**MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PETRŽALKA**
Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava

3419/2026/SÚ/Mj-pr-2 Bratislava 22.10.2026

# R O Z H O D N U T I E

Dňa 09.09.2026 bolo tunajšiemu stavebnému úradu doručené rozhodnutie Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava (ďalej len „odvolací orgán“) č. 25413/68994/2025-22.1.2/Ulr zo dňa 02.09.2026, právoplatné dňa 22.09.2026, ktorým zrušil rozhodnutie tunajšieho úradu Mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 3419/2026/SÚ/Mj-10 zo dňa 11.03.2026 a vec vrátil prvostupňovému správnemu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Mestská časť Bratislava-Petržalka, ako stavebný úrad príslušný podľa § 15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „Stavebný zákon“) v spojitosti s § 7a ods. 2 písm. i) zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný úrad“), v konaní vedenom o zmene dokončenej stavby – stavebné úpravy na vybudovanie bezbariérového prístupu do bytového domu Jungmannova 2,4 – vchod 2 v Bratislave, vedenom stavebným úradom pod číslom 3765/2025 na žiadosť zo dňa 18.06.2024 Vlastníkov bytov a nebytových priestorov na Jungmannovej 2,4 – vchod 2 v Bratislave, podľa ustanovenia § 84 Stavebného zákona, § 8 a § 9 Vyhlášky č. 453/2000 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „Vyhláška“) a na základe právneho názoru uvedeného v rozhodnutí odvolacieho orgánu

## vyzýva

stavebníkov, aby v lehote do **31.12.2026** žiadosť doplnili o nasledovné doklady a podklady potrebné pre rozhodnutie vo veci:

- **kvalifikovaná žiadosť** doplnená o základné náležitosti absentujúce v pôvodnej žiadosti, a to:
  - **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,
  - **zoznam účastníkov stavebného konania**,
- **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,
- rozhodnutia, **stanoviská**, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia **dotknutých orgánov** štátnej správy a obce, a to:
  - **záväzné stanovisko** orgánu územného plánovania,

- doplnená **projektová dokumentácia**:
  - **sprievodná správa** vrátane i**nformácií o dodržaní podmienok schváleného územného plánu zóny**, ak sa územné rozhodnutie nevyžaduje, s informáciami o výsledku vykonaných prieskumov a meraní,
  - **statické posúdenie stavby**,
- **doklady,** ktorými bude preukázané stavebnotechnické a právne začlenenie predmetnej stavby vo vzťahu k existujúcim stavbám,
- **preukázateľné a platné zastupovanie** vlastníkov bytov a nebytových priestorov Jungmannova 2-4, vchod 2 – Bytovým družstvom Petržalka – na základe **platného splnomocnenia**, ktoré bude vyplývať zo **zápisnice z písomného hlasovania v úplnom znení vrátane originálu prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny**,
- **doplnená zápisnica z písomných hlasovaní** v úplnom znení vrátane originálov prezenčných listín alebo hlasovacích listín s predmetom odsúhlasenia vykonania zmeny dokončenej stavby.

Z uvedených dôvodov stavebný úrad podľa § 46 a § 29 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len „správny poriadok“) v znení neskorších predpisov stavebné konanie

## prerušuje do doby odstránenia nedostatkov podania.

Stavebný úrad bude podľa § 29 ods. 4 správneho poriadku v stavebnom konaní pokračovať po doložení požadovaných dokladov. Pokiaľ je stavebné konanie prerušené, lehoty podľa § 29 ods. 5 zákona o správnom konaní neplynú. V prípade, že v stanovenej lehote nebude podanie doplnené a nebudú odstránené nedostatky podania, stavebný úrad stavebné konanie vedenom o zmene dokončenej stavby – stavebné úpravy na vybudovanie bezbariérového prístupu do bytového domu Jungmannova 2, 4 – vchod 2 v Bratislave zastaví podľa § 60 ods. 2 stavebného zákona a § 30 ods. 1 písm. d) správneho poriadku. Stavebník má právo podať žiadosť o predĺženie lehoty, o ktorej bude stavebný úrad rozhodovať po jej podaní.

