

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

Junácka ul. č. 1, 832 91 Bratislava 3

633/2020/UKSP/BZDA-36

Bratislava, 14.3.2020

1414/2019, 7344/2018/UKSP/BZDA

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, ako príslušný stavebný úrad prvého stupňa (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade konania podľa § 60 nasl. stavebného zákona za použitia ust. § 137 ods.2, ods.3 stavebného zákona rozhodla v súlade s ust. §§ 29, 46, 47 zákona č. 71/1967 Zb., o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov tak, že

I. Stavebný úrad účastníkov konania:

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov CENTRÁL, so sídlom: Krížna 60, Bratislava, IČO: 31787835,

Ing. Igor Rymarenko, Krížna 58, 821 08 Bratislava,

Ing. Miroslav Koller, Krížna 62, 821 08 Bratislava,

Eva Borovanová, Krížna 58, 821 08 Bratislava,

Leopoldína Borovanová, Krížna 58, 821 08 Bratislava

Mgr. Viera Marková. Krížna 62. 821 08 Bratislava,

Ing. Elena Lamačková, Krížna 60, 821 08 Bratislava,

odkazuje na súd, t.j., aby spoločne, alebo ktorýkoľvek z nich v lehote 90 dní od doručenia tohto rozhodnutia podali žalobu (návrh) na súd, ktorej predmetom bude neplatnosť Zmluvy o nájme reklamnej plochy zo dňa 24.07.2014, ktorú uzavrela právnická osoba: Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov CENTRÁL, so sídlom: Krížna 60, Bratislava, IČO: 31787835 ako prenajímateľ so spoločnosťou CEE Development, s.r.o., so sídlom: Cesta slobody 475/48, Vinica 991 28, IČO: 36 806 455 ako nájomcom.

II. Stavebný úrad určuje lehotu 90 dní od doručenia tohto rozhodnutia, v ktorej sú povinní uvedení účastníci konania, prípadne ktorýkoľvek z ich predložiteľ dôkaz, že na súde, podali žalobu na rozhodnutie v spornej veci. Ak žaloba nebude v určenej lehote podaná, môže si stavebný úrad urobiť úsudok o námietkach podľa § 137 ods.1 stavebného zákona sám a rozhodnúť vo veci.

Odôvodnenie:

Dňa 24.10.2017 doručil žiadateľ (navrhovateľ), spoločnosť CEE Development, s.r.o., so sídlom: Cesta slobody 475/48, Vinica 991 28, IČO: 36 806 455 (ďalej aj ako „stavebník“, v príslušnom gramatickom tvare) mestskej časti Bratislava – Ružinov, ako t.č. príslušnému stavebnému úradu prvého stupňa podľa § 117 ods.1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov žiadosť o povolenie reklamnej stavby – 3 ks jednostranný osvetlený reklamný pútač s najväčšou informačnou plochou (3x) 52,07m2, navrhovaný na streche bytového domu súp. č. 4927 v blízkosti cestnej komunikácie na Krížnej ul. č. 58, 60, 62 v Bratislave, na pozemku registra „C“ - KN parc. č. 10432, katastrálne územie Nivy.

Mestská časť Bratislava – Ružinov, ako t.č. príslušný stavebný úrad požiadala listom č. SU/CS 105/2018/KDI zo dňa 12.3.2018, Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, o určenie príslušného stavebného úradu na predmetné konanie. Okresný úrad Bratislava, svojím listom č. OU-BA-OVBP2-2018/50240-FIC zo dňa 18.4.2018 určil, že stavebným úradom

príslušným na uskutočnenie konania a vydanie stavebného povolenia na stavbu „Reklamný pútač o rozmere zobrazovacej plochy 15,225 x 3,42m, výška 3,7m – 3ks + prípojka NN“ na Krížnej ul. č. 58,60, 623 v Bratislave, je Mestská časť Bratislava – Nové Mesto. Dňa 4.6.2018 bolo doručené mestskou časťou Bratislava-Ružinov, na tunajšiu mestskú časť postúpenie predmetnej žiadosti č. SU/CS 105/2018/8/KDI zo dňa 14.5.2018, s prílohou spisového materiálu č. SU/CS 105/2018/8/KDI.

