



Bratislava, 01. júna 2026
Číslo: 17805/42587/2026-22.1.2./KRI

ROZHODNUTIE

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej len „Regionálny úrad Bratislava“) ako príslušný správny orgán podľa ustanovenia § 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 účastníkov konania **Stanislava Peráčka a Olgy Peráčkovej, bytom Ľubovnianska 7, 851 07 Bratislava**, proti rozhodnutiu stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Petržalka, **č. 4670-II/2023/RSÚ-Ha/03** zo dňa 04.12.2023, podľa ustanovenia § 59 ods. 3 a ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku

ruší

odvolaním napadnuté rozhodnutie stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Petržalka, **č. 4670-II/2023/RSÚ-Ha/03** zo dňa 04.12.2023 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“) napadnutým rozhodnutím **č. 4670-II/2023/RSÚ-Ha/03** zo dňa 04.12.2023 (ďalej ako „napadnuté rozhodnutie“) podľa ustanovení § 88 ods. 1 písm. b), § 88a ods. 2 a ods. 6 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.03.2025 (ďalej len „stavebný zákon v znení účinnom do 31.03.2025“) nariadil odstránenie zmeny dokončenej stavby „**Stavebné úpravy bytu**“, v byte č. 53 na 4. NP (3. p) v bytovom dome so súpisným č. 3154, na pozemkoch registra „C“-KN parc. č. 2741 a 2742, v katastrálnom území Petržalka, na Ľubovnianskej ul. č. 5 - 7, vo vchode Ľubovnianska 7 v Bratislave a uvedenie neoprávnene zrealizovaných zmien do pôvodného stavu vlastníkom bytu/stavebníkom **Stanislavovi Peráčkovi a Olge Peráčkovej, bytom Ľubovnianska 7, 851 07 Bratislava**. Stavebný úrad v rozhodnutí určil podmienky pre odstránenie stavby a zároveň rozhodol o námietkach účastníkov konania.

Proti uvedenému rozhodnutiu v zákonom stanovenej lehote podali spolu odvolanie účastníci konania **Stanislav Peráček a Oľga Peráčková, bytom Ľubovnianska 7, 851 07 Bratislava** (ďalej aj ako „odvolatelia“), ktoré Regionálny úrad Bratislava cituje:

„Dňa 04.12.2023 vydala Mestská časť Bratislava - Petržalka ako stavebný úrad (ďalej aj ako „stavebný úrad“) rozhodnutie o nariadení odstránenia stavby č. 4670-11/2023/RŠU-Ha/03 (ďalej aj ako „rozhodnutie“), ktorým okrem iného nariadila odstránenie dokončenej stavby v byte č. 53 v bytovom dome so súp. č. 3154 v kú. Petržalka stavebníkom Stanislav Peráček a Oľga Peráčková, Ľubovnianska 7, 851 07 Bratislava.

Týmto v zákonom stanovenej 15 dňovej lehote podávame podľa § 54 správneho poriadku ako účastníci konania: Stanislav Peráček a Oľga Peráčková, Ľubovnianska 7, 851 07 Bratislava
ODVOLANIE

voči rozhodnutiu o nariadení odstránenia stavby zo dňa 04.12.2023, ktorým okrem iného bolo nariadené odstránenie dokončenej stavby v byte č. 53 v bytovom dome so súp. č. 3154 v kú. Petržalka stavebníkom Stanislav Peráček a Oľga Peráčková, Ľubovnianska 7, 851 07 Bratislava.

Stavebný úrad v odôvodnení uviedol, že vyššie uvedený postup bude realizovaný pre náš byt č. 53 z dôvodu, že sme v určenej lehote nepredložili vo veci požadované doklady o tom, že dodatočné povolenie zmeny stavby nie je v rozpore s verejnými chránenými stavebným zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania a osobitnými predpismi a tiež nepožiadali o dodatočné povolenie stavby.

Ako už bolo uvedené máme za to, že vyššie vedený postup a rozhodnutie sú nesprávne, nakoľko na náš byt č. 53 sa vzťahuje rovnaké technické riešenie a aj právne predpisy ako pre ostatné uvedené byty. Ide o spoločnú stavbu, ktorá nie je v rozpore s verejným záujmom, kde sme účastníkmi konania a preto navrhujeme, aby stavebný úrad dodatočne povolil stavbu na rovnakom základe ako to bolo pri ostatných bytoch a účastníkoch konania o dodatočnom povolení stavby a tiež kolaudačného konania.

Čo sa týka nepredloženia vyššie uvedených dokladov, ako už bolo uvedené, máme za to, že tu existujú dôvody hodné osobitného zreteľa vzhľadom na náš zdravotný stav. O situáciu sme sa od začiatku zaujímali a chceli potrebné doklady doložiť spolu s ostatnými susedmi, avšak boli sme od suseda informovaný, že konanie sa prerušuje.

S poukazom na uvedené preto navrhujeme a zároveň žiadame o poskytnutie primeranej lehoty 30 dní, kedy by sme potrebnú dokumentáciu úradu doložili pre následné vydanie rozhodnutia.

Vzhľadom na vyššie uvedené máme za to, že v danej veci sú splnené zákonné predpoklady na to, aby úrad mohol v predmetnej veci rozhodnúť prostredníctvom inštitútu autoremedúry (o dodatočnom povolení stavby a tiež kolaudačného konania), o čo žiadame.“

Dňa 25.01.2024 podali odvolatelia na stavebný úrad žiadosť o predĺženie lehoty o 30 dní na predloženie dokumentácie potrebnej pre ďalšie konanie vo veci, a to v súvislosti s podaným odvolaním proti rozhodnutiu o nariadení odstránenia stavby zo dňa 04.12.2023.

Stavebný úrad po podaní odvolania listom č. 4670-II/2023_329-II/2024/RŠÚ-Ha/U+V zo dňa 16.02.2024 v súlade s ustanovením § 56 správneho poriadku upovedomil ostatných účastníkov konania o podanom odvolaní a zároveň ich vyzval, aby sa k jeho obsahu vyjadrili v lehote do 20 dní odo dňa doručenia upovedomenia.

Keďže stavebný úrad o podanom odvolaní nerozhodol sám, listom č. 4670-II/2023_329-II/2024/SÚ-Ha/Predlož.R-Odvol. zo dňa 26.04.2024 v súlade s ustanovením § 57 ods. 2 správneho poriadku postúpil spisový materiál spolu s podaným odvolaním Regionálnemu 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 účinnom do 31.03.2025 (ďalej len „stavebný zákon v znení účinnom do 31.03.2025“) a jeho vykonávacie vyhlášky.

Podľa ustanovenia § 140 stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 *ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.*

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. 2 správneho poriadku *správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka, a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu.*

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 § 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 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.*

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. Správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom

konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenie, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu. Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci.

Regionálny úrad Bratislava ako odvolací orgán podľa ustanovenia § 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu spolu s predloženým spisovým materiálom, ako aj s dôvodmi uvedenými v podanom odvolaní. Súčasne preskúmal aj postup stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo vydaniu napadnutého rozhodnutia. Výroková časť, odôvodnenie a poučenie napadnutého rozhodnutia boli posúdené z hľadiska ich súladu s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, najmä so stavebným zákonom v znení účinnom do 31.03.2025 a správnym poriadkom. Na základe vykonaného preskúmania Regionálny úrad Bratislava dospel k záveru, že stavebný úrad v čase vydania napadnutého rozhodnutia postupoval v súlade so zákonom. Zo spisového materiálu zároveň vyplýva, že po vydaní napadnutého rozhodnutia odvolatelia podali žiadosť o dodatočné povolenie stavby a doplnili požadované doklady, čím došlo k podstatnej zmene skutkového stavu. Táto skutočnosť si vyžaduje nové posúdenie veci stavebným úradom ako orgánom prvého stupňa, keďže odvolací orgán nemôže nahrádzať jeho činnosť v konaní o dodatočnom povolení stavby. Z uvedených dôvodov bolo nevyhnutné napadnuté rozhodnutie zrušiť a vec vrátiť stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie; odvolací orgán preto postupoval podľa ustanovenia § 59 ods. 3 správneho poriadku.

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

Dňa 04.04.2023 a dňa 18.04.2023 vykonal orgán štátneho stavebného dohľadu na základe podnetu správcu bytového domu štátny stavebný dohľad (ďalej len „ŠSD“) v bytoch č. 13, 14, 17, 19, 34, 53 a 61 v bytovom dome so súpisným č. 3154 na Ľubovnianskej ulici č. 5 a 7 v Bratislave, o ktorom spísal záznamy. Na základe zistení ŠSD stavebný úrad začal z úradnej povinnosti konanie o odstránení stavby, respektíve stavebných úprav – zmien dokončenej stavby bytového domu zrealizovaných bez povolenia stavebného úradu podľa ustanovenia § 88 ods. 1 písm. b) a § 88a stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025, s možnosťou ich dodatočného povolenia, a to pre zmenu stavby spôsobenú stavebnými úpravami v uvedených bytoch v bytovom dome so súpisným č. 3154 na pozemkoch registra „C“-KN parc. č. 2741 a 2742 v katastrálnom území Petržalka, na Ľubovnianskej ulici č. 5 – 7 v Bratislave.

Podľa ustanovenia § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 *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 alebo ak je stavba dokončená a splňa podmienky preskúmania spôsobilosti stavby na užívanie.*

Stavebný úrad dňa 05.04.2023 vydal rozhodnutie č. 4670/2023/05-UKSP-Ha/V+P, ktorým v súlade s ustanovením § 88a stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 vyzval vlastníkov predmetných bytov, aby v určenej lehote podali žiadosť o dodatočné povolenie stavby a predložili doklady preukazujúce, že dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania a osobitnými predpismi, a to v primeranom rozsahu podľa ustanovení §§ 8 a 9 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška č. 453/2000 Z. z.“), pričom konanie súčasne prerušil. Vlastníci bytov č. 13,

14, 17, 19, 34 a 61 v určenej lehote požadované doklady predložili a v zastúpení podali žiadosť o dodatočné povolenie stavby, pričom vlastníci bytu č. 53 uvedenú povinnosť v stanovenej lehote nespĺnili.

Stavebný úrad listom č. 4670/2023/RSÚ-Ha/Ozn. zo dňa 27.10.2023 v súlade s ustanoveniami § 61 ods. 1 a ods. 4 stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 v konaní vedenom podľa ustanovení § 88 ods. 1 písm. b) a § 88a stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 oznámil účastníkom konania verejnou vyhláškou a dotknutým orgánom jednotlivo začatie konania o dodatočnom povolení stavby. V oznámení zároveň uviedol, že konanie o dodatočnom povolení stavby sa týka bytov č. 13, 14, 17, 19, 34 a 61, pričom vo vzťahu k bytu č. 53 stavebný úrad konštatoval, že jeho vlastníci v určenej lehote nepredložili požadované doklady, a preto oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom, že v súlade s ustanovením § 88a ods. 2 stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 nariadi odstránenie stavebných úprav v byte č. 53. Súčasne oznámil, že v súlade s ustanovením § 61 ods. 2 stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 upúšťa od ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním, keďže mu boli dobre známe podmienky staveniska a žiadosť s prílohami poskytovala dostatočný podklad na riadne posúdenie veci. Účastníci konania mohli uplatniť svoje námietky v lehote 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, pričom v rovnakej lehote boli povinné oznámiť svoje stanoviská aj dotknuté orgány. Podľa ustanovenia § 61 ods. 6 stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025, ak dotknutý orgán v určenej alebo predĺženej lehote svoje stanovisko neoznámil, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

Podľa ustanovenia § 61 ods. 1 stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania dotknutým orgánom, všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním; začatie stavebného konania stavby podľa osobitného predpisu sa oznamuje prednostne. Súčasne ich upozorní, že svoje námietky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny, sa neprihliada. Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o stavebné povolenie úplná.

Podľa ustanovenia § 61 ods. 4 stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 pri líniových stavbách alebo v odôvodnených prípadoch aj pri zvlášť rozsiahlych stavbách, stavbách s veľkým počtom účastníkov konania stavebný úrad upovedomí účastníkov o začatí stavebného konania verejnou vyhláškou najmenej 15 dní pred konaním miestneho zisťovania, prípadne ústneho pojednávania, a ak sa nekoná ústne pojednávanie, pred uplynutím lehoty určenej podľa odseku 3.

Podľa ustanovenia § 88a ods. 2 stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 ak vlastníci stavby žiadosť o dodatočné povolenie stavby a požadované doklady nepredložia v určenej lehote alebo ak sa na ich podklade preukáže rozpor stavby s verejným záujmom, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby.

Podľa ustanovenia § 61 ods. 2 stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 od miestneho zisťovania, prípadne aj od ústneho pojednávania môže stavebný úrad upustiť, ak sú mu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby; to neplatí, ak vedie konanie pre povolenie súboru stavieb podľa § 65 ods. 2.

Podľa ustanovenia § 61 ods. 6 stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 stavebný úrad upovedomí dotknuté orgány vždy jednotlivo. Tieto orgány sú povinné oznámiť svoje

stanovisko v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje námietky účastníci konania. Ak niektorý z orgánov štátnej správy potrebuje na riadne posúdenie dlhší čas, predlíži stavebný úrad na jeho žiadosť lehotu pred jej uplynutím. Ak dotknutý orgán v určenej alebo predĺženej lehote neoznámí svoje stanovisko k povoľovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

V lehote stanovenej stavebným úradom podali odvolatelia námietky k oznámeniu o začatí konania o dodatočnom povolení stavby, v ktorých uviedli, že postup stavebného úradu považujú za nesprávny, keďže ich byt č. 53 nebol zahrnutý do predmetného konania, hoci sa naň podľa ich názoru vzťahuje rovnaké technické riešenie a právne predpisy ako na ostatné byty. Z uvedeného dôvodu navrhli, aby ich stavebný úrad zahrnul do konania o dodatočnom povolení stavby spolu s ostatnými účastníkmi konania. Ako dôvod nepredloženia požadovaných dokladov uviedli nepriaznivý zdravotný stav oboch odvolateľov, ktorý im neumožňoval sa veci plnohodnotne venovať.

Následne stavebný úrad dňa 04.12.2023 vydal rozhodnutie č. 4670-I/2023/RSÚ-Ha/69, právoplatné dňa 05.01.2024, ktorým dodatočne povolil zmenu dokončenej stavby „Stavebné úpravy bytov“ v bytovom dome so súpisným č. 3154, na pozemkoch registra „C“-KN parc. č. 2741 a 2742 v katastrálnom území Petržalka, na Ľubovnianskej ulici č. 5 – 7 v Bratislave, a to vo vzťahu k bytom č. 13, 14, 17, 19, 34 a 61. Súčasne napadnutým rozhodnutím č. **4670-II/2023/RSÚ-Ha/03** zo dňa 04.12.2023 podľa ustanovení § 88 ods. 1 písm. b), § 88a ods. 2 a ods. 6 stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 nariadil odvolateľom odstránenie zmeny dokončenej stavby „**Stavebné úpravy bytu**“ v byte č. 53 na 4. NP (3. p.) v predmetnom bytovom dome a uvedenie neoprávnene zrealizovaných zmien do pôvodného stavu.

Zo spisového materiálu zároveň vyplýva, že dňa 23.02.2024 stavebný úrad prijal od odvolateľov v zastúpení Patrikom Palajom, Ševčenkova 10, 851 01 Bratislava, žiadosť o vydanie dodatočného stavebného povolenia na stavbu „Stavebné úpravy bytu č. 53 - dodatočné stavebné povolenie BD - Ľubovnianska 7, BA“, a to spolu s požadovanými dokladmi, najmä plnomocenstvom na zastupovanie, súhlasom vlastníkov bytov a nebytových priestorov k predmetnej stavbe, projektovou dokumentáciou v dvoch vyhotoveniach, čestným vyhlásením o nakladaní s odpadmi a o zhotoviteľovi stavebných úprav, dokladmi o overení vlastností použitých výrobkov a dokladom o úhrade správneho poplatku. Následne dňa 20.03.2024 splnomocnený zástupca odvolateľov doplnil podanie o súhlasné stanovisko Hasičského a záchranného útvaru hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k predmetnej stavbe.

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. 2 správneho poriadku *výrok obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania. Pokiaľ sa v rozhodnutí ukladá účastníkovi konania povinnosť na plnenie, správny orgán určí pre ňu lehotu; lehota nesmie byť kratšia, než ustanovuje osobitný zákon.*

Obsahovými náležitosťami rozhodnutia sú výrok, odôvodnenie a poučenie o oprávnom prostriedku. Výrok je najdôležitejšou časťou rozhodnutia, pretože obsahuje samotné rozhodnutie vo veci, ktoré musí byť vyjadrené jasne a presne. Len vo výroku rozhodnutia možno autoritatívne vysloviť vznik, zmenu alebo zánik individuálneho právneho vzťahu, ktorým sa zakladajú práva,

určujú povinnosti alebo sa právne vzťahy menia. V tejto časti sa taktiež autoritatívne deklarujú právne stavy s potrebnou záväznosťou. Výrok musí byť formulovaný presne, určito a stručne, pričom má jednoznačne vyjadrovať riešenie veci, ktorá je predmetom správneho konania. Z jeho obsahu musí byť zrejmé predovšetkým to, čo bolo predmetom rozhodovania, na základe akého právneho predpisu a konkrétneho ustanovenia správny orgán rozhodol.

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.

Odôvodnenie rozhodnutia má za cieľ presvedčiť účastníkov konania o správnosti postupu správneho orgánu a o zákonnosti jeho rozhodnutia. V tejto časti musí správny orgán reagovať na skutkové okolnosti a zároveň vykonať právne posúdenie veci. Za skutkové okolnosti sa považujú najmä jednoznačne zistené skutočnosti a ich právny význam. Je potrebné uviesť vykonané dôkazy, spôsob ich vyhodnotenia, dôvody nevyhovenia návrhom na vykonanie dôkazov, ako aj spôsob posúdenia návrhov a námietok účastníkov konania. Správny orgán musí zároveň vykonať právne posúdenie veci, t. j. subsumpciu zisteného skutkového stavu pod príslušné ustanovenie hmotnoprávneho predpisu. Medzi skutkovými zisteniami a právnym posúdením musí existovať logický vzťah. Právne posúdenie musí obsahovať konkrétny odkaz na právny predpis, z ktorého správny orgán vo výrokovej časti rozhodnutia vychádzal. Nestačí iba citovať ustanovenie zákona – je potrebné aj vysvetliť obsah právnej normy, aby účastníci konania pochopili vzťah medzi skutkovým stavom a právnym posúdením.

Regionálny úrad Bratislava po preskúmaní predloženého spisového materiálu dospel k záveru, že odvolaním napadnuté rozhodnutie stavebného úradu je potrebné podľa ustanovenia § 59 ods. 3 správneho poriadku zrušiť a vec vrátiť prvostupňovému správne orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie, tak ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia. Dôvodom zrušenia napadnutého rozhodnutia nie je jeho vecná alebo procesná nesprávnosť v čase jeho vydania, ale skutočnosť, že po jeho vydaní došlo k podstatnej zmene skutkového stavu, spočívajúcej v podaní žiadosti o dodatočné povolenie stavby a doplnení požadovanej dokumentácie zo strany odvolateľov.

Vzhľadom na uvedené je potrebné opätovne posúdiť splnenie podmienok pre dodatočné povolenie predmetnej stavby podľa ustanovenia § 88a stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025, najmä z hľadiska jej súladu s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom, vrátane súladu s územnoplánovacou dokumentáciou. Keďže takéto posúdenie patrí do pôsobnosti stavebného úradu ako orgánu prvého stupňa a vyžaduje si nové prejednanie veci a vyhodnotenie predložených podkladov, Regionálny úrad Bratislava nemôže v tejto časti nahrádzať jeho činnosť. Z uvedených dôvodov nebolo možné napadnuté rozhodnutie potvrdiť ani zmeniť, ale bolo nevyhnutné ho zrušiť a vec vrátiť stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Regionálny úrad Bratislava ako odvolací orgán sa námietkami odvolateľov riadne zaoberal a uvádza k nim nasledovné:

Z obsahu predloženého spisového materiálu Regionálny úrad Bratislava zistil, že stavebný úrad sa podanými námietkami odvolateľov, týkajúcimi sa predmetu konania, riadne zaoberal, posúdil ich vecne a ich obsah zohľadnil pri rozhodovaní. Skutočnosť, že účastníci konania nesúhlasia s výsledkom ich posúdenia, neznamená, že ich námietky neboli riadne preskúmané

alebo vyhodnotené. Regionálny úrad Bratislava zároveň uvádza, že odôvodnenie rozhodnutia správneho orgánu nemusí reagovať na každú jednotlivú námietku alebo argument účastníkov konania, ale predovšetkým na tie, ktoré sa bezprostredne týkajú predmetu konania.

Odvolatelia v podanom odvolaní namietali, že stavebné úpravy v ich byte č. 53 sú totožné so stavebnými úpravami v ostatných bytoch a nie sú v rozpore s verejnými záujmami, pričom poukazovali na skutočnosť, že v ostatných bytoch boli tieto úpravy dodatočne povolené. Regionálny úrad Bratislava uvádza, že stavebný úrad postupoval v súlade so zákonom, keď posudzoval splnenie podmienok pre dodatočné povolenie stavby individuálne vo vzťahu ku každému stavebníkovi/vlastníkovi bytu. Podľa ustanovenia § 88a stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 je stavebný úrad oprávnený rozhodnúť o dodatočnom povolení stavby len v prípade, ak stavebník v určenej lehote predloží požadované doklady preukazujúce súlad stavby s verejnými záujmami; ak tak neurobí, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby. Keďže vlastníci bytov č. 13, 14, 17, 19, 34 a 61 túto povinnosť splnili, zatiaľ čo odvolatelia nie, stavebný úrad postupoval dôvodne, keď vo vzťahu k bytu č. 53 rozhodol odlišne. Samotná skutočnosť, že ide o stavebné obdobné úpravy, preto nemá vplyv na zákonnosť postupu stavebného úradu v čase vydania napadnutého rozhodnutia.

K dôvodom nepredloženia požadovaných dokladov odvolatelia uviedli nepriaznivý zdravotný stav. Regionálny úrad Bratislava k tejto skutočnosti uvádza, že podľa ustanovenia § 88a stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 je rozhodujúcim kritériom splnenie povinnosti predložiť požadované doklady v určenej lehote, pričom nesplnenie tejto povinnosti má zákonom stanovený následok v podobe nariadenia odstránenia stavby. Uvedená okolnosť preto nemala vplyv na zákonnosť napadnutého rozhodnutia vydaného na základe skutkového stavu existujúceho v čase jeho vydania. Táto skutočnosť bola však zohľadnená v odvolacom konaní v nadväznosti na následné doplnenie podania zo strany odvolateľov, ktoré zakladá dôvod na zrušenie napadnutého rozhodnutia a vrátenie veci na nové prejednanie.

Záverom Regionálny úrad Bratislava uvádza, že v novom prejednaní veci je stavebný úrad povinný zaoberať sa podanou žiadosťou odvolateľov o dodatočné povolenie stavby a posúdiť splnenie zákonných podmienok podľa ustanovenia § 88a stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025. Stavebný úrad je pritom povinný vykonať potrebné dokazovanie, riadne zistiť skutkový stav veci v zmysle ustanovenia § 32 správneho poriadku a rozhodnúť v súlade s príslušnými právnymi predpismi a právnym názorom odvolacieho orgánu.

Regionálny úrad Bratislava zároveň prihliadol na skutočnosť, že aj samotný stavebný úrad v postúpení spisového materiálu uviedol, že vzhľadom na doplnenie podania zo strany odvolateľov je potrebné vec opätovne prejednať a rozhodnúť, pričom navrhol napadnuté rozhodnutie zrušiť a vec vrátiť na nové konanie.

V novom rozhodnutí je stavebný úrad povinný jasne a presne vymedziť predmet konania vo výrokovej časti a v odôvodnení uviesť skutkové zistenia, právne úvahy a spôsob hodnotenia vykonaných dôkazov, na základe ktorých dospel k výsledku konania.

Regionálny úrad Bratislava uvádza, že v záujme zachovania konzistentnosti procesných práv účastníkov konania ponechal okruh účastníkov konania v rovnakom rozsahu, ako bol vymedzený stavebným úradom. Zároveň platí, že v ďalšom priebehu konania je stavebný úrad povinný tento okruh priebežne aktualizovať v súlade s aktuálnymi zápismi na listoch vlastníctva evidovanými v katastri nehnuteľností.

Na základe vyššie uvedeného 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 je preskúmateľné súdom.

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

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania verejnou vyhláškou:

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením na dobu 15 dní na úradnej tabuli Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Tomášikova 12735/64, 831 04 Bratislava a zároveň bude zverejnené na webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky v časti „Úradná tabuľa“, ako aj na centrálnej úradnej elektronickej tabuli na stránke portálu www.slovensko.sk v časti „Úradná tabuľa“:

1. Stanislav Peráček, Ľubovnianska 7, 851 07 Bratislava
2. Oľga Peráčková, Ľubovnianska 7, 851 07 Bratislava
3. Patrik Palaj, Ševčenkova 10, 851 01 Bratislava
4. Milan Kurej, Ľubovnianska 5, 851 07 Bratislava
5. Lucia Kurejova, Hrubý Šúr 401, 903 01 Hrubý Šúr
6. Ing. Oľga Bušovská, Ľubovnianska 5, 851 07 Bratislava
7. Mgr. Bc. Alica Lasenby, Ľubovnianska 5, 851 07 Bratislava
8. Marián Michal'anský, Ľubovnianska 5, 851 07 Bratislava
9. Pavol Vavra, Ľubovnianska 7, 851 07 Bratislava
10. Janka Vavrová, Ľubovnianska 7, 851 07 Bratislava
11. Ing. Martin Letko, Novackého 565/5, 841 04 Bratislava
12. účastníci pod č. 4.,5.,6.,7.,8.,9.,10. a 11. v zast.: Palaj Patrik, Ševčenkova 10, 851 01 Bratislava
13. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na Ľubovnianskej ul. č. 5, 7, so súp. č. 3154 a pozemkov registra „C“-KN parc. č. 2741 a 2742, v katastrálnom území Petržalka, obec Bratislava – Petržalka, okres Bratislava V, zapísaných na liste vlastníctva č. 2901
14. PALLAS - ing, spol. s r. o., Ing. arch. Peter Školek, Budatínska 7, 851 05 Bratislava, IČO: 48 249 491 - *projektant*

Na vedomie:

15. Stanislav Peráček, Ľubovnianska 7, 851 07 Bratislava
16. Oľga Peráčková, Ľubovnianska 7, 851 07 Bratislava
17. Patrik Palaj, Ševčenkova 10, 851 01 Bratislava
18. Milan Kurej, Ľubovnianska 5, 851 07 Bratislava
19. Lucia Kurejova, Hrubý Šúr 401, 903 01 Hrubý Šúr

20. Ing. Oľga Bušovská, Ľubovnianska 5, 851 07 Bratislava
21. Mgr. Bc. Alica Lasenby, Ľubovnianska 5, 851 07 Bratislava
22. Marián Michal'anský, Ľubovnianska 5, 851 07 Bratislava
23. Pavol Vavra, Ľubovnianska 7, 851 07 Bratislava
24. Janka Vavrová, Ľubovnianska 7, 851 07 Bratislava
25. Ing. Martin Letko, Novackého 565/5, 841 04 Bratislava
26. PALLAS - ing, spol. s r. o., Ing. arch. Peter Školek, Budatínska 7, 851 05 Bratislava, IČO: 48 249 491 - *projektant*
27. Mestská časť Bratislava – Petržalka, stavebný úrad, Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava, IČO: 00 603 201 – *spolu s vrátením predloženého spisového materiálu k rozhodnutiu č. 4670-II/2023/RSÚ-Ha/03 zo dňa 04.12.2023*

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia rozhodnutia Regionálneho úradu Bratislava:

Vyvesené dňa.....

Zvesené dňa.....

Podpis a pečiatka

Podpis a pečiatka