



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PETRŽALKA

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava 5

7713/2023/RSÚ-Ha/V+P

Bratislava, 20. 7. 2023

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava - Petržalka, ako stavebný úrad 1. stupňa príslušný podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej „stavebný zákon“) v spojení s ustanovením § 5 písm. a) bod 1. zákona č. 608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení stavebného zákona, 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 „stavebný úrad“), po zisteniach na štátnom stavebnom dohľade vykonanom dňa 3.6.2022, následne po predložení požadovaných dokladov a dokumentácie a obdržaní stanoviska Hasičského a záchranného útvaru hl.m.SR Bratislavy (HaZÚ) dňa 9.1.2023, začína z úradnej povinnosti v súlade s § 88 ods.1 písm.b) v spojení s § 88a stavebného zákona a podľa § 18 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej 'správny poriadok'), konanie o odstránení stavby / stavebných úprav / zmeny dokončenej stavby bytového domu, v spojení s možnosťou ich dodatočného povolenia, pre nepovolené stavebné úpravy – zmenu stavby uskutočnenú nepovoleným vytvorením nového otvoru - prierazu do obvodového múru ako spoločnej časti bytového domu so súpisným č. 3725, na pozemkoch parc.č. 4723/8, 4716/12, v katastrálnom území Petržalka, na Záporožskej ul.č. 2,4,6 - vo vchode č. 4, v Bratislave.

Nepovolené stavebné úpravy boli zrealizované vlastníkami bytu č.30 za účelom umiestnenia prepojovacích potrubí a elektrických rozvodov a zakotvenia technického zariadenia klimatizačnej jednotky s presahom do priestoru spoločnej exteriérovej domovej komunikácie - pavlače na 4.n.p.~3.posch. bytového domu, ktorá je čiastočne chránenou únikovou cestou v prípade vzniku požiaru. Po opätovnom preskúmaní a posúdení veci stavebný úrad určil listom č. 2209/2023/05-UKSP-Ha/Urč.naVdSP zo dňa 12.1.2023, že tieto neohlásené stavebné úpravy a udržiavacie práce, ktoré vlastníci bytu č.30 neohlásili a ktoré bolo ešte pred ich uskutočnením potrebné preskúmať a posúdiť v súlade s § 57 ods.1 stavebného zákona na ohlásenie, je potrebné preskúmať v konaní vedenom podľa § 88 ods.1 písm.b) v spojení s § 88a stavebného zákona, t.zn. v správnom konaní o odstránení zmien dokončenej stavby bytového domu zrealizovaných bez povolenia stavebného úradu, v spojení s možnosťou ich dodatočného povolenia.

Stavebný úrad v súlade s § 88a stavebného zákona **v y z ý v a** vlastníkov bytu č.30, ktorými sú podľa výpisu z listu vlastníctva č. 4033: Ing. Stanislav Konrád a Ing. Oľga Konrádová, obaja bytom Záporožská 3725/4, 851 01 Bratislava (ďalej 'vlastník bytu', 'stavebník', 'účastník konania'), aby v lehote **do 30. 9. 2023** predložili doklady o tom, že dodatočné povolenie zmeny stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania a osobitnými predpismi; a v primeranom rozsahu podľa §§ 8,9 vyhlášky č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, a to:

1. Žiadosť o dodatočné povolenie stavby – stavebných úprav
2. Súhlasy nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ako spoluvlastníkov stavby BD a pozemkov pod stavbou, vyjadrený v súlade s ust. zákona č. 182/1993

Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v aktuálnom platnom znení (§ 14b), so stavebnou úpravou, ktorou vlastník bytu zasiahol do spoločných častí stavby bytového domu (zápisnica v súlade s § 14a ods.5 zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania, s výsledkom rozhodnutia vlastníkov)

