

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PETRŽALKA

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava

606/2024/SÚ/Mu-15

Bratislava 27.03.2024

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Petržalka, ako stavebný úrad I. 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 spojitosti s § 7b zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný úrad“) na základe uskutočneného konania vedeného podľa §§ 58-66, § 88 ods. 1 písm. b) a § 88a stavebného zákona rozhodla takto:
podľa ustanovení §§ 46, 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej správny poriadok) a § 88a stavebného zákona

oddatocne povoľuje

stavebné úpravy „**Rozdelenie dvoch nebytových priestorov č. 3-32 a 3-33 (administratíva) na šesť nebytových priestorov (administratíva) na 3. poschodí polyfunkčnej budovy na ul. Švabinského 19, Bratislava**“ so súpis. č. 3682, na pozemku parc. č. 3336/18 v katastrálnom území Petržalka, vlastníkovi spol. ANDALEX II, s.r.o., sídlom Tehelná 4, 900 42 Dunajská Lužná, IČO: 35 893 605, na žiadosť nájomcu JUDr. Sláva Uhrinu, bytom Tehelná 42, 900 42 Dunajská Lužná.

Popis stavby:

Predmetom dodatočného povolenia sú stavebné úpravy na 3. NP polyfunkčného objektu, ktorými došlo k zmene členenia spoločných častí a zariadení objektu a nebytových priestorov označených číslami 3-32 a 3-33 na 3. NP, s účelom užívania zaradenie administratívy, v zmysle predloženej projektovej dokumentácie, ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia.

Stavba je úplne dokončená.

K dodatočnému povoleniu stavebných úprav bola predložená projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia, ktorú vypracovala spol. PCK & Partners s.r.o., projekčná a statická kancelária, zodpovedný projektant Ing. Ján Chlebovec, v termíne apríl 2019 a výkres č. P002 v termíne 07.01.2020.

Stavebný úrad neurčuje podmienky pre realizáciu stavby/stavebných úprav, nakoľko stavba je dokončená.

Stavebný úrad zároveň na návrh nájomcu JUDr. Sláva Uhrinu, bytom Tehelná 42, 900 42 Dunajská Lužná, v zmysle § 82 stavebného zákona a podľa ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku

povoľuje užívanie

stavebných úprav „**Rozdelenie dvoch nebytových priestorov č. 3-32 a 3-33 (administratíva) na šesť nebytových priestorov (administratíva) na 3. poschodí polyfunkčnej budovy na ul. Švabinského 19, Bratislava**“ so súpis. č. 3682, na pozemku parc. č. 3336/18 v katastrálnom území Petržalka, vlastníkovu spol. ANDALEX II, s.r.o., sídlom Tehelná 4, 900 42 Dunajská Lužná, IČO: 35 893 605.

Účel užívania nebytových priestorov – zariadenie administratívy

Dodatočne povolenými stavebnými úpravami dvoch nebytových priestorov označených číslami 3-32 a 3-33 na 3. NP, podľa predloženého výkresu č. P002 Pôdorys 3.NP, ktorý je súčasťou projektu skutočného vyhotovenia, vyhotoveného v termíne 07.01.2020, vzniklo spolu šesť nebytových priestorov v nasledovnom členení:

Miestnosti č. 3.04 Schodisko, 3.05 Chodba, 3.06 Chodba a 3.07 Chodba sú spoločné časti a zariadenia domu.

Nebytový priestor **3.1** – administratíva pozostáva z miestností: 3.11 Kancelária, 3.12 Čajová kuchynka, 3.13 Hygienické zariadenie

Nebytový priestor **3.2** – administratíva pozostáva z miestností: 3.20 Upratovačka, 3.21 Vstupná hala, 3.22 Hygienické zariadenie ženy, 3.23 Hygienické zariadenie muž, 3.24 Kancelária 1, 3.25 Čajová kuchynka, 3.26 Oddychová miestnosť, 3.27 Kancelária 2, 3.28 Kancelária, 3.29 Balkón

Nebytový priestor **3.3** – administratíva pozostáva z miestností: 3.31 Vstupná hala, 3.32 Kancelária 1, 3.33 Kancelária 2, 3.34 Hygienické zariadenie, 3.35 Čajová kuchynka, 3.36 WC

Nebytový priestor **3.4** – administratíva pozostáva z miestností: 3.41 Vstupná hala, 3.42 Hygienické zariadenie, 3.43 Čajová kuchynka, 3.44 Kancelária 1, 3.45 Kancelária 2

Nebytový priestor **3.5** – administratíva pozostáva z miestností: 3.51 Vstupná hala, 3.52 Oddychová miestnosť, 3.53 Kancelária 2, 3.54 Kancelária 3, 3.55 Čajová kuchynka, 3.56 Hygienické zázemie, 3.57 WC,

Nebytový priestor **3.6** – administratíva pozostáva z miestností: 3.61 Vstupná hala, 3.62 Kancelária 1, 3.63 Spisovňa (tlačiareň), 3.64 Kancelária 2, 3.65 Oddychová miestnosť, 3.66 Hygienické zázemie, 3.67 Čajová kuchynka.

Stavebný úrad podľa § 82 stavebného zákona určuje podmienky užívania stavby:

1. Stavbu/nebytové priestory je možné užívať len na účel povolený týmto rozhodnutím po nadobudnutí jeho právoplatnosti, každá zmena v užívaní musí byť vopred povolená príslušným stavebným úradom.
2. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu stavby uchovávať po celý čas jej užívania, pri zmene vlastníctva stavby ju odovzdajú novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavby stavebnému úradu.
3. Vlastník stavby je povinný udržiavať ju v dobrom technickom stave.
4. Počas užívania stavby musia byť dodržiavané príslušné platné predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, zdravia ľudí, bezpečnosti pri práci a požiarnej ochrany.

V konaní boli uplatnené námietky účastníkmi konania voči vydaniu tohto rozhodnutia: Dňa 26.11.2018 spol. EMEL BRATISLAVA, s.r.o., sídlom Švabinského 21, Bratislava 851 01, IČO: 31 390 633, cit.: „Porovnaním projektovej dokumentácie, ktorú predložil stavebník,

označenej ako „pôvodný stav“ k žiadosti o dodatočné povolenie stavby a projektovej dokumentácie, ktorú nám poskytla spoločnosť ANDALEX II s.r.o. pri nadobudnutí nebytového priestoru č. 11 vo vchode Švabinského 21 do nášho vlastníctva, sme zistili nesúlad vo veľkosti priestorov, tvoriacich spoločné časti domu na 3. NP a 4. NP. Po nahliadnutí dňa 21.11.2018 do projektovej dokumentácie vypracovanej spoločnosťou PCK & Partners, spol. s.r.o., Kláštorská 9, 821 05 Bratislava, ktorú predložil k žiadosti o vydanie dodatočného stavebného povolenia JUDr. Slávo Uhrina, Tehelná 42, 900 42 Dunajská Lužná, naša spoločnosť zistila, že stavebnými úpravami, ktoré stavebník uskutočnil prestavbou pôvodných 2 nebytových priestorov na 3.p., z ktorých vznikne 6 nebytových priestorov a pôvodných a 2 nebytových priestorov na 4.p., z ktorých vznikne 7 nebytových priestorov zmenil stavebník dispozíciu spoločných častí bytového domu - chodby, čím podľa nás zasiahol do nášho spoločného vlastníctva, podľa našich výpočtov vo veľkosti minimálne 19,85m² na 3.p. a 21,92 m² na 4.p. v neprospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Z uvedeného dôvodu si vás dovoľujeme požiadať o nahliadnutie do projektovej dokumentácie skutočného vyhotovenia stavby, ktorú spoločnosť ANDALEX II s.r.o. predložila ku kolaudačnému konaniu domu súpisné číslo 3682 na pozemku pare. č. 3336/18, 3336/19, 3336/20, s popisom stavby polyfunkčný objekt ANDALEX, Švabinského 15-21, čím bude možné túto skutočnosť preukázať. ...“

Dňa 11.12.2018 Martina Andráššy, bytom Švabinského 15, 851 01 Bratislava, cit.:

„Z predloženej projektovej dokumentácie vyplynulo, že plocha spoločných priestorov nie je v súlade s pôvodnou projektovou dokumentáciou, ktorú stavebník predložil v žiadosti o dodatočné povolenie stavby.

Na základe porovnania dokumentov označených ako Pôdorys 3.NP - pôvodný stav (ozn.výk.P005) a Pôdorys 3.NP (ozn.výk.P002) som zistila, že stavebník vykonanými úpravami zasiahol do spoločných častí bytového domu. Konkrétne na výkrese Pôdorys 3.NP - pôvodný stav (ozn.výk.P005) má chodba 29,74m² a na výkrese Pôdorys 3.NP (ozn.výk.P002) má chodba 29,54 m². Ak to správne chápem, podľa týchto údajov stavebník zmenil dispozíciu spoločných častí, ubral v prospech nebytových priestorov zo spoločnej chodby, čím zasiahol do spoločného vlastníctva všetkých vlastníkov.

Súčasťou dokumentácie na stavebnom úrade bol aj list spoločnosti EMEL, s obsahom ktorého som sa oboznámila a stotožňujem sa s ním.“

Dňa 11.12.2018 Mgr. Miriam Polociková, bytom Švabinského 15, 851 01 Bratislava, cit.:

„Z predloženej projektovej dokumentácie vyplynulo, že plocha spoločných priestorov nie je v súlade s pôvodnou projektovou dokumentáciou (od spol. ANDALEX II, s.r.o.) z roku 2004, ktorú mám k dispozícii ako vlastníka bytu, ktorý som nadobudla v roku 2005. Na základe porovnania oboch dokumentov som toho názoru, že stavebníkom (JUDr. Slávo Uhrina, Tehelná 42, 900 42 Dunajská Lužná) predložený projekt (v žiadosti o dodatočné povolenie stavby) označený ako pôvodný (vypracovaný spol PCK & Partners, spol. s.r.o., Kláštorská 9 821 05 Bratislava).

V nadväznosti na moje zistenia si dovoľujem požiadať stavebný úrad v predmetnom konaní preveriť uvedené skutočnosti, prípadne aj kontrolou na mieste stavby, a to nasledovne:

1. Na 3. nadzemnom podlaží, kde stavebnou úpravou 2 nebytových priestorov vzniklo 6 nebytových priestorov
2. Na 4. nadzemnom podlaží úpravou 2 nebytových priestorov na 7 menších nebytových priestorov

Stavebník vykonanými úpravami zasiahol do spoločných častí bytového domu, zmenil dispozíciu spoločných častí, ubral v prospech nebytových priestorov zo spoločnej chodby, čím zasiahol do spoločného vlastníctva všetkých vlastníkov.

Súčasťou dokumentácie na stavebnom úrade bol aj list spoločnosti EMEL, s obsahom ktorého som sa oboznámila a stotožňujem sa s ním.“

Stavebný úrad námietky všetkých účastníkov konania zamietol. Vyhodnotenie je uvedené v odôvodnení rozhodnutia.

O d ô v o d n e n i e

Na základe podnetu zo dňa 20. 04. 2017 orgán štátneho stavebného dohľadu vykonal dňa 30.05.2017 štátny stavebný dohľad (ŠSD) za účelom zistenia, či sa stavebné úpravy na zmene dokončenej stavby: „Polyfunkčný komplex ANDALEX - stavebné úpravy, Švabinského 19, Bratislava“ vykonávajú podľa stavebného povolenia alebo na základe ohlásenia.

Pri výkone ŠSD bolo zistené, že nájomca JUDr. Slávo Uhrina, bytom Tehelná 42, 900 42 Dunajská Lužná (ďalej len „stavebník“) bez povolenia stavebného úradu vykonáva v predmetných priestoroch stavebné úpravy. Išlo o stavebné úpravy, ktorými v nebytových priestoroch č. 32, č. 33 na 3. poschodí a v nebytových priestoroch (ďalej len „NP“) č. 42 a č. 43 na 4. poschodí zmenil dispozíciu tak, že z pôvodných dvoch NP na 3. poschodí vzniklo šesť NP a z pôvodných dvoch NP na 4. poschodí vzniklo 7 NP.

Vlastníkom všetkých vyššie uvedených priestorov bola t. č. spol. ANDALEX II., s. r. o. sídlom na ul. Tehelná 42, 900 42 Dunajská Lužná, IČO: 35 893 605. Pri výkone ŠSD nájomca predložil „Dohodu o nájme“ uzatvorenú s vlastníkom predmetných nebytových priestorov podľa zákona č. 116/90 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení uzatvorenú dňa 01.03.2017 na dobu určitú (do 01.03.2027).

Stavebný úrad ex offo začal konanie o dodatočnom povolení/odstránení predmetnej stavby podľa ust. § 88 ods. 1 písm. b) a § 88a stavebného zákona. Konanie bolo z úradnej moci začaté dňa 16.06.2017, a to doručením výzvy č. 6030/2017/10-UKSP/IBr zo dňa 05.06.2017, ktorou stavebný úrad vyzval stavebníka JUDr. Slávu Uhrinu, (nájomcu NP č. 3-32, 3-33, 3-42, 3-43 a vlastníka NP č. 3-61), aby v určenej lehote požiadal o dodatočné stavebné povolenie „Polyfunkčný objekt ANDALEX, Švabinského 19, Bratislava, Stavebné úpravy v administratívnych priestoroch 3-32 a 3-33 na 3. NP, v administratívnych priestoroch 3-42 a 3-43 na 4. NP a 3-61 na 6. NP“ predložil konkrétne uvedené doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania, a osobitnými predpismi.

Po predložení požadovaných podkladov stavebný úrad vydal rozhodnutie č. 1490/2018/10-UKSP/Br-14 zo dňa 05.03.2018, ktorým dodatočne povolil nájomcovi: JUDr. Slávovi Uhrinovi, bytom Tehelná 42, 900 42 Dunajská Lužná stavbu: „Polyfunkčný objekt ANDALEX stavebné úpravy, Švabinského 19, Bratislava“, nehnuteľnosť súpisné číslo 3682 na pozemkoch parc. č. 3336/18, 19, 20 v k. ú. Petržalka. Stavebné úpravy sa realizovali v nebytových administratívnych priestoroch 3-32 a 3-33 na 3. NP a v administratívnych priestoroch 3-42 a 3-43 na 4. NP predmetnej stavby. Účastníci konania podali voči citovanému rozhodnutiu v zákonom stanovenej lehote odvolanie.

Dňa 14.09.2018 bolo na stavebný úrad doručené rozhodnutie odvolacieho orgánu – Okresného úradu Bratislava, odboru výstavby a bytovej politiky, č. OU-BA-OVBP2-2018/69847-NAD zo dňa 03.08.2018, právoplatné dňa 23.08.2018, ktorým odvolaním napadnuté vyššie uvedené rozhodnutie tunajšieho úradu zrušil a vec vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie.

V súlade s právnym názorom odvolacieho orgánu stavebný úrad pod č. 1490/2018/10-UKSP/IBr zo dňa 09.11.2018 oznámil dotknutým orgánom a známym účastníkom konania začatie konania o dodatočnom povolení/odstránení predmetnej stavby a určil 7-dňovú lehotu na nahliadnutie do predmetného spisového materiálu a prípadné vznesenie námietok. Oznámenie o začatí konania bolo účastníkom konania doručené verejnou vyhláškou.

Verejnou vyhláškou sa vo všeobecnosti označuje forma verejného oznámenia určitého právneho úkonu (právneho aktu), z ktorého určitým osobám alebo bližšie neurčenému počtu adresátov vznikajú niektoré práva alebo povinnosti. V konaniach s veľkým počtom účastníkov by doručovanie do vlastných rúk bolo často technicky náročné, ekonomicky nákladné a konečný efekt by nemusel zodpovedať vynaloženému úsiliu, preto sa použije doručovanie formou verejnej vyhlášky. Aký počet účastníkov sa považuje za veľký, nie je zákonom určené, a preto je to na úvahe správneho orgánu. Správny poriadok a ani stavebný zákon, v znení neskorších predpisov, bližšie nevymedzuje, čo sa rozumie v cit. ust. § 61 ods. 4 a ust. § 80 ods. 1 stavebného zákona pod pojmom „zvlášť rozsiahla stavba“ alebo „stavba s veľkým počtom účastníkov konania“. Stavebný úrad dospel k záveru, že v konkrétnom konaní, ide o „stavbu s veľkým počtom účastníkov konania“, a preto doručuje písomnosti v tomto konaní o dodatočnom povolení stavebných úprav, spojenom s kolaudačným konaním účastníkom konania verejnou vyhláškou.

Nájomca JUDr. Slávo Uhrina, bytom Tehelná 42, 900 42 Dunajská Lužná, podal dňa 27.02.2019 na stavebný úrad žiadosť o rozdelenie konaní podľa podlaží samostatne pre 3. NP a samostatne pre 4. NP. Zároveň požiadal o vydanie dodatočného stavebného povolenia na stavebné úpravy: **„Rozdelenie dvoch nebytových priestorov č. 3-32 a 3-34 (administratíva) na šesť nebytových priestorov (administratíva) na 3. poschodí polyfunkčnej budovy na ul. Švabinského 19, Bratislava“**, so súpis. č. 3682, na pozemku parc. č. 3336/18 v katastrálnom území Petržalka **v spojení s kolaudačným konaním**. Uvedeným dňom bolo v zmysle § 18 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. (správny poriadok) v znení neskorších predpisov začaté konanie. Žiadosť bola postupne doplňaná.

Stavebný úrad po doplnení podania podľa § § 88a, 88a ods. 7, 9 vo väzbe na § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona listom č. 1152/2019/10-UKSP/ozn.-Va zo dňa 29.11.2019 nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 07.01.2020, z ktorého vyhotovil zápisnicu.

Stavebný úrad upozornil účastníkov konania podľa § 61 ods. 6 a § 80 ods. 2 stavebného zákona, že svoje námietky môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne.

Podľa ustanovenia § 32 ods. 1 správneho poriadku *správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav vecí a za tým účelom si obstarat' potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.*

Podľa ustanovenia § 32 ods. 2 správneho poriadku *podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správnemu orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán. Údaje z informačných systémov verejnej správy a výpisy z nich, okrem údajov a výpisov z registra trestov, sa považujú za všeobecne známe skutočnosti a sú použiteľné na právne účely. Tieto údaje nemusí účastník konania a zúčastnená osoba správnemu orgánu preukazovať dokladmi. Doklady vydané správnym orgánom a obsah vlastných evidencií správneho orgánu sa považujú za skutočnosti*

známe správne mu orgánu z úradnej činnosti, ktoré nemusia účastník konania a zúčastnená osoba správne mu orgánu dokladovať.

Podľa ustanovenia § 54 stavebného zákona stavby, ich zmeny a udržiavacie práce na nich sa môžu uskutočňovať iba podľa stavebného povolenia alebo na základe ohlásenia stavebnému úradu.

Podľa ustanovenia § 55 ods. 1 stavebného zákona stavebné povolenie sa vyžaduje, pokiaľ tento zákon a vykonávacie predpisy k nemu alebo osobitné predpisy neustanovujú inak, pri stavbách každého druhu bez zreteľa na ich stavebnotechnické vyhotovenie, účel a čas trvania; stavebné povolenie sa vyžaduje aj pri zmene stavieb, najmä pri prístavbe, nadstavbe a **pri stavebných úpravách**.

Podľa ustanovenia § 55 ods. 2 písm. c) stavebného zákona ohlásenie stavebnému úradu postačí pri stavebných úpravách, ktorými sa podstatne nemení vzhľad stavby, nezasahuje sa do nosných konštrukcií stavby, nemení sa spôsob užívania stavby a **nehrozujú sa záujmy spoločnosti**;

Podľa ustanovenia § 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 ustanovenia § 88a ods. 1 stavebného zákona ak stavebný úrad zistí, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, začne z vlastného podnetu konanie a vyzve **vlastníka** stavby, aby v určenej lehote predložil doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania, a osobitnými predpismi. Ak bola stavba začatá bez právoplatného stavebného povolenia, ktoré už bolo vydané, stavebný úrad posúdi súlad stavby s verejnými záujmami na základe záväzných stanovísk podľa § 140b a podkladov predložených v stavebnom konaní.

Podľa ustanovenia § 88a ods. 7 stavebného zákona na konanie o dodatočnom povolení stavby sa primerane vzťahujú ustanovenia § 58 až 66.

Podľa ustanovenia § 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ods. 3) Nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu⁵⁾ ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.

Ods. 4) Spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Podľa ustanovenia § 14b ods. 2 písm. e) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom v čase konania schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov (Zápisnica zo dňa 29.10.2019) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia **dvojtretinovou väčšinou** hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo nebytového

*priestoru v dome, vstavbe alebo nadstavbe **novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva, alebo o ich zmene**; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť,*

Podľa ustanovenia § 19 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom v čase uzavretia Dohody vlastníkov zo dňa 03.04.2006

Vlastníctvo spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a príslušenstva

*1) Spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu a príslušenstvo sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, **ak sa nedohodnú vlastníci inak**. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome prechádza aj spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj spoluvlastnícke alebo iné spoločné práva k pozemku, prípadne ďalšie práva a povinnosti spojené s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru.*

2) Práva a povinnosti pôvodného vlastníka domu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktoré sa týkajú spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva, pozemku zastavaného domom a príslušeného pozemku, najmä vecné bremeno prechádzajú na nových vlastníkov bytov a nebytových priestorov nadobudnutím vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru.

Podľa ustanovenia § 21 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom v čase uzavretia Zmluvy o výstavbe zo dňa 09.08.2005

Výstavba domu

1) Vlastníctvo bytov a nebytových priestorov v dome môže vzniknúť na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu (ďalej len „zmluva“) uzavretej medzi stavebníkmi alebo medzi doterajšími vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome a stavebníkmi. Stavebníkom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba.

2) Zmluvou sa vymedzia vzájomné práva a povinnosti pri výstavbe medzi stavebníkmi alebo pri vstavbe alebo nadstavbe domu medzi stavebníkmi a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.

3) Na účinnosť zmluvy a jej zmien je potrebný zápis do katastra nehnuteľností

V konaní boli uplatnené námietky účastníkmi konania voči vydaniu tohto rozhodnutia:

Dňa 26.11.2018 spoločnosťou EMEL BRATISLAVA, s.r.o., sídlom Švabinského 21, Bratislava 851 01, IČO: 31 390 633. Dňa 11.12.2018 Martinou Andráššy, bytom Švabinského 15, 851 01 Bratislava. Dňa 11.12.2018 Mgr. Miriam Polocikovou, bytom Švabinského 15, 851 01 Bratislava. Námietky sú citované vo výroku rozhodnutia.

Vyhodnotenie námietok:

Námietky účastníkov konania sa v zásade všetky týkajú údajného zásahu do spoločných častí domu a to, že stavebné úpravy boli vykonané na úkor spoločných častí domu. Počas konania boli predložené podklady, ktorými stavebník preukázal, že nedošlo k negatívnemu zásahu do spoločných častí domu na 3. NP, nakoľko spoločné priestory domu boli usporiadané inak, než vo všeobecnosti upravuje zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

V konaní o dodatočnom povolení stavebných úprav stavebný úrad skúmal, či došlo k zásahu do spoločných častí domu. Z predložených podkladov, a to konkrétne zo Zmluvy o výstavbe zo dňa 09.08.2005 a Dohody vlastníkov zo dňa 03.04.2006 vyplýva, že spoločné priestory boli ešte pred kolaudáciou stavby usporiadané inak, ako vo všeobecnosti upravuje zákon o bytoch a nebytových priestoroch. Je potrebné poukázať na skutočnosť, že zákon

o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v zmysle ustanovenia § 19 tohto zákona v znení účinnom v čase uzavretia Dohody vlastníkov zo dňa 03.04.2006 takéto usporiadanie umožňoval. Ďalej je potrebné poukázať na to, že Dohoda vlastníkov je záväzná aj pre nových vlastníkov bytov a nebytových priestorov takéhoto domu a práva a povinnosti prechádzajú z pôvodných vlastníkov na nových. Počas konania nebola táto Dohoda vlastníkov relevantne napadnutá terajšími vlastníkmi, resp. namietajúcimi účastníkmi konania a stavebný úrad nie je oprávnený uzavreté dohody alebo zmluvy spochybňovať a napádať. Jediné vlastníci bytov a nebytových priestorov majú právo napadnúť uzavreté dohody a zmluvy, pričom toto právo nevyužili.

Na základe uvedeného stavebný úrad námietky zamietol.

V konaní o dodatočnom povolení stavby, resp. stavebných úprav stavebný úrad skúma predovšetkým, či dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami. Dôkazné bremeno preukázať, že ďalšia existencia nepovolenej stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami spočíva na stavebníkovi, keďže on je tým subjektom, ktorý porušil zákon. Verejnými záujmami sa v tejto súvislosti rozumejú záujmy chránené osobitnými zákonmi, všeobecne záväznými vyhláškami, záväznými časťami technických noriem, no predovšetkým sa tým chápe súlad s platnou plánovacou dokumentáciou z hľadiska súladu s funkčným využitím a určenými záväznými limitmi a regulatívami.

K dodatočnému povoleniu stavby/stavebných úprav stavebný úrad uvádza, že z predloženého spisového materiálu a projektovej dokumentácie je zrejmé, že dodatočne povolované stavebné úpravy v dome nebudú mať negatívny vplyv na jednotlivé zložky životného prostredia. Stavebnými úpravami nedošlo ku zmene vonkajšieho ohraničenia existujúcej stavby ani ku zmene účelu užívania stavby. Stavba spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu pre daný typ stavby. Vzhľadom na posúdenie z hľadiska zámerov a cieľov územného plánovania, starostlivosti o životné prostredie, stavebný úrad dospel k záveru, že dodatočné povolenie stavebných úprav nie je v rozpore s verejnými záujmami a stavebné úpravy dodatočne povolil.

Vzhľadom na to, že stavba bola úplne dokončená, stavebný úrad neurčil podmienky na jej uskutočnenie a konanie o dodatočnom povolení stavby v súlade s § 88a ods. 9 stavebného zákona spojil s kolaudačným konaním.

V konaní sa súhlasne vyjadrili dotknuté orgány:

- Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislavy, stanovisko č. HZUBA3-2020/000098-002 zo dňa 17.01.2020,
- Inšpektorát práce Bratislava, záväzné stanovisko č. IBA-01.-89-2.1/ZS-C22,23-20 IPBA/IPBA_ODD BOZP I/KON/2020/4846 (2019/19010) zo dňa 08.01.2020.

Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava zaslal oznámenie č. HŽP/2188/2020 zo dňa 16.01.2020, v ktorom uviedol, že súhlas RÚVZ BA nie je danej veci potrebný.

Iné právo stavebníka ku stavbe a tiež súhlas na vykonanie stavebných úprav bolo preukázané Dohodou o nájme, uzatvorenou dňa 01.03.2017 a dodatkom č. 1 zo dňa 01.04.2019, s vlastníkom nebytových priestorov, ktorým je spol. ANDALEX II. s.r.o., IČO: 35 893 605. Ďalej bola v konaní predložená zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 29.10.2019, ktorou boli dvojtretinovou väčšinou odsúhlasené stavebné úpravy nebytových priestorov č. 3-32 a 3-33 na 3.NP polyfunkčnej budovy.

Vzhľadom na posúdenie z hľadiska zámerov a cieľov územného plánovania, starostlivosti o životné prostredie, stavebný úrad dospel k záveru, že dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami.

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

P o u č e n i e

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie (podľa § 54 správneho poriadku) do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal – Mestská časť Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava.

Toto rozhodnutie je možné preskúmať súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ján Hrčka
starosta

Doručí sa:

Účastníci konania – verejnou vyhláškou

1. JUDr. Slávo Uhrina, Tehelná 42, 900 42 Dunajská Lužná
2. ANDALEX II. s.r.o., Tehelná 42, 900 42 Dunajská Lužná, IČO: 35 893 605
3. Vlastníci bytov a nebytových priestorov stavby so súpis. č. 3682 a vlastníci pozemkov pod uvedenou stavbou, podľa LV č. 3815
4. PCK & Partners, spol. s r. o., Kláštorská 9, 821 05 Bratislava, IČO: 47 244 658 - projektant

Na vedomie:

dotknuté orgány:

5. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, OH, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3, IČO: 00 151 866
6. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava, IČO: 00 607 436
7. Inšpektorát práce Bratislava, Za kasárňou 1, 832 64 Bratislava, IČO: 00 166 367
8. Hasičský a záchranný útvar hl. mesta SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava 1

Doručí sa verejnou vyhláškou podľa § 26 ods. 2) správneho poriadku vyvesenou na úradnej tabuli, Mestská časť Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava.

Toto rozhodnutie musí byť vyvesené na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava-Petržalka po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje vyvesenie a zvesenie rozhodnutia.