



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 „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 „stavebný úrad“), na základe zistení na štátnom stavebnom dohľade vykonanom dňa 21.2.2023 na podnet správcu bytového domu, začína z úradnej povinnosti v súlade s § 88 ods.1 písm.b) v spojení s § 88a stavebného zákona a podľa § 18 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej 'správny poriadok'), konanie o odstránení stavby / zmeny dokončenej stavby bytového domu zrealizovanej bez povolenia stavebného úradu, v spojení s možnosťou jej dodatočného povolenia, pre stavbu – zmenu stavby: "Stavebné úpravy na spoločných častiach bytového domu a uzatvorenie časti spoločného pozemku" v súvislosti s nebytovým priestorom č. 4 na 1.nadz.podlaží~prízemí v bytovom dome so súpisným č. 3730, na pozemku parc.č. 2534/3, v k.ú. Petržalka, na Humenskom námestí č. 4, v Bratislave (ďalej len 'stavba', 'nebytový priestor').

Stavebný úrad v súlade s § 88a stavebného zákona **v y z ý v a** vlastníka nebytového priestoru, ktorým je podľa výpisu z listu vlastníctva č. 4087: Andrej Antoška, Domky 1, 900 28 Zálesie (ďalej 'vlastník NP', 'stavebník', 'účastník konania'), aby v lehote **do 31. 5. 2023** predložil doklady o tom, že dodatočné povolenie zmeny stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania a osobitnými predpismi; a v primeranom rozsahu podľa §§ 8,9 vyhlášky č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, a to:

1. Žiadosť o dodatočné povolenie stavby
2. Povolenie stavebného úradu na užívanie nebytového priestoru č.4 na prevádzku zariadenia starostlivosti o ľudské telo
3. Preukázať iné právo k časti zastavaného pozemku v súlade s § 139 ods.1 stavebného zákona (napr. užívanie na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, právo vyplývajúce z vecného bremena, ...), ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom zrealizovanú stavbu
4. Súhlasy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ako spoluvlastníkov stavby a pozemku pod stavbou, vyjadrený v súlade s ust. zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v aktuálnom platnom znení (§ 14b), so stavbou, ktorou vlastník nebytového priestoru zasiahol do spoločných častí stavby BD (vrátane otvoru/prierazu cez spoločnú obvodovú konštrukciu fasády BD pre umiestnenie prepojovacích potrubí a elektrických rozvodov technického zariadenia – klimatizačnej jednotky) a časti spoločného pozemku (zápisnica v súlade s § 14a ods.5 zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania, s výsledkom rozhodnutia vlastníkov)

5. 2x vyhotovenie projektovej dokumentácie stavby – pôvodný a nový stav – vrátane výkresovej časti, technickej správy s popisom a zdôvodnením zrealizovaných nepovolených stavebných úprav; vypracovaná oprávnenou osobou
6. 2x vyhotovenie požiaro-bezpečnostného riešenia zmeny stavby podľa osobitných predpisov
7. Vyjadrenie dotknutého orgánu Hasičského a záchranného útvaru hl. m. SR Bratislavy (Radlinského 6, 811 07 Bratislava)
8. Uviesť dodávateľa uskutočnených stavebných prác (názov spoločnosti, IČO) podľa § 44 ods.1 stavebného zákona; a termín realizácie stavby
9. Doklady preukazujúce spôsob nakladania s odpadmi vzniknutými počas realizácie stavby, v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch
10. Revíziu správu napojenia klimatizačného zariadenia na elektrické rozvody, rozvádzač v NP
11. Doklady o realizácii a montáži odbornou dodávateľskou spoločnosťou, doklad o montáži v súlade s technickými normami a bezpečnostnými predpismi
12. Preukázať vyhlásenia o zhode, certifikáty zhody pre použité stavebné materiály a výrobky, doklady o zdravotnej nezávadnosti materiálov
13. Plná moc (v prípade, ak sa vlastník NP dá v tomto konaní zastupovať inou osobou)
14. Doklad o zaplatení správneho poplatku (Predpis na úhradu bude zaslaný po predložení požadovaných dokladov na e-mailovú adresu uvedenú stavebníkom)

Stavebný úrad pri rozhodovaní musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci, a preto má právo vyžiadať si v prípade potreby aj ďalšie doplňujúce podklady.

Z uvedených dôvodov stavebný úrad konanie o odstránení stavby / zmeny dokončenej stavby bytového domu zrealizovanej bez povolenia stavebného úradu, v spojení s možnosťou jej dodatočného povolenia začaté z úradnej povinnosti, v súlade s § 46 a § 29 ods.1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov

p r e r u š u j e.

