



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PETRŽALKA

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava 5

(8086/2023)

319/2024/RSÚ-Ha/11

Bratislava, 14. 2. 2024

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 dodatočnom povolení stavby ktorá je už dokončená, spojeného s kolaudačným konaním podľa § 88a ods.9, 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

d o d a t o č n e p o v o ľ u j e

stavbu - zmenu dokončenej stavby: "Zriadenie nového vstupu do nebytového priestoru č.113", na 1.nadz.podlaží v bytovom dome so súpisným č. 3026 , na pozemkoch parc.č. 1899, 1898, v katastrálnom území Petržalka, na Znievskej ul. č. 5,7 – vo vchode č. 7, v Bratislave (ďalej 'stavba', 'stavebné úpravy'), stavebníkovi ktorým je spoločnosť JADRAN-Q, s. r. o., so sídlom Astrova 36, 821 01 Bratislava, IČO: 46 956 557 (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 bytového domu v časti východnej a južnej strany obvodového plášťa, na návrh navrhovateľa, ktorým je spoločnosť JADRAN-Q, s. r. o., so sídlom Astrova 36, 821 01 Bratislava, IČO: 46 956 557 (ďalej 'navrhovateľ'), na dobu trvania v súlade s Čl.IV. Doba nájmu 'Zmluvy o nájme nebytových priestorov NZ č. 113/L3-17/2020' zo dňa 10.3.2020, uzatvorenej medzi stavebníkom/navrhovateľom a spoločnosťou Bytové družstvo Petržalka, so sídlom Budatínska 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765, v znení nasledovných dodatkov uzatvorených k tejto zmluve o nájme.

Stavba je uskutočnená v zmysle projektovej dokumentácie vypracovanej oprávnenou osobou - zodpovedným projektantom: Ing. Pavel Achberger – ev.č.SKSI 2409*A*1, PRO-PLAN, J.C.Hronského 20, 831 02 Bratislava, IČO: 33806535, v termíne 01/2023, 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.

Na 14-podlažnom panelovom bytovom dome s výtahovými strojovňami nad strešnou rovinou domu, bola zrealizovaná zmena stavby ktorá sa týkala stavebných úprav obvodového plášťa bytového domu v časti obvodového plášťa z východnej a južnej strany, za účelom zmeny umiestnenia vstupu do nebytového priestoru č.113 - a to z J strany bytového domu z priechodu, na V stranu pri hlavnom vstupe č.7 do bytového domu, v rozsahu:

- vybúranie časti parapetného muriva v obvodovom plášti BD, za účelom vytvorenia otvoru pre nový vstup, osadenie novej dvernej 2-krídlovej konštrukcie z plastových profilov so sklenou výplňou z izolačného dvojskla

- zrušenie pôvodného vstupu do NP z J strany BD z priechodu medzi bytovými domami, po demontáži pôvodných plastových dverí s výplňou z izolačných panelov, zamurovanie existujúceho otvoru tvárnicami z pórobetónu a obloženie kabrinčovým obkladom z interiéru NP, pričom pôvodná dverná konštrukcia zvonku ostala zachovaná.

Stavebník realizoval predmetné stavebné úpravy v súvislosti s rekonštrukciou nebytového priestoru, pre ktorý má s jeho vlastníkom Bytového družstva Petržalka, uzatvorenú zmluvu o nájme pre účely 'gastronómia, reštaurácia', ako prípravu budúcej prevádzky s komerčným názvom 'Pizzeria Saranda Pub'.

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 ani pripomienky.

O d ô v o d n e n i e

Dňa 3.8.2023 podal navrhovateľ JADRAN-Q, s. r. o., so sídlom Astrova 36, 821 01 Bratislava, IČO: 46 956 557, na základe splnomocnenia spoločnosťou Bytové družstvo Petržalka, Budatínska 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765; a v zastúpení Ing. Pavel Achberger PRO-PLAN, s miestom podnikania J.C.Hronského 20, 831 02 Bratislava, IČO: 33806535, návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia pre stavbu – zmenu dokončenej stavby: "Zriadenie nového vstupu do nebytového priestoru č.113", na 1.nadz.podlaží v bytovom dome so súpisným č. 3026 , na pozemkoch parc.č. 1899, 1898, v katastrálnom území Petržalka, na Znievskej ul. č. 5,7 – vo vchode č. 7, v Bratislave (ďalej len 'stavba'). K návrhu priložil výkresovú dokumentáciu skutočného vyhotovenia stavby a fotodokumentáciu ukončenej stavby. Ako navrhovateľ uviedol v návrhu, stavba bola realizovaná dodávateľom a bola dokončená, čo aj vyplývalo z príloh k návrhu.

Následne, na upozornenie stavebného úradu, žiadosťou doručenu dňa 11.8.2023 navrhovateľ opravil druh a obsah podania zo dňa 3.8.2023 a požiadal stavebný úrad o vydanie dodatočného stavebného povolenia stavby spolu s návrhom na vydanie kolaudačného rozhodnutia.

Stavba bola povolená na základe riadne uskutočneného stavebného konania vedeného v súlade s § 60 a nasl. stavebného zákona rozhodnutím č. 4168/2023/RSÚ-Ha/37 vydaným dňa 10.7.2023 ('stavebné povolenie'), ktoré ale nenadobudlo právoplatnosť z dôvodu, že stavebník v návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia doručeného dňa 3.8.2023 uviedol, že stavba je dokončená a pripojil výkresovú dokumentáciu skutočného vyhotovenia a foto-dokumentáciu dokončenej stavby.

Stavebné povolenie, vzhľadom na veľký počet účastníkov konania, stavebný úrad oznámil a doručil v súlade s § 69 ods.1,2 stavebného zákona a v súlade s § 26 ods.2 správneho poriadku formou verejnej vyhlášky v súlade s § 69 ods.1 a ods.1 a §26 ods. 2) správneho poriadku, vyvesením písomnosti na úradnej tabuli správneho orgánu, t.zn. Mestskej časti Bratislava – Petržalka po dobu 15 dní, pričom posledný 15. deň bol dňom doručenia rozhodnutia. Po uplynutí zákonnej lehoty 15 dní od jeho doručenia, v prípade ak by žiaden účastník konania nevyužil svoje právo podať proti rozhodnutiu odvolanie podľa §§ 53,54 správneho poriadku, by za naplnenia uvedených podmienok, vydané stavebné povolenie nadobudlo právoplatnosť dňa 9.8.2023.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že stavebník začal stavbu realizovať a dokončil ju ešte pred nadobudnutím právoplatnosti vydaného stavebného povolenia. Stavebný úrad v takomto prípade mal povinnosť v súlade s § 60 ods.2 písm.f) stavebného zákona, zastaviť stavebné konanie, čo vykonal vydaním rozhodnutia č. 4168/2023/RSÚ-Ha/22 zo dňa 7.8.2023, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 20.9.2023.

Po preskúmaní opravenej žiadosti stavebníka o dodatočné stavebné povolenie zmeny stavby s návrhom na vydanie kolaudačného rozhodnutia, doručených dokladov a projektovej dokumentácie, z hľadísk uvedených v § 62 stavebného zákona a posúdení podkladov konania, vychádzajúc z predošlých správnych konaní, stavebný úrad listom č. 8086/2023/RSÚ-Ha/Ozn. zo dňa 23.8.2023, doručeným účastníkom konania dňa 12.9.2023 formou verejnej vyhlášky a doručeným dotknutým orgánom, oznámil začatie konania vedeného v súlade s § 88 ods.1 písm.b), §88a stavebného zákona o dodatočnom povolení stavby ktorá je už dokončená, spojeného s kolaudačným konaním v súlade s § 88a ods.9 stavebného zákona, a súčasne nariadil o predloženej žiadosti a návrhu ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 26.9.2023. Stavebný úrad, v oznámení v súlade s § 61 ods.6 a § 80 ods.2 stavebného zákona upozornil účastníkov konania a dotknuté orgány, že svoje námietky a stanoviská môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne. Doručenie oznámenia účastníkom konania formou verejnej vyhlášky stavebný úrad zvolil v súlade s § 61 ods.4 a § 80 ods.1 stavebného zákona z dôvodu, že stavba sa týka veľkého počtu účastníkov konania. Z konania bol spísaný zápisničný protokol.

Na ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním vo veci dodatočného povolenia stavby a kolaudácie stavby bolo zistené, že stavba bola uskutočnená v súlade s návrhom v projektovej dokumentácii predloženej k žiadosti o vydanie stavebného povolenia.

V súlade s § 88a ods.1 stavebného zákona, stavebný úrad posúdil súlad stavby s verejnými záujmami na základe záväzných stanovísk vydaných dotknutými orgánmi podľa § 140b stavebného zákona a podkladov predložených v stavebnom konaní. Na ich základe stavebný úrad nezistil rozpor stavby s verejným záujmom.

Navrhovateľ k návrhu na vydanie dodatočného povolenia stavby a zároveň povolenia užívania stavby predložil iba výkresovú dokumentáciu skutočného vyhotovenia stavby a fotodokumentáciu ukončenej stavby; na ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním nepredložil žiadne potrebné doklady, v zmysle §§ 17,18 Vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, v primeranom rozsahu, a tiež neboli vydané všetky súhlasné stanoviská dotknutých orgánov potrebné k vydaniu konečného rozhodnutia.

Z dôvodu, že boli zistené nedostatky týkajúce sa dokladov, stavebný úrad vyžiadal ich doplnenie a oznámil navrhovateľovi, že rozhodnutie môže byť vydané až po ich doplnení a doručení všetkých súhlasných stanovísk dotknutých orgánov potrebných k vydaniu konečného rozhodnutia. Preto bolo správne konanie prerušené zápisom do protokolu do času odstránenia zistených nedostatkov. Navrhovateľ doručil požadované chýbajúce doklady dňa 20.12.2023, 24.1.2024 a 25.1.2024.

V konaní boli doručené súhlasné stanoviská dotknutých orgánov potrebné k vydaniu tohoto rozhodnutia a stavebník doručil doklady v zmysle § 17 a § 18 Vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, v primeranom rozsahu, napr.: zápis o odovzdaní a prevzatí diela z 8.10.2020 s doplňujúcim vyjadrením zodpovedného projektanta z 24.1.2024, preberací protokol diela/stavby (pre stavebné práce a elektro-inštalračné práce), certifikáty o zhode vlastností výrobkov, vyhlásenia o parametroch a vlastnostiach použitých výrobkov a materiálov. Z predložených dokladov vyplýva, že stavebné práce realizovali spoločnosti TERMO + SK, s. r. o., Senec; AZ Profistav, s. r. o., Bratislava a elektro-inštalračné práce vykonal Miloš Ille, Bernolákovo.

V konaní neboli účastníkmi konania uplatnené žiadne námietky.

K dodatočnému povoleniu predmetnej stavby a jej kolaudácii sa súhlasnými stanoviskami vyjadrili tieto dotknuté orgány:

- Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislavy - súhlasné stanovisko bez pripomienok č. HZUBA3-2023/001841-002 zo dňa 4.10.2023 (doručené EP 5.10.2023)
- Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o ŽP, OOPaVZŽP, z hľadiska odpadového hospodárstva – vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2023/430438-002 zo dňa 11.12.2023
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hl. m. – súhlasné záväzné stanovisko č. RÚVZBA/OHŽPaZ/13149/26796/2023 28.9.2023 (doručené EP dňa 28.9.2023)
- Inšpektorát práce Bratislava – oznámenie č. IPBA/ IPBA_IPBA/KON/2023/4276-2023/15422 zo dňa 30.8.2023 o neúčasti na konaní a neuplatňovaní si požiadaviek na zaistenie BOZP formou záväžného stanoviska (doručené EP 31.8.2023)

