



HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Mestská časť Bratislava-Petržalka

Stavebný úrad

Kutlíkova 17
851 02 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo
MAG 467400/2024

Vybavuje / Linka
Adriana Tomášová
+421 2 59356 770

V Bratislave
19.07.2024

VEC: Podnet na prijatie príslušných opatrení podľa Stavebného zákona ohľadom pochôdnych terás

Vážení,

týmto listom reagujeme na potrebu riešenia aktuálneho stavu ohľadom pochôdnych terás pri bytových domoch označovaných aj ako vstavaná občianska vybavenosť alebo pristavaná technická vybavenosť, nachádzajúcich sa v mestskej časti Bratislava-Petržalka (ďalej len „**Terasy**“).

Situácia

Terasy nie sú dlhodobo udržiavané riadnym spôsobom, pričom ich súčasný stav môže vykazovať znaky havarijného stavu či ohrozenia pre ich užívateľov ako aj bezprostredné okolie.

Uvedenú situáciu pokladá Hlavné mesto SR Bratislava (ďalej len „**Hlavné mesto**“) za problém. Listom preto dávame stavebnému úradu podnet, aby prijal príslušné nápravné opatrenia podľa Stavebného zákona.

Vlastníctvo Terás

Terasy predstavujú súčasť príslušných bytových domov, a ich vlastníkom sú preto tí, ktorým patrí hlavná stavba (vlastníci bytových a nebytových priestorov v príslušných bytových domoch). Uvedené platí aj v prípade, ak bola Terasa vybudovaná neskôr ako príslušný bytový dom. Všetko, čo v dôsledku prístavby prirastie ku stavbe a je s ňou funkčne prepojené, sa stáva jej súčasťou a vlastnícky patrí tomu, komu patrí stavba ako hlavná vec.

Z tohto dôvodu preto nie je Hlavné mesto vlastníkom Terás, ku ktorým nie je k dnešnému dňu zapísaný vlastník v katastri nehnuteľností. Vlastníkmi sú príslušní vlastníci bytových a nebytových priestorov v daných bytových domoch, ktorí majú za účelom správy vlastníctva zriadené spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo zvoleného správcu.

Hlavné mesto SR Bratislava je v zmysle listu vlastníctva vedeného príslušnou správou katastra nehnuteľností vlastníkom iba jednej terasy, a to terasy na Jasovskej ul. č. 1 a 3.

Nariadenie nápravy / nevyhnutných úprav stavebným úradom

Stavebný úrad má právomoc nariadiť vlastníkovi povinnosť nápravy z dôvodu nedostatočnej údržby stavby. Podľa § 86 ods. 2 Stavebného zákona: „*Ak vlastník stavbu riadne neudržiava, môže mu stavebný úrad vo verejnom záujme nariadiť, aby sa v určenej lehote a za určených podmienok postaral o nápravu.*“

Stavebný úrad má taktiež právomoc nariadiť vlastníkovi urobiť nevyhnutné úpravy na stavbe. Podľa § 87 ods. 1 Stavebného zákona: „*Ak stavba nezodpovedá základným požiadavkám na stavby (§ 43d), a tým ohrozuje alebo*

TELEFÓN
+421 904 099 004

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

obťažuje užívateľov alebo okolie stavby, stavebný úrad vo verejnom záujme nariadi vlastníkovi stavby uskutočniť nevyhnutné úpravy na stavbe alebo na stavebnom pozemku. Nariadené úpravy je vlastník povinný vykonať na vlastné náklady.“

Stavebný úrad môže rovnako nariadiť vlastníkovi stavby aj tzv. neodkladné zabezpečovacie práce podľa § 94 ods. 1 Stavebného zákona, v prípade „*ak stavba svojím stavom ohrozuje život alebo zdravie osôb, prípadne značné majetkové alebo kultúrne hodnoty, a ak nie je nevyhnutné stavbu ihneď odstrániť*“.

S poukazom na vyššie opísaný stav Terás máme za to, že stavebný úrad Mestskej časti Bratislava-Petržalka má nielen právomoc ale aj povinnosť prijať niektoré z vyššie uvedených opatrení podľa Stavebného zákona, a to s cieľom predchádzať prípadnému ohrozeniu života a zdravia obyvateľov, či vzniku materiálnych škôd.

Identifikovanie konkrétneho vlastníka Terasy ako povinnej osoby, voči ktorej majú byť uložené príslušné opatrenia podľa Stavebného zákona, je v kompetencii stavebného úradu. Ide o predbežnú otázku, o ktorej si musí spraviť úsudok samotný stavebný úrad ako príslušný správny orgán (§ 40 Správneho poriadku).

