



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PETRŽALKA

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava 5

(7100/2021_845/2022)

723/2023/RSÚ-Ha/72

Bratislava, 15. 12. 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 len „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 len „stavebný úrad“), na základe uskutočneného konania vedeného v súlade s § 88 ods.1 písm.b) v spojení s § 88a stavebného zákona, o odstránení stavby / stavebných úprav / zmien dokončenej stavby bytového domu zrealizovaných bez povolenia stavebného úradu, v spojení s možnosťou ich dodatočného povolenia a s povolením jej užívania, rozhodla takto:

podľa § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej 'správny poriadok'), a §88 ods.1 písm.b) a §88a stavebného zákona

dodatočne p o v o ľ u j e

stavbu - zmenu dokončenej stavby: "Stavebné úpravy bytu č.11 na 1.poschodí bytového domu na ul. Fedinova 10, Bratislava", v bytovom dome so súpisným č. 1114, na pozemkoch parc.č. 3460, 3461, v katastrálnom území Petržalka, na Fedinovej ul. č. 10,12 – vo vchode č.10, v Bratislave (ďalej 'stavba', 'stavebná úprava', 'byt'), stavebníkovi ktorým je Eva Piscová, Fedinova 1114/10, 851 01 Bratislava (ďalej 'stavebník').

Súčasne, podľa ust. § 88a ods.9 a § 82 ods.1 stavebného zákona stavebný úrad

p o v o ľ u j e u ž í v a n i e

tejto stavby - dokončených stavebných úprav a zmeny v užívaní časti stavby - miestností bytu, na návrh stavebníka, ako stavby trvalej na bytový účel.

Stavba je uskutočnená v zmysle projektovej dokumentácie vypracovanej oprávnenou osobou - zodpovedným projektantom: Ing. arch. Pavol Brna - reg.č. SKA: 0369 AA, so sídlom Zárieč - Keblov 39, 013 32 Svederník, v termíne 04/2023, ktorá je overená stavebným úradom a je súčasťou tohto rozhodnutia. Prípadné ďalšie zmeny stavby nesmú byť urobené bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.

Vzhľadom na to, že stavba je úplne dokončená, stavebný úrad neurčuje podmienky na jej uskutočnenie.

Stavebné úpravy bytu sa týkali výmeny deliacich priečok hygienického jadra za vymurované v pôvodných pozíciách, realizácie nových znížených zavesených sdk podhl'adov vo všetkých miestnostiach bytu, odstránenia krátkej deliacej priečky výklenku pri okne v pôvodnej kuchyni, výmeny pôvodných okien na SZ fasáde byt.domu za nové plastové okná s izolačným trojsklom, s iným členením ako boli pôvodné.

Ďalej v rámci obnovy bytu bola zrealizovaná rekonštrukcia, výmena, resp. úprava a prispôbenie vnútorných technologických rozvodov zdravotníckej (SV, TUV, splašková kanalizácia) pre čiastočnú zmenu v užívaní miestností, vnútornej elektrickej inštalácie bytu a uskutočnené bežné udržiavacie práce. Zrealizovanými stavebnými úpravami prišlo k čiastočnej zmene v užívaní miestnosti pôv. kuchyne na izbu/spálňu a zriadením kuchynského kúta v pôv. izbe/obývacej izbe prišlo k čiastočnému zásahu do kľudovej zóny bytu.

Pre užívanie stavby sa podľa § 82 stavebného zákona určujú tieto podmienky:

1. Stavbu je možné užívať len na účel povolený týmto rozhodnutím po nadobudnutí jeho právoplatnosti.
2. Každá zmena v užívaní musí byť vopred odsúhlasená stavebným úradom.
3. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného realizovania stavby uchovávať po celý čas jej užívania; pri zmene vlastníctva stavby ju odovzdá novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavby stavebnému úradu.
4. Vlastník stavby je povinný udržiavať ju v dobrom technickom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarnych a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu a aby sa čo najviac predĺžila užívatel'nosť stavby.
5. Počas užívania stavby musia byť dodržiavané príslušné platné predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, zdravia ľudí, bezpečnosti pri práci, a požiarnej ochrany.

V konaní neboli v zákonnej lehote účastníkmi konania uplatnené žiadne námietky.

