

„POŠTOU“

OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA

odbor výstavby a bytovej politiky

Tomášikova 46, 832 05 Bratislava

Miestny úrad mestskej časti Bratislava - Petržalka č. OU-BA-OVBP2-2021/114204/CUJ Kutlíkova 17, PSČ 852 12	
Došlo dňa: 08. 11. 2021	
Evidenčné číslo: 1049/21	Číslo spisu: 1049/2021
Prílohy/listy: 1	Vypavuje: Ing. V. Kollár

Bratislava 02.november 2021

ROZHODNUTIE

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky ako príslušný odvolací orgán podľa ustanovenia § 4 písm. b) Zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, v znení Zákona č. 345/2012 Z. z. o niektorých opatreniach v miestnej štátnej správe a o zmene a doplnení niektorých zákonov a Zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, a podľa ustanovenia § 118 stavebného zákona, ako správny orgán príslušný podľa ustanovenia § 58 Zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, rozhodujúc o spoločnom odvolaní účastníkov konania *Pavla Kleštince, Vavilovova 16, 851 01 Bratislava a Ing. Lucie Kleštincovej, MSc., Vavilovova 16, 851 01 Bratislava v zastúpení JUDr. Pavla Polakoviča, Detvianska 14, 831 06 Bratislava, Ing. Jaroslava Kollára a MUDr. Simony Kollárovej, obaja bytom 31-B, Lužná 19, 851 04 Bratislava a samostatných odvolaniach Jozefa Darmu, Lužná 21, 851 01 Bratislava, Juraja Budínského, Lužná 4010/21, 851 04 Bratislava, RNDr. Igora Polčana, Lužná 21, 851 04 Bratislava a Vladimíra Číka, Lužná 21, 851 04 Bratislava* proti rozhodnutiu stavebného úradu Mestskej časti Bratislava - Petržalka č. 1049/2021/10-UKSP/3-VI-7 zo dňa 02.06.2021, podľa ustanovení § 46, § 47 a § 59 ods. 2 správneho poriadku, ako aj podľa príslušných ustanovení stavebného zákona

z a m i e t a

odvolanie menovaných účastníkov konania a odvolaním napadnuté rozhodnutie stavebného úradu Mestskej časti Bratislava - Petržalka č. 1049/2021/10-UKSP/3-VI-7 zo dňa 02.06.2021 **potvrďuje.**

Odôvodnenie

Mestská časť Bratislava - Petržalka ako príslušný stavebný úrad napadnutým rozhodnutím č. 1049/2021/10-UKSP/3-VI-7 zo dňa 02.06.2021 podľa ustanovenia § 85 ods. 1 stavebného zákona v spojení s § 21 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona povolil zmenu v užívaní časti stavby na prízemí bytového domu z „obchodného priestoru č. 1OP na kaviareň“, na pozemku parc. č. 5210/12, k. ú. Petržalka, stavba so súpis. č. 4010, ul. Lužná 21, 851 04 Bratislava, pre navrhovateľa spoločnosť CAULDRON spol. s r.o., Klinecova 35, 821 08 Bratislava, IČO: 35 684 909 (nájomca), ktorý je vo výlučnom vlastníctve spoločnosti VISIBLE WAY s.r.o., Rebríčková 556/5, 851 10 Bratislava, IČO: 44 666 314, podľa LV č. 5375. Stavebný úrad vo výroku odvolaním napadnutého rozhodnutia uviedol podmienky pre užívanie stavby.

Proti uvedenému rozhodnutiu stavebného úradu podal odvolanie účastník konania Juraj Budinský, Lužná 4010/21, 851 04 Bratislava, (ďalej len „odvolateľ“), ktorý v odvolaní uvádza v podstate nasledovné:

Vyjadruje nesúhlas vydaným rozhodnutím, ktorým bola povolená zmena v užívaní obchodného priestoru na kaviareň. Zariadenie kaviarne prinesie zvýšenie hluku v priestore pred domom, zhoršenie zdravia z dôvodu prítomnosti fajčiarov pred kaviarňou, zníženie kvality spolužitia na detskom ihrisku priliehajúcomu k tomuto priestoru a v konečnom dôsledku zníženie hodnoty jeho majetku. Pri kúpe bytu bol opakovane uistený, že všetky priestory budú uzavreté prevádzky štandardných obchodných priestorov, bez akýchkoľvek reštauračných a kaviarenských zariadení. Z komunikácie prevádzkovateľa kaviarne je zrejmé, že otvorenie kaviarní bolo plánované už v čase jeho investície do nehnuteľnosti a že postoj susedov nie je v tomto procese relevantný, čo považuje za zavádzanie a obchádzanie pravidiel. Zároveň bol informovaný, že v priestoroch kaviarní nie je dostatočne zabezpečený odvod vetrania z WC a namiesto použitia štandardných vývodov do stúpačiek domu sú tieto nahradené vývodom do fasády domu. Takéto správanie považuje za neprípustné a bez ohľadu na inštaláciu akýchsi náhradných filtrov za nedostatočné z hľadiska ochrany verejného zdravia. Zároveň požaduje, aby majiteľ spomínaného priestoru vrátil stavebné zásahy na fasáde do pôvodného stavu. Opätovne vyjadruje nesúhlas so zmenou užívania tohto priestoru. Zároveň žiada o dodržanie pôvodného zámeru, na základe ktorého budú všetky obchodné prevádzky v novostavbe Starý háj štandardné obchody, bez reštaurácii či kaviarní, a to za podmienky, že odvetranie ich WC bude do stúpačiek bytového domu.

Proti uvedenému rozhodnutiu stavebného úradu podal odvolanie účastník konania Jozef Darmo, Lužná 21, 851 04 Bratislava, (ďalej len „odvolateľ“), ktorý v odvolaní uvádza v podstate nasledovné:

Opätovne vyjadruje svoj nesúhlas, s rozhodnutím mestskej časti Bratislava-Petržalka, ktorý schvaľuje zmenou obchodného priestoru na kaviareň. Ako majiteľ bytu na 1. poschodí považuje za najdôležitejší hluk priamo pod jeho balkónom, cigaretový dym a zvýšenie množstva ľudí pred domom, čo zásadne mení hodnotu spoločného času stráveného na detskom ihrisku pred domom. Je neprípustné tolerovať, že z toalety tohto priestoru bolo realizované vývodom do fasády domu priamo pod ich balkónmi namiesto použitia stúpačiek tak, ako je štandard pre bytové domy. Plne sa stotožňuje s odborným posudkom, ktorý v tomto konaní predložila susedky Ing. Kleštincová. Opäť zdôrazňuje nesúhlas so schválením zmeny užívania priestorov a žiada o vydanie povinnosti o zmenu odvetrania toaliet priestoru 1OP z vývodu do fasády domu do existujúcich stúpačiek odvetrania bytového domu.

Proti uvedenému rozhodnutiu stavebného úradu podal odvolanie účastník konania RNDr. Igor Polčan, Lužná 21, 851 04 Bratislava, (ďalej len „odvolateľ“), ktorý v odvolaní uvádza v podstate nasledovné:

Vyslovuje svoj nesúhlas s vydaným rozhodnutím, ktorým stavebný úrad povolil zmenu v užívaní stavby. Nesúhlasí s argumentáciou a navrhované zmeny pod vchodom 21 zo strany Fuxova teda priamo nad loggiou bytov považuje za neprípustné. Osobne je majiteľom bytu s loggiou na V poschodí, potenciál ktorý prevádzka kaviarne s vonkajším sedením v súvislosti s možným obťažovaním bývajúcich hlukom obzvlášť v nočnou prevádzkou, dymom prípadne pachmi považuje za zásah do vlastníckych práv bývajúcich. V zmysle kúpnopredajnej zmluvy môže byť akýkoľvek zásah do vonkajšej fasády realizovaný len so súhlasom zhotoviteľa. Pokiaľ má informácie takýto súhlas predložený nebol. K tejto skutočnosti uvádza, že odvetranie WC, ktoré bolo súčasťou vykonaných stavebných úprav predstavuje zásah do vonkajšej fasády bytového domu, ktorá súčasťou spoločných priestorov to považuje za neakceptovateľné, naviac pokiaľ boli tieto zásahy vykonané s rozpore s rozsahom stavebných úprav. Stanovisko a rozhodnutie stavebného úradu k výkone stavebných zásahov bez zohľadnenia projektovej dokumentácie považuje za neakceptovateľné.

Proti uvedenému rozhodnutiu stavebného úradu podali odvolanie účastníci konania Ing. Jaroslav Kollár a MUDr. Samira Kollárová, obaja bytom 31-B, Lužná 19, 851 04 Bratislava, (ďalej len „odvolatelia“), ktorí v odvolaní uvádzajú v podstate nasledovné:

Vyjadrujú opätovný nesúhlas s rozhodnutím, o zmene užívania obchodného priestoru na kaviareň. Pôvodný objekt bol koncipovaný ako obchodný priestor a nie ako kaviareň. Tomu zodpovedá aj stav objektu, a zjavne aj z toho vyplývajúca nedostatočná pripravenosť priestoru na riadne odvetranie toaliet do stúpačiek domu namiesto vyústenia do fasády ich domu. Byt kupovali na základe informácie, že priestory zostanú štandardnými obchodmi, a že v dome nebudú žiadne zariadenia ako kaviarne. Pretransformovanie priestoru na kaviareň zníži kvalita bývania oproti pôvodnému zámeru – hlučnosť, cigaretový smrad, vývody z kaviarne, väčšie, množstvo ľudí pohybujúcich sa v danom priestore. Kaviareň je situovaná hneď vedľa detského ihriska. Toto nepovažujú za správne, nakoľko môže dochádzať k šíreniu cigaretového dymu na detské ihrisko, čo pre vývoj detí nie je určite žiaduce.

Proti uvedenému rozhodnutiu stavebného úradu podal odvolanie účastník konania Vladimír Čík, Lužná 21, 851 04 Bratislava, (ďalej len „odvolateľ“), ktorý v odvolaní uvádza v podstate nasledovné:

S rozhodnutím na zmenu užívania priestoru na kaviareň nesúhlasí. Dôvodom je ohrozenie zdravia všetkých obyvateľov bytov nad predmetným obchodným priestorom, zdravia ľudí v jeho blízkosti, ako aj na neďalekom detskom ihrisku. Hlučnosť a zápach z WC, chemikálie, cigaretový dym z kaviarne by zásadne narušili životnú a zdravotnú úroveň vlastníkov bytov na dĺžku prevádzky kaviarne s čím nemôže súhlasiť. Toto uvádza zo svojej predchádzajúcej skúsenosti z predchádzajúceho bydliska, čo ho okrem iného viedlo k zmene. Z uvedených dôvodov nesúhlasí so zmenou užívania obchodného priestoru na kaviareň ako aj s odvetraním WC do fasády pod okná ostatných vlastníkov okolitých bytov.

Proti uvedenému rozhodnutiu stavebného úradu podali spoločné odvolanie účastníci konania Ing. Lucia Kleštincová, Vavilovova 16, 851 01 Bratislava prostredníctvom splnomocneného advokáta JUDr. Pavla Polakoviča, Detvianska 14, 831 06 Bratislava a Pavol Kleštinec, Vavilovova 16, 851 01 Bratislava (ďalej len „odvolatelia“), ktorí v odvolaní uvádzajú v podstate nasledovné:

Mestská časť Bratislava-Petržalka rozhodnutím povolila zmenu užívania časti stavby „Obchodný priestor č. 1OP na kaviareň“ pre spol. Cauldron spol.s.r.. S týmto rozhodnutím ako majiteľka bytu nachádzajúceho sa nad obchodným priestorom nesúhlasí a žiada ho ako nezákonné zrušiť a vec vrátiť späť. Odvolanie podávajú v celom rozsahu. Majiteľka bytu aktívne spolupracovala so stavebným úradom a napriek tomu vydal predmetné rozhodnutie, pričom v konaní podala viacero podaní. Uvedené podania riešila aj so starostom mestskej časti Bratislava – Petržalka. Rozhodnutie je vydané v rozpore so zákonom, správny orgán sa riadne nevysporiadal s podaním majiteľky susedného bytu podaným na stavebný úrad dňa 14.4.2021. Nepripojil kompletnú projektovú dokumentáciu o spornom otvore odvetrania pod terasou bytu odvolateľky, chýbajú doklady technickej dokumentácie, nie je kompletná a v súlade s požiadavkami zákona, neposkytuje riadnu východiskovú správu o odbornej prehliadke ani skúške elektrozariadení. Vyjadrenie Ing. arch. Duška k otvoru odvetrania nemá oporu v pôvodnej dokumentácii. K otvorom nie je žiadna dokumentácia, ktorá by bola schválená stavebným úradom. Je právny nezmysel, ak architekt na základe ničím podložených listín uviedol, že otvor by „mohol slúžiť...“. Z celého konania ide o zmenu užívania stavby bez stavebných úprav. Pred týmto konaním sa viedlo konanie o vykonanie stavebných úprav. Žiadosť o vykonanie stavebných úprav bola v rozpore s rozsahom vykonaných prác. V tejto súvislosti požiadala o nahliadanie, čo jej nebolo umožnené, pretože nebola stavebníčkou, bez ohľadu na to, že je majiteľkou bytu v predmetnej stavbe. Namietala vykonanie stavebných úprav, otvor do ktorého navrhovateľ chcel vyviesť odvetranie z WC nie je otvorom k tomuto vytvoreným. Napriek tomu stavebný úrad bez akéhokoľvek povšimnutia jej podania neriešil. Stavebný úrad na podnet je povinný preveriť technickú časť pôvodnej stavebnej

dokumentácie a zistiť, kde sa z jednotlivých bytov odvádzajú pachy z toaliet. Je neprípustné, aby stavebný úrad tak závažné fakty ako znepríjemňovanie životného prostredia doslova ignoroval. Stavebný úrad mal vyžadovať odvod tam, kde je to projektované v predmetnom dome. Nepostačuje len konštatovanie, že tam sú pachové filtre. Bolo potrebné predložiť potrebné certifikáty. Nechala si vypracovať odborný posudok podľa ktorého sa v pôvodnej projektovej dokumentácii nikdy nenachádzal žiadny otvor pre odvod pachov pod terasou jej bytu. Nebol zakreslený v pôvodnej projektovej dokumentácii, ani povolený ku dňu kolaudácie. V spojení s uvedeným posudkom nemohlo byť vykonané vypustenie odvodov vzduchu z WC do predmetného otvoru, keďže tento otvor právne neexistuje. Vyústenie pachov je závažným zásahom do práv majiteľov jednotlivých bytov, preto uvedená činnosť môže byť vykonaná len na základe stavebného povolenia. Navrhovateľka nikdy nepožiadala o vykonanie stavebných úprav, ani o vydanie stavebného povolenia na vytvorenie otvoru pod terasou jej bytu, ani nepožiadala, aby do tohto otvoru mohli ústiť zápachy z prevádzky a predovšetkým z WC. O takomto otvore nevie ani pôvodný vlastník – stavebník. Predmetná stavba, kde sa nachádza nebytový priestor, má vytvorené prieduchy na odvod zápachov z WC, ktoré sú vedené cez obytný dom a ústia v streche domu. Nevedno prečo majiteľka nebytového priestoru neodviedla zápachové vyvetranie do tohto existujúceho, a k tomu slúžiaceho odvodného potrubia, ale naopak vyviedla odvetranie pod terasu na ňou existujúceho bytu. Stavebný úrad v pôvodnom rozhodnutí uvádzal, že ku kolaudácii bytového domu bola vytvorená fotodokumentácia, kde prierezy sú viditeľné. Takáto listina sa v spise do 21.8.2020 nenachádzala. Podobne to bolo aj v máji 2021, keď v spise neboli relevantné doklady s technickou správou k predmetným otvorom dokumentujúce, na čo majú otvory slúžiť. Podľa pôvodného rozhodnutia stavebného úradu a zdôvodnenia rozhodnutia je zrejmé, že stavebník nemusí vykonávať stavbu podľa projektovej dokumentácie, môže si vytvoriť prierezy a otvory kdekoľvek chce, nepotrebuje vyjadrenia odborných zložiek o tom, kde čo do ktorého otvoru treba zabudovať a postačí len fotodokumentácia jestvujúcej stavby. S týmto rozhodnutím sa javí, že do otvorov, kde má ísť kanalizácia, možno viesť elektrické vedenia a do otvorov kde majú byť elektrické káble, možno pustiť kanalizáciu. Stavebný úrad vo svojom v poradí už druhom rozhodnutí neriešil ani sa tým nevysporiadal. Stavebný úrad, uvádza, že zmena účelu užívania stavby je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou z roku 2007. Stavebný úrad si nepovšimol, že je rok 2021, a teda že bol povinný uvedené riešiť v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou pre rok 2021 a nie podľa roku 2007. Medzičasom sa zmenili postupy i stavebné postupy, technické predpisy, ktoré boli platné v roku 2007 už v roku 2021 neplatia. Podľa odvolateľky neboli vykonané riadne žiadne skúšky takajúce sa predovšetkým pachov a ich nezávadnosti. Treba sa spýtať odborníkov napr. infektológov, či v prípade, že v priestore kaviarne budú infikovaní zákazníci napr. koronavírusom, môže práve pre nedôslednú činnosť stavebného úradu prísť k šíreniu koronavírusu, chorôb a ďalšiemu ohrozeniu verejného zdravia. Stavebný úrad uvádza, že odvod zápachu je vyvedený do zachytávača pachov. K máju 2021 sa nikde v spise nenachádzalo, že by tam bol umiestnený nejaký zachytávač pachov, akej značky, resp. aký má výkon, kedy sa menia filtre. Do pozornosti dáva skúsenosti veterinárnej správy spred niekoľkých dní, kde zahynulo celé stádo kráv. A to kvôli tomu, že pracovník prevážajúci močovinu v cisterne túto po vyliatí neumyl, ale do napájadla napustili vodu pre dobytok, ktorý po použití tejto vody zdochol. Tieto skutočnosti je potrebné zvážiť aj v súvislosti s týmto prípadom. V neposlednom rade poukazuje nato, že bol povinný doplniť projektovú dokumentáciu a doklady a vysporiadať sa s predmetnými dokladmi, čo nevykonával. Chýba riadne zdôvodnenie. V závere uvádza, že s vyššie uvedeným sa javí rozhodnutie stavebného úradu ako zmatečné, nepreskúmateľné a v rozpore so stavebným zákonom a jeho novelami.

Mestská časť Bratislava - Petržalka, ako prvostupňový správny orgán, postúpila na základe podaných odvolaní spisový materiál napadnutého rozhodnutia Okresnému úradu Bratislava, odboru výstavby a bytovej politiky na ich preskúmanie a rozhodnutie o odvolaniach. Stavebný úrad vyhodnotil podané odvolania ako podané ešte pred doručením predmetného rozhodnutia, a teda ako neprípustné.

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky v rámci odvolacieho konania obdržal dňa 16.08.2021 od účastníkov konania Pavla Kleštince, Vavilovova 16, 851 01 Bratislava a Ing. Lucii Kleštincovej, MSc., v zastúpení splnomocneného zástupcu JUDr. Pavla Polakoviča, advokáta, Detvianska č. 14, Bratislava, zapísaný v SAK č. 1419 spoločné vyjadrenie k vydanému listu č. 1049/2021/10-UKSP/4-VI zo dňa 27.08.2021 mestskou časťou Bratislava – Petržalka, v ktorom nesúhlasia s jeho obsahom, kde stavebný úrad vyhodnotil podané odvolania ako neprípustné.

Odvolací orgán v dňoch 19.08.2021, 20.08.2021 a 25.08.2021 obdržal v podstate totožné samostatné vyjadrenia účastníkov konania RNDr. Igora Polčana, Lužná 21, 851 04 Bratislava, Jozefa Darma, Lužná 21, 851 01 Bratislava a Juraja Budinského, Lužná 4010/21, 851 04 Bratislava, v ktorých nesúhlasili s obsahom vyššie uvedeného listu zo dňa 27.08.2021.

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky po predbežnom preskúmaní spisového materiálu zistil, že odvolania účastníkov konania boli podané riadne, v zákonnej lehote. Na základe uvedenej skutočnosti tunajší úrad listom č. OU-BA-OVBP2-2021/114204/CUJ zo dňa 03.09.2021 spolu s predmetným spisovým materiálom a podanými odvolaniami vrátil späť prvostupňovému správnenému orgánu na uskutočnenie postupu podľa § 56 správneho poriadku a na jeho doplnenie, nakoľko na jeho aplikáciu boli splnené zákonom stanovené podmienky.

Stavebný úrad po vrátení na doplnenie listom č.1049/2021/05-UKSP/5-VI zo dňa 09.09.2021 upovedomil ostatných účastníkov konania o podaných odvolaniach podľa ustanovenia § 56 správneho poriadku, ktorého podstata spočíva v upovedomení ostatných účastníkov konania o obsahu podaných odvolaní písomnou formou, so stanovením lehoty na podanie písomného vyjadrenia. Stavebný úrad vyzval ostatných účastníkov konania na podanie vyjadrenia k podaným odvolaniam v lehote najneskôr do 5 pracovných dní odo dňa doručenia upovedomia.

K podanému odvolaniu sa v stavebným úradom stanovenej lehote vyjadrili účastníci konania Ing. Kleštincová a Pavol Kleštinec vyjadreniach, v ktorých uvádzajú v podstate nasledovné:

Ako účastníci konania súhlasia s vyjadreniami účastníkov konania Juraja Budinského, Jozefa Darma, Vladimíra Číka, Ing. Jaroslava Kollára a MUDr. Samiry Kollárovej, RNDr. Igora Polčana voči rozhodnutiu stavebného úradu, ktorým povolil zmenu v užívaní obchodného priestoru na kaviareň.

Po uskutočnenom postupe podľa §56 správneho poriadku Mestská časť Bratislava-Petržalka, ako prvostupňový správny orgán, postúpila opätovne spisový materiál napadnutého rozhodnutia Okresnému úradu Bratislava, odboru výstavby a bytovej politiky na jeho preskúmanie a rozhodnutie o odvolaní.

Podľa ustanovenia § 3 ods. 2 správneho poriadku správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka, a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu.

Podľa ustanovenia § 32 ods. 1 a 2 správneho poriadku je správny orgán povinný zistiť presne a úplne skutkový stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné doklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. Podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správnenému orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán.

Podľa ustanovenia § 46 správneho poriadku rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Podľa ustanovenia § 59 ods.1 a 2 správneho poriadku *odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni. Ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.*

Odvolací orgán je oprávnený hodnotiť kvalitu preskúmaného rozhodnutia nielen z hľadiska jeho zákonnosti, ale aj z hľadiska jeho správnosti. V závislosti od výsledku zistení v rámci preskúmania konkrétného napadnutého rozhodnutia, rozhoduje odvolací orgán v intenciách ustanovení § 59 ods. 2 alebo § 59 ods. 3 správneho poriadku.

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky ako príslušný odvolací orgán v celom rozsahu preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie, spolu s predloženým spisovým materiálom, ako aj dôvody uvádzané v podaných odvolaniach. Porovnal výrokovú časť aj odôvodnenie napadnutého rozhodnutia s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so zákonom o správnom konaní, stavebný zákonom a dospel k záveru, že stavebný úrad vydal odvolaním napadnuté rozhodnutie v súlade so zákonom a na základe správnej právnej úvahy, ako aj v súlade s právnym názorom vyjadreným v rozhodnutí tunajšieho úradu č. OU-BA-OVBP2-2021/44576/CUJ zo dňa 28.01.2021, ktorým bol viazaný, v dôsledku čoho vydal rozhodnutie, ktoré je v súlade so zákonom a preskúmateľné v celom rozsahu. Z uvedeného dôvodu bolo potrebné odvolaním napadnuté rozhodnutie potvrdiť a odvolanie zamietnuť, nakoľko nebol zistený žiadny zákonný dôvod, ktorý by odôvodňoval jeho zmenu alebo zrušenie a vrátenie prvostupňovému správnomu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Ku skutkovým a právnym okolnostiam danej veci, ako aj k dôvodom odvolania, odvolací orgán uvádza nasledovné:

Dňa 29.06.2020 bol stavebnému úradu doručený návrh o zmenu v užívaní stavby – časti stavby „Priestor OP1“ na „kaviareň“, nachádzajúci sa v objekte na ulici Lužná 21/4010, vchod A, Bratislava k.ú. Petržalka, bez stavebných úprav, ktorého žiadateľom je spoločnosť CAULDRON, spol. s r.o., Klinecova 35, 821 08 Bratislava.

Rozhodnutím č. j. OU-BA-OVBP2-2021/44576/CUJ zo dňa 28.01.2021, právoplatným dňa 17.02.2021 zrušil tunajší úrad rozhodnutie stavebného úradu Mestskej časti Bratislava - Petržalka č. 6464/2020/10-UKSP/2-VI-38 zo dňa 23.10.2020, ktorým povolil zmenu v užívaní časti stavby na prízemí bytového domu z „obchodného priestoru na kaviareň“, na pozemku parc. č. 5210/12, k. ú. Petržalka, stavba so súpis. č. 4010, ul. Lužná 21, 851 04 Bratislava, vlastníkov spoločnosti VISIBLE WAY s.r.o., Rebríčkova 556/5, 851 10 Bratislava, IČO: 44 666 314. Dôvodom zrušenia odvolaním napadnutého rozhodnutia boli viaceré pochybenia hmotnoprávneho a procesnoprávneho charakteru, ktoré mali za následok, že rozhodnutie vychádzalo z nedostatočne zisteného skutkového stavu veci.

Po vrátení spisového materiálu stavebný úrad dňa 03.03.2021 obdržal od navrhovateľa listinu označenú ako: „doplnenie návrhu na povolenie zmeny účelu v užívaní stavby nebytového priestoru č. 1.OP na kaviareň, ktorá nie je spojená so zmenou stavby“, ktorou navrhovateľ doplnil návrh o chýbajúce údaje.

Dňa 05.03.2021 stavebný úrad obdržal od spoločnosti CAULDRON, spol. s r.o. (nájomcu) doplnenie žiadosti o zmenu účelu užívania stavby o ďalšie doklady: ohlášku spoločnosti CAULDRON, spol. s r.o. k stavebným úpravám a Oznámenie k stavebným úpravám; 2x projektovú dokumentáciu k OP1; čestné prehlásenie pre spol. CAULDRON, spol. s r.o.; poverenie pre spol. CAULDRON, spol. s r.o.; kópia katastrálnej mapy, emailové komunikácie.

Dňa 10.03.2021 stavebný úrad listom č. j.: 1049/2021/10-UKSP/2-VI oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom verejnou vyhláškou začatie konania o zmene v užívaní časti stavby „Obchodný priestor č.1OP“ na „kaviareň“, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu Starý Háj, Lužná 21, stavba so súpis. č. 4010, na pozemku parc. č. 5210/12, k. ú. Petržalka v Bratislave, stanovil

termín ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním na deň 20.04.2021 na mieste stavby a zároveň účastníkov konania a dotknuté orgány upozornil, že pripomienky a námietky môžu uplatniť najneskôr pri ústnom konaní, inak sa na ne neprihliadne.

Dňa 12.04.2021 sa dostavili na stavebný úrad účastníci konania Pavol Kleštinec a JUDr. Pavel Polakovič splnomocnený zástupca účastníčky konania Lucie Kleštincovej, za účelom nazerania do spisového materiálu. Poverený zamestnanec stavebného úradu vyhotovil zápis, v ktorom účastníci konania uviedli, že „*nevie či je kompletný, lebo nie je žurnalizovaný*“.

Dňa 14.04.2021 obdržal stavebný úrad písomné samostatné námietky účastníčky konania Ing. Lucie Kleštincovej, bytom Vavilovova 16, 851 01 Bratislava v zastúpení JUDr. Polakovičom, v ktorých uviedla, že *zo spisu zistila, že stavebný úrad sa dostatočne neriadil právnym názorom Okresného úradu Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky. V spise chýbajú skutočnosti, ako je riadna projektová dokumentácia a to či pôvodnej stavby skutočného stavu ku dňu podania žiadosti, podobne nie sú v súlade so zákonom i predložené technické dokumentácie, východisková správa o odbornej prehliadke a skúške elektrozariadení z 31.6.2020 a pod. Viaceré listiny založené do spisu podpísané Ing. arch. Duškom sú len formálne listiny, právne bezúčinné, pretože ak v pôvodnom projekte a stavebnom povolení nie je uvedené odvetranie do vonkajšieho priestoru nemôže ani projektant dva roky po ukončení stavby uvádzať na čo by mohol otvor slúžiť toľko nie po tom, ako bola stavba skolaudovaná bez týchto otvorov/otvor bol ku kolaudácii uzatvorený zateplovacím systémom/. Je potrebné vyťažiť predovšetkým investora stavby obytného domu na skutočnosť, ktorý otvor v obytnom dome slúži na odvod nežiadúcich pachov z WC mimo dom. Je jednoznačne zrejmé, že dom má osobitný otvor, kde sa vypúšťajú takéto zapáchajúce plyny, inak by v každom byte bol samostatný otvor s WC do obvodového múru, čo nie je pravdou. Predložila odborné posúdenie v spojení s pôvodným projektom obytného domu k predchádzajúcemu rozhodnutiu. Nad otvorom je loggia bytu, teda odchádzajúci zápach bude pôsobiť tak, ako by tento nebol odvádzaný do obvodového muriva stavby, ale priamo do bytu. Poukazuje na nesprávny postup stavebného úradu v prípade ohlásenia stavebných úprav. Stavebné práce ktoré boli vykonané, napr. podlahové kúrenia a pod. je potrebné stavebné povolenie a ktoré doteraz nebolo vydané. Aj samotné dokumenty pre podanie žiadosti sú vecne nesprávne spísané a preto nemôžu byť odkladom pre podanie takéhoto návrhu.*

Dňa 16.04.2021 boli stavebnému úradu písomné námietky účastníka konania RNDr. Igora Polčana, bytom Lužná 21, 851 04 Bratislava, ktorý uviedol, že *nesúhlasí s návrhom uvedenej zmeny. Pri kúpe bytu mu nebol deklarovaný zámer, že v bytovom dome budú prízemné nebytové priestory slúžiť výlučne obchodným prevádzkam. Zmenu užívania z obchodného priestoru na kaviareň pod vchodom 21 teda priamo nad loggiou bytu na 5 poschodí, ktorý vlastní. Ďalší dôvod potencionálneho zasahovania do vlastníckeho práva považuje obťažovanie hlukom, dymom prípadne pachmi a tiež porušením kúpno predajnej zmluvy ktorú majiteľ uzatvoril s developerom. Zvýšená hladina hluku spôsobená najmä nočnou prevádzkou podobných zariadení s terasou, nedostatočné hygienické zabezpečenie „obchodnej časti“, obťažujúce fajčenie prípadne chemická likvidácia odpadu. Už pro dokončovaní „obchodných priestorov“ má osobnú skúsenosť s vytopením jeho pivnice, ktorá sa nachádza priamo pod uvedeným priestorom spôsobenú pravdepodobne nedostatočným zabezpečením odvodu vody pri pokládke poteru. Preto považuje svoje obavy za opodstatnené.*

Dňa 20.04.2021 stavebný úrad obdržal od vlastníka priestoru spoločnosti VISIBLE WAY s.r.o. písomnú listinu označenú ako „Doloženie dôkazov ku povoleniu zmeny účelu užívania stavby“, ktorej súčasťou boli prílohy (vyjadrenie Ing. Németha, posudok Ing. Maczka z 9/2020; stanovisko konateľa spoločnosti VI GROUP-Ing. Duška; vyjadrenie k technickému posúdeniu vzduchotechniky z 9/2020-Ing. Maczkom, výpis z OR SR spoločnosti PYROLINE,s s.r.o.).

Dňa 20.04.2021 sa uskutočnilo ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním vo veci návrhu na povolenie zmeny v užívaní časti stavby bez stavebných úprav z obchodného priestoru na kaviareň, na pozemku parc. č. 5210/12, reg. „C“ KN, k. ú. Petržalka, Lužná 17,19,21

v Bratislave, na mieste stavby, ktorého sa zúčastnili nájomca Peter Rjapoš v zastúpení vlastníka priestoru, účastník konania Pavol Kleštinec, Tibor Kuruc zástupca dotknutého orgánu Inšpektorátu práce, z ktorého stavebný úrad spísal záznam, v ktorom je k danej veci uvedené nasledovné:
„IP Bratislava – potvrdzujeme stanovisko, ktoré už bolo vo veci vydané Ing. Michalom Golejom. SÚ- Obchodný priestor zo stavebného hľadiska je spôsobilý na účel kaviarne.“

Dňa 03.05.2021 stavebný úrad obdržal stanovisko HaZz Bratislava HZUBA3-2021/000591-002 zo dňa 30.04.2021, v ktorom súhlasil s užívaním priestoru bez pripomienok.

Dňa 13.05.2021 bolo na stavebný úrad doručené od Regionálneho úradu v Bratislave súhlasné záväzné stanovisko č. HV/7655/2021 zo dňa 26.04.2021 k zmene užívaniu stavby z pôvodného účelu obchodných priestorov na nový účel kaviareň.

Na základe uvedených skutočností v rámci nového prejednávania veci dňa 02.06.2021 stavebný úrad vydal odvolaním napadnuté rozhodnutie č. 1049/2021/10-UKSP/3-VI-7, ktorým podľa ustanovenia § 85 ods. 1 stavebného zákona, povolil zmenu v užívaní časti stavby na prízemí bytového domu z „obchodného priestoru č. 1OP na nový účel kaviareň“, na pozemku parc. č. 5210/12, k. ú. Petržalka, stavba so súpis. č. 4010, ul. Lužná 21, 851 04 Bratislava, navrhovateľovi spoločnosti CAULDRON spol. s r.o., Klincova 35, 821 08 Bratislava, IČO: 35 684 909 (nájomcovi), ktorý je vo vlastníctve spoločnosti VISIBLE WAY s.r.o., Rebríčkova 556/5, 851 10 Bratislava, IČO: 44 666 314, podľa LV č. 5375. Stavebný úrad vo výroku odvolaním napadnutého rozhodnutia uviedol podmienky pre užívanie stavby.

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky má po preskúmaní predloženého spisového materiálu za to, že stavebný úrad sa v predmetnej veci dostatočne riadil uvedenými zákonnými ustanoveniami a vysloveným právnym názorom tunajšieho úradu. Vydané napadnuté rozhodnutie č.: 1049/2021/10-UKSP/3-VI-7 zo dňa 02.06.2021, ktorým bola povolená zmena v užívaní časti predmetnej stavby bolo vydané v súlade so zákonom a odvolací orgán nezistil dôvody na zrušenie napadnutého rozhodnutia.

Z obsahu predloženého spisového materiálu vyplýva, že navrhovateľ spoločnosť CAULDRON spol. s r.o. Klincova 35, 821 08 Bratislava požiadala o zmenu v užívaní časti stavby obchodných priestorov č. 1OP na kaviareň, v bytovom dome, na ul. Lužná 21 v Bratislave, k. ú. Petržalka, na parc. č. podľa LV 5375, ktorých vlastníkom je spoločnosť VISIBLE WAY s.r.o., Rebríčkova 556/5, 851 10 Bratislava. Stavebný úrad v rámci prvého prejednávania veci vydal rozhodnutie, ktorým stavebný úrad povolil zmenu užívania nebytového priestoru (obchodného) na nový účel kaviareň. Tunajší úrad napadnuté rozhodnutie zrušil a vec vrátil na nové prejednanie, z dôvodu viacerých procesných pochybení. Po vrátení spisového materiálu v novom prejednaní veci navrhovateľ doplnil chýbajúce údaje, doklady a na doplnil projektovú dokumentáciu. Po doplnení návrhu stavebný úrad oznámil verejnou vyhláškou účastníkom konania a dotknutým orgánom jednotlivo začatie konania o zmene užívania stavby a nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na mieste stavby a zároveň účastníkov konania upozornil, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak na ne neprihliadne. Na základe oznámenia boli stavebnému úradu doručené účastníkmi konania v podstate totožné námietky, v ktorých nesúhlasili so zmenou v užívaní obchodných priestorov na kaviareň, tak ako to vyjadrili už v prvom prejednaní veci. V stanovenom termíne stavebný úrad vykonal ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním, za účasti nájomcu priestoru v zastúpení vlastníka, dotknutých orgánov a účastníkov konania - odvolateľa p. Kleštince a splnomocneného zástupcu pani Kleštincovej. Z miestneho zisťovania stavebný úrad spísal záznam, do ktorého sa písomne vyjadril dotknutý orgán Inšpektorát práce. Po uskutočnení ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním stavebný úrad obdržal súhlasné stanoviská dotknutých orgánov - Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto, Hasičského a záchranného útvaru v Bratislave a na ich základe opätovne vydal odvolaním napadnuté rozhodnutie, ktorým povolil navrhovateľovi zmenu v užívaní časti stavby bez stavebných úprav, spočívajúcu v zmene účelu využitia z obchodných priestorov na kaviareň.

Podľa ustanovenia § 139 ods. 2 písm. a) stavebného zákona, *ak sa v tomto zákone používa pojem „stavba“, rozumie sa tým aj jej časť.*

Podľa ustanovenia § 85 ods. 1 stavebného zákona *stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení. Zmeny účelu užívania stavby, ktoré spočívajú v zmene spôsobu užívania stavby, jej prevádzkového zariadenia, v zmene spôsobu a v podstatnom rozšírení výroby alebo činností, ktoré by mohli ohroziť život a zdravie ľudí alebo životné prostredie vyžadujú rozhodnutie stavebného úradu o zmene v užívaní stavby; na konanie o zmene v užívaní stavby sa vzťahujú primerane ustanovenia § 76 až 84.*

V návrhovom konaní posudzuje správny orgán podaný návrh a rozhodnutie, ktoré je výsledkom konania, musí korešpondovať s rozsahom podaného návrhu - navrhovateľom konkretizovaným predmetom konania. V danom prípade sa jedná o návrhové konanie, t.j. konanie, ktoré sa začína na návrh navrhovateľa.

Návrh účastníka konania na začatie správneho konania je z právneho hľadiska podaním (§19 správneho poriadku), avšak zákonodarca používa na jeho označenie osobitný názov, nakoľko tu ide o kvalifikované podanie, z ktorého vyplýva podstata veci, o ktorej sa má rozhodnúť. Účastník konania v podanom návrhu vymedzí, o čom bude správny orgán rozhodovať, t.j. určí predmet konania. Od takto vymedzeného predmetu konania sa správny orgán nemôže odchýliť. Príslušný správny orgán posudzuje podanie podľa jeho obsahu. V danom prípade stavebný úrad vydal odvolaním napadnuté rozhodnutie v súlade s podaným návrhom.

Podľa ustanovenia § 78 ods. 1 stavebného zákona *účastníkmi kolaudačného konania sú stavebník, vlastník stavby, ak nie je stavebníkom a vlastník pozemku, na ktorom je stavba umiestnená.*

Podľa ustanovenia § 80 ods. 1 stavebného zákona *stavebný úrad oznámi účastníkom konania podľa § 78, obci, ak nie je stavebným úradom príslušným na kolaudačné konanie, a dotknutým orgánom začatie kolaudačného konania najmenej 10 dní pred ústnym pojednávaním spojeným s miestnym zisťovaním.*

Podľa ustanovenia § 80 ods. 2 stavebného zákona *v oznámení o začatí kolaudačného konania upozorní stavebný úrad účastníkov a dotknuté orgány, že námietky a stanoviská môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne.*

Podľa ustanovenia § 81 ods. 1 stavebného zákona *v kolaudačnom konaní stavebný úrad najmä skúma, či sa stavba uskutočnila podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní a či sa dodržali zastavovacie podmienky určené územným plánom zóny alebo podmienky určené v územnom rozhodnutí a v stavebnom povolení. Ďalej skúma, či skutočné realizovanie stavby alebo jej užívanie nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení.*

Podľa ustanovenia § 82 ods. 1 stavebného zákona *kolaudačným rozhodnutím sa povoľuje užívanie stavby na určený účel, a ak je to potrebné určia sa podmienky užívania stavby.*

Podľa ustanovenia § 139 ods. 1 stavebného zákona *pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení „vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ sa podľa povahy prípadu rozumie a) užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu, b) právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou, c) právo vyplývajúce z iných právnych predpisov, d) užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu*

Podľa ustanovenia § 140 stavebného zákona, *ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.*

Podľa ustanovenia § 140b ods. 1 stavebného zákona *záväzné stanovisko je na účely konaní podľa tohto zákona stanovisko, vyjadrenie, súhlas alebo iný správny úkon dotknutého orgánu, uplatňujúceho záujmy chránené osobitnými predpismi, ktorý je ako záväzné stanovisko upravený v osobitnom predpise. Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.*

Príslušné dotknuté orgány sa zúčastnili na ústnom pojednaní a na mieste stavby si overili skutkový stav. Z obsahu protokolu vyplýva, že k zmene užívania stavby neuplatnili z hľadiska nimi chránených záujmov a z hľadiska ich pôsobnosti pripomienky. Vyjadrenia, ktoré vydali v písomnej forme sú vyjadreniami, ktoré v podstate boli potvrdením priebehu ústneho prejednávania zo strany týchto dotknutých orgánov, keďže sa podľa svojho obsahu odvolávajú na miestne zisťovanie uskutočnené v rámci konania a verifikáciu overeného skutkového stavu stavby.

V nadväznosti na uvedené odvolací orgán poukazuje na skutočnosť, že k predmetnej zmene v užívaní časti stavby bez stavebných úprav boli dotknutými orgánmi vydané :

- súhlasné záväzné stanovisko č. IBA-098-69-2.2/ZS-C22,23-20 zo dňa 02.09.2020 vydané Inšpektorátom práce Bratislava – s vydaním kolaudačného rozhodnutia stavby- zmeny účelu využitia, ktoré bolo potvrdené zápisom do zápisnice zo dňa 20.04.2021
- súhlasné stanoviská č. HZUBA3-2020/001700-002 zo dňa 11.09.2020 a č. HZUBA3-2021/000591-002 zo dňa 30.04.2021 vydané Hasičským a záchranným útvarom hl. mesta SR Bratislava - s vydaním rozhodnutia o zmene v užívaní stavby z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby bez pripomienok;
- súhlasné záväzné stanoviská č. HV/11658/2020 zo dňa 12.10.2020 a č. HV/7655/2021 zo dňa 26.04.2021 vydané Regionálnym úradom verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto – s vydaním rozhodnutia o zmene užívania stavby z pôvodného účelu užívania z obchodného priestoru na nový účel kaviareň (nevýrobné služby) bez stavebných úprav.

Podľa ustanovenia § 47 ods. 2 správneho poriadku *výrok obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania. Pokiaľ sa v rozhodnutí ukladá účastníkovi konania povinnosť na plnenie, správny orgán určí pre ňu lehotu; lehota nesmie byť kratšia, než ustanovuje osobitný zákon.*

Podľa ustanovenia § 47 ods. 3 správneho poriadku *v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.*

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky uvádza, že odvolaním napadnuté rozhodnutie je vydané v súlade s ustanovením § 47 správneho poriadku. Prvostupňový správny orgán vyhovel žiadosti navrhovateľa, predmet konania vo výroku rozhodnutie dostatočne špecifikoval. Výrok odvolaním napadnutého rozhodnutia je určitý, jednoznačný a preskúmateľný v celom rozsahu, nakoľko stavebný úrad v ňom uviedol všetky podstatné náležitosti, ktoré je potrebné vo výroku rozhodnutia uviesť. Taktiež je potrebné uviesť, že odôvodnenie odvolaním napadnutého rozhodnutia je v súlade s ustanovením § 47 ods. 3 správneho poriadku, nakoľko stavebný úrad v ňom uviedol na základe akej správnej úvahy dospel k danému záveru, pričom dané dostatočným spôsobom odôvodnil. Na základe uvedeného možno konštatovať, že odvolaním napadnuté rozhodnutie je vydané v súlade s ustanovením § 47 správneho poriadku.

Správne rozhodnutie správneho orgánu musí vychádzať zo spoľahlivého zistenie stavu veci a spolu s ustanoveniami § 3 ods.5 a § 32 ods.1 správneho poriadku sa tým správne konanie a v jeho rámci rozhodovací proces opiera o zásadu materiálnej pravdy, ktorej uplatnenie predpokladá v prvom rade dôsledné zistenie podkladov pre rozhodnutie.

Tunajší úrad konštatuje, že podané odvolania sú obsahovo totožné s podanými námietkami v konaní, ktorými sa stavebný úrad podrobne zaoberal a vysporiadal sa s nimi v odôvodnení napadnutého rozhodnutia.

Odvolací orgán k dôvodom uvedeným v podaných odvolaniach a to najmä ohľadne nesúladu projektovej dokumentácie so skutkovým stavom (prierez), vyústenia vzduchotechniky, eliminácie pachov a znečistenia vzduchu, hlučnosti uvádza nasledovné:

Podľa ustanovenia § 46 stavebného zákona *projektant vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods. 2. Projektant vypracovaného projektu zodpovedá aj za jeho realizovateľnosť. Projektant je povinný prizvať na vypracovanie častí územnoplánovacích podkladov, návrhu územnoplánovacej dokumentácie alebo projektu stavby ďalších oprávnených projektantov, ak nie je oprávnený niektorú časť vypracovať sám.*

Predmetná časť stavby bola uvedená do užívania kolaudačným rozhodnutím vydaným stavebným úradom pod č. 424/2019/10-UKSP/Br-15,Vl zo dňa 30.04.2019, právoplatným dňa 23.05.2019, ako nebytový priestor č. 1OP na prízemí bytového domu - obchodný priestor. Na uvedenú časť stavby, dňa 14.06.2019 spoločnosť CAULDRON spol. s r.o. v zastúpení vlastníka ohlásila uskutočnenie stavebných úprav v nebytovom priestore, spočívajúce z dispozície priestoru, montáže sadrokartónových priečok, dlažby obkladov, zariadení predmetov, úpravy rozvodov elektroinštalácie, kanalizácie, zdravotníckych, náteru stien. Stavebný úrad listom č. SÚ/CS 6416/2019/10 UKSP-Do zo dňa 09.07.2019 vydal Oznámenie k ohláseným stavebným úpravám, proti ktorým nemá námietky, súčasťou ktorého je overený zjednodušený výkres so zakreslenými zmenami.

Odvolací orgán na základe podkladov nachádzajúcich sa v administratívnom spise poukazuje na skutočnosť, že otvor (prierez) do fasády bol zrealizovaný ešte počas výstavby bytového domu, a to za účelom odvetrania budúcich hygienických zariadení z nebytového priestoru. K danej problematike (námietke) odvetrania (prierezu) sa vyjadril aj zodpovedný projektant stavby Ing. arch. Juraj Duška, vo svojom vyjadrení zo dňa 12.02.2020, ktorý potvrdil realizovanie prierezov počas výstavby (pozn. priložená fotodokumentácia vyhotovená počas výstavby) a to ešte pred vydaním kolaudačného povolenia. Rovnako z predložených písomností vyplýva, že vlastník obchodného priestoru komunikoval ohľadom odvetrania toaliet v nebytovom priestore s architektkou Ing. arch. Elenou Rabčanovou (pozn. email zo dňa 17.01.2019) a), v ktorom uviedla, že na odvetranie toaliet je pripravený prierez na fasáde bytového domu, z čoho vyplýva, že vlastník priestoru sa pripojil na existujúci otvor. Taktiež o jeho existencii nasvedčuje aj prehlásenie o priereze, ktorý bol vyhotovený v zmysle realizačného projektu a projektu statiky (pozn. email zo dňa 12.02.2020 – Ing. arch. Elena Rabčanová). K uvedenému je potrebné uviesť, že nie je v kompetencii stavebného úradu, ani preskúmvacieho orgánu spochybňovať odbornosť a kompetentnosť odborne spôsobilých osôb s autorizačným osvedčením, zapísaných v zozname SKSI.

Ďalej v predmetnej veci prierezu cez fasádu je potrebné uviesť, že súčasťou predloženého spisu sú písomné listiny, z ktorých je zrejmé, že odvolateľom bola zaslaná mestskou časťou Bratislava – Petržalka odpoveď zo dňa 05.03.2020 pod č. 181/2020/10-UKSP/1-Vl, v ktorej boli informovaný o ich existencii pred zmenou účelu využitia a samostatných stavebných úprav vlastníkom nebytového priestoru. Odvolací orgán opätovne uvádza, že predmetom konania nie sú stavebné úpravy nebytových priestorov, ale zmena účelu predmetných nebytových priestorov bez stavebných úprav, t.j. z pôvodného účelu - zariadenia obchodu na nový účel užívania časti stavby - kaviareň bez výrobných služieb.

K námietkam týkajúcich sa nového účelu využitia priestoru a nesúhlasu s kaviarňou tunajší úrad uvádza, že z príloh obsiahnutých v predloženom spise vyplýva, že odvolatelia boli o využití nebytových priestorov na prízemí bytového domu Starý Háj (plánovaných prevádzkach ako

kaviareň s terasami, posedením vonku a pod.) vopred oboznámení, čo je zrejme aj z vizualizácie stavby, kde bol prezentovaný zámer s využitím priestorov. Rovnako uvedenú skutočnosť potvrdila Ing. arch. Elena Rabčanová v emailovej komunikácii s vlastníkom predmetného nebytového priestoru, v ktorej uviedla, že „majitelia bytov nad nebytovými priestormi absolvovali ohliadky a teda museli o tejto situácii vedieť už v čase výstavby, pred podpisom zmluvy.“

Odvolací orgán uvádza, že zmena účelu užívania časti stavby je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou Územným plánom Hlavného mesta Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Pre územie, ktorého súčasťou je záujmová lokalita je stanovené funkčné využitie územia: *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód 201.*

Tunajší úrad opätovne uvádza, že posúdenie stavebného úradu predmetného konania bolo dostatočné a v súlade so zákonom. Podľa názoru odvolacieho orgánu stavebný úrad pri posudzovaní kritérií o zmene účelu využitia bez stavebných úprav nepochybil. Námietky odvolateľov boli vyvrátené kladnými stanoviskami dotknutých orgánov, t.j. Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava, hl. m. SR, Inšpektorátu práce Bratislava a Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta SR Bratislavy, a preto ich považuje za bezpredmetné. Vzhľadom na vyššie uvedené odvolací orgán uvádza, že kladné záväzné stanoviská, a súhlasy dotknutých orgánov, svedčia o tom, že stavba nie je v rozpore s verejnými záujmami, neohrozuje životné prostredie ani neprimerane neobmedzuje práva ostatných účastníkov konania, pričom podľa § 140b ods. 1 stavebného zákona, je obsah záväžného stanoviska pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný.

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky na základe uvedeného konštatuje, že predložený návrh a k nemu priložené doklady poskytovali dostatočný podklad pre konanie a na vydanie odvolaním napadnutého rozhodnutia boli splnené všetky zákonom stanovené podmienky, ktoré odôvodňovali vydanie odvolaním napadnutého rozhodnutia, a to aj vo väzbe na súhlasné stanoviská dotknutých orgánov, ktoré sa k zmene v užívaní časti stavby vyjadrovali z hľadiska nimi sledovaných záujmov a vyhodnotil, že užívanie stavby nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení, v konaní dostatočným spôsobom zabezpečil procesné práva účastníkov konania a preto nie je dôvod na zmenu alebo zrušenie napadnutého rozhodnutia.

Na základe uvedených skutočností rozhodol Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Toto rozhodnutie je v inštančnom postupe konečné a nemožno sa proti nemu ďalej odvolať. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom.



Mgr. Tomáš Mateička
vedúci odboru výstavby a bytovej politiky
Okresného úradu Bratislava

Rozhodnutie sa doručí verejnou vyhláškou:

1. VISIBLE WAY s.r.o., Rebríčková 556/5, 851 10 Bratislava v zastúpení CAULDRON spol. s r.o., Klincova 35, 821 08 Bratislava

2. vlastníkom bytov a nebytových priestorov bytového domu Lužná 17,19 a 21 a vlastníkom pozemku reg. „C“ parc. č. 5210/12, k.ú. Petržalka, podľa listu vlastníctva č. 5375

Na vedomie:

3. Mestská časť Bratislava – Petržalka, stavebný úrad, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava - so žiadosťou o zverejnenie na úradnej tabuli správneho orgánu, na webovom sídle a jej následné vrátenie tunajšiemu úradu
4. VISIBLE WAY s.r.o., Rebríčková 556/5, 851 10 Bratislava v zastúpení Cauldron spol. s.r.o., Klincova 35, 821 08 Bratislava
5. Ing. Lucia Kleštincová, MSc., Vavilovova 16, 851 01 Bratislava v zastúpení JUDr. Pavel Polakovič, Detvianska 14, 831 06 Bratislava
6. Pavol Kleštinec, Vavilovova 16, 851 01 Bratislava
7. Jozef Budinský, Lužná 4010/21, 851 04 Bratislava
8. Jozef Darma, Lužná 21, 851 01 Bratislava
9. RNDr. Igor Polčan, Lužná 21, 851 04 Bratislava
10. Ing. Jaroslav Kollár, byt 31-B, Lužná 19, 851 04 Bratislava
11. MUDr. Simona Kollárová, byt 31-B, Lužná 19, 851 04 Bratislava
12. Vladimír Čík, Lužná 21, 851 04 Bratislava

Potvrdenie o vyvesení vyhlášky:

Dátum vyvesenia:

24. 11. 2021

Dátum zvesenia:

Pečiatka, podpis:



Pečiatka, podpis:

