vykonávať stavbyvedúci, ktorého činnosť zabezpečí zhotoviteľ stavby.
7. Stavebný denník vedie stavbyvedúci alebo stavebník od prvého dňa prípravných prác až do ukončenia stavebných prác na stavbe podľa § 46d ods. 2 stavebného zákona.
8. Na uskutočňovanie stavby možno použiť iba stavebný výrobok, ktorý je podľa osobitných predpisov vhodný na použitie v stavbe na zamýšľaný účel podľa § 43f stavebného zákona.
9. Stavebnými prácami sú aj montážne práce, ktoré musí vykonávať fyzická osoba, ktorá má požadovanú odbornú kvalifikáciu a zdravotnú spôsobilosť podľa § 43g stavebného zákona.
10. Skladovanie stavebného materiálu počas výstavby na verejných priestranstvách, t.j. na uliciach, chodníkoch a podobne sa zakazuje.
11. Stavebník je povinný na viditeľnom mieste označiť stavbu štítkom „Stavba povolená“. Na štítku musí byť uvedené, ktorý orgán, kedy a pod akým číslom stavbu povolil v zmysle §66 ods. 3 písm. j) stavebného zákona.
12. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo k spôsobeniu škôd na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
13. Odpad, ktorý vznikne stavebnými prácami počas výstavby je stavebník povinný likvidovať v súlade so zákonom NR SR č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a zmene a doplnení niektorých zákonov.
14. Po skončení stavebných prác bude okolie stavby dané do pôvodného stavu, za čo zodpovedá stavebník.
15. Zmenu v projektovej dokumentácii môže stavebný úrad povoliť podľa § 68 stavebného zákona, len v odôvodnenom prípade pred prevedením a to na žiadosť stavebníka.
16. Ak sa so stavebnými prácami do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia nezačne, toto stráca platnosť podľa § 67 ods. 2 stavebného zákona.
17. So stavbou sa nesmie začať, pokiaľ rozhodnutie nenadobudne právnu moc v zmysle § 52 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len „správny poriadok“).

Stavba sa môže užívať iba na základe kolaudačného rozhodnutia, ktoré na podaný písomný návrh stavebníka podľa § 79 stavebného zákona vydá stavebný úrad. Stavebník je povinný ku kolaudácii stavby doložiť atesty a certifikáty všetkých výrobkov a materiálov použitých na stavbe a normalizované hodnotenie energetickej hospodárnosti budov (energetický certifikát).

Námietky účastníkov konania k predmetnej stavbe **boli vznesené. Rezidenciou Síríus s.r.o., Hlavná 129, Prešov v zastúpení Advokatskou kanceláriou Pihorná, Lenárt, Jaššo s r.o.. tieto stavebný úrad zamietá.**

Tieto námietky dotknutých orgánov k predmetnej stavbe **neboli vznesené.** Stavebný úrad uplatnil v zmysle ustanovenia § 61 ods. 6 stavebného zákona koncentračnú zásadu.

Stavebný úrad má za to, že dotknutým orgánom, ktorým bolo doručené oznámenie o začatí stavebného konania a v stanovenej lehote sa nevyjadrili, so stavbou z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasia.

Odôvodnenie.

Tunajší stavebný úrad na základe rozhodnutia Okresného úradu Prešov, odboru výstavby a bytovej politiky č. OÚ-PO-OVBP2-2021/009219-0043095/2021, zo dňa 04.05.2021 ktorým bolo zrušené rozhodnutie stavebného úradu č.SÚ/11514/143829/2019/2020-Kč/126 zo dňa 23.10.2020 preskúmal žiadosť stavebníka **Vlastníkov bytov a nebytových priestorov Tarasa Ševčenka 22,24, Prešov v zastúpení SPRAVBYTKOMFORT a.s. Prešov, IČO 31718523, Volgogradská 88, 080 01 Prešov** o vydanie stavebného povolenia na stavbu: **„Obnova bytového domu Tarasa Ševčenka 22,24, Prešov“.** Oznámenie o začatí stavebného konania bolo účastníkom doručené formou verejnej vyhlášky a dotknutým orgánom a organizáciám, ktoré chránia verejné záujmy podľa osobitných predpisov jednotlivo. Zároveň, pretože stavebnému úradu sú dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, upustil v zmysle § 61 ods. 2 stavebného zákona od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania. Súčasne upozornil účastníkov, že svoje námietky môžu uplatniť najneskôr do 7. pracovných dní, inak sa na ne neprihliadne. Oznámenie o začatí stavebného konania bolo zvolané Obcou Petrovany, ktorá bola do 20.01.2022 na základe určenia Okresným úradom v Prešove, odborom výstavby a bytovej politiky listom číslo OU-PO-OVBP1-2019/012819/0029819 zo dňa 14.03.2019 určená za príslušný stavebný úrad vykonávajúci konania a vydávajúci rozhodnutia pre stavby, pre ktoré je Mesto Prešov stavebným úradom a zároveň aj stavebníkom. Od 22.01. 2022 je Obec Záhradné určená na základe listu číslo OU-PO-OVBP1-2022/010478-002 zo dňa 20.01.2022 za príslušný stavebný úrad vykonávajúci konania a vydávajúci rozhodnutia pre stavby, pre ktoré je Mesto Prešov stavebným úradom a zároveň aj stavebníkom.