Ak predložené doklady nebudú postačovať k riadnemu posúdeniu žiadosť z hľadiska záujmov sledovaných v správnom konaní, môže stavebný úrad určiť rozsah, spôsob a lehotu ich doplnenia.

Vzhľadom na veľký počet účastníkov konania, stavebný úrad doručuje toto rozhodnutie verejnou vyhláškou, v súlade s § 26 správneho poriadku a príslušnými ustanoveniami osobitného predpisu.

Stavebný úrad zároveň nepristúpil k doručovaniu predmetného rozhodnutia prostredníctvom Bytového domu Petržalka ako spoločného splnomocnenca účastníkov konania, nakoľko predložené splnomocnenie nebolo preukázané ako platné, a preto ho nemožno považovať za právny základ na zastupovanie účastníkov konania pri doručovaní písomností.

## Odôvodnenie

Dňa 18.06.2024 podali stavebníci Vlastníci bytov a nebytových priestorov, Jungmannova 2, 4 – vchod 2, 851 05 Bratislava (ďalej len „stavebník“) žiadosť o vydanie stavebného povolenia na zmenu dokončenej stavby – stavebné úpravy na vybudovanie bezbariérového prístupu do bytového domu so súpis. č. 1150 na Jungmannovej 2, 4 v Bratislave, na pozemkoch registra „C“ - KN parc. č. 4442/1, 4454 a 4455 v katastrálnom území Petržalka podľa predloženej projektovej dokumentácie vypracovanej spoločnosťou ARCHIX s.r.o.,

sídlom Duklianskych hrdinov 651/47, 901 01 Malacky, IČO: 51 034 883, autorizovaný architekt Ing. arch. Jozef Koštial, reg. č. 0364 AA v apríli 2024.

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

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

Stavebný úrad bol viazaný právnym názorom odvolacieho orgánu v zmysle § 137 ods. 1 stavebného zákona, a preto odkázal stavebníkov rozhodnutím č. 3765/2025/SÚ/Mj-37 zo dňa 14.11.2025 na podanie určovacej žaloby na súd, ktorý mal rozhodnúť, kto je vlastníkom predmetnej pristavanej technickej vybavenosti – zásobovacej chodby a schodiska, ktoré bolo doručované Bytovému družstvu Petržalka.

Bytové družstvo Petržalka v určenej lehote nepodalo žalobu o určenie vlastníckeho práva časti stavby na súd, preto v zmysle § 84 Stavebného zákona, podľa § 60 ods. 2 písm. c) a § 137 ods. 3 stavebného zákona, a podľa § 30 ods. 1 písm. d), § 46 a § 47 správneho poriadku stavebné konanie stavebný úrad zastavil rozhodnutím č. 3419/2026/SÚ/Mj-10 zo dňa 11.03.2026. Voči tomuto rozhodnutiu sa v zákonom stanovenom termíne odvolal účastník konania Bytové družstvo Petržalka.

Spis bol následne odoslaný na odvolacie konania na odvolací orgán, ktorý rozhodnutím č. 25413/68994/2025-22.1.2/Ulr zo dňa 02.09.2026, právoplatné dňa 22.09.2026, zrušil rozhodnutie tunajšieho úradu Mestskej časti Bratislava-Petržalka a vec vrátil prvostupňovému správnemu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie, pričom zároveň poukázal na skutočnosti a nedostatky, ktoré je prvostupňový správny orgán povinný v novom konaní odstrániť.

