

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO

Junácka ul. č. 1, 832 91 Bratislava 3

720/2020/11323/2019/ÚKSP/BOLD-66

Bratislava 03.08.2020

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, ako stavebný úrad príslušný podľa § 117 ods. 1) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v spojitosti s § 7a ods. 2, písm. i), zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný úrad“) na základe uskutočneného stavebného konania rozhodla takto: podľa § 66 stavebného zákona a § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“)

p o v o ľ u j e

stavbu „Odstránenie porúch, obnova a zateplenie bytového domu,, na ulici Kominárska č.6, súpisné č. 142 na pozemkoch parc. č. 11462/8 a 21996/2 v katastrálnom území Nové Mesto v Bratislave stavebníkom, ktorými sú vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Kominárska č.6 v Bratislave (ďalej len „stavebníci“).

Predmetom projektovej dokumentácie je :

- OBNOVA A ZATEPLENIE OBVODOVÉHO PLÁŠŤA (obnova a zateplenie fasád bytového domu a súvisiace práce)
- OSTRÁNENIE PORÚCH A ZATEPLENIE BALKÓNOV A LOGIÍ (obnova a zateplenie konštrukcií a logií a balkónov – vrátane podláh, stropov, nosných stien, úpravy zábradlí a súvisiace práce)
- OBNOVA A ZATEPLENIE STRECHY (zateplenie strechy, strechy strojovne výťahov a súvisiace práce)
- ZATEPLENIE STROPOV 1.PP A KONŠTRUKCIÍ VNÚTORNÝCH PRIESTOROV 1.NP (zateplenie stropov a stien v interiéri 1.PP a 1.NP susediacich s vykurovanými priestormi a súvisiace práce)
- VÝMENA BRÁN A OKIEN SPOLOČNÝCH PRIESTOROV (výmena okien a brán spoločných priestorov a súvisiace práce)
- OSTATNÉ PRÁCE OBNOVY (obnova konštrukcií v exteriéri a interiéri spoločných priestorov a súvisiace práce)
- ELEKTROINŠTALÁCIA (obnova spoločných rozvodov elektroinštalácie a osvetlenia spoločných priestorov objektu)
- BLESKOZVOD (úpravy bleskozvodu a súvisiace práce)
- SLABOPRÚD – AUDIOVRÁTNÍK (výmena spoločných vnútorných slaboprúdových rozvodov domového vrátnika a súvisiace práce)

- HYDRAULICKÉ VYVÁŽENIE VYKUROVACEJ SÚSTAVY (hydraulické vyváženie vykurovacej sústavy a súvisiace práce)

Podmienky pre uskutočnenie stavby:

1. Stavba bude uskutočnená podľa projektovej dokumentácie vypracovanej autorizovaným stavebným inžinierom Ing. Karolom Ferenčíkom (3913*SP*A1) v máji 2019. Projektová dokumentácia je overená stavebným úradom v stavebnom konaní a je súčasťou tohto povolenia. Prípadné zmeny nesmú byť vykonané bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
2. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia a osôb na stavenisku.
3. Lehota na dokončenie stavby je 24 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti povolenia. V prípade, že stavebník nie je schopný stavbu dokončiť, má o predĺženie termínu doby výstavby požiadať pred jeho uplynutím. So stavebnými prácami možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.
4. Stavba bude uskutočňovaná dodávateľsky. Zhotoviteľ bude určený vo výberovom konaní.
5. Stavebník je povinný mať na stavbe schválenú a overenú projektovú dokumentáciu a viesť denník o stavebných prácach.
6. Stavebník je povinný podľa § 66 ods. 2) stavebného zákona oznámiť stavebnému úradu začatie stavby.
7. Na uskutočnenie stavby možno použiť iba stavebný výrobok, ktorý je podľa osobitných predpisov vhodný na použitie v stavbe na zamýšľaný účel podľa § 43f stavebného zákona.
8. Počas realizácie stavby nezaťažovať nad prípustnú mieru užívanie nehnuteľností na susedných pozemkoch.
9. Stavebník je povinný stavbu označiť štítkom na viditeľnom mieste s týmito údajmi:
 - označenie stavby,
 - označenie stavebníka,
 - kto a kedy stavbu povolil,
 - termín ukončenia stavby,
 - meno zodpovedného vedúceho stavby.
10. Úprava staveniska:
 - stavebný materiál skladovať len v priestore staveniska,
 - na stavenisku musí byť udržiavaný poriadok,
 - stavebník musí zabezpečiť zamedzenie vstupu na stavenisko cudzím osobám,
 - sypký materiál musí byť zabezpečený proti úletu,
 - vozidlá pred výjazdom zo staveniska očistiť,
 - zariadenie staveniska umiestňovať prednostne na spevnené plochy,
 - obmedziť pri realizácii stavby znečisťovanie ovzdušia sekundárnou prašnosťou, vznikajúcou pri stavebných prácach a preprave materiálu.
11. Stavebník je povinný:
 - zabezpečiť denne počas trvania nebezpečenstva prekročenia limitných noriem pre rozptyl prachu (ak prekročenie 24 hodinovej koncentrácie pre PM 10 - prach, dosiahne hodnotu 30) pravidelné čistenie komunikácií znečistených výjazdom vozidiel zo stavieb, kropenie a čistenie komunikácií a chodníkov priľahlých k stavbe a verejných priestranstiev,
 - zabezpečiť nepretržité prekrytie kontajnerov veľkoobjemových odpadov na stavbe, pri ich preprave,
 - maximálne obmedziť negatívne vplyvy stavebných prác na životné prostredie,

- neporušovať predovšetkým v noci a v dňoch pracovného pokoja ústavné právo na primeraný odpočinok a právo na priaznivé životné prostredie,
- počas stavebných prác dodržiavať ustanovenia Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí.

12. Podmienky vyplývajúce z vyjadrení dotknutých orgánov:

Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, vyjadrenie č. OÚ-BA-OSZP3-2019/101547/DAD zo dňa 17.09.2019:

1. Držiteľ odpadov je povinný:

- zhromažďovať odpady vytriedené podľa druhov odpadov a zabezpečiť ich pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiaducim únikom
- zabezpečiť spracovanie odpadu v zmysle hierarchie odpadového hospodárstva, a to jeho
 - prípravou na opätovné použitie v rámci svojej činnosti; odpad takto nevyužitý ponúknuť na prípravu na opätovné použitie inému,
 - recykláciou v rámci svojej činnosti, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho prípravu na opätovné použitie; odpad takto nevyužitý ponúknuť na recykláciu niekomu inému,
 - zhodnotením v rámci svojej činnosti, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho recykláciu; odpad takto nevyužitý ponúknuť na zhodnotenie niekomu inému,
 - zneškodnením, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho recykláciu alebo iné zhodnotenie,
- odovzdať odpady len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zákona o odpadoch, ak nezabezpečuje ich zhodnotenie alebo zneškodnenie sám,
- viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov a o nakladaní s nimi na Evidenčnom liste odpadu v súlade s § 2 vyhlášky MŽP SR č. 366/2015 Z. z. o evidenčnej povinnosti a ohlasovacej povinnosti
- ohlasovať vznik odpadu a nakladanie s ním podľa §3 vyhlášky MŽP SR č. 366/2015 Z.z., na tlačive uvedenom v prílohe č. 2 citovanej vyhlášky, ak nakladá ročne v súhrne s viac ako 50 kg nebezpečných odpadov alebo s viac ako jednou tonou ostatných odpadov; ohlásenie o vzniku odpadu a nakladaní s ním podáva za obdobie kalendárneho roka tunajšiemu úradu, ako príslušnému úradu štátnej správy odpadového hospodárstva, do 28. februára nasledujúceho kalendárneho roka a uchovávať osobné údaje.

2. Pôvodcovi stavebných a demolačných odpadov sa povoľuje odpad zhromažďovať v mieste jeho vzniku (t.j. v mieste stavby), následne sa musí ihneď odvieť k oprávnenému odberateľovi.

Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, stanovisko č. OÚ-BA-OSZP3-2019/101329/HRB zo dňa 19.09.2019:

- Na území stavby platí prvý stupeň ochrany v rozsahu ustanovení §12 zákona (platia ustanovenia o všeobecnej ochrane prírody a krajiny podľa druhej časti zákona).
- Podľa Regionálneho územného systému ekologickej stability mesta Bratislava (SAŽP, 1994) v záujmovom území sa nenachádzajú žiadne prvky RÚSES.
- V prípade, že v súvislosti so stavbou dochádza k výrubu dreviny, na výrub stromov s obvodom kmeňa od 40 cm, meraný vo výške 130 cm nad zemou, prípadne súvislého krovitého porastu s výmerou od 10 m², sa vyžaduje vydanie predchádzajúceho súhlasu osobitným rozhodnutím orgánu ochrany prírody podľa § 47 ods. 3 zákona od

príslušnej mestskej časti. V prípade, že ide o verejnú zeleň, súhlas na výrub sa vyžaduje na všetky dreviny bez ohľadu na veľkostné parametre.

- Počas stavebných prác bude potrebné zabezpečiť ochranu drevín rastúcich na pozemkoch v blízkosti stavby v súlade s §47 ods. 1 zákona (zakazuje sa poškodzovať a ničiť dreviny) a §17 ods. 1 vyhlášky MŽP SR č.24/2003 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z. a v súlade s opatreniami podľa STN 83 7010 Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie. V prípade vyplynutia nevyhnutnosti orezu drevín je tento potrebné vykonať odborne.
- Z dôvodu prípadného osídlenia stavby voľne žijúcimi druhmi vtákov alebo netopiermi, ktoré sú považované za chránené živočíchy podľa § 33 a § 35 zákona, napr. v rôznych štrbinách, vo vetracích otvoroch, na osteniach okien, pod presahom strechy a pod., žiadame po zhodení lešenia vykonať s odborníkom, napr. so Štátnej ochrany prírody SR, Správy CHKO Ponitrie a CHKO Dunajské luhy, pracovisko Bratislava, tel.: 02/6428 3982, alebo z Bratislavského regionálneho ochranárskeho združenia (BROZ), tel.: 02/5556 2693 a pod., obhliadku objektu, či sa na ňom nenachádzajú aktívne hniezda alebo kolónie netopierov. Úmyselné rušenie chráneného živočícha v jeho prirodzenom areáli, najmä v období hniezdenia, rozmnožovania a výchovy mláďat, odstraňovanie alebo úmyselné poškodzovanie alebo ničenie hniezda, ako aj poškodzovanie alebo ničenie miesta rozmnožovania alebo odpočinku chráneného živočícha sú činnosťami zákonom zakázanými (§ 35 ods. 1 a 2) a postihnutelné sankciou.
- Na nález chráneného živočích v súvislosti s prípravou alebo uskutočňovaním stavby sa v zmysle §35 ods. 8 zákona vzťahuje §127 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, podľa ktorého stavebník a organizácia vykonávajúca stavebné práce takýto nález ihneď ohlásí stavebnému úradu a orgánu štátnej ochrany prírody a urobí nevyhnutné opatrenia, aby sa nález nepoškodil alebo nezničil, pokiaľ o ňom nerozhodne stavebný úrad po dohode s orgánom štátnej ochrany prírody. Povoľiť výnimku zo zakázaných činností podľa § 40 zákona, ak ide o chránené druhy, môže v odôvodnených prípadoch povoliť iba orgán ochrany prírody v pôsobnosti Ministerstva životného prostredia SR.
- Podľa § 4 ods. 1 Zákona každý je povinný pri vykonávaní činnosti, ktorou môže ohroziť, poškodiť alebo zničiť rastliny alebo živočíchy, alebo ich biotopy, postupovať tak, aby nedochádzalo k ich zbytočnému úhynu alebo k poškodeniu a ničeniu. Ak by činnosť viedla k ohrozeniu existencie chránených druhov alebo k ich degenerácii, k narušeniu rozmnožovacích schopností alebo k zániku ich populácie, štátny orgán ochrany prírody a krajiny môže po predchádzajúcom upozornení takúto činnosť obmedziť alebo zakázať.
- Na obmedzenia vyplývajúce z ustanovení zákona o ochrane prírody a krajiny žiadame upozorniť zhotoviteľa stavby.

Nedodržanie podmienok rozhodnutia je v zmysle § 105 ods. 2 písm. a) stavebného zákona priestupkom, ktorého sa stavebníci dopustia tým, že menia stavbu v rozpore s vydaným stavebným povolením a môže im byť uložená pokuta v zmysle vyššie uvedeného paragrafu.

Po ukončení prác stavebník predloží stavebnému úradu návrh na kolaudáciu, nakoľko zmenu stavby nemožno užívať bez právoplatného kolaudačného rozhodnutia.

Ku kolaudácii zmeny stavby stavebník, okrem dokladov uvedených v § 17 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, predloží:

- doklady preukazujúce zhodnotenie resp. zneškodnenie odpadov zo stavby
- energetický certifikát.

Stavebné povolenie stráca platnosť, ak do dvoch rokov odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, nebola stavba začatá. Platnosť stavebného povolenia je možné predĺžiť na základe žiadosti. Vo veci musí byť rozhodnuté pred uplynutím platnosti tohto rozhodnutia.

V konaní boli uplatnené námietky účastníka konania:

Valéria Havlíková, bytom Kominárska 6, 831 04 Bratislava – vlastníčka bytu č. 503 na Kominárskej ul. č. 6 a to:

1. V zápisnici zo schôdze zo dňa 16.05.2014, v bode č. 4/ programu tejto schôdze vlastníkov bytov Kominárska 6 je návrh schválenia obnovy bytového domu Kominárska 6 a na druhej strane tohto dokladu je rozpis o realizácii investičnej akcie na obnovu bytového domu Kominárska 6 s rozpisom hlasovania za jednotlivé body obnovy bytového domu – vid' body uznesenia: 4.1 až 4.11 a súčasne porovnané akcie popísané v ozname o začatí stavebného konania v druhom odseku oznámenia o začatí stavebného konania zo dňa 26.11.2019, ktoré obsahuje rozšírenie investičnej akcie o také položky, ktoré neboli schválené ani v programe schôdze 16.05.2014 ani v uznesení k programu schôdze body 4.1 až 4.11 uznesenia zo dňa 16.05.2014. Právny úkon, ktorý odporuje zákonu alebo ho obchádza nie je platný /Obč. zák. § 39/. O týchto akciách navyše vlastníci bytov ani doteraz neboli informovaný na rokovaní nasledujúcich v roku 2014.

