



# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PETRŽALKA

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava 5

4344/2023/05-UKSP-Ha/V+P

Bratislava, 19. 4. 2023

## 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 z podnetu správcu bytového domu Turnianska 1,3 - spoločnosti Bytový podnik Petržalka, s.r.o., Haanova 10, 852 23 Bratislava, IČO: 36 821 012, doručeného dňa 28.2.2023, ktorý vzišiel z podnetu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v BD, 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 / stavebných úprav / zmien dokončenej stavby bytového domu, v spojení s možnosťou ich dodatočného povolenia, pre stavbu – zmenu stavby uskutočnenú vytvorením nového otvoru v nosnej stene medzi kuchyňou a obývacou izbou v byte č. 23 na 5. nadz.podlaží ~ 4.posch. v bytovom dome so súpisným č. 3103, na pozemkoch parc.č. 2726, 2727, v katastrálnom území Petržalka, na Turnianskej ul. č. 1,3 - vo vchode č. 1, v Bratislave (ďalej 'stavba', 'stavebná úprava', 'byt').

Stavebný úrad v súlade s § 88a stavebného zákona **vyzýva** vlastníka bytu, ktorým je podľa výpisu z listu vlastníctva č. 2728: Mgr. Iveta Dargajová, Gercenova 35, 851 01 Bratislava (ďalej 'vlastník bytu', 'stavebník', 'účastník konania'), aby v lehote **do 31. 7. 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. Súhlasy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ako spoluvlastníkov stavby a pozemkov 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 bytu zasiahol do spoločných častí stavby BD (zápisnica v súlade s § 14a ods.5 zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania, s výsledkom rozhodnutia vlastníkov)
3. 2x vyhotovenie projektovej dokumentácie skutočného zrealizovania zmien stavby so statickým posúdením – pôvodný stav a nový stav – vrátane výkresovej časti, technickej správy, s popisom a zdôvodnením všetkých zrealizovaných stavebných úprav a udržiavacích prác v byte; PD musí byť vypracovaná oprávnenou osobou
4. Vyjadrenie dotknutého orgánu Hasičského a záchranného útvaru hl. m. SR Bratislavy (Radlinského 6, 811 07 Bratislava)

5. Uviesť oprávneného dodávateľa uskutočnených stavebných prác (názov spoločnosti, IČO) podľa § 44 ods.1 stavebného zákona; termín realizácie stavby; potvrdenie zhotoviteľa o zrealizovaní stavby v súlade s PD skutočnej realizácie a návrhom v statickom posúdení
6. Vyjadrenie Okresného úradu Bratislava, odboru starostlivosti o ŽP, odd.OH (Tomášikova 46, Bratislava) ako dotknutého orgánu z hľadiska odpadového hospodárstva – k spôsobu nakladania s odpadmi vzniknutými počas realizácie stavebných úprav, na základe predložených dokladov, v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch (vážne listky, faktúry, ...)
7. V prípade, ak bola realizovaná rekonštrukcia vnútorných elektrických rozvodov bytu, predložiť revíziu správu elektroinštalácie
8. Doklady o overení požadovaných vlastností výrobkov, napr.: vyhlásenia o zhode / posúdenia zhody / certifikáty zhody / vyhlásenia o vlastnostiach a technických parametroch použitých stavebných materiálov a výrobkov, doklady o zdravotnej nezávadnosti materiálov a výrobkov, technické údaje výrobkov, technické listy, a pod.
9. Plná moc (v prípade, ak sa vlastník bytu dá v tomto konaní zastupovať inou osobou)
10. Doklad o zaplatení správneho poplatku (podľa Predpisu v prílohe tohto rozhodnutia)

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 28.2.2023 doručený podnet správcu bytového domu Turnianska 1,3 - spoločnosti Bytový podnik Petržalka, s.r.o., Haanova 10, 852 23 Bratislava, IČO: 36 821 012, v ktorom uviedol, že na základe podnetu vlastníkov bytového domu žiada o vykonanie štátneho

stavebného dohľadu (ďalej 'ŠSD'), z dôvodu že vlastník bytu č.23 p. Dargajová údajne vykonala stavebné úpravy, ktoré správcovi BD neohlásila a nemajú informáciu ani o ohlásení na stavebný úrad. Ako správca uvádza v podnete, malo by sa jednať o vytvorenie otvoru v nosnej stene medzi kuchyňou a obývačkou, v rámci rekonštrukcie bytu realizovanej v r.2022.

Na základe doručeného podnetu, poverený zamestnanec stavebného úradu, ako orgán štátneho stavebného dohľadu podľa § 99 písm.b) stavebného zákona, vykonal dňa 21.3.2023, následne v náhradnom termíne 4.4.2023 a v druhom náhradnom termíne dňa 18.4.2023 štátne stavebné dohľady oznámené listami č. 4344/2023/05-UKSP-Ha/ŠSD zo dňa 6.3.2023, č. 4344/2023/05-UKSP-Ha/ŠSD.2 zo dňa 21.3.2023 a č. 4344/2023/05-UKSP-Ha/ŠSD.3 zo dňa 5.4.2023.

Ani na jeden z troch oznámených termínov výkonov ŠSD sa vlastník bytu nedostavil, byt tak nebol sprístupnený, vlastník bytu v predmetnej veci nijako nekontaktoval stavebný úrad. Z tohto dôvodu orgán ŠSD nemohol zistiť skutkový stav a rozsah zrealizovaných stavebných úprav bytu. Stavebný úrad preto v ďalšom posudzovaní a rozhodovaní bude vychádzať zo skutočností uvedených v podnete správcu bytového domu.

Záznamy spísané na výkonoch ŠSD, vo dvoch termínoch aj za prítomnosti správcu BD, vrátane foto-dokumentácie, potvrdzujú vyššie uvedené okolnosti.

Z informácií uvedených v podnete správcu BD vyplýva, že vlastník bytu zrealizoval na stavbe bytového domu také stavebné úpravy a zmeny na spoločných častiach bytového domu, 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 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 v súlade s § 88 ods.1 písm.b) v spojení s § 88a stavebného zákona, a vyzval stavebníka a vlastníka bytu, 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 zámermi 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.

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 uvedený.

## Poučenie

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

Prílohy: 1x Predpis na úhradu správneho poplatku

### **Doručuje sa verejnou vyhláškou.**

#### Účastníkom konania:

1. Mgr. Iveta Dargajová, Turnianska 1, 851 07 Bratislava
2. Mgr. Iveta Dargajová, Gercenova 35, 851 01 Bratislava
3. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na Turnianskej ul. č. 1,3, so súp.č. 3103 a pozemkov parc.č. 2726, 2727 – podľa LV č. 2728,  
(verejnou vyhláškou vyvesenou na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava - Petržalka po dobu 15 dní)

#### Dotknutým orgánom:

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

#### Na vedomie:

1. Mgr. Iveta Dargajová, Turnianska 1, 851 07 Bratislava
2. Mgr. Iveta Dargajová, Gercenova 35, 851 01 Bratislava
3. Bytový podnik Petržalka, s.r.o., Haanova 10, 852 23 Bratislava, IČO: 36 821 012 (správca BD)

**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 )