



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 4.4.2023 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 / stavebných úprav / zmien dokončenej stavby bytového domu zrealizovaných bez povolenia stavebného úradu, v spojení s možnosťou ich dodatočného povolenia, pre stavbu – zmenu stavby spôsobenú stavebnými úpravami v bytoch č. 13, 14, 17, 19, 34, 53 a 61, v bytovom dome so súpisným č. 3154, na pozemkoch parc.č. 2741, 2742, v katastrálnom území Petržalka, na Ľubovnianskej ul. č. 5,7, v Bratislave (ďalej len 'stavba', 'stavebná úprava', 'byt').

Stavebný úrad v súlade s § 88a stavebného zákona **v y z ý v a** vlastníkov bytov, ktorými sú podľa výpisu z listu vlastníctva č. 2901:

-- vo vchode **Ľubovnianska 5** :

- vlastníkov bytu č.14 na 8.np~7.p.: Milan Kurej, Ľubovnianska 5, 851 07 Bratislava
Lucia Kurejová, Hrubý Šúr 401, 903 01 Hrubý Šúr
- vlastníka bytu č.13 na 8.np~7.p.: Ing. Oľga Bušovská, Ľubovnianska 5, 851 07 Bratislava
- vlastníka bytu č.19 na 3.np~2.p.: Mgr.Bc. Alica Lasenby, Ľubovnianska 5, 851 07 Bratislava
- vlastníka bytu č.17 na 2.np~1.p.: Marián Michalánský, Ľubovnianska 5, 851 07 Bratislava

a

-- vo vchode **Ľubovnianska 7** :

- vlastníkov bytu č.61 na 8.np~7.p.: Pavol Vavra, Letná 26, 903 01 Senec
Janka Vavrová, Letná 26, 903 01 Senec
- vlastníkov bytu č.53 na 4.np~3.p.: Stanislav Peráček, Ľubovnianska 7, 851 07 Bratislava
Oľga Peráčková, Ľubovnianska 7, 851 07 Bratislava
- vlastníka bytu č.34 na 2.np~1.p.: Ing. Martin Letko, Novackého 565/5, 841 04 Bratislava
(ďalej 'vlastník bytu', 'stavebník', 'účastník konania'),

aby v lehote **do 30. 9. 2023** predložili 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 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 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 stavby – pôvodný a nový stav – vrátane výkresovej časti, technickej správy s popisom a zdôvodnením zrealizovaných nepovolených stavebných úprav; vypracovaná oprávnenou osobou
4. 2x vyhotovenie požiaro-bezpečnostného riešenia zmeny stavby podľa osobitných predpisov (ako časť PD podľa bodu 3.)
5. Vyjadrenie dotknutého orgánu Hasičského a záchranného útvaru hl. m. SR Bratislavy (Radlinského 6, 811 07 Bratislava)
6. Uviest' oprávneného dodávateľa uskutočnených stavebných prác (názov spoločnosti, IČO) podľa § 44 ods.1 stavebného zákona; a termín realizácie stavby
7. Preukázať, ako bolo nakladané s odpadmi vzniknutými počas realizácie stavby - zhodnotenie resp. zneškodnenie odpadov zo stavby oprávnenou osobou, v súlade so zákonom č. 79/2015 Z.z. o odpadoch (doklady od dodávateľa); ak sa takéto doklady nezachovali, predložiť čestné prehlásenie o spôsobe likvidácie vzniknutých stavebných odpadov
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 nespĺní 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.

Odôvodnenie

Stavebnému úradu bol dňa 13.3.2023 doručený podnet správcu bytového domu Ľubovnianska 5,7, spoločnosti Bytový podnik Petržalka, s.r.o., Haanova 10, 852 23 Bratislava, IČO: 36 821 012, v ktorom uviedol, že počas realizácie obnovy bytového domu zistil z informácie od zhotoviteľa, že vlastníci bytov č. 13, 14, 17, 19, 34, 53 a 61, v bytovom dome na Ľubovnianskej ul. č. 5,7, v Bratislave (ďalej 'byty'), vykonali v bytoch stavebné úpravy ktorými boli zrušené lodžie a stali sa súčasťou kuchyne; v jednom prípade malo ísť o realizáciu pevného zasklenia lodžie (bez zistenia spojenia s kuchyňou). Správca BD nemal tieto zmeny ohlásené a ani nemá informáciu o ich povolení stavebným úradom, preto zároveň požiadal stavebný úrad o vykonanie štátneho stavebného dohľadu (ďalej 'ŠSD') a o informovanie o výsledku zistení.

