

REGIONÁLNY ÚRAD PRE ÚZEMNÉ PLÁNOVANIE A VÝSTAVBU BRATISLAVA

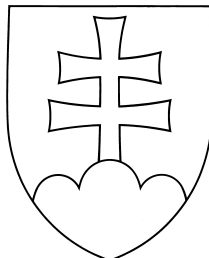
Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava - mestská časť Nové Mesto

Číslo spisu

03772/2025-22.1.2.

Bratislava - mestská
časť Nové Mesto

18. 07. 2025



Počet príloh: 1

ANDALEX 037722025.pdf

Ing. Mária Kajanová
Riaditeľ odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 54669464

Doručuje sa

Mestská časť Bratislava - Petržalka (OVM), Kutlíkova , 851 04 Bratislava - mestská časť Petržalka, Slovenská republika



Bratislava, 14. júl 2025
Číslo: 03772/2025-22.1.2./ZAD
Ev. č.: 41822/2025

ROZHODNUTIE

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava (ďalej len „Regionálny úrad Bratislava“) ako príslušný orgán podľa § 12 písm. b), § 14 ods. 1 písm. a) a § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) (ďalej len „zákon č. 25/2025 Z. z.“), ustanovenia § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), rozhodujúc o odvolaní: **JUDr. Sláva Uhrinu**, Tehelná 42, 900 42 Dunajská Lužná (ďalej aj ako „odvolateľ 1“) a o odvolaní spoločnosti **ANDALEX II, s.r.o.**, Tehelná 42, 900 42 Dunajská Lužná, IČO: 35 893 605 (ďalej aj ako „odvolateľ 2“), proti rozhodnutiu stavebného úradu Mestskej časti Bratislava - Petržalka č. 1497/2022/05-UKSP/Va-02 zo dňa 12.07.2022, podľa ustanovenia § 59 ods. 3 a ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku

r u š í

rozhodnutie stavebného úradu Mestskej časti Bratislava - Petržalka č. 1497/2022/05-UKSP/Va-02 zo dňa 12.07.2022 a vec vracia prvostupňovému správne mu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Odôvodnenie

Mestská časť Bratislava - Petržalka ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) rozhodnutím č. 1497/2022/05-UKSP/Va-02 zo dňa 12.07.2022 (ďalej len „rozhodnutie“) podľa § 88 ods. 1 písm. b), ods. 2 vo väzbe na ustanovenie § 88a ods. 1, ods. 2 a § 90 stavebného zákona v súčinnosti s § 25 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška č. 453/2000 Z. z.“), nariadila odstránenie nepovolenej časti stavby „Stavebné úpravy v nebytových a administratívnych priestoroch č. 3-42 a 3-43 na 4. poschodí (4.NP) polyfunkčnej budovy ANDALEX na ul. Švabinského 19, Bratislava“ (ďalej len „stavba“), nehnuteľnosť súpisné číslo 3682, na pozemkoch parc. č. 3336/18, 3336/19, 3336/20 v katastrálnom území Petržalka, vlastníkovi a stavebníkovi: spoločnosti ANDALEX II, s.r.o., Tehelná 42, 900 42 Dunajská Lužná, IČO: 35 893 605 (ďalej aj ako „stavebník 2“) v rozsahu schválenej projektovej dokumentácie pre odstránenie nepovolenej zmeny stavby (v zmysle podmienky č. 1 rozhodnutia) za konkrétne stanovených podmienok.

Proti rozhodnutiu stavebného úradu podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie dňa 17.08.2022 odvolateľ 1, v ktorom uvádza (citácia):

„1. Voči rozhodnutiu stavebného úradu Mestskej časti Bratislava Petržalka (ďalej len stavebný úrad Petržalka o nariadení odstránenia nepovolenej časti stavby v administratívnych priestoroch č. 3-42 a 3-43 na 4. NP polyfunkčnej budovy ANDALEX s vchodom Švabinského 19 v Bratislave Petržalke spočívajúcej v pričlenení časti spoločných častí k existujúcim nebytovým priestorom zo dňa 12.07. 2022 č.j. Čj 1497/2022/05-UKSP/Va-02 týmto podávam odvolanie a navrhujem, aby odvolací orgán prvostupňové rozhodnutie rozhodnutie zrušil a stavbu povolil, prípadne aby súčasne s jej povolením nariadil úpravu stavby v nevyhnutnom rozsahu , ak to bude považovať za potrebné.

2. Dôvody pre odvolanie sú nasledovné :

Stavebník a vlastník stavby má právo stavby, ktoré ho oprávňuje disponovať s príslušnou časťou spoločných priestorov.

Účastník , ktorý podával námietky, by nemal byť účastníkom konania z dôvodu, že jeho vlastnícke alebo iné práva nemôžu byť dodatočným stavebným povolením priamo dotknuté.

Rozhodnutie je nedostatočné, nepresné, nepresvedčivé a nedostatočné viaceré jeho závery sú v rozpore so skutočnosťou.

3. V tejto veci považujeme za rozhodujúce, že vlastník má samostatné plnohodnotné tituly k právu stavby. Hala na 4. NP je v podielovom spoluvlastníctve vymedzeného počtu vlastníkov vo vchode Švabinského 19 a nejde o spoločnú časť domu v zmysle § 19 ods. 1 Bytového zákona.

4. Už zmluva o výstavbe z 9.8. 2005 na str. 13 čl. V bod vylučuje spoločnosť EMEL z užívania spoločných častí domu. Vlastník a investor už vtedy spoločné priestory v administratívnej časti budovy najskôr vyčlenil zo spoločného užívania.

5. Následne ich Dohodou vlastníkov o spoluvlastníctve spoločných priestorov domu z 3.4. 2006 str. 2 ods.2 a 3 vyňal zo spoločných priestorov domu a určil, že spoločný priestor hala č. 4.05 o výmere 11,02 m² je v podielovom spoluvlastníctve len vlastníkov nebytových priestorov vo vchode Švabinského ul. 19 a nie v spoluvlastníctve vlastníka nebytového priestoru EMEL ani vlastníkov ostatných bytov v dome. Túto dohodu mal stavebný úrad Petržalka k dispozícii už od 15.08. 2017 a nie od 26.02. 2020 ako uvádza na str. 11 rozhodnutia. Dohoda bola predložená k vyjadreniu na výzvu stavebného úradu týkajúcej sa stavebných prác v spoločných priestoroch.

Pokiaľ je mi známe, tak žiaden z účastníkov konania platnosť tejto dohody nenamietal.

Dôkaz: podanie z 15/08/2017

6. Dohoda vlastníkov o spoluvlastníctve spoločných priestorov domu z 3.4. 2006 sa netýka užívania ako nesprávne uvádza stavebný úrad Petržalka na str. 21 svojho rozhodnutia, ale v súlade s § 19 ods. 1 Bytového zákona v znení platnom do 31.10. 2018, využila zákonnú možnosť a určila, že vymedzené spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu a príslušenstvo domu nie sú v spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Dohoda je jasná konkrétna a zrozumiteľná a je z nej poznateľné, že vlastníci v dome sa o spoluvlastníctve spoločných priestorov v dome dohodli inak. Ani následné konanie vlastníkov v dome nie je s touto dohodou v rozpore. (náklady prevádzky, údržby a opráv spoločných priestorov vo vchode Švabinského 19 znášal len stavebník a nie EMEL BRATISLAVA ani ostatní vlastníci nepodielali), čo v prípade, ak by išlo o spoločný priestor domu bolo inak.

Preto v kúpnej zmluve EMELU nie je nikde uvedené, že hala (č. 4.05 vo vchode Švabinského ul. 19) patrí medzi spoločné časti domu, ku ktorým nadobudol spoluvlastnícky podiel. Práve preto je vo výpočte spoločných častí domu v čl. V kúpnej zmluvy EMEL výslovne uvedené, že medzi spoločné časti domu patria len také časti, ktoré sú určené na spoločné užívanie. Je pritom nesporné , že vchody, schodiská , chodby ani hala vo vchode Švabinského 19 neboli nikdy pre EMEL určené na spoločné užívanie. EMEL BRATISLAVA bol z ich užívania ešte pred uzavretím kúpnej zmluvy vylúčený zmluvou o výstavbe V-3900/2005 zo dňa 30.9.2005. Bolo mu preto známe, že ich nebude užívať a nie sú pre neho ani spoločnými časťami domu, čo upravila Dohoda

vlastníkov z 3.4.2006 EMEL roky túto dohodu rešpektoval a preto sa na ich udržiavani a užívaní nikdy finančne nepodielal.

7. Predložili sme súhlas vlastníkov priestorov vo vchode Švabinského 19 k vykonaným stavebným úpravám na 4. NP, ktorý je možné považovať za 100% súhlas podielových spoluvlastníkov haly č. 4.05 ako ich spoločného priestoru.

8. Predložili sme zápisnicu zo schôdze vlastníkov s rozhodnutím o súhlase k stavebným úpravám pri rozdelení NP na 4. NP Švabinského 19 z 29.10. 2019 na str. 2 bod 5 ktorou bol udelený súhlas k posunutiu priečky s novými vchodmi do časti haly miestnosť ž. 4.05 a súčasne bol udelený súhlas k dohode špecifikovanej v čl. XI zmluvy o výstavbe a v § 22 ods. 5 Bytového zákona.

9. Predložili sme Vám Dohodu o výstavbe podľa § 22 ods. 5 Bytového zákona obsahujúce dojednanie o zrealizovaných stavebných úpravách, ktorými sa mení veľkosť nebytového priestoru na úkor spoločných častí domu vrátane dojednania o finančnom vyrovnaní. K predloženej dohode o výstavbe a námietke jej nesúladu s projektovou dokumentáciou pre rozdelenie nebytových priestorov uvádzam, že dohoda o výstavbe rieši len zväčšenie dvoch nebytových priestorov stavebníka na 4. NP na úkor haly a nie ich samotné prerozdelenie.

Ostatné prípadné námietky voči dohode môžu byť odstránené v priebehu katastrálneho konania prípadným dodatkom alebo opravou dohody.

10. Stavebný úrad posudzuje zápisnicu zo schôdze vlastníkov a uvádza nesprávne údaje z LV a taktiež neposudzuje správne zastúpenie účastníkov. V bytovej časti domu vchody 15 a 17 sa nenachádza 76 bytov ako zistil stavebný úrad, ale len 71 (v čase konania schôdze bol NP 209 zmenený neskôr na bytr) a 5 NP, tj spolu vo v bytovej časti je 76 bytov a NP. V nebytovej časti sa nachádza 13 NP, spolu v celom polyfunkčnom objekte je 89 bytov a NP. Stavebný úrad mohol pri nepochopení údajov LV vychádzať z vlastného kolaudačného rozhodnutia, kde je počet bytov a NP uvedený správne.

11. Pri skutočnosti, že splnomocnenie na schôdzu vlastníkov neudelili byty 213, 307,311, 402, 405,407,409,412,502,503,508,511,512,605,701,703, NP 11 a12, ide spolu o 18 bytov a NP. To predstavuje výrazne menej ako 1/3 hlasov, čím bolo uznesenie schôdze vlastníkov prijaté s dostatočnou rezervou 71 hlasov čo je viac o 12 hlasov aj pre prípad, že niektoré splnomocnenia budú považované za nedostatočné.

Počet prítomných a zastúpených vlastníkov je rozdielny z dôvodu, že niektorí zo zastúpených vlastníkov sa schôdze aj osobne zúčastnili.

Splnomocnenie od vlastníkov bytu 410 Geletková Alexandra a Vartovník Ľuboslav bolo riadne overené a jeho kópia aj bola predložená stavebnému úradu.

Dôkaz : splnomocnenie vlastníkov bytu 410 s overením

12. Vlastníčka bytu 413 p. Bounthong Chunrui sa zúčastnila schôdze osobne a odsúhlasila rozhodnutie o tom, že za zástupcu vlastníkov na podpis dohody schôdza schvaľuje p. S. Uhrina. Ide o osobitné zastúpenie povereného vlastníka ako zástupcu vlastníkov na základe rozhodnutia schôdze vlastníkov.

13. Podielová spoluvlastníčka bytu č. 602 pani Linda Barcziová bola podľa mojich vedomostí na základe dohody manželov oprávnená konať aj za druhého spoluvlastníka, svojho manžela, nakoľko sa nejedná o podstatnú vec.

14. Pokiaľ ide o určité nepresnosti vo výmerách prerozdelených priestorov mal stavebný úrad postupovať s účastníkom konania, príslušným projektantom , a upozorniť ho na nezrovnalosti vo výmerách tak ako mu to ukladá základné ustanovenie čl. 3 ods. 2 správneho poriadku, t.j. postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania a dať im vždy príležitosť, aby prípadne nedostatky či nepresnosti projektu upravili a odstránili.

15. Záverom poukazujem na to, že aj predchádzajúce rozhodnutie stavebného úradu Petržalka o prerušení konania a odkázaní vlastníkov na podanie žaloby o platnosť Dohody o výstavbe č.j. 36/2021/10-UKSP/Va-14 zo 7.6. 2021 bolo nesprávne. Jednak pre to že žiaden z účastníkov Dohody ju nenamietať a preto ani nebolo koho žalovať (žaloba bola vylúčená, žalovať

môže len účastník Dohody a jednak preto, že o platnosti alebo neplatnosti Dohody o výstavbe ako právneho úkonu nie je možné uzavrieť občianskoprávnu dohodu a ide preto o vec, ktorú nie je ani možné považovať za občianskoprávnu námietku.

Navrhujem napadnuté rozhodnutie zrušiť a stavbu povoliť. “

Proti rozhodnutiu stavebného úradu podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie dňa 22.08.2022 odvolateľ 2, v ktorom uvádza (citácia):

„1. Voči rozhodnutiu stavebného úradu Mestskej časti Bratislava Petržalka (ďalej len stavebný úrad Petržalka) o nariadení odstránenia nepovolenej časti stavby v administratívnych priestoroch č. 3-42 a 3-43 na 4. NP polyfunkčnej budovy ANDALEX s vchodom Švabinského 19 v Bratislave Petržalke spočívajúcej v pričlenení časti spoločných častí k existujúcim nebytovým priestorom zo dňa 12.07. 2022 č.j. Čj 1497/2022/05-UKSP/Va-02, týmto podávam odvolanie a navrhujem, aby odvolací orgán prvostupňové rozhodnutie zrušil, stavbu povolil a súčasne umožnil jej užívanie, prípadne aby súčasne s jej povolením nariadil úpravu stavby v nevyhnutnom rozsahu, ak to bude považovať za potrebné.

2. Dôvody pre odvolanie sú nasledovné :

Stavebník a vlastník stavby má právo stavby, ktoré ho oprávňuje disponovať s príslušnou časťou spoločných priestorov a má aj ďalší súhlas viac ako 2/3 väčšiny vlastníkov v dome k zásahu do spoločných priestorov domu a ich využitiu na stavbu a to vrátane zväčšenia svojich nebytových priestorov.

Účastník Emel Bratislava, ktorý podával námietky, nemal byť účastníkom konania z dôvodu že jeho vlastnícke alebo iné práva nemôžu byť dodatočným stavebným povolením priamo dotknuté.

Stavebný úrad nepostupuje v súlade so zákonom, prehliada okolnosti svedčiace v prospech vlastníka a stavebníka a naopak v jeho neprospech nedodržava lehoty a využíva všetky možnosti, aby oddialil rozhodnutie o dodatočnom povolení stavby.

Stavebný úrad fabuluje nedostatky v zápisnici zo schôdze vlastníkov, a svojvoľne tak neguje rozhodnutie viac ako 2/3 väčšiny vlastníkov v dome.

Stavebný úrad nepreukázal v čom je stavba v rozpore s verejným záujmom a jeho rozhodnutie nerozlišuje ani medzi využitím spoločných častí na vytvorenie spoločného inštalačného jadra a na zväčšenie nebytových priestorov stavebníka.

Dohodu vlastníkov o spoluvlastníctve spoločných priestorov z 3.4. 2006 opakovane na viacerých miestach rozhodnutia bagatelizuje a považuje ju len za akúsi dohodu o užívaní spoločných priestorov.

Stavebný úrad svojím rozhodnutím nerešpektuje ustanovenie § 88a ods. 1 a 2 stavebného zákona, ktorý postup podľa ods. 2 predvída na odstránenie celej stavby. Stavebný úrad síce vymenováva námietky obchodnej spoločnosti EMEL BRATISLAVA, s.r.o. (ďalej len Emel) ale neuvádza čo preukazuje rozpor stavby s verejným záujmom.

Stavebný úrad taktiež prehliadol, že zo zabratého úseku haly len časť slúžila na zväčšenie nebytových priestorov stavebníka a druhá časť slúžila na vytvorenie spoločného priestoru technického jadra.

Stavebný úrad za nedostatok celej stavby považuje pričlenenie cca 2 m² z plochy haly na 4. NP k dvom nebytovým priestorom. Vzhľadom na rozsah tejto časti k celej stavbe, mal stavebný úrad postupovať podľa § 88a ods. 5 Stavebného zákona. Ak sa domnieva, že stavebník nemá právo stavby a stavba je v rozpore s verejným záujmom mal povoliť už vykonané stavebné práce a určiť podmienky na dokončenie a úpravu už realizovanej stavby. Posunutie deliacej priečky medzi nebytovými priestormi a halou je len menšou úpravou stavby a požiadavka na spracovanie samostatnej projektovej dokumentácie považujeme za nadbytočnú.

3. V tejto veci považujeme za rozhodujúce, že vlastník má samostatné plnohodnotné tituly k právu stavby. Hala na 4. NP je v podielovom spoluvlastníctve vymedzeného počtu vlastníkov vo

vchode Švabinského 19 a nejde o spoločnú časť domu v spoluvlastníctve všetkých vlastníkov v dome v zmysle § 19 ods. 1 Bytového zákona.

4. Kým zmluva o výstavbe z 9.8. 2005 na str. 13 čl. V bod vylučuje spoločnosť EMEL len z užívania spoločných priestorov domu, tak Dohoda vlastníkov o spoluvlastníctve spoločných priestorov domu z 3.4. 2006 str. 2 určila, že hala č. 4.05 o výmere 11,02 m² je v podielovom spoluvlastníctve len vlastníkov nebytových priestorov vo vchode Švabinského ul. 19 a nie v spoluvlastníctve vlastníka nebytového priestoru EMEL ani vlastníkov ostatných bytov a NP v dome.

Túto dohodu mal stavebný úrad Petržalka k dispozícii už od 15.08.2017 a nie od 26.02.2020 ako účelovo uvádza na str. 11 rozhodnutia. Dohoda bola predložená k vyjadreniu na výzvu stavebného úradu týkajúcej sa stavebných prác v spoločných priestoroch, ktoré boli touto úpravou dotknuté.

Pokiaľ je nám známe, tak žiaden z účastníkov konania platnosť tejto dohody vlastníkov nenamieta.

Dôkaz: podanie z 15/08/2017

5. Dohoda vlastníkov o spoluvlastníctve spoločných priestorov domu z 3.4. 2006 sa netýka užívania ako nesprávne uvádza stavebný úrad Petržalka na str. 21 svojho rozhodnutia, ale v súlade s § 19 ods. 1 Bytového zákona v znení platnom do 31.10. 2018, využila zákonnú možnosť a určila, že ňou vymedzené spoločné priestory domu nie sú v spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Dohoda je jasná konkrétna a zrozumiteľná a je z nej poznateľné, že vlastníci v dome sa o spoluvlastníctve spoločných priestorov v dome v súlade so zákonom dohodli inak. Tomu korešponduje aj následné konanie vlastníkov v dome a ani Emel ničím nepreukázal, že spoločné priestory vo vchode Švabinského 19 nadobudol do spoluvlastníctva.

Stavebný úrad mal v každom prípade dohodu vlastníkov z 3.4.2006 považovať za titul práva stavby. Namiesto toho jej význam bagatelizoval na úroveň dohody o užívaní.

6. Predložili sme súhlas vlastníkov nebytových priestorov vo vchode Švabinského 19 k vykonaným stavebným úpravám na 4. NP, ktorý je možné považovať za 100% súhlas podielových spoluvlastníkov haly č. 4.05 ako ich spoločného priestoru.

7. Predložili sme zápisnicu zo schôdze vlastníkov s rozhodnutím o súhlase k stavebným úpravám pri rozdelení NP na 4. NP Švabinského 19 z 29.10. 2019, ktorou bol udelený súhlas aj k posunutiu priečky s novými vchodmi do časti haly miestnosť ž. 4.05 a súčasne bol udelený súhlas k dohode s obsahom zodpovedajúcim § 22 ods. 5 Bytového zákona.

Stavebný úrad nerešpektuje platné a záväzné rozhodnutie schôdze vlastníkov zo dňa 29.10. 2019 a na základe chybných úsudkov jej význam celkom neguje. Chybné posudzuje zápisnicu zo schôdze vlastníkov a uvádza nesprávne údaje z LV a taktiež neposudzuje správne zastúpenie účastníkov. Stavebný úrad nerešpektuje ani skutočnosť, že zápisnica bola overená overovateľmi a podpísaná správcom, pričom výsledok schôdze vlastníkov môže spochybníť len súd a nie stavebný úrad.

Kým stavebný úrad uvádza, že mu bolo predložené 56 splnomocnení, v skutočnosti sme mu v súlade s prezenčnou listinou zo schôdze predložili 59 splnomocnení, kedy jeden vlastník splnomocnením poskytol splnomocnenie za 4 byty č. 205, 206, 207 a 208 súčasne, teda nie 56 splnomocnení ako uvádza stavebný úrad ale 59. K tomu sa na schôdzi pripočítava 9 hlasov stavebníka ANDALEX II, s.r.o., dva hlasy p. Uhrinu a jeden hlas p. Uhrinu ako spoluvlastníka NP garáž č. 21, ktorý konal na základe dohody spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnou vecou. Spolu ide o 71 hlasov.

Ak by aj niektoré hlasy boli neplatné ako uvádza stavebný úrad stále ide o viac ako 2/3 väčšinu hlasov. Medzi neplatné hlasy však iste nepatrí hlas vlastníkov bytu č. 410 a ani hlas p. Uhrinu podľa dohody podielových spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnou vecou garáže 5. 21. Podpisy vlastníkov bytu 410 boli riadne overené. Hlas p. Uhrinu za NP č.21 zodpovedá dohode

majoritnej väčšiny spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnou vecou a podľa § 139 OZ túto spoločnú vôľu môže prejavíť platne aj poverený menšinový spoluvlastník.

Na schôdzi osobne konal vlastník ANDALEX II, s.r.o. s 9 hlasmi a p. Uhrina tiež s 2 hlasmi za seba a tiež hlasmi za zastúpených vlastníkov.

Aj samotné rozhodnutie schôdze vlastníkov o súhlase k stavebným úpravám poskytuje oprávnenie na stavebné úpravy v spoločných priestoroch a na ich využitie v prospech vlastníka ANDALEX II, s.r.o.

8. Stavebný úrad poukazuje na nedostatky zápisnice zo schôdze vlastníkov a uvádza nesprávne údaje z LV. V bytovej časti domu vchody 15 a 17 sa nenachádza 76 bytov ako zistil stavebný úrad ale len 71 (v čase konania schôdze bol NP 209 zmenený neskôr na bytr) a 5 NP, tj spolu vo v bytovej časti je 76 bytov a NP. V nebytovej časti sa nachádza 13 NP, spolu v celom polyfunkčnom objekte je 89 bytov a NP. Stavebný úrad mohol pri nepochopení údajov LV vychádzať z vlastného kolaudačného rozhodnutia, kde je počet bytov a NP uvedený správne.

Dôkaz: kolaudačné rozhodnutie

9. Pri skutočnosti, že súhlas k stavbe ani splnomocnenie na hlasovanie na schôdzi vlastníkov konanej dňa 29.10.2019 neudelili byty 213,307,311,402, 405,407,409,412,502,503,508,511,512,605,701,703, NP 11 a 12, ide spolu o 18 bytov a NP. To predstavuje výrazne menej ako 1/3 hlasov. Tým boli rozhodnutia zo schôdze vlastníkov prijaté s dostatočnou rezervou 71 hlasov. To je o 12 hlasov. Platné schválenie rozhodnutia neovplyvní aj keby niektoré splnomocnenia boli považované za nedostatočné.

Počet prítomných a zastúpených vlastníkov je stav zo začiatku schôdze a bol uvedený správne. Neskôr sa počet zastúpených a prítomných počas schôdze zvýšil

Splnomocnenie od vlastníkov bytu 410 Geletková Alexandra a Vartovník Ľuboslav bolo riadne overené a jeho kópia aj bola predložená stavebnému úradu.

Dôkaz : splnomocnenie vlastníkov bytu 410 s overením

Splnomocnenie ANDALEX II, sro

10. Predložili sme Vám Dohodu podľa § 22 ods. 5 Bytového zákona obsahujúce dojednanie o zrealizovaných stavebných úpravách, ktorými sa mení veľkosť nebytového priestoru na úkor spoločných častí domu vrátane dojednania o finančnom vyrovnaní. K predloženej dohode a námietke jej nesúladu s projektovou dokumentáciou pre rozdelenie nebytových priestorov uvádzam, že dohoda rieši len zväčšenie dvoch nebytových priestorov stavebníka na 4. NP na úkor haly a nie ich samotné prerozdelenie.

Na uzavretie dohody bol p. Uhrina určený jednak rozhodnutím schôdze vlastníkov ako spoločný zástupca, k čomu je schôdza vlastníkov oprávnená zo zákona a navyiac aj jednotlivými overenými splnomocneniami od 59 vlastníkov ako aj splnomocnením od spoločnosti ANDALEX II, s.r.o.,

Ostatné prípadné námietky voči dohode pokiaľ ide o presnosť jednotlivých výpočtov veľkosti spoluvlastníckych podielov, tak ide o zákonný následok zväčšenia resp. zmenšenia podlahovej plochy v rámci stavebných zmien a tie môžu byť odstránené v priebehu katastrálneho konania prípadným dodatkom, vyhotovením znaleckého posudku alebo opravou dohody. Pokiaľ ide o postupnosť, tak zväčšenie nebytových priestorov predchádza ich rozdeleniu preto, aby stavebný úrad už dal súhlas k rozdeleniu zväčšených priestorov a nie zväčšeniu rozdelených priestorov.

11. Vlastníčka bytu 413 p. Bounthong Chunrui sa zúčastnila schôdze osobne a odsúhlasila rozhodnutie o tom, že za zástupcu vlastníkov na podpis dohody schôdza schvaľuje p. S. Uhrina. Ide o osobitné zastúpenie povereného vlastníka ako zástupcu vlastníkov na základe rozhodnutia schôdze vlastníkov.

12. Podielová spolvlastníčka bytu č. 602 pani Linda Barcziová bola podľa vedomostí správcu na základe dohody manželov oprávnená konať aj za druhého spoluvlastníka, svojho manžela, nakoľko sa nejedná o podstatnú vec.

13. Pokiaľ ide o určité nepresnosti vo výmerách prerozdelených priestorov mal stavebný úrad postupovať s účastníkom konania, príslušným projektantom, a upozorniť ho na nezrovnalosti vo výmerách tak ako mu to ukladá základné ustanovenie čl. 3 ods. 2 správneho poriadku, t.j. postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania a dať im vždy príležitosť, aby prípadne nedostatky či nepresnosti projektu upravili a odstránili. Chyby v súčtoch je možné opraviť aj vyznačením či opravou priamo v projekte.

14. Záverom poukazujem na to, že aj predchádzajúce rozhodnutie stavebného úradu Petržalka o prerušení konania a odkázaní vlastníkov na podanie žaloby o platnosť Dohody o výstavbe č.j. 36/2021/10-UKSP/Va-14 zo 7.6. 2021 bolo nesprávne. Žiaden z jej účastníkov jej platnosť totiž nenamietol. Namietol ju len Emel, ktorý nebol jej účastníkom. A preto stavebný úrad chybné vyzýval jej účastníkov na podanie žaloby, ktorú však nemal proti komu podať (žaloba bola vylúčená, žalovať môže len účastník Dohody iného účastníka Dohody). Taktiež otázka platnosti či neplatnosti Dohody o výstavbe nie je možné vyriešiť dohodou a preto považovať za občianskoprávnu námietku.

Tiež poukazujeme na nejasnú interpretáciu bytového zákona stavebným úradom k zákonom požadovanej 2/3 väčšine k stavebným úpravám.

Podľa § 14b ods. 1 bytového zákona vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o

m) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príľahlého pozemku, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak,

p) nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva

Rozhodnutie schôdze vlastníkov z 29.10. 2019 by z tohto pohľadu mohlo byť dostatočné k stavbe aj bez samotnej dohody podľa § 22 ods. 5 bytového zákona.

Podľa § 14b ods. 2 bytového zákona vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v dome, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva, alebo o ich zmene.....

Dohoda týkajúca sa stavebných úprav podľa § 22 ods. 5 Bytového zákona pritom predstavuje výrazne menší zásah do podstaty domu pri ktorom nevzniká

nový byt ani nebytový priestor. Dohoda ktorou sa mení veľkosť bytu, nebytového priestoru alebo príslušenstva na úkor spoločných častí domu nie je aj preto v § 14b ods. 2 osobitne vymenovaná a samotný požiadavok na 2/3 väčšinu je v tomto prípade neodôvodnene prísny a širokým výkladom zákona.

Navrhujem aby odvolací orgán prvostupňové rozhodnutie zrušil, stavbu povolil a súčasne vlastníkovi umožnil jej užívanie, prípadne aby súčasne s jej povolením nariadil úpravu stavby v nevyhnutnom rozsahu, ak to bude považovať za potrebné. “

Stavebný úrad po podaní odvolaní listom č. 1497/2022/10-UKSP/Va-odv zo dňa 25.08.2022 upovedomil ostatných účastníkov konania o odvolaniach podľa ustanovenia § 56 správneho poriadku a vyzval ich na podanie vyjadrenia k nim do 7 dní odo dňa doručenia upovedomenia.

K odvolaniam sa dňa 27.09.2022 vyjadril účastník konania - spoločnosť EMEL BRATISLAVA, s.r.o. Švabinského 21, 851 01 Bratislava, IČO: 31 390 633, ktorý uvádza (citácia):

„Našej spoločnosti boli dňa 23.septembra 2022 doručené odvolania JUDr. Sláva Uhrinu, Tehelná 42, 900 42 Dunajská Lužná a spoločnosti ANDALEX II, s.r.o., Tehelná 42, 900 42 Dunajská Lužná, voči rozhodnutiu Mestskej časti Bratislava - Petržalka Č. j. 1497/2022/05-UKSP/Va-02 zo dňa 12.07.2022, ktorým Mestská časť Petržalka nariadila odstránenie nepovolenej časti stavby: Stavebné úpravy v nebytových a administratívnych priestoroch č. 3-42 a 3-43 na 4. poschodí polyfunkčnej budovy ANDALEX na ul. Švabinského 19, Bratislava" (ďalej len Rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Petržalka)". Stavba polyfunkčnej budovy súpisné číslo 3682 s popisom stavby polyfunkčný objekt ANDALEX, Švabinského 15-21 je postavená na pozemkoch evidovaných ako parcely registra C parc. č. 3336/20, 3336/19, 3336/18 a zapísaná na liste vlastníctva č. 3815 v katastrálnom území Petržalka.

V odvolaniach JUDr. Uhrina a spoločnosť ANDALEX II s.r.o. navrhujú, aby odvolací orgán prvostupňové rozhodnutie zrušil a stavbu povolil, prípadne aby s jej povolením nariadil úpravy stavby v nevyhnutnom rozsahu, ak to bude považovať za potrebné.

K odvolaniu JUDr. Uhrinu a spoločnosti ANDALEX II, s.r.o. uvádzame, že orgán štátneho stavebného dohľadu vykonal dňa 30.05.2017 štátny stavebný dohľad za účelom zistenia, či sa stavebné úpravy na zmene dokončenej stavby Polyfunkčný komplex ANDALEX - stavebné úpravy, Švabinského 19, Bratislava" v nebytových priestoroch č. 42 a 43 na 4. p. vo vchode Švabinského 19 vykonávajú podľa stavebného povolenia, alebo ohlásenia. Pri výkone štátneho stavebného dohľadu bolo zistené, že stavebník JUDr. Slávo Uhrina bez stavebného povolenia vykonáva v predmetných priestoroch úpravy, ktoré si vyžadujú stavebné povolenie. Úpravami zmenil dispozíciu a z pôvodných dvoch NP na 4. poschodí vzniklo 7 nebytových priestorov a posunom steny zasiahol do spoločných častí tak, že časť z nich si pričlenil k existujúcim nebytovým priestorom. Stavebník bol štátnym stavebným dohľadom zápisom v stavebnom denníku vyzvaný, aby zastavil stavebné práce. Aj napriek tomu stavebník stavbu dokončil. Vlastníkom uvedených priestorov, ku ktorým boli pričlenené spoločné časti domu, je spoločnosť ANDALEX II, s.r.o..

Dovoľujeme si poukázať na to, že ide v poradí ďalšie rozhodnutie, ktorým Mestská časť Petržalka nariadila odstránenie stavebných úprav, zrealizovaných v spoločných priestoroch Polyfunkčnej budovy ANDALEX, Švabinského 19, bez súhlasu ostatných vlastníkov. Už Rozhodnutím, výzvou a prerušením konania 1152/2019/10-UKSP/Br zo dňa 14.01.2019 vyzvala Mestská časť Bratislava - Petržalka stavebníka JUDr. Uhrinu, Tehelná 42, 900 42 Dunajská Lužná, aby v lehote 60 dní odo dňa doručenia výzvy odstránil stavebné úpravy, zrealizované bez súhlasu ostatných vlastníkov v spoločných priestoroch na 4p. - v administratívnych priestoroch 3-42 a 3-43, z ktorých vzniklo 7 nebytových priestorov. Podľa vyjadrenia stavebníka JUDr. Uhrinu zo dňa 11.03.2019 plánoval odstrániť všetky stavebné úpravy, ktoré zrealizoval v spoločných častiach.

Dňa 04.12.2019 stavebník požiadal stavebný úrad o pokračovanie prerušeného konania. Stavebný úrad vyzval dňa 27.01.2020 vlastníka a stavebníka stavby aby predložil kvalifikovanú žiadosť o dodatočné povolenie stavby a požadoval taktiež od stavebníka doplnenie Zmluvy o výstavbe nebytových priestorov v súlade s ustanovením §14b ods. 2 písm. e) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vrátane prepočítania spoluvlastníckych podielov na novovytvorené nebytové priestory, platne uzatvorenú 2/3 vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. V priebehu konania prestal byť JUDr. Uhrina stavebníkom, nakoľko nedoložil Mestskej časti Petržalka žiadne splnomocnenie na zastupovanie v konaní a aj osobou oprávnenou na podanie žiadosti o dodatočné stavebné povolenie a postavenie stavebníka nadobudla spoločnosť ANDALEX II s.r.o..

Stavebník v priebehu konania poukazoval na to, že spoločné priestory vo vchode Švabinského 19 budú užívať len vlastníci nebytových priestorov vo Švabinského 19 a ostatným

vlastníkom tieto priestory nie sú prístupné. Z toho usudzoval, že ostatní vlastníci vo vchodoch Švabinského 15,17,21 v stavbe súpisné číslo 3682 nie sú stavebnými úpravami dotknutí. Uvedená úvaha stavebníka nie je správna, nakoľko všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v stavbe súpisné číslo 3682, vrátane našej spoločnosti, ktorá je vlastníkom nebytového priestoru č. 11 vo vchode Švabinského 21, vlastní neoddeliteľne s vlastníctvom svojich priestorov aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve domu a pričlenenie spoločnej časti v stavbe ku ktorémukol'vek bytu, alebo nebytovému priestoru sa týka každého vlastníka.

Taktiež poukazujeme na skutočnosť, že po vydaní Rozhodnutia Mestskej časti Bratislava – Petržalka dňa 12.07.2022, ktorým Mestská časť Bratislava - Petržalka nariadila odstránenie nepovolennej časti stavby: „Stavebné úpravy v nebytových a administratívnych priestoroch č. 3-42 a 3-43 na 4. poschodí (4.NP)polyfunkčnej budovy ANDALEX na ul. Švabinského 19, Bratislava“, bol dňa 09.09.2022 na Okresný úrad Bratislava, Katastrálny odbor doručený návrh na vklad vlastníckeho práva pod číslom konania V-30137/2022, ktorým spoločnosť ANDALEX II s.r.o. prevádza v vlastnícke právo k nebytovému priestoru č. 42 na 4.p. na nového nadobúdateľa a návrh na vklad pod číslom konania V-30135/2022, ktorým JUDr. Slávo Uhrina, bytom Tehelná 42, 900 42 Dunajská Lužná, prevádza vlastnícke právo k nebytovému priestoru č. 61 na 6.p. (ktorý bude stavebný úrad riešiť v samostatnom konaní) na nového nadobúdateľa.

Nakoľko ku dnešnému dňu stavebník nepredložil platne uzatvorenú zmluvu o vstavbe v súlade s ustanovením § 22 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorou sa mení veľkosť nebytových priestorov na úkor spoločných častí domu a ktorá by bola súčasne v súlade s projektovou dokumentáciou skutočného vyhotovenia stavby (tak, aby plochy uvedené v dokumentácii zodpovedali skutočnosti), považujeme Rozhodnutie Mestskej časti za vecne správne a navrhujeme odvolaciemu orgánu Rozhodnutie Mestskej časti potvrdiť.“

Dňa 23.10.2024 bolo Regionálnemu úradu Bratislava doručené podanie odvolateľa 2 označené ako „Doplnenie podkladov odvolania voči rozhodnutiu o odstránení neohlásených stavebných úprav na 4 NP vo vchode Švabinského 19“, ktorým doplnil podklady o: upravený 2x projekt architektúry, 2x pôdorys stavebných úprav zväčšenie NP č. 42 a 43 na úkor časti haly, dohoda vlastníkov z 03.04.2006, dohoda s MV SR z 01.02.2006, splnomocnenie za byt 410, dohoda spoluvlastníkov k NP č. 2-21, v ktorom uviedol (citácia):

„V predmetnej veci dopĺňame a spresňujeme podané odvolanie nasledovne :

1/ V prílohe prikladáme upravený projekt architektúry v dvoch paré, ktorý má už upravené súčty výmer nových priestorov na 4 NP. Išlo o drobný nedostatok, ktorý bolo možné opraviť priamo poznámkou v projekte.

2/ Neohlásené stavebné úpravy na 4NP zodpovedajú definícii § 55 ods. 2 písm. c) Stavebného zákona a podľa gramatického výkladu ustanovení § 88 a § 88a Stavebného zákona je možné dať odstrániť len neohlásené stavby podľa § 55 ods. 2 písm. a) a b) Stavebného zákona a nie neohlásené stavebné úpravy podľa §55 ods. 2 písm. c) Stavebného zákona.

3/ Stavebný úrad Petržalka v napadnutom rozhodnutí neuvádza v čom je rozpor neohlásených stavebných úprav na 4NP s verejným záujmom. Pritom to je jediný dôvod odstránenia neohlásenej stavby. Verejný záujem tak v tomto prípade chráni požiadavku spoločnosti EMEL Bratislava, s.r.o. aby mu stavebník za jeho súhlas so stavbou zaplatil 420.000,- Euro.

4/ Stavebný úrad Petržalka spochybňuje tri dokumenty preukazujúce právo stavby, a to Dohodu vlastníkov o spoluvlastníctve spoločných priestorov v dome, Rozhodnutie schôdze vlastníkov o súhlase k stavebným úpravám ako aj Dohodu o výstavbe.

K Dohode vlastníkov o spoluvlastníctve spoločných priestorov domu z 3.4. 2006 stavebný úrad nič neuvádza. Pritom ide o podstatnú právnu skutočnosť na základe ktorej vlastníci v dome postupujú od roku 2006 a podľa ktorej EMEL Bratislava k spoločnému priestoru haly nemá žiadne práva. Poukazujeme na to, že uvedená Dohoda mala svoj účel potom, čo 1.2. 2006 stavebník

uzavrel dohodu s MV SR na základe ktorej všetky priestory v uvedenom vchode prebrala koncom roku 2006 do nájmu osobitná zložka polície vyžadujúca utajenie. Bolo preto v záujme stavebníka umožniť nájom bez toho, aby o prenájme inak spoločných priestorov rozhodovala schôdza vlastníkov, či inak Bytový zákon vyžaduje.

Zápisnicu a rozhodnutie zo schôdzy vlastníkov v dome z 29.10. 2019, ktorá bola riadne spísaná a overená overovateľmi, stavebný úrad spochybňuje Vlastným prepočítavaním hlasov. Zasahuje tak do výlučnej pôsobnosti schôdzy vlastníkov a overovateľov. Z celkového počtu 89 vlastníkov súhlasilo viac ako 2/3 vlastníkov, pričom stavebný úrad nesprávne určil počet bytov a NP v dome a vylučoval perfektné splnomocnenie, dohodu podielových spoluvlastníkov podľa Občianskeho zákonníka posudzoval podľa Bytového zákona a neuznával zastupovanie manželov. Prikladám vylúčené splnomocnenie za byt 410 a dohodu k NP č. 12

Dohodu o výstavbe podľa § 22 ods. 5 Bytového zákona o súhlase so zväčšením dvoch pôvodných NP stavebníka č. 41 a 42 o 2,33 m² na úkor spoločného priestoru haly spochybňuje námietkami údajných nepresností, ktoré aj keby boli čiastočne opodstatnené, sa môžu riešiť opravou či vysvetlením. Dohoda o výstavbe zväčšila výmeru pôvodných nebytových priestorov č. 42 a 43 o časť haly. Takto zväčšené NP č. 42 a 43 boli prerozdelené na NP č. 41 až 47, pričom časť haly sa týka NP č. 43 a 44.

Máme za to, že nie sú dané zákonné dôvody verejného záujmu na odstránenie realizovaných stavebných úprav a stavebný úrad Petržalka nemá oprávnenie urobiť si vlastný názor" o neplatnosti Dohody spoluvlastníkov o spoluvlastníctve spoločných priestorov domu z 3.4. 2006 neplatnosti Rozhodnutia zo schôdzy vlastníkov z 29.10. 2019 ani neplatnosti Dohody o výstavbe.“

Stavebný úrad o odvolaniach nerozhodol sám, a listom č. 607/2024/SÚ/Mi-spisOU zo dňa 13.03.2024 podľa ustanovenia § 57 ods. 2 správneho poriadku odstúpil spisový materiál na Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, ktorý bol právnym predchodcom Regionálneho úradu Bratislava, na odvolacie konanie.

Podľa ustanovenia § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. druhostupňovým správnym orgánom príslušným rozhodnúť o opravných prostriedkoch proti rozhodnutiu obce vydanom podľa odsekov 4 až 8 je regionálny úrad.

Podľa ustanovenia § 84 ods. 4 písm. b) zákona č. 25/2025 Z. z. doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka.

Doterajšími predpismi sa rozumie najmä zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) a jeho vykonávacie vyhlášky.

Podľa ustanovenia § 140 stavebného zákona *ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.*

Podľa ustanovenia § 46 správneho poriadku *rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.*

Podľa ustanovenia § 59 ods. 1 správneho poriadku *odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni.*

Podľa ustanovenia § 59 ods. 3 správneho poriadku *odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správne mu orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie, pokiaľ je to vhodnejšie najmä z dôvodov rýchlosti alebo hospodárnosti; správny orgán je právnym názorom odvolacieho orgánu viazaný.*

Regionálny úrad Bratislava ako príslušný odvolací orgán podrobne a v celom rozsahu preskúmal odvolaniami napadnuté rozhodnutie spolu s predloženým spisovým materiálom, ako aj dôvody uvádzané v podaných odvolaniach. Rovnako preskúmal aj postup stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo vydaniu napadnutého rozhodnutia. Porovnal výrokovú časť, odôvodnenie aj poučenie rozhodnutia s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so stavebným zákonom a správny poriadkom a na základe zistených skutočností dospel k záveru, že je dôvod na zrušenie odvolaniami napadnutého rozhodnutia a vrátenie veci prvostupňovému správne mu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Ku skutkovým a právnym okolnostiam veci, ako aj k dôvodom odvolaní Regionálny úrad Bratislava uvádza nasledovné:

Dňa 30.05.2017 bol vykonaný štátny stavebný dohľad v polyfunkčnom objekte ANDALEX na Švabinského 19 v Bratislave, uskutočnenie ktorého bolo vopred oznámené listom č. 6030/2017/10-UKSP/Br zo dňa 11.05.2017, pri ktorom bolo zistené, že v nebytových priestoroch č. 3-32, 3-33 na 3. NP a v nebytových priestoroch č. 3-42, 3-43 na 4. NP sú zrealizované stavebné úpravy bez stavebného povolenia.

Dňa 05.06.2017 začal stavebný úrad z vlastného podnetu „ex offo“ konanie o dodatočnom povolení stavby, stavebný úrad listom č. 6030/2017/10-UKSP/1Br vyzval stavebníka na predloženie žiadosti o dodatočné povolenie stavby a presne špecifikovaných dokladov, ktorými mal stavebník: JUDr. Slávo Uhrina (ďalej aj ako „stavebník 1“) preukázať súlad dodatočného povolenia stavby s verejným záujmom.

Dňa 15.08.2017 stavebník 1 podal na stavebný úrad žiadosť o dodatočné povolenie stavby.

Dňa 05.03.2018 stavebný úrad vydal rozhodnutie č. 1490/2018/10-UKSP/Br-14, ktorým dodatočne povolil zrealizované stavebné úpravy na stavbe: „Polyfunkčný objekt ANDALEX – stavebné úpravy, Švabinského 19, Bratislava“, súpisné č. 3682, na pozemkoch parc. č. 3336/18, 3336/19 a 3336/20, k. ú. Petržalka, pôvodnému stavebníkovi 1. Predmetné rozhodnutie stavebného úradu bolo v odvolacom konaní rozhodnutím Okresného úradu Bratislava, odboru výstavby a bytovej politiky č. OU-BA-OVBP2-2018/69847-NAD zo dňa 03.08.2018 zrušené a vec bola vrátená prvostupňovému správne mu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

V novom prejednaní veci stavebník 1 dňa 13.08.2018 podal návrh na kolaudáciu stavebných úprav – rozdelenie nebytových priestorov č. 3-32 3-33 na 3. NP objektu SO 02C Švabinského 19, Bratislava a súčasne navrhol, aby stavebný úrad podľa § 88a ods. 9 stavebného zákona s konaním o dodatočnom povolení stavby, ktorá je už dokončená, spojil kolaudačné konanie.

Stavebný úrad listom č. 1490/2018/10-UKSP/Br zo dňa 06.09.2018 stavebníkovi 1 odpovedal, že nie je možné návrhu vyhovieť.

Dňa 24.08.2018 stavebník 1 doplnil stavebnému úradu list vlastníctva a nájomnú zmluvu, ktoré však neboli prílohou tejto písomnosti.

Dňa 26.09.2018 spoločnosť EMEL BRATISLAVA, s. r. o. požiadala stavebný úrad o poskytnutie informácie o výsledku odvolacieho konania začatého na základe ich odvolania a odvolania stavebníka voči rozhodnutiu zo dňa 05.03.2018.

Stavebný úrad listom č. 1490/2018/10-UKSP/1Br zo dňa 09.11.2018 oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom, že začal z vlastného podnetu „ex offo“ konanie o dodatočnom povolení stavby.

Dňa 11.12.2018 podali dve účastníčky konania námietky a dňa 21.12.2018 stavebník podal vyjadrenie k námietkam.

Stavebný úrad rozhodnutím č. 1152/2019/10-UKSP/Br zo dňa 14.01.2019 prerušil konanie a súčasne vyzval stavebníka 1, aby odstránil stavebné úpravy zrealizované bez súhlasu ostatných vlastníkov v lehote do 60 dní odo dňa doručenia výzvy.

Dňa 27.02.2019 stavebník 1 požiadal stavebný úrad o oddelenie konania o rozdelení nebytových priestorov č. 3-32 a č. 3-33 na 3. NP na samostatné konanie.

Dňa 11.03.2019 stavebník 1 podal na stavebný úrad žiadosť o predĺženie lehoty na úpravu stavby – na posunutie steny na 4. NP v priestore spoločnej haly. Stavebný úrad listom č. 1152/2019/10-UKSP/Br zo dňa 25.03.2019 súhlasil s predĺžením lehoty na odstránenie stavebných úprav o 60 dní.

Stavebný úrad vydal rozhodnutie č. 1152/2019/10-UKSP/Br zo dňa 18.03.2019, ktorým prerušil stavebné konanie a súčasne vyzval stavebníka na doplnenie žiadosti o: projektovú dokumentáciu stavebných úprav na 3. NP v dvoch vyhotoveniach a stanovisko HaZÚ BA k úpravám na 3.NP.

Dňa 25.04.2019 stavebník 1 požiadal stavebný úrad, aby v časti rozdelenia nebytových priestorov č. 3-42, 3-43 na 4. NP polyfunkčného objektu Andalex považoval za stavebníka už iba vlastníka týchto nebytových priestorov, a to stavebníka 2.

Dňa 25.04.2019 stavebník 2 podal na stavebný úrad žiadosť o pokračovanie v prerušenom konaní a predložil súhlas spoluvlastníkov so zásahom do spoločných priestorov haly č. 4.05 na 4. NP Polyfunkčný objekt ANDALEX, ku ktorej doplnil dohodu vlastníkov z 01.04.2006 a dohodu spoluvlastníkov z 03.04.2019. Zároveň požiadal stavebný úrad o spojenie kolaudačného konania s konaním o dodatočnom povolení stavby.

Dňa 10.05.2019 (podanie iba vo fotokópii) JUDr. Slávo Uhrina doplnil súhlasné stanovisko Hasičského a záchranného útvaru hl. m. SR Bratislava č. KRHZ-BA-HZUB6-3035/2017-001 zo dňa 31.08.2017, ktoré sa týka rozdelenia administratívnych priestorov č. 32, 33, 42 a 43. Z obsahu podania vyplýva, že stanovisko dopĺňa pre časť nebytových priestorov nachádzajúcich sa na 3. NP.

Listom č. 1152/2019/UKSP/10/Va-ozn_SSD zo dňa 20.06.2019 orgán štátneho stavebného dohľadu oznámil, že dňa 23. 07. 2019 bude vykonaný štátny stavebný dohľad, z ktorého bola spísaná zápisnica, v ktorej bolo konštatované, že na 3. NP boli zrealizované stavebné úpravy bez zásahu do spoločných častí prerozdelením 2 administratívnych priestorov na 6 menších a na 4. NP bol uskutočnený zásah do spoločných častí (pričlenenie časti chodby k nebytovým priestorom). V zápisnici bolo konštatované, že stavebníci doložili všetky podklady k vydaniu dodatočného povolenia a vec bola rozdelená na dve samostatné konania na základe žiadosti.

Stavebník 2 stavebných úprav na 4. NP podal na stavebný úrad dňa 04.12.2019 žiadosť o pokračovanie v prerušenom konaní a predložil rozhodnutie a zápisnicu zo schôdze vlastníkov konanej 29.10.2019, zmluvu o výstavbe k zmene veľkosti nebytových priestorov č. 42 a č. 43 na úkor časti haly a zväzok plnomocenstiev.

Dňa 09.02.2019 stavebník 2 požiadal o vymedzenie okruhu účastníkov konania, nakoľko má za to, že spoločnosť EMEL Bratislava, s. r. o., Martina Andrásy a Miriam Polocíková nemajú byť účastníkmi konania. Stavebný úrad na žiadosť odpovedal listom č. 1152/2019/10-UK/odp.-Va zo dňa 12.12.2019 tak, že žiadosti nie je možné vyhovieť.

Stavebný úrad listom č. 120/2020/UKSP/10/Va-V_PK zo dňa 27.01.2020 oznámil stavebníkovi 2 pokračovanie konania o dodatočnom povolení (odstránení) stavby, pričom vyzval stavebníka 2, aby podal žiadosť o dodatočné povolenie pre stavebné úpravy na 4. NP a na predloženie ďalších podkladov a súčasne rozhodnutím konanie prerušil.

Dňa 06.02.2020 stavebník 2 stavby stavebných úprav na 3. NP bez zmeny účelu užívania podal žiadosť o pokračovanie v konaní, požiadal vyhotovenie kópie spisu a umožnenie nahliadnutia do spisu.

Dňa 25.02.2020 podal na stavebný úrad stavebník 1 návrh na postúpenie veci na Okresný úrad v Bratislave ako stavebný úrad.

Dňa 26.02.2020 stavebník 1 doplnil osobitnú dohodu o zmene stavebníka uzatvorenú dňa 01. 04. 2019 medzi stavebníkom 1 a stavebníkom 2.

Stavebník 2 podal dňa 02.03.2020 námietku zaujatosti stavebného úradu z dôvodu neodôvodnených prietahov v konaní, z dôvodu vzťahov zástupcov EMEL BRATISLAVA, s.r.o. na stavebnom úrade, z dôvodu, že stavebný úrad po viac ako dvoch rokoch vznáša stále nové požiadavky a popiera možnosť prevodu postavenia stavebníka a z dôvodu zložitosti veci, pre ktorú stavebníka stavebný úrad navádza k dohode so spoločnosťou EMEL BRATISLAVA, s.r.o. ako jedinej možnosti skorého ukončenia dodatočného stavebného konania.

Dňa 25.03.2020 a dňa 15.04.2020 stavebník 2 doplnil podklady v prerušenom konaní na stavebné úpravy na 4. NP polyfunkčného objektu ANDALEX.

Stavebný úrad listom č. 120/2020/10/UKSP/ozn-Va zo dňa 12.05.2020 oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom pokračovanie konania o dodatočnom povolení stavby, začatom dňom 16.06.2017, kedy bola doručená výzva č. 6030/2017/10-UKSP/1Br zo dňa 05.06.2017 vo veci stavebných úprav v nebytových administratívnych priestoroch č. 3-42 a 3-43 na 4. poschodí objektu, stavebný úrad súčasne upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, a účastníkom konania a dotknutým orgánom stanovil lehotu 10 pracovných dní na uplatnenie námietok a pripomienk k oznámeniu o začatí konania.

Stavebný úrad vydal dňa 18.05.2020 rozhodnutie č. 4747/2020-10-UKSP-14, ktorým zamietol námietku zaujatosti vznesenú účastníkom konania ANDALEX II, s. r. o. voči bývalému starostovi Mestskej časti Bratislava – Petržalka a zamestnancovi stavebného úradu.

Účastník konania EMEL BRATISLAVA, s. r. o. podal dňa 09.06.2020 námietky voči oznámeniu o pokračovaní v konaní.

Stavebný úrad listom č. 120/2020/10-UKSP/Va-U zo dňa 11.11.2020 upozornil účastníkov konania na možnosť nahliadnuť do spisového materiálu pred vydaním rozhodnutia.

Stavebný úrad listom č. 36/2021/10-UKSP/Va-U zo dňa 12.05.2021 upozornil opomenutých účastníkov konania na možnosť nahliadnuť do spisového materiálu pred vydaním rozhodnutia.

Dňa 07.06.2021 stavebný úrad vydal rozhodnutie č. 36/2021/10-UKSP/Va-14, ktorým odkázal niektorých účastníkov konania na príslušný súd.

Stavebný úrad sa listom č. 36/2021/05-UKSP/info zo dňa 20.09.2021 obrátil na Okresný súd Bratislava V so žiadosťou o informáciu, či bol podaný návrh na príslušný súd v lehote od 08.06.2021 do 17.09.2021. Okresným súdom Bratislava V bol dňa 28.09.2021 stavebný úrad informovaný, že sa do 22.09.2021 vedú súdne konania v obchodno-právnych veciach, dedičské konanie, výkon rozhodnutia (exekúcie) k 30.06.2017 na OS Bratislava V s účastníkom: ANDALEX Bratislava Švabinského 15-21, ANDALEX II s. r. .o., Tehelná 42, Dunajská Lužná podľa priloženého zoznamu, a že od 01. 07. 2017 sa exekučné konania vedú na OS Banská Bystrica a Slovenská komora exekútorov. Stavebný úrad listom č. 36/2021/05-UKSP/suc zo dňa 06.10.2021 požiadal Okresný súd Bratislava V o súčinnosť, a to oznámenie, či predmetom konania sp. zn. 58Cb/103/2021 je sporná vec – platnosť zmluvy o výstavbe – písomná dohoda o vzájomných právach a povinnostiach pri stavebných úpravách zo dňa 28.11.2019 uzavretej medzi stavebníkom ANDALEX II s. r. .o. a vlastníkami bytov a nebytových priestorov v stavbe so súp. č. 3682. Okresný súd Bratislava V odpovedal stavebnému úradu listom č. 58Cb/103/2021-36 zo dňa 15.10.2021 (doručeným elektronicky toho istého dňa), že predmetom nie je platnosť zmluvy o výstavbe zo dňa 28.11.2019.

Stavebný úrad listom č. 36/2021/05-UKSP/ozn-Va zo dňa 21.10.2021 oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom pokračovanie konania podľa § 88a stavebného zákona o odstránení stavby, upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, a účastníkom konania a dotknutým orgánom stanovil lehotu 7 pracovných dní na uplatnenie námietok a pripomienk k oznámeniu o začatí konania.

Dňa 10.11.2021 stavebník 2 doručil na stavebný úrad vyjadrenie k oznámeniu o pokračovaní konania a požiadal o oznámenie chýbajúcich splnomocnení a overených listín a upozornil na chybný výklad obsahu jeho podania. Dňa 16.11.2021 stavebník 1 doručil svoje vyjadrenie k oznámeniu o pokračovaní konania.

Stavebný úrad rozhodnutím č. 1497/2022/05-UKSP/Va-06 zo dňa 14.01.2022 ustanovil opatrovníka účastníčke konania, ktorej pobyt nie je známy.

Stavebný úrad listom č. 1497/2022/05-UKSP/ozn-Va zo dňa 01.03.2022 oznámil pokračovanie konania o odstránení stavby.

Dňa 12.07.2022 stavebný úrad vydal rozhodnutie č. 1497/2022/05-UKSP/Va-02, ktorým stavebníkovi 1 nariadil odstránenie nepovolenej časti stavby „Stavebné úpravy v nebytových a administratívnych priestoroch č. 3-42 a 3-43 na 4. poschodí (4.NP) polyfunkčnej budovy ANDALEX na ul. Švabinského 19, Bratislava“.

Podľa ustanovenia § 3 ods. 1 správneho poriadku *správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.*

Podľa ustanovenia § 3 ods. 4 správneho poriadku *správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prietahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierne vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.*

Podľa ustanovenia § 3 ods. 5 správneho poriadku *rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.*

Podľa ustanovenia § 32 ods. 1 správneho poriadku *správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.*

Prvostupňový správny orgán sa v novom prejednaní veci dostatočne neriadil citovanými ustanoveniami.

Podľa ustanovenia § 85 ods. 1 stavebného zákona stavbu *možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení. Zmeny účelu užívania stavby, ktoré spočívajú v zmene spôsobu užívania stavby, jej prevádzkového zariadenia, v zmene spôsobu a v podstatnom rozšírení výroby alebo činností, ktoré by mohli ohroziť život a zdravie ľudí alebo životné prostredie, vyžadujú rozhodnutie stavebného úradu o zmene v užívaní stavby; na konanie o zmene v užívaní stavby sa vzťahujú primerane ustanovenia § 76 až 84.*

Podľa ustanovenia § 85 ods. 2 stavebného zákona zmenu v užívaní stavby, ktorá je spojená so zmenou stavby, prerokuje stavebný úrad pri stavebnom konaní a po jej dokončení vykoná kolaudáciu zmeny stavby. Zmenu v užívaní stavby, ktorá je spojená so zmenou stavby spočívajúcou v stavebných úpravách, ktorými sa podstatne nemení vzhľad stavby a nezasahuje sa do nosných konštrukcií stavby, môže prerokovať stavebný úrad v spojenom konaní o zmene v užívaní stavby podľa odseku 1.

Podľa ustanovenia § 139b ods. 5 stavebného zákona zmeny dokončených stavieb sú a) nadstavby, ktorými sa stavby zvyšujú, b) prístavby, ktorými sa stavby pôdorysne rozširujú a ktoré sú navzájom prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou, c) stavebné úpravy, pri ktorých sa zachováva vonkajšie pôdorysné aj výškové ohraničenie stavby.

Podľa ustanovenia § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona stavebný úrad nariadi vlastníkovi stavby odstránenie stavby postavenej bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním alebo bez písomného oznámenia stavebného úradu podľa § 57 ods. 2 pri stavbách, ktoré treba ohlásiť; odstránenie stavby sa nenariadi iba v prípadoch, keď dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami.

Podľa ustanovenia § 88a – konanie o dodatočnom povolení stavby, ods. 1 stavebného zákona *ak stavebný úrad zistí, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, začne z vlastného podnetu konanie a vyzve vlastníka stavby, aby v určenej lehote predložil*

doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania, a osobitnými predpismi.

Podľa ustanovenia § 88a ods. 6 písm. a) stavebného zákona stavebný úrad nariadi odstránenie stavby aj v prípade, ak stavebník v určenej lehote nepredloží žiadosť o dodatočné povolenie stavby.

Podľa ustanovenia § 88a ods. 7 stavebného zákona na konanie o dodatočnom povolení stavby sa primerane vzťahujú ustanovenia § 58 až 66.

Podľa ustanovenia § 88a ods. 9 stavebného zákona s konaním o dodatočnom povolení stavby, ktorá je už dokončená, môže stavebný úrad spojiť kolaudačné konanie.

Podľa ustanovenia § 126 ods. 1 stavebného zákona ak sa konanie podľa tohto zákona dotýka záujmov chránených predpismi o ochrane zdravia ľudu, o utváraní a ochrane zdravých životných podmienok, vodách, o ochrane prírodných liečebných kúpeľov a prírodných liečivých zdrojov, o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu, o lesoch a lesnom hospodárstve, o opatreniach na ochranu ovzdušia, o ochrane a využití nerastného bohatstva, o kultúrnych pamiatkach, o štátnej ochrane prírody, o požiarnej ochrane, na zistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, o odpadoch, o veterinárnej starostlivosti, o vplyvoch na životné prostredie, o jadrovej bezpečnosti jadrových zariadení, o prevencii závažných priemyselných havárií, o správe štátnych hraníc, o pozemných komunikáciách, o dráhach, o civilnom letectve, o vnútrozemskej plavbe, o energetike, o tepelnej energetike, o elektronických komunikáciách, o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, o civilnej ochrane, o inšpekcii práce a štátnej geologickej správe, rozhodne stavebný úrad na základe záväzného stanoviska dotknutého orgánu podľa § 140a, ktorý uplatňuje požiadavky podľa osobitných predpisov.

Podľa ustanovenia § 58 ods. 2 stavebného zákona stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. Toto neplatí, ak tieto skutočnosti preukázal v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene.

Podľa ustanovenia § 139 ods. 1 písm. c) stavebného zákona pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení „vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ sa podľa povahy prípadu rozumie právo vyplývajúce z iných právnych predpisov.

Podľa ustanovenia § 2 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“) (verzia právneho predpisu účinného k 31.03.2024) spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Podľa ustanovenia § 14 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním; na účely rozhodovania vlastníkov sa za schôzdu vlastníkov považuje aj zhromaždenie.

Podľa ustanovenia § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne osvedčeným podpisom,

splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou plnomocenstva musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o plnomocenstvo na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Splnomocnená osoba sa originálom plnomocenstva preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov rade, zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Pri písomnom hlasovaní sa splnomocnená osoba preukazuje originálom plnomocenstva overovateľom. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie

Podľa ustanovenia § 14b ods. 1 písm. m) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo priláhlého pozemku, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak.

Podľa ustanovenia § 14b ods. 2 písm. a) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu.

Podľa ustanovenia § 14b ods. 2 písm. e) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v dome, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva, alebo o ich zmene; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť.

Podľa ustanovenia § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo na nebytový priestor v dome; to platí aj vtedy, ak je byt alebo nebytový priestor v dome v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb.

Podľa ustanovenia § 22 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov stavebník je povinný v zmluve vymedziť vzájomné práva a povinnosti aj pri stavebných úpravách, ktorými sa mení veľkosť bytu, nebytového priestoru alebo príslušenstva na úkor spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu; zmluvu uzatvára vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome (stavebník) s ostatnými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.

Podľa ustanovenia § 88a ods. 3 stavebného zákona *ak vlastník stavby, pri ktorej sa preukáže, že jej dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami v priebehu konania nepreukáže, že je vlastníkom pozemku zastavaného nepovolenou stavbou alebo jeho časti, alebo že má k tomuto pozemku iné právo (§58 ods.2) a vlastník zastavaného pozemku alebo jeho časti s dodatočným povolením nesúhlasí, stavebný úrad odkáže vlastníka pozemku na súd a konanie preruší (§137). Konanie o stavbe zostane prerušené až do právoplatnosti rozhodnutia súdu.*

Podľa ustanovenia § 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.*

Podľa ustanovenia § 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 ustanovenia § 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 konaní posúdil, že na rozsah vykonaných zmien na stavbe je potrebné konať podľa § 88 ods. 1 písm. b) s použitím § 88a stavebného zákona. Z dikcie citovaných ustanovení stavebného zákona účinného do 31. 3. 2024 vyplýva, že ak stavebný úrad zistí stavbu, resp. zmenu, ktorá je realizovaná bez príslušného povolenia stavebného úradu, alebo v jeho rozpore, podľa ustanovenia § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona nemôže ihneď pristúpiť k nariadeniu jej odstránenia, ale je povinný vždy najskôr skúmať, či takúto stavbu, resp. jej zmenu nemožno dodatočne povoliť v konaní upravenom v ustanovení § 88a stavebného zákona. Ak teda nastane uvedená situácia, stavebný úrad je z vlastného podnetu povinný vyzvať vlastníka stavby kvalifikovanou výzvou predovšetkým na to, aby v určenej lehote predložil doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom a osobitnými predpismi. Zároveň ho stavebný úrad vyzve aj na predloženie žiadosti o dodatočné povolenie stavby a jej náležitostí určených príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a vykonávacej vyhlášky. Dôkazné bremeno preukázať, že ďalšia existencia nepovolenej stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami spočíva na stavebníkovi, keďže on je tým subjektom, ktorý porušil zákon. Verejnými záujmami sa v tejto súvislosti rozumejú záujmy chránené osobitnými zákonmi, všeobecne záväznými vyhláškami, záväznými časťami technických noriem, no predovšetkým sa tým chápe súlad s platnou územnoplánovacou dokumentáciou z hľadiska súladu s funkčným využitím a určenými záväznými limitmi a regulatívmi. Rozsah požadovaných dokladov nie je taxatívne vymedzený, ale stavebný úrad by mal pri ich vymedzení vychádzať z ustanovenia § 126 stavebného zákona, ktoré sa týka ochrany jednotlivých zložiek životného prostredia a iných osobitných záujmov podľa toho, o aký druh stavby ide, na aký účel sa má užívať, ktoré záujmy budú stavbou dotknuté, kde je stavba umiestnená a podobne.

Regionálny úrad Bratislava po preskúmaní spisového materiálu konštatuje, že po tom, čo bol Okresným úradom Bratislava, odborom výstavby a bytovej politiky vrátený spisový materiál spolu s rozhodnutím, ktorým bolo zrušené pôvodne vydané rozhodnutie o dodatočnom povolení už zrealizovaných stavebných úprav na stavbe: „Polyfunkčný objekt ANDALEX – stavebné úpravy, Švabinského 19, Bratislava“, stavebný úrad oznámil, že začal podľa § 88a stavebného zákona z vlastného podnetu konanie o dodatočnom povolení stavby. Stavebný úrad v tomto oznámení deklaroval, že stavebník 1 *preukázal, že stavbu nie je nutné odstrániť (dať do pôvodného stavu) a že v stanovenej lehote dňa 15.08.2017 podal žiadosť o dodatočné stavebné povolenie a predložil doklady, ktoré si stavebný úrad vyžiadal ku dodatočnému povoleniu (vyjadrenia potrebných dotknutých orgánov).* Súčasne stavebný úrad aj v rozhodnutí potvrdil, že boli *predložené stanoviská, resp. oznámenia dotknutých orgánov: Inšpektorátu práce Bratislava zo dňa*

03.06.2020, Krajského dopravného inšpektorátu z 02.03.2020 a Hasičského a záchranného útvaru hl. m. SR Bratislavy zo dňa 03.03.2020 a Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava. Stanoviská boli kladné. Stavba v predmete veci nie je v rozpore s verejným záujmom.

Odvolačný orgán uvádza, že v konaní teda bol preukázaný súlad s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom na základe vydaných stanovísk dotknutých orgánov, ktoré v konaniach podľa stavebného zákona chránia záujmy podľa osobitných predpisov. Stavebníkom 1 ako právnym predchodcom stavebníka 2 bola podaná žiadosť o vydanie dodatočného povolenia stavebných úprav, ktorými sa zmenilo užívanie dvoch nebytových priestorov na 4. NP (pozn.: v LV č. 3815 označené ako 4. poschodie) na sedem nebytových priestorov a na stavebné úpravy, ktorými sa odčlenila časť spoločného priestoru – haly č. 4.05 k novovytvoreným nebytovým priestorom. Tým boli splnené podmienky pre dodatočné povolenie stavby, nakoľko boli predložené doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejným záujmom a bola podaná žiadosť o dodatočné povolenie stavby v zmysle ustanovení § 88a ods. 1 a ods. 6 písm. stavebného zákona. Stavebný úrad v priebehu konania o dodatočnom povolení stavby opakovane upovedomoval účastníkov konania a dotknuté orgány, ktorých záujmov sa zmena môže dotýkať, pričom podľa § 61 ods. 6 stavebného zákona platí, že ak dotknuté orgány v určenej alebo v predĺženej lehote neoznámia svoje stanoviská k stavbe, má sa za to, že so zmenami stavby z hľadiska nimi sledovanými záujmami so stavbou súhlasia.

Stavebník 2 preukázal v konaní, že je spoluvlastníkom stavby označenej na liste vlastníctve č. 3815 ako bytový dom a pozemkov parc. č. 3336/18, /19, /20, /21, k. ú. Petržalka a vlastníkom časti stavby, a to nebytových priestorov č. 42 a č. 43 (pozn.: v čase odvolacieho konania je spoluvlastníkom nebytového priestoru č. 42 v podiele 2/3), na základe výpisu z listu vlastníctva č. 3815.

Dôvodom, pre ktorý stavebný úrad nariadil odstránenie stavby bola údajná neexistencia právneho titulu stavebníka 2 k časti stavby, ktorou je časť chodby/haly ako spoločnej časti domu, nakoľko stavebník zasiahol stavebnými úpravami čiastočne aj do chodby na 4. NP označenej v pôdoryse ako hala m. č. 4.05, o ploche cca 2,33 m².

Stavebník 1, ktorý bol právnym predchodcom stavebníka 2 do podkladov spisového materiálu doplnil aj zápisnicu zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov Polyfunkčného objektu ANDALEX s vchodmi Švabinského ul. č. 15, 17, 19, a 21 v Bratislave konanej dňa 29.10.2019 podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorej predmetom okrem iného bolo aj schválenie udelenia súhlasu s realizovanými stavebnými úpravami pod bodom 5. - Schválené rozhodnutie v znení: *Schôdza dáva súhlas so stavebnými úpravami pre rozdelenie štyroch nebytových priestorov (zariadenie verejnej správy a administratívy) č. 3-32, 3-33, 3-42 a 3-43 na 3. NP a 4. NP vo vchode Švabinského ul. 19 v Bratislave, pri ktorých bola na 4. NP posunutá priečka s novými vchodmi do rozdelených nebytových priestorov do časti spoločného priestoru - haly miestnosť č. 4.05.* Súčasne v bode č. 6 zápisnice bolo schválené rozhodnutie v znení: *Schôdza dáva súhlas k dohode vlastníkov s ANDALEX II, s.r.o. IČO 35 893 605, ktorou za zmenu veľkosti svojich priestorov č. 3-42 a č. 3-43 na úkor časti haly na 4. NP miestnosť č. 4.05 vo vchode Švabinského ul. 19 poskytne ANDALEX II, s.r.o. do fondu prevádzky údržby a opráv v dome peňažné plnenie 10.000,- euro na dodávku a polozenie dlažby na spoločných schodiskách a podestách bytovej časti Domu vo vchodoch ul. 15 a 17 v Bratislave.* V bode 7. zápisnice schválila schôdza vlastníkov za zástupcu vlastníkov na podpis vyššie uvedenej dohody v bode 6. Sláva Uhrinu ako vlastníka bytu č. 702 a NP č. 61. Súčasťou zápisnice sú aj splnomocnenia na zastupovanie. Na podklade zápisnice zo schôdze zo dňa 29.10.2019 bola uzatvorená dňa 28.11.2019 „Zmluva o výstavbe – písomná dohoda o vzájomných právach a povinnostiach pri stavebných úpravách, ktorými sa mení veľkosť dvoch

nebytových priestorov na úkor časti haly na 4. p. Domu“. V zmluve sú prepočítané nové podiely na spoločných častiach domu. Na základe uvedeného, je možné vyvodiť záver, že bolo zadosťučené schváleniu dodatočne povoloovaných zmien stavby v zmysle zákona o vlastníctve bytov. Posúdenie platnosti hlasovania nespadá v žiadnom prípade do kompetencie stavebného úradu, čo sám stavebný úrad uvádza v rozhodnutí a ani odvolaciemu orgánu. Táto zápisnica bola overená na schôdzi schválenými overovateľmi podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov za účasti správcu domu. Predloženými podkladmi stavebník 2 preukázal tzv. iné právo podľa §139 ods. 1 písm. c) stavebného zákona, teda právo vyplývajúce z iných právnych predpisov, a to zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Regionálny úrad Bratislava konštatuje, že stavebník 2 nie je vlastníkom časti spoločnej časti domu (m. č. 4.05 – haly), ktorú si stavebnými úpravami najskôr bez povolenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov pričlenil k nebytovým priestorom č. 3-42 a č. 3-43 na 4. NP vo vchode Švabinského 19. K vlastníctvu k tejto časti domu ho neopravňuje ani ním opakovane uvádzaná Dohoda vlastníkov bytov a nebytových priestorov o spoluvlastníctve spoločných častí a spoločných zariadení domu uzatvorená ešte dňa 03.04.2006 medzi obchodnou spoločnosťou ANDALEX II, s. r. o. ako vlastníkom č. 1 a podnikateľom Mária Vinceová – ANDALEX ako vlastníkom č. 2 v tom čase, podľa ktorej sa v čl. III uvádza: *Spoločné priestory v objekte SO 02C Administratívne priestory ANDALEX vo vchode č. 3, teda okrem iných aj hala č. 4.05 o výmere 11,02 m², sú v spoluvlastníctve len vlastníkov nebytových priestorov nachádzajúcich sa vo vchode č. 3 v tomto stavebnom objekte, a to nebytový priestor administratíva č. 42 a č. 43 na 4.p. Spoluvlastnícky podiel k týmto spoločným priestorom je daný pre každého vlastníka podielom podlahovej plochy jeho nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých vyššie uvedených nebytových priestorov vo vchode č. 3 v tomto stavebnom objekte. Táto dohoda i napriek tomu, že sa v nej uvádza: Táto dohoda nadobúda platnosť dňom jej uzavretia. Nevyžaduje sa vklad ani zápis do katastra či stavebné úpravy. Tie spoločné časti a spoločné zariadenia domu, pri ktorých nie je možná dohoda podľa § 19 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ostávajú v doterajšom spoluvlastníctve*, bola uzatvorená bez preukázania zmeny podielov na spoločných častiach domu a zmeny podielu na nebytových priestoroch č. 42 a č. 43 a až po zápise stavby do katastra nehnuteľností na základe listiny o určení súpisného a orientačného čísla zo dňa 17.03.2006. Riešenie vlastníckych práv, resp. zmeny vlastníckych práv k spoločným priestorom stavby nie je predmetom konaní podľa stavebného zákona.

Nepovolené stavebné úpravy boli dodatočne odsúhlasené režimom zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov Polyfunkčného objektu ANDALEX s vchodmi Švabinského ul. 15, 17, 19, a 21 v Bratislave konanej dňa 29.10.2019. Stavebný úrad v konaní postupoval podľa § 88a ods. 3 s použitím § 137 stavebného zákona z dôvodu, že v konaní bola vznesená niektorými účastníkmi konania občiansko-právna námietka a námietka prekračovala rozsah právomoci stavebného úradu. Stavebný úrad rozhodnutím zo dňa 07.06.2021 odkázal podľa § 88a ods. 3 stavebného zákona všetkých vlastníkov stavby a pozemkov pod stavbou na súd, i napriek tomu, že v tom čase stavebník 2 preukázal iné právo podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov k zastavanej časti spoločnej časti domu. Súčasne stavebný úrad podľa § 137 ods. 2 stavebného zákona prerušil konanie o dodatočnom povolení stavby do predloženia právoplatného rozhodnutia príslušného súdu v spornej veci t. j. platnosti „Zmluvy o výstavbe – písomná dohoda o vzájomných právach a povinnostiach pri stavebných úpravách“ zo dňa 28.11.2019, ktorými sa mení veľkosť dvoch nebytových priestorov na úkor haly na 4. poschodí stavby so súp. č. 3682, uzavretej s ANDALEX II, s. r. o. a vlastníkami bytov a nebytových priestorov podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zastúpených splnomocneným zástupcom. Stavebný úrad určil lehotu 30 dní odo dňa doručenia rozhodnutia o prerušení konania, v ktorej mali vlastníci predložiť dôkaz, že na súde bol podaný návrh. Stavebný úrad poučil vlastníkov, že ak návrh na súd nebude

v určenej lehote podaný, môže si stavebný úrad urobiť úsudok o námietke sám a rozhodnúť vo veci. Stavebný úrad si urobil úsudok sám tak, že neakceptoval predloženú zápisnicu zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanú dňa 29.10.2019, pričom ju spochybnil a hlasovanie negoval. Na základe záverov zo schôdze bola uzatvorená zmluva o výstavbe zo dňa 28.11.2019, ktorej platnosť stavebný úrad poprel z dôvodov nezrovnalostí v zápisnici zo schôdze, ktoré uviedol v rozhodnutí. Regionálny úrad Bratislava sa stotožnil s názorom odvolateľov, že stavebný úrad mal odkázať na súd iba účastníka/ov konania, ktorý/i vyslovil/i nesúhlas s dodatočným povolením stavby, avšak to, že stavebný úrad odkázal na súd všetkých vlastníkov nemá za následok zrušenie rozhodnutia. Žiaden účastník konania (spoluvlastník stavby a vlastník bytu alebo nebytového priestoru) nepodal návrh na súd, ktorým by sa domáhal na súde zrušenia, resp. vyhlásenia neplatnosti Zmluvy o výstavbe – písomnej dohody o vzájomných právach a povinnostiach pri stavebných úpravách, ktorými sa mení veľkosť dvoch nebytových priestorov na úkor časti haly na 4. p. domu, zo dňa 28.11.2019.

Tak ako bolo vyššie uvedené Stavebník 2 k svojmu odvolaniu dňa 23.10.2024 doplnil okrem iných aj podklad – overené splnomocnenie za byt č. 410, ktorého absenciu stavebný úrad vytkol v rozhodnutí. Stavebný úrad svojim výpočtom hlasovania uviedol, že na odsúhlasenie zmeny stavby v predmete veci bolo potrebné doložiť platné hlasovanie kvalifikovanej väčšiny spoluvlastníkov bytov a nebytových priestorov, čo je pri dvojtretinovej väčšine 61. Svoje tvrdenie ďalej inak neodôvodnil, že hlasy zo schôdze nezodpovedali tomuto počtu. Zo zápisnice vyplýva, že za súhlas so stavebnými úpravami bolo udelených 71 hlasov. Stavebný úrad uvádza ďalšie nezrovnalosti v zápisnici zo schôdze v základnom počte bytov a nebytových priestorov: 89, pričom vychádzal z listu vlastníctva LV č. 3815, podľa ktorého je v dome 76 bytov a 18 nebytových priestorov, teda spolu 94 (pozn. v rozhodnutí nesprávne uvedené číslo 91). Stavebný úrad posudzoval stav podľa aktuálneho listu vlastníctva v čase svojho rozhodovania, pričom pripúšťa možné zmeny, o ktorých nemá vedomosť. Regionálny úrad Bratislava pri rozhodovaní v odvolacom konaní tiež vychádzal z aktuálneho LV č. 3815, podľa ktorého sa v dome nachádza 76 bytov a až 22 nebytových priestorov – spolu 98 bytov a nebytových priestorov. Možno sa iba domnievať, že došlo k chybe zo strany zapisovateľa zápisnice a k zámene čísla 98 s číslom 89, ak od dátumu konanej schôdze nedošlo k navýšeniu počtu nebytových priestorov. To však nemení na skutočnosti, že aj 71 hlasov predstavuje 2/3 väčšinu hlasov potrebnú na odsúhlasenie stavebných úprav podľa § 14 ods. 2 písm. e) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorými sa zmení účel v užívaní časti spoločného priestoru tak, že sa pričlení k nebytovému priestoru. Stavebný úrad mal osloviť stavebníka 2 v súčinnosti so správcom domu, aby tieto nezrovnalosti objasnil, prípadne opravil.

Odvolací orgán má za to, že bol dôvod považovať námietku účastníka konania ako spoluvlastníka bytového domu voči zabratiu časti spoločnej časti, za námietku, ktorá vyplýva z vlastníckych práv. Keďže sa jednoznačne jedná o občianskoprávnu námietku, mal stavebný úrad postupovať podľa § 137 stavebného zákona, podľa ktorého sa stavebný úrad má vždy pokúsiť aj o dosiahnutie dohody účastníkov pri takých námietkach, ktoré vyplývajú z vlastníckych alebo iných práv k pozemkom a stavbám, ale prekračujú rozsah právomoci stavebného úradu.

Po tom, čo bol odvolacím orgánom vrátený spis prvostupňovému správneému orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie vo veci stavebný úrad vykonal v konaní neskutočne množstvo úkonov, na základe čoho sa stáva konanie vedené stavebným úradom neprehľadné a nezrozumiteľné. V novom prejednaní veci bude potrebné, aby stavebný úrad vyzval stavebníka 2 k predloženiu relevantných podkladov, z ktorých bude jednoznačné a zrejmé, že najmä základné údaje (počet bytov a nebytových priestorov) uvedených v zápisnici zo schôdze konanej dňa 29.10.2019 boli v čase jej uskutočnenia správne a vychádzali v tom čase z platných dokladov,

a aby odstránil, prípadne vysvetlil všetky nezrovnalosti vyplývajúce zo zápisnice a jej podkladov zo schôdze konanej dňa 29.10.2019, ktoré stavebný úrad uviedol v rozhodnutí ako dôvod pre nariadenie odstránenia stavby, aby predložil aktuálny doklad o vlastníctve k nebytovým priestorom č. 42 a č. 43, a aby opravil prípadné stavebným úradom uvádzané vady v určení výmery a nových podieloch v počtoch, ktoré vychádzali z projektovej dokumentácie, ktorá nesúhlasila so skutkových stavom, čo stavebník 2 sám uznal a tieto vady na základe záverečného ustanovenia č. 10 zmluvy opravil, upravil a prípadne doplnil do zmluvy. V prípade, ak stavebník 2 predloží doklad o zápise zmluvy o výstavbe zo dňa 28.11.2019 do katastra nehnuteľností stavebný úrad môže spojiť podľa § 88a ods. 9 stavebného zákona s konaním o dodatočnom povolení stavby aj kolaudačné konanie.

K námietke odvolania vo veci zaujatosti resp. predpojatosti zamestnankyne stavebného úradu, ktorá bola poverená vedením stavebného úradu a bývalého starostu mestskej časti Bratislava – Petržalka, odvolací orgán uvádza, že sa plne stotožňuje s rozhodnutím stavebného úradu č. 4747/2022-10-UKSP-14 zo dňa 18.05.2020, ktorým v konaní zamietol námietku zaujatosti voči týmto osobám. V konaní nebolo preukázané, že by sa tieto osoby zúčastnili na konaní v tej istej veci pred správnym orgánom iného stupňa a ani, že by pre ich pomer k veci alebo k účastníkom konania prípadne k ich zástupcom mohla byť pochybnosť o ich nezaujatosti.

Odvolací orgán má za to, že i napriek dlhému časovému obdobiu, ktoré uplynulo od 30.05.2017, kedy bol uskutočnený štátny stavebný dohľad, bol stavebníkom 2 preukázaný súlad s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom i napriek nelegálne zrealizovaným zmenám stavby ešte pôvodným stavebníkom 1 bez stavebného povolenia a súhlasu spoluvlastníkov domu podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, bolo potrebné zrušiť rozhodnutie a vrátiť vec na nové prejednanie a rozhodnutie.

Podľa ustanovenia § 47 ods. 1 správneho poriadku *rozhodnutie musí obsahovať výrok, odôvodnenie a poučenie o odvolaní (rozklade). Odôvodnenie nie je potrebné, ak sa všetkým účastníkom konania vyhovuje v plnom rozsahu.*

Podľa ustanovenia § 47 ods. 3 správneho poriadku *v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.*

Odvolací orgán po preskúmaní napadnutého rozhodnutia v celom rozsahu konštatuje, že rozhodnutie vykazuje aj vadu týkajúcu sa obsahu jeho odôvodnenia. Stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí v jeho dôvodovej časti v súlade s ustanovením § 47 ods. 3 správneho poriadku dostatočne neuviedol, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval. Stavebný úrad nariadil odstránenie stavby/stavebných úprav v celom jej rozsahu, teda aj v časti v nebytových priestoroch, ktoré boli vo výlučnom vlastníctve stavebníka 2 z dôvodu nepreukázania právneho titulu k spoločnej časti stavby, čo nie je správne. Strohé konštatovanie stavebného úradu o potrebnom počte potrebných hlasov bez reálneho porovnania s hlasovaním na schôdzi a o nezrovnalostiach v podkladoch zápisnice bez dôkladného odôvodnenia dopadu ich absencie na výsledok hlasovania je nedostatočné, a preto nepreskúmateľné.

Na základe uvedených skutočností rozhodol Regionálny úrad Bratislava tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Toto rozhodnutie je v inštančnom postupe konečné a nemožno sa proti nemu ďalej odvolať.
Rozhodnutie nie je preskúmateľné súdom.

Ing. Mária Kajanová
riaditeľ Regionálneho úradu pre územné
plánovanie a výstavbu Bratislava

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania:

1. VERIA, s.r.o., Švabinského 17, 851 01 Bratislava, IČO: 35 882 221
2. ANDALEX II s. r. o., Tehelná 42, Dunajská Lužná 900, IČO: 35 893 605
3. EMEL BRATISLAVA, s.r.o., Švabinského 21, 851 01 Bratislava, IČO: 31 390 633
4. COQ ing. s.r.o., Šustekova 49, 851 04 Bratislava, IČO: 36 816 680
5. PCK & Partners, s. r. o., Kláštorská 9, 821 05 Bratislava, IČO: 47 244 658
6. Lajosné Dobi r. Szapora Margit, Bacsó Béla út. 1, Tata, Maďarská republika
7. Stutzenstein Ferdinand, Franz Thronergasse 11, Himberg 2325, Rakúsko
8. Andráššy Peter, Švabinského 3682/15, 851 01 Bratislava
9. Martina Andráššy, Švabinského 3682/15, 851 01 Bratislava
10. Ing. Buberníková Lucia, Švabinského 3682/15, 851 01 Bratislava
11. Balážová Zuzana, Belinského 8, 851 01 Bratislava
12. Blažíčková Martina, Švabinského 15, 851 02 Bratislava
13. Barczy Szabolcs, Tešedíkovo 858, 925 82 Tešedíkovo
14. Linda Barcziová, Púpavová 24, 900 33 Marianka
15. Bartošová Valéria, Švabinského 17, 851 01 Bratislava
16. Bodnár Patrik, Švabinského 15, 851 01 Bratislava
17. Bederková Ivana, Švabinského 3682/17, 851 01 Bratislava
18. Ing. Bahurinská Marta, Ševčenkova 29, 851 01 Bratislava
19. RNDr. Čubríková Eva, Andrusovova 2, 851 01 Bratislava
20. Mgr. Čuvajová Jana, Švabinského 15, 851 01 Bratislava
21. Domčeková Renáta, Budmerice 147, 900 86 Budmerice
22. Drozda Dušan, Široké 12, 082 37 Široké
23. Ing. Dzuba Ján, Ševčenkova 28, 851 01 Bratislava
24. MUDr. Klára Dzubová, Ševčenkova 28, 851 01 Bratislava
25. Ing. Dovčík Marek, Partizánska 201, 049 23 Nižná Slaná
26. Ing. Henrieta Dovčíková, Partizánska 201, 049 23 Nižná Slaná
27. Ing. Fekete Peter, Ševčenkova 33, 851 01 Bratislava
28. Foltýnová Mária, Na piesku 17/A, 821 05 Bratislava
29. Fraňo Martin, Švabinského 15, 851 01 Bratislava
30. Faktorová Katarína, Moldavská 109/4, 821 03 Bratislava
31. Fridrich Ján, Švabinského 3682/17, 851 01 Bratislava
32. Katarína Fridrichová, Švabinského 3682/17, 851 01 Bratislava
33. Ing. Gömöry Fedor, Ševčenkova 901/33, 851 01 Bratislava
34. PhDr. Anna Gömöryová, Ševčenkova 901/33, 851 01 Bratislava
35. Mgr. Gergelová Petra, Brodzany 142, 958 42 Brodzany
36. Geletková Alexandra, Lipová 1/16, 052 01 Spišská Nová Ves
37. Gutray Marcel, Švabinského 3682/17, 851 01 Bratislava
38. Grau Gerhard, Švabinského 17, 851 01 Bratislava
39. Gregušová Katarína, Vranovská 2298/59, 851 01 Bratislava
40. MUDr. Gergel Vladimír, Vlárská 1748/36, 831 01 Bratislava
41. Hrabina Dušan, Ševčenkova 29, 851 01 Bratislava
42. Hnát Martin, Žehrianska 7, 851 07 Bratislava

43. Horák Michal, Jesenná 3229/8, 821 02 Bratislava
44. PhMr. Hétharšiová Marta, Považanova 4, 841 02 Bratislava
45. Bounthong Chunrui, Švabinského 17, 851 01 Bratislava
46. Chudovský Maroš, SNP 1473/120, 017 07 Považská Bystrica
47. Ilko Michal, Záhradnícka 49, 920 41 Leopoldov
48. Jantová Jana, MČ Bratislava-Petržalka, Kutlíková 17, 852 12 Bratislava
za Koudelová Zuzana, Štefánikova 109, 900 28 Ivanka pri Dunaji
49. Kovárik Pavol, Predmestie 1503/48, 909 01 Skalica
50. Karabová Gabriela, Lipová, 949 01 Nitra
51. Koval Jan, Nižné Ružbachy 206, 065 02 Nižné Ružbachy
52. Kanovský Tomáš, Lachova 1598/12, 851 03 Bratislava
53. Mgr. Kubáň Ján, Ludvika van Beethovena 8007/33, 917 08 Trnava
54. Mgr. Kubáňová Jana, Ludvika van Beethovena 8007/33, 917 08 Trnava
55. Kováčiková Emília, Švabinského 3682/17, 851 01 Bratislava
56. Ing. Kalinová Silvia, Svabinského 17, 851 01 Bratislava
57. Ing. Kalafut Juraj, Jantárová 398/33A, 851 10 Bratislava
58. MUDr. Iveta Kalafutova, Jantárová 398/33A, 851 10 Bratislava
59. Kozmal Ivan, Ševčenkova 901/31, 851 01 Bratislava
60. Kozmalová Elena, Ševčenkova 901/31, 851 01 Bratislava
61. Kasana Andrej, Exnárova 21, 821 05 Bratislava
62. Eva Kasanová, Exnárova 21, 821 05 Bratislava
63. Krajčovič Peter, Smolenická 10, 851 05 Bratislava
64. Kubiny Erik, Vlastenecké námestie 1185/7, 851 01 Bratislava
65. Kristof Lea, Račianska 143, 831 02 Bratislava
66. Košťál Jaroslav, Ševčenkova 33, 851 01 Bratislava
67. Eva Košťálová, Ševčenkova 33, 851 01 Bratislava
68. Kozina Juraj, Ing., Záborského 6, 831 03 Bratislava
70. Kozinová Katarina, Ing., Záborského 6, 831 03 Bratislava
71. Lašek Dušan, Veterná 2026/8, 034 01 Ružomberok
72. Lastovicová Marta, Švabinského 3682/15, 851 01 Bratislava
73. Ing. Lietavec Viliam, Mihaľov 2477/21, 085 01 Bardejov
74. Melošová Magdaléna, Partizánska 90, 976 68 Heľpa
75. Méri Petra, Hany Ponickej 2A, 841 03 Bratislava
76. PhDr. Malíková Eva, Edisonova 4116/38, 821 04 Bratislava
77. Mgr. Mrva Roman, Donská 60, 841 06 Bratislava
78. Ing. Machálek Aurel, Švabinského 15, 851 01 Bratislava
79. Mészáros Jozef, Važská 35, 911 05 Trenčín
80. Anna Mészárosová, Važská 35, 911 05 Trenčín
81. Magdolenová Anastázia, Javorová 9, 921 01 Piešťany
82. Molnoši Milan, Holíčska 16, 851 05 Bratislava
83. Doc. Ing. Milata Viktor CSc., Ševčenkova 27, 851 01 Bratislava
84. Neoveská Nina, Švabinského 17, 851 01 Bratislava
85. Neoveská Anna, M. Čulena 90, 908 85 Brodské
86. Neoveský Miroslav, M. Čulena 90, 908 85 Brodské
87. Ing. Nemčeková Martina, Jilemnického 55, 036 01 Martin
88. Ing. Nádler Štefan, Ševčenkova 29, 851 01 Bratislava
89. Emília Nádlerová, Ševčenkova 29, 851 01 Bratislava
90. Neuszer Peter, Vyšehradská 13, 851 06 Bratislava
91. Nováková Martina, Obrancov mieru 7, 064 01 Stará Ľubovňa
92. Pribyšová Jozefa, Hlavná 2131/70, 831 01 Bratislava
93. Poláková Andrea, Mamateyova 11, 851 04 Bratislava
94. Pavuliaková Nastasia, Švabinského 3682/17, 851 01 Bratislava
95. Mgr. Polocíková Miriam, Švabinského 15, 851 01 Bratislava
96. Petkovský Branislav, Švabinského 17, 851 01 Bratislava
97. EMEL BRATISLAVA, s.r.o., Švabinského 21, 851 01 Bratislava, IČO: 31 390 633
za Ing. Požgayová Dagmar, Hornádska 26, 821 07 Bratislava
98. Mgr. Pintér Ľubomír, Iliášovce 117, 053 11 Smižany
99. Mgr. Pintérová Martina, Švabinského 17, 851 01 Bratislava
100. Ing arch. Pätoprsta Elena, Creativenet, Švabinského 20, 851 01 Bratislava
101. Ing Petrik Fedor, Černyševského 18, 851 01 Bratislava

102. PhDr. Podmakova Dagmar, CSc., Švabinského 4, 851 01 Bratislava
103. Ing. Považanová Viktória, Furdekova 14, 851 03 Bratislava
104. Pacolák Igor, Švabinského 2, 851 01 Bratislava
105. Monika Pacoláková, Švabinského 2, 851 01 Bratislava
106. Mgr. Rybčáková Miroslava, Slovenské 7, 085 01 Bardejov
107. JUDr. Roll Milan, Ševčenkova 25, 851 01 Bratislava
108. Rusnák Jozef, Drahy 1104, 908 85 Brodské
109. Rusnáková Miroslava, Drahy 1104, 908 85 Brodské
110. Svetíková Martina, Švabinského 15, 851 01 Bratislava
111. Mgr. Sporina Richard, Jankolova 1548/4, 851 04 Bratislava
112. Mgr. Daniela Sporinová, Jankolova 1548/4, 851 04 Bratislava
113. Šimková Marta, Prokofievova 14, 851 01 Bratislava
114. Solár Jozef, Staré dvory 3, 020 61 Lednické Rovne
115. Šebest Peter Široké 79, 082 37 Široké
116. Šestáková Nina, Švabinského 17, 851 01 Bratislava
117. Ing., Sahánek Eduard, Astrová 2A, 821 01 Bratislava
118. JUDr. Edita Sahánková, Astrová 2A, 821 01 Bratislava
119. Mgr. Staničárová Anna, Turany nad Ondavou 102, 090 33 Turany nad Ondavou
120. Streber Tomas, Ševčenkova 31, 851 01 Bratislava
121. Synak Michal, Vavilovova 5, 851 01 Bratislava
122. MUDr. Štekláčová Silvia, Strelecká 5, 931 01 Šamorín
123. Ing. Trnka Ján, Andrusovova 3, 851 01 Bratislava
124. JUDr. Oľga Trnková, Andrusovova 3, 851 01 Bratislava
125. JUDr. Uhrina Slávo, Tehelná 42, 900 42 Dunajská Lužná
126. Uhrinová Mária, Tehelná 42, 900 42 Dunajská Lužná
127. Vartovník Ľuboslav, Hlavná 497/80, 053 33 Nálepko
128. Bc. Vizváry Ovšonková Jana, Švabinského 3682/15, 851 01 Bratislava
129. Ing. Vojna Rastislav, Veľké Zalužice 367, 072 34 Veľké Zalužice
130. Eva Vojnová, Ing., Veľké Zalužice 367, 072 34 Veľké Zalužice
131. Vince Vladimír, Švabinského 17, 851 01 Bratislava
132. Weiszová Alžbeta, M. Granca 11, 841 02 Bratislava
133. Vraniaková Katarína, Švabinského 3682/15, 851 01 Bratislava
134. Vojtek Tomáš, Legerského 8, 831 02 Bratislava
135. Lenka Vojteková, Legerského 8, 831 02 Bratislava
136. Vlček Peter, Batkova 1189/1, 841 01 Bratislava
137. Danka Vlčková, Batkova 1189/1, 841 01 Bratislava
138. MUDr. Žáčok Roman, Ševčenkova 902/25, 851 01 Bratislava
139. Mgr. Žáková Simona, Švabinského 15, 851 01 Bratislava
140. Žibrunová Veronika, Švabinského 17, 851 01 Bratislava
141. JUDr. Žovinka Milan, Ševčenkova 1, 851 01 Bratislava
142. Ema Žovinková, Ševčenkova 1, 851 01 Bratislava

Na vedomie:

143. Mestská časť Bratislava – Petržalka, stavebný úrad, Kutlíková 17, 852 12 Bratislava – spolu s vrátením predloženého spisového materiálu k rozhodnutiu č. 1497/2022/05-UKSP/Va-02 zo dňa 12. 07. 2022

Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického dokumentu

Názov: Rozhodnutie - potvrdenie rozhodnutia č. 1497/2022/05-UKSP/Va-02 zo dňa 12.07.2022 MČ BA Petržalka
Identifikátor: 03772/2025-22.1.2.;41822/2025

Autorizácia elektronického dokumentu

Dokument autorizoval: Ing. Mária Kajanová OPRÁVNENIE 1013 Riaditeľ odboru
Oprávnenie: Oprávnenie 1013, Riaditeľ odboru, podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 272/2016 Z. z., Zákon č. 55/2017 Z. z. o štátnej službe a o zmene a doplnení niektorých zákonov
Zastúpená osoba: MANDANT Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
Spôsob autorizácie: Kvalifikovaný elektronický podpis / Kvalifikovaná elektronická pečať
Deklarovaný dátum a čas autorizácie: 18.07.2025 16:15:18 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky: 18.07.2025 14:15:33 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje: 03772/2025-22.1.2.;41822/2025

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotovil: Ing. Dagmar Zářišová
Funkcia alebo pracovné zaradenie: Referent
Označenie orgánu verejnej moci: Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
IČO: 54669464
Dátum vytvorenia doložky: 24.07.2025
Podpis a pečať: