



OKRESNÝ
ÚRAD
PREŠOV

odbor výstavby a bytovej politiky

Námestie mieru 3, 080 01 Prešov

Číslo: OU-PO-OVBP2-2019/25076/63537/ŠSS-ČE

V Prešove, 04.06.2019

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

ROZHODNUTIE

Okresný úrad Prešov, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy, ako orgán štátnej správy, príslušný podľa § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov a ustanovenia § 4 ods. 1 písm. b) zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, na základe odvolania V K , bytom (ďalej len odvolateľ), preskúmal rozhodnutie mesta Bardejov č. ŽP 1928/2019 zo dňa 27.02.2019 a rozhodol takto:

Podľa § 59 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

z r u š u j e

rozhodnutie mesta Bardejov č. ŽP 1928/2019 zo dňa 27.02.2019 a vec vracia správne orgánu, ktorý ho vydal na nové prejednanie a rozhodnutie.

O d ô v o d n e n i e

Mesto Bardejov, ako príslušný stavebný úrad, vydalo dňa 27.02.2019 rozhodnutie č. ŽP 1928/2019, ktorým podľa § 66 stavebného zákona a § 10 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z. povolilo stavbu: „Obnova obalových konštrukcií bytového domu, ul. Komenského č. 28, 29, 30, 31, 32, 33, Bardejov“ - zmena stavby, v bytovom dome súp. č. 567, na pozemku parc. č. C KN 1945 v k. ú. Bardejov, stavebníkov

Vznesenie! 10 JÚN 2019



s.r.o., Hurbanova 18, IČO 31683061, 085 01 Bardejov.

, v z. SPRAVBYT,

Proti uvedenému rozhodnutiu podal v zákonom stanovenej lehote v zmysle § 54 ods. 1, 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len správny poriadok) odvolanie odvolateľ, v ktorom uvádza, že v žiadosti o stavebné povolenie nie je uvedená zodpovedná osoba, jej meno a priezvisko, ktorá koná v mene právnickej osoby. Konkrétne ide o spoločnosť SPRAVBYT, s.r.o., Hurbanova 18, 085 01 Bardejov, ktorá je správcom bytového domu. Odvolateľ ďalej uvádza, že stavebné povolenie vydal primátor mesta a nie osoba na to určená odbornou kvalifikáciou. Namieta aj hlasovanie obyvateľov bytového domu Komenského č. 28,29,30,31,32, ktorí hlasovali nadpolovičnou väčšinou svojich hlasov proti rekonštrukcii bytového domu. Na záver uvádza, že stavebné povolenie bolo vydané na cit. „Obnovu obalových konštrukcií bytového domu“ a nie na „Obnovu bytového domu“. Na záver uvádza, že stavebný úrad konal v rozpore so všeobecne záväznými predpismi a tvrdí, že mesto Bardejov v tejto veci konalo ako nepríslušný správny orgán.

Stavebný úrad v súlade s § 56 správneho poriadku upovedomil účastníkov konania o podanom odvolaní a určil im lehotu na vyjadrenie do 24.04.2019 vrátane.

K odvolaniu sa nikto nevyjadril.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, predložil ho spolu so spisovým materiálom listom č. ŽP 1928/2019 zo dňa 24.04.2019 odvolaciemu orgánu v súlade s § 57 ods. 2 správneho poriadku.

Okresný úrad Prešov, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy, ako príslušný odvolací orgán, preskúmal napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu v súlade s ustanovením § 59 ods. 1 správneho poriadku a porovnal ho so všeobecne záväznými právnymi predpismi v tejto veci aplikovateľnými, ako aj dôvodmi odvolateľa a zistil nasledovný stav prerokovanej veci:

Stavebníci - vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu D-3, Komenského č. 28, 29, 30, 31, 32, 33, Bardejov, v zastúpení správcou bytového domu SPRAVBYT, s.r.o., Hurbanova 18, Bardejov, podali na stavebný úrad žiadosť o vydanie stavebného povolenia za účelom rekonštrukcie obalových konštrukcií bytového domu na ulici Komenského súp. č. 28, 29, 30, 31, 32, 33, Bardejov dňa 13.12.2018. Spolu so žiadosťou o vydanie stavebného povolenia predložili:

- zápisnicu zo schôdze vlastníkov bytov bytového domu D-3, Komenského 28-33, Bardejov zo dňa 05.04.2018;
- uznesenie zo schôdze vlastníkov bytov bytového domu D-3, Komenského 28-33, Bardejov zo dňa 05.04.2018;
- záznam zo stretnutia zástupcov byt. domu D-3, Komenského 28-33, Bardejov, zo dňa 20.11.2018;
- prezenčnú listinu z výberového konania bytového domu D-3, Komenského č. 28-33, Bardejov, zo dňa 20.11.2018;
- zápisnicu zo schôdze vlastníkov bytov bytového domu D-3, Komenského č. 28-33, Bardejov zo dňa 04.12.2018;
- uznesenie zo schôdze vlastníkov bytov bytového domu D-3, Komenského č. 28-33, Bardejov zo dňa 04.12.2018;
- odborné stanovisko k projektovej dokumentácii stavby č. 5579/3/2018 zo dňa 31.12.2018;

- vyjadrenie Okresného úradu Bardejov, odboru ochrany životného prostredia č. OU-BJ-OSZP-2018-012957/002/Sor zo dňa 14.12.2018;
- vyjadrenie Okresného úradu Bardejov, odboru ochrany životného prostredia č. OU-BJ-OSZP-2019/000647 zo dňa 03.01.2019;
- vyjadrenie Okresného úradu Bardejov, odboru ochrany životného prostredia č. OU-BJ-OSZP-2019/000580-002 zo dňa 09.01.2019;
- vyjadrenie Okresného riaditeľstva hasičského záchranného zboru v Bardejove č. ORHZ-BJ2-2019-000089-001 zo dňa 03.01.2019;
- vyjadrenie Okresného riaditeľstva hasičského záchranného zboru v Bardejove č. ORHZ-BJ2-2019/000089-004 zo dňa 22.01.2019;
- výpis z listu vlastníctva č. 8089 k. ú. Bardejov;
- a projekt obnovy obalových konštrukcií bytového domu č. 28,29,30,31,32,33, Bardejov zo septembra 2018.

Stavebný úrad oznámením č. ŽP 1928/2019 zo dňa 16.01.2019 oznámil v súlade s § 61 stavebného zákona začatie stavebného konania účastníkom konania a dotknutým orgánom a v súlade s § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od miestneho šetrenia a ústneho pojednávania z dôvodu, že sú mu dobré známe pomery na stavenisku a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby. Účastníkom konania a dotknutým orgánom dal stavebný úrad možnosť uplatniť námietky k navrhovanej stavbe najneskôr do 13.02.2019 s upozornením, že na neskôr podané námietky neprihliadne.

K podanej žiadosti sa dňa 06.02.2019 vyjadril odvolateľ, ako účastník konania (vyjadrenie je súčasťou zápisnice), kde uvádza, že písomné hlasovanie a následné uznesenia priložené k žiadosti o začatie stavebného konania sú v rozpore so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Uvádza, že zápisnica z písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome D-3 na ulici Komenského číslo 28, 29, 30, 31, 32, 33 v Bardejove v dňoch 15.12.2018 – 20.12.2018 je bezpredmetná, keďže ani jeden návrh v bodoch 1, 2 a 3 nedosiahol nadpolovičnú väčšinu vlastníkov bytov. Ďalej uvádza, že vlastníkom bytov nebol predložený alternatívny návrh, napr. ekologická strecha. Na záver uvádza, že v technickom popise k zatepleniu strechy nie je uvedené, akú silu vydrží plastová vrchná fólia zateplenia v prípade nepriaznivých vplyvov počasia, napr. ľadovec.

