

## 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 zistení na štátnom stavebnom dohľade vykonanom dňa 4.2.2025 na podnet spoluvlastníka bytového domu a po vykonanej kontrole správcom bytového domu, začína z úradnej povinnosti správne konanie v súlade s § 88 ods.1 písm.b) v spojení s § 88a a § 76 stavebného zákona a podľa § 18 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej 'správny poriadok'), o odstránení stavby / zmeny dokončenej stavby bytového domu zrealizovanej bez povolenia stavebného úradu, v spojení s možnosťou jej dodatočného povolenia a v spojení s kolaudačným konaním podľa § 88a ods.11, pre stavbu – zmenu stavby: "Stavebné úpravy v byte č.56 a v byte č.55 – prepojenie bytov so zmenou dispozície", v bytoch č. 55 a č. 56 na 5.nadz.podlaží~4.posch., v bytovom dome so súpisným č. 1119, na pozemkoch parc.č. 4595, 4596, 4597, v katastrálnom území Petržalka, na Farského ul. č. 18, 20, 22 - v časti BD vo vchode č. 18, v Bratislave (ďalej 'stavba / stavebné úpravy / byty').

Stavebný úrad v súlade s § 88a ods.1 stavebného zákona **v y z ý v a** vlastníka stavby, ktorými sú podľa výpisu z listu vlastníctva č. 2465:

► Ing. Libor Fingerland a Ing. Zuzana Fingerlandová, obaja Farského 18, 851 01 Bratislava, (ďalej 'vlastník stavby/bytu/bytov', 'stavebník', 'účastník konania'), aby v lehote **do 31. 5. 2025** predložil žiadosť o dodatočné povolenie stavby a 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 doklady podľa §§ 8,9 a §§ 17,18 vyhlášky č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, v primeranom rozsahu, a tieto nasledovné doklady, stanoviská a vyjadrenia :

1. Žiadosť o vydanie dodatočného stavebného povolenia
2. Súhlasy nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome, ako spoluvlastníkov stavby a pozemku pod stavbou, vyjadrené v súlade s ust. zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v aktuálnom platnom znení [§ 14b ods.1 písm.m)] so zrealizovaním otvorov do spoločných nosných konštrukcií bytového domu a zrealizovanými stavebnými úpravami bytov, včítane prierazu do spoločnej obvodovej fasádnej konštrukcie za účelom montáže klimatizačných jednotiek - vo forme zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov alebo z písomného hlasovania vlastníkov B, vyhotovenej v súlade s § 14a ods.5 tohto zákona, s výsledkom rozhodnutia vlastníkov bytov
3. Projektová dokumentácia stavby (projekt stavby pre dodatočné povolenie) vypracovaná oprávnenou osobou vo 2 vyhotoveniach – v primeranom rozsahu podľa § 9 vyhlášky č. 453/2000 Z.z. – ktorej obsahom bude:
  - požiaro-bezpečnostné riešenie podľa osobitných predpisov (vzhľadom k zásahu do požiarnych úsekov) – vypracované špecialistom požiarnej ochrany



