

## ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Petržalka, ako stavebný úrad príslušný podľa § 15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „Stavebný zákon“) v spojitosti s § 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“) podľa ustanovenia § 84 Stavebného zákona a podľa § 60 ods. 2 písm. c) a § 137 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), § 30 ods. 1 písm. d), § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“)

### **zastavuje**

stavebné konanie na stavbu „Exteriérová nájazdová rampa a schody“ ako zmenu dokončenej stavby – bytového domu, súpis. č. 1150 na Jungmannovej 2, 4, na pozemkoch registra „C“ - KN parc. č. 4442/1, 4454 a 4455, v katastrálnom území Petržalka, vrátane zásahu do zásobovacej chodby, ktoré bolo začaté dňa 18.06.2024 na žiadosť stavebníkov Vlastníkov bytov a nebytových priestorov, sídlom Jungmannova 2, 4 – vchod 2, 851 05 Bratislava (ďalej len „stavebník“), v zastúpení správcom bytového domu Jungmannova 2, 4 Bytovým družstvom Petržalka, družstvo, sídlom Budatínska 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765 (ďalej len „správca“) z dôvodu, že správca na základe rozhodnutia stavebného úradu č. 3765/2025/SÚ/Mj-37 zo dňa 14.11.2025, právoplatného dňa 05.01.2026, nepredložil dôkaz, že podal na príslušný súd návrh na rozhodnutie v spornej majetkovoprávnej veci o určenie vlastníckeho práva k pristavanej technickej vybavenosti so zásobovacou chodbou a schodiskom na pozemku reg. „C-KN“ parc. č. 4442/1 v katastrálnom území Petržalka, ktorý je predmetom žiadosti na povolenie stavebných úprav schodiska a vybudovania nájazdovej rampy pre imobilných.

### **Odôvodnenie**

Dňa 18.06.2024 podali stavebníci Vlastníci bytov a nebytových priestorov, Jungmannova 2, 4 – vchod 2, 851 05 Bratislava (ďalej len „stavebník“), zastúpení správcom bytového domu Bytovým družstvom Petržalka, družstvo, sídlom Budatínska 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765 žiadosť o vydanie stavebného povolenia na zmenu dokončenej stavby – stavebné úpravy na vybudovanie bezbariérového prístupu do bytového domu so súpis. č. 1150 na Jungmannovej 2, 4 v Bratislave, na pozemkoch registra „C“ - KN parc. č. 4442/1, 4454 a 4455 v katastrálnom území Petržalka podľa predloženej projektovej dokumentácie vypracovanej spoločnosťou ARCHIX s.r.o., sídlom Duklianskych hrdinov 651/47, 901 01 Malacky, IČO: 51 034 883, autorizovaný architekt Ing. arch. Jozef Košťál, reg. č. 0364 AA v apríli 2024.



Stavebný úrad po uskutočnenom konaní rozhodnutím č. 3765/2025/SU/Mj-9 zo dňa 21.2.2025 povolil stavbu: „Exteriérová nájazdová rampa a schody“ ako zmenu dokončenej stavby – bytového domu, súpis. č. 1150 na Jungmannovej 2, 4, na pozemkoch registra „C“ - KN parc. č. 4442/1, 4454 a 4455, v katastrálnom území Petržalka v Bratislave, vrátane zásahu do pristavanej technickej vybavenosti – zásobovacej chodby, stavebníkom Vlastníkom bytov a nebytových priestorov, sídlom Jungmannova 2, 4 – vchod 2, 851 05 Bratislava.

Voči tomuto rozhodnutiu sa odvolal účastník konania správca bytového domu Jungmannova 2-4 – Bytové družstvo Petržalka, ktorým namietal, že zásobovacia chodba, v ktorej má byť modernizované schodisko a exteriérová nájazdová rampa nachádzajúca sa v pristavanej technickej vybavenosti – zásobovacej chodbe nie je súčasťou bytového domu Jungmannova 2, 4 v Bratislave. Spis bol následne odoslaný na odvolacie konanie na Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava (ďalej len „odvolací orgán“). Odvolací orgán rozhodnutím č. 11404/53476/2025-22.1.2/Ulr zo dňa 12.9.2025, právoplatným dňa 03.10.2025 rozhodnutie tunajšieho stavebného úradu zrušil a vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie s odôvodnením, že pristavaná technická vybavenosť – zásobovacia chodba a schodisko – ktoré sú predmetom modernizácie nie sú súčasťou predmetného bytového domu a ani kolaudačné rozhodnutie pristavanej technickej vybavenosti č. 608-327/86 – 34+36 zo dňa 23.06.1986 podľa odvolacieho orgánu nezakladá vlastnícke právo k pristavanej technickej vybavenosti.

Právny názor odvolacieho orgánu, citácia:

*Regionálny úrad Bratislava zároveň uvádza, že na stavbu technickej vybavenosti nie sú založené listy vlastníctva, nie sú teda evidované v katastri nehnuteľnosti a v predloženom spisovom materiáli sa nenachádzajú doklady, ktoré by preukazovali vlastníctvo predmetnej technickej vybavenosti stavby. Dôvody, pre ktoré nebola uvedená technická vybavenosť stavby zapísaná do katastra nehnuteľnosti nie sú Regionálnemu úradu Bratislava známe. Námiety smerované k vlastníctvu stavby technickej vybavenosti prekračujú právomoci stavebného úradu. **Stavebný úrad nie je príslušný na určovanie vlastníctva stavby. Táto právomoc prislúcha súdom napríklad na základe určovacej žaloby.** Regionálny úrad zároveň uvádza, že samotné stavebné prípadne kolaudačné rozhodnutie nezakladá vlastníctvo stavby. **Regionálny úrad Bratislava v nadväznosti na § 59 ods. (3) správneho poriadku poukazuje na skutočnosť, že stavebný úrad ako správny orgán je právnym názorom odvolacieho orgánu viazaný.** Z vyššie uvedených skutočností je zjavné, že stavebný úrad v predmetnom konaní nepostupoval v súlade s ustanoveniami platných právnych predpisov. Nakoľko konanie na odvolacom orgáne nemá nahrádzať správne konanie prvostupňového orgánu, stavebný úrad je v novom prejednaní veci povinný odstrániť všetky nedostatky, spoľahlivo zistiť skutočný stav veci a o predmetnej stavbe konať a rozhodnúť v súlade so zákonom a vydať nové, stavebnému zákonu a správnemu poriadku zodpovedajúce rozhodnutie.*

Stavebný úrad je viazaný právnym názorom odvolacieho orgánu v zmysle § 137 ods. 1 stavebného zákona a preto odkázal stavebníkov zastúpených v zmysle § 9 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“) na podanie určovacej žaloby na súd, ktorý rozhodne, kto je vlastníkom predmetnej pristavanej technickej vybavenosti – zásobovacej chodby a schodiska.

Stavebný úrad v rozhodnutí č. 3765/2025/SÚ/Mj-37 zo dňa 14.11.2025, právoplatného dňa 05.01.2026, stanovil lehotu 60 dní od doručenia predmetného rozhodnutia na predloženie dôkazu, že správca podal na príslušný súd návrh na rozhodnutie v spornej majetkovoprávnej veci o určenie vlastníckeho práva k pristavanej technickej vybavenosti so zásobovacou chodbou a schodiskom na pozemku reg. „C-KN“ parc. č. 4442/1 v katastrálnom území Petržalka, ktorý je predmetom žiadosti na povolenie stavebných úprav schodiska a vybudovania nájazdovej rampy pre imobilných.



Stavebnému úradu dňa 04.03.2026 bolo doručené Vyjadrenie k odkázaniu na podanie žaloby o určenie vlastníckeho práva k pristavanej technickej vybavenosti so zásobovacou chodbou a schodiskom č. 102/2026-01 zo dňa 26.02.2026 (ďalej len „vyjadrenie“), v ktorom uvádza (citácia):

„...“

*Touto cestou stavebnému úradu oznamujeme, že BD Petržalka ako správca bytového domu Jungmannova 2,4, Bratislava (ďalej len „bytový dom“) v stanovenej lehote žalobu podať nemôže, lebo tomu bránia nasledovné zásadné prekážky:*

- 1. Bytové družstvo Petržalka ako správca bytového domu zastupuje zo zákona vlastníkov bytov a nebytových priestorov v konaní o povolenie bezbariérového prístupu do bytového domu. Podanie žaloby o určenie vlastníctva k inej samostatnej stavbe sa však v žiadnom prípade netýka výkonu správy bytového domu na Jungmannovej 2,4, v Bratislave preto družstvu ako správcovi chýba oprávnenie konať vo veci podania predmetnej žaloby.*
- 2. Prebiehajúce konanie má iba jediného účastníka, ktorý má riadne právne usporiadané pomery k stavbe bytového domu na Jungmannovej 2,4. Tento bytový dom je riadne majetkoprávne vysporiadaný, jeho vlastníci sú riadne evidovaní na LV a tieto skutočnosti nie sú spochybňované žiadnym relevantným subjektom. V konaní neexistuje žiadny rozpor s iným účastníkom, vyplývajúci z vlastníckych alebo iných práv k pozemkom alebo stavbám. Postup podľa § 137 stavebného zákona (zvolený stavebným úradom) preto nie je možné v tomto konaní použiť.*

*Stavebný úrad je v predmetnom konaní viazaný rozhodnutím odvolacieho orgánu, vydaným v tejto veci, avšak svojim postupom - vydaným procesným rozhodnutím, stavebný úrad nepostupuje v intenciách toho na čo ho zaviazal odvolací orgán, ale opäť postupuje v rozpore so zákonom, keď správcovi zastupujúcemu stavebníka nariaďuje také konanie - postup, ktoré nie je v danej veci dôvodné.*

...“

Stavebný úrad k uvedenému stanovisku uvádza, že správca má aktívnu legitimáciu na podanie určovacej žaloby v zmysle § 9 ods. 7 zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“).

Podľa § 9 ods. 7 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

*Spoločenstvo a správca sú povinní vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo a správca vo vlastnom mene zastupujú a konajú na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov spoločenstva alebo správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.*

Stavebný úrad konštatuje, že v súvislosti s vybudovaním stavby, ktorá je predmetom stavebného konania na základe žiadosti stavebníka zastúpenom správcom, určenie vlastníctva k pristavanej technickej vybavenosti (vrátane „betónovej plochy“, do ktorej bude stavba kotvená) je nevyhnutným predpokladom pre riadny výkon správy bytového domu, pretože bez riadneho majetkovoprávneho vysporiadania k pristavanej technickej vybavenosti, nie je možné povoliť stavbu, ktorá je predmetom stavebného konania. Navrhovaná stavba predstavuje technické zhodnotenie a modernizáciu spoločných častí bytového domu Jungmannova 2 a 4, a to konkrétne vstupného schodiska. Vzhľadom na to, že rampa bude pevne ukotvená do



konštrukcie schodiska (spoločná časť domu podľa § 2 ods. 1 písm. g) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov) a bude slúžiť vlastníkom bytov v predmetnom bytovom dome, jej realizácia spadá pod rozsah správy domu.

Zákonná povinnosť správcu zastupovať stavebníka v konaní pred súdmi sa nevzťahuje len na samotnú stavbu bytového domu, ale aj na všetky právne úkony, ktoré sú nevyhnutné pre prevádzku a užívanie bytového domu. Keďže nejasné vlastníctvo k stavbe, na ktorej má byť rampa sčasti vybudovaná, predstavuje právnu prekážku pri vybudovaní bezbariérového prístupu pre vlastníkov, je správca povinný túto prekážku odstrániť.

Bod č. 2:

Podľa § 59 ods. 1 stavebného zákona

*Účastníkmi stavebného konania sú:*

- a) stavebník,
- b) osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté,
- c) ďalšie osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu,
- d) stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba,
- e) projektant v časti, ktorá sa týka projektu stavby.

Na základe uvedeného ustanovenia stavebný úrad sa nevie stotožniť s vyjadrením, v ktorom správca nesprávne tvrdí, že prebiehajúce konanie má iba jediného účastníka. Nie je možné tvrdiť, že pristavaná technická vybavenosť vrátane „betónovej plochy“, nie je stavbou. Toto tvrdenie podporuje aj názor odvolacieho orgánu (citácia):

*„Podľa § 120 ods. (2) zákona č. 40/1964 Zb. občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej už len „Občiansky zákonník“): „Stavby, vodné toky a podzemné vody nie sú súčasťou pozemku.“*

*Vychádzajúc z § 120 ods. (2) Občianskeho zákonníka pozemky a stavby sú dve samostatné veci, keďže Občiansky zákonník vychádza z oddeleného vlastníctva k pozemkom a stavbám na nich stojacich. Predmetná „betónová plocha“, do ktorej má navrhovaná zmena dokončenej stavby zasahovať, je teda od pozemku na ktorom je umiestnená samostatná vec, resp. stavba. Stavebný úrad sa v danom konaní nevysporiadal s kotvením navrhovanej stavby do predmetnej „betónovej plochy“/stavby, neskúmal preukázanie iného práva a vlastníka stavby „betónovej plochy“, ktorý má byť v súlade s § 59 ods. (1) písm. b) stavebného zákona účinného do 31.03.2025 zároveň účastníkom konania.“*

Stavebný úrad opätovne poukazuje na právny názor odvolacieho orgánu uvedený v rozhodnutí, v ktorom bol jasne definovaný procesný postup pri určovaní sporného vlastníctva k stavbe s nejasným majetkovoprávnym statusom. Vzhľadom na skutkový stav je pre ďalšie meritórne rozhodnutie nevyhnutné vyriešiť otázku vlastníctva ako otázku prejudiciálnu. Odvolací orgán konštatoval absenciu zapísaného vlastníckeho práva k predmetnej stavbe pristavanej technickej vybavenosti so zásobovacou chodbou, resp. „betónovej plochy“, do ktorej má byť kotvená stavba nájazdovej rampy pre imobilných, je určenie vlastníckeho práva možné výlučne prostredníctvom určovacej žaloby na základe § 137 písm. c) zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“),

Podľa § 137 písm. c) CSP

*Žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o*

*...*

*c) určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem...*

Naliehavý právny záujem vyplýva zo samotnej nevyhnutnosti právnej istoty pre účely stavebného konania. Preto je nevyhnutné riešiť predmetnú otázku určovacou žalobou.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad použil § 137 stavebného zákona a odkázal správcu bytového domu zastupujúceho vlastníkov bytov a nebytových priestorov na súd.



Kedže správca v konaní zastupuje záujmy stavebníkov, je v jeho kompetencii túto žalobu podať. Bez právoplatného rozhodnutia súdu o tejto prejudiciálnej otázke nie je možné vo veci meritórne rozhodnúť.

Lehota na predloženie predmetného dôkazu uplynula dňa 06.03.2026, dôkaz nebol a nebude správcom predložený, čo vyplýva aj z vyššie uvedeného vyjadrenia správcu.

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. Ak návrh nebude v určenej lehote podaný, môže si stavebný úrad urobiť úsudok o námietke sám a rozhodnúť vo veci.*

Stavebný úrad v rámci vedeného konania identifikoval nevyhnutnosť vyriešenia vlastníckeho práva k stavbe pristavanej technickej vybavenosti (vrátane „betónovej plochy“), ktorá je dotknutá stavbou, ktorá je predmetom stavebného konania. Kedže ide o otázku, o ktorej si správny orgán nemôže urobiť úsudok sám v zmysle autoritatívneho určenia vlastníctva, vyzval správcu na podanie určovacej žaloby. Vzhľadom na skutočnosť, že v stanovenej lehote nebol predložený dôkaz o podaní návrhu na začatie konania na príslušnom súde, stavebný úrad si v súlade s § 137 ods. 3 stavebného zákona urobil o tejto námietke úsudok sám.

Stavebný úrad na základe kolaudačného rozhodnutia k stavbe pristavanej technickej vybavenosti č. 608-327/86 – 34+36 zo dňa 23.06.1986 si urobil právny názor, že táto stavba pristavanej technickej vybavenosti je súčasťou bytového domu Jungmannova 2-4. Tento právny názor odvolací orgán vyvrátil citovaným rozhodnutím ako nepreukázaný s tým, že o vlastníckom práve môže rozhodnúť len súd.

Podľa § 58 ods. 2 stavebného zákona musí stavebník preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo stavby, prípadne, že má k nim tzv. „iné právo“, ktoré ho oprávňuje na realizáciu predmetnej stavby. Nájomná zmluva na predmetný pozemok nepostačuje, keďže pozemok a stavba sú dve samostatné veci, čo vyplýva z § 120 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Kedže majetkovoprávny status dotknutej technickej vybavenosti a betónovej plochy zostal po uplynutí lehoty na konanie pred súdom nevyjasnený, stavebný úrad po správnej úvahe dospel k právnomu názoru, že stavebník nepreukázal splnenie zákonnej podmienky existencie vlastníckeho alebo iného práva. Bez určenia konkrétneho subjektu, ktorý je nositeľom vlastníckych práv k predmetným objektom, nie je možné zákonným spôsobom vyvodiť „súhlas“ s ich využitím na kotvenie a umiestnenie novej stavby (rampy).

Okrem chýbajúceho právneho titulu k stavbe stavebný úrad identifikoval zásadnú procesnú prekážku spočívajúcu v nemožnosti identifikácie okruhu účastníkov konania. Podľa § 59 ods. 1 stavebného zákona je účastníkom konania aj osoba, ktorej práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté. V prípade stavby bez určeného vlastníka nie je možné určiť osobu, s ktorou má správny orgán v konaní konať a ktorej prislúchajú procesné práva (právo vyjadriť sa alebo podávať námietky).

Kedže stavebník v určenej lehote neodstránil nedostatky svojho podania a nepreukázal vlastnícky vzťah, resp. iné právo k pristavanej technickej vybavenosti (resp. nepredložil právoplatné rozhodnutie súdu o určení vlastníka stavby), a zároveň v konaní absentuje identifikovateľný účastník – vlastník dotknutej stavby, stavebný úrad konštatuje, že nastala situácia, kedy nie je možné vo veci meritórne rozhodnúť.

Na základe toho stavebný úrad rozhodol tak, ako je vo výroku rozhodnutia uvedený.

## Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je podľa § 54 správneho poriadku možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal - na Mestskej



časti Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, Tomášikova 64, 831 04 Bratislava.

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

**Doručí sa:**

účastníkom konania verejnou vyhláškou:

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Jungmannova 2, 4, 851 01 Bratislava, zapísaných na liste vlastníctva č. 2269, k.ú. Petržalka, Bratislava
2. BYTOVÉ DRUŽSTVO Petržalka, družstvo, Budatínska 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765
3. ARCHIX s.r.o., Duklianskych hrdinov 651/47, 901 01 Malacky, IČO: 51 034 883
4. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 811 01 Bratislava, IČO: 00 603 481

na vedomie:

5. BYTOVÉ DRUŽSTVO Petržalka, družstvo, Budatínska 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765
6. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 811 01 Bratislava, IČO: 00 603 481

**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 deň vyvesenia na úradnej tabuli 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 rozhodnutia.