3. 2x projektová dokumentácia protipožiarnej ochrany skutočného zrealizovania zmien stavby v priestore spoločnej exteriérovej domovej komunikácie – pavlače – pre nový stav, v porovnaní s a v nadväznosti na pôvodnú projektovú dokumentáciu protipožiarnej bezpečnosti stavby (vypracovanú pre stavebné povolenie bytového domu, overenú HaZÚ v r.2004), ktorá bude vypracovaná špecialistom požiarnej ochrany pre aktuálny stav, a bude obsahovať technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri užívaní stavby, so zohľadnením existencie technického zariadenia zasahujúceho do šírky (aj výšky) únikovej cesty a s preukázaním požiadaviek na požiarne riziko v požiarnej úseku čiastočne chránenej únikovej cesty, zhodnotenie požiarneho zaťaženia a prepočet požiarneho rizik.
Táto dokumentácia musí byť vypracovaná pre aktuálny stav oprávnenou osobou - špecialistom požiarnej ochrany.
4. Vyjadrenie dotknutého orgánu : Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislavy (Radlinského 6, 811 07 Bratislava) k PD vypracovanej podľa bodu 3.
5. Preukázať vyhovujúci spôsob riešenia odvedenia kondenzátu z klimatizácie, a to mimo spoločných častí a spoločných priestorov bytového domu, napr. odvod priamo do vnútornej kanalizácie bytu (Riešenie zberu kondenzátu preukázané v predložených požadovaných dokladoch doručených 24.11.2022 v prílohe č.12 nie je v predmetnom prípade vyhovujúce, z dôvodov: nachádza sa na spoločných priestoroch BD, hrozí pretečenie nádoby a nebezpečenstvo úrazu osôb, a pod..)
6. Plná moc (v prípade, ak sa vlastník bytu dá v tomto konaní zastupovať inou osobou)
7. Doklad o zaplatení správneho poplatku (podľa Predpisu v prílohe tohto rozhodnutia)
Poznámka: V prípade preukázania nároku na oslobodenie, resp. úpravu výšky správneho poplatku z titulu uvedenom v časti V., Položka 60 - Oslobodenie, ods.1 zákona č. 145/1995 o správnych poplatkoch, môže byť výška poplatku primerane upravená.

Stavebný úrad pri rozhodovaní musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci, a preto má právo vyžiadať si v prípade potreby aj ďalšie doplňujúce podklady.

Z uvedených dôvodov stavebný úrad konanie o odstránení stavby – stavebných úprav - zmeny dokončenej stavby bytového domu zrealizovanej bez povolenia stavebného úradu, v spojení s možnosťou ich dodatočného povolenia začaté z úradnej povinnosti, v súlade s § 46 a § 29 ods.1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov

p r e r u š u j e.

Stavebný úrad bude podľa § 29 ods.4 správneho poriadku pokračovať v konaní začatom z úradnej povinnosti z vlastného podnetu alebo na podnet účastníka konania, len čo pominú prekážky, pre ktoré sa konanie prerušilo, po doplnení požadovaných dokladov, prípadne len čo uplynie vyššie uvedená lehota.

Podľa § 29 ods.5 správneho poriadku: Pokiaľ je konanie prerušené, lehoty v zmysle správneho poriadku neplynú.

Podľa § 88a ods.2 stavebného zákona: Ak vlastník stavby požadované doklady nepredloží v určenej lehote, alebo ak sa na ich podklade preukáže rozpor stavby s verejným záujmom, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby.

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

Podľa § 88a ods.4 stavebného zákona: V rozhodnutí o dodatočnom povolení stavby stavebný úrad dodatočne povolí už vykonané stavebné práce a určí podmienky na dokončenie stavby alebo nariadi úpravy už realizovanej stavby.

Podľa § 88a ods.5 stavebného zákona: Ak sa v konaní o dodatočnom povolení stavby preukáže rozpor s verejnými záujmami alebo stavebník v určenej lehote nespĺní podmienky rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby.

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

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

Odôvodnenie

Lisom č. 2209/2023/05-UKSP-Ha/Urč.na>dSP zo dňa 12.1.2023 vo veci 'Neoverenie dokumentácie skutočného realizovania nepovolených stavebných úprav v spoločných priestoroch bytového domu – Určenie na dodatočné stavebné povolenie', stavebný úrad určil že neohlásené stavebné úpravy – otvor/prieraz do spoločnej obvodovej fasádnej konštrukcie, obvodového múru, ako spoločnej časti bytového domu so súpisným č. 3725, na pozemkoch parc.č. 4723/8, 4716/12, v katastrálnom území Petržalka, na Záporožskej ul.č. 2,4,6 - vo vchode č. 4, v Bratislave, ktorý zrealizovali vlastníci bytu č. 30, za účelom realizácie montáže a zakotvenia technického zariadenia - klimatizačnej jednotky, s presahom do priestoru spoločnej exteriérovej domovej komunikácie - pavlače na 4.n.p.-3.posch. bytového domu, ktorá je čiastočne chránenou únikovou cestou v prípade vzniku požiaru, je potrebné preskúmať v konaní vedenom podľa § 88 ods.1 písm.b) v spojení s § 88a stavebného zákona, t.zn. v správnom konaní o odstránení zmien dokončenej stavby bytového domu zrealizovaných bez povolenia stavebného úradu, v spojení s možnosťou ich dodatočného povolenia.

Na výzvu orgánu ŠSD č. 5735/2022/05-UKSP-Ha/Výz. zo dňa 6.6.2022, po vykonanom štátnom stavebnom dohl'ade, stavebník Ing. Stanislav Konrád a Ing. Oľga Konrádová, obaja bytom Záporožská 3725/4, 851 01 Bratislava, v zastúpení Advokátska kancelária VALACHOVIČ & PARTNERS s.r.o., so sídlom Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO: 50 647 903, v predĺženej lehote dňa 24.11.2022 predložil vo výzve požadované doklady, ktorých súčasťou bolo aj "Posúdenie / stanovisko k protipožiarnej bezpečnosti pri osadení vonkajšej klimatizačnej jednotky na vonkajšiu fasádu na pavlači – dodatočné ohlásenie stavebných úprav", vypracované : Ing. Janka Malatinová, špecialista PO – reg.č. 55/2019 BČO, Šrobárova 2611/7, 058 01 Poprad (korešp.adresa: Reca 561, 925 26 Reca, Senec), v termíne 08/2022 (ďalej 'Posúdenie').

Zo stavebným úradom vyžiadaného posúdenia a odborného vyjadrenia z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti pri užívaní stavby bytového domu, kde prišlo k ovplyvneniu bezpečnosti únikovej cesty a odpovede Hasičského a záchranného útvaru hl.m. SR Bratislavy (HaZÚ) k tomuto Posúdeniu [a tiež aj k posúdeniu: "Posúdenie bezpečnosti únikovej cesty – spoločná komunikácia bytového domu – pavlač", vypracované : PROFIRE Consult - Ing. Ivan Škoda, špecialista PO – reg.č. 14/2015 BO; ev.č. SKSI 4854*Z*I1, Bezručova 2401/5, 010 01 Žilina, IČO: 34637885, v termíne 10/2022, ktoré z vlastnej iniciatívy doručili vlastníci susedného bytu č.31, ktorí sú nepovolenou stavebnou úpravou najviac dotknutí] vyplýva, že pre jednoznačné stanovisko HaZÚ k šírke bezpečnosti únikovej cesty a požiarnemu riziku v požiarom úseku čiastočne chránenej únikovej cesty, je potrebné vypracovať a predložiť na vyjadrenie projektovú dokumentáciu vypracovanú v zmysle bodu č.3 vo výroku tohto rozhodnutia.

Podľa § 88a stavebného zákona, ak stavebný úrad zistí, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, začne z vlastného podnetu konanie a vyzve vlastníka stavby, aby v

určenej lehote predložil doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania, a osobitnými predpismi. Z § 88a, odsekov 1 a 2 vyplýva, že dôkazné bremeno preukázať, že ďalšia existencia nepovolennej stavby/stavebných úprav, alebo stavby/stavebných úprav uskutočnených v rozpore so stavebným povolením nie je v rozpore s verejnými záujmami, spočíva na vlastníčkovi stavby/stavebníkovi, keďže sa dopustil porušenia zákona.

Verejným záujmom sa v tejto súvislosti rozumejú záujmy chránené osobitnými zákonmi, všeobecne záväznými vyhláškami, nariadeniami, záväznými časťami slovenských technických noriem a pod. Posúdenie súladu s nimi vykonáva stavebný úrad ako príslušný prvostupňový orgán štátnej správy na základe všetkých potrebných dokladov, rozhodnutí, stanovísk a vyjadrení dotknutých orgánov štátnej správy.

Pri určovaní rozsahu požadovaných dokladov, stavebný úrad vychádza najmä z ustanovenia § 126 stavebného zákona, ktoré sa týka mnohých záujmov chránených osobitnými predpismi podľa toho, o aký druh stavby/stavebnej úpravy, jej zmeny alebo zmeny jej časti ide, na aký účel sa má stavba, jej zmena, alebo zmena jej časti užívať a ktoré záujmy budú tým dotknuté, okrem iného aj záujmov o požiarnej ochrane, pričom stavebný úrad rozhoduje na základe záväzného stanoviska dotknutého orgánu podľa § 140a stavebného zákona, ktorý uplatňuje požiadavky podľa osobitných predpisov.

Obsah záväzných stanovísk je pre stavebný úrad ako správny orgán v konaniach podľa stavebného zákona záväzný a bez nich nemôže vo veci rozhodnúť.

Z dôvodu, že stavebný úrad nemá zo zistených údajov, dokumentácie a vyjadrení jednoznačne preukázané, či stavebné úpravy a zakotvenie technického zariadenia do spoločných častí a spoločných priestorov bytového domu, zrealizované stavebníkom bez povolenia, nie sú v rozpore s verejnými záujmami, či neznižujú stupeň ochrany a bezpečnosť čiastočne chránenej únikovej cesty a požiadavky na úsek bez požiarneho rizika, nebolo možné overiť súlad dokumentácie skutočného realizovania stavby – pasport stavby. Stavebný úrad preto, aby mohol od stavebníka vyžiadať predloženie záväzného stanoviska dotknutého orgánu HaZÚ hl.m. SR BA k projektovej dokumentácii protipožiarnej ochrany, určil listom č. 2209/2023/05-UKSP-Ha/Urč.na>dSP zo dňa 12.1.2023, že neohlásené stavebné úpravy a udržiavacie práce je potrebné preskúmať v konaní vedenom podľa § 88 ods.1 písm.b) v spojení s § 88a stavebného zákona, t.zn. v správnom konaní o odstránení zmien dokončenej stavby bytového domu zrealizovaných bez povolenia stavebného úradu, v spojení s možnosťou ich dodatočného povolenia.

