



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PETRŽALKA

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava 5

5955/2019_854/2020/10-UKSP/Ha-8

Bratislava, 5. 5. 2020

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava - Petržalka, ako stavebný úrad 1. stupňa príslušný podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v spojení s ustanovením § 5 písm. a) bod 1. zákona č. 608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení stavebného zákona, v spojitosti s § 7a ods. 2 písm. i) zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný úrad“), na základe uskutočneného konania rozhodla takto:

podľa § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) a podľa § 85 stavebného zákona

p o v o ľ u j e zmenu v užívaní

časti stavby - spoločných častí a zariadení bytového domu: „Nebytový priestor“ na 1. np bytového domu so súpisným č. 1585, na pozemkoch parc.č. 400, 401, v k.ú. Petržalka, na Pankúchovej ul. č. 5-7, vo vchode č. 7, v Bratislave, navrhovateľovi Chiemi Racz, s miestom podnikania Bulíkova 2681/9, 851 04 Bratislava, IČO: 51844583 (ďalej len 'navrhovateľ'), z pôvodného účelu užívania spoločné zariadenie domu 'Práčovňa a sušiareň' na nový účel – zariadenie služieb nevýrobné - prevádzka 'Masérske služby a kozmetické služby',

na dobu neurčitú

v súlade s Čl. IV. 'Zmluvy o nájme spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu č. 767/2019' zo dňa 1.4.2019, ktorú podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a všeobecných ustanovení o nájme upravených zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom v znení neskorších predpisov, uzatvoril navrhovateľ s Vlastníkmi bytov a nebytových priestorov bytového domu Pankúchova 5,7 v Bratislave, v zastúpení správcou bytového domu.

Zmene v užívaní časti stavby predchádzala realizácia stavebných úprav a udržiavacích prác dotknutých priestorov, pre ktorú bolo vydané oznámenie č. 7354/30324/2019/10 UKSP/Do zo dňa 23.8.2019.

Nebytový priestor ktorého sa zmena v užívaní týka pozostáva po zrealizovaní ohlásených stavebných úprav z troch miestností a je situovaný na 1.np podlaží vpravo od vchodu č. 7 do bytového domu. Vstup je z asfaltového chodníka odbočujúceho k priestoru z hlavného chodníka pred BD do miestnosti masážneho salónu. V druhej časti priestoru, prístupného existujúcim otvorom sa nachádza

chodba a šatňa s hygienickým zázemím. Tieto miestnosti sú oddelené novo vybudovanou SDK priečkou s dverným otvorom.

Priestor je ústredne vykurovaný, má zavedené inžinierske siete.

Parkovanie je možné na verejných parkoviskách v okolí bytového domu.

Pre nový spôsob užívania stavby sa podľa § 82 ods.2 stavebného zákona určujú tieto podmienky:

1. Priestory je možné užívať len na účel povolený týmto rozhodnutím po nadobudnutí jeho právoplatnosti. Každá zmena v užívaní musí byť vopred odsúhlasená stavebným úradom.
2. Užívateľ stavby, resp. nájomca je povinný udržiavať ju v dobrom technickom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarneho a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu alebo ohrozeniu jej vzhľadu a aby sa čo najviac predĺžila užívateľnosť stavby.
3. Počas užívania priestorov musia byť dodržiavané príslušné platné predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, zdravia ľudí, bezpečnosti pri práci a požiarnej ochrany.
4. Podmienky a upozornenia vyplývajúce z vyjadrení dotknutých orgánov:
Regionálny úrad verejného zdravotníctva - súhlasné záväzné stanovisko č. HŽP/1387/2020 zo dňa 24.1.2020:

Upozorňujem, že budúci prevádzkovateľ posudzovaných priestorov je povinný podľa § 52 ods.1 písm. b) zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, pred začatím činnosti v prevádzke predložiť orgánu verejného zdravotníctva na posúdenie z hľadiska vplyvu na zdravie návrh na uvedenie priestorov do prevádzky.

V konaní neboli vznesené námietky ani uplatnené pripomienky účastníkov konania.

O d ô v o d n e n i e

Dňa 27. 5. 2019 podal navrhovateľ Chiemi Racz, bytom Bulíkova 9, 851 04 Bratislava (adresa totožná s miestom podnikania – IČO: 51844583), v zast.: Ing.arch. Matúš Varga, bytom Wuppertálska 41, 040 23 Košice (zmena na Pezinská 15, 900 21 Svätý Jur) (ďalej len 'navrhovateľ'), návrh na povolenie zmeny v užívaní časti stavby – spoločných častí a zariadení byt. domu: „Nebytový priestor“, na 1.np bytového domu so súp.č. 1585, na pozemkoch parc.č. 400, 401, v k.ú. Petržalka, na Pankúchovej ul. č. 5-7, vo vchode č. 7, v Bratislave, z pôvodného účelu 'Práčovňa a sušiareň' na nový účel - prevádzka „Masérske služby a kozmetické služby“.

Zmene v užívaní časti stavby predchádzali stavebné úpravy dotknutého priestoru povolené Oznámením stavebného úradu.

Na výzvu stavebného úradu rozhodnutím č. 5955/2019/10-UKSP/Ha-3 zo dňa 5.6.2019, ktorým bolo konanie zároveň prerušené, navrhovateľ podanie doplnil dňa 18.10.2019.

Podľa do konania predložených dokladov, bytový dom, ktorého súčasťou je predmetný nebytový priestor bol daný do užívania rozhodnutím č. Výst.326-3779/78/Fš-78, vydaným býv. Miestnym národným výborom, odb. výstavby Bratislava IV.Petržalka, dňa 13.12.1978. Podľa pôvodnej projektovej dokumentácie bytového domu z 06/1977 bol účel užívania predmetných priestorov ako práčovňa a sušiareň.

Vlastníkom dotknutého nebytového priestoru sú Vlastníci bytov a nebytových priestorov BD Pankúchova ul.č. 5-7 podľa LV č. 4054, ktorí prostredníctvom správcu bytového domu Bytové družstvo Petržalka, so sídlom Budatínska 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765, uzatvorili s navrhovateľom Chiemi Racz, Bulíkova 9, 851 04 Bratislava, IČO: 51844583 'Zmluvu o nájme spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu č. 767/2019' zo dňa 1.4.2019, na dobu neurčitú.

Navrhovateľ v konaní predložil 'Zápisnicu z písomného hlasovania' zo dňa 21.2.2019 a 'Opravu Zápisnice z písomného hlasovania' vlastníkov bytov a nebytových priestorov BD Pankúchova 5-7 v Bratislave konaného v dňoch od 11.2.2019 do 12.2.2019, zo dňa 30.4.2019, s odsúhlasením zmeny v užívaní spoločných nebytových priestorov byt. domu na nový účel dvojtretinovou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu.

Na základe návrhu a po jeho doplnení stavebný úrad listom č. 5955/2019/10-UKSP//Ha-Ozn. zo dňa 22.10.2019, v súlade s § 85 a ust. § 80 ods.1 oznámil začatie konania o zmene v užívaní stavby a súčasne nariadil miestne zisťovanie spojené s ústnym pojednávaním na deň 14.11.2019, z ktorého vyhotovil zápisničný protokol. Na miestnom zisťovaní stavebný úrad vykonal obhliadku nebytových priestorov a zistil, že v dotknutých priestoroch nie sú úplne dokončené stavebné úpravy a udržiavacie práce povolené oznámením č. 7354/30324/2019/10 UKSP/Do zo dňa 23.8.2019. Z tohto dôvodu nebolo možné vydať stanoviská dotknutých orgánov a požadované doklady, preto bolo konanie prerušené formou zápisu do protokolu.

Navrhovateľ chýbajúce doklady doplnil dňa 4.3.2020, 9.3.2020 a 5.5.2020; a tiež boli vydané súhlasné stanoviská dotknutých orgánov.

Po dokončení stavebných úprav a udržiavacích prác priestoru stavebný úrad preveril ich realizáciu a konštatuje, že tieto boli zrealizované v súlade s vydaným oznámením.

Navrhovateľ v konaní predložil požadované doklady:

- 'Odborná prehliadka a odborná skúška elektrického zariadenia' zo dňa 21.1.2020
- 'Zápis o prehliadke a tlakovej skúške vnútorného vodovodu podľa STN 73 6660' zo dňa 30.4.2020
- 'Zápis o prehliadke, skúške vodotesnosti a plynutesnosti vnútornej kanalizácie' zo dňa 30.4.2020
- Posúdenie protipožiarnej bezpečnosti stavby z 08/2019, so súhlasným stanoviskom Hasičského a záchranného útvaru hl. m. SR Bratislavy
- Projektová dokumentácia k zmene v užívaní z 04/2019, vrátane statického posudku
- Čestné prehlásenie navrhovateľa o nakladaní s odpadom počas realizácie stavebných úprav, zo dňa 6.3.2020

K zmene účelu využitia sa vyjadrili tieto dotknuté orgány:

- Hasičský a záchranný útvar Hl. m. SR Bratislavy – súhlasné stanovisko bez pripomienok č. HZUBA3-2019/002582-002 zo dňa 9.12.2019
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva - súhlasné záväzné stanovisko č. HŽP/1387/2020 zo dňa 24.1.2020
- Inšpektorát práce Bratislava, odbor inšpekcie práce, odd. BOZP – po odstránení nedostatkov uvedených v stanovisku č. IBA-157-20-2.2/ZS-C22,23-19 zo dňa 18.11.2019, súhlasné záväzné stanovisko č. IBA-11-20-2.2/ZS-C22,23-20 (č.s.: IPBA/IPBA_ODD BOZP II/KON/2020/1039) zo dňa 3.3.2020

Dotknutými orgánmi neboli zistené žiadne nedostatky, ktoré by bránili vydaniu ich kladných stanovísk.

V uskutočnenom konaní stavebný úrad nezistil dôvody brániace vydaniu tohto rozhodnutia.

Žiadne námietky účastníkov konania neboli vznesené.

Zmena užívania časti stavby bytového domu na Pankúchovej ul. č. 5-7, vo vchode č. 7, z pôvodného spôsobu užívania spoločné zariadenie domu 'Práčovňa a sušiareň' na nový účel – zariadenie služieb nevýrobné - prevádzka 'Masérske služby a kozmetické služby', nebude ohrozovať verejný záujem, a právom chránené záujmy účastníkov konania, predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie, protipožiarnej bezpečnosti, bezpečnosti a ochrany zdravia osôb.

Stavebný úrad prejednal návrh s účastníkmi konania a s dotknutými orgánmi a zistil, že zmena v užívaní časti stavby nie je v rozpore s verejným záujmom ani v rozpore s ochranou právom

chránených záujmov účastníkov konania a jej povolením nie sú ohrozené záujmy chránené stavebným zákonom a osobitnými predpismi. V priebehu konania neboli zistené dôvody, ktoré by bránili povoleniu zmeny v užívaní stavby a preto na základe uvedeného stavebný úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

P o u č e n i e

Podľa § 54 správneho poriadku možno proti tomuto rozhodnutiu podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na Mestskú časť Bratislava - Petržalka, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ján Hrčka
starosta

Správny poplatok podľa položky 62 písm. a) bod 1. zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov vo výške 30,- EUR bol zaplatený dňa 27.5.2019 v pokladni tunajšieho úradu.

Doručenie verejnou vyhláškou.

Účastníkom konania:

1. Chiemi Racz, Bulíkova 9, 851 04 Bratislava, IČO: 51844583, v zast.: Ing.arch. Matúš Varga
2. Ing.arch. Matúš Varga, Pezinská 15, 900 21 Svätý Jur
3. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu so súp. č. 1585 a pozemkov pod stavbou parc.č. 400 a 401, v k.ú. Petržalka, na Pankúchovej ul.č. 5,7 – podľa LV č. 2404 (stavba) a LV č. 4054 (pozemky pod stavbou)
v zast.: Bytové družstvo Petržalka
(verejnou vyhláškou vyvesenou na úradnej tabuli mestskej časti BA –Petržalka po dobu 15 dní)
4. Bytové družstvo Petržalka, Budatínska 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765

Dotknutým orgánom:

5. Hasičský a záchranný útvar Hl. m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
6. Inšpektorát práce Bratislava, Za kasárňou 1, 832 64 Bratislava
7. Regionálny úrad verejného zdravotníctva BA hl.m., Ružinovská 8, 820 09 Bratislava

Na vedomie:

1. Chiemi Racz, Bulíkova 9, 851 04 Bratislava, IČO: 51844583, v zast.: Ing.arch. Matúš Varga
2. Ing.arch. Matúš Varga, Pezinská 15, 900 21 Svätý Jur
3. Bytové družstvo Petržalka, Budatínska 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765

Doručenie verejnou vyhláškou podľa §26 ods. 2) správneho poriadku vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava – Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava.
15. deň vyvesenia na úradnej tabuli je dňom doručenia.

Potvrdenie dátumu zverejnenia oznámenia

Dátum vyvesenia na úradnej tabuli:

Dátum zvesenia z úradnej tabule:

(podpis, pečiatka)