K podanej žiadosti sa vyjadrila listom č. 320/2019 zo dňa 07.02.2019 spoločnosť SPRAVBYT, s.r.o., Hurbanova 18, 085 01 Bardejov, ktorá uviedla, že žiadosť o stavebné povolenie bola odsúhlasená na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov a písomné hlasovanie, ktoré cituje odvolateľ bez doloženia kópie na stavebný úrad sa netýka stavebného povolenia. Ďalej vo svojom vyjadrení uviedla, že zateplenie strechy je vyhotovené odborne spôsobilým projektantom v zmysle platnej legislatívy pre ŠFRB a že podľa rozhodnutia Technickej inšpekcie, ktoré je súčasťou spisového materiálu, neboli zistené pochybnosti ohľadom strešnej konštrukcie a projekt vyhovuje pre vydanie stavebného povolenia.

K podanej žiadosti sa vyjadril dňa 08.02.2019 odvolateľ ako účastník konania, ktorý vo svojom vyjadrení uvádza, že vznikol zásadný rozpor medzi podanou žiadosťou o stavebné povolenie, v ktorej účelom stavby je cit. „Obnova obalových konštrukcií bytového domu“ a oznamom o písomnom hlasovaní, v ktorom je uvedené cit. „pre obnovu bytového domu“. Odvolateľ namieta aj písomné hlasovanie, v ktorom ani jeden z bodov hlasovania, ktoré sa týkali obnovy bytového domu, nezískali nadpolovičnú väčšinu hlasov za obnovu bytového domu a o zateplení bytového domu ako takom sa nehlasovalo. Prílohou vyjadrenia je uznesenie zo schôdze vlastníkov bytov bytového domu D-3, Komenského 28-33, Bardejov zo dňa 04.12.2018; zápisnica písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome D-3 na ulici Komenského č. 28 , 29 ,30 , 31, 32, 33 v Bardejove v dňoch 15.12.2018-20.12.2018; oznam spoločnosti SPRAVBYT, s.r.o. o uskutočnení písomného hlasovania zo dňa 07.12.2018; listina o písomnom hlasovaní vlastníkov bytov a nebyt.

priestorov v bytovom dome D-3 na Komenskej ulici, číslo 28, 29, 30, 31, 32, 33 v dňoch 15.12.2018 – 20. 12. 2018.

Stavebný úrad preskúmal podanú žiadosť o stavebné povolenie a projektovú dokumentáciu v súlade s § 62 ods. 2 stavebného zákona a dňa 27.02.2019 vydal rozhodnutie č. ŽP 1928/2019, ktorým podľa § 66 stavebného zákona a § 10 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona povolil stavbu: „Obnova obalových konštrukcií bytového domu, ul. Komenského č. 28,29,30,31,32,33,Bardejov“, v bytovom dome súp. č. 567, na pozemku parc. č. C KN 1945 s odôvodnením, že stavbou nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania a uskutočnenie stavby – jej zmeny, nie je v rozpore s územnoplánovacou dokumentáciou mesta Bardejov.

Okresný úrad Prešov, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy, ako príslušný odvolací orgán, preskúmal v súlade s § 59 ods. 1 správneho poriadku odvolaním napadnuté rozhodnutie a spisový materiál týkajúci sa veci v celom rozsahu, porovnal jeho výrok aj odôvodnenie so všeobecne záväznými a v tejto veci aplikovateľnými právnymi predpismi, najmä s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku a zistil, že stavebný úrad nepostupoval v konaní správne.

K postupu stavebného úradu a námietkam v odvolaní uvádzame:

Podľa § 14 ods. 1 zákona č. 63/2019 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku.

Podľa § 14 ods. 2 zákona č. 63/2019 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním; na účely rozhodovania vlastníkov sa za schôdzu vlastníkov považuje aj zhromaždenie.

Podľa § 14 ods. 3 zákona č. 63/2019 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo na nebytový priestor v dome; to platí aj vtedy, ak je byt alebo nebytový priestor v dome v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb.

Podľa § 14b ods. 4 zákona č. 63/2019 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len Zákon o vlastníctve bytov a NP), o veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 1 až 3, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania.