Na základe doručeného podnetu, poverený zamestnanec stavebného úradu, ako orgán štátneho stavebného dohľadu podľa § 99 písm.b) stavebného zákona, vykonal dňa 4.4.2023 štátny stavebný dohľad oznámený listom č. 4670/2023/05-UKSP-Ha/ŠSD zo dňa 20.3.2023.

Na ŠSD bolo obhliadkou bytov zistené, že v bytoch č. 13,14,17,19,53 je odstránená zvislá konštrukcia medzi kuchyňou a lodžiou (v byte č. 14 bola jej kratšia časť zachovaná), ktorá pôvodne tvorila časť vonkajšej fasády bytového domu. Pôvodná lodžia tak bola stavebnými úpravami spojená s kuchyňou a zmenil sa účel užívania lodžie, ktorá je súčasťou kuchyne. Na vonkajšom parapete bývalej lodžie je pevne osadené okno: 3-dielne alebo 4-dielne. Vzhľadom na to, že priestor bývalej otvorenej lodžie sa stal súčasťou bytu, mohlo dôjsť aj k zatepleniu dotknutých konštrukcií.

V byte č.34 bola zvislá konštrukcia medzi kuchyňou a lodžiou zachovaná, na vonkajšom parapete lodžie bolo pevne osadené 3-dielne okno.

Vlastník bytu č. 61 sa na výkon ŠSD nedostavil, byt nebol sprístupnený, preto stavebný úrad vychádza zo zistení správcu BD. Orgán ŠSD skutkový stav stavebných úprav lodžie v tomto byte zistí a overí dodatočne, vykoná ŠSD v náhradnom termíne.

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 vlastník bytu zrealizoval na stavbe bytového domu také stavebné úpravy a zmeny na spoločných častiach bytového domu s právom výlučného užívania vlastníkom bytu ku ktorému prilieha – s poukázaním na ust. § 2 ods.7, § 10 a § 19 ods.4 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, 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 a častí bytového domu, ktorá zmenila vzhľad vonkajšej fasády BD, a zmenila účel užívania spoločných častí BD, 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

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 uvedené.

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. Milan Kurej, Ľubovnianska 5, 851 07 Bratislava
2. Lucia Kurejová, Hrubý Šúr 401, 903 01 Hrubý Šúr
3. Ing. Oľga Bušovská, Ľubovnianska 5, 851 07 Bratislava
4. Mgr. Bc. Alica Lasenby, Ľubovnianska 5, 851 07 Bratislava
5. Marián Michal'anský, Ľubovnianska 5, 851 07 Bratislava

6. Pavol Vavra, Ľubovnianska 7, 851 07 Bratislava
7. Janka Vavrová, Ľubovnianska 7, 851 07 Bratislava
8. Stanislav Peráček, Ľubovnianska 7, 851 07 Bratislava
9. Oľga Peráčková, Ľubovnianska 7, 851 07 Bratislava
10. Ing. Martin Letko, Novackého 565/5, 841 04 Bratislava
11. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na Ľubovnianskej ul.č. 5,7, so súp.č. 3154 a pozemkov pod BD parc.č. 2741, 2742 – podľa LV č. 2901
(verejnou vyhláškou vyvesenou na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava - Petržalka po dobu 15 dní)

Dotknutým orgánom:

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

Na vedomie:

1. Milan Kurej, Ľubovnianska 5, 851 07 Bratislava
2. Lucia Kurejová, Hrubý Šúr 401, 903 01 Hrubý Šúr
3. Ing. Oľga Bušovská, Ľubovnianska 5, 851 07 Bratislava
4. Mgr. Bc. Alica Lasenby, Ľubovnianska 5, 851 07 Bratislava
5. Marián Michal'anský, Ľubovnianska 5, 851 07 Bratislava
6. Pavol Vavra, Ľubovnianska 7, 851 07 Bratislava
7. Janka Vavrová, Ľubovnianska 7, 851 07 Bratislava
8. Stanislav Peráček, Ľubovnianska 7, 851 07 Bratislava
9. Oľga Peráčková, Ľubovnianska 7, 851 07 Bratislava
10. Ing. Martin Letko, Novackého 565/5, 841 04 Bratislava
11. 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)