V konaní navrhovateľ predložil aj tieto doklady:

- Odborná prehliadka a skúška elektrického zariadenia (revízná správa), východisková – pre elektrickú inštalračiu vnútorných silnoprúdových obvodov v NP 'Pizzeria Saranda' po rekonštrukcii – vyprac. dňa 11.10.2022, revíznym technikom: Robert Maier, číslo osv. 641 IBA 1998 EZ E A E2

Stavebník preukázal vlastnícke právo k nebytovému priestoru č. 113, ktorý je podľa výpisu z listu vlastníctva č. 2437, s druhom NP ako 'iný nebytový priestor', vo vlastníctve Bytového družstva Petržalka, so sídlom Budatínska 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765, s ktorým stavebník uzatvoril dňa 10.3.2020 „Zmluvu o nájme nebytových priestorov NZ č. 113/L3-17/2020“, na dobu určitú od 10.3.2020 do 31.1.2025. Preukázal aj vlastnícke právo podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a k pozemku pod stavbou bytového domu výpismi z listov vlastníctva č. 2437 a č. 4492.

Zároveň stavebník predložil overenú „Zápisnicu z písomného hlasovania“ vlastníkov bytov a nebytových priestorov v BD na Znievskej ul.č. 5,7 v Bratislave, zo dňa 21.11.2022, konaného v dňoch od 14.11.2022 do 18.11.2022, na základe písomného oznámenia správcu bytového domu Bytové družstvo Petržalka. V otázke č.2 tejto zápisnice je uvedené, že návrh zmeny stavebnej úpravy fasády, v rozsahu nového stavu v zmysle vypracovanej projektovej dokumentácie Ing. Pavlom Achbergerom, bol schválený.

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 bytového domu 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 Položky 61 a Položky 60 písm.c) bod 2. zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov vo výške 300,--EUR bol uhradený dňa 12.1.2024 bankovým prevodom.

Doručenie verejnou vyhláškou.

Účastníkom konania:

1. Bytové družstvo Petržalka, Budatínska 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765
v zast.: JADRAN-Q, s. r. o.
2. JADRAN-Q, s. r. o., Astrova 36, 821 01 Bratislava, IČO: 46 956 557
v zast.: Ing. Pavel Achberger PRO-PLAN
3. Ing. Pavel Achberger PRO-PLAN, J.C.Hronského 20, 831 02 Bratislava, IČO: 33806535 (ZP)
4. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp.č. 3026 na Znievskej ul.č. 5,7, v BA a pozemkov pod stavbou – podľa LV č.2437 (stavba BD) a LV č.4492 (pozemky pod BD)
5. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481
6. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp.č. 3025 na Znievskej ul.č. 9,11, v BA a pozemkov pod stavbou – podľa LV č.2441 (stavba BD) a LV č.4493 (pozemky pod BD)
(verejnou vyhláškou vyvesenou po dobu 15 dní na verejnej tabuli Miestneho úradu m.č. Bratislava – Petržalka)

Dotknutým orgánom:

7. Hasičský a záchranný útvar hl.m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava, IČO: 00151866_12002
8. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o ŽP – OOPaVZŽP - Odpadové hospodárstvo, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, IČO: 00151866
9. Inšpektorát práce Bratislava, Za kasárňou 1, 832 64 Bratislava, IČO: 00166367
10. Regionálny úrad verejného zdravotníctva BA hl.m., Ružinovská 8, 820 09 Bratislava, IČO: 00607436

Na vedomie:

1. Bytové družstvo Petržalka, Budatínska 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765
v zast.: JADRAN-Q, s. r. o.
2. JADRAN-Q, s. r. o., Astrova 36, 821 01 Bratislava, IČO: 46 956 557
v zast.: Ing. Pavel Achberger PRO-PLAN
3. Ing. Pavel Achberger PRO-PLAN, J.C.Hronského 20, 831 02 Bratislava, IČO: 33806535 (ZP)
4. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481

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)