Podľa § 8 ods. 1 Vyhlášky v znení účinnom v čase podania žiadosti o stavebné povolenie *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 nehnuteľností1) 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 v znení účinnom v čase podania žiadosti o stavebné povolenie *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 rokovaniach 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 § 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*

*a. 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,*

*b. požiarno-bezpečnostné riešenie podľa osobitných predpisov,*

*c. 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,*

*d. údaje o nadzemných a podzemných stavbách na stavebnom pozemku (vrátane sietí a zariadení technického vybavenia) a o jestvujúcich ochranných pásmach,*

*e. 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,*

*f. údaje o splnení podmienok určených dotknutými orgánmi štátnej správy, ak boli obstarané pred podaním žiadosti,*

*g. usporiadanie staveniska a opatrenia na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ak ide o uskutočňovanie stavebných prác za mimoriadnych podmienok,*

*h. 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*

*a. hraníc pozemkov a ich parcelných čísel podľa katastra nehnuteľností vrátane susedných pozemkov a jestvujúcich stavieb na nich,*
*b. podzemných sietí a zariadení technického vybavenia,*
*c. návrhu prípojok na dopravné a technické vybavenie územia,*
*d. 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) vytyčovacie výkresy alebo potrebné geometrické parametre vyznačené v zastavovacom pláne jednoduchých stavieb,*

*e) stavebné výkresy stavby, z ktorých je zrejmý 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. zdravotechnické vrátane požiarneho vodovodu, silnoprúdové, slaboprúdové, plynové, teplovodné), technické zariadenia (napr. kotolne a výťahy), úpravy a riešenia predpísané na osobitné zabezpečenie stavieb z hľadiska civilnej ochrany, požiarnej ochrany 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 § 43 ods. 1 stavebného zákona *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 stavebného zákona *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 stavebného zákona *Zmeny dokončených stavieb sú*

a) *nadstavby, ktorými sa stavby zvyšujú,*
b) *prístavby, ktorými sa stavby pôdorysne rozširujú a ktoré sú navzájom prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou,*
c) *stavebné úpravy, pri ktorých sa zachováva vonkajšie pôdorysné aj výškové ohraničenie stavby, pričom v prípade líniových stavieb sa za stavebné úpravy považuje aj výmena, zmena alebo doplnenie prvkov tvoriacich líniovú stavbu.*

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

Na základe vyššie uvedeného je potrebné pri posudzovaní predmetnej stavby rozlišovať medzi pozemkami a stavbami, keďže ide o dve samostatné veci, ku ktorým je potrebné posudzovať právny vzťah stavebníka, resp. vlastníka a zároveň účastníka konania samostatne. Skutočnosť, že stavebník disponuje nájomným vzťahom k pozemku, preto sama o sebe nepreukazuje jeho oprávnenie uskutočniť navrhovanú stavbu alebo stavebné úpravy na existujúcej stavbe, pokiaľ sa navrhovaný zámer existujúcej stavby dotýka. Z uvedeného dôvodu stavebný úrad považuje predloženú nájomnú zmluvu s vlastníkom pozemku za nedostatočnú na preukázanie „iného práva“ k stavbe v rozsahu potrebnom na uskutočnenie navrhovaného stavebného zámeru. Je preto potrebné samostatne preukázať právny vzťah stavebníka k existujúcej stavbe, resp. k tej časti stavby, do ktorej má byť navrhovaná rampa kotvená alebo iným spôsobom stavebnotechnicky pripojená. Zároveň je potrebné preukázať spôsob umiestnenia a kotvenia navrhovanej rampy a posúdiť jej vzťah k existujúcej stavbe bytového domu, prípadne k inej susednej stavbe. Stavebný úrad preto považuje za nevyhnutné preukázať, na základe akých skutočností a podkladov má byť navrhované vybudovanie rampy posúdené ako zmena dokončenej stavby bytového domu, prípadne ako zmena inej existujúcej stavby. Bez preukázania uvedených skutočností nie je možné zo strany stavebného úradu riadne posúdiť predmet navrhovanej stavby ani určiť, vo vzťahu ku ktorej existujúcej stavbe má byť navrhovaná rampa posudzovaná. Uvedené skutočnosti je preto potrebné náležite preukázať príslušnou projektovou dokumentáciou a ďalšími relevantnými dokladmi, najmä vo vzťahu k spôsobu kotvenia rampy, jej stavebnotechnickému napojeniu na existujúcu stavbu a prípadnej zmene dokončenej stavby.

