



OKRESNÝ  
ÚRAD  
PREŠOV

odbor výstavby a bytovej politiky  
Námestie mieru 3, 080 01 Prešov

Číslo: OU-PO-OVBP2-2017/048403/0129692/ŠSS-DM

V Prešove 28.12.2017

## ROZHODNUTIE

Okresný úrad Prešov, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy, ako orgán štátnej správy príslušný podľa § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov a ustanovenia § 4 ods. 1 písm. b) zákona č. 608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov na základe odvolania . G . F , bytom a D . K , bytom (ďalej len „odvolatelia“), preskúmal rozhodnutie mesta Prešov č. SÚ/8648/2017-Sf/124 zo dňa 11.09.2017 a rozhodol takto:

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

### z r u š u j e

rozhodnutie mesta Prešov č. SÚ/8648/2017-Sf/124 zo dňa 11.09.2017 a vec vracia správne orgánu, ktorý ho vydal, na **nové prejednanie a rozhodnutie**.

### O d ô v o d n e n i e

Mesto Prešov, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavený úrad“), vydalo dňa 11.09.2017 stavebné povolenie č. SÚ/8648/2017-Sf/124, ktorým povolilo zmenu dokončenej stavby „Obnova bytového domu Námestie 1. mája č. 1 – 5 v Prešove“ s. č. 3719 na pozemku parc. č. KN – C 5375, katastrálne územie Prešov, pre stavebníka - vlastníkov bytových a nebytových priestorov na Námestí 1. mája č. 1 – 5 v Prešove.

Proti tomuto rozhodnutiu podali odvolatelia v zákonom stanovenej lehote podľa § 54 ods. 1, 2 správneho poriadku odvolanie, v ktorom uvádzajú, že sa odvolávajú voči stavebnému povoleniu mesta Prešov č. SÚ/8648/2017-Sf/124 zo dňa 11.09.2017 a zároveň uvádzajú, že dňa 26.09.2017 bola v spoločných priestoroch BD na Nám. 1. mája 1-5 vyvesená verejná vyhláška mesta Prešov, ktorou bolo oznámené vydanie stavebného povolenia pre spol. Virtuálny správca budov, s. r. o., Jarková 31, 080 01 Prešov, zast. konateľom I. S , na obnovu uvedeného BD.

Odvolatelia uvádzajú, že o stavebné povolenie pre uvedený BD žiadal správca dva krát. Po prvýkrát dňa 24.11.2016 (evidované pod č. SÚ/1609/2017-Sf/26). Zamlčal pritom závažný fakt o existencii uznesenia Krajského súdu v Prešove zo dňa 03.08.2016 – č. k. 2Co/129/2016-52, ktorý ako odvolací súd konal vo veci evidovanej pod. č. 24C/62/2016-32 na Okresnom súde Prešov, kde žalovaným je spol. Virtuálny správca budov, s. r. o., Jarková 31, 080 01 Prešov (ďalej len „Virtuálny správca budov“). Žaloba o neplatnosť hlasovania a vydanie predbežného opatrenia bola podaná skupinou vlastníkov BD dňa 13.04.2016, podľa ktorého sa má Virtuálny správca budov zdržať výkonu práv vyplývajúcich z uznesení vlastníkov bytov a nebytových priestorov, prijatých na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov na ul. 1. mája 1-5 Prešov, až do právoplatného skončenia konania o veci samej. Uvádzajú, že vec nebola do dnešného dňa právoplatne skončená.

Ďalej uvádzajú, že p. F doručila dňa 30.01.2017 uznesenie Krajského súdu stavebnému úradu z dôvodu, že Virtuálny správca budov neinformoval o podaní žiadosti, ani o začatí stavebného konania. Uznesenie krajského súdu prevzal osobne . Š . Dňa 02.02.2017 podala p. F , A. L , D. K a J. B žiadosť o vyjadrenie k stavebnému konaniu a o celej veci bol informovaný aj zástupca primátora mesta Prešov.

Na základe prešetrenia stavebného úradu bolo rozhodnuté, že stavebné konanie bude pozastavené do právoplatného rozhodnutia súdu, o čom odvolateľov ústne informoval zástupca primátora mesta Prešov. Žiadosť o vyjadrenie k stavebnému konaniu nebola v zákonnej lehote prejednaná a p. F postúpila vec na vedenie MsÚ, kam dňa 18.04.2017 podala sťažnosť na stavebný úrad pre nezákonnosť konania.

Odvolatelia uvádzajú, že podľa nich stavebný úrad svojim (ne)konaním flagrantne porušil ustanovenia správneho poriadku, keď nedodrжал zákonnú lehotu na vybavenie žiadosti, pretože neodpovedal do 30 dní od jej podania a zároveň uviedol, že žiadosťou sa nezaoberal, pretože navrhovateľ dňa 11.03.2017 zoberal podanú žiadosť späť. Stavebný úrad podľa odvolateľov porušil § 3 ods. 4 správneho poriadku, ktorý mu ukladá povinnosť svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prietahov. Zdôrazňujú, že stavebný úrad porušil zákonné povinnosti aj tým, že v rozpore s § 22 ods. 1 správneho poriadku nevypracoval v deň predloženia uznesenia Krajského súdu zápisnicu, keďže sa jednalo o podanie závažného dôkazu, ktorý má kruciálny dopad na rozhodnutie. Na základe uvedeného mal podľa odvolateľov stavebný úrad rozhodnúť bezodkladne, čo neurobil a vec nevyriešil ani v lehote 30 dní.

V odvolaní je ďalej uvedené, že žiadosť o stavebné povolenie správca stiahol dňa 11.03.2017. Podľa odvolateľov neexistuje žiadny záznam v spise, že Virtuálny správca budov nahliadal do spisu a tak zistil zaehvidovanie žiadosti vlastníkov, ako aj uznesenia Krajského súdu. Stavebný úrad je povinný každé nahliadnutie do spisu zaznamenať. Spis neobsahuje ani vyjadrenie stavebného úradu o pozastavení konania. Odvolatelia doslovne uvádzajú, cit.: „Z akého dôvodu teda správca žiadosť o stavebné povolenie stiahol? Podľa vlastných slov, o pozastavení konania sa dozvedel neoficiálne (!) a nedisponuje úradným vyrozumením vo veci. Takto informoval vlastníkov BD na schôdzi konanej 16.02.2017. Ako je možné, že stavebný úrad poskytuje neoficiálne informácie? Ako je možné, že rozhodnutie stavebného úradu (akékoľvek) nie je v písomnej forme zaehvidované? Od podania žiadosti na vydanie stavebného povolenia do jej stiahnutia uplynulo 106 dní. Stavebný úrad nemá žiadnu zákonnú oporu, aby za tak dlhé obdobie nevydal vo veci rozhodnutie, resp. nezodôvodnil predĺženie lehoty na vybavenie veci.“

Odvolatelia sa domnievajú, že stavebný úrad konal v prospech p. S (Virtuálny správca budov), pretože neoficiálne poskytol informáciu o problémoch so stavebným konaním, na čo p. S stiahol žiadosť. V súvislosti s predmetným konaním odvolatelia poukazujú na skutočnosť, že bolo upustené od ústneho prerokovania s tým, že stavebný úrad je dobre oboznámený so situáciou týkajúcou sa predmetného BD.

Po druhý krát požiadal Virtuálny správca budov o predmetné stavebné povolenie, evidované pod. č. SÚ/8648/2017-Sf/124 dňa 26.04.2017, pričom opäť vlastníkov bytov vopred neinformoval. Primátor mesta nemal vedomosť o začatí nového stavebného konania v tej istej veci, pričom vedúci stavebného úradu sa vyjadril, že Virtuálny správca budov predložil stavebnému úradu nové hlasovanie o veci, a tak zahájil opätovné stavebné konanie. Zástupca primátora mesta Prešov poveril prešetrením celej veci právny odbor MsÚ, pričom vyvodený záver je, že Virtuálny správca budov nie je oprávnený žiadať o stavebné povolenie a na základe predmetného stanoviska bolo opätovne rozhodnuté, že konanie bude zastavené až do právoplatného rozhodnutia súdu. Podľa odvolateľov správca nebol oprávnený k vyhlasovaniu hlasovaní, ako ani k ďalším činnostiam, ktoré je možné vykonať iba na základe projektovej dokumentácie, ktorá je explicitne ním samým uvádzaná ako cieľ hlasovania na schôdzi 17.03.2016. Správca zároveň neupovedomil dodávateľa projektu, že zmluvu, ktorú s ním uzavrel nemôže naplniť a nechal ho na projekte ďalej pracovať. Nemal právo zaplatiť za projektovú dokumentáciu, ktorá mu bola dodaná 29.09.2016, teda po rozhodnutí krajského súdu dňa 03.08.2016. Ďalej podľa odvolateľov nemal právo na vytváranie výberovej komisie, výber dodávateľov a pod..

Odvolatelia uvádzajú, cit.: „*Tvrdenie správcu, s ktorým sa stotožnil aj stavebný úrad, že mal právo na nové hlasovanie, pretože príslušné ustanovenie zák. č. 182/1993 Z. z. to umožňuje, je prejavom právneho nihilizmu, pretože zákon, samozrejme predpokladá, že o nové hlasovanie požiada ten, kto to nemá zakázané. A správca mal vo veciach, ktoré boli predmetom hlasovaní, súdnym rozhodnutím zakázané toto právo uplatniť.*“

Na margo hlasovaní odvolatelia uvádzajú, že o schválenie vypracovania projektu (správcou vybranou firmou, bez výberového konania), ceny a jeho preplatenia dáva správca hlasovať v dobe, keď projekt už existuje a je vyplatený. Stavebný úrad sa nevysporiadal s uznesením Krajského súdu. Ďalej uvádzajú, cit.: „*Od podania žiadosti 26.04.2017 do vydania rozhodnutia 11.09.2017 uplynulo 137 dní. Čo riešil stavebný úrad v takom dlhom časovom intervale? V júni 2017 nám bolo oznámené, že konanie je zastavené až do právoplatného rozhodnutia súdu a o tri mesiace na to, je stavebné povolenie vydané! Kto zmenil rozhodnutie? Žiadame, aby nám stavebný úrad predložil právnu analýzu na základe ktorej vydal povolenie a žiadame zdôvodnenie neúmernej dĺžky konania.*“

Odvolatelia v odvolaní požadujú zistiť, ako stavebný úrad preveroval správnosť podkladov nutných pre vydanie stavebného povolenia, pretože správca uzatvoril zmluvu o dielo č. 16070 na vypracovanie PD vo vlastnom mene, rovnako faktúra bola vystavená na meno správcu. Pokiaľ ide o predloženie potvrdenia z Okresného súdu Prešov, že neeviduje konanie, v ktorom je ako odporca vedený Virtuálny správca budov, považujú odvolatelia za bezpredmetné, pretože hromadná žaloba vlastníkov BD z 13.04.2016 bola na výzvu súdu dňa 25.05.2016 upresnená a ako odporca je vedený Virtuálny správca budov.

Odvolatelia ďalej dávajú do pozornosti nasledovné:

- neprimeraná výška odmeny pre správcu;
- prehnaná suma za dielo kalkulovaná na základe vlastnej úvahy;
- uznesenie Krajského súdu sa týka žalovaného, ktorým nie sú vlastníci BD, ale Virtuálny správca budov;
- na Virtuálneho správcu budov boli v súvislosti s obnovou BD podané viaceré trestné oznámenia a neboli zamietnuté. Podané boli na Generálnu prokuratúru SR a sú predmetom šetrenia kriminálnej polície, ktorej boli postúpené z Okresnej prokuratúry Prešov – č. k. 1 Pn 1320/16/7707 a Krajskej prokuratúry Prešov – č. k. 1 Kn 406/16/7700-20.

