

12. MAJ 2010

Vyvesené dňa _____

Zvesené dňa _____

Mesto Prešov Stavebný úrad

Hlavná 73, Prešov

080 66 Prešov

Prot. č. 56730/2010 - Lr

V Prešove dňa: 10. 5. 2010

VEREJNÁ VYHLÁŠKA,

ktorou sa oznamuje podanie odvolaní voči vydanému rozhodnutiu
o umiestnení stavby:

„Obnova a nadstavba bytového domu ulica Komenského, Prešov

Na Mesto Prešov, stavebný úrad, ako vecne a miestne príslušný orgán štátnej správy podľa ustanovenia § 2 písm. e) zákona NR SR č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a vyššie územné celky a na základe § 117 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní, stavebnom poriadku, a bývaní znení neskorších predpisov (ďalej v texte stavebný zákon), príslušný stavebný úrad, boli podané dňa 5.5.2010 odvolania proti rozhodnutiu o umiestnení stavby: „Obnova a nadstavba bytového domu ulica Komenského č. 1-7, Prešov umiestnená na pozemkoch parc. č. KN-C 2838, 2843/2 v kat. úz. Prešov, ktoré podali:

- Maloletý Marián Ország zast. zákonnými zástupcami Milanom Országom a Ľudmilou Országovou, Komenského 5 Prešov
- Jana Rachvalová Komenského 5 Prešov
- Ing. Viera Jevčáková Demjata č. 103

Rozhodnutie bolo vydané pod prot. č. 1198/2009 - Lr zo dňa 6. 4. 2010. Navrhovateľom stavby je spoločnosť Marek Ondričko – Stav-Mark Bažantia 14 , Prešov

Stavebný úrad podľa § 26 odst. 1) zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní oznamuje podanie odvolaní proti rozhodnutiu o umiestnení stavby: „Obnova a nadstavba bytového domu “ – Komenského ulica, č. 1-7 Prešov, ktoré bolo podané dňa 5. 5. 2010, verejnou vyhláškou, uvedených v prílohe.

V zmysle § 56 zák. č. 71/1967 Zb o správnom konaní Vás vyzývame, aby ste v lehote najneskôr do 7 dní odo dňa doručenia tejto výzvy zaslali na stavebný úrad Vaše písomné stanovisko k zaslanému odvolaniu.


Táto vyhláška, ktorou sa oznamuje podanie odvolania, musí byť vyvesená v súlade s ustanovením § 26 odst. 2) zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mesta Prešov a zverejnená na internete.

Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia odvolaní.

Do lehoty sa nezapočítava v súlade s § 27 odst. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení jeho noviel deň, keď došlo ku skutočnosti určujúcej začiatok lehoty.

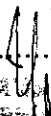
Ak koniec lehoty prípadne na deň pracovného pokoja, je posledným dňom lehoty najbližší budúci pracovný deň.

MESTO PREŠOV
 MESTSKÝ ÚRAD
 Stavebný úrad
 080 68 PREŠOV
 - 8 -



 Ing. Marián Harčarik
 vedúci stavebného úradu

Úradný záznam:

Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje podanie odvolaní voči rozhodnutiu o umiestnení stavby: „Obnova a nadstavba bytového domu Komenského 1-7 Prešov, bola vyvesená na úradnej tabuli Mesta Prešov

12 Máj 2018
 dňa

 MESTSKÝ ÚRAD
 Mestský úrad
 Hlavná ul. č. 73
 080 01 PREŠOV
 Pečiatka a podpis

Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje podanie odvolania voči rozhodnutiu o umiestnení stavby: „Obnova a nadstavba bytového domu Komenského 1-7 Prešov, bola zvesená z úradnej tabuli Mesta Prešov

dňa

 MESTSKÝ ÚRAD
 Mestský úrad
 Hlavná ul. č. 73
 080 01 PREŠOV
 Pečiatka a podpis

- Maloletý Marián Országh zastúpený zákonnými zástupcami Milanom Országhom a Ľudmilou Országhovou- všetci bytom Komenského č. 5, Prešov
- Jana Rachvalová, Komenského č. 5, Prešov
- Ing. Viera Jevčáková, Demjata č. 103

1 Lr

MESTO PREŠOV Mestský úrad v Prešove		2
Číslo spisu:	Regist. značka:	
Dňa:	- 5 -05- 2010	Znak a lehota loženia:
Číslo:	Vypavuje:	
Evidenčné číslo pošty	26 930/2010	

Mesto Prešov
stavebný úrad
Jarkova č. 22
Prešov

V Prešove dňa 04.05.2010

Vec :

ODVOLANIE proti územnému rozhodnutiu

Verejnou vyhláškou stavebného úradu Mesta Prešov č. 1198/2010 zo dňa 06.04.2010 bolo oznámené vydanie územného rozhodnutia o umiestnení pre stavbu „ Obnova a nadstavba bytového domu Komenského 1-7 v Prešove „ . Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje doručenie rozhodnutia bola vyvesená na úradnej tabuli Mesta Prešov 9. Apríla 2010. V zákonnej lehote podávame proti tomuto rozhodnutiu **o d v o l a n i e** :

Účastníci konania, ktorí podávajú odvolanie, podali po oznámení začatia územného konania **námietky** vzťahujúce sa k **zmluve o nadstavbe bytového domu** , ktorú uzavrela **časť vlastníkov bytov a nebytových priestorov** v bytovom dome, ktorého sa nadstavba týka.

Podľa § 32 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v platnom znení (ďalej len " správny poriadok ") je správny orgán povinný zistiť presne a úplne skutočný stav vecí a za tým účelom si obstará potrebné podklady pre rozhodnutie . Prítom nie je viazaný len návrhmi účastníkov.

Podľa § 3 ods. 3 správneho poriadku sú správne orgány povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania.

Podľa § 3 ods. 4 správneho poriadku rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu vecí.

S prihliadnutím na vyššie uvedené máme za to, že stavebný úrad sa zaoberal námietkami účastníkov konania iba povrchno a nevyporiadal sa s nimi tak, ako mu to ukladá správny poriadok.

Vzhľadom na to, že uzavretie zmluvy o nadstavbe bytového domu v tomto prípade determinuje začatie územného konania, možno ju považovať za jeden z najdôležitejších podkladov pre rozhodnutie. Je preto

nemysliteľné, aby stavebný úrad nepreskúmal, či obsahuje základné náležitosti. O to viac, že pochybením správneho orgánu, dôjde k ohrozeniu **vlastníckeho práva**, ktorého ochranu garantuje Ústava SR. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných. Zmluva o nadstavbe bytového domu trpí takými nedostatkami, že nemôže byť podkladom pre vydanie územného rozhodnutia.

Podľa § 21 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „zákon“) zmluvu o nadstavbe uzatvárajú **doterajší vlastníci** bytov a nebytových priestorov a stavebník stavby.

Je nepochybné, že pojem „doterajší vlastníci“ svojím jazykovým a slovným významom a obsahom znamená **všetkých, do doby uzavretia zmluvy, existujúcich vlastníkov** bytov a nebytových priestorov v dome. Máme za to, že uzavretá zmluva trpí vadou a nemožno o nej uvažovať ako o zmluve platnej, keďže traja z vlastníkov (Országh, Rachvalová, Jevčáková) ju nepodpísali, nebola im vôbec na podpis predložená a ani nie sú uvedení medzi účastníkmi zmluvného vzťahu. Pričom z listov vlastníctva je zrejmé, že vlastníckymi nehnuteľnosťami, ktorá bude v stavebnom konaní dotknutá, sú. Navyše jeden z vlastníkov – Marián Országh – je maloletý.

Podľa § 28 Občianskeho zákonníka sa na nakladanie s majetkom maloletého vyžaduje súhlas súdu.

Podľa § 47 ak zákon ustanovuje, že k zmluve je potrebné rozhodnutie príslušného orgánu, je zmluva účinná týmto rozhodnutím.

Podľa § 39 neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

Ak na nakladanie s majetkom maloletého Mariána Országha takýto súhlas chýba, takáto zmluva je neplatným a neúčinným právnym úkonom.

Prípadná argumentácia vo vzťahu k § 14 ods. 3 zákona o tom, že na uzavretie zmluvy je postačujúci súhlas 2/3 väčšiny vlastníkov je právne spochybniteľná, nejednoznačná a neobstojí najmä z týchto dôvodov:

- Podľa čl. 20 Ústavy SR medzi základné ľudské práva patrí právo vlastníť majetok, 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
- Zo zmluvy o nadstavbe bytového domu vyplýva, že spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu sa po zrealizovaní nadstavby **zmenšia** a to aj u tých vlastníkov, ktorí zmluvu nepodpísali – takýmto postupom dôjde fakticky k vyvlastneniu majetku proti vôli vlastníka, bez odškodnenia alebo primeranej náhrady, v súkromnom záujme stavebníka a nie v záujme verejnom!!!