Od roku 2014 náš správca domu zvoláva opakovane schôdze k obnove domu, ale ani raz nepredložil rozpočet na túto akciu obnovy a potrebný úver zo ŠFRB, ani zmluvou o zabezpečení tohto úveru, ktorý musí schváliť 2/3 väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov Kominárska 6. Takáto účasť ani raz nebola na schôdzach vlastníkov domu Kominárska 6. Právny úkon týchto dokladov na začatie stavebného konania bez vedomia a súhlasu vlastníkov bytov Kominárska 6 je v rozpore so zákonom č. 283/2018 Z. z. § 14 odsek 1 a 2, ako aj § 14/b odsek 1, písm.e/. Tiež odsek 2, písm. b, c, novely zákona č. 283/2018. Právny úkon ktorý odporuje zákonu, alebo ho obchádza, nie je platný. /Obč. zák. § 39/.

Od roku 2014 som osobne písomne podala už dva krát podnet na odd. výstavby investícií a správy majetku – ŠFRB, Miestny úrad Junácka 1, Bratislava Nové Mesto, v ktorom boli závažné dôvody uvádzania do omylu vlastníkov bytov a NP Kominárska 6 našim správcom domu BA III pri sráve cudzieho majetku vlastníkov bytov Kominárska 6. V odpovedi na tieto dva podnety z minulosti som obdržala odpoveď z odd. výstavby investícií a správy majetku – ŠFRB, že sa týmito podnetmi budú zaoberať, keď bude podaná žiadosť o poskytnutie úveru pre Bytové družstvo.

Dňa 10.12.2018 správca domu Kominárska 6 rozdal pozvánky na schôdzu vlastníkov bytového domu Kominárska 6 s programom stereotypu schôdze, ktorý v bode č. 4/ tohto programu uvádza informáciu o obnove bytového domu, schválenie spoločnosti na riadenie procesu obnovy domu. V bode č. 5/ je návrh na splnomocnenie na zabezpečovanie stavebného konania /stavebné povolenie/. Novela zákona od 1.11.2018 č. 283/2018 v § 14/b odsek 1/ ukladá, citujem znenie novely: “Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutie nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome, ak hlasujú písm. e/ o zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku, alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony, po schválení vlastníkmi bytov a NP. Odsek 2/ novely 283/2018 citujem: „Vlastníci bytov a NP v dome prijímajú rozhodnutia 2/3 väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome, ak hlasujú, písm. b/ zmluve o úvere, alebo jej zmene, písm. c/ zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene. Koniec citátu. Na schôdzi vlastníkov bytov Kominárska 6 dňa 10.12.2018 bola podľa zápisnice z tejto schôdze 44 prítomných vlastníkov z celkového počtu 133 vlastníkov bytov. Listový

dôkaz: Fotokópia zápisnice z rokovania schôdze vlastníkov bytov Kominárska 6 dňa 10.12.2018.

V uznesení z tejto schôdze vlastníkov bytov Kominárska 6, ktorý mal v programe schôdze informáciu o fonde prevádzky, údržby a opráv, návrh na zvýšenie príspevku do FPÚaO na 1,30 e/ - niet ani slovo o rozpočte na obnovu bytového domu Kominárska 6. Ale v uznesení k bodu č. 3/ sa konštatuje doslovne, citujem: „Keďže schôdza nebola uznášaniaschopná, zvýšenie príspevku do FPÚaO na 1,30 e/m² v prípade potreby bude predmetom písomného hlasovania.“ Koniec citátu. Písomné hlasovanie o tomto bode dodnes nie je ani vyhlásené, ale už je začaté stavebné konanie o obnove bytového domu, ktoré musí byť prijaté nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov vlastníkov bytov. Čo krok nášho správcu, - to dôkaz o porušovaní zákona pri správe cudzieho majetku vlastníkov bytov. Zákon o vlastníctve bytov č. 182/93 Z. z. v neskoršom znení v § 10 odsek 1/ ukladá povinnosť „tvorby FPÚaO tvoriť na podiel spoluvlastníka bytu. Tento rozpor tvorby fondu som už niekoľkokrát namietala, dodnes zbytočne. Podvod a porušenie novely zákona č. 283/2018 Z. z. § 14/b odsek 1/ na rokovaní schôdze vlastníkov bytov a NP dňa 10/12/2018 je preukázaný v uznesení schôdze vlastníkov bytov k bodu č. 4/ citujem: „Vlastníci bytov a NP schvaľujú firmu REVICOM, s.r.o. Royova 35, Bratislava v zastúpení RNDR. Gejzom Kernátsom na riadenie procesu obnovy bytového domu Kominárska 6, v zmysle cenovej ponuky / odst. 2, odst. 3/b, odst. 4/, odst. 5/. Cena za dielo je 5.450 eur. Cenová ponuka je súčasťou zápisnice.

Podvod na vlastníkoch bytov spočíva v nasledujúcich bodoch:

a/ V bode č. 3/ uznesenia schôdze vlastníkov bytov je preukázané citujem: Keďže schôdza nebola uznášaniaschopná, nemohla ani schváliť firmu REVICOM, s.r.o., Royova 35, Bratislava. Právny úkon, ktorý odporuje zákonu, alebo ho obchádza, nie je platný /Obč. zák. § 39/.

b/ Správca domu dodnes nepredložil zmluvu o zabezpečení úveru na obnovu bytového domu na poskytnutie úveru zo ŠFRB ako aj výšku tohto úveru ktorú musia schváliť vlastníci bytov Kominárska 6 podľa novely zákona č. 283/2018 Z.z. § 14 odsek 2/ písm. b, c. Právny úkon, ktorý odporuje zákonu, alebo ho obchádza, nie je platný. /Obč. zák. § 39/.

c/ Správca domu BD III dodnes odmieta predložiť vlastníkom bytov celkový rozpočet na obnovu bytového domu Kominárska 6, ktorý musí byť schválený dvojtretinovou väčšinou vlastníkov domu Kominárska 6.

d/ Správca domu Kominárska nemá právo vykonávať obnovu bytového domu, Kominárska 6, ktorá nebola schválená nadpolovičnou väčšinou hlasov vlastníkov bytov Kominárska 6 – uznesenie vlastníkov domu na výmenu dorozumievacieho zariadenia /zvončeky pri bráne domu/, hlasovalo za výmenu len 63 hlasov vlastníkov bytov, v bode č. 4.7 za revitalizáciu balkónov a logií hlasovalo iba 64 hlasov vlastníkov bytov.

e/ Vlastníci bytov nemajú právo schváliť porušenie zákona o vlastníctve bytov a NP, ktoré je preukázané v uznesení č. 4/ schválenie firmy REVICOM, s.r.o., Royova 34 počtom 44 hlasov z celkového počtu vlastníkov v dome 133 bytov a NP.