Keďže stavebnému úradu doteraz stavebník nedoručil žiadosť o vydanie dodatočného stavebného povolenia, a skutkový stav nepovolených stavebných úprav naďalej trvá, začal toto konanie z úradnej povinnosti.

Neodsúhlasenie nepovolených stavebných úprav zrealizovaných na spoločnej časti bytového domu, ktoré zasahujú do vlastníckych a užívateľských práv a oprávnených záujmov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so súp.č. 3725 Záporožská 2,4,6, a ktoré sa uskutočňuje v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, neoprávňuje stavebný úrad k tomu, aby stavebníkovi nariadil odstránenie nepovolených stavebných úprav.

Podľa § 137 stavebného zákona sa jedná o riešenie vlastníckych vzťahov alebo iných práv k pozemkom a stavbám, ktoré majú občianskoprávny charakter, ale prekračujú rozsah právomoci stavebného úradu. Ich právna úprava je obsiahnutá v zákone č. 40/1964 Zb. v aktuálnom znení - Občiansky zákonník.

O námietkach týkajúcich sa vlastníckych práv k pozemkom a stavbám, t.j. o občianskoprávných námietkach podľa právneho poriadku prináleží rozhodovať iba súdu. Posudzovanie alebo riešenie občianskoprávných námietok a vzťahov by presahovalo právomoci stavebného úradu.

Správny orgán je povinný poskytnúť pomoc a poučenie, aby účastník konania v konaní neutrpel ujmu, pre neznalosť právnych predpisov. Na odstránenie nedostatkov správny orgán je povinný poskytnúť účastníkovi konania primeranú lehotu. Stavebný úrad vyzval stavebníka, aby

doplnil konkrétne podklady, ktoré sú potrebné pre vydanie rozhodnutia, určil mu primeranú lehotu na ich doplnenie a poučil ho o dôsledkoch nedoplnenia podania.

Na základe toho stavebný úrad rozhodol tak, ako je vo výroku rozhodnutia uvedené.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu sa podľa § 29 ods.3 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov nemožno odvolať. Toto rozhodnutie nie je preskúmateľné súdom.

Ján Hrčka

starosta

v.z. Ing. Monika Vidličková na základe poverenia

Prílohy: 1x Predpis na úhradu správneho poplatku

Doručuje sa verejnou vyhláškou.

Účastníkom konania:

1. Ing. Stanislav Konrád, Záporožská 3725/4, 851 01 Bratislava
2. Ing. Oľga Konrádová, Záporožská 3725/4, 851 01 Bratislava
1.a2. v zast.: VALACHOVIČ & PARTNERS s.r.o.
3. VALACHOVIČ & PARTNERS s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO: 50 647 903
4. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu so súp.č. 3725 na Záporožskej ul.č. 2,4,6 a pozemkov parc.č. 4723/8, 4716/12 pod BD – podľa LV č. 4033,
(verejnou vyhláškou vyvesenou na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava - Petržalka po dobu 15 dní)

Dotknutým orgánom:

5. Hasičský a záchraný útvar hl.m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava,
IČO: 00151866_12002

Na vedomie (bez účinkov doručenia):

1. Ing. Stanislav Konrád, Záporožská 3725/4, 851 01 Bratislava
2. Ing. Oľga Konrádová, Záporožská 3725/4, 851 01 Bratislava
1.a2. v zast.: VALACHOVIČ & PARTNERS s.r.o.
3. VALACHOVIČ & PARTNERS s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO: 50 647 903
4. Ing. Dušan Dolnák, Záporožská 4, 851 01 Bratislava
5. Ľubica Dolnáková, Záporožská 4, 851 01 Bratislava
4.a5. v zast.: Advokátska kancelária Zelemová & Stankovianska združenie
6. Advokátska kancelária Zelemová & Stankovianska združenie, Mgr. Andrea Rusnáková,
Heydukova 16, 811 08 Bratislava, IČO: 30790476_20069
7. Maroš Rakús, Rusovská cesta 3674/13, 851 01 Bratislava, IČO: 43575714 (správca BD)

Doručuje sa verejnou vyhláškou podľa §26 ods. 2) správneho poriadku vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava – Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava.

Posledný 15. deň tejto lehoty 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)