Predmetný bytový dom má 96 bytov. Podľa zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu D-3, Komenského 28-33, Bardejov zo dňa 04.12.2018, ktorá je uvedená v stavebnom povolení, schválilo iba 29 vlastníkov bytov, aby správca bytového domu podal v ich zastúpení návrh na celkovú obnovu bytového domu. Z uvedeného vyplýva, že nebola splnená podmienka § 14b ods. 4 zákona o vlastníctve bytov

a NP na zastupovanie vlastníkov bytov spoločnosťou SPRAVBYT, s.r.o., Hurbanova 18, 085 01 Bardejov v konaní. Taktiež spisový materiál neobsahuje zápisnicu v ktorej vlastníci bytov a nebytových priestorov vyjadrili svoj súhlas s obnovou bytového domu. Spisový materiál obsahuje zápisnicu zo dňa 05.04.2018, kde vlastníci schválili komisiu, ktorá bude spolupracovať so správcom pri činnostiach spojených s obnovou bytového domu, ktorá však nepojednáva o schválení návrhu s obnovou bytového domu ako takého.

Podľa § 17 ods. 2 správneho poriadku, právnická osoba koná prostredníctvom svojich orgánov alebo prostredníctvom svojho zástupcu.

Podľa § 17 ods. 3 správneho poriadku, splnomocnenie na zastupovanie treba preukázať písomným plnomocenstvom alebo plnomocenstvom vyhláseným do zápisnice. Správny orgán môže v nepochybných prípadoch od preukazu plnomocenstvom upustiť.

Podľa § 17 ods. 4 správneho poriadku, ak niekoľko účastníkov konania urobilo spoločné podanie, zvolia si spoločného splnomocnenca pre doručovanie; inak ho určí správny orgán. Protí rozhodnutiu o určení spoločného splnomocnenca na doručovanie sa nemožno odvolať.

K námietke odvolateľa, že v stavebnom povolení nie je uvedená poverená osoba, ktorá koná v mene právnickej osoby uvádzame, že podľa § 17 ods. 2 správneho poriadku koná právnická osoba vo svojom mene alebo prostredníctvom svojho zástupcu. Meno fyzickej osoby nie je potrebné v stavebnom povolení uvádzať. Upozorňujeme stavebný úrad, že podľa § 17 ods. 3 správneho poriadku, spisový materiál musí obsahovať aj plnomocnenstvo pre fyzickú osobu, ktorá bude konať v mene právnickej osoby.

Podľa § 117 ods. 1 stavebného zákona, stavebným úradom je obec. Pôsobnosť stavebného úradu je preneseným výkonom štátnej správy.

Podľa § 117 ods. 3 stavebného zákona, zamestnanec obce, ktorý zabezpečuje činnosť stavebného úradu, musí spĺňať osobitný kvalifikačný predpoklad. Získanie osobitného kvalifikačného predpokladu sa overuje skúškou. Obsah a rozsah odbornej prípravy a postup pri overovaní a osvedčovaní osobitného kvalifikačného predpokladu ustanoví všeobecne záväzný právny predpis, ktorý vydá ministerstvo.

Podľa § 13 ods. 5 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, starosta je štatutárnym orgánom obce. Starosta môže rozhodovaním o právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach fyzických osôb a právnických osôb v oblasti verejnej správy písomne poveriť zamestnanca obce. Poverený zamestnanec obce rozhoduje v mene obce v rozsahu vymedzenom v písomnom poverení.

K námietke odvolateľa, že stavebné povolenie vydal starosta, resp. primátor mesta a nie osoba na to určená odbornou kvalifikáciou uvádzame, že stavebné povolenie podpisuje primátor mesta, keďže je štatutárnym orgánom obce. Stavebné povolenie vyhotovuje osoba, ktorá má na výkon predmetnej činnosti odbornú spôsobilosť, nie je však štatutárnym orgánom.

Podľa § 10 ods. 1 písm. b) vyhlášky MŽP SR 453/2000 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, stavebné povolenie obsahuje okrem všeobecných náležitostí druh a účel povoľovanej stavby alebo jej zmeny.