Podvod je pracovnou metódou nášho správcu domu BD III. Dňa 28.11.2019 bola zvolaná schôdza vlastníkov domu chronický opakovanými bodmi č. 3 a 4 v poznámke, ktorú prikladám k tomuto podnetu. V tomto programe schôdze vlastníkov bytov nie je oznámenie o začatí stavebného konania zo dňa 26.11.2019, o ktorom mali vlastníci bytov právo rokovať a rozhodnúť nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov v dome. Prečo toto oznámenie nezaradil správca domu do programu schôdze vlastníkov dňa 28.11.2019? Oznámenie bolo vyvesené po skončení schôdze vlastníkov na prízemí domu. Dňa 29.11.2019 t.j. po skončení schôdze vlastníkov bytov vyvesil

náš správca aj druhý dôležitý doklad – zápis zo stretnutia výboru vlastníkov bytov bytového domu /výber vlastníkov bytov, zákon č. 283/2018 Z. z. nepozná/. Právny úkon, ktorý odporuje zákonu, alebo ho obchádza, nie je platný. /Obč. zák. § 39/. Do tohto výboru vlastníkov bytov si náš správca kooptoval vlastníkov bytov, ktorí nemajú príslušné vzdelanie, ale sú ochotní „založiť si ružové okuliare, keď treba schváliť úkon, ktorý je v rozpore so zákonom o vlastníctve bytov. Tento zápis zo zasadnutia výboru vlastníkov bytov nebol tiež zaradený do programu schôdze vlastníkov bytov a NP domu, o ktorom mala právo rokovať a rozhodnúť schôdza vlastníkov bytov dňa 28.11.2019 podľa § 8/b, druhý odsek, citujem: „Správca sa musí riadiť rozhodnutím vlastníkov bytov.“ Koniec citátu. Právny úkon, ktorý odporuje zákonu, alebo ho obchádza, nie je platný. /Obč. zák. § 39/. Zápis zo zasadnutia výboru vlastníkov bytov, ktorý bol po schôdzi vlastníkov dňa 29.11.2019 vyvesený iba na prízemí domu, prikladám ako dôkaz porušovania zákona o vlastníctve bytov pri správe cudzieho majetku vlastníkov bytov Kominárska 6.

Na záver k porušeniu zákona o vlastníctve bytov našim správcom dodávam, že na schôdzi vlastníkov bytov dňa 28.11.2019 som bola riadne zvolená za overovateľku zápisnice zo schôdze vlastníkov domu Kominárska 6 nadpolovičnou väčšinou vlastníkov prítomných na tejto schôdzi domu. Zo zákona č. 283/2018 Z. z. § 14/a odsek 6/ zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov bytov podpísaná overovateľka má povinnosť overiť a podpísať. Správca má zo zákona o vlastníctve bytov povinnosť overenú a podpísanú zápisnicu zo schôdze domu Kominárska 6 vyvesiť do 7 dní od konania schôdze vlastníkov bytov. Dňa 07.12.2019 mi správca predložil na overenie a podpis zápisnicu zo dňa 28.11.2019, ktorú som odmietla podpísať, jej kópiu prikladám v prílohe tohto podnetu.

Odmietnutie podpisu overovateľky zápisnice zo dňa 28.11.2019 podávam v písomnej forme z dôvodu, že zápisnica účelovo falšuje hlasovanie vlastníkov bytov v jednotlivých bodoch v nasledovnom rozsahu: Vid' odôvodnenie odmietnutia môjho podpisu písomne v úplnom znení v prílohe tohto podnetu. Vyššie uvedený obsah tohto podnetu je len „vrchol ľadovca“ pri porušovaní zákona o vlastníctve bytov a NP našim správcom pri správe cudzieho majetku vlastníkov bytov a NP na Kominárskej v Bratislave.

Bytové družstvo Bratislava III som bola nútená žalovať pre porušovanie mojej zmluvy ny výkon správy môjho bytu už v roku 2002. Súdny spor je vedený na Okresnom súde Bratislava III pod spis. Zn. 6031/2011 a trvá nepretržite už 17 rokov. Od roku 2006 spm podala na Ústavný súd SR už tri sťažnosti na porušenie v súdnom konaní a pošliapanie mojich základných ľudských práv zaručených v Ústave SR a v Dohovore o ochrane ľudských práv a slobôd § 6 odsek 1, ktoré podpísala aj vláda SR. Citujem z Nálezu ústavného súdu SR spis. Zn. IV.ÚS 43/06-18 dôkaz: „Základné právo V. Havlíkovej na prerokovanie vecí bez zbytočných prieťahov podľa čl. 48 odsek 2 Ústavy SR a právo na prejednanie jej záležitostí v primeranej lehote podľa čl. 6 odsek 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd postupom OS BA III v konaní vedenom pod sp. zn. 6NcC 5/2002 bolo porušené. Koniec citátu. Tento text sa rovnako opakoval aj v nasledujúcich nálezoč ÚS SR, avšak OS BA III všetky tri nálezy ignoroval a toho času je tento súdny spor už druhý krát v odvolacom konaní na Krajskom súde v Bratislave a je len otázkou času, že v tomto spore budem úspešná. V tomto spore sú žalované veľké sumy porušovanej zmluvy na výkon správy môjho bytu, vzhľadom na trvanie tohto sporu je zákonný nárok na poplatky z omeškania, ktoré vyplývajú z mojej zmluvy na výkon správy bytu 2,5 promila za každý deň omeškania, za 17 rokov je to tak vysoký úrok z omeškania, že keď dám návrh na výkon rozhodnutia, náš správca nebude schopný splácať úver zo ŠFRB a tým budú zaťaženi všetci vlastníci bytov Kominárska 6 sankciami za neplnenie zmluvy

z poskytnutého úveru zo ŠFRB. Súdny spor na Krajskom súde sa určite skončí skôr, ako bude, resp. ak bude pokračovať obnova bytového domu, môže byť exekútorom zablokovaný účet správcu BD III, kým nebudú vyinkasované moje pohľadávky za porušovanie mojej zmluvy na výkon správy pričom môj súdny spor nie je ojedinelý zo správy bytových domov pod jeho správou bytov.

Pri tejto príležitosti žiadam odd. výstavby investícií a správy majetku – ŠFRB, Mestskú časť Nové Mesto Bratislava III zohľadniť aj moje predchádzajúce dve sťažnosti a žiadosti zrušiť úver zo ŠFRB pre Bytové družstvo Bratislava III, ktorého cieľom je vytunelovať fond opráv a údržby vlastníkom bytov Kominárska 6 a zadĺžiť tak v dome na Kominárskej 6 ešte žijúcich dôchodcov.

Okamžité zastavenie už začatého stavebného konania, ktoré bolo bez rokovania nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov na Kominárskej 6 v Bratislave a to z dôvodu vymývania mozgových závitov vlastníkov bytov, ktorí nemajú potrebné vedomosti a orientáciu sa v zákone o vlastníctve bytov. Len tak sa mohlo stať, že neplatne zvolený mandatar firmy REVICOM, s.r.o., Royova 35, Bratislava podvodom za spolupráce nášho správcu BD III ako je uvedené a doložené vyššie, bez vedomia vlastníkov bytov pozvaných na rokovanie schôdze dňa 28.11.2019 nevedeli, že je už zahájené tavebné konanie firmou Revicom, s.r.o., Royova 35, Ba. RNDr. bol na schôdzi vlastníkov bytov dňa 28.11.2019, ale ani slovo nepovedal vlastníkom bytov, že má v ruke oznam o začatí stavebného konania – dokonalý podvod na vlastníkoch bytov a NP v dome Kominárska 6. Právny úkon, ktorý odporuje zákonu, alebo ho obchádza, nie je platný. /Obč. zák. § 39/.