- Nie je právne prípustné, aby dve tretiny vlastníkov svojím rozhodnutím obmedzili alebo zbavili vlastníctva zvyšnú tretinu, keď rozhodnutie o prípadnom vyvlastnení patrí výlučne do pôsobnosti orgánu verejnej moci
- Takto uzavretá zmluva je v rozpore s § 50 Občianskeho zákonníka, ktorý zakotvuje zásadu, že je možné uzatvárať zmluvy v prospech tretieho, a nie zmluvy, ktoré by boli v jeho neprospech
- Ak by bol úmysel zákonodarcu taký, že rozhodnutie 2/3 väčšiny je postačujúce na uzavretie zmluvy o nadstavbe, bol by výslovne zakotvil v zákonných ustanoveniach tak, ako napr. pri zmluve o spoločenstve

Na margo argumentácie stavebného úradu, prečo nevyhoviel námietkam účastníkov konania opätovne poukážeme na to, že **proces rozhodovania o nadstavbe bytov** alebo nebytových priestorov podľa § 14 ods. 3 (nie § 19 ods. 1), kedy vlastníci bytov alebo nebytových priestorov rozhodujú 2/3 väčšinou **je procesom samostatným a odlišným od procesu uzatvárania samotných zmlúv** podľa § 21 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Pri uzavretí zmluvy sa dojednávajú aj iné, než zákonom taxatívne vymedzené zmluvné podmienky a s tými nemusí a priori súhlasiť ani ten z vlastníkov, ktorý s nadstavbou ako takou súhlasí. Aj tento status nasvedčuje tomu, že **nie je možné tieto dva procesy považovať za totožné a samotné rozhodnutie vlastníkov o nadstavbe, nie je automaticky súhlasným stanoviskom k uzavretiu konkrétnej zmluvy o nadstavbe.**

Predmetná zmluva v čl. III určuje spoločné časti a spoločné zariadenia domu, medzi ktoré patria, okrem iného – aj **pivnice**. V čl. X., ktorý deklaruje právny stav po vykonaní nadstavby bytového domu s tým, že sa upravujú spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach a zariadeniach domu, avšak v zmluve v čl. IX sa deklaruje nenárokovanie nových majiteľov bytov na pivnice.

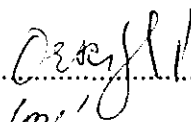
Podľa napadnutého územného rozhodnutia predmetná stavba rieši obnovu a nadstavbu 3. nadzemného podlažia bytového domu. Pri **prepočte podlahových plôch** novovytvorených bytových jednotiek, ktoré sú navrhnuté ako 3izbové, 2izbové a 1izbové, dochádza k nesúladu. Kým doterajšie bytové jednotky na 1. podlaží majú výmeru podlahových plôch 526 m², 2. podlažie ma výmeru podlahových plôch 520 m², výmera 3. podlažia je až 573 m². Je otázne, prečo dochádza k navýšeniu oproti 2. podlažiu o 53 m² ak má ísť o rovnocenné 3. podlažie.

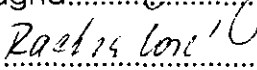
V nadväznosti na bod 21. územného rozhodnutia musíme podotknúť, že v súčasnom období jestvujúce bytové jednotky nemajú **žiadne parkovacie plochy**. Je preto potrebné skúmať, už v tomto čase, či je vôbec reálne, aby zo strany stavebníka bola podmienka na výstavbu nových parkovísk,

splnená. 8 parkovísk, iba pre nové byty? Doteraz mesto Prešov v tejto lokalite neriešilo parkovanie. Pre ktoré byty sú určené parkovacie plochy?

Výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. Fyzické a právnické osoby, štátne orgány a orgány miestnej samosprávy dbajú o to, aby nedochádzalo k ohrozovaniu a porušovaniu práv z občianskoprávných vzťahov .

S prihliadnutím na vyššie uvedené navrhujeme, aby odvolací orgán napadnuté rozhodnutie ako nezákonné zrušil.

Za mal. Mariána Országha..... 

Jana Rachvalová..... 

Ing. Viera Jevčáková 