Podľa § 58 ods. 1 stavebného zákona v znení účinnom v čase podania žiadosti o stavebné povolenie *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 stavebného zákona v znení účinnom v čase podania žiadosti o stavebné povolenie ***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 § 6 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“) v znení účinnom v čase podania žiadosti o stavebné povolenie *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 uzatvoria 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.*

Na základe § 6 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nemožno považovať zastupovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov Bytovým družstvom Petržalka za legitímne na základe predmetného ustanovenia, a preto je potrebné predložiť splnomocnenie na základe písomného hlasovania, ktoré bude explicitne vyjadrovať splnomocnenie Bytového družstva Petržalka, prípadne inej fyzickej alebo právnickej osoby, na zastupovanie stavebníkov pred orgánmi štátnej správy, vrátane príslušného stavebného úradu. Predložená zápisnica neoprávňuje Bytové družstvo Petržalka zastupovať daných vlastníkov bytov a nebytových priestorov pred stavebným úradom.

Podľa § 14a ods. 5 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov *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 a nebytových priestorov *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.15a) Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina podľa § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.*

Stavebný úrad je v rámci zisťovania skutkového stavu veci povinný preveriť, či sa niektorý z prehlasovaných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v súvislosti s prijatým rozhodnutím vlastníkov neobrátil na príslušný súd a či zároveň nepožiadal o dočasné pozastavenie účinnosti predmetného rozhodnutia. Uvedená skutočnosť je pre posúdenie predmetu konania podstatná, keďže prípadné súdne konanie alebo rozhodnutie o dočasnom pozastavení účinnosti rozhodnutia vlastníkov môže mať priamy vplyv na posúdenie jeho účinkov a na ďalší postup stavebného úradu v predmetnom konaní. Za účelom riadneho a úplného zistenia skutkového stavu a overenia platnosti a účinnosti rozhodnutia vlastníkov je preto potrebné, aby stavebnému úradu bola predložená overená kópia prezenčnej listiny, resp. hlasovacej listiny, na základe ktorej bolo predmetné rozhodnutie vlastníkov prijaté. Predloženie uvedenej listiny je nevyhnutné na to, aby stavebný úrad mohol riadne preveriť okruh vlastníkov, ktorí sa hlasovania zúčastnili, výsledok hlasovania a ďalšie skutočnosti rozhodujúce pre

posúdenie právnej účinnosti predmetného rozhodnutia a následne si splniť svoju povinnosť riadne zistiť skutkový stav veci.

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. Nakoľko konanie na odvolacom orgáne nemá nahrádzať správne konanie prvostupňového orgánu, stavebný úrad je v novom prejednaní veci povinný odstrániť všetky nedostatky, spoľahlivo zistiť skutočný stav veci a o predmetnej stavbe konať a rozhodnúť v súlade so zákonom a vydať nové, stavebnému zákonu a správnemu poriadku zodpovedajúce rozhodnutie.

## Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu sa podľa § 29 ods. 3 správneho poriadku nemožno odvolať. Toto rozhodnutie nie je preskúmateľné súdom.

Ing. **Ján Hrčka**
starosta Mestskej časti Bratislava-Petržalka
v z. na základe písomného poverenia č. 86/2026
zo dňa 01. 07. 2026
Ing. **Monika Vidličková**
poverená vedením stavebného úradu

**Doručí sa:**
účastníkom konania verejnou vyhláškou:

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Jungmannova 2, 4, 851 01 Bratislava, zapísaných na liste vlastníctva č. 2269, k. ú. Petržalka, Bratislava

**Doručenie verejnou vyhláškou** podľa §26 ods. 2 správneho poriadku vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava – Petržalka, Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava.

**Posledný deň vyvesenia na úradnej tabuli je dňom doručenia.**

Potvrdenie dátumu zverejnenia rozhodnutia

Dátum vyvesenia na úradnej tabuli: Dátum zvesenia z úradnej tabule:

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje vyvesenie a zvesenie rozhodnutia.