Tunajší stavebný úrad po preskúmaní žiadosti stavebníka zistil, že žiadosť neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie povolenia reklamnej stavby, a vyzval Stavebníka dňa 14.6.2018, výzvou č. 7344/2018/UKSP/BZDA-výz.+pre.-123, aby v lehote najneskôr do 31.7.2018 predloženú žiadosť doplnil v súlade s § 15 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, okrem iného aj o Zmluvu o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov a o doklad o zastúpení Spoločenstva vlastníkov bytových a nebytových priestorov Zuzanou Marinovou, a konanie prerušil.

Dňa 11.7.2018 boli na tunajší stavebný úrad doručené požadované doklady, na základe čoho stavebný úrad dňa 13.7.2018 listom č. 7344/2018/UKSP/BZDA-ozn. oznámil známym účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie konania o povolení reklamnej stavby s tým, že účastníci konania mohli svoje námietky uplatniť najneskôr v lehote do 7 pracovných dní od doručenia tohto oznámenia na tunajšom oddelení územného konania a stavebného poriadku a na neskôr podané námietky sa neprihliadne.

V dňoch od 27.7.2018 do 24.9.2018 boli na tunajší stavebný úrad doručené námietky účastníkov konania - spoluvlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Krížna ul. 58, 60, 62 v Bratislave a Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov CENTRÁL. Tunajší stavebný úrad upovedomil listom č. 7344/2018/UKSP/BZDA-up. zo dňa 27.8.2018 a 7344/2018/UKSP/BZDA-up. zo dňa 6.9.2018 všetkých účastníkov konania aj dotknuté orgány, aby sa k ich obsahu vyjadrili v lehote 7 dní od doručenia tohto listu.

Dňa 30.7.2018 boli tunajšiemu stavebnému úradu doručené námietky právnickej osoby: Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov CENTRÁL (ďalej v texte ako „spoločenstvo“, v príslušnom gramatickom tvare). Spoločenstvo považuje zmluvu o prenájme reklamnej plochy, na ktorú sa odvoláva stavebník, za neplatnú, pretože:

- a) vlastníci bytov a nebytových priestorov (ďalej len vlastníci) nikdy neodsúhlasili obsah zmluvy o prenájme a ani nespĺnomocnili bývalú predsedníčku SVBaNP Zuzanu Maninová na podpísanie zmluvy o prenájme reklamnej plochy.
- b) Strecha nie je vlastníctvom spoločenstva, ale je v spoločnom vlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, preto bývalá predsedníčka nemala právo rozhodnúť bez ich súhlasu.
- c) bývalá predsedníčka Zuzana Maninová konala bez vedomia vlastníkov, nikdy ich neinformovala o svojom úmysle uzatvoriť takúto zmluvu, a teda s nimi jej obsah ani nikdy neprerokovala a ani ich nikdy nijakým spôsobom neinformovala, že túto zmluvu uzatvorila. Predsedníčka konala v rozpore s vtedy platnými Stanovami SVBaNP, konkrétne článok 3, bod 2, písm. c): “Do výlučnej pôsobnosti Zhromaždenia patrí najmä rozhodovať o prenájme a výške nájomného za spoločné priestory a zariadenia“ a zároveň konala aj v rozpore s vtedy platnou Zmluvou o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, a síce s čl. 3 („Spoločenstvo riadi svoju činnosť podľa svojich Stanov“) a čl. 5 („Spoločenstvo zabezpečuje prevádzku domu, bytov a nebytových priestorov, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu v rozsahu uvedenom v Stanovách Spoločenstva...“).
- d) o existencii zmluvy sa vlastníci dozvedeli až z dokumentácie, ktorú prevzali po náhlom odstúpení predsedníčky.
- e) namieta tiež voči tvrdeniam v liste z 22.9.2017, ktoré použil stavebník na odôvodnenie toho, že bývalá predsedníčka mala právo zmluvu podpísať bez súhlasu vlastníkov. Podľa jeho vyjadrenia „strechu možno považovať len za časť domu, a nie za priestor,“. Jeho tvrdenia
 - sú v rozpore s Preambulou Zmluvy o nájme reklamnej plochy, kde je uvedené, že „prenajímateľ disponuje priestorom - strechou“ a že „Nájomca má záujem

o prenájom priestoru za účelom umiestnenia svetelného reklamného zariadenia/svetelných reklamných zariadení.

- sú v rozpore s dlhoročným a v dome obvyklým spôsobom schvaľovania prenájmu spoločných častí a spoločných zariadení domu, ktoré vždy schvaľovali vlastníci na zhromaždení a bývalá predsedníčka p. Maninová tento obvyklý spôsob dobre poznala, pretože ho použila pri schvaľovaní iných prenájmov v dome.
- považuje za zneužitie formulácie (spoločný priestor resp. spoločná časť domu) vo vtedy platných stanovách.

