



# O B E C L O Z O R N O

## Obecný úrad, Hlavná 1, 900 55 LOZORNO

Váš list/značky

Naša značka  
SU- 4191/0113/2023

Vybavuje / linka  
Mgr. Pospíšová/ 02 6920 4351

Lozorno  
23.11.2023

**Vec : I. výzva**  
**II. rozhodnutie o prerušení konania**

### I.

Listom č. SU 3040/0113/2023 zo dňa 16.06.2023 oznámil tunajší stavebný úrad začatie územného konania o umiestnení stavby Breziny, Lozorno – centrum sociálnych služieb“ v lokalite Breziny na pozemkoch, parcely registra „C“ parc č. 9087/2, 9089/1, 9089/6, 9089/29, 9089/30, 9089/31, 9089/32, 9089/33, 9089/34, 9089/35, 9089/36, 9089/37, 9089/38, 9089/39, 9089/40, 9089/41, 9089/42, 9089/43, 9089/44, 9089/45, 9089/46, 9089/47, 9089/48, 9089/49, 9089/50, 9089/51, 9089/52, 9089/53, 9089/54, 9089/55, 9089/56, 9089/62, 9089/65, 9091/2, 9092/3, 9100/2, 9101/2 a na pozemkoch registra „E“ parc. č. 9101/1, 9102/1 a 9103/2 v katastrálnom území Lozorno navrhovateľa PD BA 03, s.r.o, so sídlom 900 55 Lozorno č. 996, IČO 44 498 012 v tomto konaní zastúpený spol. URBAN GAŠPEREC BOŠANSKÝ s.r.o., advokátska kancelária so sídlom Havlíčkova 16, 811 04 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 47 244 895 so stanovením lehoty na ústne pojednávanie a miestne zisťovanie na deň 25.07.2023. Zároveň stavebný úrad upozornil účastníkov konania, že môžu svoje námietky a pripomienky uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní. Na neskôr podané námietky a pripomienky sa podľa § 36 ods. 1 Stavebného zákona neprihliadne.

Dňa 25.07.2023 boli do podateľne obecného úradu predložené námietky a pripomienky účastníka konania p. Martiny Tvrdoňovej, bytom Muškátová 732/23, Lozorno, ktorá je spoluvlastníčkou časti nehnuteľností – pozemkov, na ktorých má byť stavba umiestnená v nasledovnom znení:

*„Dolupodpísaná Martina Tvrdoňová, rodená Demeterová, trvale bytom 900 55 Lozorno, Muškátová 732/23, narodená 16.09.1973 ako účastník územného konania vedeného na Obci Lozorno ako miestne a vecne príslušnom stavebnom úrade horeuvedenej spisovej značky vo veci stavby „Breziny, Lozorno-centrum sociálnych služieb“ na základe konajúcim správny orgánom zverejneného oznámenia o začatí územného konania týmto v lehote stanovenej konajúcim správny orgánom predkladám nasledovné **námietky a pripomienky**:*

*Predmetná stavba má byť umiestnená na pozemkoch, ktoré sú vo spoluvlastníctve viacerých subjektov a zároveň súčasťou spoločnej nehnuteľnosti v zmysle osobitného predpisu. Účastníčka konania je jedným z takýchto spoluvlastníkov a je teda v súlade s príslušnými právnymi predpismi účastníkom prebiehajúceho územného konania.*

*I. Navrhovateľ navrhuje umiestnenie stavby na časti takejto spoločnej nehnuteľnosti na základe domnelého a ním preukazovaného „iného práva k pozemkom a stavbám“, ktorým má byť nájomné právo k predmetným pozemkom zriadené nájomnou zmluvou zo dňa 01.10.2017, ktorá je obsahom spisového materiálu.*

*Predmetnú nájomnú zmluvu a jej obsah namietam a považujem ju za absolútne neplatnú z dôvodov, že táto:*

*a) je uzatvorená v rozpore so zákonom:*

*Navrhovateľom predložená nájomná zmluva datovaná 01.10.2017 bola na strane prenajímateľa uzatvorená Lesným spoločenstvom — pozemkovým spoločenstvom, so sídlom Železničná 927, 900 55 Lozorno, IČO: 42 131 162. Lesné spoločenstvo samotné však nie je vlastníkom spoločnej nehnuteľnosti ani jej predmetu v zmluve definovaného ako „časť spoločnej nehnuteľnosti“, ale jedná sa o spoločnú nehnuteľnosť, ktorej spoluvlastníkmi sú osoby riadne zapísané v katastrálnej evidencii. Podľa právneho stavu platného ku dňu jej uzatvorenia nedisponovalo Lesné spoločenstvo ani osoby v danom prípade za Lesné spoločenstvo konajúce oprávnením na uzatvorenie takejto nájomnej zmluvy. V zmysle §9 ods.13 zákona č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločenstvách v znení účinnom ku dňu uzatvorenia predmetnej nájomnej zmluvy totiž platilo, že : "Vlastníci spoločnej nehnuteľnosti môžu spoločnú nehnuteľnosť alebo jej časť prenajať." Z predmetného ustanovenia je zrejmé, že k takémuto prenájmu sa vyžadoval súhlas všetkých spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti, ktorí jediní boli spoločne a nerozdielne oprávnení spoločnú nehnuteľnosť prenajať. Pre úplnosť uvádzam, že na tomto fakte nič nemení ani prípadné schválenie predmetnej nájomnej zmluvy zhromaždením spoločenstva, keďže zákon v znení účinnom ku dňu jej podpisu takéto oprávnenie a kompetenciu tomuto orgánu spoločenstva nedával. Navyiac predložená nájomná zmluva (v overenej kópii, ktorá je jednoznačne identifikovaná overujúcim orgánom ako úplná, nie čiastočná kópia dokumentu) neobsahuje prílohu č.2, ktorou má byť predmetné rozhodnutie zhromaždenia spoločenstva.*

*Rovnako je obsahom zmluvy okrem nájmu samotného tiež zriadenie práva stavby na predmetných pozemkoch, pričom však na zriadenie takéhoto práva citovaný osobitný predpis na spoločnej nehnuteľnosti spôsobom ako toto bolo realizované neupravuje a teda ani nepovoľuje. Spoločenstvo samotné ani za spoločenstvo zmluvu uzatvárajúce osoby neboli na zriadenie takéhoto práva oprávnení. Bez platného zriadenia práva na umiestnenie stavby na prenajatých pozemkoch pritom nemôže byť nájomná zmluva považovaná za preukázanie existencie iného práva k pozemku v zmysle príslušných ustanovení stavebného zákona.*

*Predmetná nájomná zmluva je rovnako uzatvorená v rozpore so zákonom aj pre to, že jej predmetom je „časť spoločnej nehnuteľnosti“, pričom však táto nebola od spoločnej nehnuteľnosti oddelená postupom podľa §8 ods.2 citovaného osobitného predpisu, ktoré taxatívnym spôsobom vymedzuje prípady oddelenia časti spoločnej nehnuteľnosti, pričom v danom prípade nebol naplnený ani jeden z takto zákonom vymedzených dôvodov.*

*Rovnako podľa §22 ods. 2 Občianskeho zákonníka platí, že „Zastupovať iného nemôže ten, kto sám nie je spôsobilý na právny úkon, o ktorý ide, ani ten, záujmy ktorého sú v rozpore so záujmami zastúpeného." V uvedenom prípade však pozemkové spoločenstvo pri uzatváraní predmetnej zmluvy zastupoval pán Ing. Ján Haramia, ktorý však rovnako zastupoval i nájomcu samotného a to ako jeho konateľ. Tento je pritom tiež jedným zo spoločníkov daného nájomcu, pričom ďalším jeho spoločníkom je pán Jozef Haramia, ktorý však rovnako v danom prípade zastupoval pri uzatvorení zmluvy prenajímateľa. Je viac ako zrejmé, že záujmy menovaných ako spoločníkov nájomcu objektívne mohli byť a aj zjavne boli v rozpore so záujmami Lesného spoločenstva, ktoré však tieto osoby pri uzatváraní predmetnej nájomnej zmluvy zastupovali.*

*b) sa prieči dobrým mravom:*

*Podľa predloženej nájomnej zmluvy nájomné za prenájom 104.200 m<sup>2</sup> pozemkov, z veľkej časti charakteru ostatnej plochy a zastavanej plochy a nádvori, činí 312,60 EUR ročne , t.j. 0,003 EUR za m<sup>2</sup> predmetu nájmu ročne. Takto dohodnuté nájomné je nielen nižšie ako je obvyklá cena za obdobný druh predmetu nájmu, ale je svojou výškou reálne v hrubom nepomere k plneniu samotnému a reálne sa svojou hodnotou blíži k bezodplatnému zriadeniu predmetného nájomného práva. Takto dohodnuté nájomné je potom v prikom rozpore s dobrými mravmi a je nepochybne tiež výsledkom rozporu záujmov nájomcu a jeho spoločníkov a identických osôb konajúcich pri uzatváraní predmetnej nájomnej zmluvy v zastúpení*

*prenajímateľa. Keďže dohoda o výške nájomného je podstatnou náležitosťou nájomnej zmluvy a táto dohoda je zjavne v rozpore s dobrými mravmi a teda je neplatná a neplatná je od počiatku aj celá predložená nájomná zmluva. Aj na tento dôvod neplatnosti je povinný konajúci orgán prihladiť z úradnej povinnosti.*

*S umiestnením stavby na spoločnej nehnuteľnosti a na pozemkoch, ktorých som spoluvlastníčkou za daných v nájomnej zmluvy vymedzených podmienok zásadne nesúhlasím. S ohľadom na uvedené žiadam konajúci stavebný úrad aby moje vyššie uvedené námietky vzhľadom na charakter a obsah vyhodnotil ako občianskoprávne a postupoval podľa §137 stavebného zákona.*

*II. Časť z predmetných navrhovaných stavieb má byť umiestnená tiež na lesných pozemkoch. S ich umiestnením na lesných pozemkoch a ich vyňatím z plnenia funkcie lesov nesúhlasím. Ako spoluvlastník mám záujem na zachovaní ich charakteru lesných pozemkov a so zmenou ich účelu nesúhlasím. Zároveň takúto zmenu nepovažujem za úkon bežného hospodárenia s lesným pozemkom a mám za to, že bez môjho súhlasu takúto zmenu nie je možné realizovať. S takýmto využitím predmetných lesných pozemkov, resp. zmenou účelu ich využitia nesúhlasím teda ako ich spoluvlastník. Rovnako ju však považujem za rozpornú so zákonom č. 326/2005 Z. z. Zákon o lesoch v znení neskorších predpisov. Lesné spoločenstvo nebolo a nie je ako obhospodarovateľ daných lesných pozemkov a lesa oprávnené a zmocnené konať spôsobom, ktorý vo svojom dôsledku znamená priame porušenia §5 ods.1 Zákona o lesoch, v zmysle ktorého „ Lesné pozemky možno využívať na iné účely ako na plnenie funkcií lesov, ak príslušný orgán štátnej správy lesného hospodárstva, po predchádzajúcom stanovisku dotknutých orgánov štátnej správy, rozhodne o ich dočasnom vyňatí alebo trvalom vyňatí z plnenia funkcií lesov (ďalej len „vyňatie“), alebo o obmedzení využívania funkcií lesov na nich (ďalej len „obmedzenie využívania“), ak tento zákon neustanovuje inak. K vyňatiu alebo obmedzeniu využívania môže dôjsť len v nevyhnutných a odôvodnených prípadoch, najmä ak úlohy spoločenského a ekonomického rozvoja nemožno zabezpečiť inak.“ V uvedenom prípade platí, že predmetné stavby a s nimi spojený ekonomický a sociálny rozvoj je možné umiestniť alternatívne aj na iných ako daných lesných pozemkoch, predmetné pozemky nie sú pre daný typ stavieb žiadnym spôsobom exkluzívne a výnimočné.*

*III. Rovnako namietam tiež skutočnosť, že uvedené stavby a ich umiestnenie odporujú platnému územnému plánu obce Lozorno. Platný územný plán obce na predmetných pozemkoch umiestnenie stavieb tak ako sú tieto navrhované neumožňuje a nepredpokladá a so zastavaním predmetného územia obce, resp. jej časti nepočíta. Umiestnenie stavieb v zmysle návrhu navrhovateľa by tak bolo v priamom a príkrom rozpore s platnou reguláciou územného plánu. Iné skutočnosti, na ktoré sa návrh odvoláva nezodpovedajú platnej regulácii územného plánu obce Lozorno v jeho záväznej ani smernej časti.*

*IV. Rovnako namietam obsah dokumentu vydaného Okresným úradom Malacky, odb. starostlivosti o ŽP pod zn. OU-MA-OSZP-2022/014792 nadpísaného ako „Breziny, Lozorno, centrum sociálnych služieb“- odborná pomoc podľa §56 písm. e) zákona č.24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na ŽP a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Podľa §140c ods.6 stavebného zákona v danom prípade mal konajúci stavebný úrad požiadať (čo aj zrejme učinil) príslušný okresný úrad o vydanie záväzného stanoviska. Predmetný dokument však nie je v zmysle jeho označenia a nadpisu záväzným stanoviskom. Pokiaľ ho konajúci stavebný úrad obsahom za takéto záväzné stanovisko považuje, potom ako účastníčka konania namietam jeho obsah, ktorý považujem za nesprávny a nezákonný. Platný územný plán v jeho záväznej časti, ktorej súčasťou je tiež grafická časť v uvedenej lokalite s jej zastavaním nepočíta, autorom citovaná dikcia platného územného plánu sa vzťahuje na úplne odlišné územie a lokalitu. Zároveň je uvedené stanovisko samo osebe vadným a nezákonným aj z dôvodu, že uvedené územie nie je pre účely zákona č.24/2006 Z.z. zastavaným územím ako to mylne a zrejme účelovo dovodzuje Okresný úrad Malacky. To je zrejme ako z príslušnej katastrálnej evidencie, ale aj tiež z vymedzenia hraníc nového zastavaného územia samotným územným plánom obce Lozorno, na ktorý sa tiež Okresný úrad Malacky odvoláva. Žiadam, aby*

stavebný úrad v konaní tiež obstaral riadne záväzné stanovisko príslušného orgánu v zmysle §140c ods.6 stavebného zákona. V prípade, ak citovaný dokument stavebný úrad prípadne považuje za takéto záväzné stanovisko, potom namietam jeho obsah z horeuvedených dôvodov a žiadam o postup podľa §140b ods. 5 stavebného zákona. “

Prítomní zástupca navrhovateľa bol s obsahom podania účastníčky konania Martiny Tvrdoňovej doručeného 25.07.2023 do podateľne tunajšieho úradu oboznámený na ústnom pojednávaní. Podanie mu bolo sprístupnené. Rovnako sa oboznámil s administratívnym spisom a vyhotovil z neho kópiu. Po oboznámení sa s obsahom podania účastníčky konania zástupca navrhovateľa uviedol, že sa k jeho obsahu nebude vyjadrovať, nakoľko podanie považuje za nerelevantné. Požaduje aby sa stavebný úrad s jeho obsahom vysporiadal v ďalšom postupe konania.

Listom č. 3654/0113/2023 zo dňa 13.09.2023 zaslal tunajší úrad výzvu nadpísanú ako „pokús o dosiahnutie dohody vo veci občianskoprávných námietok“ kde o. i., uviedol:

„ Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti a ustanovenia zákona ako aj s ohľadom na to, že doteraz ani navrhovateľ ani namietajúca účastníčka konania nedoručili tunajšiemu stavebnému úradu informáciu o prípadnom vyriešení vznesených občianskoprávných námietok dohodou Vás týmto s odvolaním sa na ustanovenie §137 ods. 1 stavebného zákona stavebný úrad vyzýva na vyriešenie vznesených námietok dohodou a určuje lehotu pre jej dosiahnutie 30 dní odo doručenia tejto výzvy. Zároveň Vás zároveň vyzývame, aby ste v rovnakej lehote oznámili, či k takejto dohode medzi namietajúcou účastníčkou a stavebníkom došlo a pokiaľ áno aj tunajšiemu úradu oznámili obsah takejto dohody“ a upozornil dotknutých účastníkov, že v prípade ak k dohode medzi dotknutými účastníkmi nedôjde bude tunajší úrad v konaní postupovať podľa §137 ods.2 a nasl. stavebného zákona.

Dňa 25.10.2023 bola na tunajší úrad doručené podanie zástupcu navrhovateľa PD BA 03, s.r.o, so sídlom 900 55 Lozorno č. 996, IČO 44 498 012 v tomto konaní zastúpený spol. URBAN GAŠPEREC BOŠANSKÝ s.r.o., advokátska kancelária s názvom „predloženie dohody o vysporiadaní občianskoprávných námietok s textom:

**Predloženie dohody o vysporiadaní občianskoprávných námietok**

Vážení, v súlade s výzvou Stavebného úradu s názvom „pokús o dosiahnutie dohody vo veci občianskoprávných námietok — výzva“ zo dňa 13.09.2023 adresovanej spoločnosti **PD BA o3 s. r. o.**, so sídlom Lozorno 927, 900 55 Lozorno, Slovenská republika, IČO: 44 498012, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 55480/B („Klient“) Vám v mene Klienta zasielame požadovanú informáciu o vyriešení vznesených občianskoprávných námietkach v podobe (i) Dohody o vysporiadaní sa s občianskoprávnymi námietkami a (ii) Nájomnej zmluvy.

**DOHODA O VYSPORIADANÍ SA S OBČIANSKOPRÁVNymi NÁMIETKAMI**

Táto DOHODA O VYSPORIADANÍ SA S OBČIANSKOPRÁVNymi NÁMIETKAMI („Dohoda“) sa uzatvára podľa príslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka v platnom a účinnom znení („Občiansky zákonník“) a podľa príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, nižšie uvedeného dňa, mesiaca a roku medzi nasledovnými stranami:

(1) Lesné spoločenstvo Lozorno - pozemkové spoločenstvo, so sídlom Železničná ul. č. 927, 900 55 Lozorno, identifikačné číslo 42 131 162, daňové identifikačné číslo 2020659443, zapísané v registri pozemkových spoločenstiev vedenom Okresným úradom Malacky, pozemkovým a lesným odborom, vložka číslo: R-0004/MA („Lesné spoločenstvo“);

(2) PD BA o3 s. r. o., so sídlom Lozorno č. 996, 900 55 Lozorno, identifikačné číslo 44 498 012, identifikačné číslo pre daň z pridanej hodnoty SK2o22721250, zapísaná v obchodnom

registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 5548o/B („PD BA 03“);

(3) Haramia Ján, r. Haramia, trvale bytom Karpatská 375/15, 900 55 Lozorno, SR, Dátum narodenia: 22.04.1981

Haramia Jozef, r. Haramia, trvale bytom Pri Majeri 64o/26, 90o 55 Lozorno, SR, Dátum narodenia: 29.o5.1958

(„Fyzické osoby“)

(Lesné spoločenstvo, PD BA o3 a Fyzické osoby ďalej spoločne len „Strany“ a každý jednotlivo len „Strana“)

## **PREDMET ZMLUVY**

1.1. Vo veci žiadosti stavebníka spoločnosti PD BA o3 o vydanie územného rozhodnutia pre stavbu „Breziny, Lozorno - centrum sociálnych služieb“ lokalita Breziny na pozemkoch na pozemkoch registra „C“ parc. č. 9087/2, 9089/1, 9089/6, 9089/29, 9089/30, 9089/31, 9089/32, 9089/33, 9089/34, 9089/35, 9089/36, 9089/37, 9089/38, 9089/39, 9089/40, 9089/41, 9089/42, 9089/43, 9089/44, 9089/45, 9089/46, 9089/47, 9089/48, 9089/49, 9089/50, 9089/51, 9089/52, 9089/53, 9089/54, 9089/55, 9089/56, 9089/62, 9089/65, 9091/2, 9092/3, 9100/2, 9101/2 a na pozemkoch registra „E“ parc. č. 9101/1, 9102/1 a 9103/2 v katastrálnom území Lozorno, boli zo strany účastnícky konania Mgr. Martiny Tvrdoňovej, bytom Muškátová 732/23, 90 o 55 Lozorno doručené písomné námietky („Námietky“);

1.2 Obec Lozorno, so sídlom Obecný úrad, Hlavná 1, 900 55 Lozorno doručil spoločnosti PD BA 03 ako stavebníkovi Pokus o dosiahnutie dohody vo veci občianskoprávných námietok - výzva zo dňa 13.9.2023 („Výzva“) a vyzval ju na vyriešenie vznesených Námietok dohodou a určil jej lehotu pre jej dosiahnutie 3o dní odo doručenia Výzvy;

1.3 Strany oznamujú Obci Lozorno - stavebnému úradu, že vznesené Námietky vyriešili uzavretím tejto Dohody v spojení s uzavretím Nájomnej zmluvy, ktorá tvorí Prílohu č. tejto Dohody („Nájomná zmluva“).

1.4 Strany potvrdzujú, že uzavretím tejto Dohody a uzavretím Nájomnej zmluvy sú všetky Námietky vysporiadané a vyriešené.

## **ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

Táto Dohoda nadobúda platnosť a účinnosť jej podpísaním Stranami.

Akékoľvek a všetky zmeny tejto Zmluvy musia byť vyhotovené písomne formou číslovaných dodatkov odsúhlasených a podpísaných oboma Stranami.

Náležitosti výslovne neupravené touto Dohodou sa z vôle Strán spravujú ustanoveniami právnych predpisov Slovenskej republiky.

Táto Dohoda je vyhotovená v troch (3) rovnopisoch v slovenskom jazyku s platnosťou originálu. Každá Strana obdrží jeden (i) rovnopis.

Strany vyhlasujú, že si túto Dohodu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a ten predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu zbavenú akéhokoľvek omylu. Svoje prejavy vôle obsiahnuté v tejto Dohode považujú Strany za určité a zrozumiteľné, vyjadrené nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok. Stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť ktoréhokoľvek ustanovenia tejto Dohody. Strany na znak svojho súhlasu s obsahom tejto Dohody túto Dohodu vlastnoručne podpísali.

Nasleduje podpisová strana.

S ohľadom na uvedené týmto v súlade s ustanovením §137 ods. 2 a ods.3 stavebného zákona stavebný úrad

**vyzýva**

účastníčku konania pani Martinu Tvrdoňovú, bytom bytom Muškátová 732/23,900 55 Lozorno, aby urobila vo veci ňou vznesených námietok podanie na príslušný súd a odkazuje ju v danej

veci na konanie na príslušný súd a zároveň, aby v lehote do 60 dní odo dňa doručenia tejto výzvy predložila tunajšiemu stavebnému úradu dôkaz o tom, že návrh na rozhodnutie v spornej veci súdom riadne podala. Stavebný úrad upozorňuje, že v opačnom prípade si môže urobiť o námietke úsudok sám a rozhodnúť vo veci na jeho základe.

## II.

Obec Lozorno ako stavebný úrad príslušný podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon) podľa § 137 ods. 2 stavebného zákona a §29 ods. 1 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

### prerušuje konanie

o umiestnení stavby Breziny, Lozorno – centrum sociálnych služieb“ v lokalite Breziny na pozemkoch, parcely registra „C“ parc č. 9087/2, 9089/1, 9089/6, 9089/29, 9089/30, 9089/31, 9089/32, 9089/33, 9089/34, 9089/35, 9089/36, 9089/37, 9089/38, 9089/39, 9089/40, 9089/41, 9089/42, 9089/43, 9089/44, 9089/45, 9089/46, 9089/47, 9089/48, 9089/49, 9089/50, 9089/51, 9089/52, 9089/53, 9089/54, 9089/55, 9089/56, 9089/62, 9089/65, 9091/2, 9092/3, 9100/2, 9101/2 a na pozemkoch registra „E“ parc. č. 9101/1, 9102/1 a 9103/2 v katastrálnom území Lozorno navrhovateľa PD BA 03, s.r.o, so sídlom 900 55 Lozorno č. 996, IČO 44 498 012

do doby právoplatného rozhodnutia súdu vo veci občianskoprávných námietok účastníčky konania pani Martiny Tvrdoňovej alebo do márneho uplynutia lehoty určenej pre podanie návrhu na súd účastníčkou konania v zmysle výzvy na jeho podanie (obsiahnutej v časti I. ).

### Odôvodnenie:

Listom č. SU 3040/0113/2023 zo dňa 16.06.2023 oznámil tunajší stavebný úrad začatie územného konania o umiestnení stavby Breziny, Lozorno – centrum sociálnych služieb“ v lokalite Breziny na pozemkoch, parcely registra „C“ parc č. 9087/2, 9089/1, 9089/6, 9089/29, 9089/30, 9089/31, 9089/32, 9089/33, 9089/34, 9089/35, 9089/36, 9089/37, 9089/38, 9089/39, 9089/40, 9089/41, 9089/42, 9089/43, 9089/44, 9089/45, 9089/46, 9089/47, 9089/48, 9089/49, 9089/50, 9089/51, 9089/52, 9089/53, 9089/54, 9089/55, 9089/56, 9089/62, 9089/65, 9091/2, 9092/3, 9100/2, 9101/2 a na pozemkoch registra „E“ parc. č. 9101/1, 9102/1 a 9103/2 v katastrálnom území Lozorno navrhovateľa PD BA 03, s.r.o, so sídlom 900 55 Lozorno č. 996, IČO 44 498 012 v tomto konaní zastúpený spol. URBAN GAŠPEREC BOŠANSKÝ s.r.o., advokátska kancelária so sídlom Havlíčkova 16, 811 04 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 47 244 895 so stanovením lehoty na ústne pojednávanie s miestne zisťovanie na deň 25.07.2023. Zároveň stavebný úrad upozornil účastníkov konania, že môžu svoje námietky a pripomienky uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní. Na neskôr podané námietky a pripomienky sa podľa § 36 ods. 1 Stavebného zákona neprihliadne.

Dňa 25.07.2023 boli do podateľne obecného úradu predložené námietky a pripomienky účastníka konania p. Martiny Tvrdoňovej, bytom Muškátová 732/23, 900 55 Lozorno, ktorá je spoluvlastníčkou časti nehnuteľností – pozemkov, na ktorých má byť stavba umiestnená v nasledovnom znení:

*„Dolupodpísaná Martina Tvrdoňová, rodená Demeterová, trvale bytom 900 55 Lozorno, Muškátová 732/23, narodená 16.09.1973 ako účastník územného konania vedeného na Obci Lozorno ako miestne a vecne príslušnom stavebnom úrade horeuvedenej spisovej značky vo veci stavby „Breziny, Lozorno-centrum sociálnych služieb“ na základe konajúcim správnym*



orgánom zverejneného oznámenia o začatí územného konania týmto v lehote stanovenej konajúcim správnym orgánom predkladám nasledovné **námietky a pripomienky**:

Predmetná stavba má byť umiestnená na pozemkoch, ktoré sú vo spoluvlastníctve viacerých subjektov a zároveň súčasťou spoločnej nehnuteľnosti v zmysle osobitného predpisu. Účastníčka konania je jedným z takýchto spoluvlastníkov a je teda v súlade s príslušnými právnymi predpismi účastníkom prebiehajúceho územného konania.

I. Navrhovateľ navrhuje umiestnenie stavby na časti takejto spoločnej nehnuteľnosti na základe domnelého a ním preukazovaného „iného práva k pozemkom a stavbám“, ktorým má byť nájomné právo k predmetným pozemkom zriadené nájomnou zmluvou zo dňa 01.10.2017, ktorá je obsahom spisového materiálu.

Predmetnú nájomnú zmluvu a jej obsah namietam a považujem ju za absolútne neplatnú z dôvodov, že táto:

a) je uzatvorená v rozpore so zákonom:

Navrhovateľom predložená nájomná zmluva datovaná 01.10.2017 bola na strane prenajímateľa uzatvorená Lesným spoločenstvom — pozemkovým spoločenstvom, so sídlom Železničná 927, 900 55 Lozorno, IČO: 42 131 162. Lesné spoločenstvo samotné však nie je vlastníkom spoločnej nehnuteľnosti ani jej predmetu v zmluve definovaného ako „časť spoločnej nehnuteľnosti“, ale jedná sa o spoločnú nehnuteľnosť, ktorej spoluvlastníkmi sú osoby riadne zapísané v katastrálnej evidencii. Podľa právneho stavu platného ku dňu jej uzatvorenia nedisponovalo Lesné spoločenstvo ani osoby v danom prípade za Lesné spoločenstvo konajúce oprávnením na uzatvorenie takejto nájomnej zmluvy. V zmysle §9 ods.13 zákona č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločenstvách v znení účinnom ku dňu uzatvorenia predmetnej nájomnej zmluvy totiž platilo, že : "Vlastníci spoločnej nehnuteľnosti môžu spoločnú nehnuteľnosť alebo jej časť prenajať." Z predmetného ustanovenia je zrejmé, že k takémuto prenájmu sa vyžadoval súhlas všetkých spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti, ktorí jediní boli spoločne a nerozdielne oprávnení spoločnú nehnuteľnosť prenajať. Pre úplnosť uvádzam, že na tomto fakte nič nemení ani prípadné schválenie predmetnej nájomnej zmluvy zhromaždením spoločenstva, keďže zákon v znení účinnom ku dňu jej podpisu takéto oprávnenie a kompetenciu tomuto orgánu spoločenstva nedával. Navyiac predložená nájomná zmluva (v overenej kópii, ktorá je jednoznačne identifikovaná overujúcim orgánom ako úplná, nie čiastočná kópia dokumentu) neobsahuje prílohu č.2, ktorou má byť predmetné rozhodnutie zhromaždenia spoločenstva.

Rovnako je obsahom zmluvy okrem nájmu samotného tiež zriadenie práva stavby na predmetných pozemkoch, pričom však na zriadenie takéhoto práva citovaný osobitný predpis na spoločnej nehnuteľnosti spôsobom ako toto bolo realizované neupravuje a teda ani nepovoľuje. Spoločenstvo samotné ani za spoločenstvo zmluvu uzatvárajúce osoby neboli na zriadenie takéhoto práva oprávnení. Bez platného zriadenia práva na umiestnenie stavby na prenajatých pozemkoch pritom nemôže byť nájomná zmluva považovaná za preukázanie existencie iného práva k pozemku v zmysle príslušných ustanovení stavebného zákona.

Predmetná nájomná zmluva je rovnako uzatvorená v rozpore so zákonom aj pre to, že jej predmetom je „časť spoločnej nehnuteľnosti“, pričom však táto nebola od spoločnej nehnuteľnosti oddelená postupom podľa §8 ods.2 citovaného osobitného predpisu, ktoré taxatívnym spôsobom vymedzuje prípady oddelenia časti spoločnej nehnuteľnosti, pričom v danom prípade nebol naplnený ani jeden z takto zákonom vymedzených dôvodov.

Rovnako podľa §22 ods. 2 Občianskeho zákonníka platí, že „Zastupovať iného nemôže ten, kto sám nie je spôsobilý na právny úkon, o ktorý ide, ani ten, záujmy ktorého sú v rozpore so záujmami zastúpeného.“ V uvedenom prípade však pozemkové spoločenstvo pri uzatváraní predmetnej zmluvy zastupoval pán Ing. Ján Haramia, ktorý však rovnako zastupoval i nájomcu samotného a to ako jeho konateľ. Tento je pritom tiež jedným zo spoločníkov daného nájomcu, pričom ďalším jeho spoločníkom je pán Jozef Haramia, ktorý však rovnako v danom prípade zastupoval pri uzatvorení zmluvy prenajímateľa. Je viac ako zrejmé, že záujmy menovaných

ako spoločníkov nájomcu objektívne mohli byť a aj zjavne boli v rozpore so záujmami Lesného spoločenstva, ktoré však tieto osoby pri uzatváraní predmetnej nájomnej zmluvy zastupovali.

b) sa prieči dobrým mravom:

Podľa predloženej nájomnej zmluvy nájomné za prenájom 104.200 m<sup>2</sup> pozemkov, z veľkej časti charakteru ostatnej plochy a zastavanej plochy a nádvorí, činí 312,60 EUR ročne, t.j. 0,003 EUR za m<sup>2</sup> predmetu nájmu ročne. Takto dohodnuté nájomné je nielen nižšie ako je obvyklá cena za obdobný druh predmetu nájmu, ale je svojou výškou reálne v hrubom nepomere k plneniu samotnému a reálne sa svojou hodnotou blíži k bezodplatnému zriadeniu predmetného nájomného práva. Takto dohodnuté nájomné je potom v príkrom rozpore s dobrými mravmi a je nepochybne tiež výsledkom rozporu záujmov nájomcu a jeho spoločníkov a identických osôb konajúcich pri uzatváraní predmetnej nájomnej zmluvy v zastúpení prenajímateľa. Keďže dohoda o výške nájomného je podstatnou náležitosťou nájomnej zmluvy a táto dohoda je zjavne v rozpore s dobrými mravmi a teda je neplatná a neplatná je od počiatku aj celá predložená nájomná zmluva. Aj na tento dôvod neplatnosti je povinný konajúci orgán prihliadať z úradnej povinnosti.

S umiestnením stavby na spoločnej nehnuteľnosti a na pozemkoch, ktorých som spoluvlastníčkou za daných v nájomnej zmluvy vymedzených podmienok zásadne nesúhlasím. S ohľadom na uvedené žiadam konajúci stavebný úrad aby moje vyššie uvedené námietky vzhľadom na charakter a obsah vyhodnotil ako občianskoprávne a postupoval podľa §137 stavebného zákona.

II. Časť z predmetných navrhovaných stavieb má byť umiestnená tiež na lesných pozemkoch. S ich umiestnením na lesných pozemkoch a ich vyňatím z plnenia funkcie lesov nesúhlasím. Ako spoluvlastník mám záujem na zachovaní ich charakteru lesných pozemkov a so zmenou ich účelu nesúhlasím. Zároveň takúto zmenu nepovažujem za úkon bežného hospodárenia s lesným pozemkom a mám za to, že bez môjho súhlasu takúto zmenu nie je možné realizovať. S takýmto využitím predmetných lesných pozemkov, resp. zmenou účelu ich využitia nesúhlasím teda ako ich spoluvlastník. Rovnako ju však považujem za rozpornú so zákonom č. 326/2005 Z. z. Zákon o lesoch v znení neskorších predpisov. Lesné spoločenstvo nebolo a nie je ako obhospodarovateľ daných lesných pozemkov a lesa oprávnené a zmocnené konať spôsobom, ktorý vo svojom dôsledku znamená priame porušenia §5 ods.1 Zákona o lesoch, v zmysle ktorého „ Lesné pozemky možno využívať na iné účely ako na plnenie funkcií lesov, ak príslušný orgán štátnej správy lesného hospodárstva, po predchádzajúcom stanovisku dotknutých orgánov štátnej správy, rozhodne o ich dočasnom vyňatí alebo trvalom vyňatí z plnenia funkcií lesov (ďalej len „vyňatie“), alebo o obmedzení využívania funkcií lesov na nich (ďalej len „obmedzenie využívania“), ak tento zákon neustanovuje inak. K vyňatiu alebo obmedzeniu využívania môže dôjsť len v nevyhnutných a odôvodnených prípadoch, najmä ak úlohy spoločenského a ekonomického rozvoja nemožno zabezpečiť inak.“ V uvedenom prípade platí, že predmetné stavby a s nimi spojený ekonomický a sociálny rozvoj je možné umiestniť alternatívne aj na iných ako daných lesných pozemkoch, predmetné pozemky nie sú pre daný typ stavieb žiadnym spôsobom exkluzívne a výnimočné.

III. Rovnako namietam tiež skutočnosť, že uvedené stavby a ich umiestnenie odporujú platnému územnému plánu obce Lozorno. Platný územný plán obce na predmetných pozemkoch umiestnenie stavieb tak ako sú tieto navrhované neumožňuje a nepredpokladá a so zastavaním predmetného územia obce, resp. jej časti nepočíta. Umiestnenie stavieb v zmysle návrhu navrhovateľa by tak bolo v priamom a príkrom rozpore s platnou reguláciou územného plánu. Iné skutočnosti, na ktoré sa návrh odvoláva nezodpovedajú platnej regulácii územného plánu obce Lozorno v jeho záväznej ani smernej časti.

IV. Rovnako namietam obsah dokumentu vydaného Okresným úradom Malacky, odb. starostlivosti o ŽP pod zn. OU-MA-OSZP-2022/014792 nadpísaného ako „Breziny, Lozorno, centrum sociálnych služieb“- odborná pomoc podľa §56 písm. e) zákona č.24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na ŽP a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Podľa §140c ods.6 stavebného zákona v danom prípade mal konajúci stavebný úrad



*požiadať (čo aj zrejme učinil) príslušný okresný úrad o vydanie záväzného stanoviska. Predmetný dokument však nie je v zmysle jeho označenia a nadpisu záväzným stanoviskom. Pokiaľ ho konajúci stavebný úrad obsahom za takéto záväzné stanovisko považuje, potom ako účastníčka konania namietam jeho obsah, ktorý považujem za nesprávny a nezákonný. Platný územný plán v jeho záväznej časti, ktorej súčasťou je tiež grafická časť v uvedenej lokalite s jej zastavaním nepočíta, autorom citovaná dikcia platného územného plánu sa vzťahuje na úplne odlišné územie a lokalitu. Zároveň je uvedené stanovisko samo osebe vadným a nezákonným aj z dôvodu, že uvedené územie nie je pre účely zákona č.24/2006 Z.z. zastavaným územím ako to mylne a zrejme účelovo dovodzuje Okresný úrad Malacky. To je zrejme ako z príslušnej katastrálnej evidencie, ale aj tiež z vymedzenia hraníc nového zastavaného územia samotným územným plánom obce Lozorno, na ktorý sa tiež Okresný úrad Malacky odvoláva. Žiadam, aby stavebný úrad v konaní tiež obstaral riadne záväzné stanovisko príslušného orgánu v zmysle §140c ods.6 stavebného zákona. V prípade, ak citovaný dokument stavebný úrad prípadne považuje za takéto záväzné stanovisko, potom namietam jeho obsah z horeuvedených dôvodov a žiadam o postup podľa §140b ods. 5 stavebného zákona.“*

Prítomní zástupca navrhovateľa bol s obsahom podania účastníčky konania Martiny Tvrdoňovej doručeného 25.07.2023 do podateľne tunajšieho úradu oboznámený na ústnom pojednávaní. Podanie mu bolo sprístupnené. Rovnako sa oboznámil s administratívnym spisom a vyhotovil z neho kópiu. Po oboznámení sa s obsahom podania účastníčky konania zástupca navrhovateľa uviedol, že sa k jeho obsahu nebude vyjadrovať, nakoľko podanie považuje za nerelevantné. Požaduje aby sa stavebný úrad s jeho obsahom vysporiadal v ďalšom postupe konania.

Podľa § 137 Stavebného zákona:

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

(2) Ak medzi účastníkmi konania nedôjde k dohode o námietke podľa odseku 1, ktorá, keby sa zistilo jej oprávnenie, by znemožnila uskutočniť požadované opatrenie alebo by ho umožnila uskutočniť len v podstatne inej miere alebo forme, odkáže stavebný úrad navrhovateľa alebo iného účastníka podľa povahy námietky na súd alebo na iný príslušný orgán a konanie preruší. ere alebo forme, odkáže stavebný úrad navrhovateľa alebo iného účastníka podľa povahy námietky na súd alebo na iný príslušný orgán a konanie preruší.

(3) Stavebný úrad určí lehotu, v ktorej sa musí predložiť dôkaz, že na súde, prípadne inom príslušnom orgáne bol podaný návrh na rozhodnutie v spornej veci. Ak návrh nebude v určenej lehote podaný, môže si stavebný úrad urobiť úsudok o námietke sám a rozhodnúť vo veci.

(4) V konaní, pri ktorom stavebný úrad nariaďuje vo verejnom záujme opatrenia podľa tohto zákona, a ak hrozí nebezpečenstvo z omeškania, urobí si sám úsudok o námietke, pri ktorej nedošlo k dohode, a vo veci rozhodne.“

Podľa §29 správneho poriadku:

„(1) Správny orgán konanie preruší, ak sa začalo konanie o predbežnej otázke alebo ak bol účastník konania vyzvaný, aby v určenej lehote odstránil nedostatky podania, alebo ak účastník konania nemá zákonného zástupcu alebo ustanoveného opatrovníka, hoci ho má mať, alebo ak tak ustanovuje osobitný zákon.

(2) Správny orgán môže tiež konanie prerušiť najdlhšie na dobu 30 dní, ak to z dôležitých dôvodov zhodne navrhnú účastníci konania.

(3) Proti rozhodnutiu o prerušení konania sa nemožno odvolať.

(4) Správny orgán v konaní pokračuje z vlastného podnetu alebo na podnet účastníka konania, len čo pominuli prekážky, pre ktoré sa konanie prerušilo, prípadne len čo uplynula lehota uvedená v odseku 2.

(5) Pokiaľ je konanie prerušené, lehoty podľa tohto zákona neplynú.“

Tunajší úrad vyhodnotil námietky účastníčky konania Martiny Tvrdoňovej ako občianskoprávne námietky podľa §137 stavebného zákona, keďže ich obsah a podstata vyplýva z vlastníckych a iných práv k pozemkom a rozhodnúť o nich presahuje rozsah právomoci stavebného úradu a spolupôsobiacich orgánov štátnej správy. Stavebný úrad preto aplikujúc ustanovenie §137 ods2 stavebného zákona sa pokúsil o dosiahnutie dohody účastníkov o námietke vznesenej účastníkom konania pani Martinou Tvrdoňovou. Listom č. 3654/0113/2023 zo dňa 13.09.2023 zaslal tunajší úrad výzvu nadpísanú ako „pokús o dosiahnutie dohody vo veci občianskoprávných námietok“ kde o. i., uviedol:

„ Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti a ustanovenia zákona ako aj s ohľadom na to, že doteraz ani navrhovateľ ani namietajúca účastníčka konania nedoručili tunajšiemu stavebnému úradu informáciu o prípadnom vyriešení vznesených občianskoprávných námietok dohodou Vás týmto s odvolaním sa na ustanovenie §137 ods. 1 stavebného zákona stavebný úrad vyzýva na vyriešenie vznesených námietok dohodou a určuje lehotu pre jej dosiahnutie 30 dní odo doručenia tejto výzvy. Zároveň Vás zároveň vyzývame, aby ste v rovnakej lehote oznámili, či k takejto dohode medzi účastníčkou a stavebníkom došlo a pokiaľ áno aj tunajšiemu úradu oznámili obsah takejto dohody“ a upozornil dotknutých účastníkov , že v prípade ak k dohode medzi dotknutými účastníkmi nedôjde bude tunajší úrad v konaní postupovať podľa §137 ods.2 a nasl. stavebného zákona.“

ovnakej lehote oznámili, či k takejto dohode medzi účastníčkou a stavebníkom došlo a pokiaľ áno aj tunajšiemu úradu oznámili obsah takejto dohody“ a upozornil dotknutých účastníkov , že v prípade ak k dohode medzi dotknutými účastníkmi nedôjde bude tunajší úrad v konaní postupovať podľa §137 ods.2 a nasl. stavebného zákona.“

Dňa 25.10.2023 bola na tunajší úrad doručené podanie zástupcu navrhovateľa PD BA 03, s.r.o, so sídlom 900 55 Lozorno č. 996, IČO 44 498 012 v tomto konaní zastúpený spol. URBAN GAŠPEREC BOŠANSKÝ s.r.o., advokátska kancelária s názvom „predloženie dohody o vysporiadaní občianskoprávných námietok s textom:

Predloženie dohody o vysporiadaní občianskoprávných námietok

„Vážení, v súlade s výzvou Stavebného úradu s názvom „pokús o dosiahnutie dohody vo veci občianskoprávných námietok — výzva“ zo dňa 13.09.2023 adresovanej spoločnosti PD BA o3 s. r. o., so sídlom Lozorno 927, 900 55 Lozorno, Slovenská republika, IČO: 44 498012, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 55480/B („Klient“) Vám v mene Klienta zasielame požadovanú informáciu o vyriešení vznesených občianskoprávných námietkach v podobe (i) Dohody o vysporiadaní sa s občianskoprávnymi námietkami a (ii) Nájomnej zmluvy.

anskoprávnymi námietkami a (ii) Nájomnej zmluvy.

**DOHODA O VYSPORIADANÍ SA S OBČIANSKOPRÁVNymi NÁMIETKAMI**

Táto DOHODA O VYSPORIADANÍ SA S OBČIANSKOPRÁVNymi NÁMIETKAMI („Dohoda“) sa uzatvára podľa príslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka v platnom a účinnom znení („Občiansky zákonník“) a podľa príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, nižšie uvedeného dňa, mesiaca a roku medzi nasledovnými stranami:

(1) Lesné spoločenstvo Lozorno - pozemkové spoločenstvo, so sídlom Železničná ul. č. 927, 900 55 Lozorno, identifikačné číslo 42 131 162, daňové identifikačné číslo 2020659443, zapísané v registri pozemkových spoločenstiev vedenom Okresným úradom Malacky, pozemkovým a lesným odborom, vložka číslo: R-0004/MA („Lesné spoločenstvo“);

ozorno, identifikačné číslo 42 131 162, daňové identifikačné číslo 2020659443, zapísané v registri pozemkových spoločenstiev vedenom Okresným úradom Malacky, pozemkovým a lesným odborom, vložka číslo: R-0004/MA („Lesné spoločenstvo”);

(2) PD BA o3 s. r. o., so sídlom Lozorno č. 996, 900 55 Lozorno, identifikačné číslo 44 498 012, identifikačné číslo pre daň z pridanej hodnoty SK2o22721250, zapísaná v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 5548o/B („PD BA 03”);

(3) Haramia Ján, r. Haramia, trvale bytom Karpatská 375/15, 900 55 Lozorno, SR, Dátum narodenia: 22.04.1981

Haramia Jozef, r. Haramia, trvale bytom Pri Majeri 64o/26, 90o 55 Lozorno, SR, Dátum narodenia: 29.o5.1958

(„Fyzické osoby”)

(Lesné spoločenstvo, PD BA o3 a Fyzické osoby d'alej spoločne len „Strany” a každý jednotlivý len „Strana”)

#### PREDMET ZMLUVY

1.1. Vo veci žiadosti stavebníka spoločnosti PD BA o3 o vydanie územného rozhodnutia pre stavbu „Breziny, Lozorno - centrum sociálnych služieb” lokalita Breziny na pozemkoch na pozemkoch registra „C” parc. č. 9087/2, 9089/1, 9089/6, 9089/29, 9089/30, 9089/31, 9089/32, 9089/33, 9089/34, 9089/35, 9089/36, 9089/37, 9089/38, 9089/39, 9089/40, 9089/41, 9089/42, 9089/43, 9089/44, 9089/45, 9089/46, 9089/47, 9089/48, 9089/49, 9089/50, 9089/51, 9089/52, 9089/53, 9089/54, 9089/55, 9089/56, 9089/62, 9089/65, 9091/2, 9092/3, 9100/2, 9101/2 a na pozemkoch registra „E” parc. č. 9101/1, 9102/1 a 9103/2 v katastrálnom území Lozorno, boli zo strany účastnícky konania Mgr. Martiny Tvrdoňovej, bytom Muškátová 732/23, 90 o 55 Lozorno doručené písomné námietky („Námietky”);

atastrálnom území Lozorno, boli zo strany účastnícky konania Mgr. Martiny Tvrdoňovej, bytom Muškátová 732/23, 90 o 55 Lozorno doručené písomné námietky („Námietky”);

1.2 Obec Lozorno, so sídlom Obecný úrad, Hlavná 1, 900 55 Lozorno doručil spoločnosti PD BA 03 ako stavebníkovi Pokus o dosiahnutie dohody vo veci občianskoprávných námietok - výzva zo dňa 13.9.2023 („Výzva”) a vyzval ju na vyriešenie vznesených Námietok dohodou a určil jej lehotu pre jej dosiahnutie 30 dní odo doručenia Výzvy;

1.3 Strany oznamujú Obci Lozorno - stavebnému úradu, že vznesené Námietky vyriešili uzavretím tejto Dohody v spojení s uzavretím Nájomnej zmluvy, ktorá tvorí Prílohu č. tejto Dohody („Nájomná zmluva”).

1.4 Strany potvrdzujú, že uzavretím tejto Dohody a uzavretím Nájomnej zmluvy sú všetky Námietky vysporiadané a vyriešené.

#### ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

Táto Dohoda nadobúda platnosť a účinnosť jej podpísaním Stranami.

Akékoľvek a všetky zmeny tejto Zmluvy musia byť vyhotovené písomne formou číslovaných dodatkov odsúhlasených a podpísaných oboma Stranami.

Náležitosti výslovne neupravené touto Dohodou sa z vôle Strán spravujú ustanoveniami právnych predpisov Slovenskej republiky.

Táto Dohoda je vyhotovená v troch (3) rovnopisoch v slovenskom jazyku s platnosťou originálu. Každá Strana obdrží jeden (i) rovnopis.

Strany vyhlasujú, že si túto Dohodu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a ten predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu zbavenú akéhokoľvek omylu. Svoje prejavy vôle obsiahnuté v tejto Dohode považujú Strany za určité a zrozumiteľné, vyjadrené nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok. Stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť ktoréhokoľvek ustanovenia tejto Dohody. Strany na znak svojho súhlasu s obsahom tejto Dohody túto Dohodu vlastnoručne podpísali.

koľvek ustanovenia tejto Dohody. Strany na znak svojho súhlasu s obsahom tejto Dohody túto Dohodu vlastnoručne podpísali.

*Nasleduje podpisová strana.“*

Toto podanie navrhovateľa tunajší úrad preskúmal, pričom dospel k záveru, že sa ním nepreukazuje dosiahnutie dohody medzi účastníkmi konania – navrhovateľom a účastníčkou Martinou Tvrdoňovou vo veci ňou vznesených námietok ako je uvedené vyššie a ako na to vyzval tunajší úrad vyššie citovanou výzvou. Tunajší úrad preto v ďalšom vychádza z toho, že k dosiahnutiu dohody medzi účastníkmi konania – navrhovateľom na jednej strane a Martinou Tvrdoňovou na strane druhej o námietke pani Martiny Tvrdoňovej nedošlo. Zároveň tunajší úrad vyhodnocuje obsah námietok pani Martiny Tvrdoňovej za také, ktoré ak by sa zistila a potvrdila ich oprávnenosť, bolo by vydanie požadovaného územného rozhodnutia nemožné, resp. možné len v podstatne inej miere alebo forme pre neexistenciu súhlasu spoluvlastníka časti pozemkov, na ktorých má byť stavba umiestnená.

S ohľadom na uvedené týmto v súlade s ustanovením §137 ods. 2 a ods.3 stavebného zákona stavebný úrad vyzval účastníčku konania pani Martinu Tvrdoňovú, bytom bytom Muškátová 732/23, 900 55 Lozorno, aby urobila vo veci ňou vznesených námietok podanie na príslušný súd a odkazuje ju v danej veci na konanie na príslušný súd a zároveň aby v lehote do 60 dní odo dňa doručenia tejto výzvy predložila tunajšiemu stavebnému úradu dôkaz o tom, že návrh na rozhodnutie v spornej veci súdom podala.

Stavebný úrad sa pri rozhodovaní o prerušení konania riadil vyššie uvedenými citovanými právnymi predpismi a vychádzajúc z horeuvedených skutočností a doterajšieho priebehu konania rozhodol tak ako je to uvedené vo výrokovej časti v konania.

V ďalšom konaní vyčká stavebný úrad na právoplatné rozhodnutie súdu vo veci týkajúcej sa obsahu vznesených námietok vyplývajúcich z vlastníckych práv k pozemkom, pokiaľ účastníčka konania, ktorá ich vzniesla výzve stavebného úradu vyhovie a príslušné podanie na súd učiní a v stanovenej lehote tunajšiemu úradu uvedené skutočnosti preukáže a následne bude v konaní pokračovať. V opačnom prípade, po márnom uplynutí určenej lehoty pre preukázanie podania na súd si stavebný úrad urobí o námietke úsudok sám, bude pokračovať v konaní a rozhodne vo veci.

#### **Poučenie:**

Podľa §29 ods. 3 Správneho poriadku proti rozhodnutiu o prerušení konania sa nemožno odvolať.

Rozhodnutie správneho orgánu môže byť preskúmané súdom len za splnenia podmienok a predpokladov stanovených zákonom č. 162/2015 Z. z. (Správny súdny poriadok).

**Mgr. Ľuboš TVRDOŇ**  
**starosta obce**

Doručuje sa:

1. Mgr. Martina Tvrdoňová, Muškátová 732/23, 900 55 Lozorno
2. PD BA 03 s.r.o., so sídlom 900 55 Lozorno č. 996, IČO 44 498 012 v tomto konaní zastúpený advokátskou kanceláriou URBAN STEINECKER GAŠPEREC BOŠANSKÝ s.r.o., advokátska kancelária, so sídlom Havlíčková 16, 811 04 Bratislava
3. ELEKTRO-HARAMIA s.r.o. so sídlom Havlíčkova 16, Bratislava
4. Lesy SR ŠP, Námestie SNP 8, 97566 Banská Bystrica
5. Lesné spoločenstvo v Lozorne Pozemkové spoločenstvo, Železničná 927, 900 55 Lozorno
6. Spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti podľa LV 5121
7. právnické osoby a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté

Podľa § 26 ods. 2 Správneho poriadku: „Doručenie verejnou vyhláškou sa vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Správny orgán zverejňuje písomnosť súčasne na svojom webovom sídle, ak ho má zriadené a ak je to vhodné aj iným spôsobom v mieste obvyklým, najmä v miestnej tlači, rozhlase alebo na dočasnej úradnej tabuli správneho orgánu na mieste, ktorého sa konanie týka.“

Vyvesené dňa

24. 11. 2023

Zvesené dňa

11. 12. 2023