

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PETRŽALKÁ

Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava

(11368/2024_2046/2025)

3271/2026/SÚ-Ha/01

Bratislava, 9. 1. 2026

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

d o d a t o č n e p o v o ľ u j e

stavbu – zmenu stavby: “Stavebné úpravy v byte č.56 a v byte č.55 – Prepojenie bytov so zmenou dispozície”, v bytoch č.55 a č.56 na 5.nadz.podlaží~4.posch., v bytovom dome so súpisným č. 1119, na pozemkoch parc.č. 4595, 4596, 4597, v k.ú. Petržalka, na Farského ul. č. 18, 20, 22 - v časti BD vo vchode č. 18, v Bratislave (ďalej len ‘stavba’, ‘zmena stavby’), stavebníkom, ktorými sú Ing. Libor Fingerland a Ing. Zuzana Fingerlandová, obaja bytom Farského 18, 851 01 Bratislava (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

p o v o ľ u j e u ž í v a n i e

tejto zmeny stavby – dokončených stavebných úprav bytového domu – na pôvodný účel v súlade s § 43b ods.4 stavebného zákona – dva byty určené na trvalé bývanie.

Stavba je uskutočnená a bude užívaná v zmysle projektovej dokumentácie pre dodatočné povolenie zmeny stavby vo forme statického posúdenia vypracovanej oprávnenou osobou – autorizovaným stavebným inžinierom pre statiku stavieb, zodpovedným projektantom: Ing. Marcel Bubláš – ev.č.SKSI 6096*I3, so sídlom Mamateyova 1587/6, 851 04 Bratislava, v termíne 01/2025; spolu s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby vypracovanej špecialistom požiarnej ochrany: Ing. Peter Kostiviar – reg.č. 1/2021, Tulska 5275/49, 974 04 Banská Bystrica, v termíne 10/2025, 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:

Zrealizovanými stavebnými úpravami prišlo k zmene dispozície dvoch bytových jednotiek tak, že z pôvodne 3i bytu č.56 vznikol 4i byt a z pôvodne 3i bytu č.55 vznikol 2i byt.

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 31.12.2025) uplatnené účastníkmi konania žiadne námietky ani pripomienky.

Odôvodnenie

Na základe zistení na štátnom stavebnom dohľade (ďalej 'ŠSD') vykonanom orgánom ŠSD dňa 4.2.2025 z podnetu doručeného dňa 25.11.2024 spoluvlastníkom bytového domu a po vykonanej kontrole na základe vyžiadania stavebným úradom listom č. 11368/2024/SÚ-Ha zo dňa 27.11.2024 správcom bytového domu Farského 18,20,22 – spoločnosťou Bytový podnik Petržalka, s.r.o., vtedy so sídlom Haanova 10, 852 23 Bratislava, IČO: 36 821 012, 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 a v spojení s kolaudačným konaním podľa § 88a ods.11 stavebného zákona pre stavbu – zmenu stavby: "Stavebné úpravy v byte č.56 a v byte č.55 – Prepojenie bytov so zmenou dispozície", v bytoch č.55 a č.56 na 5.nadz.podlaží~4.posch., v bytovom dome so súpisným č. 1119, na pozemkoch parc.č. 4595, 4596, 4597, v k.ú. Petržalka, na Farského ul. č. 18, 20, 22 - v časti BD vo vchode č. 18, v Bratislave (ďalej len 'stavba', 'zmena stavby').

Zrealizovanými stavebnými úpravami boli vytvorené dva dverné otvory v nosných stenách o hr.150mm – jedného v byte č. 56 v stene medzi obývacou izbou a kuchyňou o rozmeroch 780x1970mm a druhého v stene medzi obývacou izbou bytu č.56 a obýv.izbou bytu č.55 o rozmeroch 800x1970mm - čím prišlo k pričleneniu obýv.izby bytu č.55 k bytu č.56 a k zásahu do zvislých nosných konštrukcií ktoré sú spoločnými časťami bytového domu. Zároveň spojením jednej izby bytu č.55 s izbou bytu č.56 a zamurovaním pôv. dverného otvoru o rozmeroch 1330x2000mm v nenosnej stene v byte č.55 medzi obýv.izbou a halou, prišlo k zmene pôvodnej dispozície bytov. Tiež bol zamurovaný pôv. dverný otvor v priečke bytu č.56 o rozmeroch 800x2000mm pri wc medzi predsieňou a kuchyňou. Rozmery otvorov sú uvedené podľa statického posúdenia.



Stavebné úpravy v bytoch boli zrealizované v r.1999. V r.2019 bola v byte č.56 zrealizovaná stavebná úprava – prieraz/otvor v spoločnej fasádnej obvodovej konštrukcii bytového domu v súvislosti s montážou klimatizačných jednotiek.

Stavebný úrad vydal rozhodnutie č. 2046/2025/SÚ-Ha/V+P zo dňa 6.2.2025 – čím bolo začaté z úradnej povinnosti predmetné konanie, v ktorom v súlade s § 88a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov vyzval vlastníkov bytu č.55 a bytu č.56, ktorými sú podľa listu vlastníctva č. 2465: Ing. Libor Fingerland a Ing. Zuzana Fingerlandová, obaja bytom Farského 18, 851 01 Bratislava (ďalej 'stavebník'), aby v určenej lehote do 31.5.2025 podali žiadosť o dodatočné povolenie zrealizovanej zmeny stavby bytového domu a predložili 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 vlastník 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.

Dňa 28.5.2025 stavebník predložil žiadosť o vydanie dodatočného stavebného povolenia, časť požadovaných dokladov a dokumentácie, ktorých zaradenie do predmetného konania bolo omeškané z dôvodu ktorý sa netýkal stavebníka. Po odstránení vzniknutého administratívneho nedopatrenia, následné doplnenie stavebník doložil dňa 24.9.2025 a dňa 14.10.2025 doplnil ďalšie doklady a dokumentáciu a zároveň požiadal stavebný úrad o predĺženie určenej lehoty. V predĺženej lehote (do 31.12.2025), stavebník dňa 6.11.2025 doručil overené riešenie protipožiarnej bezpečnosti stavby s odstránením nedostatku so súhlasným stanoviskom Hasičského a záchranného útvaru hl.m. SR Bratislavy a posledný chýbajúci doklad, čím pominuli prekážky, pre ktoré sa konanie prerušilo, a tak stavebný úrad v súlade s § 29 ods.4 správneho poriadku pokračoval v konaní.

Po opätovnom 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. 2046/2025/SÚ-Ha/Ozn. zo dňa 20.11.2025, doručeným účastníkom konania dňa 12.12.2025 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 vlastníci bytov, t.zn. 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], 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 31.12.2025.

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 z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby, po opätovnom posúdení dokumentácie riešenia protipožiarnej bezpečnosti stavby po odstránení zisteného nedostatku uvedenom v stanovisku zo dňa 22.8.2025, vydal v konaní súhlasné stanovisko bez pripomienok; druhý dotknutý orgán z hľadiska odpadového hospodárstva v určenej lehote neoznámil svoje stanovisko k dodatočne povolovanej 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.: doklad za realizáciu stavebných prác vystavený zhotoviteľom stavby zo dňa 15.7.1999, faktúra vystavená za dodávku a montáž KJ zo dňa 19.12.2019, čestné prehlásenie stavebníka zo dňa 6.11.2025 k niektorým skutočnostiam v bodoch výzvy stavebného úradu v rozhodnutí zo dňa 6.2.2025, pre ktoré sa nezachovali požadované so stavbou súvisiace doklady alebo ich nebolo možné v súčasnosti obstaráť.

V konaní bolo predložené súhlasné stanovisko dotknutého orgánu:

- Hasičský a záchranný útvar hl.m. SR Bratislavy – po odstránení nedostatku v dokumentácii riešenia protipožiarnej bezpečnosti stavby vyprac. v termíne 05/2025 ktorý je uvedený v nesúhlasnom stanovisku č. HZUBA3-2025/002683-002 zo dňa 22.8.2025 - súhlasné stanovisko bez pripomienok s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby vyprac. v termíne 10/2025 pod č. HZUBA3-2025/003528-002 zo dňa 3.11.2025, ktoré zrušilo a nahradilo stanovisko z 22.8.2025

Stavebník preukázal vlastnícke právo k bytu č.55 a k bytu č.56 na 5.n.p.~4.posch. bytového domu Farského 18,20,22 - vo vchode Farského 18, podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom pod BD, výpisom z listu vlastníctva č. 2465.

Dňa 28.5.2025 stavebník doručil overenú "Zápisnicu z písomného hlasovania" vlastníkov bytov a NP v bytovom dome na Farského ul.č. 1119/18,20,22 v Bratislave, konaného v dňoch 25.3.2025 a 26.3.2025. Z uvedených výsledkov hlasovania vyplýva, že vlastníci bytov súhlasia so zrealizovanými otvormi v nosných stenách a tiež so spôsobom montáže klimatizačnej jednotky na spoločnú fasádu BD, čo odsúhlasili v otázkach č.2.,3.,5. prijatím uznesení, v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

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 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 20.7.2025 bankovým prevodom.

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

Účastníkom konania:

1. Ing. Libor Fingerland, Farského 18, 851 01 Bratislava
2. Ing. Zuzana Fingerlandová, Farského 18, 851 01 Bratislava
3. Vlastníci bytov v bytovom dome Farského 18,20,22, súp.č. 1119, v BA a pozemkoch parc.č. 4595, 4596, 4597 pod stavbou BD – podľa LV č. 2465
v zast.: Bytový podnik Petržalka, s.r.o.
4. Ing. Marcel Bubliš, Mamateyova 1587/6, 851 04 Bratislava (Statik, ZP)
5. Ing. Peter Kostiviar, Tulská 5275/49, 974 04 Banská Bystrica (špecialista PO)

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

Dotknutým orgánom – do elektronickej schránky:

1. Hasičský a záchranný útvar hl.m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava, IČO: 00151866
2. Okresný úrad Bratislava, OSoŽP, OOPaVZZP – Odpadové hospodárstvo, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, IČO: 00151866

Na vedomie - bez účinkov doručenia:

1. Ing. Libor Fingerland, Farského 18, 851 01 Bratislava
2. Ing. Zuzana Fingerlandová, Farského 18, 851 01 Bratislava
3. Bytový podnik Petržalka, s.r.o., Švabinského 3435/13, 852 23 Bratislava, IČO: 36 821 012 (správca BD)
4. Ing. Marcel Bubliš, Mamateyova 1587/6, 851 04 Bratislava (Statik, ZP)
5. Ing. Peter Kostiviar, Tulská 5275/49, 974 04 Banská Bystrica (špecialista PO)
6. Peter Kubo - BEST BASE, 900 86 Budmerice 901, IČO: 11789557 (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)