Stavebný úrad zistil, že navrhovaná stavba spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu podľa §47 stavebného zákona.

Námietky účastníkov konania boli vznesené Rezidenciou Síríus s.r.o., Hlavná 129, Prešov v zastúpení Advokatskou kanceláriou Pirhoňa, Lenárt, Jaššo s.r.o. v plnom znení:

Vo veci vedenej Na príslušnom stavebnom úrade mesta P/rešov, číslo SÚ/14952/143790/2021-Kč – v ktorej Obec Petrovany vydalo, ako vecne a miestne príslušný orgán Stavebné povolenie k stavbe „Prešov, tarasa Ševčenka 22,24 – Obnova bytového domu“ (ďalej len ako „stavba“), ktorá pozostáva z týchto stavebných objektov a prívádzkových súborov:

- Prešov, Tarasa Ševčenka 22,24 – Obnova bytového domu,
- V ktorej stavebníkom je Vlastníci bytov a nebytových priestorov Tarasa Ševčenka 22,24, Prešov v zastúpení SPRAVBYTKOMFORT a.s. Prešov, IČO 31718523, Volgogradská 88, 080 01 Prešov (ďalej len ako „stavebník“)

Prevzala naša advokátska kancelária právne zastupovanie spoločnosti REZIDENCIA Síríus s.r.o., Hlavná 129, Prešov 08001, IČO 47 426 209, zapísanú v ORSR oddiel sro, vložka č. 29065/P.

Predmetné rozhodnutie bolo vyvesené dňa 09.11.2021 na dobu 15 dní pričom posledný deň tejto lehoty sa považuje za doručené. Od momentu doručenia plyní 7 dňová lehota na podanie námietok voči predmetnému rozhodnutiu. Vzhľadom na uvedené podávame v zákonom stanovenej lehote námietky, ktoré odôvodňujeme nasledovne:

V predmetnej vci máme za to, že návrh na začatie stavebného konania nepodala oprávnená osoba teda správny orgán nemal toto konanie ani začať. Za stavebníka boli identifikovaný vlastníci bytov, ktorý boli zastúpený SPRAVBYTKOMFORT a.s. Prešov.

V zmysle zákona č.50/1976 Zb. Stavebný poriadok, žiadosť o stavebné povolenie spolu s dokladmi a predpísanou dokumentáciou vypracovanou oprávnenou osobou podáva stavebník stavebnému úradu. Stavebník musí preukazať, že je vlastníkom pozemku alebo, že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho opravňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov Tarasa Ševčenka 22,24 Prešov podpísali so spoločnosťou REZIDENCIA Síríus (ďalej len rezidencia) Zmluvu o nadstavbe domu zo dňa 22.05.2015, v zmysle ktorej na súčasnej ploche strechy obytného domu, ktorá je predmetom spoluvlastníctva vyššie uvedených vlastníkov uskutoční rezidencia na vlastne náklady nadstavbu, ktorou vznikne 8 samostatných bytových jednotiek a súčasne zabezpečí obnovu bytového domu.

Predmetný zmluvný vzťah naďalej trvá, nakoľko nedošlo k jeho platnému ukončeniu.

Zmluvný vzťah, ktorý medzi nimi vznikol je možné ukončiť len na základe dohody. K predmetnej dohode do dnešného dňa nedošlo.

Vzhľadom na uvedené je povinnosťou, aby sa s podstatnými otázkami pre konanie správny orgán riadne zaoberal a podal v odôvodnení dostatočnú odpoveď prečo k týmto námietkam prihliadol a prečo nie. V danom prípade rezidencia v rámci námietok poukázala aj na ďalšie trvanie tejto zmluvy a ich právnomu nároku k predmetnej stavbe a zastupovaniu týchto účastníkov. S predmetnou námietkou sa správny orgán vôbec nevysporiadal ani nevyzval účastníkov konania aby riadne a bez akýchkoľvek pochybností predložil listiny na preukazanie týchto tvrdení.

