

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PETRŽALKA

Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava

3765/2025/SÚ/Mj-9
(8167/2024)

Bratislava 21.02.2025

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Petržalka, ako stavebný úrad I. 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 stavebného konania rozhodla takto:

podľa § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) a § 66 stavebného zákona

povoľuje

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 (ďalej len „stavba“) stavebníkom Vlastníkom bytov a nebytových priestorov, sídlom Jungmannova 2, 4 – vchod 2, 851 05 Bratislava (ďalej len „stavebníci“).

Predmetom stavebného povolenia je zmena dokončenej stavby bytového domu v časti zásobovacej chodby na pozemku parc. č. 4442/1 v katastrálnom území Petržalka, ktorá pozostáva z vybudovania nového schodiska a nového bezbariérového prístupu nájazdovou rampou bytového domu na Jungmannovej 2 v Bratislave. Nájazdová roštová rampa a schody budú kotvené do konštrukcie pôvodného vstupného schodiska bytového domu a do príľahlej betónovej plochy zásobovacej chodby.

Stavebný úrad podľa § 81c stavebného zákona upúšťa od kolaudácie stavby.

Podmienky pre uskutočnenie stavby:

- Stavba bude uskutočnená na základe projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorú vypracovala spoločnosť ARCHIX s.r.o., sídlom Duklianskych hrdinov 651/47, 901 01 Malacky, IČO: 51 034 883, autorizovaný architekt Ing. arch. Jozef Košťál, reg. č. 0364 AA v apríli 2024, ktorá je prílohou tohto rozhodnutia. Prípadne zmeny nesmú byť vykonané bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
- Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení, najmä vyhlášky č. 147/2013 Z. z., ktorou sa



- ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a prácach s nimi súvisiacich a podrobnosti o odbornej spôsobilosti na výkon niektorých pracovných činností, a dbať na ochranu zdravia a osôb na stavenisku.
3. Pri uskutočňovaní stavby musia byť dodržané príslušné ustanovenia vyhlášky č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a príslušné technické normy.
 4. Stavba bude dokončená najneskôr do 12 mesiacov od začatia stavebných prác. So stavebnými prácami je možné začať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.
 5. Stavba bude uskutočnená dodávateľsky spoločnosťou MANUS Prostějov, s. r. o., sídlom Za drahou 4332/4, 796 01 Prostějov, IČO: 47 900 440.
 6. Po celú dobu trvania stavebných prác musí byť vykonávaný riadny výkon stavebného dozoru a autorský dozor projektanta.
 7. Na uskutočnenie stavených prác je možné použiť iba stavebný výrobok, ktorý je podľa osobitných predpisov vhodný na použitie na stavbe na zamýšľaný účel podľa § 43f stavebného zákona.
 8. Počas realizácie stavby nezaťažovať užívanie nehnuteľnosti na susedných pozemkoch nad prípustnú mieru.
 9. Stavenisko musí mať zabezpečený odvoz alebo likvidáciu odpadu. Stavebníci doložia ku kolaudácii doklady o množstve a spôsobe zneškodnenia odpadu zo stavebných úprav, pričom budú dodržané ust. zák. č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
 10. Stavebníci sú povinní zabezpečiť zamedzenie vstupu na stavenisko cudzím osobám.
 11. Vlastníci stavby zabezpečia pravidelné kontroly technických zariadení v zmysle platných technických predpisov, ako aj príslušných STN.
 12. Stavebníci sú povinní:
 - stavebný materiál skladovať len v priestore stavby,
 - na stavenisku musí byť udržiavaný poriadok
 - mať na stavbe schválenú a overenú projektovú dokumentáciu,
 - označiť stavbu štítkom s týmito údajmi:
 - o označenie stavby
 - o označenie stavebníka
 - o kto a kedy stavbu povolil
 - o termín dokončenia stavby
 - viesť o stavebných prácach denník o stavebných prácach,
 - na uskutočnenie stavby použiť iba stavebné výrobky, ktoré sú podľa osobitných predpisov vhodné na použitie na stavbe na zamýšľaný účel,
 - maximálne obmedziť negatívne vplyvy stavebných prác na životné prostredie,
 - neporušovať predovšetkým v noci a v dňoch pracovného pokoja ústavné právo na primeraný odpočinok a právo na priaznivé životné prostredie,
 - obmedziť pri realizácii stavby znečisťovanie ovzdušia sekundárnou prašnosťou vznikajúcou pri stavebných prácach a preprave materiálu,
 - udržiavať stavbu v dobrom stavebnom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarov a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu a ohrozeniu jej vzhľadu a aby sa čo najviac predĺžila jej užívateľnosť v súlade s § 86 ods. 1 stavebného zákona,
 - počas stavebných prác dodržiavať ustanovenia Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí.



13. Stavebníci sú povinní podľa § 66 ods. 3 písm. h) stavebného zákona oznámiť stavebnému úradu začatie stavby.
14. Počas prác treba dodržiavať Všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2014 o dodržiavaní čistoty a poriadku na území mestskej časti Bratislava-Petržalka a Všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 7/2013 o starostlivosti o zeleň na území mestskej časti Bratislava-Petržalka v znení Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 1/2015, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 7/2013 o starostlivosti o zeleň na území mestskej časti Bratislava-Petržalka.

Nedodržanie podmienok rozhodnutia je priestupkom v zmysle § 105 ods. 2 písm. a) stavebného zákona, ktorého sa stavebník dopustí tým, že mení stavbu bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, a môže mu byť uložená pokuta do výšky 25 000,- SK (v prepočte v zmysle zák. č. 659/2007 Z. z. o zavedení meny euro v SR).

Podľa § 67 ods. 2 stavebného zákona stavebné povolenie stráca platnosť, ak sa so stavbou nezačne do dvoch rokov odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť. Platnosť stavebného povolenia je možné predĺžiť, a to na základe žiadosti stavebnému úradu stavebníkom.

V konaní neboli uplatnené námietky účastníkmi konania.

Odôvodnenie

Dňa 18.06.2024 podali stavebníci Vlastníci bytov a nebytových priestorov, Jungmannova 2, 4 – vchod 2, 851 05 Bratislava (ďalej len „stavebník“), v zastúpení správcom Bytovým družstvom Petržalka, družstvo, sídlom Budatínska 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765 (ďalej len „správca“), žiadosť o vydanie stavebného povolenia na zmenu dokončenej stavby – 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 Košťial, reg. č. 0364 AA v apríli 2024.

Stavebný úrad predloženú žiadosť preskúmal a zistil, že žiadosť neposkytovala dostatočný podklad pre jej posúdenie, a preto podľa ustanovenia § 60 ods. 1 stavebného zákona vyzval stavebníka na doplnenie podania a konanie v predmetnej veci prerušil rozhodnutím č. 8167/2024/SÚ/Vi zo dňa 12.07.2024.

Dňa 12.09.2024 stavebný úrad prijal žiadosť stavebníka o predĺženie termínu doloženia dokladov v predmetnom konaní a stavebný úrad nenašiel dôvody, ktoré by bránili predĺženiu lehoty na doplnenie podania a listom č. 8167/2024/SÚ/Vi, 9708/2024/SÚ/Gm zo dňa 30.09.2024 predĺžil lehotu do 31.12.2024.

Stavebník dňa 29.10.2024 požadované podklady pre vydanie doplnil.

Stavebný úrad listom č. 8167/2024/SÚ/Mj-ozn zo dňa 26.11.2024 oznámil začatie stavebného konania veľkému počtu účastníkov konania, ktorým sa ukladajú povinnosti v súlade s § 61 ods. 4 stavebného zákona a § 25 ods. 5 správneho poriadku verejnou vyhláškou a jednotlivito dotknutým orgánom podľa § 61 ods. 6 stavebného zákona. Podľa § 61 ods. 2 stavebného zákona stavebný úrad upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, nakoľko mu boli dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre riadne a spoľahlivé posúdenie navrhovanej stavby. Stavebný úrad zároveň stanovil lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, v ktorej mohli účastníci konania uplatniť svoje



námietky alebo pripomienky. Lehota na uplatnenie námietok a pripomienok uplynula dňa 27.12.2024.

V tejto lehote stavebnému úradu doručil správca bytového domu vo vlastnom mene stanovisko (pripomienky), pod číslom 820/ÚVS/2024-01 416/OI/2024 5858/UT/2024-01 zo dňa 04.12.2024, ktoré stavebný úrad cituje:

„Dňa 02.12.2024 obdržalo Bytové družstvo Petržalka (ďalej len „družstvo“) podanie „Oznámenie o začatí stavebného konania“ zo dňa 26.11.2024 vo veci požadovaného vybudovania bezbariérového prístupu do bytového domu Jungmannova 2,4, Bratislava – Petržalka (ďalej len „podanie“ a „bytový dom“).

Vo vzťahu k predmetnému podaniu považujeme za potrebné uviesť nasledovné:

Ako predmet stavebného konania je uvedená „zmena dokončenej stavby bytového domu v časti zásobovacej chodby“. V závere podania – v časti definovania účastníkov je uvedené, že vlastníci domu sú aj vlastními pristavanej technickej vybavenosti. S uvedeným označením, že by išlo o zmenu dokončenej stavby bytového domu ako ani s označením vlastníkov domu ako súčasných vlastníkov pristavanej technickej vybavenosti (ďalej len „PTV“) družstvo ako správca bytového domu zásadne nesúhlasí.

Bytové družstvo Petržalka ako správca bytového domu žiadalo stavebný úrad o povolenie vybudovania bezbarierového prístupu do bytového domu. V žiadnom zo svojich podaní neoznačilo, žeby išlo o stavebné úpravy priamo na bytovom dome, ktorého súčasťou by bola PTV.

Ak stavebný úrad v tejto veci vyhodnotil vec tak, že ide o zmenu dokončenej stavby bytového domu, lebo jeho súčasťou je PTV, potom takéto vyhodnotenie nie je správne a nemá oporu vo faktickom ani právnom stave veci.

Družstvo na základe dostupných relevantných dokladov, ktoré sú známe aj stavebnému úradu, dlhodobo a konzistentne zastáva vo vzťahu k tzv. pristavanej technickej vybavenosti nachádzajúcej sa pozdĺž bytových domov Jungmannova 2 až 20 a Vlasteneckého námestia 7,8, ktorú/é tvorí – jej súčasťou je aj zásobovacia chodba názor, že vlastníci bytov a nebytových priestorov bytových domov nie sú preukázateľne vlastními PTV.

Vo veci predmetnej/ých PTV sme opakovane v tomto smere poskytli stavebnému úradu ako aj Mestskej časti Bratislava – Petržalka a Hlavnému mestu SR Bratislavy naše písomné stanoviská. V predmetnej veci bolo na základe odvolania družstva zrušené rozhodnutie stavebného úradu ako orgánu ŠSD zo dňa 13. 07. 2022 č.j. 248/2022/05-UKSPaŠSÚ-Vi-50, pričom odvolací orgán vo svojom zrušovacom rozhodnutí jednoznačne uviedol, že „vlastník predmetnej stavby PTV nie je známy“ ako aj, že „stavebný úrad ako ani orgán ŠSD nie sú príslušní na určovanie vlastníctva stavby“.

Tento záver nadriadeného orgánu považujeme za pre stavebný úrad vo vzťahu k predmetnej PTV záväzný. Na uvedenom nič nemenia ani neskoršie právne analýzy vypracované pre mestskú časť Bratislava – Petržalka, alebo mesto.

Družstvo ako správca bytového domu nemôže akceptovať, aby zo strany stavebného úradu ako odborne spôsobilého orgánu verejnej správy bolo prezentované takéto neoprávnené posúdenie veci a to aj napriek tomu a práve preto, že musí ako správca konať v záujme vlastníkov bytového domu.

Záverom si ešte dovoľujeme uviesť, že družstvo nepovažuje za správne ani to ako sa stavebný úrad vysporiadal s otázkou určenia okruhu účastníkov a doručovaním podania účastníkom. Postup stavebného úradu v tomto smere družstvo tiež považuje za v rozpore s platnou právnou úpravou.

Veríme, že na základe vyššie uvedeného stavebný úrad prehodnotí svoj postup, zjedná nápravu a zabezpečí, aby bolo vlastníkom v bytovom dome čo možno najskôr umožnené vybudovanie dôvodne požadovaného bezbarierového prístupu.“

Z citovaného vyjadrenie správcu bytového domu vyplýva, že jeho vyjadrenie je v rozpore so žiadosťou o vydanie stavebného povolenia, ktorú podal ako splnomocnený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov poverený na schôdzi vlastníkov bytov



nebytových priestorov. Žiadosť o stavebné povolenie podali vlastníci bytov, nebytových priestorov a spoluvlastníci spoločných častí bytového domu. Správca v citovanom stanovisku popiera skutočnosť, že žiadatelia nie sú vlastníkami bytového domu, a preto nemôžu byť stavebníkmi nového bezbariérového vstupu do bytového domu. Z uvedeného dôvodu stavebný úrad stanovisko správcu porovnal s § 9 ods. 7 zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, podľa ktorého spoločenstvo a správca sú povinní vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo a správca vo vlastnom mene zastupujú a konajú na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov spoločenstva alebo správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Stavebný úrad k vyjadreniu správcu bytového domu na základe vyššie uvedeného uvádza, že predmetné pripomienky nevyhodnotil ako námietky účastníkov konania (vlastníkov bytov a nebytových priestorov), ale vyjadrenie správcu, ktorý nie je účastníkom stavebného konania podľa § 59 stavebného zákona.

Podľa § 59 ods.1 stavebného zákona *účastníci stavebného konania sú:*

- a) *stavebník,*
- b) *osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté,*
- c) *d'alšie osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu,^{1g)}*
- d) *stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba,*
- e) *projektant v časti, ktorá sa týka projektu stavby.*

Podľa § 59 ods. 2 stavebného zákona účastníkmi stavebného konania podľa odseku 1 písm. b) nie sú nájomcovia bytov a nebytových priestorov.

Do podkladov konania nenahliadol žiaden z účastníkov konania. V konaní neboli uplatnené námietky účastníkov konania voči vydaniu tohto rozhodnutia. Žiaden z dotknutých orgánov nepožiadalo podľa ust. § 61 ods. 6 stavebného zákona o predĺženie lehoty na posúdenie stavby. V konaní sa vyjadrili dotknuté orgány uvedené vo výroku tohto rozhodnutia, podmienky dotknutých orgánov sú zahrnuté do podmienok tohto povolenia. Súlad povoľovanej stavby s požiadavkami požiarnej bezpečnosti oznámil Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava, IČO: 00 151 866 stanoviskom č. HZUBA3-2024/002576-002 zo dňa 23.10.2024.

Stavebný úrad v uskutočnenom konaní posúdil povoľovanú stavbu podľa štvrtej časti Vyhl. č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie ako stavebnú úpravu exteriérového pôvodného vstupného schodiska do bytového domu a príľahlej betónovej plochy zásobovacej chodby v podterasovom priestore pristavanej technickej vybavenosti.

Stavebník predložil k žiadosti o vydanie stavebného povolenia zápisnicu zo dňa 30.11.2022 z písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na Jungmannovej 2, 4 uskutočnenú v súlade s § 14a zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v ktorom vlastníci bytov a nebytových priestorov odsúhlasili vybudovanie bezbariérového prístupu do bytového domu Jungmannova 2, 4.

Stavebný úrad podrobne a v celom rozsahu preskúmal žiadosť o vydanie stavebného povolenia spolu s priloženou projektovou dokumentáciou a spisovým materiálom, posúdil ju s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, zaistil vzájomný súlad predložených stanovísk dotknutých orgánov a organizácií požadovaných osobnými predpismi, a ich stanoviská a požiadavky zahrnul do podmienok tohto rozhodnutia.



Stavba je v súlade so schválenou územno-plánovacou dokumentáciou pre dotknuté územie a projektová dokumentácia stavby vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu podľa ustanovení vyhlášky č. 532/2022 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

V uskutočnenom stavebnom konaní stavebný úrad zistil, že projektová dokumentácia spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí a zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným stavebným zákonom a osobitnými predpismi, a nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené oprávnené záujmy účastníkov konania, preto rozhodol tak, ako je vo výroku rozhodnutia uvedené.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je podľa § 54 správneho poriadku možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal - na Mestskej časti Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

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



Doručí sa:

účastníkom konania verejnou vyhláškou:

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu a pristavanej technickej vybavenosti, Jungmannova 2, 4, 851 01 Bratislava, zapísaných na liste vlastníctva č. 2269
2. BYTOVÉ DRUŽSTVO Petržalka, družstvo, Budatínska 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765
3. ARCHIX s.r.o., Duklianskych hrdinov 651/47, 901 01 Malacky, IČO: 51 034 883
4. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 811 01 Bratislava, IČO: 00 603 481

dotknutým orgánom na vedomie:

5. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán odpadového hospodárstva, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava III., IČO: 00 151 866
6. Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava, IČO: 00 151 866

na vedomie (bez účinkov doručenia):

7. BYTOVÉ DRUŽSTVO Petržalka, družstvo, Budatínska 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765
8. ARCHIX s.r.o., Duklianskych hrdinov 651/47, 901 01 Malacky, IČO: 51 034 883
9. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 811 01 Bratislava, IČO: 00 603 481

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.

