



**Advokátska kancelária
Zuzana Papsíková, s.r.o.**

Jégého 8, 821 08 Bratislava
Tel.: + 421 2 5788 0040
Fax: + 421 2 5788 0049
www.papsikova.sk

zapísaná v Obchodnom registri
Okresného súdu v Bratislave,
oddiel Sro, vložka: 46779/B
IČO: 36 800 040
IČ DPH: SK2022404098

Mestská časť Bratislava - Petržalka

Kutlíkova 17
852 12 Bratislava

Bratislava, dňa 05.06.2023

Vec: Odvolanie proti rozhodnutiu o povolení stavebných úprav bytu č. 82, Antolská 4 (č.k. 362/2023/05-UKSPaŠSU/Gj-26)

Úvod

1. Týmto podávame odvolanie proti rozhodnutiu Mestskej časti Bratislava – Petržalka o povolení stavebných úprav bytu č. 82, posch. 7, mezanín, bytového domu so súpisným číslom 3721 na Antolskej ulici č. 4 v Bratislave, vydané v konaní č. 362/2023/05-UKSPaŠSU/Gj-26, dňa 05.05.2023, stavebníkom Petrovi Vaňkovi a Kataríne Bugriovej (ďalej ako „stavebné povolenie“).

Začatie stavebných úprav pred vydaním stavebného povolenia

2. Stavebné úpravy bytu začali pred vydaním stavebného povolenia. V marci 2023 na vchodových dverách bytového domu bol umiestnený oznam o stavebných prácach v byte stavebníkov. Pred bytovým domom boli umiestnené kontajnery, do ktorých boli vo veľkom objeme a opakovane vynášané rôzne druhy stavebného odpadu (murivo, okná, ale aj obaly z nového materiálu). Do bytu stavebníkov bol zároveň inštalovaný stavebný výťah. Javí sa, že išlo o vykonanie prác v takom rozsahu, ako sú predmetom stavebného povolenia. Na prebiehajúce stavebné práce upozorňoval odvolateľ aj na podnetovom portáli Mestskej časti Petržalka už v apríli 2023. Uvedené skutočnosti môžu preukázať výpoveďami aj obyvatelia domu.

3. V zmysle § 60 ods. 2 písm. f) stavebného zákona stavebný úrad zastaví stavebné konanie, ak stavebník začal uskutočňovať stavbu predtým, ako stavebné povolenie nadobudlo právoplatnosť. Na základe uvedeného máme za to, že stavebný úrad bol povinný konanie zastaviť a stavbu ďalej posudzovať ako neoprávnenú stavbu.



Nekompletná žiadosť o vydanie stavebného povolenia

4. Stavebníci nepreukázali právo k realizácii stavebných úprav a túto vadu napriek výzve stavebného úradu neodstránili.

5. Stavebný úrad rozhodnutím zo dňa 24.11.2022 vyzval stavebníkov na doplnenie „zápisnice z písomného hlasovania vlastníkov bytových a nebytových priestorov, ktoré organizuje správca bytového domu s odsúhlasením stavebných úprav v byte ... podľa §14b, ods. 1 písm. l), m), zákona č. 82/1993 Z.z.“

6. Zákon č. 182/1993 Z.z. v § 14a stanovuje, okrem iných, aj nasledovné náležitosti písomného hlasovania a zápisnice z tohto hlasovania:

- a) písomné hlasovanie organizuje správca alebo rada,
- b) termín, miesto a otázky musia byť oznámené najneskôr sedem dní vopred a doručené každému vlastníkovi vopred,
- c) podpis vlastníka na hlasovacej listine musia potvrdiť najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov,
- d) výsledok hlasovania má byť zistený za účasti dvoch overovateľov,
- e) zápisnicu podpisuje zapisovateľ a overovatelia,
- f) zápisnica, resp. výsledok hlasovania musia byť zverejnené; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia.

7. Požadovaná zápisnica sa v spise stavebného úradu nenachádza, a to z dôvodu, že také písomné hlasovanie vlastníkov nikdy nebolo zorganizované ani neprebehlo.

8. V spise stavebného úradu sa síce nachádza dokument (bez uvedenia dátumu jeho vyhotovenia) s názvom „Prehlásenie o výsledku hlasovacej listiny“ vydaný spoločnosťou Contesta spol. s r.o., správcom bytového domu, ktorým spoločnosť zosumarizovala „výsledok hlasovania v hlasovacej listine zo dňa 13.04.2021“. Tento dokument nenapĺňa ani jednu z vyššie uvedených požiadaviek na vyhotovenie zápisníc z rozhodovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa zákona 182/1993 Z.z.

9. Hlasovanie, o ktorom dokument pojednáva, nebolo písomným hlasovaním zvolaným alebo organizovaným v zmysle požiadaviek zákona č. 182/1993 Z.z., ale išlo o individuálne osobné stretnutia stavebníkov s vybranými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov, pričom sa domnievame, že po získaní nadpolovičnej väčšiny podpisov stavebníci zvyšných vlastníkov ani neoslovili (ako napríklad odvolateľa, ktorý vôbec nebol informovaný o prebiehajúcom „hlasovaní“, resp. podpísovaní súhlasu).

10. „Hlasovanie“ sa neuskutočnilo 13.04.2021, ako uviedol správca v dokumente, ale z podpisov vyplýva, že podpísovanie sa uskutočnilo v júni 2021.



