



ÚRAD PRE ÚZEMNÉ
PLÁNOVANIE A VÝSTAVBU
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava
Oddelenie štátnej stavebnej správy

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka Kutlíkova 17, PSČ 851 02		
☒ prišiel	☐ email	☐ osobne
Došlo dňa: 09. 09. 2026		
Číslo zápisnice: 26360/31	Číslo spisu:	
Prílohy/lísty: (20)	Vybavuje:	

Bratislava: 02.09.2026

Číslo: 25413/68994/2025-22.1.2/Ulr

ROZHODNUTIE

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej aj ako „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) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), 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 účastníka konania **Bytové družstvo Petržalka, družstvo, Budatínska 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765**, proti rozhodnutiu Mestskej časti Bratislava – Petržalka, Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava, č. 3419/2026/SÚ/Mj -10 zo dňa 11.03.2026, podľa ustanovenia § 59 ods. (3) a ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku

ruší

odvolaním účastníka konania **Bytové družstvo Petržalka, družstvo, Budatínska 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765**, napadnuté rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Petržalka, Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava, č. 3419/2026/SÚ/Mj -10 zo dňa 11.03.2026 a vec vracia prvostupňovému správne mu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

O d ô v o d n e n i e

Mestská časť Bratislava - Petržalka, Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava, ako príslušný stavebný úrad I. stupňa (ďalej len ako „stavebný úrad“) odvolaním napadnutým rozhodnutím č. 3419/2026/SÚ/Mj-10 zo dňa 11.03.2026 (ďalej už len „napadnuté rozhodnutie“) podľa § 30 ods. (1) písm. d), § 46, § 47 správneho poriadku, § 84 stavebného zákona, § 60 ods. (2) písm. c), § 137 ods. (3) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov zastavil stavebné konanie na stavbu „Exteriérová nájazdová rampa a schody“ ako zmenu dokončenej stavby – bytového domu súpisné číslo 1150 na Jungmannovej 2,4 - na pozemkoch registra „C“-KN parc. č. 4442/1, 4454, 4455, k. ú. Petržalka v Bratislave, vrátane zásahu do zásobovacej chodby, ktoré bolo začaté dňa 18.06.2024 na žiadosť stavebníkov – Vlastníkov bytov a nebytových priestorov, sídlom Jungmannova 2,4 - vchod 2, 851 05 Bratislava (ďalej len „stavebník“) v zastúpení správcom bytového domu Jungmannova 2,4 - Bytovým družstvom Petržalka, družstvo, Budatínska 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765 (ďalej len „správca“) z dôvodu, že správca na základe rozhodnutia stavebného úradu č. 3765/2025/SÚ/Mj-37 zo dňa 14.11.2025, právoplatné dňa 05.01.2026, nepredložil dôkaz, že podal na príslušný súd návrh na rozhodnutie v spornej

majetkovoprávnej veci o určenie vlastníckeho práva k pristavanej technickej vybavenosti so zásobovacou chodbou a schodiskom na pozemku reg. „C“-KN parc. č. 4442/1 v k. ú. Petržalka, ktorý je predmetom žiadosti na povolenie stavebných úprav schodiska a vybudovania nájazdovej rampy pre imobilných.

Podľa ustanovenia § 53 správneho poriadku: „Proti rozhodnutiu správneho orgánu má účastník konania právo podať odvolanie, pokiaľ zákon neustanovuje inak alebo pokiaľ sa účastník konania odvolania písomne alebo ústne do zápisnice nevzdal.“

Proti napadnutému rozhodnutiu stavebný úrad prijal v zákonom stanovenej lehote dňa 01.04.2026 **odvolanie od účastníka konania Bytové družstvo Petržalka, družstvo, Budatínska 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765 zo dňa 26.03.2026** (ďalej už len „odvolanie“) v ktorom namieta nasledovné:

„ Vec:

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

I.

V označenej veci Mestská časť Bratislava - Petržalka ako príslušný stavebný úrad I. stupňa (ďalej len „stavebný úrad“) vydaným rozhodnutím č. 3419/2026/SÚ/Mj-10 zo dňa 11.03.2026 (ďalej iba „napadnuté rozhodnutie“) zastavil stavebné konanie na stavbu „Exteriérová nájazdová rampa a schody“ ako zmenu dokončenej stavby – bytového domu , súpis. č. 1150 na Jungmannovej ul. č. 2,4, na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 4442/1, 4454 a 4455, v katastrálnom území Petržalka vrátane zásahu do zásobovacej chodby, ktoré bolo začaté dňa 18. 06.2024 na žiadosť stavebníkov Vlastníkov bytov a nebytových priestorov, sídlom Jungmannova 2,4 - vchod 2, 851 05 Bratislava (ďalej len „stavebník“), v zastúpení správcom bytového domu Jungmannova 2,4 Bytovým družstvom Petržalka, družstvo, sídlom Budatínska 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765 (ďalej len „správca“) z dôvodu, že správca na základe rozhodnutia stavebného úradu č. 3765/2025/SÚ/Mj-37 zo dňa 14. 11. 2025, právoplatného dňa 05. 01. 2026, nepredložil dôkaz, že podal na príslušný súd návrh na rozhodnutie v spornej majetkovoprávnej veci o určenie vlastníckeho práva k pristavanej technickej vybavenosti so zásobovacou chodbou a schodiskom na pozemku reg. „C-KN“ parc. č. 4442/1 v katastrálnom území Petržalka, ktorý je predmetom žiadosti na povolenie stavebných úprav schodiska a vybudovania nájazdovej rampy pre imobilných.“

II.

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

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

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

nebytových priestorov v bytovom dome) touto cestou podáva proti rozhodnutiu zo dňa 11.03.2026, voči jeho výrokovej časti ako aj ďalším jeho častiam (odôvodneniu) uvedeným ďalej v odvolaní nasledovné

odvolanie:

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

Dôvody odvolania uvedené v predošlom odseku spočívajú v nasledovnom:

a)

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

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

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

Pre úplnosť ešte uvádzame, že stavebný úrad pri formulácii tohto svojho záveru v odôvodnení napadnutého rozhodnutia na str. 2 uviedol, že ani schodisko nie je súčasťou bytového domu. S týmto zásadne nesúhlasíme. Predmetné schodisko existovalo od počiatku výstavby bytového domu ako spoločná časť bytového domu. Paradoxne to na inom mieste (str. 3) napadnutého rozhodnutia potvrdzuje aj samotný stavebný úrad, keď uvádza, že „navrhovaná

stavba" - „Exteriérová nájazdová rampa a schody" predstavujú technické zhodnotenie a modernizáciu spoločných častí domu Jungmannova 2 a 4 a to konkrétne vstupného schodiska. " Už aj z tohto dôvodu je toto tvrdenie stavebného úradu zmatečné a vo svojej podstate aj nesprávne.

b)

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

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

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

- podanie žaloby o určenie vlastníctva k inej samostatnej stavbe, sa v žiadnom prípade netýka výkonu správy bytového domu na Jungmannovej 2,4, v Bratislave preto družstvu ako správcovi **chýba oprávnenie konať vo veci podania predmetnej žaloby,**
- v konaní neexistuje žiadny rozpor s iným účastníkom, vyplývajúci z vlastníckych alebo iných práv k pozemkom alebo stavbám. Postup podľa § 137 stavebného zákona účinného do 31. 03. 2025 preto nie je možné v tomto konaní použiť.

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

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

1.

V odôvodnení napadnutého rozhodnutia stavebný úrad uvádza, že družstvo ako správca

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

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

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

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

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

2.

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

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

Navyše si dovoľujeme upozorniť na skutočnosť, že v odôvodnení napadnutého rozhodnutia stavebný úrad uviedol odkaz na ustanovenie § 137 ods. 1 stavebného zákona účinného do 31. 03. 2025, avšak zrejme mal na mysli ustanovenie odseku 2 citovaného paragrafu. Postup podľa § 137 ods. 1 stavebného zákona účinného do 31.03.2025 nebol zo strany stavebného úradu vôbec uplatnený. Pritom prípadné odkázanie na podanie žaloby by aj pri existencii námietok medzi účastníkmi predpokladalo najprv postup stavebného úradu podľa odseku 1 tohto paragrafu.

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

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

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

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

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

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

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

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

Stavebný úrad podľa § 56 správneho poriadku listinou č. 3419/2026/SÚ/Mj-odv-2 zo dňa 15.04.2026 upovedomil účastníkov konania o podaní odvolania a zároveň ich vyzval, aby sa v lehote 5 kalendárnych dní odo dňa doručenia daného upovedomenia k odvolaniu vyjadrili.

Podľa § 56 správneho poriadku: „Správny orgán, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal, upovedomí ostatných účastníkov konania o obsahu podaného odvolania, vyzve ich, aby sa k nemu vyjadrili, a podľa potreby doplní konanie vykonaním novonavrhnutých dôkazov.“

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol, predložil ho listom č. 3419/2026/SÚ/Mj-spis-2 zo dňa 22.05.2026 spolu so spisovým materiálom Regionálnemu úradu Bratislava ako príslušnému odvolaciemu orgánu podľa § 57 ods. (2) správneho poriadku, na odvolacie konanie.

Podľa § 56 správneho poriadku: „Správny orgán, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal, upovedomí ostatných účastníkov konania o obsahu podaného odvolania, vyzve ich, aby sa k nemu vyjadrili, a podľa potreby doplní konanie vykonaním novonavrhnutých dôkazov.“

Podľa § 57 ods. (2) správneho poriadku: „Ak nerozhodne správny orgán, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal, o odvolaní, predloží ho spolu s výsledkami doplneného konania a so spisovým materiálom odvolaciemu orgánu najneskôr do 30 dní odo dňa, keď mu odvolanie došlo, a upovedomí o tom účastníka konania.“

Podľa ustanovenia 84 ods. (4) písm. b) stavebného zákona: „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.“

Podľa ustanovenia § 84 ods. (9) stavebného zákona: „Druhostupňovým správnym orgánom príslušným rozhodnúť o opravných prostriedkoch proti rozhodnutiu obce vydanom podľa odsekov 4 až 8 je regionálny úrad.“

Doterajšími predpismi sa rozumie zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.03.2025 a jeho vykonávacie vyhlášky.

Odvolací orgán nepreskúma len zákonnosť rozhodnutia vydaného v prvom stupni, ale aj jeho správnosť. Posudzuje, či je dané rozhodnutie i vecne správne a účelné. Zisťuje, či prvostupňový orgán rešpektoval predpisy hmotného aj procesného práva, pričom preveruje aj postup vykonaný prvostupňovým orgánom v rámci odvolacieho konania. Pri rozhodovaní o odvolaní odvolací orgán nie je viazaný dôvodmi uvedenými v odvolaní, skutkovými zisteniami a ani právnym názorom prvostupňového orgánu. V závislosti od výsledku zistení v rámci preskúmania konkrétneho napadnutého rozhodnutia, rozhoduje odvolací orgán v intenciách § 59 ods. (2) alebo § 59 ods. (3) správneho poriadku.

Regionálny úrad Bratislava ako odvolací orgán podľa ustanovenia § 59 ods. (1) správneho poriadku preskúmal napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu, spolu s predloženým spisovým materiálom, ako aj dôvody uvádzané v odvolaní. Rovnako preskúmal aj postup stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo vydaniu napadnutého rozhodnutia. Porovnal výrokovú časť, odôvodnenie aj poučenie napadnutého rozhodnutia s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so stavebným zákonom, zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení predpisov účinných do 31.03.2025 (ďalej len „zákon č. 50/1976 Zb.“), Vyhláškou Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej už len „Vyhláška“) a zákonom o správnom poriadku a na základe zistených skutočností dospel k záveru, že napadnuté rozhodnutie bolo vydané v rozpore so zákonom. Z uvedeného dôvodu bolo potrebné napadnuté rozhodnutie zrušiť a vec vrátiť prvostupňovému správne mu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie, nakoľko zistené pochybenia stavebného úradu nebolo možné odstrániť zmenou výrokovej časti rozhodnutia.

Podľa § 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.“

Podľa ustanovenia § 140 stavebného zákona účinného do 31.03.2025: „Ak nie je výslovné ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.“

Podľa § 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 § 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 § 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 § 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 § 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.“

Podľa § 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.“

Podľa § 59 ods. (3) správneho poriadku: „Odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správnejmu 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.“

Ku skutkovým a právnym okolnostiam danej veci Regionálny úrad Bratislava uvádza nasledovné:

Stavebný úrad prijal dňa 18.06.2024 od vlastníkov bytov a nebytových priestorov na Jungmannovej 2, 4 – vchod 2 v Bratislave v zastúpení Bytové družstvo Petržalka, Budatínska ulica č. 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765, žiadosť o vydanie stavebného povolenia pre zmenu dokončenej stavby – stavebné úpravy na vybudovanie bezbariérového prístupu do bytového domu Jungmannova 2, 4 – vchod 2 v Bratislave, miesto stavby pozemok registra „C“-KN parc. č. 4455,4454, 4442/1 k. ú. Petržalka, Bratislava (ďalej už len „stavba“), podľa projektovej dokumentácie vypracovanej spoločnosťou ARCHIX s.r.o., Duklianskych hrdinov 651/47, 901 01 Malacky, IČO: 51 034 883, autorizovaný architekt Ing. arch. Jozef Košťál, reg. č. 0364 AA, v apríli 2024 (ďalej už len „projektová dokumentácia“). K predmetnej žiadosti stavebník predložil poverenie (kópia) zo dňa 23.02.2024 pre Bc. Luciu Koudelovú, Topoľčianska 25, 851 05 Bratislava (na zastupovanie Bytového družstva Petržalka, Budatínska

ulica č. 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765, v stavebných a kolaudačných konaniach na príslušnom Miestnom úrade v rámci ktorého je poverený oprávnený zúčastňovať sa na rokovaníach, podávať návrhy a žiadosti, nahliadať do spisov, preberať zásielky a písomnosti od úradov), zápisnicu zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Jungmannova 2,4 v Bratislave zo dňa 20.06.2023, zápisnicu z písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Jungmannova ulica č. 2,4 v Bratislave uskutočneného v dňoch 23.11.2022 a 29.11.2022, zmluvu o nájme pozemku č. 08 83 0445 23 00 zo dňa 25.08.2023 a vyššie uvedenú projektovú dokumentáciu.

Stavebný úrad rozhodnutím č. 8167/2024/SÚ/Vi zo dňa 12.07.2024 dané konanie podľa § 29 ods. (1) a § 46 správneho poriadku prerušil do doby odstránenia nedostatkov podania a zároveň podľa § 60 ods. (1) stavebného zákona účinného do 31.03.2025 vyzval stavebníka - vlastníkov bytov a nebytových priestorov, Jungmannova 2, 4, 851 05 Bratislava (doručované v zastúpení - Bytové družstvo Petržalka, Budatínska ulica č. 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765) na predloženie podkladov definovaných v danej listine v zmysle § 8 a § 9 Vyhlášky, ako aj na uhradenie správneho poplatku a to v lehote do 30.09.2024. V predložennom spise sa nachádza príkaz na úhradu zo dňa 28.10.2024.