Na tomto mieste je potrebné opätovne poukázať na to, že v prípade ak má stavebný úrad pochybnosti mal konanie prerušiť a vyzvať na odstránenie pochybností. V prípade ak by predmetné pochybnosti neboli odstránené má správny orgán odkázať účastníkov konania na súd, aby ten rozhodol či tu právo je alebo nie je a teda, či zmluva bola ukončená riadne. Stavebný úrad má následne určiť lehotu, v ktorej sa musí predložiť dôkaz, že na súde, prípadne inom príslušnom orgáne bol podaný návrh na rozhodnutie v spornej veci. V prípade ak by nebol podaný návrh v určenej lehote, môže si stavebný úrad urobiť úsudok, kto je v danom prípade stavebník a rozhodnúť vo veci.

Stavebný úrad týmto námietkám nevyhovel a tieto zamietol

Rozhodnutie o námietkách :

Stavebný úrad vyzval Vlastníkov bytov a nebytových priestorov Tarasa Ševčenka 22,24, Prešov v zastúpení SPRAVBYTKOMFORT a.s. Prešov, IČO 31718523, Volgogradská 88, 080 01 Prešov, aby sa k predmetným námietkám vyjadril.

Na na tunajší stavebný úrad bol dňa 10.01.2022 doručený list od spoločnosti **SPRAVBYTKOMFORT a.s. Prešov, IČO 31718523, Volgogradská 88, 080 01 Prešov** v plnom znení :

Na základe Vášho listu nám doručeného 3.1.2022, Vaše číslo SÚ 14952/2021-Kč Vám zasielame naše stanovisko.

SPRAVBYTKOMFORT a. s. Prešov, ako správca bytového domu na ulici Tarasa Ševčenka č. 22,24 v Prešove, na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a NP vykonáva úkony k príprave a realizácii obnovy bytového domu. K námietke spoločnosti REZIDENCIA Sírirus s.r.o. v zastúpení advokátskej kancelárie Pihorňa. Lenárt, Jaššo, s.r.o. uvádzame, že sme spoločnosti v zastúpení vlastníkov bytov a NP zaslali právne stanovisko k neplatnosti Zmluvy o nadstavbe zo dňa 22.5.2015, ktoré zasielame v prílohe. Zotrývame na tomto stanovisku a sme názoru, že vlastníci bytov a NP nie sú viazaní touto zmluvou a mali právo rozhodnúť o úkonoch k obnove bytového domu.

Oznámenie o absolútnej neplatnosti zmluvy

Vážený pán JUDr. Louma,

Vaša spoločnosť dňa 22.5.2015 uzatvorila s časťou vlastníkov bytov v bytovom dome na ulici Tarasa Ševčenka 22 a 24 Zmluvu o nadstavbe.

Na základe požiadavky vlastníkov prednesenej na schôdzi konanej dňa 4.5.2018 ako aj na základe zákonnej povinnosti spoločnosti SPRAVBYTKOMFORT, a.s. definovanej v § 8 ods. 1 písmeno b) a § 9 ods. 5 písmeno e) zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov si Vás týmto dovoľujeme informovať, že predmetná zmluva je absolútne neplatná.

Absolútna neplatnosť pôsobí priamo zo zákona (ex lege) a pôsobí od počiatku (ex tunc) bez ohľadu na to, či sa tejto neplatnosti niekto dovolal. Preto právne účinky, subjektívne občianske práva a občianskoprávne povinnosti z takto absolútne neplatného právneho úkonu nevzniknú. Absolútnu neplatnosť právneho úkonu nemožno podľa platného právneho stavu spätne zhojiť ani dodatočným schválením (ratihabíciou), ani odpadnutím vady prejavu vôle (konvalidáciou).

(Uznesenie Najvyššieho súdu SR zo dňa 25.11.2010, sp. zn 3Cdo/73/2009)

Podľa čl. 20 odsek 4 zák. č. 460/1992 Zb. Ústavy Slovenskej republiky je vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za primeranú náhradu.

Uzatvorením Zmluvy o nadstavbe domu bez vedomia a účasti podielového spoluvlastníka – Mesta Prešov ako zmluvnej strany, došlo k hrubému zásahu do jeho vlastníckeho práva a to tým, že naplnením zmluvy by bol bez vlastného vedomia, súhlasu a náhrady de facto pozbavený časti svojho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu. Uvedené je absolútne neprípustné!

V súlade s ustanovením § 39 zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov je neplatný právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

Ďalej, podľa § 40 odsek 1 zák. č. 40/1964 Zb v platnom znení ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný.