11. Popis stavebných úprav tvoriaci prílohu hlasovacej listiny napriek svojmu označeniu nie je kompletný, najmä nehovorí o zmene rozsahu podlahovej plochy, ktorá má priamy dopad na vlastnícke právo všetkých ostatných vlastníkov v dome (viď bod 17 a nasl. tohto odvolania).
12. Podpisujúce osoby dali súhlas s vykonaním prác do 31.12.2022.
13. Vzhľadom na to, že daný dokument nespĺňa náležitosti zápisnice o písomnom hlasovaní podľa § 14a zákona 182/1993 Z.z., je zrejmé, že stavebníci nespĺnili výzvu stavebného úradu zo dňa 24.11.2022 na doplnenie žiadosti o vydanie stavebného povolenia, čiže stavebný úrad mal v zmysle § 60 ods. 2 písm. c) stavebného zákona konanie zastaviť.
14. Odôvodnenie stavebného povolenia síce pojednáva o tom, že stavebníci boli vyzvaní na doplnenie podania, avšak stavebný úrad ďalej neuvádza, ako bolo podanie doplnené a neuvádza ani to, čím mal stavebný úrad právo stavebníkov k realizácii stavebných úprav za preukázané.

Právny charakter montáže sezónneho skleníka

15. Predmetom stavebných úprav má byť aj montáž sezónneho skleníka. Zo stavebného povolenia nie je zrejmé, či stavebný úrad vyhodnotil, či montáž takéhoto skleníka je alebo nie je vstavbou do spoločných častí domu alebo inou stavebnou zmenou, na ktorú je vyžadované uzatvorenie osobitnej zmluvy podľa § 21 a nasl. zákona č. 182/1993 Z.z.
16. Ak by išlo o stavebnú úpravu v zmysle § 21 a nasl. zákona č. 182/1993 Z.z., zápisnica požadovaná stavebným úradom podľa § 14b ods. 1 písm. l) a m) zákona 182/1993 Z.z. nie je postačujúcim podkladom na realizáciu stavby, ale stavebník je povinný v takom prípade predložiť súhlasy v súlade s § 14b ods. 2 tohto zákona.

Zmena podlahovej plochy bytu a jej vplyv na veľkosť spoluvlastníckych podielov ostatných vlastníkov

17. Z technickej správy Ing. Denisa Bondora, nachádzajúcej sa v spise stavebného úradu, vyplýva, že pôvodná úžitková plocha bytu 112,63 m² sa mení na 121,35 m². Dispozícia bytu je doplnená o pracovnú miestnosť v miestne novej podlahy, ktorá má vzniknúť na základe stavebných úprav medzi 8. NP a 9. NP.
18. Podlahová plocha bytu je zásadná pre určenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, príslušenstve a pozemku (ďalej ako „spoločné časti“). Veľkosť spoluvlastníckeho podielu je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome. Pokiaľ sa zmení veľkosť podlahovej plochy



ktoréhokoľvek bytu, zmení sa aj veľkosť spoluvlastníckeho podielu všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov na spoločných častiach.

19. Podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach sa určuje aj rozsah niektorých práv a povinností všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu sa napríklad vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv, ale podiel je určujúci aj pri výkone práv a povinností podľa § 7b ods. 6 a § 9 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. Preto tieto stavebné úpravy majú zásadný vplyv na postavenie všetkých ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome tým, že znižujú ich spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach.

20. Dovoľme si uviesť domnienku, že táto zmena – zmenšenie spoluvlastníctva ostatných vlastníkov na spoločných častiach – nebola zrejme komunikovaná ani tým vlastníkom, ktorých stavebníci oslovili za účelom získania súhlasu, keďže nie je uvedená v popise stavebných úprav na podpisovom hárku z júna 2021. Zmena nevyplýva ani z oznámenia stavebného úradu o začatí konania.

Upustenie od kolaudácie

21. Napadnutým rozhodnutím stavebný úrad podľa § 81c písm. a) stavebného zákona upustil od kolaudácie. Ide o arbitrárne rozhodnutie bez odôvodnenia.

22. Sme presvedčení, že vzhľadom na rozsah a charakter stavebných úprav neboli splnené podmienky na upustenie od kolaudácie. Správy predložené v spise obsahujú napríklad požiadavky na dodržanie technologických a stavebných postupov, požiadavku na vykonanie sondy a prispôbenie ďalších prác zisteniam a tiež stavebné úpravy na viacerých miestach majú zasahovať do nosných konštrukcií. Na základe uvedeného sme presvedčení, že dokončené stavebné úpravy by mali podliehať kolaudácii, ktorá preverí ich riadne vyhotovenie, dodržanie podmienok a postupov a celkovú bezpečnosť stavby.

23. Ďalším podstatným argumentom pre potrebu kolaudačného rozhodnutia je skutočnosť, že stavebnými úpravami sa má zmeniť podlahová plocha bytu. Veľkosť podlahovej plochy bytu má vplyv na veľkosť podielov na spoločných častiach všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov a veľkosť tohto podielu má ďalej vplyv na rozsah práv a povinností jednotlivých vlastníkov (bod 19). Bez kolaudačného rozhodnutia nebude možné dosiahnuť súlad zápisu veľkosti podielov v katastri, čím budú ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov zásadným spôsobom dotknutí na svojich práva (viď napr. Katastrálny bulletin č. 1/2015). V rámci stavebného konania neexistujú žiadne dokumenty, ktoré by boli použiteľnými pre zápis zmeny veľkosti spoluvlastníckych podielov do katastra nehnuteľností za tým účelom, aby boli riadne upravené aj práva ostatných vlastníkov dotknuté týmito stavebnými prácami.



24. Na základe uvedeného žiadame, aby odvolací orgán stavebné povolenie zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie.

25. Prílohy: 2x plná moc na zastupovanie

František Vančík

Anna Vančíková

obaja zast. Advokátska kancelária Zuzana Papšíková, s.r.o.

v mene ktorej koná Mgr. Zuzana Papšíková, advokát a konateľ