Okamžité zastavenie už začatého stavebného konania žiadam hlavne z dôvodu, že podvod nášho správcu za spolupráce firmy REVICOM, s.r.o., Royova 35, BA je výsmechom zákona o vlastníctve bytov a NP novela č. 283/2018 § 14/b odesky 1 a 2, čo dokazujú priložené listinné trestné stíhanie orgánom činným v trestnom konaní, aby kvalifikovaní falšovatelia zákonov právneho štátu dostali „zlatú mrežu“.

Rozhodnutie o námietkach účastníka konania:

Valéria Havlíková, bytom Kominárska 6, 831 04 Bratislava – vlastníčka bytu č. 503 na Kominárskej ul. č. 6:

1. Námietka sa zamietá.

O d ô v o d n e n i e

Dňa 06.11.2019 podali stavebníci zastúpení správcom bytového domu Bytové družstvo Bratislava III, so sídlom Kominárska 6/142, 831 04 Bratislava v zastúpení splnomocneného zástupcu REVICOM, s.r.o., so sídlom Royova 35, 831 01 Bratislava (ďalej len „splnomocnený zástupca“) žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu „Odstránenie porúch, obnova a zateplenie bytového domu,“ na ulici Kominárska č.6, súpisné č. 142 na pozemkoch parc. č. 11462/8 a 21996/2 v katastrálnom území Nové Mesto v Bratislave.

Stavebný úrad predloženú žiadosť preskúmal z hľadísk uvedených v § 62 a § 63 stavebného zákona a v súlade s ustanovením § 61 ods. 1) stavebného zákona dňa 26.11.2019 oznámil verejnou vyhláškou účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie stavebného konania, pričom v zmysle ustanovenia § 61 ods. 2) stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania. Účastníci konania mohli uplatniť svoje pripomienky a námietky do 07.01.2020. Žiaden z dotknutých orgánov nepožiadala podľa ust. § 61 ods. 6) stavebného zákona o predĺženie lehoty na posúdenie stavby.

V konaní boli dňa 10.12.2019 uplatnené námietky Valérie Havlíkovej, bytom Kominárska 6, 831 04 Bratislava – vlastníčka bytu č. 503 na Kominárskej ul. č. 6 a to:

1. V zápisnici zo schôdze zo dňa 16.05.2014, v bode č. 4/ programu tejto schôdze vlastníkov bytov Kominárska 6 je návrh schválenia obnovy bytového domu Kominárska 6 a na druhej strane tohto dokladu je rozpis o realizácii investičnej akcie na obnovu bytového domu Kominárska 6 s rozpisom hlasovania za jednotlivé body obnovy bytového domu – vid' body uznesenia: 4.1 až 4.11 a súčasne porovnané akcie popísané v ozname o začatí stavebného konania v druhom odseku oznámenia o začatí stavebného konania zo dňa 26.11.2019, ktoré obsahuje rozšírenie investičnej akcie o také položky, ktoré neboli schválené ani v programe schôdze 16.05.2014 ani v uznesení k programu schôdze body 4.1 až 4.11 uznesenia zo dňa 16.05.2014. Právny úkon, ktorý odporuje zákonu alebo ho obchádza nie je platný /Obč. zák. § 39/. O týchto akciách naviac vlastníci bytov ani doteraz neboli informovaný na rokovaní nasledujúcich v roku 2014.

Od roku 2014 náš správca domu zvoláva opakovane schôdze k obnove domu, ale ani raz nepredložil rozpočet na túto akciu obnovy a potrebný úver zo ŠFRB, ani zmluvou o zabezpečení tohto úveru, ktorý musí schváliť 2/3 väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov Kominárska 6. Takáto účasť ani raz nebola na schôdzach vlastníkov domu Kominárska 6. Právny úkon týchto dokladov na začatie stavebného konania bez vedomia a súhlasu vlastníkov bytov Kominárska 6 je v rozpore so zákonom č. 283/2018 Z. z. § 14 odsek 1 a 2, ako aj § 14/b odsek 1, písm.e/. Tiež odsek 2, písm. b, c, novely zákona č. 283/2018. Právny úkon ktorý odporuje zákonu, alebo ho obchádza, nie je platný. /Obč. zák. § 39/.

Od roku 2014 som osobne písomne podala už dva krát podnet na odd. výstavby investícií a správy majetku – ŠFRB, Miestny úrad Junácka 1, Bratislava Nové Mesto, v ktorom boli závažné dôvody uvádzania do omylu vlastníkov bytov a NP Kominárska 6 našim správcom domu BA III pri sráve cudzieho majetku vlastníkov bytov Kominárska 6. V odpovedi na tieto dva podnety z minulosti som obdržala odpoveď z odd. výstavby investícií a správy majetku – ŠFRB, že sa týmito podnetmi budú zaoberať, keď bude podaná žiadosť o poskytnutie úveru pre Bytové družstvo.

Dňa 10.12.2018 správca domu Kominárska 6 rozdal pozvánky na schôdzu vlastníkov bytového domu Kominárska 6 s programom stereotypu schôdze, ktorý v bode č. 4/ tohto programu uvádza informáciu o obnove bytového domu, schválenie spoločnosti na riadenie procesu obnovy domu. V bode č. 5/ je návrh na splnomocnenie na zabezpečovanie stavebného konania /stavebné povolenie/. Novela zákona od 1.11.2018 č. 283/2018 v § 14/b odsek 1/ ukladá, citujem znenie novely: “Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutie nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome, ak hlasujú písm. e/ o zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku, alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony, po schválení vlastníckmi bytov a NP. Odsek 2/ novely 283/2018 citujem: „Vlastníci bytov a NP v dome prijímajú rozhodnutia 2/3 väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome, ak hlasujú, písm. b/ zmluve o úvere, alebo jej zmene, písm. c/ zmluve o zabezpečené úveru alebo jej zmene. Koniec citátu. Na schôdzi vlastníkov bytov Kominárska 6 dňa 10.12.2018 bola podľa zápisnice z tejto schôdze 44 prítomných vlastníkov z celkového počtu 133 vlastníkov bytov. Listový dôkaz: Fotokópia zápisnice z rokovania schôdze vlastníkov bytov Kominárska 6 dňa 10.12.2018.

