

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PETRŽALKA

Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava

(3765/2023_333/2024)

2216/2025/SÚ-Ha/48

Bratislava, 3. 11. 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 „stavebný úrad“), ktorého výkon je upravený prechodnými ustanoveniami uvedenými v § 84 Stavebného zákona, na základe uskutočneného správneho konania vedeného 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 znení účinnom do 31.03.2025 (ďalej len „stavebný zákon“) o odstránení stavby / stavebných úprav / zmeny dokončenej stavby bytového domu zrealizovanej bez povolenia stavebného úradu, v spojení s možnosťou jej dodatočného povolenia a v spojení s kolaudačným konaním podľa § 88a ods.11 stavebného zákona v znení účinnom do 14.3.2025, rozhodla takto:

v súlade s §§ 46,47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) a podľa §88 ods.1 písm.b) a §88a stavebného zákona

dodatočne povoľuje

stavbu – zmenu stavby: “Stavebné úpravy na spoločných častiach bytového domu a uzatvorenie časti spoločného pozemku” v súvislosti s Nebytovým priestorom č. 4 na 1.nadz.podlaží~prízemí v bytovom dome so súpisným č. 3730, na pozemku parc.č. 2534/3, v k.ú. Petržalka, na Humenskom námestí č. 4, v Bratislave (ďalej len ‘stavba’, ‘zmena stavby’), stavebníkovi, ktorým je Andrej Antoška, bytom Domky 317/1, 900 28 Zálesie (ďalej len ‘stavebník’).

Súčasne, v súlade s ust. § 88a ods.11 stavebného zákona v znení účinnom do 14.3.2025 a podľa § 82 ods.1 stavebného zákona stavebný úrad

povoľuje užívanie

tejto stavby – dokončených stavebných úprav bytového domu – na dobu trvalú a pre užívanie ako závetrie / zádverie pri vstupe do Nebytového priestoru č.4.

Stavba je uskutočnená a bude užívaná v zmysle projektovej dokumentácie pre dodatočné povolenie zmeny stavby vypracovanej oprávnenou osobou – autorizovaným stavebným inžinierom, zodpovedným projektantom: Ing. Leonard Veselý – ev.č.SKSI 5433*11, so sídlom Vinohradnícka 4A, 903 01 Senec, v termíne 09/2025, ktorú stavebný úrad v konaní overil a ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia. Prípadné ďalšie zmeny stavby nesmú byť urobené bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.

Opis stavby:

Pod pravouhlým presahom konštrukcií stropnej dosky 1.np na SV strane bytového domu bola osadená rámová konštrukcia z hliníkových profilov v pravouhlom tvare s vonkajšími rozmermi 2,94m



x 2,94m a výškou 2,73m, s výplňou izolačným sklom, ukotvená oceľovými kotvami z pásovej ocele a hmoždinkami do podlažia zo zámkovej dlažby do bočných konštrukcií BD a stropnej žb. konštrukcie BD. V konštrukcii sú z východnej strany BD osadené jednokrídlové vstupné dvere s nadsvetlíkom. Ukotvením tejto zasklenej konštrukcie prišlo k uzatvoreniu časti pozemku parc.č. 2534/3 pod bytovým domom s plochou 4,53 m² (údaj z PD).

Z dôvodu, že stavba je úplne dokončená, stavebný úrad neurčuje žiadne podmienky na jej uskutočnenie.

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; a 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 požiarov a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu a aby sa čo najviac predĺžila užívateľnosť 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 zákonom stanovenej lehote (pre predmetné konanie: do 24.10.2025) uplatnené účastníkmi konania žiadne námietky ani pripomienky.

O d ô v o d n e n i e

Na základe zistení na štátnom stavebnom dohľade (ďalej 'ŠSD') vykonanom orgánom ŠSD dňa 21.2.2023 z podnetu doručeného dňa 2.2.2023 správcom bytového domu na Humenskom námestí č. 4 – spoločnosťou H-PROBYT, spol. s r.o., vtedy so sídlom Povraznícka 4, 811 05 Bratislava, IČO: 35 722 924, stavebný začal z úradnej povinnosti správne konanie v súlade s § 88 ods.1 písm.b) v spojení s § 88a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a podľa § 18 správneho poriadku, konanie 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 na spoločných častiach bytového domu a uzatvorenie časti spoločného pozemku" v súvislosti s Nebytovým priestorom č. 4 na 1.nadz.podlaží~prízemí v bytovom dome so súpisným č. 3730, na pozemku parc.č. 2534/3, v k.ú. Petržalka, na Humenskom námestí č. 4, v Bratislave (ďalej len 'stavba', 'nebytový priestor').

