

OKRESNÝ ÚRAD ŽILINA
ODBOR VÝSTAVBY A BYTOVEJ POLITIKY
 Vysokoškolákov 8556/33B, 010 08 Žilina

Číslo: OU-ZA-OVBP2-2019/005550/Kod

v Žiline dňa 30.01.2019



R o z h o d n u t i e

Okresný úrad Žilina – odbor výstavby a bytovej politiky /ďalej len OÚ Žilina/ ako príslušný odvolací orgán podľa § 4 písm.b/1. 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 o odvolaní účastníčky konania Bc.Ľuboslavy Nemčekovej, bytom Hečkova 2425/36 v Žiline, podanom proti rozhodnutiu Mesta Žilina č.6494/2018-45723/2018-OS-DB zo dňa 30.08.2018, ktorým v stavebnom konaní na žiadosť OSBD Žilina, Tulská 33, 010 08 v zastúpení niektorých spoluvlastníkov obytného domu č.s.2425 podľa LV č. 5090, podľa § 66 stavebného zákona povolilo uskutočniť stavbu „Stavebné úpravy - Obnova bytového domu 92 b.j. na ul.Hečkova v Žiline č.2425/34-40“ na pozemku parc.č.6533 C KN v katastrálnom území Žilina, takto

r o z h o d o l :

Podľa ust. § 59 ods.3 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní /ďalej len správny poriadok/ v znení neskorších zmien a doplnkov rozhodnutie Mesta Žilina č.6494/2018-45723/2018-OS-DB zo dňa 30.08.2018

z r u š u j e

a vec vracia I.stupňovému orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Odôvodnenie:

Mesto Žilina ako príslušný stavebný úrad /ďalej len stavebný úrad/ na základe žiadosti podanej správcom bytového domu Okresným stavebným bytovým družstvom Žilina /ďalej len OSBD Žilina/ podanej mu dňa 26.03.2018 o povolenie uskutočniť stavbu „Stavebné úpravy - Obnova bytového domu 92 b.j. na ul.Hečkova v Žiline č.2425/34-40“ na pozemku parc.č.6533 C KN v katastrálnom území Žilina, ktoré majú spočívať v zateplení západnej obvodovej steny bytového domu, vo výmene pivničných okien a vchodových dverí, v odstránení 190 existujúcich balkónových konštrukcií a ich nahradenie novými, v realizácii 24 nových loggiových konštrukcií, v sanácii základových konštrukcií a v ďalších úpravách konštrukcií stavby, úradným listom č.6494//2018-28382/2018-OS-DB zo dňa 30.04.2018

oznámilo začatie stavebného konania dotknutým orgánom a správcovi bytového domu OSBD Žilina a tým vlastníkom bytov, ktorí správcovi splnomocnenie na ich zastupovanie v tomto konaní neudelili. Nakoľko mu ako stavebnému úradu mali byť dobre známe pomery na stavenisku a žiadosť poskytovať dostatočný podklad pre riadne a spoľahlivé posúdenie navrhovanej stavby, od ústneho prejednanie podkladov žiadosti podľa § 61 ods.2 stavebného zákona upustil s tým, že námietky a pripomienky si vlastníci bytov a nebytových priestorov môžu uplatniť v lehote do 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia.

V určenej procesnej lehote si námietky a pripomienky k podkladom žiadosti dňa 06.06.2018 uplatnila vlastníčka bytu č.32 Bc.Luboslava Nemčeková, bytom Hečkova 2425/36 v Žiline /na LV č.5090 evidovaná ako Luboslava Coloňová r.Petrovská/. Menovaná vo svojom vyjadrení vyslovila nesúhlas s navrhovanými stavebnými úpravami z dôvodu, že sa nimi zasahuje do nosnej konštrukcie balkónov, pričom predloženým statickým posudkom nebolo preukázané, že návrh kotvenia zvislých betónových stien je do pôvodných panelov dostatočný z dôvodu, že tento výpočet v statickom posudku absentuje.

Správca bytového domu bez predchádzajúcej výzvy stavebného úradu mu dňa 09.07.2018 doručil v dvoch vyhotoveniach nové statické posúdenie. Stavebný úrad jeho predloženie oznámil výlučne len Bc.Luboslave Nemčekovej úradným listom č.6494/2018-39833/2018-OS-DB zo dňa 12.07.2018 s tým, že s takto doplneným podkladom sa môže oboznámiť a svoje námietky a pripomienky k nemu uplatniť v lehote do 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia.

Menovaná sa s doplneným podkladom oboznámila nahliadnutím do spisu dňa 18.07.2018. K predloženému novému statickému posúdeniu sa vyjadrila takto cit.:

*„Účastník stavebného konania nesúhlasí so statickým riešením a vypracovanou dokumentáciou - Železobetónové prefabrikované lodžie, ul. Hečkova 2425/34-40, Žilina, nakoľko nespĺňa požadované náležitosti verejných záujmov, ochrany zdravia a všeobecné technické požiadavky na výstavbu ustanovené zákonom č.50/1976 a vyhláška č. 532/2002, §14 Mechanická odolnosť a stabilita. V dodatočne doplnenom statickom výpočte na strane 81 nebolo preukázané, že navrhované kotvenie spodných základových stien do priečnej steny BD vyhovuje. V navrhovanej dvojici kotiev Simpson Strong-Tie AT-HP (certifikovaný kotevný systém) bolo nesprávne uvažované iba s ťahovou reakciou $R=159,21$ kN, čo nespĺňa požiadavky normy STN EN 1991. V kotve vznikajú okrem ťahových síl aj priečne sily od vetra a teploty, ktoré sú síce spomenuté v úvode statického výpočtu, no nie sú zohľadnené pri samotnom posúdení navrhovaného kotvenia. Ďalej sa projektant vo výpočte odvoláva na návrhovú odolnosť lepenej kotvy $R_{dsN}=2*82,6kN=165,20kN$ stanovenú na základe technického katalógu výrobcu, v ktorej sú údajne zohľadnené všetky okrajové podmienky kotvenia daného prípadu. V katalógu výrobcu pre Simpson Strong-Tie AT-HP je však uvedená odporúčaná hodnota zaťaženia ťahom 41,3 kN čo je približne polovica požadovanej hodnoty pre jednu kotvu. Rovnako sú v katalógu definované charakteristické rozostupy a vzdialenosti od okrajov. Vzhľadom na to, že pri navrhovaných kotvách nie je dodržaná odporúčaná vzdialenosť od okraja 128 až 192 mm, je nutné únosnosť kotvy preukázať podľa normy ETAG 001, príloha C (detail schválenia ETA-11/0150 a ETA-11/0151). Tento výpočet v statickom posúdení kotvenia chýba, rovnako ako chýba aj posúdenie podľa normy STN EN 1992-4-2. Rovnako namietam životnosť použitých kotiev ako aj životnosť celkového riešenia, vzhľadom na to, že sú navrhnuté pozinkované kotvy. V mieste zvarov nie je technicky možné garantovať zachovanie zinkovanej vrstvy a tým pádom odolnosť voči korózii.“*

Stavebný úrad po preskúmaní predložených dokladov žiadosti z hľadísk uvedených v § 62 stavebného zákona, posúdení vyjadrení dotknutých orgánov a po posúdení opodstatnenosti

pripomienok uplatnených Bc.Ľuboslavou Nemčekovou k statickému posúdeniu vydal rozhodnutie vo výroku tohto odvolacieho rozhodnutia označené, ktorým podľa § 66 stavebného zákona uskutočnenie stavby „Stavebné úpravy - Obnova bytového domu 92 b.j. na ul.Hečkova v Žiline č.2425/34-40“ na pozemku parc.č.6533 C KN v katastrálnom území Žilina povolil a pre jej uskutočnenie určil v rozhodnutí záväzné podmienky. Pripomienky uplatnené Bc.Ľuboslavou Nemčekovou ako neopodstatnené zamietol.

V zákonom stanovenej lehote podala dňa 26.09.2018 proti vydanému stavebnému povoleniu Bc.Ľuboslava Nemčeková odvolanie /ďalej len odvolateľka/.

Podanie odvolania odôvodnila tak, že sa opätovne odvoláva voči rozhodnutiu stavebného úradu v tejto veci.

V odvolaní síce odvolateľka neuviedla dôvody, pre ktoré s vydaným stavebným povolením nesúhlasí, uviedla len to, že sa opätovne odvoláva voči rozhodnutiu stavebného úradu, z čoho možno nepochybne vyvodit', že v podanom odvolaní trvá na svojom nesúhlase s navrhovanými stavebnými úpravami z dôvodu nedostatočne vypracovaného ich statického riešenia, ktoré si uplatnila v písomných námietkach dňa 06.06.2018. Stavebný úrad úradným listom č.6494/2018-52273/2018-OS-DB zo dňa 09.10.2018 podľa § 56 správneho poriadku skutočnosť, že odvolanie bolo podané, oznámil správcovi OSBD Žilina a ostatným vlastníkom bytov bez možnosti vyjadriť sa k nemu.

Odvolanie spolu s kompletným správnym spisom boli OÚ Žilina predložené dňa 22.11.2018.

OÚ Žilina na základe predložených dokladov preskúmal napadnuté rozhodnutie v rozsahu ustanovenia § 59 ods.1 správneho poriadku, porovnal ho so všetkými platnými predpismi všeobecne záväznými, ktoré bolo potrebné v konaní aplikovať a zistil dôvody pre jeho zrušenie.

Stavebný úrad vo výrokovej časti preskúmaného rozhodnutia ako oprávneného z tohto rozhodnutia označil **OSBD Žilina, Tulská 33, 010 08 v zastúpení niektorých spoluvlastníkov obytného domu č.s.2425 podľa LV č 5090“.**

Podľa § 43i tohto zákona

- *ods.1 Stavenisko je priestor, ktorý je počas uskutočňovania stavby určený na vykonávanie stavebných prác na stavbe, na uskladňovanie stavebných výrobkov a dopravných a iných zariadení potrebných na uskutočňovanie stavby a na umiestnenie zariadenia staveniska; zahŕňa stavebný pozemok, prípadne v určenom rozsahu aj iné pozemky alebo ich časti.*
- *ods.3 Stavenisko musí*
 - a) *byť zabezpečené pred vstupom cudzích osôb na miesta, kde môže dôjsť k ohrozeniu života alebo zdravia, a to prípadne aj úplným ohradením,*
 - b) *byť označené ako stavenisko s uvedením potrebných údajov o stavbe a účastníkoch výstavby,*
 - c) *mať zriadený vjazd a výjazd z miestnej komunikácie alebo z účelovej komunikácie na prísun stavebných výrobkov, na odvoz zeminy a stavebného odpadu a na prístup vozidiel zdravotníckej pomoci a požiarnej ochrany, ktorý sa musí čistiť,*
 - d) *umožňovať bezpečné uloženie stavebných výrobkov a stavebných mechanizmov a umiestnenie zariadenia staveniska,*
 - e) *umožňovať bezpečný pohyb osôb vykonávajúcich stavebné práce,*

- f) mať zabezpečený odvoz alebo likvidáciu odpadu,
 g) mať vybavenie potrebné na vykonávanie stavebných prác a na pobyt osôb vykonávajúcich stavebné práce,
 h) byť zriadené a prevádzkované tak, aby bola zabezpečená ochrana zdravia ľudí na stavenisku a v jeho okolí,^{1m)} ako aj ochrana životného prostredia podľa osobitných predpisov.¹ⁿ⁾

Podľa § 59 stavebného zákona

- ods.1 Účastníkmi stavebného konania sú:

- a) stavebník,
 b) osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté,
 c) ďalšie osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu,^{1g)}
 d) stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba,
 e) projektant v časti, ktorá sa týka projektu stavby.

- ods.2 Účastníkmi stavebného konania podľa odseku 1 písm.b) nie sú nájomcovia bytov a nebytových priestorov.

Podľa § 66 ods.4 tohto zákona V záväzných podmienkach uskutočňovania stavby sa podľa potreby ďalej určí:

- e) vymedzenie nevyhnutného rozsahu plôch pozemkov, ktoré budú tvoriť súčasť staveniska,
 f) podrobnosti pre opatrenia na susednom pozemku alebo na stavbe podľa § 135

Podľa § 47 ods.2 správneho poriadku výrok obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania. Pokiaľ sa v rozhodnutí ukladá účastníkovi konania povinnosť na plnenie, správny orgán určí pre ňu lehotu; lehota nesmie byť kratšia, než ustanovuje osobitný zákon. Podľa prvej vety ods.5 v písomnom vyhotovení rozhodnutia sa uvedie aj orgán, ktorý rozhodnutie vydal, dátum vydania rozhodnutia, meno a priezvisko fyzickej osoby a názov právnickej osoby.

Podľa § 10 ods.1 vyhl.č.453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona stavebné povolenie obsahuje okrem všeobecných náležitostí

- a) meno, priezvisko (názov) a adresu (sídlo) stavebníka a ostatných účastníkov konania,
 b) druh a účel povolovanej stavby alebo jej zmeny,
 c) parcelné čísla stavebných pozemkov podľa katastra nehnuteľností, na ktorých sa stavba povoľuje,
 d) podmienky na uskutočnenie stavby alebo aj na užívanie stavby,
 e) ďalšie podmienky, ktorými sa zabezpečí ochrana verejných záujmov a právom chránené záujmy účastníkov konania

Výrok rozhodnutia obsahuje rozhodnutie vo veci /§47 ods.2 a ods.5 správneho poriadku/, ktorá bola predmetom konania. Z výroku preto vždy musí byť jednoznačne zrejmé, čo sa rozhodnutím zakladá, mení alebo ruší tzn. konkrétne právo alebo povinnosť a musí byť v ňom náležite v spojení s ust. § 59 ods.1 písm.a/ stavebného zákona a § 10 ods.1 vyhl.č.453/2000 Z.z. označený jeho adresát t.j. fyzická alebo právnická osoba ako stavebník vrátane jej adresy alebo sídla, ktorej toto konkrétne právo rozhodnutím zakladá alebo povinnosť ukladá. Výroková časť preskúmaného rozhodnutia kritéria zakotvené v ust. § 47 ods.2 správneho poriadku nespĺňa.

Označenie stavebníka vo výrokovej časti „OSBD Žilina, Tulska 33, 010 08 Žilina v zastúpení niektorých spoluvlastníkov obytného domu č.s.2425 podľa LV č.5090“ považuje

OÚ Žilina za zmätočné a za stavebníka a oprávneného z rozhodnutia bez právneho titulu nesprávne skôr označujúce OSBD Žilina ako správcu bytového domu. Za nedostatočné považuje aj označenie rozsahu pozemkov vo výrokovej časti, z ktorých sa má realizácia stavebných úprav uskutočniť a zariadenie staveniska umiestniť. V rozhodnutí označený stavebný pozemok parc.č.6533 C KN je totiž pozemkom, na ktorom stavba bytového domu spočíva a nie pozemkom, z ktorého sa majú stavebné práce vykonávať a stavenisko zriadiť. Takýmto pozemkom je pozemok parc.č.6540/9 C KN príľahlý k bytovému domu vo vlastníctve Mesta Žilina.

Stavebný úrad v rámci nového prejednania bude povinný vo výrokovej časti ako osoby oprávnené z rozhodnutia označiť mená a priezviská všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov obytného domu s adresami ich trvalého pobytu a povinný úplne označiť aj stavebný pozemok /-y/, ktoré sa majú použiť pre účely zriadenia staveniska.

Podľa § 17 správneho poriadku

- ods.1 *Účastníci konania, ich zákonní zástupcovia a opatrovníci sa môžu dať zastupovať advokátom alebo iným zástupcom, ktorého si zvolia.*
- ods.2 *Právnická osoba koná prostredníctvom svojich orgánov alebo prostredníctvom svojho zástupcu.*
- ods.3 *Splnomocnenie na zastupovanie treba preukázať písomným plnomocenstvom alebo plnomocenstvom vyhláseným do zápisnice. Správny orgán môže v nepochybných prípadoch od preukazu plnomocenstvom upustiť.*
- ods.4 *Ak niekoľko účastníkov konania urobilo spoločné podanie, zvolia si spoločného splnomocnenca pre doručovanie; inak ho určí správny orgán. Proti rozhodnutiu o určení spoločného splnomocnenca na doručovanie sa nemožno odvolať.*

Správca bytového domu vykonáva správu v rozsahu, ktorú si vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zvolili za účelom spravovania ich spoločného majetku. Právny vzťah medzi vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a správcom je primárne regulovaný ustanoveniami zákona č.182/1993 Z.z. o bytoch a zmluvou o výkone správy. Správca, tak ako mu to vyplýva z ust. § 6 ods.2 a § 8b tohto zákona, vykonáva správu domu samostatne a v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet, je oprávnený konať pri správe domu v ich mene pred súdom, obstarávať služby a tovar, ktorými zabezpečuje prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, vedenie účtu domu v banke a iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome. Správca v zmysle citovaných ustanovení môže vykonávať v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov len činnosti vymedzené týmto zákonom a v rozsahu zmluvy o výkone správy, je teda subjekt odlišný od vlastníkov, a z tohto dôvodu potom nemá oprávnenia napríklad spojené s hlasovaním podľa § 14 zákona o bytoch, okrem prípadu ak by bol súčasne vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru a nemá ani oprávnenia spojené so zastupovaním vlastníkov bytov a nebytových priestorov v konaniach pred správnymi orgánmi, okrem prípadu, ak bol jednotlivými vlastníckmi bytov a nebytových priestorov na takýto úkon výslovne písomne splnomocnený. Tu je potrebné s poukazom na ust. § 17 ods.1 správneho poriadku zdôrazniť, že na udelenie plnomocenstva správcovi na takéto zastupovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v konaní pred správnyim orgánom je aplikácia ustanovenia § 14 zákona o bytoch vylúčená. To znamená, aby bol správca oprávnený v správnom konaní vykonávať za vlastníkov bytov a nebytových priestorov procesné úkony /uplatňovať námietky a pripomienky, vzdať sa odvolania a pod./, o takomto zastupovaní nemožno

hlasovať na schôdzi vlastníkov. Na takéto ich zastupovanie sa podľa § 17 ods.3 správneho poriadku vyžaduje písomné plnomocenstvo prípadne plnomocenstvo vyhlásené do zápisnice z tohto konania /§ 22 ods.1/ a to od každého z týchto vlastníkov osobitne. V prípade podielového alebo bezpodielového spoluvlastníctva bytu alebo nebytového priestoru sa vyžaduje súhlas osobitne od každého z týchto spoluvlastníkov. Správny poriadok síce nevyžaduje, aby podpis zastúpeného na písomnom plnomocenstve bol overený, vyžaduje však predloženie originálu plnomocenstva alebo predloženie jeho úradne overenej kópie.