V uznesení z tejto schôdze vlastníkov bytov Kominárska 6, ktorý mal v programe schôdze informáciu o fonde prevádzky, údržby a opráv, návrh na zvýšenie príspevku do FPÚaO na 1,30 e/ - niet ani slovo o rozpočte na obnovu bytového domu Kominárska 6. Ale v uznesení k dobu č. 3/ sa konštatuje doslovne, citujem: „Keďže

schôdza nebola uznášaniaschopná, zvýšenie príspevku do FPÚaO na 1,30 e/m² v prípade potreby bude predmetom písomného hlasovania.“ Koniec citátu. Písomné hlasovanie o tomto bode dodnes nie je ani vyhlásené, ale už je začaté stavebné konanie o obnove bytového domu, ktoré musí byť prijaté nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov vlastníkov bytov. Čo krok nášho správcu, - to dôkaz o porušovaní zákona pri správe cudzieho majetku vlastníkov bytov. Zákon o vlastníctve bytov č. 182/93 Z. z. v neskoršom znení v § 10 odsek 1/ ukladá povinnosť „tvorby FPÚaO tvoriť na podiel spoluvlastníka bytu. Tento rozpor tvorby fondu som už niekoľkokrát namietala, dodnes zbytočne. Podvod a porušenie novely zákona č. 283/2018 Z. z. § 14/b odsek 1/ na rokovaní schôdze vlastníkov bytov a NP dňa 10/12/2018 je preukázaný v uznesení schôdze vlastníkov bytov k bodu č. 4/ citujem: „Vlastníci bytov a NP schvaľujú firmu REVICOM, s.r.o. Royova 35, Bratislava v zastúpení RNDR. Gejzom Kernátsom na riadenie procesu obnovy bytového domu Kominárska 6, v zmysle cenovej ponuky / odst. 2, odst. 3/b, odst. 4/, odst. 5/. Cena za dielo je 5.450 eur. Cenová ponuka je súčasťou zápisnice.

Podvod na vlastníkoch bytov spočíva v nasledujúcich bodoch:

a/ V bode č. 3/ uznesenia schôdze vlastníkov bytov je preukázané citujem: Keďže schôdza nebola uznášaniaschopná, nemohla ani schváliť firmu REVICOM, s.r.o., Royova 35, Bratislava. Právny úkon, ktorý odporuje zákonu, alebo ho obchádza, nie je platný /Obč. zák. § 39/.

b/ Správca domu dodnes nepredložil zmluvu o zabezpečení úveru na obnovu bytového domu na poskytnutie úveru zo ŠFRB ako aj výšku tohto úveru ktorú musia schváliť vlastníci bytov Kominárska 6 podľa novely zákona č. 283/2018 Z.z. § 14 odsek 2/ písm. b, c. Právny úkon, ktorý odporuje zákonu, alebo ho obchádza, nie je platný. /Obč. zák. § 39/.

c/ Správca domu BD III dodnes odmieta predložiť vlastníkom bytov celkový rozpočet na obnovu bytového domu Kominárska 6, ktorý musí byť schválený dvojtretinovou väčšinou vlastníkov domu Kominárska 6.

d/ Správca domu Kominárska nemá právo vykonávať obnovu bytového domu, Kominárska 6, ktorá nebola schválená nadpolovičnou väčšinou hlasov vlastníkov bytov Kominárska 6 – uznesenie vlastníkov domu na výmenu dorozumievacieho zariadenia /zvončeky pri bráne domu/, hlasovalo za výmenu len 63 hlasov vlastníkov bytov, v bode č. 4.7 za revitalizáciu balkónov a logií hlasovalo iba 64 hlasov vlastníkov bytov.

e/ Vlastníci bytov nemajú právo schváliť porušenie zákona o vlastníctve bytov a NP, ktoré je preukázané v uznesení č. 4/ schválenie firmy REVICOM, s.r.o., Royova 34 počtom 44 hlasov z celkovového počtu vlastníkov v dome 133 bytov a NP.

Podvod je pracovnou metódou nášho správcu domu BD III. Dňa 28.11.2019 bola zvolaná schôdza vlastníkov domu chronický opakovanými bodmi č. 3 a 4 v poznámke, ktorú prikladám k tomuto podnetu. V tomto programe schôdze vlastníkov bytov nie je oznámenie o začatí stavebného konania zo dňa 26.11.2019, o ktorom mali vlastníci bytov právo rokovať a rozhodnúť nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov v dome. Prečo toto oznámenie nezaradil správca domu do programu schôdze vlastníkov dňa 28.11.2019? Oznámenie bolo vyvesené po skončení schôdze vlastníkov na prízemí domu. Dňa 29.11.2019 t.j. po skončení schôdze vlastníkov bytov vyvesil náš správca aj druhý dôležitý doklad – zápis zo stretnutia výboru vlastníkov bytov bytového domu /výber vlastníkov bytov, zákon č. 283/2018 Z. z. nepozná/. Právny úkon, ktorý odporuje zákonu, alebo ho obchádza, nie je platný. /Obč. zák. § 39/. Do tohto výboru vlastníkov bytov si náš správca kooptoval vlastníkov bytov, ktorí nemajú príslušné vzdelanie, ale sú ochotní „založiť si ružové okuliare, keď treba schváliť úkon, ktorý je v rozpore so zákonom o vlastníctve bytov. Tento zápis zo zasadnutia

výboru vlastníkov bytov nebol tiež zaradený do programu schôdze vlastníkov bytov a NP domu, o ktorom mala právo rokovať a rozhodnúť schôdza vlastníkov bytov dňa 28.11.2019 podľa § 8/b, druhý odsek, citujem: „Správca sa musí riadiť rozhodnutím vlastníkov bytov.“ Koniec citátu. Právny úkon, ktorý odporuje zákonu, alebo ho obchádza, nie je platný. /Obč. zák. § 39/. Zápis zo zasadnutia výboru vlastníkov bytov, ktorý bol po schôdzi vlastníkov dňa 29.11.2019 vyvesený iba na prízemí domu, prikladám ako dôkaz porušovania zákona o vlastníctve bytov pri správe cudzieho majetku vlastníkov bytov Kominárska 6.

Na záver k porušeniu zákona o vlastníctve bytov našim správcom dodávam, že na schôdzi vlastníkov bytov dňa 28.11.2019 som bola riadne zvolená za overovateľku zápisnice zo schôdze vlastníkov domu Kominárska 6 nadpolovičnou väčšinou vlastníkov prítomných na tejto schôdzi domu. Zo zákona č. 283/2018 Z. z. § 14/a odsek 6/ zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov bytov podpísaná overovateľka má povinnosť overiť a podpísať. Správca má zo zákona o vlastníctve bytov povinnosť overenú a podpísanú zápisnicu zo schôdze domu Kominárska 6 vyvesiť do 7 dní od konania schôdze vlastníkov bytov. Dňa 07.12.2019 mi správca predložil na overenie a podpis zápisnicu zo dňa 28.11.2019, ktorú som odmietla podpísať, jej kópiu prikladám v prílohe tohto podnetu.

Odmietnutie podpisu overovateľky zápisnice zo dňa 28.11.2019 podávam v písomnej forme z dôvodu, že zápisnica účelovo falšuje hlasovanie vlastníkov bytov v jednotlivých bodoch v nasledovnom rozsahu: Vid' odôvodnenie odmietnutia môjho podpisu písomne v úplnom znení v prílohe tohto podnetu. Vyššie uvedený obsah tohto podnetu je len „vrchol ľadovca“ pri porušovaní zákona o vlastníctve bytov a NP našim správcom pri správe cudzieho majetku vlastníkov bytov a NP na Kominárskej v Bratislave.

