

OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA

odbor výstavby a bytovej politiky

Tomášikova 46, 832 05 Bratislava

Miestny úrad mestskej časti Bratislava - Petržalka Kutlíkova 17, PSČ 852 12		
<input checked="" type="radio"/> poštou	<input type="radio"/> email	<input type="radio"/> osobne
Dátum: 9. 10. 2023		
Číslo záznamu: 433 PO / SU	Číslo spisu	
Prílohy/listy: 0	Bratislava 04.10.2023	

č. OU-BA-OVBP2-2023/341153/FIM

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 odvolaní **Františka Vančíka a Anny Vančíkovej, Znievska 19, Bratislava, zastúpených splnomocneným zástupcom Advokátska kancelária Zuzana Papšíková, s.r.o., Jégeho 8, 821 08 Bratislava, IČO: 36800040**, proti rozhodnutiu stavebného úradu Mestskej časti Bratislava - Petržalka č. 362/2023/05-UKSPaŠSU/Gj-26 zo dňa 05.05.2023, podľa ustanovení § 46, § 47 a § 59 ods. 3 správneho poriadku, ako aj podľa príslušných ustanovení stavebného zákona

ruší

odvolaním menovaných účastníkov konania napadnuté rozhodnutie príslušného stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Petržalka č. 362/2023/05-UKSPaŠSU/Gj-26 zo dňa 05.05.2023, **a vec vracia prvostupňovému správne mu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.**

Odôvodnenie

Mestská časť Bratislava – Petržalka, ako príslušný stavebný úrad napadnutým rozhodnutím č. 362/2023/05-UKSPaŠSU/Gj-26 zo dňa 05.05.2023 podľa ustanovenia § 66 stavebného zákona a § 46, § 47 správneho poriadku povolil stavebné úpravy bytu č. 82, posch. 7, mezanín bytového domu so súpisným číslom 3721 na Antolskej ulici č. 4 v Bratislave, na pozemku p. č. 2848/67, 2848/70 k. ú. Petržalka, stavebníkom Petrovi Vaňkovi a Kataríne Bugriovej, Antolská 4, 851 07 Bratislava.

Proti uvedenému rozhodnutiu stavebného úradu podal v zákonnej lehote odvolanie právny zástupca stavebníkov Advokátska kancelária Zuzana Papšíková, s.r.o., Jégeho 8, 821 08 Bratislava, IČO: 36800040 (ďalej len „odvolateľ“), v ktorom k danej veci uvádza viac menej nasledovné:

Stavebné úpravy bytu začali pred vydaním stavebného povolenia. V marci 2023 bol na vchodových dverách umiestnený oznam o stavebných prácach v byte stavebníkov. Do bytu stavebníkov bol inštalovaný stavebný výťah. Javí sa, že šlo o vykonanie prác v takom rozsahu, ako sú predmetom stavebného povolenia. Máme za to, že stavebný úrad bol povinný konanie zastaviť a stavbu ďalej posudzovať ako neoprávnenú stavbu.

Stavebníci nepreukázali právo k realizácii stavebných úprav a túto vadu napriek výzve stavebného úradu neodstránili. Zápisnica z písomného hlasovania vlastníkov bytových a nebytových priestorov sa v spise nenachádza, a to z dôvodu, že také písomné hlasovanie vlastníkov nikdy nebolo zorganizované ani neprebehlo. Dokument „Prehlásenie o výsledku hlasovacej listiny, obsahujúci spis,

nesplňa požiadavky na vyhotovenie zápisníc z rozhodovaní vlastníkov bytov podľa zákona 182/1993 Z. z. Hlasovanie neprebehlo 13.04.2021, ako je uvedené, ale z podpisov vyplýva, že podpisovanie sa uskutočnilo v júni 2021. Popis stavebných úprav tvoriacich prílohu hlasovacej listiny nie je kompletný, najmä nehovorí o zmene rozsahu podlahovej plochy, ktorá má priamy vplyv na vlastnícke právo všetkých ostatných vlastníkov. Daný dokument nespĺňa náležitosti zápisnice o písomnom hlasovaní, a je zrejme, že stavebníci nespĺnili výzvu stavebného úradu na doplnenie žiadosti o vydanie stavebného povolenia, čiže stavebný úrad mal konanie zastaviť.

Predmetom stavebných úprav má byť aj montáž sezónneho skleníka. Zo stavebného povolenia nie je zrejme, či montáž takéhoto skleníka je alebo nie je vstavbou do spoločných častí domu alebo inou stavebnou zmenou, na ktorú je požadované uzatvorenie osobitnej zmluvy.

Z technickej správy vyplýva, že pôvodná úžitková plocha bytu 112,63 m² sa mení na 121,35 m². Byt je doplnený o pracovnú miestnosť, ktorá má vzniknúť na základe stavebných úprav medzi 8. NP a 9.NP. Pokiaľ sa mení veľkosť podlahovej plochy, zmení sa aj veľkosť spoluvlastníckeho podielu všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov na spoločných častiach. Preto tieto stavebné úpravy majú zásadný vplyv na postavenie všetkých ostatných vlastníkov, tým že znižujú ich spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach. Uvedená zmena nie je v popise stavebných úprav na podpisovom hárku z júna 2021 a zmena nevyplýva ani z oznámenia stavebného úradu o začatí konania.

Stavebný úrad upustil od kolaudácie. Vzhľadom na rozsah a charakter stavebných úprav neboli splnené podmienky na upustenie od kolaudácie. Správy predložené v spise obsahujú požiadavky na dodržanie technologických a stavebných postupov, požiadavku na vykonanie sondy a prispôbenie ďalších prác zisteniam a tiež stavebné úpravy na viacerých miestach majú zasahovať do nosných konštrukcií. Dokončené stavebné úpravy by mali podliehať kolaudačnému konaniu. Bez kolaudačného rozhodnutia nebude možné dosiahnuť súlad zápisu veľkosti podielov v katastri, čím budú vlastníci zásadným spôsobom dotknutí na svojich právach.

Podľa ustanovenia § 32 ods. 1 a 2 správneho poriadku je správny orgán povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady 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 správne 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. 3 správneho poriadku odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správne orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie, pokiaľ je to vhodnejšie najmä z dôvodov rýchlosti alebo hospodárnosti; správny orgán je právnym názorom odvolacieho orgánu viazaný.

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky ako príslušný odvolací orgán, preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie, spolu s predloženým spisovým materiálom, ako aj s dôvodmi uvádzaných v podanom odvolaní. Porovnal výrokovú časť aj odôvodnenie napadnutého rozhodnutia s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so zákonom o správnom konaní, stavebným zákonom a dospel k záveru, že stavebný úrad nepostupoval v predmetnom konaní procesne správne, odvolaním napadnuté rozhodnutie vydal na základe nesprávnej právnej úvahy a v rozpore s ustanovením § 47 správneho poriadku, čo má za následok jeho nezákonnosť a nepreskúmateľnosť. Z uvedeného dôvodu bolo potrebné odvolaním napadnuté rozhodnutie zrušiť a vec vrátiť prvostupňovému správne orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie, nakoľko zistené pochybenie stavebného úradu nebolo možné odstrániť zmenou výrokovej časti odvolaním napadnutého rozhodnutia.

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

Dňa 04.11.2022 bola stavebnému úradu doručená žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu – stavebné úpravy, v Polyfunkčnom objekte Antolská 4 v Bratislave, na pozemku reg. C KN p. č. 2848/67,70,71, k. ú. Petržalka, pre stavebníkov Petra Vaňku a Katarínu Bugriovú, Antolská 4, 851 07 Bratislava.

Dňa 24.11.2022 Mestská časť Bratislava - Petržalka vydala rozhodnutie č. 9638/2022/05-UKSPaŠSU/1-Gj-preruš., ktorým prerušila konanie a vyzvala stavebníkov, aby v lehote najneskôr do 31.03.2023 doplnili podanie o zápisnicu z písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré organizuje správca bytového domu, s odsúhlasením stavebných úprav v byte nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 14b ods. 1 písm. 1) m) zákona č. 182/1993 Z. z.

Dňa 31.03.2023 vydal Hasičský a záchranný útvar Hlavného mesta SR Bratislavy stanovisko, v ktorom súhlasí s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby.

Dňa 04.04.2023 Mestská časť Bratislava - Petržalka listom č. 362/2023/05-UKSPaŠSU/Gj-ozn. oznámila začatie konania dotknutým orgánom a organizáciám a známym účastníkom konania. Zároveň ich informovala, že stavebný úrad upúšťa od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania.

Dňa 05.05.2023 Mestská časť Bratislava – Petržalka vydala rozhodnutie č. 362/2023/05-UKSPaŠSu/Gj-26, ktorým podľa ustanovenia § 66 stavebného zákona povolila stavebné úpravy bytu č. 82, posch. 7, mezanín bytového domu so súpisným číslom 3721 na Antolskej ulici č. 4 v Bratislave, na pozemku p. č. 2848/67, 2848/70 k. ú. Petržalka, stavebníkom Petrovi Vaňkovi a Kataríne Bugriovej, Antolská 4, 851 07 Bratislava.

Dňa 05.06.2023 doručil odvolateľ František Vančík a Anna Vančíková, Znievska 19, Bratislava, zastúpených splnomocneným zástupcom Advokátska kancelária Zuzana Papšíková, s.r.o., Jágeho 8, 821 08 Bratislava, IČO: 36800040, do elektronickej schránky Mestskej časti Bratislava – Petržalka odvolanie voči rozhodnutiu o povolení stavebných úprav.

Dňa 07.06.2023 stavebný úrad listom č. 362/2023/RŠSU/1-Gj upovedomil účastníkov konania o obsahu odvolania, ku ktorému sa v stanovenej lehote nikto nevyjadril.

Podľa ustanovenia § 58 ods. 1 stavebného zákona *žiadosť o stavebné povolenie spolu s dokladmi a predpísanou dokumentáciou vypracovanou oprávnenou osobou podáva stavebník stavebnému úradu. V žiadosti uvedie účel a spôsob užívania stavby, miesto stavby predpokladaný čas jej skončenia a pri stavbe na dobu určitú aj dobu užívania stavby.*

Podľa ustanovenia § 60 ods. 1 stavebného zákona *ak predložená žiadosť o stavebné povolenie, najmä dokumentácia neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby alebo udržiavacích prác na nej alebo ak sa v dokumentácii nedodržia podmienky územného rozhodnutia, vyzve stavebný úrad stavebníka, aby žiadosť v primeranej lehote doplnil, prípadne aby ju uviedol do súladu s podmienkami územného rozhodnutia, a upozorní ho, že inak stavebné konanie zastaví.*

Podľa ustanovenia § 66 stavebného zákona *v stavebnom povolení určí stavebný úrad záväzné podmienky uskutočnenia a užívania stavby a rozhodne o námietkach účastníkov konania. Stavebný úrad zabezpečí určenými podmienkami najmä ochranu záujmov spoločnosti pri výstavbe a pri užívaní stavby, komplexnosť stavby, dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, prípadne iných predpisov a technických noriem a dodržanie požiadaviek určených dotknutými orgánmi štátnej*

správy, predovšetkým vylúčenie alebo obmedzenie negatívnych účinkov stavby a jej užívania na životné prostredie.

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 účastníkom konania povinnosť na plnenie, správny orgán určí pre ňu lehotu; lehota nesmie byť kratšia, než ustanovuje osobitný zákon.

Podľa § 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.

V súlade so zásadou správneho konania, podľa ktorej rozhodnutie musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci, je v právomoci stavebného úradu posúdiť rozsah a spôsob zisťovania podkladov v súlade s § 32 ods. 2 zákona o správnom konaní. Je v kompetencii stavebného úradu požadovať rozsah a podrobnosť podkladov potrebných pre konanie.

Odvolačný orgán konštatuje, že k pochybeniu stavebného úradu došlo hneď po doručení žiadosti na vydanie stavebného povolenia. Stavebný úrad dôkladne po doručení preverí, či žiadosť má všetky predpísané formálno-právne náležitosti a doklady, prípadne urobí úkony na odstránenie nedostatkov podania. Ak predložená žiadosť o vydanie stavebného povolenia neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, vyzve stavebný úrad žiadateľa kvalifikovanou výzvou, aby svoju žiadosť v primeranej lehote doplnil, pričom rozsah potrebných dokladov pre správne posúdenie veci závisí od druhu a charakteru povoľovanej stavby.

V danom prípade stavebný úrad uvedeným spôsobom nepostupoval t.j. v novom prejednaní veci je povinný uvedené nedostatky odstrániť. Dostatočným spôsobom preskúmať podanú žiadosť o stavebné povolenie, a to aj vo väzbe na tú skutočnosť, či obsahuje všetky predpísané náležitosti.

Odôvodnenie odvolaním napadnutého rozhodnutia nenapĺňa obsah ustanovenia § 47 ods. 3 správneho poriadku a neposkytuje skutkovú a právnu oporu výrokovej časti rozhodnutia, nakoľko stavebný úrad v ňom neuviedol na základe akých právnych predpisov a akej správnej úvahy dospel k danému záveru a náležitým spôsobom svoju správnu právnu úvahu neodôvodnil, na základe ktorej dospel k rozhodnutiu, ktorým povolil stavebné úpravy bytu č. 82, posch. 7, mezanín bytového domu so súpisným číslom 3721 na Antolskej ulici č. 4 v Bratislave. Účelom odôvodnenia je zhrnúť a zhodnotiť všetky skutočnosti, ktoré sú podkladom pre výrok rozhodnutia. Odôvodnenie má poskytovať skutkovú a právnu oporu výroku rozhodnutia. Stavebný úrad by mal v odôvodnení napadnutého rozhodnutia dbať na jeho presvedčivosť a náležite vysvetliť a odôvodniť svoj názor na vec.

Stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí uviedol predmet stavebných úprav, záväzné podmienky na uskutočnenie stavby a stroho opísal priebeh konania, ale žiadnym relevantným spôsobom neuviedol na základe akej správnej úvahy rozhodoval. Stavebný úrad v odôvodnení rozhodnutia uviedol, že po preskúmaní žiadosti a priložených dokladov zistil, že povolením predmetnej stavby nebudú ohrozené verejné záujmy, ani ohrozené práva a právom chránené záujmy účastníkov konania, preto tak rozhodol.

S poukazom na vyššie uvedené Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky konštatuje, že napadnuté rozhodnutie nie je odôvodnené. Správny orgán je preto povinný v odôvodnení rozhodnutia uviesť všetky skutočnosti, ktoré boli podkladom pre rozhodnutie, spôsob vyhodnotenia dôkazov a aplikáciu právnych predpisov na základe ktorých rozhodol, ako aj závery, ktoré skutočnosti sa považujú za nepochybne zistené a preukázané, posúdenie ich právneho významu a vyslovenie úsudku o predmete konania. Odôvodnenie napadnutého rozhodnutia tieto zákonné kritériá nespĺňa a je z tohto dôvodu neurčité a nepresvedčivé. Vecne preskúmať zákonnosť rozhodnutia stavebného úradu je možné len za predpokladu jeho náležitého odôvodnenia.

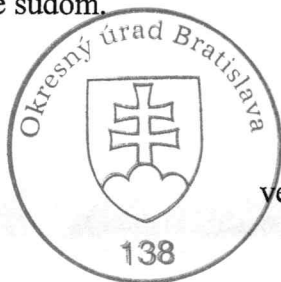
Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky uvádza, že stavebný úrad ani v odstupujúcom liste, ktorým doručil administratívny spis s odvolaním tunajšiemu úradu, sa námietkami uvedenými v odvolaní vôbec nezaoberal a nevyjadril sa k nim. Na základe uvedeného je stavebný úrad v novom prejednaní veci povinný preveriť uvedené skutočnosti vyplývajúce z odvolania, a na základe zistení postupovať v zmysle platných právnych predpisov.

V nadväznosti na uvedené odvolací orgán záverom konštatuje, že stavebný úrad sa predmetom konania nezaoberal tak, ako mu to ukladajú príslušné právne predpisy, v dôsledku čoho je odvolaním napadnuté rozhodnutie nezákonné a nepreskúmateľné v celom rozsahu. Z uvedeného dôvodu bolo potrebné odvolaním napadnuté rozhodnutie zrušiť a vec vrátiť na nové prejednanie a rozhodnutie. Prvostupňový správny orgán je povinný vec opätovne prejednať, uvedené nedostatky odstrániť a na základe dostatočne zisteného skutkového stavu v súlade so zákonom vydať nové rozhodnutie, pričom je viazaný právnym názorom odvolacieho orgánu.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti rozhodol Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

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



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

Rozhodnutie sa doručí verejnou vyhláškou:

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu, Antolská 4, 851 07 Bratislava
2. Peter Vaňko, Antolská 4, 851 07 Bratislava
3. Katarína Bugriová, Antolská 4, 851 07 Bratislava
4. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
5. EMeRstat, s.r.o., Ing. Marek Rakús, Šafarikova 2837/7, 917 08 Trnava, IČO: 36836109

Na vedomie:

1. Peter Vaňko, Antolská 4, 851 07 Bratislava
2. Katarína Bugriová, Antolská 4, 851 07 Bratislava
3. František Vančík a Anna Vančíková, Znievska 19, Bratislava, zastúpených splnomocneným zástupcom Advokátska kancelária Zuzana Papšíková, s.r.o., Jégeho 8, 821 08 Bratislava, IČO: 36800040
- 4.. Mestská časť Bratislava – Petržalka, stavebný úrad, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava - **so žiadosťou o zverejnenie na úradnej tabuli, na webovom sídle správneho orgánu**

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia verejnej vyhlášky:

Dátum vyvesenia:

Dátum zvesenia:

Pečiatka a podpis:

Pečiatka a podpis:

