



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PETRŽALKA

Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava 5

4985/2024/SÚ-Ha/12

Bratislava, 3. 6. 2024

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 len „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 len „stavebný úrad“), na základe uskutočneného konania rozhodla takto:

v slade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) a podľa § 85 stavebného zákona

p o v o ľ u j e z m e n u v u ž í v a n í

časti stavby: "Nebytový priestor č. 2", na prízemí/1.nadz.podlaží polyfunkčného domu, podľa evidencie v Katastri nehnuteľností na listoch vlastníctva č.3561 a č.3547 s druhom stavby 'Bytový dom', so súp.č. 3551 a 3549, na pozemkoch parc.č. 1860/59, 1860/60, v k.ú. Petržalka, na Šintavskej ul.č. 24,26 – vo vchode č. 24 v Bratislave, na návrh navrhovateľa SICUREZZA, s.r.o., so sídlom Podunajská 23, 821 06 Bratislava, IČO: 47 005 637 (ďalej 'navrhovateľ'), ktorý v priebehu správneho konania zmluvne postúpil práva a povinnosti vyplývajúce z návrhu na povolenie zmeny v užívaní časti stavby novému vlastníkovi NP č.2 ktorým sa stala, odo dňa 26.4.2024, Náboženská spoločnosť Jehovovi svedkovia v Slovenskej republike, so sídlom Pekná cesta 2458/17, 831 52 Bratislava, IČO: 30845696 (ďalej 'užívateľ'), z pôvodného účelu uvedenom v návrhu 'Nebytový priestor pre administratívu - banka', na nový účel 'Nebytový priestor – miesto na vykonávanie náboženských aktivít – Prednášková sála'.

Zmena v užívaní časti stavby, nie je spojená so zmenou stavby realizáciou stavebných úprav, v nebytovom priestore boli uskutočnené iba udržiavacie práce.

Nebytový priestor ktorého sa zmena v užívaní týka je situovaný na 1.np polyfunkčného objektu, v rámci jeho nebytovej časti na parc.č. 1860/59, užíwanej na parkovanie vozidiel, garáže a ako iné nebytové priestory pre podnikateľské aktivity, alebo administratívu. Pre nový účel užívania boli v nebytovom priestore zrealizované udržiavacie práce malého rozsahu; a na severnej fasáde objektu bola uskutočnená stavebná úprava jedného poľa okennej výplne, ktorej povolenie nebolo súčasťou tohto konania o povolení zmeny v užívaní časti stavby. Napojenie objektu na inžinierske siete, spôsob vykurovania a odvetrania priestorov ostáva nezmenené.

Pre nový spôsob užívania stavby sa podľa § 82 ods.2 stavebného zákona určujú tieto podmienky:

1. Priestory je možné užívať len na účel povolený týmto rozhodnutím po nadobudnutí jeho právoplatnosti. Každá zmena v užívaní musí byť vopred odsúhlasená stavebným úradom.
2. Nový spôsob užívania časti stavby je vymedzený v projektovej dokumentácii ku zmene v užívaní, vypracovanej zodpovedným projektantom: Ing. Martin Dvorovčík – oprávnenie SKSI ev.č.: 6000*I1, Kalvárska 28, 034 01 Ružomberok, v termíne 01/2024, ktorej súčasťou je posúdenie statickej dopravy a riešenie protipožiarnej bezpečnosti stavby. Prípadné zmeny nesmú byť urobené bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
3. Užívateľ stavby, resp. nájomca je povinný udržiavať ju v dobrom technickom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarnych ani hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu alebo ohrozeniu jej vzhľadu a aby sa čo najviac predĺžila užívateľnosť stavby.
4. Počas užívania priestorov musia byť dodržiavané príslušné platné predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, zdravia ľudí, bezpečnosti pri práci a požiarnej ochrany.

V konaní neboli uplatnené žiadne námietky ani pripomienky účastníkov konania.

