



# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PETRŽALKA

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava 5

(4922/2023)

279/2024/RSÚ-Ha/01

Bratislava, 28. 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 a § 76 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 ods.2 a ods.6 písm.a) stavebného zákona

### **n a r i a d' u j e   o d s t r á n e n i e   s t a v b y**

- zmeny dokončenej stavby: "Rekonštrukcia bytu č.103", v byte č. 103 na 11.nadz.podlaží/10.posch., v bytovom dome so súp.č. 3206, na pozemku parc.č. 1512, v katastrálnom území Petržalka, na Topoľčianskej ul.č. 3, v Bratislave (ďalej 'stavba / stavebné úpravy / byt'), a uvedenie neoprávnene zrealizovaných zmien do adekvátne pôvodného stavu, vlastníkom bytu a stavebníkom, ktorými sú: Peter Čech a Anita Čech, obaja bytom Topoľčianska 3206/3, 851 05 Bratislava (ďalej 'stavebník', 'stavebníci').

Stavebné úpravy 3i bytu č.103 v 13-podlažnom bodovom panelovom bytovom dome sú zrealizované v rozsahu: odstránenie deliacej priečky hr.80mm so zavetrovacou funkciou zo slabo vystuženého betónu medzi halou a izbou/spálňou, vytvorený otvor cez dva nosné panely hr.150mm medzi kuchyňou a pôv. izbou/spálňou – podávacie okno - o rozmeroch 1770 x 1150mm vo vzdialenosti 1,28m od deliacej priečky hygienického jadra medzi kuchyňou a kúpeľňou (pôvodné umakartové priečky hygienického jadra sú vymenené za murované z tvárnic YTONG hr.75mm na lepiacu maltu) a 0,25m od steny lodžie, vo výške 0,85m od úrovne podlahy. V zmysle návrhu v statickom posudku vypracovanom oprávnenou osobou pre statiku stavieb: Ing. Branislav Čamek, evid.č.SKSI 0001\*A\*3-1, v termíne 11/2022 – je optimálnym riešením pre zachovanie stability bytového domu a spoľahlivosti stavebných konštrukcií, vytvorený otvor ohraničiť navrhnutým ocelovým rámom

Realizáciou stavebných úprav bytu so zásahom do nosných konštrukcií bytového domu, prišlo k vytvoreniu jednej väčšej miestnosti v centrálnej časti bytu so zachovaním pôvodného účelu užívania (hala spojená s izbou).