K námietke odvolateľa, že stavebné povolenie bolo vydané na „Obnovu obalových konštrukcií bytového domu“ a nie na „Obnovu bytového domu“ ako je to uvedené v zápisnici zo schôdze vlastníkov bytov bytového domu D-3, Komenského 28-33, Bardejov zo dňa 04.12.2018 uvádzame, že z obsahu projektovej dokumentácie, technickej a sprievodnej správy vyplýva, že ide o obnovu bytového domu.

Podľa § 119 ods. 3 stavebného zákona, ak je na konanie príslušná obec ako stavebný úrad a je zároveň navrhovateľom, stavebníkom alebo vlastníkom stavby, alebo žiadateľom o povolenie terénnych úprav, prác alebo zariadení, ktoré sú predmetom konania, krajský stavebný úrad určí, ktorý stavebný úrad vykoná konanie a vydá rozhodnutie.

Podľa LV č. 8089 k. ú. Bardejov je vlastníkom jedného bytu Mesto Bardejov. Taktiež mesto Bardejov je v stavebnom povolení č. ŽP 1928/2019 zo dňa 27.02.2019 jedným so stavebníkov. Z uvedeného vyplýva, že mesto Bardejov je v danom prípade jedným so stavebníkov a zároveň je stavebným úradom, čo svojím spôsobom nevyklučuje stret záujmov. Stavebný úrad v novom prerokovaní veci musí posúdiť aj možnosť tohto stretu záujmov, vylúčiť ho a následne vo veci rozhodnúť.

Podľa § 46 správneho poriadku, rozhodnutie musí byť vydané v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti. Nakoľko predmetné rozhodnutie nevychádza zo spoľahlivo zisteného stavu veci a nebolo vydané v súlade so zákonom, došlo k porušeniu uvedeného právneho ustanovenia.

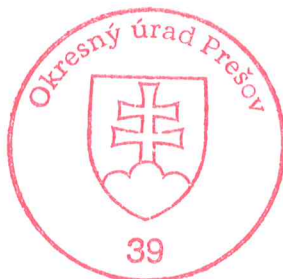
Podľa § 3 ods. 4 zákona o správnom konaní, rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Konanie je potrebné viesť tak, aby posilňovalo dôveru občanov v správnosť rozhodovania, aby prijaté rozhodnutia boli presvedčivé a viedli občanov a organizácie k dobrovoľnému plneniu ich povinností.

V novom konaní sa musí stavebný úrad vecou opätovne zaoberať, dôvody v odvolaní posúdiť ako námietky vznesené v konaní, zistené nedostatky odstrániť a vydať rozhodnutie, ktoré zodpovedá zákonu o správnom konaní, v spojení so stavebným zákonom a súvisiacimi predpismi.

Vychádzajúc z takto zisteného stavu veci bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e :

Toto rozhodnutie je v zmysle § 59 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní **k o n e č n é** a nie je možné proti nemu podať odvolanie. Rozhodnutie nie je preskúmateľné príslušným súdom.



1
Ing. Andrea Marcinková
vedúca odboru

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Okresného úradu Prešov, Námestie mieru 3, 080 01 Prešov a zároveň bude zverejnené na webovom sídle Okresného úradu Prešov „Úradná tabuľa“, na úradnej tabuli mesta Bardejov a na jeho webovom sídle, ak ho má zriadené.

Vyvesené dňa: 05-06-2019

Zvesené dňa:

Okresný úrad Prešov
odbor výstavby a bytovej politiky
Námestie mieru 3
081 02 Prešov
-1-

Pečiatka, podpis:



Pečiatka, podpis:

Na vedomie

01. Technická inšpekcia, a.s., Trnavská cesta 56, 821 01 Bratislava
02. Okresný úrad Bardejov, odbor starostlivosti o životné prostredie, Dlhý rad 16, 085 01 Bardejov
03. Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bardejove, Štefánikova 685/1, 085 01 Bardejov
04. RoboKo, s.r.o., s.r.o., Hroncova 1, Košice
05. Mesto Bardejov, stavebný úrad, Radničné námestie 16, 085 01 Bardejov - po nadobudnutí právoplatnosti spolu so spisovým materiálom