

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PETRŽALKA

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava

7175/2020/10-UKSP/Mu-37

Bratislava 22.10.2020

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Petržalka, ako stavebný úrad I. 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 spojitosti s § 7b zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný úrad“) na základe uskutočneného kolaudačného konania vedeného podľa § 80 stavebného zákona 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

n e p o v o ľ u j e z m e n u v u ž í v a n í

časti stavby bytového domu so súpis. č. 1668, na Rovniankovej ulici č. 16 v Bratislave, postavenej na pozemku reg. „C-KN“ parc. č. 1432 v katastrálnom území Petržalka, nebytový priestor č. 902 na prízemí bytového domu z pôvodného účelu využitia „Iný nebytový priestor“ na nový účel „**Kancelárske priestory**“ bez stavebných úprav, na návrh občianskeho združenia Výcviková škola pre vodiace a asistenčné psy o.z., sídlom Sekulská 1, 841 04 Bratislava, IČO: 42 357 632, nakoľko prevádzkové zariadenie nebytového priestoru nezodpovedá navrhovanému účelu užívania.

Nebytový priestor č. 902 s celkovou výmerou cca 153 m² sa nachádza na 1. NP bytového domu na Rovniankovej ulici č. 16 v Bratislave.

O d ô v o d n e n i e

Dňa 03.08.2020 podal navrhovateľ Výcviková škola pre vodiace a asistenčné psy o.z., sídlom Sekulská 1, 841 04 Bratislava, IČO: 42 357 632 návrh na povolenie zmeny v užívaní časti stavby bytového domu so súpis. č. 1668, na Rovniankovej ulici č. 16 v Bratislave, postavenej na pozemku reg. „C-KN“ parc. č. 1432 v katastrálnom území Petržalka, nebytový priestor č. 902 na prízemí bytového domu z pôvodného účelu využitia „Iný nebytový priestor“ na nový účel „**Kancelárske priestory**“ bez stavebných úprav.

Iné právo navrhovateľa k predmetnému nebytovému priestoru bolo preukázané Zmluvou o nájme nebytových priestorov uzatvorenou dňa 19.07.2019 s vlastníčkami priestoru Adrianou Liptákovou a Radoslavou Kepenešovou.

Stavebný úrad na základe návrhu oznámil listom č. 7175/2020/10 UKSP-Mu-ozn zo dňa 17.08.2020 v súlade s ust. § 80 ods. 1 a § 85 stavebného zákona začatie konania o zmene v užívaní stavby a súčasne nariadil miestne zisťovanie spojené s ústnym pojednávaním na 17.09.2020, z ktorého vyhotovil zápisnicu.

Na miestnom zisťovaní spojenom s ústnym pojednávaním stavebný úrad zistil, že priestory, ktoré sú v predloženej projektovej dokumentácii označené ako kancelárie, sú vybavené okrem administratívneho zariadenia (kancelárske stoly, stoličky elektronika, registratúra,...) aj zariadením pre pobyt a výcvik psov (koterce, pelechy, hračky/výcvikové pomôcky,...). Priamo pri miestnom zisťovaní bolo prítomných 6 psov, ktoré sa mohli voľne pohybovať po predmetných priestoroch. Tento počet psov, ako vyplynulo z vyjadrení prítomných, nie je konečný/maximálny. Na miestnom zisťovaní bola prítomná jedna osoba so zrakovým postihnutím, ktorá potrebovala asistenciu vodiaceho psa.

V konaní sa vyjadril jeden z vlastníkov bytu v bytovom dome a to Ing. Peter Kerekeš, vyjadrením zapísaným do zápisnice z miestneho zisťovania, ktoré citujeme:

„V prípade, že sú/budú priestory užívané na kancelárie (v zmysle žiadosti na SÚ) nemám námietky. V prípade, že priestory sú/budú užívané ako výcviková škola vodiacich psov (cvičisko pre psov) s tým nesúhlasím, nakoľko sa NP nachádzajú v bytovom dome (určené prioritne na bývanie). Prosím SÚ adresne ma informovať o výsledku konania.“

Zo záväzného stanoviska Regionálneho úradu verejného zdravotníctva citujeme:

„Pri obhliadke priestorov bolo zároveň zistené, že v časti posudzovaných priestorov sa nachádza miestnosť určená a upravená ako tréningové centrum pre vodiace a asistenčné psy. V rámci kancelárskych priestorov sú rozmiestnené koterce pre pobyt psov v danom priestore. Umiestnenie prevádzkových priestorov výcvikovej školy pre psov v bytovom dome, nie je zlučiteľné s funkciou bývania z dôvodu reálneho rizika zhoršenia životných podmienok bývania obyvateľov dotknutého obytného domu a možného obťažovania obytného prostredia (štekot psov, zápach, znečisťovanie okolitých trávnatých plôch) predstavuje v zmysle predpisov na ochranu zdravia reálne riziko pre dotknuté životné prostredie a zdravie obyvateľov v bytovom dome.“

Stavebný úrad dáva do pozornosti aj podanie Výcvikovej školy pre vodiace a asistenčné psy zo dňa 08.06.2020 „Žiadosť o súhlasné stanovisko k poskytovaniu služieb v nebytovom priestore“. V tomto podaní navrhovateľ žiadal o vydanie súhlasného stanoviska k prevádzkovaniu Výcvikovej školy pre vodiace a asistenčné psy (nie len kancelárskych priestorov) v predmetnom nebytovom priestore bytového domu. V tomto znení bola uzatvorená aj nájomná zmluva, v ktorej je uvedené, že nebytový priestor je daný do nájmu za účelom prevádzkovania „Tréningového a vzdelávacieho centra s administratívou“.

Na túto žiadosť o stanovisko dal stavebný úrad odpoveď listom č. 5662/2020/10 UKSP-Mu zo dňa 10.05.2020 v ktorej uviedol, že navrhovanou prevádzkou dôjde k zmene spôsobu užívania stavby resp. nebytového priestoru, jej prevádzkového zariadenia, k zmene spôsobu a k podstatnému rozšíreniu činností, ktoré by mohli ohroziť život a zdravie ľudí alebo životné prostredie a preto je potrebné vydať rozhodnutie o zmene v užívaní nebytového priestoru.

Na základe uvedeného je zrejmé, že navrhovateľ mal a podľa stavebného úradu aj naďalej má eminentný záujem v nebytovom priestore prevádzkovať nie len administratívnu činnosť, ale aj samotné tréningové centrum pre vodiace a asistenčné psy.

V návrhu zo dňa 03.08.2020 je síce uvedené, že predmetný nebytový priestor bytového domu má záujem organizácia Výcviková škola pre vodiace a asistenčné psy využívať na prevádzkovanie kancelárií pre svojich zamestnancov, ale prevádzkové zariadenie nebytového priestoru nezodpovedá navrhovanému účelu užívania.

Stavebnému úradu boli doručené súhlasné vyjadrenia dotknutých orgánov:

- Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislavy, stanovisko č. HZUBA3-2020/001894-002 zo dňa 15.10.2020, doručené dňa 19.10.2020,
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, záväzné stanovisko č. HŽP/12951/2020 zo dňa 22.09.2020, s podmienením výlučne administratívnej činnosti,
- Inšpektorát práce Bratislava, záväzné stanovisko č. IPBA/IPBA_ODD_BOZP/KON/2020/4032 IBA-94-40-2.2/ZS-C22,23-20, zo dňa 12.10.2020.

V uskutočnenom konaní stavebný úrad zistil, že prevádzkové zariadenie nebytového priestoru nezodpovedá navrhovanému účelu užívania – kancelárske priestory. Užívanie nebytového priestoru na účel prevádzky, na ktorý je svojím prevádzkovým zariadením vybavený, by mohlo ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska životného prostredia a ochrany života a zdravia osôb v bytovom dome.

Nebytový priestor je vybavený okrem administratívneho zariadenia aj zariadením pre pobyt a výcvik psov. Prevádzkovanie priestorov výcvikovej školy pre psov v bytovom dome, nie je zlučiteľné s funkciou bývania. Na základe uvedeného rozhodol stavebný úrad tak, ak je uvedené vo výroku rozhodnutia.

P o u č e n i e

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie (podľa § 54 správneho poriadku) do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal – Mestská časť Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava.

Toto rozhodnutie je možné preskúmať súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ján Hrčka
starosta

Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, položky 62 písm. a) ods. 1 vo výške 30 eur bol zaplatený bankovým prevodom dňa 19.08.2020.

Doručí sa:

Účastníci konania – verejnou vyhláškou

1. Vlastníci pozemkov pod stavbou bytového domu so súpis. č. 1668 na Rovniankovej ulici č. 16 v Bratislave
2. Adriana Liptáková, Ambroseho 17, 851 02 Bratislava
3. Radoslava Kepenešová, Ambroseho 17, 851 02 Bratislava
4. Výcviková škola pre vodiace a asistenčné psy o.z., Sekulská 1, 841 04 Bratislava, IČO: 42 357 632

dotknuté orgány

5. Inšpektorát práce Bratislava, Za kasárňou 1, 832 64 Bratislava, IČO: 00 166 367
6. Hasičský a záchranný útvar hl. mesta SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava 1, IČO: 00 151 866
7. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava, IČO: 00 607 223

na vedomie:

8. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481
9. Adriana Liptáková, Ambroseho 17, 851 02 Bratislava
10. Radoslava Kepenešová, Ambroseho 17, 851 02 Bratislava
11. Výcviková škola pre vodiace a asistenčné psy o.z., Sekulská 1, 841 04 Bratislava, IČO: 42 357 632
12. Bytový podnik Petržalka, s.r.o., Haanova 10, 852 23 Bratislava, IČO: 36 821 012 – so žiadosťou o informatívne vyvesenie vo vchode bytového domu so súpis. č. 1668
13. Ing. Peter Kerekeš, Rovniankova 16, 851 02 Bratislava

Doručí sa verejnou vyhláškou podľa § 26 ods. 2) správneho poriadku vyvesenou na úradnej tabuli, Mestská časť Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava. Toto rozhodnutie musí byť vyvesené na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava-Petržalka po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje vyvesenie a zvesenie rozhodnutia.