Spoločenstvo ďalej uvádza, že pri nahliadnutí do spisu na stavebnom úrade MČ Nové Mesto zistili, že v spise sa nachádza pôvodná Zmluva o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, vrátane ich osobných údajov (rodné čísla). Považujú disponovanie stavebníka ich osobnými údajmi a ich poskytovanie ďalším subjektom za porušenie zákona o ochrane osobných údajov a ostro voči tomu protestujú. Spoločenstvo uvádza, že vzhľadom na uvedené skutočnosti nesúhlasia s rozhodnutím upustiť od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania a podávajú námietku voči povoleniu reklamnej stavby.

Dňa 3.8.2018 bolo tunajšiemu stavebnému úradu doručené vyjadrenie účastníka konania Ing. Igora Rymarenka, Krížna 58, 821 08 Bratislava k začatiu konania č. 7344/2018/UKSP/BZDA-ozn, zo dňa 31.7.2018. Účastník k veci uviedol, že bez ohľadu na to, že považuje zmluvu o prenájme časti strechy za absurdnú, nemorálnu a neplatnú, bývalá predsedníčka spoločenstva podpísala zmluvu o prenájme umiestnenia reklamy svojvoľne, bez prerokovania a súhlasu vlastníkov bytov na dvadsať rokov, zásadne nesúhlasí s realizovaním stavby na ich bytovom dome z dôvodov uvedených v podaní pod bodmi 1-4. Uvádza najmä, že v rozpore so zákonom sa začalo nové stavebné konanie na časti objektu na ktorom neprebehlo kolaudačné konanie, poukazuje s odôvodnením na negatívne skúsenosti s umiestnením reklamnej stavby podobného typu na streche bytového domu v minulosti, nesúhlasí so spôsobom elektrického pripojenia z dôvodov uvedených vo vyjadrení a rovnako poukázal na už jestvujúci svetelný smog.

Vyjadrenie, ktoré podali dňa 30.8.2018 Eva Borovanová a Leopoldína Borovanová, obe Krížna 58, 821 08 Bratislava obsahovalo o.i. tvrdenie, že ako vlastníci bytov, t.j. spoločenstvo boli informovaní o žiadosti firmy stavebníka umiestniť na streche bytového domu reklamný pútač. Vyjadrenie obsahuje upozornenie, že vlastníci bytov neboli do dohody so stavebníkom nijako involvovaní, stavebník teda nedisponuje súhlasom majiteľov bytov. Uvádzajú, že bez súhlasu všetkých majiteľov bytov nie je spoločenstvo oprávnené uzatvárať zmluvy na tak vysoké zmluvné čiastky a lehoty ako v prípade stavebníka. Účastníčky uviedli, že uzatvorená zmluva je teda neplatná. Uvádzajú, že zverejnenie rodných čísiel majiteľov bytov odporuje zákonným predpisom o ochrane dát fyzických osôb, prosia o dôkladné prešetrenie zmluvných podmienok a neudelenie povolenia na inštaláciu spomenutej reklamy.

Vyjadrením zo dňa 26.7.2018 uplatnili svoje námietky a pripomienky k stavbe účastníčky konania Mgr. Viera Marková, Krížna 62, 821 08 Bratislava a Ing. Elena Lamačková, Krížna 60, 821 08 Bratislava. Z vyjadrenia účastníčok konania vyplýva, že ich uskutočnilo v roku 2017 rozsiahlu obnovu ich bytového domu, ktorej súčasťou bola aj obnova strechy, na ktorej chce stavebník uskutočniť reklamnú stavbu. Uvádzajú, že kolaudačné konanie obnovy domu sa už uskutočnilo, kolaudačné rozhodnutie však ich spoločenstvu nebolo do dnešného dňa doručené. Uviedli, že z rozdeľovníka je zrejmé, že Oznámenie o začatí konania stavebný úrad nedoručil firme SWAN a.s., ktorej telekomunikačné zariadenie je umiestnené na streche, na ktorej chce stavebník uskutočniť reklamnú stavbu. Uviedli, že vzhľadom na uvedené skutočnosti nesúhlasia s rozhodnutím stavebného úradu upustiť od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania a podávajú námietku voči povoleniu reklamnej stavby. Účastníčky po uplynutí lehoty na námietky doručili dňa 21.9.2018 podanie zo dňa 20.9.2018, v ktorom namietajú absenciu postavenia účastníka konania pre spoločnosť SWAN a.s., súhlasia s ostatnými námietkami účastníkov konania a nesúhlasia s upustením od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania.