V závere odvolania odvolatelia požadujú, aby stavebný úrad bezodkladne revokoval stavebné povolenie a vo veci rozhodol až po právoplatnom skončení súdneho konania ev. č. 24C/62/2016-32 na Okresnom súde Prešov.

Prílohy odvolania tvoria:

- žiadosť o vyjadrenie podaná 02.02.2017;
- sťažnosť na reakciu SÚ – nezákonnosť konania z 18.04.2017;
- žiadosť o vyjadrenie – odpoveď SÚ zo dňa 20.03.2017;
- zápisnica zo schôdze vlastníkov BD konanej dňa 16.02.2017;
- zmluva o dielo č. 16070 – projektová dokumentácia obnovy BD 05-06/2016;
- faktúra za vypracovanie projektovej dokumentácie zo dňa 12.10.2016 v sume 6240 EUR + bankový výpis;
- doplnenie podania k 24C 62/2016-28;
- žiadosť o vyjadrenie – odpoveď OS Prešov zo dňa 30.06.2017;
- reakcia na žiadosť o vyjadrenie – odpoveď podaná na OS 12.07.2017;
- zápisnica zo schôdze vlastníkov BD zo dňa 01.10.2015;
- reakcia vlastníkov BD zo dňa 12.10.2015 na zápisnicu zo schôdze zo dňa 01.10.2015;
- cena diela – obnova BD;
- prepis rozhovoru spr. obnovy s . M ;
- zloženie výberovej komisie.

Stavebný úrad v súlade s § 56 správneho poriadku upovedomil účastníkov konania o podanom odvolaní verejnou vyhláškou pod. č. SÚ/8648/2017-Sf/124 zo dňa 07.11.2017 a určil im lehotu 7 dní odo dňa doručenia tejto výzvy na vyjadrenie sa k jeho obsahu.

K odvolaniu sa vyjadril Virtuálny správca budov a uviedol, že podľa neho stavebné povolenie č. SÚ/8648/2017-Sf/124 zo dňa 11.09.2017 na obnovu bytového domu Námestie 1. mája 1-5 Prešov bolo vydané v súlade so zákonom. Virtuálny správca budov uvádza, že p. F a p. K vo svojom odvolaní poukazujú na existenciu uznesenia Krajského súdu v Prešove č. k. 2Co/129/2016 – 52 zo dňa 03.08.2016, ktorým odvolací súd uložil povinnosť Virtuálnemu správcovi budov, ako žalovanému, zdržať sa výkonu práv, vyplývajúcich z uznesení vlastníkov bytov a nebytových priestorov prijatých na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov na ul. 1. mája 1 – 5 Prešov dňa 17.03.2016. Virtuálny správca budov má za to, že vydaním stavebného povolenia č. SÚ/8648/2017-Sf/124 zo dňa 11.09.2017 nedošlo k porušeniu povinnosti uloženej neodkladným opatrením nariadeným Krajským súdom v Prešove.

Zároveň poukazuje na to, že dňa 17.03.2016 sa konala schôdza vlastníkov bytov, kde platnosť hlasovania bola napadnutá žalobou šiestich vlastníkov bytov (v súčasnosti troch) a Okresný súd Prešov uznesením č. k. 24C/62/2016-72 zo dňa 19.10.2016 rozhodol o zastavení konania o žalobe troch žalobcov proti žalovanému (Virtuálnemu správcovi budov), o ktorej koná Okresný súd Prešov pod sp. zn. 24C/62/2016.

Ďalej uvádza, že Krajský súd v Prešove uznesením č. k. 2Co/129/2016-52 zo dňa 03.08.2016 zmenil uznesenie Okresného súdu Prešov č. k. 24C/62/2016 – 32 zo dňa 20.06.2016, ktorým bol návrh žalobcov na nariadenie predbežného opatrenia podaný na súd dňa 13.04.2016, doplnený dňa 25.05.2016 zamietnutý a uložil žalovanému (Virtuálnemu správcovi budov) povinnosť zdržať sa výkonu práv vyplývajúcich z uznesení vlastníkov bytov a nebytových priestorov prijatých na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov na ul. 1. mája 1-5 Prešov dňa 17.03.2016. Zároveň poukazuje na skutočnosť, že neodkladné opatrenie sa týka len povinnosti zdržať sa výkonu práv vyplývajúcich z uznesení vlastníkov bytov prijatých na schôdzi konanej dňa 17.03.2016, nie aj povinnosti zdržať sa výkonu práv vyplývajúcich z uznesení prijatých na ďalších schôdzach a že Okresný súd Prešov bude v rámci súdneho konania č. k. 24C/62/2016 rozhodovať len o platnosti, resp. neplatnosti hlasovania na schôdzi konanej dňa 17.03.2016. Podľa Virtuálneho správcu budov povinnosť

zdržať sa výkonu práv, ktoré vyplývajú z uznesení, ktoré boli prijaté dňa 17.03.2016, nezahŕňa povinnosť zdržať sa ďalších úkonov, ktoré správca následne vykonal a neznamená, že má byť nečinný. Virtuálny správca budov ďalej uvádza, že ako správca predmetného bytového domu uskutočnil viacero schôdzí a hlasovaní, pričom výsledky predmetných hlasovaní neboli prehlasovanými vlastníckmi spochybnené, neboli napadnuté a prijaté rozhodnutia sú platné a záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Zároveň uvádza, že zákon č. 182/1993 Z. z. nevylučuje, aby sa opätovne rozhodovalo o tej istej veci. Predmetné hlasovanie podľa neho nebolo žiadnym vlastníkom napadnuté, žiaden prehlasovaný vlastník bytu, alebo nebytového priestoru sa neobrátil na súd ani sa nedomáhal dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Hlasovanie je teda podľa neho platné a záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Na základe uvedeného požaduje, aby odvolací orgán predmetné rozhodnutie stavebného úradu potvrdil a odvolanie p. F a p. K , ako odvolateľov zamietol.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, predložil ho spolu so spisovým materiálom a výsledkami doplneného konania odvolaciemu orgánu podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku listom č. SÚ/8648/2017-Sf/124 zo dňa 06.12.2017.

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

Spisový materiál obsahuje žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavebnú úpravu „Prešov – Obnova bytového domu Námestie 1. mája č. 1 - 5“, parc. č. KN – C 5375, k. ú. Prešov zo dňa 26.04.2017, podanú vlastníckmi bytov na ul. Nám. 1. mája 1- 5 v zast. Virtuálny správca budov; vyjadrenie Okresného úradu Prešov, odboru starostlivosti o životné prostredie č. OU-PO-OSZP3-2017/005945-04 zo dňa 31.03.2017; vyjadrenie Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Prešove č. ORHZ-PO1-1240-001/2016 zo dňa 02.12.2016; Výpis z obchodného registra Virtuálneho správcu budov zo dňa 23.11.2016; výpis z katastra nehnuteľností okres Prešov, obec Prešov, katastrálne územie Prešov, LV 9618 zo dňa 18.10.2016.

Obsahom spisového materiálu sú aj zápisnica a uznesenie z vykonania písomného hlasovania v bytovom dome na ul. Nám. 1. mája 1-5 (súp. č. 3719, p. č. 5375, katastrálne územie Prešov), konaného v dňoch 21. – 27. októbra 2016; Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov na ul. Nám. 1. mája 1-5 Prešov zo dňa 17.03.2017; Záznam z písomného hlasovania a hlasovacia listina k hlasovaniu konanému v dňoch 23.03.2017 – 09.04.2017.

Virtuálny správca budov zároveň predložil potvrdenie Okresného súdu Prešov zn. ICp 442/2017 zo dňa 17.05.2017, v ktorom okresný súd potvrdzuje, že v čase od 01.05.2016 do 16.05.2017 neeviduje žiadne konanie, kde by účastníkom konania ako odporca vystupoval Virtuálny správca budov.

Spisový materiál obsahuje aj uznesenie Krajského súdu v Prešove 2Co/129/2016-52, ktorým ukladá žalovanému (Virtuálny správca budov) povinnosť zdržať sa výkonu práv vyplývajúcich z uznesení vlastníkov bytov a nebytových priestorov prijatých na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov na ul. 1. mája 1-5 Prešov dňa 17.03.2016. Neodkladné opatrenie bude trvať do právoplatného skončenia konania o veci samej.

Mesto Prešov oznámením č. SÚ/8648/2017 – Sf/124 zo dňa 22.05.2017 oznámilo začatie stavebného konania pre stavbu „Obnova bytového domu Námestie 1. mája č. 1-5“ a súčasne nariadilo, v súlade s § 61 ods. 1 stavebného zákona, ústne pojednávanie na deň 20.06.2017.

Spisový materiál ďalej obsahuje záznam o nazretí do spisu D K a G F č. SÚ/8648/2017-Sf/124 zo dňa 25.05.2017; 2x záznam o nazretí do spisu G F č. SÚ/8648/2017-Sf/124, bez uvedenia dátumu.

P. Fé a p. K zároveň dňa 30.05.2017 doručili mestu Prešov žiadosť o vyjadrenie sa k potvrdeniu Okresného súdu Prešov.

Spis obsahuje aj zápisnicu z priebehu stavebného konania zo dňa 20.06.2017; výpis zo živnostenského registra zo dňa 23.06.2017, ktorý doložil Virtuálny správca budov; doplňujúce informácie k miestnemu zisťovaniu zo dňa 20.06.2017, ktoré boli písomne doplnené dňa 21.06.2017 Virtuálnym správcom budov a ktoré boli doručené stavebnému úradu dňa 23.06.2017; urgenciu o vydanie stavebného povolenia doručenú stavebnému úradu dňa 15.08.2017.

Stavebný úrad vydal dňa 11.09.2017 stavebné povolenie č. SÚ/8648/2017 – Sf/124, ktorým povolil zmenu dokončenej stavby „Obnova bytového domu Námestie 1. mája č. 1-5 v Prešove“ s. č. 3719 na pozemku p. č. KN – C 5375 katastrálne územie Prešov, pre stavebníka vlastníkov bytov a nebytových priestorov na Námestí 1. mája č. 1-5 v Prešove.

K dôvodom odvolania a postupu stavebného úradu odvolací orgán uvádza:

*Podľa § 40 ods. 1 správneho poriadku, ak sa v konaní vyskytne otázka, o ktorej už právoplatne rozhodol príslušný orgán, je správny orgán takým rozhodnutím viazaný; inak si správny orgán môže o takejto otázke urobiť úsudok alebo dá príslušnému orgánu podnet na začatie konania.*

*Podľa § 40 ods. 2 správneho poriadku, správny orgán si nemôže ako o predbežnej otázke urobiť úsudok o tom, či a kto spáchal trestný čin, priestupok alebo iný správny delikt, alebo o osobnom stave fyzickej osoby, alebo o existencii právnickej osoby, ak patrí o tom rozhodovať súdu.*

*Podľa § 43 ods. 1 písm. a) správneho poriadku, správny orgán môže pred skončením konania v rozsahu nevyhnutne potrebnom pre zabezpečenie jeho účelu uložiť účastníkom, aby niečo vykonali, niečoho sa zdržali alebo niečo strpeli.*

Podľa uznesenia Krajského súdu v Prešove č. 2Co/129/2016-52 zo dňa 09.08.2016 má Virtuálny správca budov povinnosť zdržať sa výkonu práv vyplývajúcich z uznesení vlastníkov bytov a nebytových priestorov prijatých na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov na ul. 1. mája 1 – 5, Prešov, zo dňa 17.03.2016.

V uvedenom prípade konanie vo veci samej nebolo do dnešného dňa právoplatne ukončené. Virtuálny správca budov tak nerešpektoval neodkladné opatrenie vydané Krajským súdom v Prešove, keď v dňoch 21.10.2016 – 27.10.2016 vykonal nové písomné hlasovanie v tej istej veci, v ktorom okrem iného bolo odsúhlasené podanie žiadosti o vydanie stavebného povolenia.

Žiadosť o vydanie stavebného povolenia v tejto veci bola podaná neoprávnenou osobou z dôvodu, že schválenie splnomocnenia pre Virtuálneho správcu budov, bolo schválené na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 17.03.2016, pričom práve

pre uznesenia prijaté na tejto schôdzi konanej dňa 17.03.2016, bola Virtuálnemu správcovi budov uložená povinnosť zdržať sa výkonu všetkých práv.

Z uvedeného vyplýva, že Virtuálny správca budov do dnešného dňa nemá platné splnomocnenie na podanie žiadosti o vydanie stavebného povolenia a pristúpil k realizácii úloh schválených na namietanej schôdzi, pričom k ich uskutočneniu nebol právne legitimovaný.

Podľa § 14 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, *Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, okrem hlasovania o veci, pri ktorej sa vyžaduje dvojtretinová väčšina. Ak sa o veci rozhodovalo dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pri hlasovaní do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.*

Virtuálny správca budov je oprávnený na uskutočnenie nového hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Avšak aj keď majú vlastníci bytov a nebytových priestorov uskutočnené nové hlasovanie, neznamená to, že Virtuálny správca budov s ním môže nakladať, keď mu bola súdom stanovená povinnosť zdržať sa výkonu všetkých práv.

Z uvedeného vyplýva, že novým hlasovaním nie je možné nahrádzať rozhodnutie súdu o predbežnej otázke a žiadosť o stavebné povolenie musí podať osoba na to oprávnená v súlade s § 58 stavebného zákona.

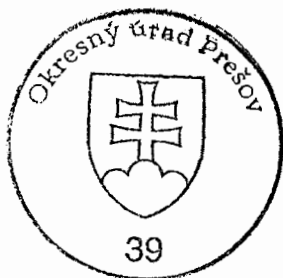
Stavebný úrad sa musí vecou opätovne zaoberať, zistiť presne a úplne skutkový stav veci a vydať rozhodnutie, ktoré bude v súlade so stavebným zákonom a súvisiacimi právnymi predpismi.

Okresný úrad Prešov, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy, zistil v napadnutom rozhodnutí a v konaní ktoré mu predchádzalo také nedostatky, pre ktoré sa rozhodnutie považuje za nesprávne, preto je potrebné ho zrušiť a vec vrátiť na nové prejednanie a rozhodnutie.

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

#### **P o u č e n i e :**

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



Ing. Andrea Marcinková  
vedúca odboru

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

Na vedomie:

01. Virtuálny správca budov s. r. o., Jarková 31, 080 01 Prešov
02. STAVOPROJEKT s. r. o., Jarková 31, 080 01 Prešov
03. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Prešove, Požiarnicka 1, 080 01 Prešov
04. Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie, Námestie mieru 2, 080 01 Prešov
05. MsÚ Prešov, odbor hlavného architekta mesta, Hlavná 73, 080 01 Prešov
06. MsÚ Prešov, stavebný úrad, Jarková 24, 080 01 Prešov

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia rozhodnutia Okresného úradu Prešov, odboru výstavby a bytovej politiky č. OU-PO-OVBP2-2017/048403/0129692/ŠSS-DM zo dňa 28.12.2017

29. 12. 2017

Vyvesené dňa: 29.12.2017

Okresný úrad Prešov  
odbor výstavby a bytovej politiky  
Námestie mieru 3  
081 92 Prešov

*Klobučka Šiková*

odtlačok pečiatky  
a podpis oprávnenej osoby 29. 12. 2017

**MESTO PREŠOV**  
Mestský úrad  
Hlavná č. 73  
080 01 PREŠOV  
-1-

Zvesené dňa: .....

odtlačok pečiatky  
a podpis oprávnenej osoby

**MESTO PREŠOV**  
Mestský úrad  
Hlavná č. 73  
080 01 PREŠOV  
-1-