O d ô v o d n e n i e

Na základe zistení správcou domu na kontrole nepovolených stavebných úprav bytu vykonanej dňa 26.8.2021 podľa § 11 ods.8 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, o ktorú stavebný úrad požiadal listom č. 7100/2021/05-UKSP/Va_ zia zo dňa 4.8.2021 správcu BD Bytové družstvo Petržalka, z dôvodu podnetu spoluvlastníka bytového domu o preverenie skutkového stavu časti stavby, začal stavebný úrad z úradnej povinnosti v súlade s § 88 ods.1 písm.b) v spojení s § 88a stavebného zákona a podľa § 18 správneho poriadku, konanie o odstránení stavebných úprav / zmeny dokončenej stavby bytového domu, spojenej so zmenou v užívaní časti stavby v rámci bytu, zrealizovanej bez povolenia stavebného úradu, v spojení s možnosťou jej dodatočného povolenia, pre stavbu: "Stavebné úpravy bytu č.11 na 1.poschodí bytového domu na ul. Fedinova 10, Bratislava", v bytovom dome so súpisným č. 1114, na pozemkoch parc.č. 3460, 3461, v k.ú. Petržalka, na Fedinovej ul. č. 10,12 – vo vchode č.10, v Bratislave (ďalej 'stavba', 'stavebná úprava', 'byt'). Zrealizovanými stavebnými úpravami prišlo k zmene v užívaní časti stavby (v rámci miestností bytu) a k čiastočnej zmene vzhľadu obvodovej fasády ako spoločnej časti bytového domu.

Stavebný úrad vydal dňa 28.9.2021 rozhodnutie č. 7100/2021/05-UKSP/Va-V_PK, v ktorom v súlade s § 88a stavebného zákona vyzval vlastníka bytu podľa listu vlastníctva č. 2484, ktorým je: Eva Piscová, Fedinova 1114/10, 851 01 Bratislava (ďalej 'vlastník bytu', 'stavebník'), aby v určenej lehote do 31.10.2021 podal na stavebný úrad žiadosť o dodatočné povolenie stavby v spojení so zmenou v užívaní časti stavby a s povolením užívania stavby; a predložil stavebnému úradu konkrétne 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 podľa §§ 8,9 vyhlášky č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, v primeranom rozsahu, a konanie podľa § 29 ods.1 správneho poriadku prerušil.

V rozhodnutí stavebný úrad poučil stavebníka o dôsledkoch nedodržania výzvy v zmysle ust. §88a stavebného zákona, že ak vlastník stavby požadované doklady nepredloží v určenej lehote alebo ak sa na ich podklade preukáže rozpor stavby s verejným záujmom, alebo nepredloží žiadosť o dodatočné povolenie stavby, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby.

Na odôvodnené žiadosti stavebníka stavebný úrad lehotu na predloženie dokladov štyri krát predĺžil, pričom posledné predĺženie bolo do lehoty 31.10.2023.

Na výzvu v rozhodnutí č. 7100/2021/05-UKSP/Va_zia zo dňa 4.8.2021, v znení následne vydaných predĺžení lehoty, stavebník – vlastník bytu požadované doklady postupne doplňal, a to dorúčením v určenej a predĺžených lehotách - v dňoch 25.10.2021, 15.11.2021, 20.12.2021, 29.7.2022 a 30.10.2023, kedy doručil stavebnému úradu projektovú dokumentáciu s doplnením opisu prác. Posledným doplnením stavebník predložil všetky požadované doklady, čím pominuli prekážky pre ktoré bolo konanie prerušené a tak stavebný úrad pokračoval v konaní.

Okrem stavebným úradom požadovaných dokladov, stavebník doručil stavebnému úradu listy v uvedených dňoch a niektoré ďalšie v období 07/2022 – 09/2023, v ktorých opisuje anabázu rekonštrukcie bytu od jej začiatku, uvádza ktoré stavebné úpravy a práce boli zrealizované spoločnosťou BYTY real s. r. o. (t.č. krasnybyt.sk s. r. o., Lachova 20, 851 03 Bratislava, IČO: 44 565 143), ešte pred kúpou bytu predošlou vlastníčkou bytu, a zároveň uvádza svoje osobné skúsenosti a objasňuje iné skutočnosti súvisiace s prípadom.

Po preskúmaní žiadosti stavebníka o dodatočné povolenie zmeny stavby, doručených dokladov a projektovej dokumentácie, z hľadísk uvedených v § 62 a § 63 stavebného zákona a posúdení podkladov konania, stavebný úrad oznámil listom č. 723/2023/RSÚ-Ha/Ozn. zo dňa 10.11.2023, doručeným účastníkom konania dňa 1.12.2023 formou verejnej vyhlášky podľa § 61 ods.4 stavebného zákona a doručeným dotknutým orgánom, že dňom predloženia dokladov pokračuje v správnom konaní o dodatočnom povolení stavby. Keďže stavebné úpravy v byte sú už dokončené, stavebný úrad v súlade s 88a ods.9 stavebného zákona, s konaním o dodatočnom povolení stavby spojil kolaudačné konanie.

Stavebný úrad v zmysle ust. § 61 ods.2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, nakoľko boli stavebnému úradu dobre známe podmienky staveniska a žiadosť s prílohami po doplnení poskytovala dostatočný podklad pre posúdenie stavby.

Účastníci konania mohli uplatniť svoje námietky alebo pripomienky do 12.12.2023.

V rovnakej lehote boli povinné oznámiť svoje stanoviská aj dotknuté orgány.

Stavebnému úradu neboli v konaní do uvedenej zákonnej lehoty doručené žiadne námietky účastníkov konania voči vydaniu tohto rozhodnutia. Dotknuté orgány v určenej lehote neoznámili svoje stanoviská k dodatočne povoľovanej stavbe, ani nepožiadali o predĺženie určenej lehoty, tak podľa § 61 ods.6 stavebného zákona sa má za to, že so stavbou z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasia.