Od možnosti účastníka konania ustanoviť si zvoleného zástupcu na zastupovanie v správnom konaní podľa § 17 ods.1, v zmysle ods.4 tohto ustanovenia je potrebné odlišovať prípad, keď zo správneho poriadku vyplýva **zákonná povinnosť správneho orgánu ustanoviť spoločného splnomocnenca na doručovanie.** Táto povinnosť existuje v prípade, keď niekoľko účastníkov konania urobilo spoločné podanie. Spoločným splnomocnencom môže byť jeden z týchto účastníkov konania prípadne splnomocnený zástupca určený väčšinou týchto účastníkov napr. aj správca bytového domu, ak sa na tom väčšina na schôdzi vlastníkov dohodla. Pre prípad, ak by si vlastníci bytov a nebytových priestorov nezvolili takéhoto spoločného splnomocnenca, je zo zákona povinný ho určiť konajúci správny orgán. Urobí tak formou procesného rozhodnutia, ktoré bude mať príslušné formálne a obsahové náležitosti. Odvolanie proti takémuto rozhodnutiu je zo zákona vylúčené; o tejto skutočnosti musí správny orgán adresátov rozhodnutia náležite poučiť. Stavebný úrad procesne pochybil, keď nepostupoval v súlade s ust. § 17 ods.4 správneho poriadku aj napriek tomu, že vlastníci bytov a nebytových priestorov si podľa Uznesenia č.4 v oznámení výsledku hlasovania zo schôdze OSBS Žilina určili ako spoločného splnomocnenca na prijímanie úradných zásielok. V tejto súvislosti je potrebné osobitne zdôrazniť, že určenie správcu bytového domu ako spoločného splnomocnenca ho nezbavuje povinnosti informovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov o stavebných úradných úradných písomnostiach a spôsobom, aby títo mohli riadne a včas aj osobne využiť svoje procesné a zákonné práva vyplývajúce z účastníctva v stavebnom konaní /uplatniť pripomienky a námietky k predmetu konania, podať odvolanie.../.

OÚ Žilina z predloženého správneho spisu prvostupňového správneho orgánu ďalej zistil, že projektová dokumentácia architektonicko-stavebná časť označená ako „Obnova bytovej budovy ul.Hečkova 2425/34-40, Žilina“, ktorú vypracovala Ing.Martina Hodoňová, bola vypracovaná v októbri 2017, časť statika v marci 2018, časť požiaro-bezpečnostné riešenie dňa 05.12.2017.

Podľa obsahu „Oznámenia o konaní schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov“ predmetom prejednávania na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa bodu 3. mala byť obnova a rozšírenie existujúcich balkónov a loggií výstavbou nových prefabrikovaných loggií **alebo** komplexnou rekonštrukciou existujúcich balkónov a loggií, vrátane projektovej dokumentácie. Z obsahu „Oznámenia výsledku hlasovania zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, Hečkova 2425/34, 36, 38, 40 Žilina konanej dňa 15.02.2017 /začiatok schôdze 17.00 hod., koniec skončenia schôdze aj vzhľadom na aplikáciu tretej vety ust.14 ods.3 nebol uvedený vôbec/ vyplýva, že vlastníci bytov a nebytových priestorov mali Uznesením č.2 schváliť obnovu a rozšírenie existujúcich balkónov a loggií výstavbou nových prefabrikovaných loggií systémom bez zakladania vrátane projektovej dokumentácie. Za ich schválenie sa malo vysloviť z 33 prítomných vlastníkov bytov 25, proti boli 5. Z obsahu oboch listín vyplýva, že túto schôdzu za OSBD Žilina zvolal a viedol Ing.Doruša, ktorý je zástupcom vlastníkov bytov.

Podľa § 8a ods.5 zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov /časová verzia predpisu účinná od 01.07.2016 do

31.08.2018/ styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „schôdza vlastníkov“). Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14.

Podľa § 8b ods.2 písm.g/ tohto zákona pri správe domu je správca povinný zavolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Podľa § 11a tohto zákona štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome má právo zavolať schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie, ak na ich žiadosť nezvolal schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie správca alebo rada do 15 dní od doručenia žiadosti. Oznamenie o schôdzi vlastníkov alebo o zhromaždení spolu s programom musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze vlastníkov alebo zhromaždenia. Oznamenie o schôdzi vlastníkov alebo o zhromaždení spolu s programom sa doručuje aj správcovi alebo predsedovi, ak má schôdza vlastníkov alebo zhromaždenie rozhodovať o úlohách pre správcu alebo predsedu.