O d ô v o d n e n i e

Dňa 7.3.2024 podal navrhovateľ SICUREZZA, s.r.o., so sídlom Podunajská 23, 821 06 Bratislava, IČO: 47 005 637 (ďalej 'navrhovateľ'), návrh na povolenie zmeny v užívaní časti stavby: "Nebytový priestor č. 2", na prízemí/1.nadz.podlaží polyfunkčného domu so súp.č. 3551 a 3549, na pozemku parc.č. 1860/59, 1860/60, v k.ú. Petržalka, na Šintavskej ul.č. 24,26 – vo vchode č. 24 v Bratislave, z pôvodného účelu: v návrhu uvedené 'NP pre administratívu - banka', na nový účel: 'NP – miesto na vykonávanie náboženských aktivít – Prednášková sála'. Predmetom návrhu bol nebytový priestor s úžitkovou plochou 386,08 m² (údaj podľa PD).

Podaním návrhu sa začalo správne konanie o zmene v užívaní stavby.

Zmena v užívaní časti stavby, nie je spojená so zmenou stavby realizáciou stavebných úprav. V nebytovom priestore boli zrealizované iba udržiavacie práce malého rozsahu - výmena jedného sprchovacieho kúta za wc, odstránenie 2 ks vnútorných dverí, montáž dodatočného núdzového osvetlenia, zapustenie prečnievajúcich káblových vedení z povrchu podlahy na niekoľkých miestach a oprava týchto bodov na povrchu podlahy, prípadne iné drobné udržiavacie práce.. Predmetný nebytový priestor pozostáva z prednáškovvej sály (podľa PD 199,04 m²) spojenej so študovňou (1410 m²), učebne (31,71 m²), a ostatných miestností zázemia oddelených chodbou – kancelária, kuchynka, serverovňa, technická miestnosť, skladové priestory, miestnosti pre upratovanie a miestnosti pre toalety a hygienu. Malým schodiskom za technickou miestnosťou je možný vstup do garážového boxu – NP č.102, ktorý ale nie je predmetom konania.

V priebehu konania bola na severnej fasáde objektu uskutočnená stavebná úprava jedného poľa okennej výplne, ktorou bolo jedno pole nahradené za nové, pozostávajúce z postranného okna, dverí a nadsvetlíka. Pole má plastový rám a plné presklenie, a korešponduje s pôvodným vzhľadom tejto časti fasády. Túto stavebnú úpravu bolo potrebné zrealizovať z dôvodu požiadavkám protipožiarnej bezpečnosti a nárokov na riešenie únikových ciest. Povolenie stavebnej úpravy nebolo súčasťou konania o povolení zmeny v užívaní časti stavby; bolo posudzované na ohlásenie podľa § 57 stavebného zákona a stavebný úrad pre jej realizáciu vydal dňa 26.3.2024 oznámenie č. 4928/2024/SÚ/Do-50, že proti jej uskutočneniu nemá námietky.

Na základe podaného návrhu, stavebný úrad listom č. 4985/2024/SÚ-Ha/Ozn. zo dňa 13.3.2024, v súlade s § 85 a ust. § 80 ods.1 stavebného zákona oznámil účastníkom konania a

dotknutým orgánom začatie konania o zmene v užívaní časti stavby a súčasne nariadil miestne zisťovanie spojené s ústnym pojednávaním na deň 16.4.2024, z ktorého vyhotovil zápisničný protokol a fotodokumentáciu.

Na miestnom zisťovaní spojenom s ústnym pojednávaním stavebný úrad vykonal obhliadku nebytového priestoru a zistil, že stavebno-technický a dispozičný stav priestoru zodpovedá pôvodnému stavu, ale neboli ešte zrealizované udržiavacie práce uvedené v projektovej dokumentácii pre zmenu v užívaní a priestory prednáškovej sály, učebne, študovne, kancelárie, neboli zariadené pre nový účel užívania navrhnutý v PD. Tieto drobné nedostatky stavebný úrad vyhodnotil ako nepodstatné.

Z posúdenia dotknutými orgánmi v konaní a požiadaviek stavebného úradu vyplynuli niektoré nedostatky týkajúce sa dokladov.

Navrhovateľ nemal k dispozícii všetky potrebné doklady, ktorými by bolo preukázané, či nový spôsob užívania NP nebude ohrozovať verejný záujem, napr. z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení. Z dôvodu, že stavebný úrad na ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním zistil niektoré nedostatky brániace užívaniu NP pre novo navrhovaný účel a ktoré bránia vydaniu konečného rozhodnutia, prerušil konanie do odstránenia zistených nedostatkov. Po odstránení nedostatkov boli následne vydané súhlasné stanoviská dotknutých orgánov.

Dňa 21.5.2024 navrhovateľ predložil na stavebný úrad dôkaznú fotodokumentáciu nedorobkov zistených na miestnom zisťovaní spojenom s ústnym pojednávaním, a to dokončenú realizáciu stavebnej úpravy jedného poľa okennej výplne na severnej fasáde objektu čím sa vytvoril druhý východ z prednáškovej sály do exteriéru, osadenie wc v mieste sprchovacieho kúta a realizáciu dodatočného núdzového osvetlenia. Dňa 24.5.2024 navrhovateľ doplnil dôkaznú fotodokumentáciu aj o zrealizovaní posledného nedostatku z hľadiska bezpečného pohybu osôb v prednáškovej sále, a to zapracovanie káblových vedení do podlahy a povrchovú opravu týchto miest.

Dňa 27.5.2024 navrhovateľ finálne doplnil do konania chýbajúce požadované doklady, a to: splnomocnenie navrhovateľa z 5.3.2024, vyhlásenia o parametroch použitých výrobkov a materiálov, správu o mimoriadnej OPaS doplneného núdzového osvetlenia, protokol o prevzatí stavebnej úpravy z 10.5.2024 (dodávateľ WD-Artech Kft.), protokol správcu H-PROBYT, spol. s r.o. pri prevode priestoru k odpočtu meračov zo dňa 7.5.2024, doklad o nakladaní s odpadom.

Súčasťou dokladov bola 'Zmluva o postúpení práv a povinností' uzatvorená dňa 7.5.2024, medzi navrhovateľom SICUREZZA, s.r.o. ako postupcom, a organizáciou Náboženská spoločnosť Jehovovi svedkovia v Slovenskej republike, Pekná cesta 2458/17, 831 52 Bratislava, IČO: 30845696, ako postupníkom, ktorou navrhovateľ postúpil všetky práva a povinnosti vyplývajúce z oznámenia č. 4928/2024/SÚ/Do-50 vydaného stavebným úradom dňa 26.3.2024 a aj z návrhu na povolenie zmeny v užívaní stavby, riešeného v tomto konaní.

Na základe doručenej zmluvy o postúpení práv a povinností uzatvorenej dňa 7.5.2024 stavebný úrad šetrením v evidencii ÚGKaK SR zistil, že novým vlastníkom nebytového priestoru č.2, ktorý je predmetom tohto konania, sa dňom 26.4.2024 stala organizácia Náboženská spoločnosť Jehovovi svedkovia v Slovenskej republike. Z týchto skutočností vyplýva, že nebytový priestor ktorého sa zmena v užívaní týka už nie je vo vlastníctve navrhovateľa, a teda užívateľom bude jeho nový aktuálny vlastník.

Užívanie stavby "Polyfunkčný dom Šintavská ulica, Bratislava" (ďalej 'stavba'), ktorej sa čiastočná zmena v užívaní týka, bola povolená rozhodnutím č. SP 2446-FX11/2001,2002-Ja-4 vydaným býv. OÚ Bratislava V., odb.ŽP dňa 23.1.2002, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 23.1.2002. Týmto rozhodnutím bola zároveň povolená zmena stavby pred jej dokončením. Stavba Polyfunkčného domu má pridelené dve súpisné čísla, pričom časť so súp.č. 3551 bola skolaudovaná pre účel užívania pre podnikateľské aktivity, nebytové priestory, garážové boxy a státa; a časť stavby so súp.č. 3549 ako polyfunkčný dom s prevládajúcim využitím ako bytový dom so 65 bytovými jednotkami a 7 nebytovými priestormi. V evidencii ÚGKaK SR je stavba zapísaná na dvoch listoch vlastníctva – na LV č.3561 (súp.č. 3551, časť Šintavská 24) a na LV č.3547 (súp.č.3549, Šintavská 26), v obidvoch prípadoch s druhom stavby 'Bytový dom'.