Dňa 18.9.2018 (zo dňa 14.9.2018) a 24.9.2018 (zo dňa 21.9.2018) boli na tunajší stavebný úrad doručené vyjadrenia stavebníka k doručeným námietkam. Z podaní stavebníka po jeho oboznámení sa s námietkami účastníkov je zrejmy jeho nesúhlas s podanými námietkami, ktoré považuje za irrelevantné. Stavebník najmä tvrdí, že splnil všetky zákonné náležitosti, poukázal na stanoviská dotknutých orgánov. Stavebník rovnako uviedol, že predložil stavebnému úradu riadne a platne uzatvorenú Zmluvu o nájme reklamnej plochy zo dňa 24.7.2014, ktorá bola podpísaná oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán - za prenajímateľa platne zvoleným predsedom spoločenstva a za stavebníka ako nájomcu konateľom.

Podľa § 3 ods.1 správneho poriadku: „*Správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.*“

Podľa § 29 ods.1 správneho poriadku: „*Správny orgán konanie preruší, ak sa začalo konanie o predbežnej otázke alebo ak bol účastník konania vyzvaný, aby v určenej lehote odstránil nedostatky podania, alebo ak účastník konania nemá zákonného zástupcu alebo ustanoveného opatrovníka, hoci ho má mať, alebo ak tak ustanovuje osobitný zákon.*“

Podľa § 29 ods.3 správneho poriadku: „*Proti rozhodnutiu o prerušení konania sa nemožno odvolať.*“

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.*“

Podľa § 47 ods. 3 správneho poriadku: „*V odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.*“

Podľa § 7 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení: „*Spoločenstvo je právnická osoba ¹¹⁾ založená podľa tohto zákona, ktorá spravuje spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, nebytové priestory, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len "spoločné nebytové priestory"), príslušenstvo a príľahlý pozemok vrátane ich údržby a obnovy. Spoločenstvo zabezpečuje plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo vzniká dňom zápisu do registra spoločenstiev vedenom obvodným úradom v sídle kraja (ďalej len "správny orgán") príslušným podľa sídla spoločenstva ¹²⁾ (ďalej len "register").*“

Podľa § 7a ods.3 písm. c) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov: „*Zmluva o spoločenstve musí obsahovať spôsob správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku.*“

Podľa § 7b ods.1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov: „*Spoločenstvo môže vykonávať len činnosti vymedzené týmto zákonom. Hospodári s úhradami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru okrem úhrad za tie služby a práce, ktoré vlastník bytu a nebytového priestoru v dome uhrádza priamo dodávateľovi (ďalej len "úhrady za plnenia"), a s fondom prevádzky, údržby a opráv, ktorý sa tvorí z príspevkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj s majetkom získaným svojou činnosťou. Do majetku spoločenstva nepatria byty a nebytové priestory v dome. Spoločenstvo nemôže nadobúdať do vlastníctva byty, nebytové priestory alebo iný nehnuteľný majetok. Spoločenstvo môže v mene vlastníkov bytov prenajímať spoločné nebytové priestory, spoločné časti domu a zariadenia domu, príslušenstvo a príľahlý pozemok.*“

Podľa § 137 ods.1 stavebného zákona: „*Stavebné úrady vykonávajúce konanie podľa tohto zákona, sa pokúsia vždy aj o dosiahnutie dohody účastníkov pri tých námietkach, ktoré vyplývajú z vlastníckych alebo iných práv k pozemkom a stavbám, ale prekračujú rozsah právomoci stavebného úradu alebo spolupôsobiacich orgánov štátnej správy.*“

Podľa § 137 ods.2 stavebného zákona: „*Ak medzi účastníkmi konania nedôjde k dohode o námietke podľa odseku 1, ktorá, keby sa zistilo jej oprávnenie, by znemožnila uskutočniť požadované opatrenie alebo by ho umožnila uskutočniť len v podstatne inej miere alebo forme, odkáže stavebný úrad navrhovateľa alebo iného účastníka podľa povahy námietky na súd alebo na iný príslušný orgán a konanie preruší.*“