Bytové družstvo Bratislava III som bola nútená žalovať pre porušovanie mojej zmluvy na výkon správy môjho bytu už v roku 2002. Súdny spor je vedený na Okresnom súde Bratislava III pod spis. Zn. 6031/2011 a trvá nepretržite už 17 rokov. Od roku 2006 som podala na Ústavný súd SR už tri sťažnosti na porušenie práv v súdnom konaní a pošliapanie mojich základných ľudských práv zaručených v Ústave SR a v Dohovore o ochrane ľudských práv a slobôd § 6 odsek 1, ktoré podpísala aj vláda SR. Citujem z Nálezu ústavného súdu SR spis. Zn. IV.ÚS 43/06-18 dôkaz: „Základné právo V. Havlíkovej na prerokovanie vecí bez zbytočných prieťahov podľa čl. 48 odsek 2 Ústavy SR a právo na prejednanie jej záležitostí v primeranej lehote podľa čl. 6 odsek 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd postupom OS BA III v konaní vedenom pod sp. zn. 6NcC 5/2002 bolo porušené. Koniec citátu. Tento text sa rovnako opakoval aj v nasledujúcich nálezoch ÚS SR, avšak OS BA III všetky tri nálezy ignoroval a toho času je tento súdny spor už druhý krát v odvolacom konaní na Krajskom súde v Bratislave a je len otázkou času, že v tomto spore budem úspešná. V tomto spore sú žalované veľké sumy porušovanej zmluvy na výkon správy môjho bytu, vzhľadom na trvanie tohto sporu je zákonný nárok na poplatky z omeškania, ktoré vyplývajú z mojej zmluvy na výkon správy bytu 2,5 promila za každý deň omeškania, za 17 rokov je to tak vysoký úrok z omeškania, že keď dám návrh na výkon rozhodnutia, náš správca nebude schopný splácať úver zo ŠFRB a tým budú zaťaženi všetci vlastníci bytov Kominárska 6 sankciami za neplnenie zmluvy z poskytnutého úveru zo ŠFRB. Súdny spor na Krajskom súde sa určite skončí skôr, ako bude, resp. ak bude pokračovať obnova bytového domu, môže byť exekútorom zablokovaný účet správcu BD III, kým nebudú vyinkasované moje pohľadávky za porušovanie mojej zmluvy na výkon správy pričom môj súdny spor nie je ojedinelý zo správy bytových domov pod jeho správou bytov.

Pri tejto príležitosti žiadam odd. výstavby investícií a správy majetku – ŠFRB, Mestskú časť Nové Mesto Bratislava III zohľadniť aj moje predchádzajúce dve sťažnosti a žiadosti zrušiť úver zo ŠFRB pre Bytové družstvo Bratislava III, ktorého cieľom je vytunelovať fond opráv a údržby vlastníkom bytov Kominárska 6 a zadĺžiť tak v dome na Kominárskej 6 ešte žijúcich dôchodcov.

Okamžité zastavenie už začatého stavebného konania, ktoré bolo bez rokovania nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov na Kominárskej 6 v Bratislave a to z dôvodu vymývania mozgových závitov vlastníkov bytov, ktorí nemajú potrebné vedomosti a orientáciu sa v zákone o vlastníctve bytov. Len tak sa mohlo stať, že neplatne zvolený mandatar firmy REVICOM, s.r.o., Royova 35, Bratislava podvodom za spolupráce nášho správcu BD III ako je uvedené a doložené vyššie, bez vedomia vlastníkov bytov pozvaných na rokovanie schôdze dňa 28.11.2019 nevedeli, že je už zahájené stavebné konanie firmou Revicom, s.r.o., Royova 35, Ba. RNDr. bol na schôdzi vlastníkov bytov dňa 28.11.2019, ale ani slovo nepovedal vlastníkom bytov, že má v ruke oznam o začatí stavebného konania – dokonalý podvod na vlastníkoch bytov a NP v dome Kominárska 6. Právny úkon, ktorý odporuje zákonu, alebo ho obchádza, nie je platný. /Obč. zák. § 39/.

Okamžité zastavenie už začatého stavebného konania žiadam hlavne z dôvodu, že podvod nášho správcu za spolupráce firmy REVICOM, s.r.o., Royova 35, BA je výsmechom zákona o vlastníctve bytov a NP novela č. 283/2018 § 14/b odesky 1 a 2, čo dokazujú priložené listinné trestné stíhanie orgánom činným v trestnom konaní, aby kvalifikovaní falšovatelia zákonov právneho štátu dostali „zlatú mrežu“.

Stavebný úrad k námietke uvádza:

Námietka sa zamieta, nakoľko obnovu bytového domu schválili vlastníci v súlade so zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej aj iba ako „Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“) platným a účinným v čase schválenia. Obnova Bytového domu bola schválená na schôdzi vlastníkov dňa 16.05.2014 v bode 4. programu.

Podľa ust. § 14 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov platnom v čase konania schôdze dňa 16.05.2014: „Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak tento zákon neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených, to neplatí, ak ide o hlasovanie podľa odseku 3, § 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.“

Z uvedeného vyplýva, že obnova Bytového domu bola schválená v súlade s platným a účinným zákonom, a to nadpolovičnou väčšinou prítomných, hodinu po začatí schôdze, keďže schválenie obnovy Bytového domu nebolo zákonom vylúčené z takéhoto hlasovania.

Podotýkame, že argumentácia pani V. Havlíkovej, že vymedzenie stavebného konania musí gramaticky - pojmovo doslovne zodpovedať pojmom uvedeným v zápisnici zo schôdze vlastníkov, je nesprávna, pretože podľa ust. § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa právne úkony vykladajú nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil. Je jasné a nerozporovateľné, že obnova Bytového domu schválená vlastníckmi na schôdzi dňa 16.05.2014 obsahovo a logicky zodpovedá tomu ako je obnova vymedzená v stavebnom konaní. Navyše vlastníci ďalšími hlasovaniami na schôdzach, a to dňa 04.06.2015, dňa 26.10.2017 a dňa 10.12.2018 nielen konkretizovali svoju vôľu smerujúcu k obnove Bytového domu, ale nepriamo stále potvrdzovali to, že stále majú záujem a chcú obnovu svojho Bytového domu. Dôkazom je zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových

priestorov bytového domu Kominárska 6, Bratislava zo dní 04.06.2015, 26.10.2017 a 10.12.2018.

Podľa ust. § 6 ods. 2 písm. a) Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov: „Správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a) prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva“.

Podľa ust. § 9 ods. 7 Zákona o vlastníctve bytov: „Spoločenstvo a správca sú povinní vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo a správca vo vlastnom mene zastupujú a konajú na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov spoločenstva alebo správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome“.

Z vyššie uvedených zákonných ustanovení vyplýva, že obnova domu spadá pod opravu, rekonštrukciu a modernizáciu bytového domu, tak ako sú definované v § 2 ods. 10, 11 a 12 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Obnova domu teda spadá pod správu bytového domu, pričom správca je zo Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov splnomocnený (§ 9 ods. 7) vykonávať správu a v rámci toho zastupovať vlastníkov pred orgánmi verejnej moci, medzi ktoré bezpochyby patrí aj stavebný úrad. Správca má tak zákonné splnomocnenie na zastupovanie vlastníkov pred orgánmi verejnej moci, ak ide o výkon správy a keďže obnova bytového domu patrí pod správu, správca je tak zo zákona oprávnený zastupovať vlastníkov aj v stavebnom konaní týkajúcom sa obnovy Bytového domu. (Uvedené zákonné splnomocnenie bolo prijaté novelou Zákona o vlastníctve bytov č. 283/2018 účinnou od 1.11.2018.)

Napriek takémuto zákonnému splnomocneniu správcu, vlastníci bytov v Bytovom dome, navyše osobitne na schôdzi vlastníkov dňa 10.12.2018 prijali uznesenie č. 5, ktorým správcu explicitne splnomocnili na zabezpečenie stavebného konania. Dôkazom je zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Kominárska 6 zo dňa 10.12.2018.

Uznesenia na schôdzi konanej dňa 10.12.2018 boli prijaté v súlade so Zákom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorý pre prijatie uznesení podľa § 14b ods. 4 vyžaduje nadpolovičnú väčšinu hlasov prítomných na schôdzi. Hlasovania na schôdzi vlastníkov konanej dňa 10.12.2018 neboli hlasovaniami podľa ust. 14b ods. 1 písm. e) Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, keďže nešlo o schvaľovanie zmluvy o výkone správy a ani hlasovaním podľa § 14b ods. 2 uvedeného zákona, tak ako sa uvádza v podnete.

Na schôdzi vlastníkov Bytového domu dňa 10.12.2018 boli vlastníci oprávnení schváliť firmu Revicon s.r.o. na riadenie procesu obnovy Bytového domu, keďže nejde o hlasovanie podľa § 14b ods. 1 ani ods. 2 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, a na prijatie takéhoto uznesenia podľa § 14b ods. 3 postačuje väčšina vlastníkov prítomných na schôdzi. Pre pochopenie uvádzame, že Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vyžaduje rôznu „uznášanoschopnosť“, a to podľa toho o aké rozhodnutie ide, uvedené upravuje ust. § 14b, ods. 1, 2, 3, a 4 predmetného zákona.

Z vyššie uvedeného jednoznačne vyplýva, že v predmetnom stavebnom konaní vlastníkov Bytového domu je oprávnený zastupovať správca, a to na základe zákona a v súlade so zákonom, ako aj v súlade s rozhodnutím prijatým vlastníckmi na schôdzi vlastníkov dňa 10.12.2018.

Je nepravdou to, že vlastníci Bytového domu mali rozhodovať o oznámení o začatí stavebného konania tak, ako to uvádza podávateľka. Takéto tvrdenie odporuje zákonu, a to nielen Zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ale aj zák. č. 50/1976 Zb. stavebnému poriadku.

Stavebný úrad v stavebnom konaní posudzuje iba také skutočnosti, ktoré mu ukladá zákon. Stavebný úrad sa nemôže zaoberať tvrdeniami podávateľky podnetu, ktoré nespádajú do kompetencie stavebného úradu, keďže podľa čl. 2 ods. 2 Ústavy SR môže štátny orgán konať iba na základe zákona a v jeho medziach.

Ak sa podávateľka cíti podvedená, má možnosť využiť zákonné prostriedky na obranu a uznesenia, ktoré označuje v podnete za neplatné a napadnúť ich na súde žalobou, tak ako to ukladá ust. § 14a ods. 8 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov alebo podať podnet príslušnému orgánu činnému v trestnom konaní a netvrdiť uvedené iba v podnete so snahou zaviesť, pomýliť štátny orgán a vyvolať podozrenie nezákonného konania.

Stavebný úrad nie je oprávnený rozhodovať o tom, či hlasovanie na schôdzi vlastníkov je platné alebo nie, pretože takúto kompetenciu má výlučne a iba civilný súd, rovnako stavebný úrad nie je oprávnený posudzovať to, akým spôsobom si správca plní svoje povinnosti vyplývajúce mu zo zákona alebo hodnotiť výbor vlastníkov, ktorý si vytvorili vlastníci.

Na základe toho považujeme tvrdenia a podsúvané hypotézy podávateľky v podnete za irelevantné pre stavebné konanie, a to aj s ohľadom na ust. § 14a ods. 7 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, podľa ktorého sú platné rozhodnutia (vlastníkov) záväzné pre všetkých vlastníkov, a teda aj pre podávateľku podnetu. Pokiaľ nie je súdom určené, že rozhodnutie vlastníkov je neplatné a neexistuje ani súdny spor o jeho platnosti, každý štátny orgán musí vychádzať z toho, že ide o platné rozhodnutie, navyše všetky rozhodnutia sú uskutočnené podľa zákona a v súlade s požadovaným počtom hlasov, takže neexistuje žiadna zákonná disproporcia, ktorá by mohla byť dôvodom pre spochybnenie platnosti rozhodnutí vlastníkov v Bytovom dome.

BD BA III je oprávnené zastupovať vlastníkov Bytového domu a je oprávnené vykonávať právne úkony za vlastníkov Bytového domu a námietky podávateľky podnetu sú s ohľadom na stavebné konanie týkajúce sa obnovy Bytového domu irelevantné a podporené svojvoľným výkladom zákona zo strany podávateľky.

V konaní sa súhlasne vyjadrili dotknuté orgány uvedené vo výroku tohto rozhodnutia, ako aj Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislavy vyjadrením č. HZUBA3-2019/002758-002 zo dňa 20.11.2019. Podmienky dotknutých orgánov sú zahrnuté do podmienok tohto povolenia.

Stavebníci preukázali právo k stavbe predložením listu vlastníctva č. 3128, katastrálne územie Nové Mesto.

Stavebný úrad v uskutočnenom konaní zistil, že povolením stavby nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené oprávnené záujmy účastníkov konania a preto rozhodol tak, ako je vo výroku rozhodnutia uvedené.

Poučenie

Podľa § 54 správneho poriadku možno proti tomuto rozhodnutiu podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na Mestskú časť Bratislava - Nové Mesto, pričom odvolacím

orgánom je Okresný úrad Bratislava. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Mgr. Rudolf Kusý
starosta mestskej časti
Bratislava - Nové Mesto

Správny poplatok vo výške 100 € bol uhradený prevodom na účet.

Oznámenie sa doručí verejnou vyhláškou

Účastníkom konania:

1. Vlastníci bytov bytového domu na Kominárska č.6 v Bratislave v zastúpení správcom bytového domu Bytové družstvo Bratislava III, Kominárska 6/142, 831 04 Bratislava
2. REVICOM, s.r.o., Royova 35, 831 01 Bratislava
3. DOPRAVOPROJEKT, a.s., Kominárska 2,4 832 03 Bratislava
4. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
5. Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, 813 61 Bratislava
6. PF7 s.r.o., Teslova 1, 821 02 Bratislava

Doručuje sa jednotlivo

Dotknutým orgánom:

7. Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
8. Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, OHO, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
9. Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava

Doručuje sa za účelom vyvesenia

10. Mestská časť Bratislava – Nové Mesto, organizačný referát, TU so žiadosťou zverejniť po dobu 15 dní na verejnej tabuli a potvrdené vrátiť
11. REVICOM, s.r.o., Royova 35, 831 01 Bratislava so žiadosťou zverejniť po dobu 15 dní vo vchode bytového domu na ulici Kominárska č.6 v Bratislave a potvrdené vrátiť tunajšiemu úradu

Potvrdenie dátumu zverejnenia

Dátum vyvesenia:

Dátum zvesenia: