

25

**Jozef Badánik, Krčmérvho 2144/25, 034 01 Ružomberok IČO 14175401**

Mesto Ružomberok  
Mestský úrad v Ružomberku  
Nám. A. Hlinku č. 1  
034 53 Ružomberok

MESTSKÝ ÚRAD V RUŽOMBERKU		
Dátum vst.: 27-12-2008		Prílohy:
Uč. z.	Registrácia:	Registrácia:
Č. vkladu:	Zarúčenie:	Znač. hodnoty a lehota úrožňiac:
Poštová známka doplniť zálohovú:		

V Ružomberku dňa 25. 11. 2008

**VEC: Výzva na umožnenie štátneho stavebného dohľadu v zmysle § 100 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov – vyjadrenie.**

Listom č. SP 4427/2007/TX zo dňa 12. 11. 2008, ktorý nám bol doručený dňa 25.11. 2008 nám oznamujete výzvu na umožnenie štátneho stavebného dohľadu v zmysle § 100 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov na stavbe polyfunkčného domu na ul. Mostovej v kat. ú. Ružomberok (ďalej len stavba) uvádzame nasledovné vyjadrenie:

A. **Vlastníctvo k stavbe som nadobudol ako osoba oprávnená na podnikanie na základe kúpnej zmluvy podpísanej dňa 20. 07. 2005, zavkladovanej po tomto dátume, preto nemohla prejsť na mňa záväznosť povinností na uskutočnenie zabezpečovacích prác, uložená rozhodnutím stavebného úradu č. SPŽP - 5361/2004/TX5-Ka zo dňa 30. 03. 2005 predchádzajúcemu vlastníkovi, pretože lehota na splnenie povinností uplynula 06. 05. 2005, t. j. pred 20. 07. 2005, kedy bola zmluva uzatvorená s predávajúcim. Iba povinnosti, ktoré trvajú v čase prevodu vlastníctva môžu byť záväzné (a tým prípadne aj vynutiteľné) pre nadobúdajúceho vlastníka.**

Alebo inak: **Rozhodnutia** stavebného úradu vydané podľa § 86 , 87 , 88 , 88a , 94 a 96 sú záväzné aj pre právnych nástupcov vlastníkov stavby. Prevodom vlastníctva k stavbe povinnosti, vyplývajúce z podmienok rozhodnutí podľa §86, §87, §88, §88a, §94 a §96 v súlade s ustanovením § 96a stavebného zákona nezanikajú, to vieme. Avšak **uplynula lehota** na splnenie povinností, ktoré boli uložené predchádzajúcemu vlastníkovi a zároveň predávajúcemu PD Lisková – Sliache so sídlom Lisková **rozhodnutím stavebného úradu č. SPŽP - 5361/2004/TX5-Ka zo dňa 30. 03. 2005 v čase podpísania zmluvy (a to už nevraviac o čase rozhodovania o vklade)**. Nemôže byť **záväzné rozhodnutie** pre nového nadobúdateľa, ak lehota **na jeho** splnenie netrvala v momente zmeny vlastníctva (t. j. vkladom).

Predávajúci a kupujúci potom uzavreli dohodu dňa 22. 07. 2005, ako dodatok ku kúpnej zmluve zo dňa 20. 07. 2005, ktorým si upravili spôsob finančného vyporiadania sa vo väzbe na vykonanie alebo nevykonanie odstránenia statickej vady balkóna na I. nadzemnom podlaží spôsobom podľa vyjadrenia statika Ing. Konfála.

Ak sa v listinách stavebného úradu uvádza správa statika spred troch rokov bez toho, žeby sa zároveň uviedlo, prečo bola táto správa spracovaná, tak to považujeme za účelové. V tejto správe išlo o to, za akých statických podmienok môže byť rozostavaná stavba

ukončená tak, ako bola pôvodne navrhovaná, predovšetkým jej podlažnosť. Čiže, čo je potrebné uskutočniť zo statického hľadiska pre jej dokončenie, aby nebola ohrozená statická stabilita pri jej užívaní, ak bude ukončená podľa pôvodného projektu t.j. rozsahu. Stavebný úrad zámerne manipuluje so závermi statika, ktoré boli spracované pre „budúce bezrizikové užívanie dokončenej stavby“.

Tu poukazujeme na ustanovenia správneho poriadku v piatej časti, od § 71, podľa ktorých ak dôjde k dobrovoľnému uznaniu povinnosti účastníkom, bez toho, aby správny orgán vydal rozhodnutie, nemôže sa stať ani predmetom výkonu rozhodnutia. Aj nariadiť výkon rozhodnutia je možné len do troch rokov od jeho vykonateľnosti.

Veríme, že stavebný úrad nestavia na výzvach a správach ŠSD, ktoré nám od 12. 11. 2007 boli doručované, ako na relevantných úkonoch podľa piatej časti správneho poriadku. Tieto dokumenty celkom iste nenapĺňajú a nespĺňajú zákonnú formu určenú správnym poriadkom pre výkon rozhodnutia. Nie je listina ako listina, a každý úkon stavebného úradu má zákonom predpísanú formu, vrátane zákonom požadovaných náležitostí. Ako napríklad ich podpisovanie zákonom oprávnenou osobou. Iba podania účastníkov konania sa posudzujú podľa obsahu, ale nie listinné dokumenty stavebného úradu a teda správneho orgánu. Aj ustanovenia stavebného zákona majú svoje logické opodstatnenie, ako napríklad § 102 ods. 2 prvá veta.

Preto uvedené zdôvodňujeme tak podrobne, pretože sme už na to poukazovali v našich listoch v tejto veci, avšak stavebný úrad sa tým nezaoberal, alebo uvádzané dôvody ignoroval. Už listom zo dňa 05. 03. 2008 sme upozornili aj na to, že kompetencie stavebného úradu a orgánu štátneho stavebného dohľadu nie sú identické. Aj naďalej správny orgán vykonáva úkony, ktoré nie sú v súlade najmä so stavebným zákonom.

B. Stavba polyfunkčného domu je rozostavaná, zakonzervovaná a neuskutočňujeme ďalšie stavebné práce, pretože v roku 2006 začali prebiehať jednanie so záujemcom o jeho kúpu HB REAVIS Group a.s., ktorý má (alebo mal) v úmysle v blízkej lokalite stavať stavbu AUPARKu. Je to všeobecne známa skutočnosť, prečo je stavba v takom stupni rozostavanosti.

Správny orgán naďalej zjavne nerozlišuje postavenie (status) a pôsobnosť stavebného úradu a štátneho stavebného dohľadu:

Ak podľa § 98 stavebného zákona štátny stavebný dohľad (ďalej ŠSD) zabezpečuje ochranu verejných záujmov, ako aj práv a právom chránených záujmov právnických osôb a fyzických osôb, ktoré vyplývajú z uskutočňovania stavby podľa stavebného zákona, avšak stavba sa takmer tri roky neuskutočňuje, tak stavebný úrad nemá zákonný dôvod na výkon ŠSD. Nie sme už v dobe, ktorú si niektorí funkcionári zrejme pamätajú, aby si úrad, aj keď v osobe povereného úradníka, hocikedy mohol dovoliť, vstúpať na cudzi pozemok. Pozemok aj stavbu máme v súkromnom vlastníctve, ktoré je už od roku 1993 chráneným ústavným právom. A každý štátny orgán, teda aj orgán samosprávy v postavení stavebného úradu, môže konať v rozsahu podľa zákona a spôsobom, ktorý tiež určuje zákon. Tiež je dôležité poznať po obsahovej stránke pojem „verejný záujem“, minimálne jeho uplatňovanie podľa stavebného zákona.

Poukazujeme na to, že orgány štátneho stavebného dohľadu sú podľa § 98 ods. 2 stavebného zákona oprávnené zisťovať to, čo je taxatívne uvedené v tomto ustanovení, t. j. či:

a) *sa stavba vykonáva podľa stavebného povolenia.* Stavba, ako všetci vieme, sa nevykonáva, neuskutočňuje. Tak čo je predmetom ŠSD na neuskutočňovanej stavbe? Stavba stojí tam, kde sme ju kúpili a v takom stupni rozostavanosti, ako sme ju kúpili v roku 2005.

b) *sú splnené podmienky na uskutočňovanie stavby podľa § 44, t. j. oprávnenou osobou.* Na stavbe sa nevykonávajú žiadne stavebné práce žiadnou osobou. To tiež všetci vieme. Tak ani toto nie zákonný dôvod pre Vašu výzvu zo dňa 12. 11. 2008.

c) *sa na stavbe nachádza projekt stavby overený v stavebnom konaní a či sa vedie stavebný denník.* Stavba sa neuskutočňuje, tak sa na rozostavanej stavbe nenachádza stavebný denník ani projekt. Najskôr by sa tam zničili.

d) *sa pri uskutočňovaní stavby, stavebných úprav alebo pri udržiavacích prácach dodržiavajú podmienky stavebného povolenia, všeobecne záväzné právne predpisy a technické normy vzťahujúce sa na stavebné práce a stavebné výrobky.* Stavba sa neuskutočňuje. Preto nevzniká zákonný dôvod pre ŠSD.

e) *sa stavba užíva spôsobom povoleným v kolaudačnom rozhodnutí.* Stavba nie je skolaudovaná, preto nemôže byť zákonným dôvodom ŠSD toto ustanovenie.

f) *sa stavba udržiava v dobrom stavebnom stave.* Toto je zákonný dôvod pre ŠSD pre ukončenie a užívanú stavbu.

g) *sa dodržiavajú podmienky povolenia alebo nariadenia odstránenia stavieb alebo nariadených stavebných úprav a udržiavacích prác.* Tento zákonný dôvod sa vzťahuje na stavebné činnosti podľa § 88 a § 88a, § 87 a § 86. Ide totiž o činnosti, ktoré sa viažu na dokončené stavby. Pretože udržiavacie práce (§ 86) alebo nevyhnutné úpravy stavby (§ 87) môžu byť nariadené len na dokončenej a užíwanej stavbe, pri rozostavanej stavbe tieto ustanovenia nie sú aplikovateľné. Tento zákonný dôvod sa nevzťahuje na nariadené nevyhnutné zabezpečovacie práce podľa ustanovenia § 94. Žiadny stavebný úrad si tento dôvod nemôže rozšíriť. Oprávnenia ŠSD pre zisťovanie podľa písm. h) a písm. i) tiež neprichádzajú v úvahu pri stavbe polyfunkčného domu na ul. Mostovej v kat. ú. Ružomberok.

Považujeme za nekompetentné požadovať predložiť kúpne zmluvy v origináli pri výkone ŠSD. Na základe čoho? Ktorého právneho predpisu a ustanovenia? Žiadny správny orgán nemôže požadovať hocikedy a čokoľvek od občana. Každé konanie a jeho štádium má svoje zákonné postupy a aj stavebný úrad má umožnené požadovať od právnickej alebo fyzickej osoby len predpísané doklady. Nakoniec v Zaslani správy zo dňa 14. 01. 2008 na strane 2 je konštatovanie, že sme tieto doklady predložili.

*Verejnú priestranosť zaberáme?* Stavba stojí na pozemku parc. č. 86/1 o výmere 404m<sup>2</sup>, na hranici pozemku 86/2 o výmere 134 m<sup>2</sup>, ktoré spolu tvorili pozemok 86 o výmere 538 m<sup>2</sup>, pred precísováním to bola parcela č. 474/1. Pozemky vlastníme na základe kúpnej zmluvy a sú zapísané v LV č. 14648. Ak má niektorá osoba, prípadne stavebný úrad iný názor, právny poriadok SR umožňuje komukoľvek preukázanie opaku, avšak len podľa práva.

*Stavebné povolenie pre miestne a účelové komunikácie* - nevieme o aké rozhodnutie ide. Keď zistíme, oznámime to stavebnému úradu. Mimochodom, požadovaním uvedených dokladov komu ŠSD vlastne zabezpečuje ochranu verejných záujmov, alebo práv a právom chránených záujmov právnických osôb a fyzických osôb??

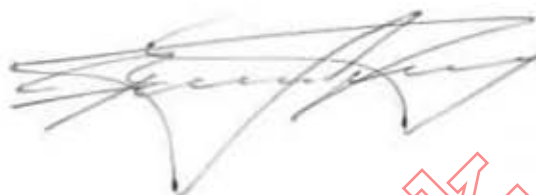
Povinnosti ustanovenia § 100 stavebného zákona sú nám jasné, len aby bol jasný aj stavebnému úradu, najmä spôsob prizvania znalca. Aj pre tento úkon je zákonom stanovený postup, ktorý umožňuje vlastníkovi stavby vyjadriť sa k osobe znalca. Uvádzame to preto, aby sa predišlo prípadným nedorozumeniam a zbytočným neprimeraným situáciám.

*Statický posudok nemáme.* Aký zákonný dôvod má stavebný úrad na jeho predloženie? Pokiaľ bude spracovaný na základe našej objednávky, bude našim vlastníctvom. Naložíme s ním v súlade so zákonom.

Zdôrazňujeme už niekoľkokrát, že Ústava Slovenskej republiky v článku 2 ods. 2 garantuje postup štátnych orgánov iba na základe ústavy, v jej medziach *a v rozsahu a spôsobom ktorý ustanoví zákon*. Nie je len konštatovanie, preto naďalej považujeme konanie stavebného úradu v tejto veci za hrubé porušovanie zákonnosti pri výkone štátnej správy prenesený na obec a súčasne za úmyselné obťažovanie správnym orgánom, nevhodné prezentovanie jeho moci, ktoré nás stojí čas, peniaze a zbytočnú energiu a výrazne zasahuje do ústavou chránených práv a to vlastníckeho a slobodného podnikania.

Ak si orgán ŠSD vymedzil čas na našu stavbu na uvedený dátum, súhlasím s jeho vykonaním na stavbe a pozemku. Dňa 4. 12. 2008 o 9. 00 hod budeme očakávať orgán ŠSD na našom pozemku a stavbe. Avšak požadujeme preukázanie zákonného dôvodu pre výkon ŠSD v uvedených intenciách. Ak ho orgán ŠSD nemá, vstup na predmetné stavenisko budem považovať za narušenie mojich vlastníckych práv.

S pozdravom



www.organi-rk.sk