- statické posúdenie stavby – so zobrazením pôvodného a nového stavu – vrátane výkresovej časti, technickej správy s popisom a zdôvodnením zrealizovaných nepovolených stavebných úprav; vypracované oprávnenou osobou; pričom v statickom posúdení musí byť vyjadrenie statika, akým spôsobom zrealizované stavebné úpravy ovplyvnili stabilitu a mechanickú odolnosť okolitých konštrukcií bytového domu, statiku celého bytového domu a aj vyjadrenie, či a ako bola vplyvom ich realizácie ovplyvnená konštrukcia stropu v byte č.53 na 3.poschodí (prasklina v spoji panelov, statika stropu, a pod.)
- 4. Vyjadrenie dotknutého orgánu Hasičského a záchranného útvaru hl. m. SR Bratislava (Radlinského 6, 811 07 Bratislava) k požiaro-bezpečnostnému riešeniu zmeny stavby
- 5. Vzhľadom na to, že vlastník bytov uviedol ako zhotoviteľa stavby subjekt, ktorý v čase realizácie zmeny stavby – podľa vyjadrenia vlastníka bytov stavebné práce boli realizované v r.1999 – nemal oprávnenie na vykonávanie stavebných prác podľa osobitných predpisov v súlade s § 44 ods.1 stavebného zákona, predložiť ´čestné vyhlásenie´ zhotoviteľa, podľa akej projektovej dokumentácie a statického posudku realizoval zásah do nosných panelov, že preberá zodpovednosť za postup pri uskutočňovaní zmeny stavby, zodpovednosť za dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu a pri tejto činnosti chránil verejné záujmy.
- 6. Protokol / záznam o odovzdaní a prevzatí stavby, potvrdený zhotoviteľom stavby a statikom, že stavba bola zrealizovaná bez závad a v súlade so statickým posúdením vykonaným ešte pred zásahom do nosných konštrukcií. V protokole uviesť termín začatia a termín ukončenia stavby.
- 7. Preukázať, ako bolo nakladané s odpadom zo stavby – predložením dokladov preukazujúcich spôsob nakladania s odpadmi vzniknutými počas realizácie stavby, ak sa takéto zachovali (doklady od zhotoviteľa, príp. ´čestné vyhlásenie´)
- 8. Doklady o realizácii a montáži klimatizačného zariadenia odbornou dodávateľskou spoločnosťou, doklad o montáži v súlade s technickými normami a bezpečnostnými predpismi (vyhovujúca hlučnosť, rezonancia, vhodné riešenie odvodu kondenzátu, ...)
- 9. Doklady o splnení základných požiadaviek na stavby - vyhlásenia o parametroch použitých stavebných výrobkov a materiálov, certifikáty, prehlásenia o zhode stavebných výrobkov, doklady o zdravotnej nezávadnosti materiálov, ... ak sa takéto zachovali, príp. ´čestné vyhlásenie´
- 10. Splnomocnenie (v prípade, ak sa vlastník bytov dá v tomto konaní zastupovať inou osobou)
- 11. Doklad o úhrade správneho poplatku (podľa Predpisu v prílohe tohto rozhodnutia)

Stavebný úrad pri posudzovaní a rozhodovaní o možnosti dodatočného povolenia zmeny stavby v spojení s kolaudáciou, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci, a preto má právo vyžiadať si v prípade potreby aj ďalšie doplňujúce podklady.

Stavebný úrad si plní povinnosť v súlade s § 39 správneho poriadku a upozorňuje účastníka konania na právne následky nepravdivého čestného vyhlásenia: Podľa ust. § 21 ods.1 písm.f) zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov, priestupku sa dopustí ten, kto v správnom konaní uvedie nepravdivý údaj v čestnom vyhlásení pred orgánom štátnej správy alebo obce, za ktorý možno uložiť pokutu do 165 eur.

Z vyššie uvedených dôvodov, stavebný úrad konanie začaté z úradnej povinnosti, o odstránení stavby / zmeny dokončenej stavby bytového domu zrealizovanej bez povolenia stavebného úradu, v spojení s možnosťou jej dodatočného povolenia a v spojení s kolaudačným konaním, v súlade s § 29 ods.1 a § 46 správneho poriadku

## **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 žiada o dodatočné povolenie stavby a požadované doklady nepredloží v určenej lehote, alebo ak sa na ich podklade preukáže rozpor stavby s verejným záujmom, stavebný úrad nariadi odstránenie zrealizovanej zmeny stavby.

Podľa § 88a ods.3 stavebného zákona: Ak vlastník stavby predloží žiadosť o dodatočné povolenie stavby a požadované doklady, stavebný úrad pokračuje v konaní o dodatočnom povolení stavby.

Z ust. § 88a ods.4 stavebného zákona vyplýva, že ak vlastník stavby, pri ktorej sa preukáže, že jej dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami, v priebehu konania nepreukáže súhlasy vlastníkov bytového domu podľa vyššie uvedeného bodu 2., alebo vlastníci bytového domu so zmenou stavby bytového domu s dodatočným povolením nesúhlasia, stavebný úrad odkáže účastníkov konania na súd a konanie preruší [§ 137 stavebného zákona 'Občianskoprávne a iné námietky'] až do právoplatnosti rozhodnutia súdu vo veci. Do úvahy prichádza aj možnosť, že vlastník stavby predloží súhlasy podľa bodu 2. počas prerušeného konania, aj bez podania návrhu v spornej veci na súd.

Podľa § 88a ods.6 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.7 stavebného zákona: Ak sa v konaní o dodatočnom povolení stavby preukáže rozpor s verejnými záujmami alebo stavebník v určenej lehote nesplní podmienky rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby.

Podľa § 88a ods.8 stavebného zákona: Stavebný úrad nariadi odstránenie stavby aj v prípade, ak stavebník v určenej lehote nepredloží žiadosť o dodatočné povolenie stavby a požadované doklady, alebo nesplní podmienky rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby.

