



Bytové družstvo Petržalka, družstvo

Budatínska 1, 851 05 Bratislava 5

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka Kutlíkova 17, PSC 851 02		
<input type="radio"/> poštou	<input type="radio"/> email	<input checked="" type="radio"/> osobne
Došlo dňa: 01. 04. 2026		
Číslo zápisnice: 146/26	Číslo spisu: 152	
Prílohy/lísty: A	Vybavuje:	

Mestská časť Bratislava – Petržalka
(ako stavebný úrad I. stupňa)
Kutlíkova 17
851 02 Bratislava

Dátum podania/ číslo podania
23.03.2026/3419/2026/SÚ/Mj-10

Naše číslo
2755/ÚVS/26-01

Vybavuje/linka
Mgr. Rybárová//21008206

Bratislava
26.03.2026

Vec:

Odvolaie proti rozhodnutiu stavebného úradu č. 3419/2026/SÚ/Mj-10 zo dňa 11.03.2026

I.

V označenej veci Mestská časť Bratislava – Petržalka ako príslušný stavebný úrad I. stupňa (ďalej len „stavebný úrad“) vydaným rozhodnutím č. 3419/2026/SÚ/Mj-10 zo dňa 11.03.2026 (ďalej iba „napadnuté rozhodnutie“) **zastavil „stavebné konanie na stavbu „Exteriérová nájazdová rampa a schody“ ako zmenu dokončenej stavby – bytového domu , súpis. č. 1150 na Jungmannovej ul. č. 2,4, na pozemkoch registra „C“- KN par. 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.“**

II.

Napadnutým rozhodnutím tak stavebný úrad vo výroku zastavil stavebné konanie pričom ako dôvod zastavenia uviedol nepodanie žaloby o určenie vlastníctva k inej stavbe ako bytovému domu Jungmannova 2,4 správcom.

Tento záver stavebného úradu v predmetnej veci nemá oporu v právnom ani faktickom stave veci a preto je vydané rozhodnutie nesprávne a neúčelné.

Z tohto dôvodu Bytové družstvo Petržalka (ďalej len „družstvo“) ako zákonný zástupca vlastníkov bytového domu - stavebníka konajúci pred orgánmi verejnej moci vo vlastnom mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu (§ 9 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov) a súčasne ako jeden z účastníkov konania (jeden z vlastníkov bytového domu – vlastník

nebytových priestorov v bytovom dome) touto cestou podáva proti rozhodnutiu zo dňa 11. 03. 2026, voči jeho výrokovej časti ako aj ďalším jeho častiam (odôvodneniu) uvedeným ďalej v odvolaní nasledovné

o d v o l a n i e :

Napadnuté rozhodnutie vychádza z nesprávneho a účelového postupu ako aj z nesprávnych právnych záverov konajúceho stavebného úradu (dôvod odvolania).

Dôvody odvolania uvedené v predošlom odseku spočívajú v nasledovnom:

III.

a)

Vo vydanom napadnutom rozhodnutí stavebný úrad, zrejme v snahe vychádzať z právneho názoru Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava (ďalej len „Regionálny úrad“ alebo „odvolací orgán“) vyjadreného v rozhodnutí č. 11404/53476/2025 - 22.1.2/Ulr zo dňa 12. 09. 2025 ustálil, že „**pristavaná technická vybavenosť – zásobovacia chodba a schodisko – ktoré sú predmetom modernizácie nie sú súčasťou predmetného bytového domu**“. ale ide o samostatnú stavbu“.

Regionálny úrad pritom vo svojom rozhodnutí, ktorým zrušil rozhodnutie stavebného úradu č. 3765/2025/SÚ/Mj-9 zo dňa 21. 02. 2025 (ďalej len „pôvodné rozhodnutie“) vyjadril názor, že riešenie zmeny stavby, ktoré požaduje stavebník zasahuje do betónovej plochy stavby PTV do ktorej bude navrhovaná rampa ukotvená. Je preto nevyhnutné, aby účastníkom konania bola aj osoba, ktorá má vlastnícke právo k tejto stavbe resp. súčasť stavby PTV a **zaviazal stavebný úrad, aby „v novom prejednaní veci presne a úplne zistil skutočný stav veci a to najmä predmet stavebného konania s jednoznačným uvedením a odôvodnením, či ide o zmenu dokončenej stavby bytového domu, ktorého súčasťou je aj PTV, prípadne aj stavba „betónovej plochy alebo či ide o viaceré samostatné stavby a na základe zisteného skutočného stavu veci si tak stavebný úrad zabezpečí podklady a jasne určí účastníkov konania“.**

Stavebný úrad sa však zrejme neriadil týmto pre neho záväzným postupom určeným odvolacím orgánom, ale v **napadnutom rozhodnutí svojvoľne uviedol, že Regionálny úrad určil, že „zásobovacia chodba a schodisko nie sú súčasťou bytového domu Jungmannova 2,4, ale že ide o samostatnú stavbu“.** Takéto tvrdenie nie je obsahom rozhodnutia Regionálneho úradu, ale je len tvrdením stavebného úradu v napadnutom rozhodnutí. Napadnuté rozhodnutie pritom neobsahuje zistenie skutočného stavu veci a teda ani riadne odôvodnenie takéhoto záveru. Takýto postup stavebného úradu je nie len účelovým tvrdením vo vzťahu k rozhodnutiu Regionálneho úradu (stavebný úrad tvrdí, že Regionálny úrad vo svojom rozhodnutí uvádza niečo čo v ňom uvedené nie je), ale navyše ide o tvrdenie bez náležitého zdôvodnenia. Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia nie zjavné akými správnymi úvahami sa stavebný úrad riadil keď v napadnutom rozhodnutí uviedol toto svoje tvrdenie. Takýto záver stavebného úradu je preto predčasný a nevychádza z riadne zisteného skutkového stavu ani riadneho právneho posúdenia veci.

Pre úplnosť ešte uvádzame, že stavebný úrad pri formulácii tohto svojho záveru v odôvodnení napadnutého rozhodnutia **na str. 2 uviedol, že ani schodisko nie je súčasťou bytového domu.** S týmto zásadne nesúhlasíme. Predmetné schodisko existovalo od počiatku výstavby bytového domu ako spoločná časť bytového domu. Paradoxne to na inom mieste (str. 3) napadnutého rozhodnutia potvrdzuje aj samotný stavebný úrad, keď uvádza, že „**navrhovaná stavba“ - „Exteriérová nájzdová rampa a schody“ predstavujú technické zhodnotenie a modernizáciu spoločných častí domu Jungmannova 2 a 4 a to konkrétne**

vstupného schodiska.“ Už aj z tohto dôvodu je toto tvrdenie stavebného úradu zmätočné a vo svojej podstate aj nesprávne.

b)

Okrem uvedeného Regionálny úrad vytkol v postupe stavebného úradu rad ďalších nedostatkov, ktoré viedli k tomu, že pôvodné rozhodnutie stavebného úradu v tejto veci nebolo v súlade s príslušnými právnymi predpismi a bolo vecne aj právne nesprávne. Okrem iného mu vytkol jeho nesprávny postup pri vyhodnocovaní skutočností uplatnených a namietaných družstvom v priebehu tohto konania.

Namiesto toho, aby sa stavebný úrad riadil rozhodnutím Regionálneho úradu a v novom prejednaní veci sa riadne vysporiadal s nedostatkami svojho pôvodného rozhodnutia v rozsahu a postupom na ktorý ho odkázal Regionálny úrad a ktorý bol pre neho záväzný, vydal stavebný úrad procesné rozhodnutie č. 3765/2025/SÚ/Mj-37 zo dňa 14. 11. 2025 (ďalej len „procesné rozhodnutie“), ktorým odkázal správcu bytového domu, aby v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Jungmannova 2,4 v Bratislave podal žalobu na súd o určenie vlastníckeho práva k pristavenej technickej vybavenosti so zásobovacou chodbou a schodiskom na pozemku reg. „C-KN“, parc. č. 4442/1 v k.ú. Petržalka a zároveň mu stanovil lehotu 60 dní od doručenia tohto rozhodnutia na predloženie dôkazu, že správca podal na príslušný súd túto žalobu.

Stavebný úrad sa pritom odvolal na postup podľa § 137 Stavebného zákona účinného do 31.03.2025. Družstvo na procesné rozhodnutie reagovalo podaním - „Vyjadrenie k odkázaniu na podanie žaloby o určenie vlastníckeho práva k pristavenej technickej vybavenosti so zásobovacou chodbou a schodiskom“ zo dňa 26.02.2026 (ďalej len „vyjadrenie“), ktorým stavebnému úradu oznámilo zásadné prekážky, ktoré mu bránia takúto žalobu podať. Na existencii prekážok uvedených v tomto podaní trváme:

- podanie žaloby o určenie vlastníctva k inej samostatnej stavbe sa 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,**
- v konaní neexistuje žiadny rozpor s iným účastníkom, vyplývajúci z vlastníckych alebo iných práv k pozemkom alebo stavbám. Postup podľa § 137 stavebného zákona účinného do 31. 03. 2025 preto nie je možné v tomto konaní použiť.

Stavebný úrad existenciu prekážok namietaných vo vyjadrení k procesnému rozhodnutiu opäť neposúdil a nevyhodnotil s potrebnou odbornou starostlivosťou.

Vo výroku napadnutého rozhodnutia stavebný úrad odôvodnil zastavenie konania práve nepredložením dôkazu o podaní určovacej žaloby správcom – družstvom v lehote stanovenej v procesnom rozhodnutí. Navyše v odôvodnení uviedol, že takýto postup vychádza z právneho názoru Regionálneho úradu, ktorým je viazaný a, že preto v zmysle § 137 ods. 1 stavebného zákona postupoval tak, že odkázal na podanie predmetnej žaloby. Uvedené považujeme za nedôvodný postup evidentne v rozpore so zákonom z nasledovných dôvodov:

1.

V odôvodnení napadnutého rozhodnutia stavebný úrad uvádza, že družstvo ako správcu vidí ako osobu oprávnenú zastupovať vlastníkov pri podaní takejto žaloby v zmysle ustanovenia § 9 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZVB“). Družstvo s uvedeným vyhodnotením svojho postavenia vo vzťahu k podaniu stavebným úradom požadovanej žaloby zásadne nesúhlasí a trvá na tom, že mu naopak chýba oprávnenie konať vo veci podania takejto žaloby za vlastníkov bytového domu.

Podanie žaloby o určenie vlastníctva k inej – cudzej stavbe (inej ako bytový dom, ktorý je v jeho správe) nemožno subsumovať pod rozsah zastúpenia zo zákona, ktoré vyplýva pre správcu bytového domu z ustanovenia § 9 ods. 7 ZVB. Zastupovanie správcou ex lege znamená, že činnosti, ktoré spadajú pod pojem „správa“ (§ 6 ods. 2 ZVB) vykonáva správca samostatne a v prípade konania pred súdmi a inými orgánmi verejnej moci vo svojom mene a na účet vlastníkov bytového domu. Podanie takejto žaloby však nespadá pod pojem správy ako ju definuje ZVB..

Družstvo ako správca bytového domu zastupujúci vlastníkov len a výlučne vo veciach správy nie je preto subjektom, ktorý by mohol podať takúto určovaciu žalobu, chýba mu na to oprávnenie vlastníkov zastupovať. Takto podanú žalobu by súd musel zamietnuť.

S odôvodnením stavebného úradu obsiahnutého v odvolaní napadnutom rozhodnutí sa nedá súhlasiť po vecnej ani právnej stránke Tvrdenie stavebného úradu v napadnutom rozhodnutí o tom, že „určenie vlastníctva k pristavanej technickej vybavenosti je nevyhnutným predpokladom pre riadny výkon správy bytového domu..... atď“, nie je možné akceptovať. Opäť tu navyše chýba riadne odôvodnenie takejto úvahy.

Stavený úrad si navyše, podľa družstva opäť nesprávne, vyhodnotil že ho Regionálny úrad odkázal na postup podľa § 137 ods. 1 stavebného zákona. Ako sme už uviedli vyššie Regionálny úrad uviedol vo svojom rozhodnutí, ako má stavebný úrad postupovať a čo má vyhodnotiť, ale rozhodne ho výslovne neodkázal na to, aby družstvo ako správcu odkázal na podanie určovacej žaloby na určenie vlastníctva „pristavanej technickej vybavenosti so zásobovacou chodbou a schodiskom“.

2.

Trváme na tom, čo je uvedené v našom vyjadrení (zo dňa 26.02.2026), že existuje len jeden účastník tohto konania, ktorý má riadne usporiadané právne pomery k bytovému domu Jungmannova 2,4 a tým sú jeho vlastníci tak ako sú evidovaní na príslušnom liste vlastníctva. Ak stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí tvrdí, že správca sa vyjadril tak, že toto konanie nemá iného účastníka konania, potom ide z jeho strany o nesprávne pochopenie veci. Správca uvedené netvrdil a netvrdí.

Správca však aj týmto poukazuje na to, že uplatnenie ustanovenia §137 stavebného zákona účinného do 31. 03. 2025 v tomto prípade nie je možné použiť, nakoľko chýba zákonom stanovený predpoklad v podobe námietky – rozporu ohľadom vlastníckych alebo iných práv medzi účastníkmi konania.

Navyše si dovoľujeme upozorniť na skutočnosť, že v odôvodnení napadnutého rozhodnutia stavebný úrad uviedol odkaz na ustanovenie § 137 ods. 1 stavebného zákona účinného do 31. 03. 2025, avšak zrejme mal na mysli ustanovenie odseku 2 citovaného paragrafu. Postup podľa § 137 ods. 1 stavebného zákona účinného do 31. 03. 2025 nebol zo strany stavebného úradu vôbec uplatnený. Pritom prípadné odkázanie na podanie žaloby by aj pri existencii námietok medzi účastníkmi predpokladalo najprv postup stavebného úradu podľa odseku 1 tohto paragrafu.

Z uvedeného je zrejmé, že postup stavebného úradu bol aj v tomto smere unáhlený, nedôvodný a nerešpektoval zistený stav veci (absencia námietok medzi účastníkmi). Stavebný úrad si svojvoľne zjednodušil konanie a nepostupoval tak ako ho na to zaviazal názor odvolacieho orgánu.

V konaní bolo preukázané, že pozemok pod stavbou PTV je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy. Bolo preto nevyhnutné a žiaduce, aby stavebný úrad v rámci riadneho zisťovania stavu veci, v zmysle pokynov Regionálneho úradu, ešte pred vydaním rozhodnutia vyzval Hl. mesto SR Bratislava ako vlastníka pozemku pod stavbou PTV na vysvetlenie pomerov ohľadom stavby na jeho pozemku a oznámenie titulu, ktorý vlastníčkovi stavby umožňuje užívať zastavaný pozemok. Túto možnosť však stavebný úrad nevyužil.

Stavebný úrad tiež potvrdil, že má k dispozícii kolaudačné rozhodnutie vydané pre stavbu PTV s identifikáciou subjektu, ktorý ako stavebník stavbu PTV obstaral – vybudoval a po jej dokončení kolaudoval. Kolaudačné rozhodnutie predstavuje reálny doklad pre posúdenie veci.

V danom prípade sa jedná o originálny spôsob nadobudnutia vlastníctva k predmetnej stave PTV a to jej výstavbou (zhotovením). Kolaudačné rozhodnutie vydané vtedajším orgánom štátnej správy je relevantným rozhodnutím o legálnom uskutočnení stavby PTV v súlade s podmienkami stavebného povolenia a súčasne bol a je jedným z relevantným podkladov pre zápis vlastníckeho práva k predmetnej PTV.

Stavebný úrad nevyužil možnosť vyhodnotiť dôkazy, ktoré mal k dispozícii a na ich základe, v intenciách názoru odvolacieho orgánu urobiť opatrenia smerujúce k identifikácii vlastníka stavby PTV ako ďalšieho účastníka konania (aktuálne nezapísaného v Katastri nehnuteľností) a umožniť mu kvalifikovanú účasť v konaní.

Stavebný úrad si naopak vec účelovo zjednodušil a odkázal správcu bytového domu stavebníka na podanie určovacej žaloby o vlastníctvo, čím si cielene vytvoril priestor na rozhodnutie o zastavení konania v prípade jej nepodania.

Absenciu predpokladov pre postup stavebného úradu vyúsťujúci do vydania napadnutého rozhodnutia potvrdzuje aj fakt, že z procesného rozhodnutia ani z napadnutého rozhodnutia stavebného úradu nie je vôbec zrejmé voči komu by určovacia žaloba mala smerovať. Máme zato, že samotná skutočnosť, že správca v stanovenej lehote nepodal resp. nemohol z vyššie uvedených dôvodov podať určovaciu žalobu nemôže byť dôvodom pre zastavenie konania vo veci.

Z týchto, vyššie uvedených, dôvodov družstvo žiada, aby:
odvolací orgán podanému odvolaniu vyhovel a napadnuté rozhodnutie zrušil a vec vrátil na nové konanie.



Bytové družstvo
Petržalka, družstvo
Budatínska 1
851 05 Bratislava 5
2/1

Mgr. Miroslava Rybárová
vedúca Úseku vnútornej správy
Bytové družstvo Petržalka
(podľa poverenia)

Prílohy: poverenie zo dňa 24.10.2026