Podľa § 14

- ods.3 Schôdza vlastníkov je uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Na prijatie rozhodnutia na schôdzi vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak odseky 4 a 5 neustanovujú inak. Ak schôdza vlastníkov nie je ani hodinu po oznámenom začatí schôdze vlastníkov uznášaniaschopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; to neplatí, ak sa hlasuje podľa odsekov 4 a 5, § 7a ods. 1, § 7c ods. 2 písm. i) a ods. 3, § 8a ods. 1 a 6, § 8b ods. 2 písm. i), § 10 ods. 1 a § 16 ods. 3 a 4.
- ods.4 Vládnici bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zmluve o úvere a o každom dodatku k nej, o zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej, o zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a o každom dodatku k nej, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom dodatku k nim, o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a o zmene formy výkonu správy; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na najvyššom poschodí. Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príslušného pozemku alebo ich častí. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome môže overiť aj notár alebo obec.
- ods.8 Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na

súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu.^{15a)} Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa uznášaniaschopná väčšina podľa odsekov 3 a 4 nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome súd. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníkami sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi splnomocnená osoba.

Ust. § 14 zákona o bytoch vo svojich ustanoveniach umožňuje orgánu verejnej moci na základe súhlasu nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome vydať oprávnenie podľa príslušných ustanovení stavebného zákona /územné rozhodnutie, stavebné povolenie/, ktorým na návrh vlastníkov bytov a nebytových povolí vykonať na bytovom dome zmeny /stavené úpravy, nadstavbu alebo prístavbu/.

Podľa prvej vety ust. § 14 ods. 8 zákona o bytoch prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci jeho nesúhlasu rozhodol, inak jeho právo zaniká. Z textu tohto ustanovenia možno vyvodit' a subsumovať pod koncentračnú zásadu zakotvenú v ust. § 61 stavebného zákona, že stavebný úrad v prípade prehlasovaného vlastníka /-ov/ bytu /-ov/, ktorému /-ým/ právo obrátiť sa na súd v zmysle zákona o bytoch zaniklo, neprihliada na tie pripomienky a námietky vlastníkov bytov, ak tieto smerujú proti obsahu predmetu, ktorý bol hlasovaním na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov nadpolovičnou /dvojtretinovou ak sa schvaľuje úver/ vlastníkov bytov schválený. Predpokladom na takýto postup je, že predmet hlasovania /následne predmet stavebného konania/ bol vlastníkom bytov a nebytových priestorov na schôdzi na jeho schválenie aj predložený.

V prípade hlasovania z rozhodovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov nie je konštitutívnym samotný zápis a formulácia predmetu v nich uvedená, ale **rozhodujúcim je spoločne vyjadrená vôľa zákonom požadovanej väčšiny vlastníkov bytov premietnutá do ich rozhodnutia /uznesenia/,** pričom určitosť a zrozumiteľnosť tohto rozhodnutia musí byť posudzovaná v kontexte s obsahom toho, čo bolo predložené a prerokované pred jeho prijatím. V súvislosti s hlasovaním na schôdzi vlastníkov bytov, ktorá sa uskutočnila dňa 15.02.2017 nepochybne vyplýva, že vlastníci bytov a nebytových priestorov nadpolovičnou väčšinou hlasov mali prijatým uznesením č.2 schváliť projektovú dokumentáciu a v nej navrhnuté stavebnotechnické riešenie obnovy bytového domu v rozsahu uvedenom v tomto uznesení a uvedenom vo výrokovej časti preskúmaného rozhodnutia, ktorá však vzhľadom na dátum vypracovania jej jednotlivých častí /architektonické riešenie, statika.../ im pred hlasovaním nebola jednoznačne predložená a s touto sa mohli tak oboznámiť až v rámci stavebného konania.

Odvolaací orgán po preskúmaní podkladov rozhodnutia v rozsahu odvolacích dôvodov odhliadnuc od skutočnosti, že schôdzu vlastníkov v rozpore s ust. § 8b ods. 2 písm. g/ a § 11a zákona č. 182/1993 Z.z. /znenie platné v čase konania schôdze/ zvolal a viedol jeden z vlastníkov bytov Ing. Martin Doruša /zástupca vlastníkov bytov/, dospel k jednoznačnému záveru, že stavebný úrad nepostupoval v intenciách vyššie uvedených právnych noriem, keď bez rozhodnutia vlastníkov o schválení obnovy bytového domu a jej stavebnotechnického riešenia s prihliadnutím na vyššie citované koncentračné zásady oprávnenie, podľa výrokovej časti aj to len tým vlastníkom bytom, ktorí splnomocnili správcu bytového domu OSBD Žilina, preskúmaným rozhodnutím obnovu bytového domu založil.

Odvolaateľka po nahliadnutí do spisu a po oboznámení s OSBD predloženou PD v písomných námietkach a pripomienkach k tejto vyslovila nesúhlas s uskutočnením navrhovanej zmeny bytového domu. Ako dôvod uviedla, že v dodatočne doplnenom statickom výpočte na strane 81 nebolo preukázané, že navrhované kotvenie spodných základových stien do priečnej steny BD vyhovuje. V navrhovanej dvojici kotiev Simpson Strong-Tie AT-HP (certifikovaný kotevný systém) podľa nej bolo nesprávne uvažované iba s ťahovou reakciou $R=159,21$ kN, čo nespĺňa požiadavky normy STN EN 1991. V kotve vznikajú okrem ťahových síl aj priečne sily od vetra a teploty, ktoré sú síce spomenuté v úvode statického výpočtu, no nie sú zohľadnené pri samotnom posúdení navrhovaného kotvenia. Ďalej sa projektant vo výpočte odvoláva na návrhovú odolnosť lepenej kotvy $R_{dsN}=2 \cdot 82,6 \text{ kN}=165,20 \text{ kN}$ stanovenú na základe technického katalógu výrobcu, v ktorej sú údajne zohľadnené všetky okrajové podmienky kotvenia daného prípadu. V katalógu výrobcu pre Simpson Strong-Tie AT-HP je však uvedená odporúčaná hodnota zaťaženia ťahom 41,3 kN čo je približne polovica požadovanej hodnoty pre jednu kotvu. Rovnako sú v katalógu definované charakteristické rozostupy a vzdialenosti od okrajov. Vzhľadom na to, že pri navrhovaných kotvách nie je dodržaná odporúčaná vzdialenosť od okraja 128 až 192 mm, je nutné únosnosť kotvy preukázať podľa normy ETAG 001, príloha C (detail schválenia ETA-11/0150 a ETA-11/0151). Tento výpočet v statickom posúdení kotvenia chýba, rovnako ako chýba aj posúdenie podľa normy STN EN 1992-4-2. Rovnako namietala životnosť použitých kotiev ako aj životnosť celkového riešenia, vzhľadom na to, že sú navrhnuté pozinkované kotvy. V mieste zvarov nie je technicky možné garantovať zachovanie zinkovanej vrstvy a tým pádom odolnosť voči korózii.“

Stavebný úrad tieto jej pripomienky zamietol so všeobecným odvolaním sa na ust. § 45 ods.1,2 a 4 a § 46 ods.1 a 2 stavebného zákona odôvodňujúc to tým, že mu neprináleží spochybňovať Projekt-statického posúdenia navrhovanej stavby, nakoľko tento vypracoval Ing. Marek Šlesár, ktorý je evidovaný v Slovenskej komore stavebných inžinierov s platným oprávnením, evidenčné č. 5102 autorizovaný stavebný inžinier s rozsahom oprávnenia kategória 13 inžinier pre statiku stavieb.

Podľa § 34 správneho poriadku

- *ods.1 Na dokazovanie možno použiť všetky prostriedky, ktorými možno zistiť a objasniť skutočný stav vecí a ktoré sú v súlade s právnymi predpismi.*
- *ods.2 Dôkazmi sú najmä výsluch svedkov, znalecké posudky, listiny a ohliadka.*
- *ods.3 Účastník konania je povinný navrhnuť na podporu svojich tvrdení dôkazy, ktoré sú mu známe.*
- *ods.4 Vykonávanie dôkazov patrí správne mu orgánu.*
- *ods.5 Správny orgán hodnotí dôkazy podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti.*
- *ods.6 Skutočnosti všeobecne známe alebo známe správne mu orgánu z úradnej činnosti netreba dokazovať.*

Ust. § 34 ods.5 citovaného zákona zveruje správne mu orgánu právomoc hodnotiť dôkazy podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti. Táto zásada voľného hodnotenia dôkazov však v žiadnom prípade nemôže znamenať ľubovôľu zo strany správneho orgánu, ktorý je povinný uviesť v odôvodnení svojho rozhodnutia všetky skutočnosti, ktoré boli podkladom pre ich hodnotenie, povinný uviesť, ako tieto vyhodnotil a prečo niektoré dôkazy predkladané účastníkom konania ako nedôvodné odmietol prijať a tieto zamietol. Nestačí napríklad iba uviesť odkaz na ustanovenia zákona alebo ako v posudzovanom prípade v odôvodnení len konštatovať, že PD časť statika spracovala oprávnená osoba, čo ju robí správne a nespochybniteľne, ale za účelom

vyvrátenia akýchkoľvek pochybností o jej správnosti zabezpečiť ďalšie dôkazy. Nakoľko odvolateľka spochybnila správnosť a vhodnosť navrhovaného kotvenia spodných základových stien do priečnej steny BD, nedodržanie vzdialenosti medzi kotvami v zmysle doporučení výrobcu atď., nakoľko na podporu tohto svojho tvrdenia nepredložila aj dôkaz o nesprávnosti tohto riešenia predložením iného statického posúdenia vypracovanom iným odborne spôsobilým statikom /ak sama nie takouto spôsobilou osobou/, stavebný úrad bol povinný odvolateľku v súlade s § 34 ods.3 správneho poriadku na jeho predloženie vyzvať. Stavebný úrad pred vydaním preskúmaného rozhodnutia takto nepostupoval, keď odvolateľke príležitosť preukázať svoje tvrdenie o nedostatkoch v statickom riešení navrhovanej zmeny stavby nedal a jej tvrdenie odmietol výlučne len tým, že predložené statické posúdenie spracovala oprávnená osoba.

Podľa § 59 ods.3 správneho poriadku odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správne orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie, pokiaľ je to vhodnejšie najmä z dôvodov rýchlosti alebo hospodárnosti, správny orgán je právnym názorom odvolacieho orgánu viazaný.

Podľa § 46 správneho poriadku rozhodnutie musí byť 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.


Pretože preskúmané rozhodnutie Mesta Žilina a postup, ktorý jeho vydaniu predchádzal nespĺňali požiadavky zákonnosti zakotvenej do ust. § 46 a násl. správneho poriadku, OÚ Žilina rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto odvolacieho rozhodnutia.

Z dôvodov uvedených v jeho odôvodnení stavebný úrad v rámci nového prejednanja veci bude povinný pokračovať v intenciách vyššie citovaných zákonných ustanovení, procesné a zákonné pochybenia odstrániť a po riadnom doplnení podkladov rozhodnúť vo veci v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona, súvisiacich právnych predpisov /zákon o bytoch v jeho súčasnom aktuálnom znení/ a správneho poriadku.

Poučenie :

Proti tomuto rozhodnutiu o odvolaní sa podľa § 59 ods.4 správneho poriadku nemožno ďalej odvolať. Rozhodnutie je možné preskúmať súdom podľa príslušných ustanovení Správneho súdneho poriadku.




RNDr. Ivana Žureková
vedúca odboru

Doručí sa :

- 1 OSBD Žilina, Tulska 33, 010 08 Žilina
2. Ing. Peter Ošvát, 435, 972 14 Tužina
3. Monika Skaličanová, Hečkova 2425/34, 010 01 Žilina
4. Ing. Peter Pečalka, Bajzova 8401148, 010 01 Žilina
5. Vladimír Švárný, Hečkova 34/10, 010 01 Žilina
6. Jozef Majer, Hečkova 34/15, 010 01 Žilina

7. Miroslav Chládecký, Hečkova 2425/34, 010 01 Žilina
8. Ing. Ján Kapusta, Javorová 3071/5, 010 07 Žilina
9. Dana Kapustová, Javorová 3071/5, 010 07 Žilina
10. Dalibor Tichý, Hečkova 36/28, 010 01 Žilina
11. Štefan Sztrancsik, Hečkova 36/34, Žilina
12. Emilia Sztrancsiková, Hečkova 36/34, Žilina
13. Zdenka Lukáčiková, Hečkova 2534/28, 010 01 Žilina
14. Ing. Zuzana Burianová, Francúzskych partizánov 2195/23, 038 61 Vrútky
15. Ing. Ingrid Selecká, Hečkova 36/40, 010 01 Žilina
16. Mgr. Dana Mišárová, Turie č.579, 013 12 Turie
17. Ing. Jozef Králik, Drieňová 719/17, 010 04 Žilina
18. Janka Králiková, Drieňová 719/17, 010 04 Žilina
19. Ing. Stanislava Čarnecká, Čadečka č.339, 022 01 Čadca
20. Patrik Lehotský, Hečkova 2425/36, 010 01 Žilina
21. Iveta Hronská, Dubová 3274/2, 010 07 Žilina
22. Eva Tichá, Hečkova 38/51, 010 01 Žilina
23. Lenka Kulichová, Tajovského 2028/26, 010 01 Žilina
24. Ing. Róbert Hájek, Čajakova 2174/7, 010 01 Žilina
25. Petra Jandová, Riečna 824/31, 010 04 Žilina
26. Mgr. Zuzana Kupčuliaková, Hečkova 2425/40, 010 01 Žilina
27. Mgr. PhD. Ján Hrkút, Na Šefranici 3632/36, 010 01 Žilina
28. Mgr. Lucia Hrkútová, Na Šefranici 3632/36, 010 01 Žilina
29. Ing. Tomáš Sroka, Homolova 35, 841 02 Bratislava
30. Bc. Ľuboslava Nemčeková, Hečkova 2425/36, 010 01 Žilina
31. RNDr. Antonín Matejček, Hečkova 2425/40, 010 01 Žilina
32. Ing. Vladimír Boroš, Hečkova 40/84, 010 01 Žilina
33. Miloslava Jozefíková, Hečkova 2425/40, 010 01 Žilina
34. Slávka Železníková, Borová 30, 010 07 Žilina
35. Ing. Martina Hodoňová, A. Hlinku 668/18, 013 01 Teplička nad Váhom
36. Mesto Žilina-majetkoprávne oddelenie

Na vedomie : MsÚ Žilina-stavebný úrad s vrátením spisu
spis