Stavebný úrad bude podľa § 29 ods.4 správneho poriadku pokračovať v konaní začatom z úradnej povinnosti z vlastného podnetu alebo na podnet účastníka konania, len čo pominú prekážky, pre ktoré sa konanie prerušilo, po doplnení požadovaných dokladov, prípadne len čo uplynie vyššie uvedená lehota.

Podľa § 29 ods.5 správneho poriadku: Pokiaľ je konanie prerušené, lehoty v zmysle správneho poriadku neplynú.

Podľa § 88a ods.2 stavebného zákona: Ak vlastník stavby požadované doklady nepredloží v určenej lehote, alebo ak sa na ich podklade preukáže rozpor stavby s verejným záujmom, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby.

Podľa § 88a ods.4 stavebného zákona: V rozhodnutí o dodatočnom povolení stavby stavebný úrad dodatočne povolí už vykonané stavebné práce a určí podmienky na dokončenie stavby alebo nariadi úpravy už realizovanej stavby.

Podľa § 88a ods.5 stavebného zákona: Ak sa v konaní o dodatočnom povolení stavby preukáže rozpor s verejnými záujmami alebo stavebník v určenej lehote nesplní podmienky rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby.

Podľa § 88a ods.7 stavebného zákona: Na konanie o dodatočnom povolení stavby sa primerane vzťahujú ustanovenia § 58 až § 66.

Podľa § 88a ods.9 stavebného zákona: S konaním o dodatočnom povolení stavby, ktorá je už dokončená, môže stavebný úrad spojiť kolaudačné konanie.

O d ô v o d n e n i e

Stavebnému úradu bol dňa 2.2.2023 doručený podnet správcu bytového domu na Humenskom námestí č. 4, spoločnosti H-PROBYT, spol. s r.o., so sídlom Povraznícka 4, 811 05 Bratislava, IČO: 35 722 924, v ktorom uviedol, že na základe podnetu vlastníkov bytového domu žiada o vykonanie štátneho stavebného dohľadu (ďalej 'ŠSD'), z dôvodu zastavania spoločných častí bytového domu v súvislosti s nedávno zrealizovanou stavebnou úpravou a zmenou dispozície nebytového priestoru č.104 na prízemí.

Na základe doručeného podnetu, poverený zamestnanec stavebného úradu, ako orgán štátneho stavebného dohľadu podľa § 99 písm.b) stavebného zákona, vykonal dňa 21.2.2023 štátny stavebný dohľad oznámený listom č. 3765/2023/05-UKSP-Ha/ŠSD zo dňa 7.2.2023.

Na výkon ŠSD sa vlastníkom nebytového priestoru, ktorým je podľa výpisu z listu vlastníctva č. 4087: Andrej Antoška, Domky 1, 900 28 Zálesie (ďalej 'vlastník NP', 'stavebník'), nedostavil, nebytový priestor tak nebol sprístupnený. Orgán ŠSD ale vzhľadom k charakteru kontrolovanej stavby mohol zistiť skutkový stav a rozsah zrealizovaných stavebných úprav obhliadkou z verejného priestranstva. Na ŠSD sa zúčastnil aj správca bytového domu a zástupca vlastníkov bytov a NP.

Na ŠSD bolo obhliadkou predmetného nebytového priestoru č. 4 z príslušného verejného priestranstva zistené, že pred pôvodným vstupom do NP je zrealizované uzatvorenie vonkajšieho pôvodne voľného priestoru pod presahom konštrukcií stropnej dosky 1.np, resp. vyšších podlaží bytového domu, resp. priestoru pod pravouhlým výklenkom BD, oceľovou rámovou konštrukciou v pravouhlom tvare, so zasklením a osadením jednokrídlových vstupných dverí so vstupom z východnej strany BD. Táto konštrukcia je zalícovaná s existujúcou fasádou BD, je pevne osadená na terén v línii vlastníckej hranice bytového domu a je pevne spojená so stavbou bytového domu, svojím dizajnom zmenila vzhľad vonkajšej fasády BD. Jej realizáciou bola uzatvorená časť pozemku parc.č. 2534/3 pod bytovým domom o veľkosti cca 4-5 m², ktorý je v spoločnom spoluvlastníctve vlastníkov podľa LV č. 4016, a pred NP tak vznikol ohraničený uzatvorený priestor.

Na spoločnej severnej fasáde BD bola osadená vonkajšia klimatizačná jednotka (KJ) s umiestnením prepojujúcich potrubí a elektrických rozvodov s vnútornou KJ cez otvor resp. prierez do spoločnej obvodovej konštrukcie bytového domu, ktorá svojou polohou môže súvisieť s predmetným NP.