Podľa § 137 ods.3 stavebného zákona: „*Stavebný úrad určí lehotu, v ktorej sa musí predložiť dôkaz, že na súde, prípadne inom príslušnom orgáne bol podaný návrh na rozhodnutie v spornej veci. Ak návrh nebude v určenej lehote podaný, môže si stavebný úrad urobiť úsudok o námietke sám a rozhodnúť vo veci.*“

V prejednávanej veci je z obsahu spisového materiálu zrejmé, stavebník v postavení žiadateľa (navrhovateľa sa domáhal povolenia reklamnej stavby „3 ks jednostranný osvetlený reklamný pútač s najväčšou informačnou plochou (3x) 52,07m²“, navrhovaný na streche bytového domu súp. č. 4927 v blízkosti cestnej komunikácie na Krížnej ul. č. 58, 60, 62 v Bratislave, na pozemku registra „C“ - KN parc. č. 10432, katastrálne územie Nivy.

Účastníci konania v podaných námietkach spochybňovali platnosť stavebníkom predloženej nájomnej zmluvy „Zmluva o nájme reklamnej plochy“ zo dňa 24.7.2014, ktorú uzavrelo spoločenstvo ako prenajímateľ so stavebníkom ako nájomcom. Uvedenú nájomnú zmluvu spochybňoval v podaných námietkach aj sám prenajímateľ. Uvedený právny titul má podľa žiadosti stavebníka preukazovať tzv. iné právo podľa § 139 ods.1 písm. a) stavebného zákona, ktorého oprávňuje ho oprávňuje zriadiť stavbe bytového domu požadovanú reklamnú stavbu, čím má byť splnená zákonná podmienka podľa § 58 ods.2 stavebného zákona.

Stavebníkom predložená nájomná zmluva ej uzavretá v režime občianskeho zákonníka v zmysle ust. § 663 a nasl. Nájomná zmluva sa podľa § 663 uzaviera medzi prenajímateľom, t.j. osobou, ktorá vec prenajíma (odovzdáva do nájmu), a nájomcom, t.j. osobou, ktorá vec najíma. Prenajímateľom, ale aj nájomcom môže byť akákoľvek osoba, teda tak právnická osoba, fyzická osoba, ale aj štát. Podstata nájomnej zmluvy a z nej vyplývajúceho nájomného pomeru spočíva v tom, že prenajímateľ prenecháva vec nájomcovi do dočasného užívania za odplatu.

V dôsledku uzavretia nájomnej zmluvy dochádza ku konkludentnému obmedzeniu vlastníckeho práva prenajímateľa za odplatu vo forme nájomného, ktoré je povinný platiť nájomca prenajímateľovi v dohodnutom čase a za podmienok dohodnutých nájomou zmluvou. V prejednávanej veci je zrejmý nesúhlas samotného prenajímateľa s platnosťou predloženej zmluvy. V prípade prenajímateľa sa jedná o právnickú osobu, ktorej postavenie definuje ust. § 7 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, ktorá spravuje spoločné časti domu. Spoločnou časťou domu je aj strecha bytového domu, čo je zrejmé z obsahu ust. § 2 ods.4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. V zmysle ust. § 7b ods.1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov spoločenstvo môže v mene vlastníkov bytov prenajímať spoločné nebytové priestory, spoločné časti domu a zariadenia domu, príslušenstvo a príslušený pozemok V zmysle § 7a ods.3 písm. c) zmluva o spoločenstve upravuje spôsob správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku.

Rovnako je zrejmé, že účastníci konania, ktorí uplatnili námietky sú spoluvlastníkmi spoločných častí bytového domu so súpisným číslom 4927, katastrálne územie Nivy a to vo výške podielu na podľa listu vlastníctva číslo 1959, ktorý zapísaný u Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor.

Z uvedeného je nepochybné, že ich námietky vyplývajú z vlastníckych práv. Rovnako je potrebné zdôrazniť, že sa jedná o osoby, v mene ktorých spoločenstvo uzavrelo nájomnú zmluvu.

Z predložených námietok je zrejmé, že účastníci konania namietajú platnosť nájomnej zmluvy, ktorá preukazuje tzv. iné právo stavebníka a jedná sa teda o zásadný právny titul, bez existencie ktorého by stavebník nedokázal splniť zákonné podmienky na vydanie povolenia reklamnej stavby. Rovnako je potrebné uviesť, že uskutočnením reklamnej stavby by nepochybne došlo k zásahu do vlastníckeho práva vlastníkov bytov v bytovom dome so súpisným číslom 4927 v katastrálnom území Nivy. Podstatným z hľadiska posúdenia je, či by sa jednalo o zásah zákonný na podklade platného a účinného právneho titulu – nájomnej zmluvy. Platnosť zmluvy namieta prenajímateľ, ktorý je povinný ex lege chrániť záujmy vlastníkov bytov v bytovom dome. Tento účastník konania v súlade s ust. § 7b ods.1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov prenajíma o.i. spoločné časti domu v mene vlastníkov bytov. Prípadné podmienky upravuje zmluva o spoločenstve.