Podľa § 88a ods.9 stavebného zákona: Na konanie o dodatočnom povolení stavby sa primerane vzťahujú ustanovenia § 58 až § 66 stavebného zákona.

Podľa § 88a ods.11 stavebného zákona: S konaním o dodatočnom povolení stavby, ktorá je už dokončená, môže stavebný úrad spojiť kolaudačné konanie.

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

## O d ô v o d n e n i e

Na stavebný úrad bol dňa 25.11.2024 doručený podnet p. Ľubomíra Konečného, na základe ktorého stavebný úrad požiadal listom č. 11368/2024/SÚ-Ha zo dňa 27.11.2024 správcu bytového domu Farského 18,20,22 - spoločnosť Bytový podnik Petržalka, s.r.o. – o vykonanie kontroly v súlade s § 11 ods.8 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, a doručenie výsledkov zistení z takejto kontroly. Na základe odpovede správcu bytového domu doručenej 17.12.2024, že kontrolnou ohliadkou zistil vykonané stavebné úpravy v bytoch, pre ktoré ich vlastníci nepredložili statický posudok, poverený zamestnanec stavebného úradu listom č. 2046/2025/SÚ-Ha/ŠSD zo dňa 8.1.2025 oznámil, že



vykoná štátny stavebný dohľad (ďalej 'ŠSD'), v súlade s § 98 stavebného zákona, v bytoch č. 55 a č. 56 na 5.n.p.~4.posch., v bytovom dome so súpisným č. 1119, na pozemkoch parc.č. 4595, 4596, 4597, v katastrálnom území Petržalka, na Farského ul. č. 18, 20, 22 - v časti BD vo vchode č. 18, v Bratislave (ďalej 'byt/-y'), ktorý sa uskutočnil dňa 4.2.2025.

Na ŠSD bolo obhliadkou predmetných bytov č.55 a č.56 zistené, že stavba sa týkala stavebných úprav a zmeny dispozície dvoch bytových jednotiek. V byte č.56 bol zamurovaný dverný otvor v priečke pri wc medzi predsieňou a kuchyňou, bol zrealizovaný otvor o šírke 0,78 m v paneli hr.150mm (vo vzdialenosti 0,95 m od vnútornej deliacej steny) medzi obývacou izbou a kuchyňou a ďalší otvor o šírke 0,80m v paneli hr.150mm (vo vzdialenosti 0,79 m od vnútornej deliacej steny) s osadenými dverami, medzi obýv.izbou bytu č.56 a obýv.izbou bytu č.55 – ktorým prišlo k pričleneniu obýv.izby bytu č.55 k bytu č.56, zároveň bol zamurovaný široký dverný otvor medzi obýv.izbou bytu č.55 a predsieňou bytu č.55 - čím vznikol z pôvodne 3i bytu č.56 - 4i byt a z pôvodne 3i bytu č.55 – 2i byt. Okrem toho v byte č.56 bol zistený prierez v spoločnej fasádnej obvodovej konštrukcii bytového domu pre umiestnenie prepojovacích potrubí a elektrických rozvodov medzi vonkajšou klimatizačnou jednotkou ukotvenou v priestore lodžie a vnútornou KJ ukotvenou nad otvorom medzi obývacou izbou a kuchyňou, v priestore obývacej izby.

V čase výkonu ŠSD boli uvedené stavebné úpravy dokončené, vlastník bytu uviedol čas ich realizácie v r.1999.

V rámci výkonu ŠSD bola vykonaná aj ohliadka bytu č.53 na 3.posch. – v ktorom jeho vlastník uviedol v podnete vznik praskania stropu vplyvom zrealizovanej zmeny bytov č.55 a č.56. Orgán ŠSD zaznamenal na povrchu stropu obýv.izby v úrovni osadeného svietidla, drobné nerovnosti v pozdĺžnom smere v omietke. Podľa vyjadrenia vlastníka bytu č.53, v tomto už mieste asi 2x vyspravoval prasklinu.

Na ŠSD bola vyhotovená foto-dokumentácia aktuálneho stavu a spísaný záznam.

Zo zistení na ŠSD vyplýva, že vlastník bytov č.55 a č.56 zrealizoval na stavbe bytového domu také stavebné úpravy a zmeny, ktorých realizácia by si vyžadovala posúdenie v stavebnom konaní podľa § 60 a nasl. ustanovení stavebného zákona, a ktoré je možné realizovať len na základe právoplatného stavebného povolenia. Zrealizoval aj stavebné úpravy ktoré podliehajú ohláseniu stavebného úradu podľa § 57 stavebného zákona so súhlasmi vlastníkov bytového domu.