Do podkladov konania nahliadol dňa 15.8.2022 účastník konania a stavebník Eva Piscová, bytom Fedinova 1114/10, 851 01 Bratislava, ktorému boli vyhotovené kópie dvoch dokladov zo spisu.

V konaní neboli v zákonnej lehote účastníkmi konania uplatnené žiadne námietky.

V konaní stavebník doručil doklady potrebné k vydaniu tohoto rozhodnutia v zmysle §17 a §18 Vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, v primeranom rozsahu, napr. Zmluva o dielo o dodávke a montáži plastových okien a dverí + návrh a špecifikácia okien, zo dňa 14.5.2021 s dodávateľom WIN-BAU, spol. s r.o., Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava, IČO: 47 533 358, s uvedením parametrov a vlastností použitých výrobkov a materiálov, údaje o zhotoviteľoch stavebných úprav a udržiavacích prác a informácie o časoch realizácie.

Súčasťou predložených dokladov bola aj:

- Správa o odbornej prehliadke a odbornej skúške – pre elektroinštaláciu bytu po rekonštrukcii – vyprac. dňa 26.8.2019, elektrotechnikom špecialistom: Peter Rechterík, číslo osv. 007 IBA 1998 E Z E A E 2

Stavebník preukázal vlastnícke právo k predmetnému bytu, podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve výpisom z listu vlastníctva č. 2484 a právny vzťah k spoluvlastníckemu podielu k pozemkom pod bytovým domom výpisom z listu vlastníctva č. 3953. Zároveň stavebník predložil 'Zápisnicu z písomného hlasovania' vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Fedinova 10,12 v Bratislave, zo dňa 7.7.2022, konaného v dňoch 29.6.2022 a 30.6.2022. Z uvedených výsledkov písomného hlasovania vyplýva, že vlastníci bytov a NP predložený návrh a realizáciu stavebných úprav bytu č.11 vrátane výmeny okien s iným členením ako boli pôvodné, podľa otázok č.1 a č.2 zápisnice, schválili v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v aktuálne platnom znení. Uvedeným stavebník preukázal právo k realizácii stavby.

Stavebný úrad v uskutočnenom konaní zistil, že stavba nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom, s cieľmi a zámermi územného plánovania a osobitnými predpismi a zároveň jej užívanie nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska životného prostredia, ochrany života a zdravia osôb, bezpečnosti práce a technických zariadení. Uvedené bolo dokladované súhlasmi dotknutých orgánov a preukázané v zmysle dokladov a dokumentácie ktoré stavebník predložil v konaní. Dodatočným povolením stavby/stavebných úprav bytu nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené oprávnené záujmy účastníkov konania. Stavebný úrad v konaní nezistil žiadne okolnosti, ktoré by vo svojom súhrne bránili dodatočnému povoleniu zmeny stavby alebo bezpečnému, riadnemu a nerušenému užívaniu stavby. Na základe uvedeného rozhodol stavebný úrad tak, ako je vo výroku rozhodnutia uvedené.

P o u č e n i e

Podľa § 54 správneho poriadku možno proti tomuto rozhodnutiu podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na Mestskú časť Bratislava - Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava 5, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ján Hrčka
starosta

v.z. Ing. Monika Vidličková na základe poverenia

Správny poplatok podľa dokladu vystaveného stavebným úradom dňa 9.11.2021 v zmysle zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov vo výške 90,--EUR bol uhradený dňa 15.11.2021 v pokladni Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Petržalka.

Doručenie verejnou vyhláškou.Účastníkom konania:

1. Eva Piscová, Fedinova 1114/10, 851 01 Bratislava
2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na Fedinovej ul.č. 10,12, so súp.č. 1114 a pozemkov pod BD parc.č. 3460, 3461 – podľa LV č. 2484 (stavba BD) a LV č. 3953 (pozemky pod stavbou BD)
3. Ing.arch. Pavol Brna, Zárieč - Keblov 39, 013 32 Svederník (ZP)

(verejnou vyhláškou vyvesenou po dobu 15 dní na verejnej tabuli Miestneho úradu m.č. Bratislava – Petržalka)

Dotknutým orgánom:

4. Hasičský a záchraný útvar hl. m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava, IČO: 00151866
5. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o ŽP, OOPaVZŽP - Odpadové hospodárstvo, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, IČO: 00151866

Na vedomie:

1. Eva Piscová, Fedinova 1114/10, 851 01 Bratislava
2. Bytové družstvo Petržalka, Budatínska 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765 (správca BD)
3. Ing.arch. Pavol Brna, Zárieč - Keblov 39, 013 32 Svederník (ZP)

Doručenie 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. Posledný 15. deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Potvrdenie dátumu zverejnenia rozhodnutia

Dátum vyvesenia na úradnej tabuli:

Dátum zvesenia z úradnej tabule:

(podpis, pečiatka)