Bytové družstvo Petržalka, Budatínska ulica č. 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765 (ďalej už len „Bytové družstvo Petržalka“) dňa 12.09.2024 požiadal stavebný úrad o predĺženie termínu doloženia dokladov k žiadosti o stavebné povolenie v zmysle vyššie uvedenej listiny č. 8167/2024/SÚ/Vi zo dňa 12.07.2024 a to do termínu 31.12.2024. Stavebný úrad listinou č. 8167/2024/SÚ/Vi 9708/2024/SÚ/Gm- zo dňa 30.09.2024 žiadosti o predĺženie daného termínu vyhovel. Stavebný úrad prijal dňa 29.10.2024 od Bytového družstva Petržalka doloženie dokladov k žiadosti o stavebné povolenie č. 8167/2024/SÚ/Vi.

Stavebný úrad listinou č. 8167/2024/SÚ/Mj-ozn zo dňa 26.11.2024 oznámil dotknutým orgánom jednotlivo a známym účastníkom konania verejnou vyhláškou podľa § 61 ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb. začatie predmetného stavebného konania a zároveň oznámil, že podľa § 61 ods. (2) uvedeného zákona upúšťa od ústneho pojednávania miestneho zisťovania. Zároveň určil lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia daného oznámenia, v ktorej si účastníci konania a dotknuté orgány môžu uplatniť svoje námietky a stanoviská, inak sa k nim nebude prihliadať. Stavebný úrad prijal dňa 10.12.2024 od Bytového družstva Petržalka listinu č. 820/ÚVS/2024-01 416/OI/2024 5858/UT/2024-01 zo dňa 04.12.2024 - pripomienky k oznámeniu č. 8167/2024/SÚ/Mj-ozn zo dňa 26.11.2024.

Stavebný úrad následne vydal rozhodnutie č. 3765/2025/SÚ/Mj-9 (8167/2024) zo dňa 21.02.2025, voči ktorému podal Bytové družstvo Petržalka dňa 21.03.2025 odvolanie.

Stavebný úrad listinou č. 3765/2025/SÚ/Mj-odv zo dňa 25.03.2025 podľa § 56 správneho poriadku upovedomil o obsahu odvolania zo dňa 21.03.2025 spolu s výzvou na vyjadrenie najneskôr do 5 kalendárnych dní odo dňa doručenia danej listiny. Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní sám nerozhodol, predložil listinou č. 3765/2025/SÚ/Mj-spis zo dňa 30.04.2025 uvedené napadnuté rozhodnutie zo dňa 21.02.2025 spolu so spisovým materiálom Regionálnemu úradu Bratislava, ako príslušnému odvolaciemu orgánu podľa § 57 ods. (2) správneho poriadku na odvolacie konanie.

Regionálny úrad Bratislava rozhodnutím č. 11404/53476/2025-22.1.2/Ulr zo dňa 12.09.2025, právoplatné dňa 03.10.2025, podľa § 46, § 47, § 59 ods. (3) správneho poriadku

rozhodnutie stavebného úradu č. 3765/2025/SÚ/Mj-9 (8167/2024) zo dňa 21.02.2025 zrušil a vec vrátil stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Stavebný úrad v rámci nového prejednanía veci vydal rozhodnutie č. 3765/2025/SÚ/Mj-37 zo dňa 14.11.2025, ktorým podľa § 84 stavebného zákona, § 137 zákona č. 50/1976 Zb. odkázal Bytové družstvo Petržalka na súd o určenie vlastníckeho práva k pristavanej technickej vybavenosti so zásobovacou chodbou a schodiskom na pozemku reg. „C“-KN parc. č. 4442/1 v k. ú. Petržalka a zároveň stanovil lehotu 60 dní odo dňa doručenia daného rozhodnutia v ktorej malo Bytové družstvo Petržalka predložiť dôkaz, že podal na príslušný súd návrh na rozhodnutie v spornej majetkoprávnej veci. Stavebný úrad daným rozhodnutím zároveň predmetné konanie podľa § 84 stavebného zákona, § 61 ods. (1), § 137 ods. (2) zákona č. 50/1976 Zb. prerušil do doby právoplatného rozhodnutia vo veci.

Stavebný úrad prijal dňa 04.03.2026 od Bytového družstva Petržalka vyjadrenie (č. listiny 102/2026-01 zo dňa 26.02.2026) k odkázaniu na podanie žaloby o určenie vlastníckeho práva k pristavanej technickej vybavenosti so zásobovacou chodbou a schodiskom.

Stavebný úrad následne vydal napadnuté rozhodnutie.

Regionálny úrad Bratislava v odvolacom konaní po preskúmaní predloženého spisového materiálu a po posúdení veci uvádza:

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.*“

V nadväznosti na § 59 ods. (3) správneho poriadku je správny orgán viazaný právnym názorom odvolacieho orgánu. Regionálny úrad Bratislava konštatuje, že prvostupňovému správne mu orgánu boli v rozhodnutí č. 11404/53476/2025-22.1.2/Ulr zo dňa 12.09.2025, právoplatné dňa 03.10.2025, ktorým bolo v odvolacom konaní zrušené pôvodné rozhodnutie stavebného úradu č. 3765/2025/SÚ/Mj-9 (8167/2024) zo dňa 21.02.2025 a vec vrátená na nové prejednanie a rozhodnutie, *vytknuté nasledujúce skutočnosti:*

Neúplná žiadosť o stavebné povolenie:

Žiadosť o stavebné povolenie musí obsahovať základné náležitosti vymedzené v § 58 zákona č. 50/1976 Zb. a v § 8 a § 9 Vyhlášky.

Podľa § 8 ods. (1) Vyhlášky: „*Žiadosť o stavebné povolenie obsahuje*

- a) *meno, priezvisko (názov) a adresu (sídlo) stavebníka,*
- b) *druh, účel a miesto stavby, predpokladaný termín dokončenia stavby a pri dočasnej stavbe dobu jej trvania,*
- c) *parcelné čísla a druhy (kultúry) stavebného pozemku s uvedením vlastníckych alebo iných práv podľa katastra nehnuteľností a parcelné čísla susedných pozemkov a susedných stavieb alebo ostatných pozemkov, ktoré sa majú použiť ako stavenisko,*
- d) *meno, priezvisko (názov) a adresu (sídlo) projektanta,*
- e) *údaj o tom, či sa stavba uskutočňuje zhotoviteľom alebo svojpomocou,*

- f) základné údaje o stavbe, jej členení, technickom alebo výrobnom zariadení, budúcej prevádzke a jej vplyve na životné prostredie a zdravie ľudí a o súvisiacich opatreniach,
- g) zoznam účastníkov stavebného konania, ktorí sú stavebníkovi známi; ak ide o líniovú stavbu a stavbu mimoriadne rozsiahlu s veľkým počtom účastníkov stavebného konania, zoznam účastníkov sa neuvádza.“

Podľa § 8 ods. (2) Vyhlášky: „K žiadosti o stavebné povolenie sa prikladajú

- a) doklady, ktorými stavebník preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo stavby alebo že má k pozemku či stavbe iné právo, ktoré ho oprávňuje zriadiť na pozemku požadovanú stavbu alebo vykonať zmenu stavby, alebo udržiavacie práce na nej,
- b) projektová dokumentácia stavby (projekt stavby) vypracovaná oprávnenou osobou v troch vyhotoveniach; ak ide o stavby podľa § 45 ods. 6 písm. a) zákona, postačí dokumentácia vypracovaná osobou s príslušným odborným vzdelaním,
- c) rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce,
- d) doklady o rokovaníach s účastníkmi stavebného konania, ak sa konali pred podaním žiadosti,
- e) kópia všeobecne záväzného nariadenia o schválení územného plánu zóny, ak sa územné rozhodnutie nevyžaduje,
- f) ak ide o stavbu uskutočňovanú svojpomocou, vyhlásenie stavebného dozoru alebo kvalifikovanej osoby, že bude zabezpečovať odborné vedenie uskutočňovania stavby.“

Podľa § 58 ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb: „Žiadosť o stavebné povolenie spolu s dokladmi a predpísanou dokumentáciou vypracovanou oprávnenou osobou **podáva stavebník stavebnému úradu**. V žiadosti uvedie účel a spôsob užívania stavby, miesto stavby a predpokladaný čas jej skončenia a pri stavbe na určitú dobu aj dobu užívania stavby.“

Podľa § 58 ods. (2) zákona č. 50/1976 Zb.: „**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**. Stavebník významnej investície, diaľnice, rýchlostnej cesty alebo železničnej dráhy preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 pred vydaním stavebného povolenia. To neplatí, ak tieto skutočnosti preukázal v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene.“

Podľa § 140 zákona č. 50/1976 Zb: „Ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.“

Stavebný úrad sa v novom prejednaní veci vyššie uvedenými skutočnosťami nezaoberal a v rámci nového konania nezabezpečil (napríklad na základe výzvy podľa § 60 ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb.) úplnú žiadosť o stavebné povolenie.

Regionálny úrad Bratislava má naďalej za to, že ak žiadosť o stavebné povolenie neobsahuje predpísané náležitosti, **stavebný úrad nemôže v konaní pokračovať a preruší ho v zmysle § 29 ods. (1) správneho poriadku**.

Podľa § 29 ods. (1) správneho poriadku: „**Správny orgán konanie preruší, ak sa začalo konanie o predbežnej otázke alebo ak bol účastník konania vyzvaný, aby v určenej lehote odstránil nedostatky podania, alebo ak účastník konania nemá zákonného zástupcu alebo ustanoveného opatrovníka, hoci ho má mať, alebo ak tak ustanovuje osobitný zákon.**“

Nepreukázané zastupovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov Jungmannova 2-4, vchod 2 - Bytovým družstvom Petržalka:

V žiadosti o stavebné povolenie zo dňa 18.06.2024 (ďalej už len „žiadosť o SP“) Bytové družstvo Petržalka uvádza, že žiadosť podáva *ako zástupca* vlastníkov bytov a nebytových priestorov na Jungmannovej 2,4, vchod 2 v Bratislave.

Bytové družstvo Petržalka k žiadosti o SP predložilo zápisnicu zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Jungmannova 2,4 v Bratislave zo dňa 20.06.2023 (ďalej už len zápisnica zo dňa 20.06.2023“), z ktorej vyplýva, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Jungmannova 2,4 v Bratislave poverili Bytové družstvo Petržalka **len na zabezpečenie podkladov** potrebných na zabezpečenie bezbariérového prístupu do daného bytového domu, *a nie na zastupovanie pred stavebným úradom v danom konaní v ich mene ako stavebníkov.*

Podľa § 6 ods. (1) zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom v čase podania žiadosti o SP (ďalej už len „zákon o vlastníctve bytov a NP“): „**Správu domu** vykonáva *spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „spoločenstvo“)* alebo iná právnická osoba alebo fyzická osoba, s ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov uzatvorili zmluvu o výkone správy (ďalej len „správca“). Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní zabezpečiť správu domu *spoločenstvom alebo správcom*. Povinnosť správy domu vzniká dňom prvého prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome. Povinnosť správy domu sa nevzťahuje na

- a) rodinné domy,
- b) domy, v ktorých sú všetky byty a všetky nebytové priestory vo vlastníctve toho istého vlastníka; povinnosť správy vznikne, ak aspoň jeden byt alebo jeden nebytový priestor nadobudne iný vlastník.“

Podľa § 6 ods. (2) zákona o vlastníctve bytov a NP: „**Správa domu je obstarávanie služieb a tovaru**, ktorými správca alebo *spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome*

- a) prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva,
- b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
- c) vedenie účtu domu v banke,
- d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov,
- e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome.“

Podľa § 9 ods. (7) zákona o vlastníctve bytov a NP: „*Spoločenstvo a správca sú povinní vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo a správca vo vlastnom mene zastupujú a konajú na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov spoločenstva alebo správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.*“

Podľa zákona o vlastníctve bytov a NP je správca oprávnený zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov **pri správe bytového domu pri obstarávaní tovaru a služieb.**

Medzi správu bytového domu tak v zmysle § 6 ods. (2) zákona o vlastníctve bytov NP **nemožno považovať aj zastupovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako stavebníkov v stavebnom resp. inom konaní.**

Stavebný úrad sa ani v opätovnom prejednaní veci (napriek skutočnosti, že vo výroku napadnutého rozhodnutia uvádza Bytové družstvo Petržalka ako zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov - Jungmannova 2,4 - vchod 2, Bratislava) nezaoberal riadnym preukázaním splnomocnenia na základe ktorého, je Bytové družstvo Petržalka oprávnené v predmetnom konaní *zastupovať* daných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Neúplnosť predloženej zápisnice zo dňa 20.06.2023 ako aj zápisnice z písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov uskutočneného v dňoch 23.11.2022 a 29.11.2022 (ďalej už len „zápisnica z písomného hlasovania“) - bez príloh podľa § 14a ods. (5) zákona o vlastníctve bytov a NP a nepreskúmanie prehlasovaného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru:

Podľa § 14 ods. (2) zákona o vlastníctve bytov a NP: „*Rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním; na účely rozhodovania vlastníkov sa za schôdzu vlastníkov považuje aj zhromaždenie.*“

Podľa § 14a ods. (5) zákona o vlastníctve bytov a NP: „*Zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, predseda, člen rady, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a podpíšu ju overovatelia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Zápisnica musí obsahovať najmä*

- a) *termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania,*
- b) *odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu,*
- c) *znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov,*
- d) *iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov,*
- e) *otázky písomného hlasovania a jeho výsledky,*
- f) *meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.*“

Podľa § 14a ods. (8) zákona o vlastníctve bytov NP: „***Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od oznámenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina podľa § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.***“

Vzhľadom na to, že zápisnica z písomného hlasovania neobsahovala (a ani po novom konaní neobsahuje) prílohy, nie je možné identifikovať **prehlasovaných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov** v bytovom dome. Stavebný úrad mal po doplnení prílohy

k zápisnici z písomného hlasovania v danom prípade, v nadväznosti na § 14a ods. (8) zákona o vlastníctve bytov a NP, v rámci zistenia skutočného stavu veci overiť, či sa niektorý z prehlasovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome obrátil v zákonom stanovenej lehote na súd, aby vo veci rozhodol, a či sa niektorý z prehlasovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome domáhal na príslušnom súde *dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu*. Stavebný úrad však uvedené skutočnosti, ktoré mohli mať podstatný vplyv na rozhodnutie v danej veci, opätovne neskúmal a bez dostatočného zistenia skutočného stavu veci v konaní pokračoval a napokon vydal napadnuté rozhodnutie.

Preskúmanie predloženej projektovej dokumentácie:

Povinnosťou stavebného úradu v novom konaní bolo v súlade s § 62 ods. (1) písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. preskúmať aj skutočnosť, či predložená projektová dokumentácia pre stavebné povolenie spĺňa určené urbanisticko-architektonické a zastavovacie podmienky územného rozhodnutia o umiestení stavby vrátane predloženia statického posúdenia stavby.

Podľa § 9 ods. (1) Vyhlášky: „Projektová dokumentácia stavby (projekt stavby), ktorá sa predkladá k stavebnému konaniu, obsahuje podľa druhu a účelu stavby najmä

- a) *sprievodnú správu s údajmi, ktoré dopĺňajú základné údaje o stavbe uvedené v žiadosti o stavebné povolenie, s informáciami o dodržaní podmienok rozhodnutia o umiestnení stavby, ak bolo vydané, alebo o dodržaní podmienok schváleného územného plánu zóny, ak sa územné rozhodnutie nevyžaduje, s informáciami o výsledku vykonaných prieskumov a meraní,*
- b) *súhrnnú technickú správu, z ktorej musia byť dostatočne zrejmé*
 1. *navrhované urbanistické, architektonické a stavebnotechnické riešenie stavby, jej konštrukčných častí a použitie vhodných stavebných výrobkov vo väzbe na splnenie základných požiadaviek na stavby (§ 43d zákona) a dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu vrátane všeobecných technických požiadaviek na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu*
 2. *požiarno-bezpečnostné riešenie podľa osobitných predpisov,*
 3. *nároky na zásobovanie energiami a vodou, odvádzanie odpadových vôd, dopravu (vrátane parkovania), zneškodňovanie odpadov a riešenie napojenia stavby na jestvujúce siete a zariadenia technického vybavenia,*
 4. *údaje o nadzemných a podzemných stavbách na stavebnom pozemku (vrátane sietí a zariadení technického vybavenia) a o jestvujúcich ochranných pásmach,*
 5. *pri stavbách s prevádzkovým, výrobným alebo technickým zariadením údaje o tomto zariadení, o koncepcii skladovania, riešení vnútornej dopravy a plôch pre obsluhu, údržbu a opravy a nároky na vykonanie skúšobnej prevádzky po dokončení stavby,*
 6. *údaje o splnení podmienok určených dotknutými orgánmi štátnej správy, ak boli obstarané pred podaním žiadosti,*
 7. *usporiadanie staveniska a opatrenia na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ak ide o uskutočňovanie stavebných prác za mimoriadnych podmienok,*
 8. *spôsob zaistenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení pri výstavbe aj pri budúcej prevádzke,*

- c) celkovú situáciu stavby (zastavovací plán) v mierke spravidla 1:200 až 1:500 s vyznačením
1. hraníc pozemkov a ich parcelných čísel podľa katastra nehnuteľností vrátane susedných pozemkov a jestvujúcich stavieb na nich,
 2. podzemných sietí a zariadení technického vybavenia,
 3. návrhu prípojok na dopravné a technické vybavenie územia,
 4. ochranných pásem;
- ak ide o líniovú stavbu, zakreslenie jej trasy v mapovom podklade v mierke 1:10 000 alebo 1:50 000; ďalšie výkresy podľa účelu a zložitosti stavby,
- d) vytyčovací výkresy alebo potrebné geometrické parametre vyznačené v zastavovacom pláne jednoduchých stavieb,
- e) stavebné výkresy stavby, z ktorých je zrejмый doterajší a navrhovaný stav, predovšetkým pôdorysy, rezy a pohľady (v mierke spravidla 1:100) obsahujúce jednotlivé druhy konštrukcií a častí stavby (napr. základy, nosné konštrukcie, schodištia, obvodový plášť, strešné konštrukcie, komíny), polohové a výškové usporiadanie stavby a všetkých jej priestorov s presným vyznačením funkčného určenia, schematické vyznačenie vnútorných rozvodov a inštalácií (napr. zdravotnícké vrátane požiarneho vodovodu, silnopráúdové, slabopráúdové, plynové, teplovodné), technické zariadenia (napr. kotolne a výťahy), úpravy a riešenia predpísané na osobitné zabezpečenie stavieb z hľadiska civilnej ochrany,⁸⁾ požiarnej ochrany⁴⁾ a z hľadiska splnenia základných požiadaviek na stavby,
- f) **statické posúdenie stavby**, ktoré preukazuje mechanickú odolnosť a stabilitu nosnej konštrukcie,
- g) návrh úprav okolia stavby (exteriéru) a návrh ochrany zelene počas uskutočňovania stavby,
- h) ak ide o stavby s prevádzkovým, výrobným alebo technickým zariadením, stavebné výkresy, ktoré obsahujú priestorové umiestnenie strojov a zariadení vrátane riešenia vnútorných komunikácií,
- i) ak ide o stavby s osobitnými nárokmi na uskutočňovanie, projekt organizácie výstavby, ak nepostačujú údaje uvedené v súhrnnej technickej správe. “

Podľa § 39a ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb.: „Rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia.“

Podľa § 39a ods. (3) zákona č. 50/1976 Zb.: „Rozhodnutie o umiestnení stavby sa nevyžaduje na

- a) stavby, ktorých podmienky na umiestnenie podrobne rieši územný plán zóny, ak je to v jeho záväznej časti uvedené,
- b) drobné stavby,
- c) stavebné úpravy a udržiavacie práce,
- d) stavby umiestňované v uzavretých priestoroch existujúcich stavieb, ak sa nemení vonkajšie pôdorysné ohraničenie a výškové usporiadanie priestoru,
- e) informačné zariadenia, reklamné zariadenia a propagačné zariadenia. “

Podľa § 39a ods. (4) zákona č. 50/1976 Zb.: „Stavebný úrad spojí územné konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním pri jednoduchej stavbe alebo jej prístavbe a nadstavbe, ak sú podmienky umiestnenia jednoznačné vzhľadom na pomery v území; pri

ostatných stavbách tak urobí za predpokladu, že podmienky na ich umiestnenie vyplývajú z územného plánu zóny.“

Podľa § 139b ods. (5) zákona č. 50/1976 Zb.: „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 § 45 ods. (2) písm. c) zákona č. 50/1976 Zb.: „Projektovou činnosťou sa rozumie vypracovanie projektu stavieb potrebného na vydanie stavebného povolenia vrátane statických a dynamických výpočtov konštrukcií stavieb a projektového energetického hodnotenia.“

Podľa § 45 ods. (4) zákona č. 50/1976 Zb.: „Vybrané činnosti vo výstavbe môžu vykonávať len fyzické osoby, ktoré získali oprávnenie na výkon týchto činností (ďalej len „oprávnená osoba“) podľa osobitných predpisov. Oprávnené osoby sú povinné pri tejto činnosti chrániť verejné záujmy.“

Podľa § 46 ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb.: „Projektant vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods. 2. Projektant vypracovaného projektu stavby zodpovedá aj za jeho realizovateľnosť. Statický výpočet musí byť vypracovaný v takej forme, aby bol kontrolovateľný. Projektant je povinný prizvať na vypracovanie častí územnoplánovacích podkladov, návrhu územnoplánovacej dokumentácie alebo projektu stavby ďalších oprávnených projektantov, ak nie je oprávnený niektorú časť vypracovať sám.“

Regionálny úrad Bratislava má za to, že žiadosť o SP ani po novom prejednaní veci neobsahuje dostatočné podklady pre posúdenie navrhovanej stavby vrátane projektovej dokumentácie stavby v súlade s § 9 Vyhlášky ako aj rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce, vyššie spomínané **splnomocnenie** vlastníkov bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu pre Bytové družstvo Petržalka, informácie o dodržaní podmienok rozhodnutia o umiestnení stavby, ak bolo vydané, alebo o dodržaní podmienok schváleného územného plánu zóny, ak sa územné rozhodnutie nevyžaduje či prílohy zápisnice zo dňa 20.06.2023 ako aj zápisnice z písomného hlasovania v nadväznosti na § 14a ods. (5) zákona o vlastníctve bytov a NP, a hlavne **jasne definované miesto stavby a osôb, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich**, ktorých vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom alebo stavbám sú stavebným povolením priamo dotknuté.

Otázka pričlenenia stavby technickej vybavenosti k stavbe bytového domu ako aj otázka identifikácie vlastníka stavby pristavanej technickej vybavenosti stavby a riadne určenie účastníkov konania:

Podľa § 43 ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb.: „Stavba je stavebná konštrukcia s vymedzenou účelovou funkciou, postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Pevným spojením so zemou sa rozumie

- a) spojenie pevným základom,
- b) upevnenie strojnými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ v zemi alebo o inú stavbu,

- c) ukotvenie pilótami alebo lanami s kotvou v zemi alebo na inej stavbe,
- d) pripojenie na siete a zariadenia technického vybavenia územia,
- e) umiestnenie pod zemou“

Podľa § 43 ods. (2) zákona č. 50/1976 Zb.: „*Súborom stavieb je viac stavieb tvoriacich funkčný celok. Hlavnou stavbou súboru stavieb je stavba, ktorej funkcia určuje hlavný účel súboru stavieb. Súčasťou samostatne stojacej stavby sú súvisiace podzemné priestory, nadzemné konštrukcie, prípojky a technické, technologické a prevádzkové vybavenie, bez ktorých by stavba nebola kompletná a spôsobilá prevádzky.*“

Podľa § 139b ods. (5) zákona č. 50/1976 Zb.: „*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, pričom v prípade líniových stavieb sa za stavebné úpravy považuje aj výmena, zmena alebo doplnenie prvkov tvoriacich líniovú stavbu.*“

Podľa predloženej projektovej dokumentácie k žiadosti o SP bude navrhovaná stavba kotvená do konštrukcie schodiska a priľahlej „betónovej plochy“. Z projektovej dokumentácie ako ani z obsahu predloženého spisu *nie je jednoznačné*, či daná „betónová plocha“ je súčasťou stavby pristavanej technickej vybavenosti, bytového domu prípadne pozemnej komunikácie.

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

Vychádzajúc z § 120 ods. (2) Občianskeho zákonníka pozemky a stavby sú dve samostatné veci, keďže Občiansky zákonník vychádza z oddeleného vlastníctva k pozemkom a stavbám na nich stojacich. Predmetná „betónová plocha“, do ktorej má navrhovaná zmena dokončenej stavby zasahovať, je teda od pozemku na ktorom je umiestnená samostatná vec resp. stavba. Stavebný úrad sa ani v opätovnom konaní nevysporiadal s kotvením navrhovanej stavby do predmetnej „betónovej plochy“/stavby, *neskúmal preukázanie iného práva stavebníkom a vlastníka stavby „betónovej plochy“, ktorý má byť v súlade s § 59 ods. (1) písm. b) zákona č. 50/1976 Zb. účastníkom konania.*

Stavebný úrad tak ani v novom konaní neskúmal všetky skutočnosti, ktoré majú podstatný vplyv na konanie a následné vydané rozhodnutie, vrátane toho, či stavba technického vybavenia je alebo nie je súčasťou stavby predmetného bytového domu či je alebo nie je samostatnou stavbou a v prípade preukázania, že ide o samostatné stavby preskúmanie ich vlastníkov ako účastníkov daného konania ako aj *preukázanie iného práva stavebníkom*. Obdobne sa stavebný úrad neozberal ani stavbou „betónovej plochy“, do ktorej má byť navrhovaná stavba kotvená.

Podľa § 59 ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb. „*Účastníkmi stavebného konania sú:*

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

Doručovanie písomností/rozhodnutí:

Regionálny úrad Bratislava uvádza, že stavebný úrad je oprávnený doručovať písomnosť formou verejnej vyhlášky *len z dôvodu presne vymedzenom v zákone*, ktorý je povinný v takto doručovanej listine *následne aj uviesť a daný spôsob doručovania náležite odôvodniť* a zároveň podľa § 26 ods. (2) správneho poriadku je stavebný úrad povinný *zverejniť danú písomnosť aj na svojom zriadenom webovom sídle*.

Podľa § 26 ods. (1) správneho poriadku: *„Doručenie verejnou vyhláškou použije správny orgán v prípade, keď účastníci konania alebo ich pobyt nie sú mu známi, alebo pokiaľ to ustanovuje osobitný zákon.“*

Podľa § 26 ods. (2) správneho poriadku: *„Doručenie verejnou vyhláškou sa vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Správny orgán zverejňuje písomnosť súčasne na svojom webovom sídle, ak ho má zriadené a ak je to vhodné aj iným spôsobom v mieste obvyklým, najmä v miestnej tlači, rozhlase alebo na dočasnej úradnej tabuli správneho orgánu na mieste, ktorého sa konanie týka.“*

Zistenie skutočného stavu veci:

Zistením skutočného stavu veci sa rozumie zistenie všetkých podstatných skutočností v súlade s príslušným hmotnoprávnym predpisom.

Podľa § 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 mu 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 § 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.“*

Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán v súlade so zákonom. V novom prejednaní veci stavebný úrad opätovne presne a úplne nezistil skutočný stav veci.

Regionálny úrad Bratislava má za to, že z obsahu spisového materiálu pred vydaním rozhodnutia musí byť predovšetkým *jasný a nezameniteľne určený predmet stavebného konania*, v nadväznosti na vyššie uvedené, musí byť jednoznačne (nie len) uvedené (ale aj) a riadne **odôvodnené**, či v danom prípade ide o zmenu dokončenej stavby bytového domu ktorého súčasťou je aj stavba technickej vybavenosti, prípadne aj stavba „betónovej plochy“ alebo či ide o viaceré samostatné stavby.

Stavebný úrad po vrátení veci na nové konanie bez toho, aby sa vysporiadal s vyššie namietanými skutočnosťami uvedenými v rozhodnutí Regionálneho úradu Bratislava č. 11404/53476/2025-22.1.2/Ulr zo dňa 12.09.2025, právoplatné dňa 03.10.2025, vydal

rozhodnutie č. 3765/2025/SÚ/Mj-37 zo dňa 14.11.2025, ktorým podľa § 84 stavebného zákona, § 137 zákona č. 50/1976 Zb. odkázal Bytové družstvo Petržalka na súd o určenie vlastníckeho práva k pristavanej technickej vybavenosti so zásobovacou chodbou a schodiskom na pozemku reg. „C“-KN parc. č. 4442/1 v k. ú. Petržalka a zároveň stanovil lehotu 60 dní odo dňa doručenia daného rozhodnutia v ktorej malo Bytové družstvo Petržalka predložiť dôkaz, že podal na príslušný súd návrh na rozhodnutie v spornej majetkoprávnej veci. Stavebný úrad daným rozhodnutím súčasne predmetné konanie podľa § 84 stavebného zákona, § 61 ods. (1), § 137 ods. (2) zákona č. 50/1976 Zb. prerušil do doby právoplatného rozhodnutia vo veci. Zároveň v danom rozhodnutí uviedol, že v prípade, ak v stanovenej lehote nebude predložený dôkaz o podaní návrhu na súd, dané konanie zastaví podľa § 60 ods. (2) písm. c) stavebného zákona.

Podľa § 60 ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb.: „*Ak predložená žiadosť o stavebné povolenie, najmä dokumentácia neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby alebo udržiavacích prác na nej alebo ak sa v dokumentácii nedodržia podmienky územného rozhodnutia alebo záväzného stanoviska orgánu územného plánovania podľa osobitného predpisu, vyzve stavebný úrad stavebníka, aby žiadosť v primeranej lehote doplnil, prípadne aby ju uviedol do súladu s podmienkami územného rozhodnutia alebo záväzného stanoviska orgánu územného plánovania podľa osobitného predpisu, a upozorní ho, že inak stavebné konanie zastaví.*“

Podľa § 60 ods. (2) písm. c) zákona č. 50/1976 Zb.: „*Stavebný úrad zastaví stavebné konanie, ak stavebník nedoplnil žiadosť v určenej lehote podľa odseku 1.*“

Podľa § 61 ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb.: „*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 § 137 ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb.: „*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 § 137 ods. (2) zákona č. 50/1976 Zb.: „*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 § 137 ods. (3) zákona č. 50/1976 Zb.: „*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 odôvodnení daného rozhodnutia (ako aj napadnutého rozhodnutia) odkazuje na rozhodnutie Regionálneho úradu Bratislava č. 11404/53476/2025-22.1.2/Ulr zo dňa 12.09.2025, právoplatné dňa 03.10.2025, z ktorého uvádza (mimo iného aj) citáciu: „...*Námietky smerované k vlastníctvu stavby technickej vybavenosti prekračujú právomoci stavebného úradu. Stavebný úrad nie je príslušní na určovanie vlastníctva stavby. Táto právomoc prislúcha súdom napríklad na základe určovacej žaloby.*...“

Regionálny úrad Bratislava trvá na názore vyjadrenom v danom rozhodnutí zo dňa 12.09.2025, teda, že *námietky účastníkov konania smerované k vlastníctvu stavby prekračujú právomoc stavebného úradu, že stavebný úrad nie je príslušný na určovanie vlastníctva stavby a že táto právomoc prislúcha súdom napríklad na základe určovacej žaloby.* Stavebný úrad však prezentuje v danom rozhodnutí, ako aj v napadnutom rozhodnutí závery, ktoré nemajú oporu v obsahu a v právnom názore vyjadrenom vo vyššie uvedenom rozhodnutí zo dňa 12.09.2025. Regionálny úrad Bratislava má za to, že stavebný úrad uvedenú citovanú časť vytrhol z kontextu celého rozhodnutia Regionálneho úradu Bratislava zo dňa 12.09.2025, podľa ktorého mal stavebný úrad (aj pomocou odstránenia vyššie uvedených nedostatkov) *v prvom rade riadne zistiť skutočný stav veci, zaobstarat' si potrebné doklady na rozhodnutie vo veci,* pričom má za to, že aplikovanie ustanovenia § 137 zákona č. 50/1976 Zb. je možné, len v prípade, ak (po riadnom zistení predmetu konania, účastníkov konania a stavu veci) budú splnené zákonné podmienky.

Regionálny úrad Bratislava vo všeobecnosti uvádza, že ustanovenie § 137 upravuje občianskoprávne a iné námietky (stavebný úrad je povinný skúmať a následne aj riadne odôvodniť, či ide skutočne o námietky občianskoprávnej povahy a v prípade, ak vyhodnotí, že ide o námietky podľa daného ustanovenia, je stavebný úrad povinný pokúsiť sa najskôr o dosiahnutie dohody účastníkov konania), pričom opätovne poukazuje na § 58 ods. (2) zákona č. 50/1976 Zb., podľa ktorého *je na stavebníkovi, aby preukázal, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb., ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu.*

Rozhodnutie stavebného úradu zo dňa 14.11.2025 je zároveň ako celok zmätočné. Výrok daného rozhodnutia nie je určitý (nie je jasné, na základe akého dôvodu/ustanovenia dané konanie prerušuje nakoľko § 61 ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb. upravuje oznámenie konania), nie je jednoznačne uvedený (prípadný) dôvod zastavenia daného konania, keďže stavebný úrad nevyzval Bytové družstvo Petržalka na doplnenie žiadosti o SP podľa § 60 ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb., pričom uvádza, že (ak nebude predložený dôkaz o podaní návrhu na súd) ho zastaví podľa § 60 ods. (2) písm. c) zákona č. 50/1976 Zb. a dané konanie prerušil do doby právoplatnosti rozhodnutia súdu vo veci (napadnuté rozhodnutie následne vydal bez právoplatného rozhodnutia súdu) a teda dané rozhodnutie stavebného úradu zo dňa 14.11.2025 v nadväznosti na všetky jeho náležitosti nie je v súlade s § 46, § 47 správneho poriadku.

Výrok rozhodnutia je jeho najdôležitejšou časťou pretože obsahuje rozhodnutie vo veci, ktorá musí byť jednoznačne špecifikovaná. Výrok musí byť formulovaný presne, určito, stručne a musí úplne vyjadrovať vyriešenie veci tak, aby bolo rozhodnutie správneho orgánu zrejmé. Z výroku musí byť predovšetkým zrejmé, čo bolo predmetom rozhodovania, na základe akého právneho predpisu a ktorého ustanovenia správny orgán rozhodoval, tzn., že výrok rozhodnutia musí obsahovať príslušné ustanovenie právneho predpisu, na základe ktorého správny orgán rozhodol o právnom stave, ktorý bol predmetom správneho konania.

Podľa § 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.“

Regionálny úrad Bratislava v nadväznosti na napadnuté rozhodnutie a jeho výrok uvádza, že ustanovenie § 84 stavebného zákona upravuje prechodné ustanovenia na špecificky vymedzené prípady a jeho účelom je zabezpečiť prechod z právnej úpravy podľa zákona č. 50/1976 Zb. do režimu nového zákona – stavebného zákona a zároveň zaistiť tie práva, ktoré boli nadobudnuté podľa predpisu zákona č. 50/1976 Zb. Všeobecný odkaz vo výroku napadnutého rozhodnutia na dané ustanovenie, bez vymedzenia jasného a konkrétneho prípadu, podľa ktorého stavebný úrad aplikuje v danom konaní ustanovenia zákona č. 50/1976 Zb. nie je možné považovať za jasne a určito formulovaný výrok rozhodnutia, z ktorého je zrejmé na základe akého ustanovenia stavebný úrad vo veci rozhodoval.

Podľa § 84 ods. (4) písm. b) stavebného zákona: „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.“

Regionálny úrad Bratislava k výroku napadnutého rozhodnutia ďalej uvádza, že vymedzenie dôvodu zastavenia daného konania je nejednoznačné a neurčité, nakoľko stavebný úrad odkazuje na tri rôzne dôvody a to na zastavenie podľa § 60 ods. (2) písm. c) zákona č. 50/1976 Zb., podľa § 137 ods. (3) zákona č. 50/1976 Zb. a § 30 ods. (1) písm. d) správneho poriadku. V nadväznosti na § 140 zákona č. 50/1976 Zb. ustanovenia správneho poriadku sa použijú len v prípade, ak v zákone č. 50/1976 Zb. nie je výslovne uvedené inak. Ustanovenie § 60 zákona č. 50/1976 Zb. je osobitným ustanovením vo vzťahu k správneho poriadku k ustanoveniam o dôvodoch zastavení konania a ustanovenie § 137 ods. (3) neupravuje zastavenie konania. Výrok napadnutého rozhodnutia tak nie je presný, určitý a nie je z neho jasné, na základe akého právneho predpisu/ustanovenia/dôvodu stavebný úrad vo veci rozhodol a aj preto je v rozpore s § 47 ods. (2) správneho poriadku.

Podľa ustanovenia § 140 zákona č. 50/1976 Zb.: „Ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.“

Podľa § 60 ods. (2) písm. c) zákona č. 50/1976 Zb.: „Stavebný úrad zastaví stavebné konanie, ak stavebník nedoplnil žiadosť v určenej lehote podľa odseku 1.“

Podľa § 137 ods. (3) zákona č. 50/1976 Zb.: „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.“

Podľa § 30 ods. (1) písm. d) správneho poriadku: „Správny orgán konanie zastaví, ak účastník konania na výzvu správneho orgánu v určenej lehote neodstránil nedostatky svojho podania a bol o možnosti zastavenia konania poučený.“

Odôvodnenie rozhodnutia slúži na to, aby účastníkov konania presvedčilo, že výrok rozhodnutia vychádza zo spoľahlivo zisteného skutočného stavu veci a správny orgán vydal správne a zákonné rozhodnutie. V odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvádza všetky skutočnosti, ktoré bral do úvahy pri vydávaní rozhodnutia a analyzuje svoje úvahy, ktorými sa

spravoval pri hodnotení dôkazov. V odôvodnení rozhodnutia musí teda správny orgán reagovať na všetky skutkové okolnosti a právne posúdenie veci. V odôvodnení musí správny orgán urobiť právne posúdenie veci a teda subsumuje zistený skutkový stav pod príslušné ustanovenie hmotnoprávneho predpisu.

Podľa § 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.“

Stavebný úrad v odôvodnení napadnutého rozhodnutia uvádza, že je viazaný právnym názorom v zmysle § 137 ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb. (Regionálny úrad Bratislava konštatuje, že stavebný úrad je viazaný právnym názorom odvolacieho orgánu v zmysle § 59 ods. (3) správneho poriadku) a preto odkázal stavebníkov zastúpených v zmysle § 9 ods. (7) zákona o vlastníctve bytov a NP na podanie určovacej žaloby na súd. Tak ako je už vyššie uvedené, stavebný úrad po vrátení veci na nové konanie nepostupoval v intenciách rozhodnutia č. 11404/53476/2025-22.1.2/Ulr zo dňa 12.09.2025, právoplatné dňa 03.10.2025, nevysporiadal sa s nedostatkami postupu stavebného úradu od podania žiadosti o SP ale pred riadnym zistením skutočného stavu veci, disponovaním úplnej žiadosti o SP, preukázaním splnomocnenia, vymedzením predmetu a účastníkov konania, aplikoval § 137 zákona č. 50/1976 Zb. Uvedené pravdepodobne viedlo aj k neurčitému dôvodu/om zastavenia daného konania, keďže stavebný úrad aj v odôvodnení napadnutého rozhodnutia uvádza, že keďže stavebník v určenej lehote neodstránil nedostatky svojho podania a nepreukázal vlastnícke resp. iné právo k pristavenej technickej nehnuteľnosti (Regionálny úrad Bratislava uvádza, že v predložennom spisovom materiáli v rámci nového prejednania veci neeviduje výzvu stavebného úradu v zmysle zákona na odstránenie nedostatkov podania, resp. na preukázanie vlastníckeho resp. iného práva s poučením o následkoch nedodržania/nepredloženia daných podkladov), nepredložil právoplatné rozhodnutie súdu o určení vlastníka stavby a zároveň v konaní absentuje identifikovateľný účastník konania, nastala situácia, kedy nie je možné vo veci meritórne rozhodnúť. S takýmto postupom stavebného úradu sa Regionálny úrad Bratislava nestotožňuje. Odôvodnenie napadnutého rozhodnutia nie je v súlade s § 47 ods. (3) správneho poriadku.

Regionálny úrad Bratislava po preskúmaní veci na podklade predloženého spisového materiálu, konštatuje, že postup stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo vydaniu napadnutého rozhodnutia ako aj samotné napadnuté rozhodnutie neboli v súlade s príslušnými právnymi predpismi. Skutková ako aj právna situácia v predmetnej veci neposkytovala dostatočný podklad pre vydanie napadnutého rozhodnutia a vydané napadnuté rozhodnutie nie je v súlade s § 46 správneho poriadku a neobsahuje potrebné náležitosti v zmysle § 47 správneho poriadku.

Z dôvodu, že Regionálny úrad Bratislava napadnuté rozhodnutie zrušuje a tým s poukazom na obsah odvolania uvedeného v jeho III. časti písm. b) bod 2. v ktorom účastník konania Bytové družstvo Petržalka žiada odvolací orgán, aby napadnuté rozhodnutie zrušil a vec vrátil na nové konanie, odvolaniu vyhovie, sa osobitne s jednotlivými námietkami uvedenými v odvolaní podrobne nezaoberal. V rámci nového konania bude mať každý účastník konania možnosť využiť svoje právo a uplatniť námietky, o ktorých stavebný úrad musí vo výroku prvostupňového rozhodnutia rozhodnúť. Prípadnými vznesenými námietkami

účastníkov konania sa stavebný úrad bude musieť vysporiadať v predmetnom konaní v nadväznosti *na riadne zistený skutočný stav veci* v spojitosti s konkrétnymi platnými právnymi predpismi a ich správnu aplikáciou v odôvodnení meritórneho rozhodnutia. Regionálny úrad Bratislava zároveň upozorňuje, že rozhodnutie o odvolaní v danej veci je rozhodnutím *výlučne vo vzťahu k stavebno - právnym predpisom*.

Regionálny úrad Bratislava v nadväznosti na § 59 ods. (3) správneho poriadku poukazuje na skutočnosť, že stavebný úrad ako správny orgán je právnym názorom odvolacieho orgánu, *ktorý je potrebné vyvodzovať z celého obsahu rozhodnutia a z jeho jednotlivých častí vo vzájomnej súvislosti* viazaný. Z vyššie uvedených skutočností je zrejmé, že stavebný úrad v predmetnom konaní nepostupoval v súlade s ustanoveniami platných právnych predpisov. Nakoľko konanie na odvolacom orgáne nemá nahrádzať správne konanie prvostupňového orgánu, *stavebný úrad je v novom prejednaní veci povinný odstrániť všetky nedostatky, spoľahlivo zistiť skutočný stav veci a o predmetnej stavbe konať a rozhodnúť v súlade so zákonom a vydať nové, stavebnému zákonu, zákonu č. 50/1976 Zb. a správneho poriadku zodpovedajúce rozhodnutie*.

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

Regionálny úrad Bratislava doručuje dané rozhodnutie rovnakým spôsobom, ako bolo doručované napadnuté rozhodnutie.

P o u č e n i e

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:

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

➤ Príslušnému stavebnému úradu I. stupňa:

5. Mestská časť Bratislava – Petržalka, Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava – spolu s vrátením predloženého spisového materiálu k rozhodnutiu č. 3765/2025/SÚ/Mj-9 (8167/2024) zo dňa 21.02.2025

➤ **Na vedomie:**

6. Bytové družstvo Petržalka, družstvo, Budatínska 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765

Zverejní sa:

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Úradu a zároveň bude zverejnená na webovom sídle Úradu v časti „Úradná tabuľa“, ako aj na centrálnej úradnej elektronickej tabuli na stránke portálu www.slovensko.sk v časti „Úradná tabuľa“:

Dátum vyvesenia:

.....
Podpis a odtlačok úradnej pečiatky

Dátum zvesenia:

.....
Podpis a odtlačok úradnej pečiatky