**Pre odstránenie stavby stavebný úrad v zmysle § 90 ods.2 stavebného zákona určuje tieto podmienky:**

1. Zmena stavby bude odstránená v rozsahu: obnoviť v pôvodnej pozícii deliacu priečku o hr.80mm zo slabo vystuženého betónu medzi halou a izbou/spálňou z vystuženého tónu tak, aby mala zavetrovaciu funkciu ako pôvodná, vyplniť otvor – podávacie okno – vytvorený cez dva nosné panely hr.150mm medzi kuchyňou a pôv. izbou/spálňou tak, aby zasiahnuté panely po sanácii mali minimálne rovnaké statické parametre, ako pred zásahom. Všetky obnovené konštrukcie opatriť povrchovými vrstvami – omietky, maľovky.  
Práce realizovať v súlade s požiadavkami podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z..
2. Stavebné práce obnovy pôvodného stavu budú realizované podľa návrhu v projektovej dokumentácii vrátane statického posúdenia a riešenia požiarnej ochrany, ktoré vypracujú oprávnené osoby. V statickom posúdení musí byť preukázané zabezpečenie mechanickej odolnosti a stability nosných konštrukcií stavby a ich bezpečného užívania, a celkové posúdenie nariadených stavebných prác, vrátane postupu sanácie dotknutých nosných panelov. Túto projektovú dokumentáciu, vlastník stavby predloží na stavebný úrad pred začatím prác, spolu s oznámením podľa bodov č.4 a č.5 nižšie.
3. Pri odstraňovaní zmeny stavby je nutné dodržiavať platné normy a predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce, technických a technologických postupov a bezpečnosti, dbať na ochranu zdravia a osôb na stavenisku.
4. Zmena stavby bude odstránená do 6 mesiacov odo dňa právoplatnosti tohto rozhodnutia. S uvádzaním stavby do pôvodného stavu možno začať až po právoplatnosti tohto rozhodnutia. Vlastník stavby je povinný písomne oznámiť stavebnému úradu termín začatia stavebných prác.
5. Vlastník stavby na odstránenie zmeny stavby a jej uvedenie do pôvodného stavu zabezpečí oprávneného zhotoviteľa na výkon tejto činnosti, a stavebnému úradu písomne oznámi identifikačné údaje oprávneného zhotoviteľa prác.
6. Vlastník stavby umožní, v prípade potreby, orgánom štátneho stavebného dohľadu a nimi prizvaných znalcov prístup na stavenisko a vytvorí podmienky pre výkon štátneho stavebného dohľadu. V prípade, že sa pri odstraňovaní stavby vyskytnú závady ohrozujúce bezpečnosť a zdravie osôb, je stavebník povinný ohlásiť ich stavebnému úradu.
7. Uvedenie stavby do pôvodného stavu sa musí realizovať tak, aby sa jeho dôsledkami zbytočne a nad prípustnú mieru neobťažovalo okolie a obyvatelia a užívatelia okolitých bytov.
8. Vlastník stavby je povinný zabezpečiť dodržiavanie čistoty v okolí sanovanej stavby a zabezpečiť prekrytie kontajnerov so stavebným odpadom pri realizácii stavby a pri ich preprave.
9. Stavebný odpad nesmie byť skladovaný na stavenisku, je potrebné ho uskladniť v kontajneri a tieto priebežne odvážať. Nakladanie s odpadmi je nutné riešiť v zmysle zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
10. Stavenisko sa opatrí výstražnými nápismi a zaistí sa proti vstupu nepovolaných osôb.
11. Počas sanačných prác dodržiavať ustanovenia Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí.
12. Vlastník stavby zabezpečí stavenisko pred vstupom cudzích osôb na miesta, kde môže dôjsť k ohrozeniu života a musí spĺňať podmienky určené ust. § 43i ods.3 stavebného zákona. Nebezpečné miesta staveniska je potrebné označiť výstražnými nápismi a zaistiť proti prístupu nepovolaných osôb.
13. Stavba bude realizovaná ručne, za využitia ručného náradia a nástrojov, príp. malej mechanizácie.
14. Stavebné práce realizovať výlučne v pracovných dňoch a počas ich realizácie dodržiavať ustanovenia Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí a práce, ktoré svojimi účinkami obťažujú okolie a sú zdrojom nadmerného hluku, otrasov a prachu, vykonávať len v pracovné dni
15. Vylúčiť negatívne vplyvy realizovaných prác na susedné objekty, komunikácie a zeleň; znížiť prašnosť spôsobenú prácami na minimum, pri znečistení spoločných priestorov domu ich obratom vyčistiť.

16. Pri realizácii stavby, jej uvádzaní do pôvodného stavebno-technického stavu je potrebné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať o ochranu zdravia osôb na stavenisku. Dodržiavať ustanovenia Vyhlášky č. 147/2013 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a prácach s nimi súvisiacich a podrobnosti o odbornej spôsobilosti na výkon niektorých pracovných činností.
17. Pri realizácii stavby budú dodržané ustanovenia upravujúce požiadavky na výstavbu ustanovené vo vyhláške č. 532/2002 Z.z. a príslušné technické normy.
18. Vlastník realizovanej stavby zodpovedá za škody prípadne vzniknuté na cudzom majetku, a je povinný odstrániť ich na vlastné náklady.
19. Do 15 dní od ukončenia stavebných sanačných prác je vlastník stavby povinný predložiť na stavebný úrad doklady preukazujúce spôsob nakladania s odpadmi zo stavby (napr. vážne lístky o odovzdaní odpadu oprávnenej osobe pre jednotlivé druhy odpadov, prijímové doklady, faktúry). V dokladoch musí byť označená stavba, z ktorej odpad pochádza, inak nebude považovaný za relevantný. Podľa §77 ods. 2 zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch je pôvodcom odpadov, vznikajúcich pri demolačných prácach vykonávaných v sídle alebo mieste podnikania, organizačnej zložke alebo v inom mieste pôsobenia právnickej osoby alebo fyzickej osoby – podnikateľa, právnická osoba alebo fyzická osoba – podnikateľ, pre ktorú sa tieto práce v konečnom štádiu vykonávajú; pri vykonávaní obdobných prác pre fyzické osoby je pôvodcom odpadov ten, kto uvedené práce vykonáva. Pôvodca odpadu zodpovedá za nakladanie s odpadmi podľa tohto zákona a plní povinnosti podľa § 14 zákona o odpadoch.
20. Do 15 dní od ukončenia stavebných prác vlastník stavby predloží na stavebný úrad doklad – zápis o odovzdaní a prevzatí zrealizovaných stavebných prác - s potvrdením oprávneného zhotoviteľa, že práce boli zrealizované podľa návrhu v projektovej dokumentácii a statickom posúdení (viď. podmienky č.1 a č.2), s potvrdením zodpovedného projektanta, statika a správcu bytového domu; a pripojí dôkaznú foto-dokumentáciu.

V konaní neboli účastníkmi konania uplatnené žiadne námietky ani pripomienky.

## **O d ô v o d n e n i e**

Na základe žiadosti o dodatočné stavebné povolenie, ktorú dňa 21.3.2023 doručil stavebník a vlastník bytu Peter Čech, bytom Topoľčianska 3206/3, 851 05 Bratislava, stavebný úrad začal konanie v súlade s § 88 ods.1 písm.b) v spojení s § 88a a v spojení s kolaudačným konaním v súlade s § 88a ods.9 (§ 76) stavebného zákona, a v súlade s § 18 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej 'správny poriadok') - konanie o odstránení zmeny dokončenej stavby bytového domu / stavebných úprav bytu / zrealizovaných bez povolenia stavebného úradu, v spojení s možnosťou jej dodatočného povolenia a povolením užívania, pre stavbu – zmenu stavby: "Rekonštrukcia bytu č.103" na 11.nadz.podlaží/10.posch., v bytovom dome so súp.č. 3206, na pozemku parc.č. 1512, v katastrálnom území Petržalka, na Topoľčianskej ul.č. 3, v Bratislave (ďalej 'stavba / stavebné úpravy / byt').

Stavebný úrad predloženú žiadosť preskúmal a zistil, že neposkytuje dostatočný podklad pre dodatočné povolenie stavby, preto dňa 29.3.2023 vydal rozhodnutie č. 4922/2023/05-UKSP-Ha/V+P, v ktorom v súlade s § 88a stavebného zákona vyzval vlastníka bytu č.103 podľa listu vlastníctva č. 3086, aby v určenej lehote do 31.7.2023 doplnil podanie žiadosti o dodatočné stavebné povolenie a predložil stavebnému úradu konkrétne uvedené doklady, stanoviská a vyjadrenia 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 doklady v primeranom rozsahu podľa vyhlášky č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, a v súlade s § 29 ods.1 správneho poriadku, správne konanie 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, stavebný úrad je povinný postupovať v súlade s § 88a ods.2, príp. ods.5 stavebného zákona a nariadi odstránenie zrealizovanej zmeny stavby – stavebných úprav v byte.

Stavebník v určenej lehote nedoplnil tieto požadované nasledovné doklady, stanoviská a vyjadrenia:

1. Súhlasy nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov 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 ods.1 písm.m)] so zrealizovaním otvoru do spoločnej nosnej konštrukcie bytového domu a zrealizovanými stavebnými úpravami bytu - vo forme zápisnice zo schôdze vlastníkov BaNP alebo z písomného hlasovania vlastníkov BaNP
2. Žiadosť upraviť a zosúladiť so skutočným stavom, má ísť o 'Žiadosť o vydanie dodatočného stavebného povolenia'
3. 2x Originálne vyhotovenie statického posudku, ako projektovej dokumentácie skutočného realizovania stavby. Znenie predloženého SP upraviť pre konanie o dodatočnom povolení už zrealizovaných stavebných úprav.
4. Predložiť protokol o odovzdaní a prevzatí stavby, riadne potvrdený zhotoviteľom stavby a statikom (podpis a pečiatka), že stavba bola zrealizovaná v súlade so statickým posúdením. V protokole uviesť termín začatia a termín ukončenia stavby.
5. Preukázať, ako bolo nakladané s odpadom zo stavby - zhodnotenie resp. zneškodnenie odpadov zo stavby oprávnenou osobou, v súlade so zákonom č. 79/2015 Z.z. o odpadoch (doklady od dodávateľa, príp. čestné prehlásenie)
6. Vyjadrenie Okresného úradu Bratislava, odboru starostlivosti o ŽP, odd. Odpadového hospodárstva (Tomášikova 46, Bratislava) – na základe dokladov preukazujúcich spôsob nakladania s odpadmi vzniknutými počas realizácie stav. úprav, v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch
7. Stanovisko dotknutého orgánu Hasičského a záchranného útvaru hl. m. SR Bratislavy (Radlinského 6, 811 07 Bratislava) [z hľadiska bezpečnosti pri prípadnom vzniku a šírení požiaru, keďže nový otvor v nosnej stene sa nachádza v blízkosti lodžie a okna]
8. Doklady o splnení základných požiadaviek na stavby - vyhlásenia o parametroch použitých stavebných výrobkov a materiálov, certifikáty, prehlásenia o zhode stavebných výrobkov
9. Doklad o úhrade správneho poplatku (podľa Predpisu v prílohe r.č. 4922/2023/05-UKSP-Ha/V+P)

Pokým bolo správne konanie prerušené, prišlo k zmene vlastníctva bytu č.103 na LV č. 3086 tým, že odo dňa 2.10.2023 sa stala spoluvlastníkom bytu aj p. Anita Čech, bytom Topoľčianska 3206/3, 851 05 Bratislava, pričom sa zmenili spoluvlastnícke podiely z pôv. 1/1 pre výlučného vlastníka p. Peter Čech, bytom Topoľčianska 3206/3, 851 05 Bratislava, na ½ pre každého zo spoluvlastníkov. Nadobudnutím vlastníckeho práva k bytu, sa aj nový spoluvlastník stáva stavebníkom, ktorého sa zrealizované a doteraz nepovolené stavebné úpravy bytu dotýkajú, ich nelegálny stav stále trvá. Preto ďalej v tomto rozhodnutí bude uvádzaný výraz 'stavebníci', 'vlastníci bytu').

Na výzvu v rozhodnutí č. 4922/2023/05-UKSP-Ha/V+P zo dňa 29.3.2023, stavebníci - vlastníci bytu č.103, v určenej lehote (do 31.7.2023) nedoručili stavebnému úradu ani jeden z požadovaných dokladov, neupravili a nezosúladiť žiadosť so skutočným stavom (malo ísť o 'Žiadosť o vydanie **dodatočného** stavebného povolenia'), ani nepožiadali s odôvodnením nedodržania určenej lehoty o predĺženie určenej lehoty na predloženie v rozhodnutí uvedených dokladov.

Podľa § 88 ods.1 písm.b) stavebného zákona: Stavebný úrad nariadi vlastníkovi stavby odstránenie stavby postavenej bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním alebo bez písomného oznámenia stavebného úradu podľa § 57 ods. 2 pri stavbách, ktoré treba ohlásiť; odstránenie stavby sa nenariadi iba v prípadoch, keď dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami,

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.6 písm.a) stavebného zákona: Stavebný úrad nariadi odstránenie stavby aj v prípade, ak stavebník v určenej lehote nepredloží žiadosť o dodatočné povolenie stavby.