Rozsah zrealizovaných stavebných úprav sa týkal uzatvorenia vonkajšieho pôvodne voľného priestoru pod presahom konštrukcií stropnej dosky 1.np a ďalších vyšších podlaží bytového domu, resp. priestoru pod pravouhlým výklenkom BD, zasklenou rámovou konštrukciou z hliníkových profilov v pravouhlom tvare, s výplňou izolačným sklom, ukotvenou do bočných strán BD a do podlažia. V konštrukcii sú z východnej strany BD osadené jednokrídlové vstupné dvere s nadsvetlíkom. Táto konštrukcia je zalícovaná s existujúcou fasádou BD, je pevne osadená na terén v línii vlastníckej hranice bytového domu. Vznikol tak vzdušný presvetlený ohraničený priestor pred pôvodným vstupom z vonkajšieho prostredia do Nebytového priestoru č.4.

Zrealizovanou stavebnou úpravou prišlo k zásahu do vonkajšej fasády bytového domu, ako spoločnej časti BD a k uzatvoreniu časti spoločného pozemku parc.č. 2534/3 pod BD – bolo vytvorené zádverie pred vstupom do NP č.4 na SV rohu bytového domu o ploche 4,53 m² (údaj z PD), pričom sa nezmenila veľkosť zastavanej plochy BD.



Stavebný úrad vydal rozhodnutie č. 3765/2023/05-UKSP-Ha/V+P zo dňa 23.2.2023 – čím začalo z úradnej povinnosti predmetné konanie, a v ktorom v súlade s § 88a zákona č. 50/1976 Zb. vyzval vlastníka Nebytového priestoru č.4, ktorým je podľa listu vlastníctva č. 4087: Andrej Antoška, bytom Domky 317/1, 900 28 Zálesie (ďalej 'stavebník', 'účastník konania'), aby v určenej lehote do 31.5.2023 podal žiadosť o dodatočné povolenie zrealizovanej zmeny stavby bytového domu a predložil stavebnému úradu konkrétne doklady v primeranom rozsahu podľa §§ 8,9 vyhlášky č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona o tom, že dodatočné povolenie zrealizovanej zmeny stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania, a osobitnými predpismi; a konanie zároveň prerušil. V rozhodnutí stavebný úrad poučil stavebníka o dôsledkoch nedodržania výzvy v zmysle ust. §88a zákona č. 50/1976 Zb., že ak vlastní stavby požadované doklady nepredloží v určenej lehote alebo ak sa na ich podklade preukáže rozpor stavby s verejným záujmom, alebo nepredloží žiadosť o dodatočné povolenie stavby, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby. Na žiadosti stavebníka o predĺženie lehoty určenej v rozhodnutí, stavebný úrad opakovane 5-krát lehotu predĺžil – posledné predĺženie stavebný úrad určil do 14.3.2025.

Na výzvu stavebník – ktorého v konaní zastupuje p. Vlastimila Antošková, bytom Domky 317/1, 900 28 Zálesie - požadované doklady a projektovú dokumentáciu predložil až v predĺžených lehotách – dňa 27.9.2024, 14.3.2025 a dňa 8.9.2025, čím pominuli prekážky, pre ktoré sa konanie prerušilo, a tak stavebný úrad v súlade s § 29 ods.4 správneho poriadku pokračoval v konaní.

V doplnení dokladov doručenom dňa 27.9.2024 - keďže zmena stavby je úplne dokončená už od r. 2008, stavebník zároveň požiadal – podal návrh o spojenie dodatočného povolenia stavby s kolaudačným konaním (podľa § 79 a § 88a ods.11 zákona č. 50/1976 Zb. v znení účinnom k 14.03.2025). V tomto doplnení stavebník predložil aj doklady vyžiadané stavebným úradom, potrebné ku kolaudácii.

