

Navrhovateľ:

ATINERA s.r.o.

IČO: 28629582, DIČ: CZ28629582, slovenské IČ DPH: SK4120079447

sídlo: U Příkopy 1918, 744 01 Frenštát pod Radhoštěm, Česká republika

Zastúpený splnomocneným zástupcom:

LUNEMA property, s. r. o.

IČO: 55319971, DIČ: 2121947421

sídlo: Hviezdoslavova 281/18, 965 01 Žiar nad Hronom, Slovenská republika

e-mail: lunema.sro@gmail.com

tel. č.: 0907149549

Mesto Žiar nad Hronom
Odbor stavebného poriadku
Stavebný úrad
Š. Moysesova 46
965 19 Žiar nad Hronom

V Žiari nad Hronom, dňa 30.5.2024

VEC

Odvolaie voči rozhodnutiu, číslo spisu: OSP-1533/2024 O:15653/2024.

V súlade § 53 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb správneho poriadku podávame odvolanie voči rozhodnutiu číslo spisu: OSP-1533/2024 O:15653/2024, vybavuje Ing. Rozenbergová, ktoré nám bolo oznámené prostredníctvom splnomocneného zástupcu dňa 15.5.2024 elektronicky v elektronickej schránke slovensko.sk.

Predmetom rozhodnutia je **nepovolenie zmeny** v užívaní časti stavby, o ktoré navrhovateľ požiadal v rámci stavebného konania v súlade s platnou legislatívou SK, nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú v okrese Žiar nad Hronom, obci Žiar nad Hronom, katastrálnom území Žiar nad Hronom, evidované v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva číslo 1788 pre katastrálne územie

Žiar nad Hronom, v bytovom dome číslo súp. 477 na Ul. Dr. Janského 477, 965 01 Žiar nad Hronom, bytový dom postavený na CKN parcele č. 531/3, v tomto rozsahu:

P. č.	Číslo nebytového priestoru	Druh nebytového priestoru	Poschodie	Označenie	Výmera		Spoluvlastnícky podiel podľa LV na spoločných častiach a zariadeniach domu a príslušenstvo a pozemku, na ktorom je dom postavený	
1	C-02	4	3	Nebytový priestor	22,37	m2	2237	788382
2	C-03	4	3	Nebytový priestor	22,37	m2	2237	788382
3	B-01	3	3	Nebytový priestor	23,22	m2	2322	788382
4	A-04	4	3	Nebytový priestor	22,37	m2	2237	788382
5	A-03	3	3	Nebytový priestor	22,37	m2	2237	788382
6	A-02	3	3	Nebytový priestor	22,37	m2	2237	788382
7	A-11	4	3	Nebytový priestor	22,37	m2	2237	788382
8	A-12	4	3	Nebytový priestor	22,37	m2	2237	788382
9	A-13	4	3	Nebytový priestor	22,37	m2	2237	788382
10	C-01	4	3	Nebytový priestor	114,9	m2	11490	788382
11	C-02	3	4	Nebytový priestor	22,37	m2	2237	788382
12	C-03	3	4	Nebytový priestor	22,37	m2	2237	788382
13	C-04	4	4	Nebytový priestor	22,37	m2	2237	788382
14	B-03	3	4	Nebytový priestor	23,22	m2	2322	788382
15	B-02	3	4	Nebytový priestor	23,22	m2	2322	788382
16	B-01	4	4	Nebytový priestor	23,22	m2	2322	788382
17	A-07	3	4	Nebytový priestor	22,37	m2	2237	788382
18	A-06	3	4	Nebytový priestor	22,37	m2	2237	788382
19	A-04	3	4	Nebytový priestor	22,37	m2	2237	788382
20	A-03	3	4	Nebytový priestor	22,37	m2	2237	788382
21	A-02	4	4	Nebytový priestor	22,37	m2	2237	788382

22	A-01	4	4	Nebytový priestor	30,09	m2	3009	788382
23	C-05	4	4	Nebytový priestor	56,37	m2	5637	788382
24	A-08	3	4	Nebytový priestor	56,7	m2	5670	788382
25	A-07	3	5	Nebytový priestor	22,37	m2	2237	788382
26	C-07	3	5	Nebytový priestor	84,63	m2	8463	788382
27	A-08	3	5	Nebytový priestor	56,37	m2	5637	788382

V návrhu bolo okrem iného písané, že žiadame o zmenu účelu nebytových priestorov (dispozične a stavebne bez zmeny), nakoľko tieto nebytové priestory majú všetky funkcionality bytu. Identické priestory -> na LV zapísané ako byty sú na poschodiach 2, 4, 5 – 12 tohto bytového domu číslo súp. 477 (vo vlastníctve navrhovateľa, a/alebo iných vlastníkov). Podľa klasifikácie Stavebného úradu ide o byty nižšieho štandardu v súlade s vyhláškou 259/2008 Z.z..

Ako hlavný dôvod nepovolania zmeny v užívaní časti stavby na nový účel „byty“ Mesto Žiar nad Hronom, Stavebný úrad uviedlo „rozpor so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie Mesta Žiar nad Hronom (§ 85 ods. 3 stavebného zákona)“.

Mesto Žiar nad Hronom, odbor životného prostredia a infraštruktúry, ako orgán územného plánovania vydalo stanovisko ku konaniu o zmene v užívaní časti stavby pod číslom OZPI-1767/2024, 13888/2024 zo dňa 22.04.2024. V zmysle platného územného plánu Mesta Žiar nad Hronom, ktorý bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiari nad Hronom č. 29/2009 zo dňa 23.4. 2009, v znení jeho neskorších zmien a doplnkov č.1 – 8, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením (ďalej VZN) Mesta Žiar nad Hronom č. 1/2009, v znení VZN č. 7/2011, 3/2012, 4/2012, 9/2012, 1/2017, 6/2019, 4/2021 a 1/2024, sú dotknuté plochy súčasťou územia, ktoré má funkčné využitie ako obytné územie, plochy verejnej občianskej vybavenosti. Pre tieto plochy sú v § 4 citovaného VZN stanovené nasledovné podmienky:

- Prípustné funkčné využitie je zástavba so stavbami pre školstvo, kultúru, zdravotníctvo, sociálne služby, spoje, obchody, služby okrem dopravných služieb, verejné stravovanie, dočasné ubytovanie, správu a riadenie, verejnú hygienu, požiaru bezpečnosť a na cirkevné účely.
- Obmedzené funkčné využitie sú menšie plochy verejnej zelene, prechodné bývanie, zariadenia technického vybavenia územia a plochy statickej dopravy (parkoviská, garáže).
- Zakázané funkčné využitie je všetko ostatné funkčné využitie územia.
- Maximálna podlažnosť zástavby a koeficient zastavanosti je zdokumentovaný v Regulačnom výkrese.

Na základe uvedeného žiadame o bližšie metodické usmernenie v súlade s platnou legislatívou SK a internými stanovami Mesta Žiar nad Hronom, vrátane VZN tohto výroku a zodpovedanie na nasledovné otázky:

- Prečo v predmetnom bytovom dome môžu byť niektoré priestory (konkrétne 175 bytov z celkového počtu 268 nehnuteľností) zapísané ako byty? A nami navrhovaných 27 priestorov už nie je v súlade?
- Prečo má bytový dom na aktuálnom - platnom liste vlastníctva č. 1788 pre k. ú. Žiar nad Hronom označenie „bytový dom“ bez akéhokoľvek obmedzenia na bývanie?
- Prečo vlastníkom v bytoch udeľuje Mesto Žiar nad Hronom trvalý pobyt, keďže podľa Vášho vyjadrenia nejde o byty na trvalé bývanie v tomto bytovom dome?
- Prečo Stavebný úrad Mesta Žiar nad Hronom vydal kladné rozhodnutia k zmene v užívaní časti stavby iným vlastníkom v rokoch 2008 - 2023? Ide napr. o byt č. 5-A na 4. poschodí, všetky byty na 2. poschodí v predmetnom bytovom dome číslo súp. 477? Rovnako v minulosti boli skolaudované aj zmeny – zlúčenia viac bytov do 1 bytu, čím sa zvýšil štandard a kvalita bývania.
- Ostatná významná kolaudácia domu číslo súp. 477 bola v roku 2008, kedy bol dom zapísaný ešte ako „polyfunkčný bytový dom“. Na základe čoho Mesto Žiar nad Hronom prijalo územnoplánovaciu zmenu v roku 2009 a toto územie označilo za územie nevhodné na dlhodobé bývanie rok po kolaudácii? A prečo následne (cca v roku 2014) dovolilo zmenu „polyfunkčného bytového domu“ na „bytový dom“?

Ako ďalšie dôvody nepovolenia zmeny v užívaní časti stavby bol spomenutý aj nesúlad so záväznou časťou územného plánu Mesta Žiar nad Hronom, nakoľko bytový dom nemá preukázané zabezpečenie primeraného počtu parkovacích miest a nie je v súlade s koncepciou rozvoja Mesta Žiar nad Hronom v oblasti tepelnej energetiky.

Ako bolo uvedené na miestnom zisťovaní dňa 30.4.2024 o týchto všetkých skutočnostiach sme sa dozvedeli cca 8 dní vopred a fakticky nebolo možné ich splniť do 30.4.2024. **Na základe uvedených skutočností žiadame o dovysvetlenie dla vyššie uvedeného a predĺženie lehoty na splnenie všetkých náležitostí pre vydanie kladného staviska k zmene účelu užívania časti stavby.**

S pozdravom

ATINERA s.r.o.

Zastúpený splnomocneným zástupcom:

LUNEMA property, s. r. o., Ing. Mariana Hrmová, konateľ