Prevádzka v NP je označená ako 'Solárium TyJa'.

V čase výkonu ŠSD boli uvedené stavebné úpravy dokončené.

Na ŠSD bola vyhotovená foto-dokumentácia aktuálneho stavu a spísaný záznam.

Zo zistení na ŠSD vyplýva, že vlastníkom NP zrealizoval na stavbe bytového domu a spoločnom pozemku v súvislosti s prevádzkou NP č.4 také stavebné úpravy a zmeny, ktorých realizácia by si vyžadovala posúdenie v stavebnom konaní podľa § 60 a nasl. ustanovení stavebného zákona, a ktoré je možné realizovať len na základe stavebného povolenia.

Z dôvodu, že sa jedná o stavbu ktorou sa zasiahlo do spoločných konštrukcií bytového domu, ktorá zmenila vzhľad vonkajšej fasády BD, zasiahla do spoločného pozemku a bola vykonaná bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov bytového domu a bez právoplatného stavebného povolenia, stala sa táto stavebná úprava na bytovom dome nelegálnou.

Na základe uvedeného, stavebný úrad začal z úradnej povinnosti konanie vedené podľa v súlade s § 88 ods.1 písm.b) v spojení s § 88a stavebného zákona, a vyzval stavebníka a vlastníka nebytového priestoru, k predloženiu dokladov o tom, že dodatočné povolenie zrealizovaných zmien stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom, najmä s cieľmi a zámerni územného plánovania, a osobitnými predpismi; a konanie zároveň prerušil.

Na konanie o dodatočnom povolení stavby alebo zmeny stavby sa v súlade s § 88a ods.7 stavebného zákona vzťahujú ustanovenia § 58 až § 66 stavebného zákona.

Podľa § 105 ods.2 písm. a) stavebného zákona priestupku sa dopustí a pokutou do 25 000,- SK (v prepočte v zmysle zák.č. 659/2007 Z.z. o zavedení meny euro v SR) sa potresce ten, kto ako stavebník mení stavbu bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním.

Podľa § 106 ods.2 písm. b) stavebného zákona správneho deliktu sa dopustí a pokutou do 2 mil. SK (v prepočte v zmysle zák.č. 659/2007 Z.z. o zavedení meny euro v SR) sa potresce právnická osoba alebo fyzická osoba oprávnená na podnikanie, ktorá mení stavbu bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním.

Vzhľadom k vyššie uvedeným zisteniam, následne bude začaté priestupkové konanie v súlade s ust. III. časti stavebného zákona.

Správny orgán je povinný poskytnúť pomoc a poučenie, aby účastník konania v konaní neutrpel ujmu, pre neznalosť právnych predpisov. Na odstránenie nedostatkov správny orgán je povinný poskytnúť účastníkovi konania primeranú lehotu. Stavebný úrad vyzval stavebníka, aby doplnil konkrétne podklady, ktoré sú potrebné pre vydanie rozhodnutia, určil mu primeranú lehotu na ich doplnenie a poučil ho o dôsledkoch nedoplnenia podania.

Na základe toho stavebný úrad rozhodol tak, ako je vo výroku rozhodnutia uvedené.

P o u č e n i e

Proti tomuto rozhodnutiu sa podľa § 29 ods.3 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov nemožno odvolať. Toto rozhodnutie nie je preskúmateľné súdom.

Ján Hrčka
starosta

v.z. Ing. Monika Vidličková na základe poverenia

Doručuje sa verejnou vyhláškou.

Účastníkom konania:

1. Andrej Antoška, Domky 1, 900 28 Zálesie
2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na Humenskom námestí č. 4, so súp.č. 3730 a pozemkov parc.č. 2534/3 a 2534/2 – podľa LV č. 4087 (stavba BD) a LV č. 4016 (pozemok pod BD a príľahlý pozemok),
v zast.: H-PROBYT, spol. s r.o.

(verejnou vyhláškou vyvesenou na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava - Petržalka po dobu 15 dní)

Dotknutým orgánom:

3. Hasičský a záchranný útvar Hl. m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
4. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o ŽP – OOPaVZZP - odpadové hospodárstvo, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava

Na vedomie:

5. Andrej Antoška, Domky 1, 900 28 Zálesie
6. H-PROBYT, spol. s r.o., Povraznícka 4, 811 05 Bratislava, IČO: 35 722 924 (správca BD – p. Šuplata)

Doručuje sa 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 rozhodnutia

Dátum vyvesenia na úradnej tabuli:

Dátum zvesenia z úradnej tabule:

(pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje vyvesenie a zvesenie rozhodnutia)