V konaní navrhovateľ predložil okrem iného aj tieto doklady:

- Servisný protokol – pre zariadenie Klimatizačné jednotky (Split) – vyprac. 31.8.2023, dodávateľom: ENGIE Services a.s., Jarošova 2961/1, 831 03 Bratislava, IČO: 35 966 289
- Skúšobný protokol – pre zariadenie Vetranie hygienických, technických miestností a kuchyniek – vyprac. 31.8.2023, dodávateľom: ENGIE Services a.s., Jarošova 2961/1, 831 03 Bratislava, IČO: 35 966 289
- Správa o odbornej prehliadke a odbornej skúške (OPOS, revízii) elektrického zariadenia – pre NN elektroinštaláciu – vyprac. 18.2.2020, elektrotechnikom špecialistom: Ladislav Szalay, ev.č. 030 IBA 1997 EZ E A,B E2 (ENGIE Services a.s.)
- Protokol z odbornej prehliadky zariadenia v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z.z. – pre sekčnú bránu na dotknutom garážovom boxe – vyprac. 11.8.2023, revíznym technikom zdvíhacích zariadení: KONE s.r.o., Galvániho 7/B, 821 04 Bratislava, IČO: 31 359 884, č.osv. 0035 IBA/2015 ZZ RT Bf (KONE ELEVATORS)
- Správa o mimoriadnej odbornej prehliadke a skúške vyhradeného technického zariadenia NN – pre doplnenie 3x Núdzové osvetlenie + prehliadka el.inštalácie a el.zariadenia doplnená meraniami v zm. STN 33 2000-4-41 a STN 33 2000-6 – vyprac. 12.5.2024, elektrotechnikom špecialistom: Ladislav Vámoš, osv.č. 0019-IBA/2020-EZ RT E2A,B (VamosTech s.r.o., Palmová 22, 851 10 Bratislava, IČO: 50 718 045, opr.č. 34/1/2020-EZ-S,O (OU,R,M)-E2-A,B))

V uskutočnenom konaní o zmene v užívaní časti stavby sa súhlasnými stanoviskami, z hľadiska nimi sledovaných záujmov, vyjadrili tieto dotknuté orgány:

- Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislavy – súhlasné stanovisko bez pripomienok č. HZUBA3-2024/000688-002 zo dňa 14.5.2024 (doručené EP dňa 15.5.2024)
- Inšpektorát práce Bratislava, odd. BaOZP – súhlasné záväzné stanovisko č. IBA-47-89-2.2/ZS-C.22,23-24 IPBA/IPBA_ODD BOZP/KON/2024/1749 (2024/4954) zo dňa 24.4.2024 (doručené EP 24.4.2024)
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva BA hl.m. – súhlasné záväzné stanovisko č. RÚVZBA/OHŽPaZ/5798/10839/2024 zo dňa 18.4.2024 (doručené EP dňa 19.4.2024)

V konaní neboli účastníkmi konania uplatnené žiadne námietky.

V uskutočnenom konaní stavebný úrad prejednal návrh s účastníkmi konania a s dotknutými orgánmi a zistil, že užívanie časti stavby v polyfunkčnom dome a bytovom dome na Šintavskej ul.č. 24,26 – vo vchode č. 24 v Bratislave, dotknutej povolenou zmenou užívania z pôvodného spôsobu užívania ako 'Iný nebytový priestor - pre administratívu, banku' ; na nový spôsob užívania ako 'Iný nebytový priestor - miesto na vykonávanie náboženských aktivít – Prednášková sála', nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, starostlivosti a ochrany životného prostredia, požiarnej bezpečnosti, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a prevádzkového zariadenia. Uvedené bolo posúdené a deklarované súhlasnými stanoviskami dotknutých orgánov a preukázané vyhovujúcimi výsledkami predpísaných skúšok a revízií podľa osobitných predpisov a technických noriem, v zmysle dokladov ktoré navrhovateľ predložil v konaní. Zároveň stavebný úrad zistil, že jej užívanie nebude ohrozovať ani práva a oprávnené záujmy účastníkov konania, nie je v rozpore so záväznou časťou Územného plánu hl.m. SR Bratislavy a jej povolením nie sú ohrozené záujmy chránené stavebným zákonom a osobitnými predpismi.

V priebehu konania neboli zistené dôvody, závady alebo nedostatky, ktoré by vo svojom súhrne bránili bezpečnému, riadnemu a nerušenému užívaniu nového účelu v časti stavby, ani neboli zistené dôvody brániace vydaniu tohto rozhodnutia. Preto na základe uvedeného stavebný úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

P o u č e n i e

Podľa § 54 správneho poriadku možno proti tomuto rozhodnutiu podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na Mestskú časť Bratislava - Petržalka, Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava 5, pričom odvolacím orgánom je podľa § 4a zákona č. 608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, v aktuálne platnom znení: Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, so sídlom Lakeside park 2, Tomášikova 14366 / 64A, 831 04 Bratislava, IČO: 54 669 464. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ján Hrčka

starosta

v.z. Ing. Monika Vidličková na základe poverenia

Správny poplatok podľa položky 62 písm. a) bod 1. zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov vo výške 30,- EUR bol zaplatený dňa 27.3.2024 v pokladni Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Petržalka.

Doručenie verejnou vyhláškou.

Účastníkom konania:

1. SICUREZZA, s.r.o., Podunajská 23, 821 06 Bratislava, IČO: 47 005 637
v zast.: Maroš Kováč, Fedinova 1, 851 01 Bratislava
2. Náboženská spoločnosť Jehovovi svedkovia v Slovenskej republike, Pekná cesta 2458/17, 831 52 Bratislava, IČO: 30845696
3. Vlastníci nebytových priestorov v časti stavby so súp.č. 3551 na Šintavskej ul.č. 24, v BA a pozemku pod stavbou – podľa LV č. 3561 (stavba) a LV č. 1748 (pozemok pod stavbou),
4. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v časti stavby so súp.č. 3547 (Bytový dom) na Šintavskej ul.č. 26, v BA a pozemku pod stavbou – podľa LV č. 3547 (stavba BD) a LV č. 4543 (pozemok pod stavbou BD),
(verejnou vyhláškou vyvesenou po dobu 15 dní na verejnej tabuli Miestneho úradu m.č. BA – Petržalka)

Dotknutým orgánom – do elektronickej schránky:

5. Hasičský a záchranný útvar hl.m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava, IČO: 00151866_12002
6. Inšpektorát práce Bratislava, Za kasárňou 1, 832 64 Bratislava, IČO: 00166367
7. Regionálny úrad verejného zdravotníctva BA hl.m., Ružinovská 8, 820 09 Bratislava, IČO: 00607436

Na vedomie – bez účinkov doručenia:

1. SICUREZZA, s.r.o., Podunajská 23, 821 06 Bratislava, IČO: 47 005 637
v zast.: Maroš Kováč
2. Maroš Kováč, Fedinova 1, 851 01 Bratislava
3. Náboženská spoločnosť Jehovovi svedkovia v Slovenskej republike, Pekná cesta 2458/17,
831 52 Bratislava, IČO: 30845696
4. Ing. Martin Dvorovčík, Kalvárska 28, 034 01 Ružomberok (ZP)
5. H-PROBYT, spol. s r.o., Račianska 153, 831 54 Bratislava, IČO: 35 722 924 (správca objektu)

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 15. deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Potvrdenie dátumu zverejnenia rozhodnutia

Dátum vyvesenia na úradnej tabuli:

Dátum zvesenia z úradnej tabule:

(podpis, pečiatka)