V zmysle § 14 odsek 2 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním. Obyčajné ústne poverenie niektorých vlastníkov na zastupovanie vlastníka pri podpise zmluvy je absolútne nepostačujúce a nenapĺňa hmotnoprávne

predpoklady prezumované v hypotéze právnej normy. O to skôr, keď zákon striktné predpisuje písomnú formu pre právne úkony, ktoré sa týkajú nakladania s nehnuteľnosťami. Nevyhnutnosť existencie zápisnice a originálu prezenčnej listiny taktiež vyplýva z ustanovenia § 14a odsek 5 predmetného zákona.

Na základe vyššie uvedenej argumentácie z ktorej vyplýva, že prišlo k hrubému porušeniu Ústavou garantovaných práv, zmluva odporuje právnym predpisom SR a pri jej uzatváraní neboli dodržané zákonom stanovené podmienky si Vám dovoľujeme oznámiť, že Zmluva o nadstavbe zo dňa 22.5.2015 je absolútne neplatná.

Mesto Prešov stavebný úrad v predchádzajúcom konaní ktorá bolo Okresným úradom Prešov, odborom výstavby a bytovej politiky č. OÚ-PO-OVBP2-2021/009219-0043095/2021, zo dňa 04.05.2021 zrušené vysporiadal a to tým že na základe námietky o platnosti zmluvy konanie prerušil až do doby právoplatnosti rozhodnutia súdu v predbežnej otázke.

Následne vydal Okresný prokurátor Košice protest č. Pd 34/20/8802-17 zo dňa 10. 06. 2020, ktorým nesúhlasil s rozhodnutím stavebného úradu o prerušení konania až do doby právoplatnosti rozhodnutia súdu v predbežnej otázke.

Mesto Prešov stavebný úrad protestu prokurátora v plnom rozsahu vyhovel a rozhodnutie o prerušení konania zrušil rozhodnutím pod č. SÚ/9208/133951/2020-Kč zo dňa 07.09.2020, o čom upovedomil účastníkov konania verejnou vyhláškou.

Námietky dotknutých orgánov štátnej správy neboli vznesené.

Žiadosť o stavebné povolenie bola spoplatnená podľa položky 60 písm. g) zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch sumou 100€ zaplatenou v pokladni **Mestského úradu v Prešove dňa 07. 05. 2019 (53/1238/2019).**

Tunajší stavebný úrad takto dospel k záveru, že žiadateľ spĺňa všetky podmienky pre vydanie stavebného povolenia a preto bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Odvolaie je proti rozhodnutiu je možné podať v súlade s ustanovením § 53 a nasl. zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní podať na Obec Záhradné, Tulčická 271, 082 16 Záhradné - správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal.

V súlade s § 54 ods. 2) zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní je potrebné odvolanie podať v lehote 15 dní odo dňa doručenia územného rozhodnutia.

Toto rozhodnutie možno preskúmať súdom podľa zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov až po vyčerpaní riadneho opravného prostriedku.




Róbert Tkáč
 starosta obce

Prílohy

Overená projektová dokumentácia (1 x pre stavebníka a 1 x pre mesto).

Toto stavebné povolenie sa oznamuje účastníkom konania verejnou vyhláškou vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Obce Záhradné a zároveň bude zverejnené na webovej stránke Obce Záhradné (www.obeczahradne.sk). Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Do lehoty sa nezapočítava deň, keď došlo ku skutočnosti určujúcej začiatok lehoty.

Vyvesené dňa

Zvesené dňa.....

odtlačok pečiatky
a podpis oprávnenej osoby

Rozhodnutie sa doručí:

1. SPRAVBYTKOMFORT a.s. Prešov, IČO 31718523, Volgogradská 88, 080 01 Prešov
2. Stavoprojekt, s.r.o., IČO 31705286, Jarková 31, 080 01 Prešov

Na vedomie:

1. Obec Petrovany, IČO 00327603, Petrovany 317, 082 53 Petrovany
2. Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o ŽP, IČO 00151866, Námestie mieru 3, 080 01 Prešov
3. Krajský pamiatkový úrad Prešov, IČO 31755194, Hlavná 115, 080 01 Prešov
4. Mesto Prešov - MsÚ, Odbor územného rozvoja, architektúry a výstavby, Hlavná 73, 080 01 Prešov
5. Ministerstvo obrany SR, Agentúra správy majetku, IČO 30845572, Za kasárňou 3, 832 47 Bratislava
6. Okresné riaditeľstvo Hasičského záchranného zboru, IČO 00151866, Požiarnická 1, 080 01 Prešov

CO/

Mesto Prešov – stavebný úrad