Pre úplnosť dodávame, že Hlavné mesto posudzovalo aj svoje právne možnosti, do akej miery by vedelo zabezpečiť rekonštrukciu Terás priamo na vlastné náklady. Hlavné mesto totiž vníma tento problém, a to najmä z pohľadu záujmov dotknutých obyvateľov Petržalky. Hlavné mesto sa preto snažilo nájsť vhodné opatrenia pre čo možno najefektívnejšie riešenie existujúceho problému. Nakoľko však Terasy nie sú vo vlastníctve Hlavného mesta, mesto má, žiaľ, iba limitované možnosti pre aktívne riešenie problému Terás. Zabezpečenie rekonštrukcie Terás (ako súkromného majetku) z vlastných zdrojov mesta by navyše vystavilo Hlavné mesto viacerým právnym rizikám. Preto je jediným riešením zabezpečenie rekonštrukcií zo strany vlastníkov Terás.

V rozsahu, v akom to bude možné a potrebné, je Hlavné mesto pripravené poskytnúť plnú súčinnosť, a to či už pre Vás ako stavebný úrad, do ktorého kompetencie patrí riešenie ohrozujúceho stavu stavieb, alebo aj vo vzťahu k príslušným vlastníkom Terás či iných osôb, ktoré budú zabezpečovať rekonštrukčné práce na Terasách.

Správcom bytových domov a/alebo zástupcov vlastníkov bytových domov žiadame o informovanie vlastníkov o vyššie uvedených skutočnostiach.

S pozdravom,

Mgr. Ctibor Košťál
riaditeľ magistrátu

Na vedomie:

1. Ing. Ján Hrčka, starosta, Mestská časť Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava
2. Bytové družstvo Petržalka, družstvo Budatínska 1, 851 05 Bratislava 5, IČO 00169765
3. Zoznam správcov bytových domov Petržalka:

AG-EXPERT, Bancíkovej 1/A, 821 03 Bratislava

ANDRUSKA spoločenstvo bytov, Andrusovova 4, 851 04 Bratislava

AMC správa nehnuteľností, Kvačalova 15, 821 08 Bratislava

ART – Jozef Pitra, Osuského 1/A, 851 03 Bratislava

BLAHO-BYT spol.s r.o., Mierova č. 52/A, 821 05 Bratislava

Bytový podnik Petržalka, s r.o. Haanova 10, 852 23 Bratislava

Bratislavská správcovská a servisná, s.r.o., Heydukova 15, 811 08 Bratislava

Bytoservis spol. s r.o., Černyševského 26, 851 01 Bratislava

Bytoservis, s r.o., Bachova 7, 821 03 Bratislava 2

Bytospráva spol.s r.o., Nobelova 1, 831 02 Bratislava

Bytové družstvo Petržalka, Budatínska 1, 851 01 Bratislava

BYTY PLUS, spol. s.r.o, Janotova 14-16, 841 05 Bratislava

Bytokomplet-D, spol. s r.o., Kamenárska 18, 821 04 Bratislava

CVENGROŠ s.r.o., Bukureštská 3, 811 04 Bratislava

DOMUS Bratislava, Zahradnícka 46, 821 08 Bratislava

DOMUS REAL, spol.s r.o., Haanova 15, 851 04 Bratislava

DUSPAMA, spol. s r.o., Furmanská I, 841 03 Bratislava

ENEGS, Nobelovo nám.10, 851 01 Bratislava

ETP Management budov, s.r.o., Mlynské nivy 61, 827 11 Bratislava

H-PROBYT, spol. s.r.o., Povraznícka 4, 811 05 Bratislava

Ing. Horárová Anna, Biely Kríž 1110/5, 831 02 BA (Haanova 14, 14a)

I+V správa nehnuteľností, Miletičova 80, 821 08 Bratislava

JAGA, s.r.o. Námestie M.Benku 16, 811 07 Bratislava

Jiří Jetenský – JETEN, Romanova 5, 851 02 Bratislava

Karloveská realizačná spoločnosť, Matejkova 20, 841 05 Bratislava

KOM-BYT s.r.o., Legionárska 7049, 911 01 Trenčín (Ing. Marián Havran-zástupca Mamateyova 10-12)

KOREMA, a.s. Pajštúnska 1, 851 04 Bratislava

Ladislav Lehuta, Rovniankova 4, 851 02 Bratislava

MANES, Mánesovo nám. 2, 851 01 Bratislava

MEOPTA správa a údržba bytov, s.r.o., Hagarova 9/B, P. O. BOX 38, 834 04 Bratislava 34

MEDIAL BYT družstvo, Plynárenská 3, 824 83 Bratislava

MK REAL, s r.o., Bratislavská 41, 900 45 Malinovo

Naša správcovská s.r.o., Koceľova 17, 821 08 Bratislava

Pavlína Pavúková – P, Karpatské nám. 18, 831 06 BA 35

Pavlína Pavúková-PAMA, správa a údržba bytov a nebyt. fondu, Plickova 11, 831 06 Bratislava

Prvá ružinovská spoločnosť, a.s., Mlynské Nivy 61, 827 11 Bratislava

Petržalská správcovská spoločnosť, s r.o., Fedinova č. 4, 851 01 Bratislava

PROGRES správcovská kancelária, s r.o., Tomášikova 10/A, 821 03 Bratislava 2

REESMA, s.r.o., Bebravská 7, 821 07 Bratislava

SBD BA I., Palackého 24, 811 02 Bratislava

S-BYT družstvo, Plynárenská 3, 824 83 Bratislava 26

SBYT, s r.o., Páričkova 24, 821 08 Bratislava

SEM s r.o., Púpavová 10, 841 04 Bratislava

Skupina občanov Tupolevova 16-18, Tupolevova 16-18, 851 01 Bratislava

Spokojné bývanie s.r.o., Toplianska 5, 821 07 Bratislava

Správa domov s.r.o., Kafendova 4, 831 06 Bratislava

Správa a servis bytov s.r.o., Košická 6, 825 16 Bratislava

SPRAVBYT, Mestská 11, 831 03 Bratislava, Ing. Jaromíra Tomanová

SV Fedinova 2-4, Fedinova 4, 851 01 Bratislava

SVB BENET, Romanova 27, 851 02 Bratislava (Patrícia Forrová predseda)

SVB Osuského 12-16, Osuského 12, 851 03 Bratislava

SVB Romanova 46, Romanova 46, 851 02 Bratislava

SVB Rovniankova 2, Rovniankova 2, 851 02 Bratislava

SVB a NP BULIKOVA, Bulíkova 3, 851 04 Bratislava

SVB a NP Dom na Rusovskej ceste 11-15, Rusovská cesta 13, 851 01 Bratislava

SVB a NP Gercenova 2, 2A, 2B, Gercenova 2B, 851 01 Bratislava

SVB a NP – BREZA, A.Gwerkovej 21-27, 851 04 Bratislava

SVB a NP Gercenova 35, p. Slovák-konateľ, Gercenova 35, 851 01 Bratislava

Spoločenstvo NÁŠ DOM, Haanova 41, 851 04 Bratislava

Spoločenstvo vlastníkov bytov ZVB 502, predseda Mgr. Ingrid Germányiová, Holíčska 6, 851 05 Bratislava

Spoločenstvo vlastníkov bytov, Ambroseho 5-7, 851 02 Bratislava

Spoločenstvo vlastníkov bytov a NP Bzovik, Bzovicka 10, 851 07 Bratislava

Spoločenstvo vlastníkov bytov a NP LIPA, M.C.Sklodowskej 9, 851 01 Bratislava

Spoločenstvo vlastníkov bytov a NP DESIATKA, Furdekova 10, 851 03 Bratislava

Spoločenstvo vlastníkov bytov, A. Gwerkovej 22-28, 851 04 Bratislava

Spoločenstvo F/12 , Furdekova 12, 851 03 Bratislava

Správčovské bratislavské družstvo, Drobného 27, 841 01 Bratislava

SVB a NP NEVUS, Gwerkovej 15, 851 04 Bratislava

SVB a NP Rovniankova 12, Rovniankova 12, 851 02 Bratislava

SVB a NP Znievska 22, Znievska 22, Ing. Tomáš Lencz, 851 06 Bratislava

SVB a NP, Ing. Vojtek Marián, Kutlíkova 9, 851 02 BA

Spoločenstvo vlastníkov bytov a garáží, Kutlíkova 1,3,5, 851 02 Bratislava

VÁŠ SPRÁVCA s.r.o., Furdekova 4, 851 03 Bratislava

Vaša správcovská, a.s., Sklenárová 4, 821 09 Bratislava

VODOTIKA-MG, Černyševského 26, 851 01 Bratislava

VSD, s r.o., Ing. Richard Valentovič, Trebišovská č. 3, 821 02 Bratislava,