Stavebný úrad oznámil listom č. 4922/2023/RSÚ-Ha/Ozn. zo dňa 18.12.2023, doručeným v súlade s ustanovením § 18 ods.3 správneho poriadku účastníkom konania formou verejnej vyhlášky dňa 18.1.2024 a doručeným dotknutým orgánom, že začína konanie o nariadení odstránenia stavby – stavebných úprav v byte č.103, zrealizovaných bez stavebného povolenia z dôvodu, že stavebník a vlastník bytu, stavebným úradom požadované doklady v určenej lehote, ani doteraz nepredložil, ani v určenej lehote nepožiadala s odôvodnením nedodržania určenej lehoty o jej predĺženie. Stavebný úrad je povinný zo zákona, v súlade s vyššie uvedenými ustanoveniami stavebného zákona, v takomto prípade nariadiť vlastníkovi stavby ako stavebníkovi, odstránenie nepovolennej stavby, nezákonne zrealizovaných stavebných úprav.

Zároveň, v súlade s § 3 ods.2 a § 33 správneho poriadku, stavebný úrad dal účastníkom konania príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, k spôsobu jeho zistenia a uplatniť svoje návrhy, prípadne doplnenia.

Účastníci konania mohli uplatniť svoje námietky alebo pripomienky do lehoty 29.1.2024.

Stavebnému úradu neboli v konaní do uvedenej zákonnej lehoty, doručené žiadne námietky ani pripomienky účastníkov konania, ani stavebníkov.

Do podkladov konania nenahliadol žiaden účastník konania.

Dotknuté orgány neoznámili v určenej lehote svoje stanoviská, z čoho plynie, že s odstránením stavby z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasia.

Z dôvodu, že stavebníci a vlastníci bytu č.103 ani jeden z dokladov požadovaných vo výzve v rozhodnutí č. 4922/2023/05-UKSP-Ha/V+P zo dňa 29.3.2023 v určenej lehote a ani doteraz nepredložili, a ani doteraz nepožiadali stavebný úrad o predĺženie lehoty stanovenej v rozhodnutí, stavebný úrad v konaní 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, mal povinnosť v súlade s §88 ods.1 písm.b) a §88a ods.2 a ods.6 písm.a) stavebného zákona, vydať tohto rozhodnutie o nariadení odstránenia stavby.

Na základe uvedeného rozhodol stavebný úrad tak, ako je vo výroku rozhodnutia uvedené.

Nakoľko sa vlastníci bytu/stavebníci dopustili priestupku podľa § 105 ods.2 písm.a),b) stavebného zákona tým, že ako stavebníci zmenili stavbu bez stavebného povolenia a zároveň ju užívajú, bude s vlastníckmi bytu/stavebníkmi zahájené priestupkové konanie.

## **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

**Doručenie verejnou vyhláškou.**Účastníkom konania:

1. Peter Čech, Topoľčianska 3206/3, 851 05 Bratislava
2. Anita Čech, Topoľčianska 3206/3, 851 05 Bratislava
3. Vlastníci bytov bytového domu so súp.č. 3206 na Topoľčianskej ul.č. 3, a pozemku parc.č. 1512 pod bytovým domom – podľa LV č. 3086 (stavba BD) a LV č. 4274 (pozemok pod BD)

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

Dotknutým orgánom:

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

Na vedomie:

1. Peter Čech, Topoľčianska 3206/3, 851 05 Bratislava
2. Anita Čech, Topoľčianska 3206/3, 851 05 Bratislava
3. Bytové družstvo Petržalka, Budatínska 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765 (správca BD)
4. Ing. Branislav Čamek, Bzovicka 26, 851 07 Bratislava  
(statik, spracovateľ Statických posudkov z 11/2022)

**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 )