

Vendelín MAŤOKÁR, trvalé bydlisko: Za dráhou 5175/6D, 034 01 Ružomberok;
miesto podnikania: Za dráhou 5175/6D, 034 01 Ružomberok; IČO: 43220100,
tel. číslo: 0918 591 757;

Mesto Ružomberok

Nám. A. Hlinku č.1

oddelenie právnych služieb

034 01 Ružomberok

VEC: Stanovisko ku Vášmu listu č. OPS-762-9/2023-BU.

Na základe Vášho listu č. OPS-762-9/2023-BU, ktorým žiadate písomné zdôvodnenie omeškania získania právoplatného územného rozhodnutia na stavbu „**Polyfunkčný dom predajňa medu a skladových priestorov**“, Vám oznamujem nasledovné:

1. Na základe zmluvy o nájme pozemku zo dňa 22.09. 2008 a Dodatku č. 1 zo dňa 01.06. 2010 ku tejto zmluve o nájme pozemku, prenajímateľa a vlastníka pozemku Mesta Ružomberok, pod číslom CEZ 332/2008 som mal v nájme pozemok KN C parcelné číslo 6446/1, druh pozemku ostatné plochy, o výmere 143 m² k. ú. Ružomberok ďalej len „pozemok“) účelom nájmu - realizácia výstavby **Predajne medu a skladových priestorov (ďalej len „stavba“)**. Od roku 2008 som nájomné Mestu Ružomberok riadne uhrádzal.
2. Na základe vydaného stavebného povolenia č. OSP-3108/2773/2010-TS1-VL, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 07.07. 2010 a Dodatku č. 1 zo dňa 01.06. 2010 ku zmluve o nájme pre realizáciu tejto stavby som stavbu začal realizovať formálne „Oznámením o začatí stavby 06.07. 2012“, terénnymi úpravami pozemku a vyrovnávaním terénu pozemku po úroveň miestnej komunikácie. Z pozemku som dal odbagrovat' a odviezť porasty, orniciu o objeme 20-tich nákladných áut a čo bolo riadne zapísané v stavebnom denníku. V realizovaní stavby som pre vážne zdravotné dôvody (operácia) nepokračoval. Po ukončení liečby som chcel pokračovať v realizácii stavby, avšak stavebný úrad – Mesto Ružomberok, oddelenie stavebnej správy i napriek predĺžení platnosti stavebného povolenia stavebným úradom to neakceptovalo, pretože vraj „zamestnankyňa, ktorá tak urobila už nepracuje na stavebnom úrade a to predĺženie nie je platné“.
3. Podotýkam, že pre vydanie tohto stavebného povolenia som urobil všetky úkony, ktoré mesto požadovalo: **požiadal som o doplnenie a konkretizáciu územného plánu mesta** v rámci spracovávaní jeho Doplnku č. 3, projekt stavby bol predložený do oboch Komisií a spracovaný Ing. arch. Fischerom podľa záverov Komisií. V procese spracovávaní Doplnku ÚPN sa mohli poslanci MsZ alebo pani Šlauková ako vlastníci susednej nehnuteľnosti, resp. ktokoľvek vyjadriť ku navrhovanej špecifikácii funkcie pozemku alebo vzniesť iné námietky. Nikto tak neurobil. A odborne spôsobilá osoba pre urbanizmus – Ing. Burian v Doplnku k ÚPN vyhodnotil funkciu tohto pozemku ako vhodný pre všeobecnú občiansku vybavenosť v označení funkcie ako „O6“. Znamená to teda, že na pozemku je **prípustná občianska vybavenosť aj s bývaním.**

4. Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku **Uznesením č. 110/2020 zo dňa 24.6.2020** schválilo trvalú prebytočnosť majetku Mesta Ružomberok a **zámer predaja** tohto prebytočného majetku. Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve (ďalej len „ZoBKZ“) na pozemok som uzatvoril dňa 22.02. 2022 za účelom realizácie stavby **„Polyfunkčný dom predajňa medu a skladových priestorov“**, v rámci ktorej budú na predmetnom pozemku vo vlastníctve budúceho predávajúceho vykonané stavebné úpravy a uvedená stavba. Súčasťou (prílohou) tejto ZoBKZ bola aj štúdia na navrhovanú stavbu, odsúhlasená v Komisiách MsZ. **Kúpnu za pozemok v sume 5.300€ som dopredu už mestu vyplatil v plnej výške pri podpise tejto ZoBKZ.**
5. **V zmysle uvedeného** som si dal spracovať projektovú dokumentáciu pre územné konanie a aj pre stavebné konanie. Požiadal som o stavebný úrad o vydanie územného rozhodnutia a stavebný úrad požiadal o preloženie návrhu parkovacích plôch pre byty, ktoré sú v projekte navrhované.
6. **Tak som požiadal mesto o** nájom alebo predaj vhodných pozemkov pre parkovacie plochy, ktoré som navrhoval vybudovať na vlastné náklady a odovzdať ich mestu do užívania. Táto moja žiadosť bola *stiahnutá* z rokovania Mestského zastupiteľstva dňa 17.05. 2023 pre *nekvalifikované* vystúpenie poslanca p. Zuberca, že stavba je v rozpore s územným plánom mesta. (viď bod 3. tohto podania). Dokonca niekoľko dní po zasadnutí MsZ sa boli niektorí poslanci aj pozrieť na pozemku, bez toho aby prizvali mňa ku tejto obhliadke.
7. **O umiestnení stavby** podľa zákona rozhoduje príslušný stavebný úrad, a nie poslanec MsZ alebo vlastník susednej nehnuteľnosti. Takýto vlastník susednej nehnuteľnosti má právo sa vyjadriť v príslušnom konaní a stavebný úrad sa musí s jeho námietkou vysporiadať podľa zákona. Dopyčul som sa, že sa p. Šlauková vyjadrila, že citujem: „dúfam, že sa na tom pozemku nebude stavať. O ten pozemok mám záujem ja“.
8. Na zasadnutí MsZ dňa 28.06. 2023 bola opakovane moja žiadosť o pozemky pod parkovacie plochy stiahnutá z rokovania poslancov, lebo už na klube poslancov (na ktorom mimochodom tiež bola prítomná p. Šlauková) môj návrh bol „diskvalifikovaný.“ Neviem o čo som horší alebo neprijateľnejší občan mesta ako napríklad pán Klopta, ktorému boli schválené pozemky pre parkovacie plochy v lokalite cca 200m od pozemku môjho záujmu. Alebo neviem o čom horší alebo neprijateľnejší občan mesta ako napríklad pán Ivák, ktorému boli schválené pozemky pre parkovacie plochy v lokalite bývalého Tuzexu. Alebo neviem o čo som horší alebo neprijateľnejší občan mesta ako napríklad pán Majko ktorému boli schválené pozemky pre parkovacie plochy v lokalite pri bývalom ByPe. Akým metrom sa meria na meste, komu vyhovieť a komu nie.
9. Stavba bola pôvodne *podľa štúdie* označená ako „Polyfunkčný dom predajňa medu a skladových priestorov“, ktorá je aj prílohou zmluvy o budúcej kúpnej zmluve (ZoBKZ), uzatvorenej s mestom. Projektant ju označil na projektovej dokumentácii pre obidve konania podľa stavebného zákona ako „**Novostavba: apartmánový dom**“. Navrhovaná stavba je podľa klasifikácie stavieb definovaná kódom „**803 14 Bytový dom s občianskym vybavením**“. Podstatné je, že okrem označenia stavby (jej názvu) sa na návrhu stavby v projektovej dokumentácii nič nezmenilo a táto projektová dokumentácia bola vypracovaná v zmysle štúdie „Polyfunkčný dom predajňa medu a skladových priestorov“, ktorá je prílohou ZoBKZ, uzatvorenej s mestom.
10. Žiadosť o územné bola podaná dňa 28.04.2022, ale stavebný úrad neakceptoval *len navrhovaný nájom* parkovacích miest investorom (ako nájomcom) podľa pôvodne zaužívaných zvyklostí o nájme parkovacích plôch, ktoré stavebný zákon ukladá za povinnosť vybudovať. Konanie na stavebnom úrade preto bolo prerušené do doby, kým ja ako investor preukážem v zmysle stavebného zákona *vybudovanie parkovacích plôch*. Podotýkam, že stavebné povolenie v minulom roku bolo tým istým stavebným úradom vydané niekoľkým stavebníkom na základe preukázania *len nájmu parkovacích plôch* bez toho,

aby nejaké parkovacie miesta mali povinnosť stavebníci vybudovať. Ja som však súhlasil aj s touto alternatívou a bol som pripravený vybudovať parkovacie miesta (PM) na pozemkoch mesta a odovzdať ich mestu do vlastníctva. Ved' preto som podával žiadosť do mestského zastupiteľstva (MsZ) o nájom pozemku/ov pre ich (PM) vybudovanie. Očakával som, že MsZ nebude mať výhrady voči tomu, že pre mesto vybudujem parkovacie miesta. Neviem sa zbaviť dojmu, že niektoré osoby, (či už intervenienti alebo poslanci) robia všetko preto, aby mi požadované povolenie na výstavbu nebolo udelené.

ZHRNUTIE:

Po konzultáciách s Útvárom hlavného architekta mesta Ružomberok boli požadované parkovacie miesta (ďalej len „PM“) odsúhlasené najprv v bezprostrednej blízkosti navrhovanej stavby spôsobom dobudovania oproti existujúcim plochám, z dôvodu minimálnych zásahov do existujúcej zelene, s využitím existujúcej prístupovej komunikácie v súčinnosti s mestom s investorom ďalšieho obytného domu naproti.

Tento proces si vyžiadalo niekoľko prerokovaní a bol 2 krát predložený v Komisiách MsZ, kedy tento zámer bol odsúhlasený. Ako to dopadlo na rokovaníach dvoch zastupiteľstiev som opísal v bodoch 6. a 8.

Z toho dôvodu som nepokračoval v zámere budovať PM v súčinnosti s mestom, ale musel som hľadať plochu nie vo vlastníctve mesta, ale vo vlastníctve súkromných osôb. Našiel som pozemok v kat. území Ružomberok, zapísaný v LV č.6480 ako KN C parc. č. 6606/4, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 361m², spôsob využívania pozemku uvedený v liste vlastníctva pod **kódom 22** - ako účel užívania - nekryté parkovisko, účelová komunikácia, v podiele 1/1 zapísaný na vlastníčku **Apolóniu Turčinovú**, trvale bytom Komjatná č. 154, 034 96 Komjatná. S touto vlastníčkou som uzavrel Nájomnú zmluvu dňa 06.09.2023. Podpis prenajímateľky bol aj úradne osvedčený.

Túto nájomnú zmluvu som predložil na stavebný úrad v klientskom centre a Ing. Vraštiaková sa ju zdráhala prijať, pretože to je vraj „podvod“. Čo mal byť podvod *to mi nevysvetlila*. Takéto správanie je pre mňa neakceptovateľné, pretože ak má úrad nejaké výhrady alebo pochybnosti o pravosti dokumentu, alebo relevantnosti dokumentu, má na to predpísané procesné postupy. Či už v zákone o správnom konaní alebo v stavebnom zákone. A nie verbálne a „verejne“ (pred ľuďmi) vyhlasovať, že ide o podvod.

Po konzultácii s projektantom na dopravné stavby, ktorý mi navrhol na vybudovanie PM ďalšiu plochu, som oslovil ďalšieho vlastníka - **SG Inžiniering s.r.o.**, Rusovská cesta 56, 85101 Bratislava - Petržalka, SR, IČO: 50 534 475, ktorý je výlučným vlastníkom pozemku evidovaného na LV 22205 pre k. ú. Ružomberok ako parcela registra KN-E č. 3944/501 - Orná pôda, o výmere 402 m², a to v spoluvlastníckom podiele 1/1 k celku. Tento pozemok sa nachádza z časti pod miestnou komunikáciou a z časti slúži ako parkovacia plocha, vo vzdialenosti necelých 100m od mnou navrhovanej stavby.

S týmto vlastníkom sme sa už zmluvne dohodli, že pokiaľ budem vybavovať územné rozhodnutie, a stavebné povolenie uhradím mu nájom 2.500€/rok a po právoplatnosti stavebného povolenia na základe zmluvy o budúcej zmluve odkúpim celý pozemok za sumu 10.000€. O odkúpenie len časti pozemku pod PM nechcel vlastník ani počuť. Zmluvy Vám preložím bez problému k nahliadnutiu.

Dovolím si na záver poukázať, že stavbu mienim financovať z vlastných finančných prostriedkov ako aj parkovacie plochy, mojou ambíciou je riešiť aj bytovú otázku mojej rodiny výstavbou a nie kúpu predražených bytov a celý tento opísaný priebeh môjho snaženia ma stál nemalé finančné prostriedky, takmer 20.000€. Ak by to malo skončiť na ambíciách pani Šlaukovej alebo pána Zuberca, určite sa budem domáhať náhrady škody podľa príslušných predpisov, pre nerovnaké a teda výrazne rozdielne rozhodovanie orgánom verejnej správy v podobnej veci, vrátane nekompetentného

zasahovania poslanca do konania stavebného úradu. Zrejme nenájdem investora, ktorý by si **musel** zaobstarat' plochu pre PM za takých podmienok ako ja. Doteraz som bol trpezlivý, nekonfliktne som akceptoval požiadavky mesta, predmetný pozemok pre navrhovanú stavbu som už mestu od roku 2008 preplatil tak, ako nik žiadny pozemok, avšak v tejto fáze vybavovania príslušných rozhodnutí už **nie** je možné, aby som sa vzdal môjho zámeru.

V Ružomberku dňa 05.09. 2023

Vendelín Maťokár