Po preskúmaní žiadosti stavebníka o dodatočné povolenie zmeny stavby, doručených dokladov a projektovej dokumentácie, najmä z hľadísk uvedených v § 62 zákona č. 50/1976 Zb. a posúdení podkladov konania, stavebný úrad oznámil listom č. 2216/2025/SÚ-Ha/Ozn. zo dňa 23.9.2025, doručeným účastníkom konania dňa 10.10.2025 formou verejnej vyhlášky podľa § 61 ods.4 stavebného zákona a doručeným dotknutým orgánom, že po predložení žiadosti o dodatočné povolenie stavby a vyžiadaných dokladov pokračuje v súlade s § 29 ods.4 správneho poriadku a podľa § 88a ods.3 stavebného zákona v správnom konaní o dodatočnom povolení stavby. Z dôvodu, že zmena stavby je už dávno dokončená a vlastní nebytového priestoru č.4 / stavebník nepodal žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie (v zmysle § 140d stavebného zákona) podľa §88a ods.11 stavebného zákona [v znení úč. do 31.03.2025], ale stavebník dňa 27.9.2024 požiadal o jej kolaudáciu, stavebný úrad nemal dôvod zastaviť konanie o dodatočnom povolení stavby, a preto zároveň oznámil, že v súlade s 88a ods.9 zákona č. 50/1976 Zb. [v znení úč. do 14.3.2025], spája s konaním o dodatočnom povolení stavby kolaudačné konanie.

Stavebný úrad súčasne oznámil, že v zmysle ust. § 61 ods.2 stavebného zákona upúšťa od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania, nakoľko boli stavebnému úradu z výkonu ŠSD dobre známe podmienky staveniska/stavby a žiadosť s prílohami po doplnení poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie stavby.

V súlade s § 61 ods.3 stavebného zákona, stavebný úrad určil zákonnú lehotu, do ktorej môžu účastníci konania uplatniť svoje námietky, prípadne doručiť pripomienky; zároveň ich upozornil, že na neskoršie podané námietky sa neprihliadne. Účastníci konania mohli uplatniť svoje námietky do 24.10.2025.

V rovnakej lehote boli povinné oznámiť svoje stanoviská aj dotknuté orgány.

Stavebnému úradu neboli v konaní do uvedenej zákonnej lehoty doručené žiadne námietky účastníkov konania voči vydaniu tohto rozhodnutia. Do podkladov konania nenahliadol žiaden účastník konania.



Dotknutý orgán po posúdení dokumentácie z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby vydal v konaní súhlasné stanovisko bez pripomienok; druhý dotknutý orgán z hľadiska odpadového hospodárstva v určenej lehote neoznámil svoje stanovisko k dodatočne povoľovanej stavbe, ani nepožiadaval o predĺženie určenej lehoty, tak podľa § 61 ods.6 stavebného zákona sa má za to, že s dodatočným povolením stavby, z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

V konaní stavebník predložil doklady potrebné k vydaniu tohoto rozhodnutia v zmysle §§8,9 a §§17,18 Vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, v primeranom rozsahu, napr.: identifikačné údaje zhotoviteľa LU-TO SK, s. r. o. IČO: 44 223 897, Sprievodný list k žiadosti o vydanie dodatočného SP zo dňa 27.9.2024 – s vyjadrením stavebníka k vyžiadaným podkladom v rozhodnutí zo dňa 23.2.2023 a k skutkovému stavu stavby, Vyhlásenie zhody použitého výrobku.

Súčasťou predložených dokladov boli aj nasl. doklady:

- Projekt stavby – Riešenie protipožiarnej bezpečnosti – vyprac. PO-PROJEX s.r.o., Račianska 24 G, 831 02 Bratislava, IČO: 36790478 - Mgr Ľuboš Vyrúbal - špecialista požiarnej ochrany, reg.č. 2/2015 BČO, v termíne 07/2024
- Správa o odbornej prehliadke a odbornej skúške (periodická) - pre elektrickú inštaláciu nebytového priestoru (prevádzka Solárium TYJA) – vyprac. dňa 18.9.-20.9.2023, revíznym technikom: Mgr. Pavel Chmela, ev.číslo osv. 0123/20/09-EZ-E-E2-A/OS

V konaní bolo predložené súhlasné stanovisko dotknutého orgánu:

- Krajské riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bratislave – súhlasné stanovisko bez pripomienok s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby pod č. HZUBA3KRHZ-BA-OPP-2024/000690-002 zo dňa 7.8.2024

Stavebník preukázal vlastnícke právo k nebytovému priestoru č. 4 na 1.np s druhom NP 'Iný nebytový priestor', podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku výpisom z listu vlastníctva č. 4087.

Dňa 14.3.2025 stavebník doručil overenú "Zápisnicu zo schôdze vlastníkov bytov a NP objektu Humenské námestie 4 v Bratislave konanej dňa 27.11.2024", zo dňa 27.11.2024. Z uvedených výsledkov hlasovania vyplýva, že vlastníci bytov a NP súhlasia so zrealizovaným prekrytím vstupu do priestorov prevádzky vo vlastníctve stavebníka a s podmienkami úhrad za prenájom zastavaného priestoru, čo schválili v uznesení č.4, v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Zároveň v doplnení dokladov dňa 14.3.2025 stavebník preukázal 'iné právo' k časti zastavaného pozemku, v súlade s § 139 ods.1 stavebného zákona – dorúčením 'Nájomnej zmluvy č. NZ 02/2025' zo dňa 01.12.2024 uzatvorenej medzi Vlastníkmi bytov a nebytových priestorov BD Humenské nám. 4, 851 02 Bratislava, v zast. správcom BD sp. H-PROBYT, spol. s r.o., Račianska 153, 831 54 Bratislava, IČO: 35 722 924 a stavebníkom, na dobu neurčitú. Predmetom zmluvy je časť spoločného pozemku parc.č. 2534/3 v k.ú. Petržalka, ktorý bude stavebník ako nájomca využívať ako zádverie vstupu do NP č.104.

Uvedeným stavebník preukázal právo k dodatočnému povoleniu stavby.

Stavebný úrad v uskutočnenom správnom konaní zistil, že stavba nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom, ani s cieľmi a zámermi územného plánovania a osobitnými predpismi a zároveň jej užívanie nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, ochrany životného prostredia, požiarnej bezpečnosti, bezpečnosti práce a technických zariadení. Uvedené bolo dokladované súhlasnými stanoviskami dotknutých orgánov a preukázané vyhovujúcimi výsledkami predpísaných skúšok a revízií podľa osobitných predpisov a technických noriem, v zmysle dokladov a dokumentácie ktoré stavebník predložil v konaní. Dodatočným povolením stavby - zmeny stavby bytového domu nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. Stavebný úrad v konaní nezistil žiadne



okolnosti, ktoré by vo svojom súhrne bránili dodatočnému povoleniu stavby alebo bezpečnému, riadnemu a nerušenému užívaniu stavby, a teda ani vydaniu tohto konečného rozhodnutia. Na základe uvedeného rozhodol stavebný úrad tak, ako je vo výroku rozhodnutia uvedené.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie podľa §§ 53,54 správneho poriadku v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia, na Mestskú časť Bratislava – Petržalka, Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, so sídlom Tomášikova 12735/64, 831 04 Bratislava, IČO: 54 669 464. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. **Ján Hrčka**
starosta 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

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 zaplatený dňa 14.3.2025 v pokladni Mestskej časti Bratislava – Petržalka.

Doručuje sa verejnou vyhláškou – v súlade s § 69 ods.1,2 stavebného zákona:

Účastníkom konania:

1. Andrej Antoška, Domky 317/1, 900 28 Zálesie
- v zast.: Vlastimila Antošková
2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Humenské námestie 4, so súp.č. 3730 a pozemku parc.č. 2534/3 (pod stavbou BD) a príslušných pozemkov parc.č. 2534/2, 2534/5 – podľa LV č. 4087,
- v zast.: H-PROBYT, spol. s r.o.
3. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481
4. Ing. Leonard Veselý, Vinohradnícka 4A, 903 01 Senec (ZP)

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

Dotknutým orgánom – do elektronickej schránky:

5. Krajské riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bratislave, Radlinského 6, 811 07 Bratislava, IČO: 00151866
6. Hasičský a záchranný útvar hl.m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava, IČO: 00151866
7. Okresný úrad Bratislava, OSoŽP, OOPaVZŽP – Odpadové hospodárstvo, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, IČO: 00151866



Na vedomie - bez účinkov doručenia:

1. Andrej Antoška, Domky 317/1, 900 28 Zálesie
-v zast.: Vlastimila Antošková
2. Vlastimila Antošková, Domky 317/1, 900 28 Zálesie
3. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481
4. H-PROBYT, spol. s r.o., Račianska 153, 831 54 Bratislava, IČO: 35 722 924 (správca BD)
5. Ing. Leonard Veselý, Vinohradnícka 4A, 903 01 Senec (ZP)
6. LU-TO SK, s. r. o., Grasalkovičova 17, 900 28 Ivanka pri Dunaji, IČO: 44 223 897
(zhotoviteľ stavby)

Doručuje sa verejnou vyhláškou podľa § 69 ods.1,2 stavebného zákona a podľa § 26 ods.2 správneho poriadku vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli a webovom sídle Mestskej časti Bratislava – Petržalka, Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava.
Posledný 15. deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Potvrdenie dátumu vyvesenia rozhodnutia

Dátum vyvesenia na úradnej tabuli:

Dátum zvesenia z úradnej tabule:

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