S poukazom na skutočnosť, že účastníci konania namietajú, že je nájomná zmluva neplatná, bude potrebné, aby podali samostatne, prípadne spoločne v lehote určenej stavebným úradom žalobu (návrh) na určenie neplatnosti nájomnej zmluvy „Zmluva o nájme reklamnej plochy“ zo dňa 24.7.2014. Dokladom o podaní žaloby (návrhu) je najmä potvrdenie o podaní žaloby na súd, prípadne kópia žaloby s podacou pečiatkou vecne a miestne príslušného súdu.

Ak návrh nebude v určenej lehote podaný, môže si stavebný úrad urobiť úsudok o námietkach týkajúcich sa platnosti nájomnej zmluvy sám a rozhodnúť vo veci.

Jedným z dôsledkov prerušenia konania je zastavenie plynutia lehôt ustanovených správnym poriadkom. Majú sa na zreteli procesné lehoty. Za okamih, ktorým sa považuje plynutie lehoty za zastavené, sa považuje deň, keď sa rozhodnutie o prerušení konania oznámilo účastníkom konania. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je to uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Poučenie :

Proti tomuto rozhodnutiu o prerušení konania sa nemožno odvolať.

Toto rozhodnutie nie je preskúmateľné súdom.

Mgr. Rudolf K u s ý
starosta mestskej časti
Bratislava-Nové Mesto

Doručuje sa verejnou vyhláškou:

Účastníkom konania :

1. CEE Development, s.r.o., Ferienčíková 7, 811 08 Bratislava
2. spoluvlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Krížna ul. 58, 60, 62 v Bratislave, súp. č. 4927, na pozemku parc.č. 10432/1, katastrálne územie Nivy, zastúpení Spoločenstvom vlastníkov bytov a nebytových priestorov CENTRÁL, so sídlom Krížna 60, 821 08 Bratislava

3. projektant: Ing. arch. Ľubomír Peráček ml., Pri Gaštanovej Aleji 2, 851 10 Bratislava - Rusovce

Na vedomie bez účinkov na doručenie:

4. CEE Development, s.r.o., Ferienčíkova 7, 811 08 Bratislava
5. Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov CENTRÁL, so sídlom: Krížna 60, Bratislava, IČO: 31787835,
6. Ing. Igor Rymarenko, Krížna 58, 821 08 Bratislava,
7. Ing. Miroslav Koller, Krížna 62, 821 08 Bratislava,
8. Eva Borovanová, Krížna 58, 821 08 Bratislava,
9. Leopoldína Borovanová, Krížna 58, 821 08 Bratislava
10. Mgr. Viera Marková. Krížna 62. 821 08 Bratislava,
11. Ing. Elena Lamačková, Krížna 60, 821 08 Bratislava,

Doručenie za účelom zverejnenia tohto oznámenia po dobu 15 dní :

12. Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebyt. priestorov CENTRÁL, Krížna 60, 821 08 Bratislava (so žiadosťou zverejniť vo vchodoch č. 58, 60 a 62 v predmetnom bytovom dome na Krížnej ul.; s vyznačením dátumu vyvesenia a zvesenia; a potvrdené doručiť späť na tunajší stavebný úrad)

Doručenie verejnou vyhláškou podľa § 26 ods.2) správneho poriadku vyvesením na dobu 15 dní:

13. Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, 832 91 Bratislava, organizačný referát so žiadosťou zverejniť po dobu 15 dní na úradnej tabuli a spôsobom v mieste obvyklým (s vyznačením dátumu vyvesenia a zvesenia; a potvrdené doručiť späť na tunajší stavebný úrad)
14. Mestská časť Bratislava - Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava, so žiadosťou zverejniť po dobu 15 dní na úradnej tabuli a spôsobom v mieste obvyklým (s vyznačením dátumu vyvesenia a zvesenia; a potvrdené doručiť späť na tunajší stavebný úrad)

Potvrdenie dátumu zverejnenia

Dátum vyvesenia:

Dátum zvesenia:

(podpis a pečiatka)