

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PETRŽALKÁ

Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava

(8473/2023_316/2024_2223,6178/2025)

6178/2025/SÚ-Ha/30

Bratislava, 4. 9. 2025

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava - Petržalka, ako stavebný úrad podľa § 15 ods.1 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „Stavebný zákon“), v spojení s ustanovením § 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“), ktorého výkon je upravený prechodnými ustanoveniami uvedenými v § 84 Stavebného zákona, v súlade s ust. §§ 46,47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) a podľa ustanovení § 88a ods.4 a § 137 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov v znení účinnom do 31.03.2025 (ďalej „stavebný zákon“)

o d k a z u j e

vlastníkov bytov bytového domu so súp.č. 1048, a pozemkov parc.č. 3621, 3620 pod stavbou bytového domu na Belinského ul. č. 9,11 v Bratislave (podľa LV č. 2692)

n a s ú d

a v súlade s § 137 ods.3 stavebného zákona, stavebný úrad **určuje lehotu 60 dní** od doručenia tohto rozhodnutia na predloženie dôkazu, že na súde, prípadne inom príslušnom orgáne bol dotknutými účastníkmi konania podaný návrh na rozhodnutie v spornej veci.

Sporná vec sa týka námietok v rámci ochrany vlastníckych alebo iných práv k stavbe alebo pozemkom tak, že vlastníci bytu č. 7 v bytovom dome Belinského 9,11 nepredložili na výzvu stavebného úradu súhlasné rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome na Belinského ul. č. 9,11 v Bratislave, so zrealizovaním stavebných úprav týkajúcich sa spoločných častí bytového domu, pre stavbu: „Stavebné úpravy v byte č.7 – rekonštrukcia bytu“, v byte č. 7 na 5.n.p.~4.posch. v bytovom dome so súpisným č. 1048, na pozemkoch parc.č. 3621, 3620, v katastrálnom území Petržalka, na Belinského ul. č. 9,11 - vo vchode č. 11, v Bratislave (ďalej 'stavba / stavebné úpravy / byt').

Zároveň stavebný úrad správne konanie vedené podľa § 88 ods.1 písm.b) v spojení s § 88a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, v súlade s § 29 správneho poriadku a podľa § 88a ods.4 a § 137 ods.2 stavebného zákona

p r e r u š u j e

do doby právoplatného rozhodnutia súdu vo veci.

Podľa § 29 ods.5 správneho poriadku, pokiaľ je konanie prerušené, lehoty neplynú.



Odôvodnenie

Stavebný úrad na základe dňa 3.10.2023 vykonaného štátneho stavebného dohľadu z podnetu správcu bytového domu Belinského 9,11 - spoločnosti Slovak Estate Management - SEM s.r.o., so sídlom M.Sch. Trnavského 22, 841 01 Bratislava, IČO: 35 863 889 - doručeného dňa 23.8.2023 zistil, že stavebné úpravy v byte č. 7 na na 5.n.p.~4.posch. v bytovom dome so súpisným č. 1048, na pozemkoch parc.č. 3621, 3620, v k.ú. Petržalka, na Belinského ul. č. 9,11 - vo vchode č. 11, v Bratislave, vo vlastníctve podľa LV č. 2692: Ing. Ján Tretiak, Gercenova 13, 851 01 Bratislava a Ing. Beata Tretiaková, Belinského 11, 851 01 Bratislava (ďalej 'vlastník stavby/bytu', 'stavebník', 'účastník konania'), zistil realizáciu stavebných úprav a udržiavacích prác, z ktorých časť by podliehala posúdeniu a povoleniu stavebným úradom podľa § 57 stavebného zákona (Ohlásenie), príp. podľa § 60 a nasl. stavebného zákona (posúdenie v stavebnom konaní), bez takýchto povolení.

Stavebný úrad po následne vykonaných úkonoch ktoré mu ukladá stavebný zákon a vychádzajúc z nasledujúcich skutočností a priebehu zabezpečovania ochrany verejných záujmov, začal dňa 14.3.2025 z úradnej povinnosti, vydaním rozhodnutia č. 6178/2025/SÚ-Ha/Reo-V+P, správne konanie vedené podľa § 88 ods.1 písm.b) v spojení s § 88a stavebného zákona a v súlade s § 18 správneho poriadku, o odstránení stavby / zmeny dokončenej stavby bytového domu zrealizovanej bez povolenia stavebného úradu, v spojení s možnosťou jej dodatočného povolenia, pre stavbu – zmenu stavby: "Stavebné úpravy v byte č.7 – rekonštrukcia bytu", v byte č. 7 na 5.n.p.~4.posch. v bytovom dome so súpisným č. 1048, na pozemkoch parc.č. 3621, 3620, v katastrálnom území Petržalka, na Belinského ul. č. 9,11 - vo vchode č. 11, v Bratislave (ďalej 'stavba / stavebné úpravy / byt').

V tomto rozhodnutí stavebný úrad vyzval vlastníka bytu a zároveň stavebníka na predloženie dokladov 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 na predloženie konkrétne uvedených dokladov a dokumentácie podľa §§ 8,9 vyhlášky č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, v primeranom rozsahu, a vyžiadaných už vo výzve č. 8473/2023/RSÚ-Ha/Výz.SÚ-poŠSD zo dňa 13.10.2023 po vykonanom štátnom stavebnom dohľade, so zohľadnením záverov uvedených v statickom posudku predloženom dňa 7.3.2025.

Stavebník časť požadovaných dokladov, okrem iných, aj žiadosť o vydanie dodatočného stavebného povolenia a doplnenie statického posudku, stavebnému úradu doručil dňa 13.6.2025, ale doteraz nepreukázal odsúhlasenie stavebných zásahov do spoločných častí bytového domu vlastníckymi bytmi, v súlade s ust. § 14b zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vo forme zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov alebo zápisnice z písomného hlasovania s výsledkami hlasovania (súhlasom) nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome, vyhotovenej v súlade s § 14a ods.8 zákona č. 182/1993 Z.z., ktoré by ho oprávnilo na realizáciu zrealizovaných stavebných úprav.

Podľa § 137 ods.1 stavebného zákona: Stavebné úrady vykonávajúce konanie podľa tohto zákona, sa pokúsia vždy aj o dosiahnutie dohody účastníkov pri tých námietkach, ktoré vyplývajú z vlastníckych alebo iných práv k pozemkom a stavbám, ale prekračujú rozsah právomoci stavebného úradu alebo spolupôsobiacich orgánov štátnej správy.

Stavebný úrad v konaní o odstránení nepovolenej zmeny dokončenej stavby s možnosťou jej dodatočného povolenia skúma okrem iného, aj či jej dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania, a osobitnými predpismi. Zrealizovanými stavebnými úpravami bytu neprišlo k nesúladu s územným plánom, ani sa nezmenil účel užívania stavby.



Zo stavebným úradom vyžiadaných dokladov za účelom preukázania súladu s verejnými záujmami, stavebník predložil doklady s určitými nedostatkami, z ktorých nateraz ale nevyplýva rozpor s verejnými záujmami. Nedostatky bude musieť stavebník odstrániť a tak preukázať jednoznačne, že ďalšia existencia nepovolených stavebných úprav bytu nie je v rozpore s verejnými záujmami. Keďže sa dopustil porušenia zákona, dôkazné bremeno nesie stavebník.

V konaní o dodatočnom povolení stavby ale stavebník ako vlastník stavby nepreukázal 'iné právo' podľa ust. § 88a ods.4 stavebného zákona, vyplývajúce z § 58 ods.2 stavebného zákona a vyplývajúce z iných právnych predpisov (zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov) k časti stavby a pozemku zastavaného nepovolenou zmenou stavby tým, že nepredložil súhlasy vlastníkov bytov v bytovom dome, ako spoluvlastníkov bytového domu Belinského 9,11 a pozemkov na ktorých je vybudovaný. Nepredloženie súhlasu nadpolovičnej väčšiny spoluvlastníkov bytov, sa považuje za námietky vyplývajúce z vlastníckych alebo iných práv k pozemkom a stavbám, kedy si stavebný úrad nemôže urobiť v tejto veci úsudok sám.

Podľa § 137 ods.2 stavebného zákona: Ak medzi účastníkmi konania nedôjde k dohode o námietke podľa odseku 1, ktorá, keby sa zistilo jej oprávnenie, by znemožnila uskutočniť požadované opatrenie alebo by ho umožnila uskutočniť len v podstatne inej miere alebo forme, odkáže stavebný úrad navrhovateľa alebo iného účastníka podľa povahy námietky na súd alebo na iný príslušný orgán a konanie preruší.

Podľa § 137 ods.3 stavebného zákona: Stavebný úrad určí lehotu, v ktorej sa musí predložiť dôkaz, že na súde, prípadne inom príslušnom orgáne bol podaný návrh na rozhodnutie v spornej veci.

Vzhľadom na to, že stavebný úrad vedie konanie podľa § 88 ods.1 písm.b) a § 88a stavebného zákona vo veci odstránenia nepovolennej zmeny dokončenej stavby s možnosťou jej dodatočného povolenia, v ktorom skúma možnosť dodatočného povolenia stavby/stavebnej úpravy na stavbe a pozemku v spoluvlastníctve vlastníkov bytov, t.j. aj na cudzej stavbe a cudzom pozemku a vlastník bytu v určenej lehote (do 15.6.2025) ani doteraz, nepredložil súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov, ešte neoprávňuje stavebný úrad k tomu, aby nariadil odstránenie nepovolených stavebných úprav v byte s uplatnením ust. § 88a ods.5 stavebného zákona. Jedná sa o riešenie vlastníckych a užívacích práv občianskoprávneho charakteru, a ich úprava je obsiahnutá v zákone č. 40/1964 Zb. v aktuálnom znení - Občiansky zákonník. Riešenie občianskoprávnych námietok a vzťahov by presahovalo právomoci stavebného úradu.

Podľa § 135c Občianskeho zákonníka sa ochrany vlastníckych práv na súde môže domáhať len vlastník pozemku, z čoho vyplýva, že o námietkach týkajúcich sa vlastníckych práv k pozemkom a stavbám, t.j. o občianskoprávnych námietkach podľa právneho poriadku prináleží rozhodovať súdu.

Vzhľadom na to, že sa v konaní preukázalo, že doteraz neprišlo k dohode medzi účastníkmi konania - vlastníkmi bytov bytového domu Belinského 9,11 v Bratislave, a stavebný úrad si nemôže v prípade občianskoprávnych vzťahov a námietok urobiť úsudok o nich sám a vo veci rozhodnúť, musí čakať na právoplatné rozhodnutie súdu v spornej veci, stavebný úrad rozhodol tak, ako je vo výroku tohto rozhodnutia uvedené.



P o u č e n i e

Proti tomuto rozhodnutiu o prerušení konania sa podľa § 29 ods.3 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov nemožno odvolať.
Toto rozhodnutie nie je preskúmateľné súdom.

Mgr. Iveta Jančoková

1.zástupkyňa starostu mestskej časti Bratislava-Petržalka
v zastúpení Ing. **Monika Vidličková**
poverená vedením stavebného úradu
na základe písomného poverenia č. 41/2025
zo dňa 01. 04. 2025

Doručuje sa verejnou vyhláškou.

Účastníkom konania:

1. Ing. Ján Tretiak, Belinského 11, 851 01 Bratislava
2. Ing. Ján Tretiak, Gercenova 13, 851 01 Bratislava
3. Ing. Beata Tretiaková, Belinského 11, 851 01 Bratislava
4. Vlastníci bytov v bytovom dome Belinského 9,11, so súp.č. 1048, v BA a pozemkov parc.č. 3620, 3621 pod stavbou BD – podľa LV č. 2692
v zast.: SEM s.r.o.

(verejnou vyhláškou vyvesenou po dobu 15 dní na verejnej tabuli a webovom sídle Mestskej časti BA – Petržalka)

Na vedomie – bez účinkov doručenia:

1. Ing. Ján Tretiak, Belinského 11, 851 01 Bratislava
2. Ing. Ján Tretiak, Gercenova 13, 851 01 Bratislava
3. Ing. Beata Tretiaková, Belinského 11, 851 01 Bratislava
4. SEM s.r.o., M.Sch. Trnavského 22, 841 01 Bratislava, IČO: 35 863 889 (správca BD)
5. LuBAL project s.r.o., Ing. Eduard Vyskoč, Lipník 157, 972 32 Chrenovec-Brusno,
IČO: 47911018 (statik)

Doručenie verejnou vyhláškou podľa §26 ods.2) správneho poriadku vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava – Petržalka, Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava.
Posledný 15. deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Potvrdenie dátumu zverejnenia rozhodnutia

Dátum vyvesenia na úradnej tabuli:

Dátum zvesenia z úradnej tabule:

(pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje vyvesenie a zvesenie písomnosti)