Z dôvodu, že sa jedná o zmenu stavby ktorou sa zasiahlo aj do spoločných konštrukcií bytového domu, a bola vykonaná bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov bytového domu a bez právoplatného stavebného povolenia, stala sa táto stavebná úprava na bytovom dome nepovolenou.

Na základe uvedeného, stavebný úrad začal z úradnej povinnosti správne konanie vedené v súlade s § 88 ods.1 písm.b) v spojení s § 88a a § 76 stavebného zákona, a vyzval stavebníka a vlastníka bytov, k predloženiu dokladov o tom, že dodatočné povolenie zrealizovaných zmien stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania, a osobitnými predpismi, doklady potrebné k posúdeniu a dodatočnému povoleniu zrealizovanej zmeny stavby a ku jej kolaudácii; a konanie zároveň prerušil.

Na konanie o dodatočnom povolení stavby alebo zmeny stavby sa v súlade s § 88a ods.9 stavebného zákona primerane vzťahujú ustanovenia § 58 až § 66 stavebného zákona.

Podľa § 105 ods.2 písm.a) stavebného zákona: Priestupku sa dopustí a pokutou do 25 000,- SK (v prepočte v zmysle zák.č. 659/2007 Z.z. o zavedení meny euro v SR) sa potresce ten, kto ako stavebník mení stavbu bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním; + písm.b): užíva stavbu v rozpore s kolaudačným rozhodnutím, prípadne stavebným povolením alebo ako vlastník stavby či iný oprávnený na jej užívanie umožní inej osobe užívanie stavby pred vydaním kolaudačného rozhodnutia alebo v rozpore s ním.



Podľa § 106 ods.2 písm.b) stavebného zákona: Stavebný úrad uloží pokutu do 2 mil. SK (v prepočte v zmysle zák.č. 659/2007 Z.z. o zavedení meny euro v SR) právnickej osobe alebo fyzickej osobe oprávnenej na podnikanie, ktorá mení stavbu bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním; + písm.e): uskutočňuje pre iného stavbu mimo rozsahu predmetu svojej činnosti.

Vzhľadom na vyššie uvedené zistenia a skutočnosti, následne bude začaté priestupkové konanie v súlade s ust. III. časti stavebného zákona.

Správny orgán je povinný poskytnúť pomoc a poučenie, aby účastníci konania v konaní neutrpeli ujmu, pre neznalosť právnych predpisov. Na odstránenie nedostatkov správny orgán je povinný poskytnúť účastníkom 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 o prerušení konania, sa podľa § 29 ods.3 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov, nemožno odvolať. Toto rozhodnutie nie je preskúmateľné súdom.

Ing. **Ján Hrčka**  
starosta mestskej časti Bratislava-Petržalka  
v zastúpení Ing. **Monika Vidličková**  
poverená vedením stavebného úradu  
na základe písomného poverenia č. 32/2024  
zo dňa 15. 05. 2024

Prílohy: 1x Predpis na úhradu správneho poplatku

### Doručuje sa verejnou vyhláškou:

#### Účastníkom konania:

1. Ing. Libor Fingerland, Farského 18, 851 01 Bratislava (+ Príloha)
2. Ing. Zuzana Fingerlandová, Farského 18, 851 01 Bratislava
3. Ľubomír Konečný, Farského 18, 851 01 Bratislava
4. Vlastníci bytov v bytovom dome Farského 18,20,22, súp.č. 1119, v BA a pozemkoch parc.č. 4595, 4596, 4597 pod stavbou BD – podľa LV č. 2465  
v zast.: Bytový podnik Petržalka, s.r.o.

(verejnou vyhláškou vyvesenou po dobu 15 dní na verejnej tabuli a webovom sídle Mestskej časti 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. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o ŽP – OOPaVZŽP - Odpadové hospodárstvo, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, IČO: 00151866

Na vedomie – bez účinkov doručenia:

1. Ing. Libor Fingerland, Farského 18, 851 01 Bratislava
2. Ing. Zuzana Fingerlandová, Farského 18, 851 01 Bratislava
3. Ľubomír Konečný, Farského 18, 851 01 Bratislava
4. Bytový podnik Petržalka, s.r.o., Haanova 10, 852 23 Bratislava, IČO: 36 821 012 (správca BD)

**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:

( pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje vyvesenie a zvesenie písomnosti)

