

# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PETRŽALKA

Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava

4571/2025/05 UKSP-La-1

Bratislava, 13.1.2025

## 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 (stavebný zákon) 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 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ustanovenia § 7a ods. 2 písm. i) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov §§32, 46 a 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len "správny poriadok") a § 85 ods.3 stavebného zákona

### **nepovoľuje zmenu v užívaní**

nebytového priestoru, apartmánu č. 27 v bytovom dome, súp. č. 4019, na Lužnej ul. č. 9 v Bratislave na pozemku parc.č. 5395/36 k. ú. Petržalka na byt navrhovateľke Ing. Monike Šimekovej, Bulíková 13, 851 04 Bratislava, z dôvodu že zmena nie je v súlade s ukazovateľmi intezity využitia územia záväzných pre celú funkčnú plochu.

### **Odôvodnenie**

Dňa 23.3.2020 podala navrhovateľka, Ing. Monika Šimeková, Bulíková 13, 851 04 Bratislava, návrh na zmenu v užívaní časti stavby, uvedeným dňom bolo zahájené konanie o zmene v užívaní nebytového priestoru, apartmánu č. 27 v bytovom dome, súp. č. 4019, na Lužnej ul. č. 9 v Bratislave na pozemku parc. č. 5395/36 k. ú. Petržalka na byt.

Stavebný úrad posúdil, že predložený návrh spolu s prílohami neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej zmeny v užívaní nebytového priestoru a preto vyzval navrhovateľa v súlade s § 19 odst. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní aby svoj návrh v určenej lehote doplnil o stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k zmene účelu využitia nebytového priestoru na byt, čím preukáže súlad tohto investičného zámeru s územným plánom hl. mesta SR Bratislava a konanie rozhodnutím č. 4711/2020/10 UKSP-La zo dňa 12.5.2020 prerušil.

Stavebný úrad na žiadosť stavebníka lehotu na doloženie potrebného dokladu opakovane predĺžil.

Dňa 11.11.2020 stavebník doplnil svoju žiadosť o zmenu účelu užívania a predložil súhlasné Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava k riešenej investičnej činnosti.

Stavebný úrad oznámil začatie konania o zmene účelu využitia dňa 1.12.2020 známym účastníkom konania. Na prejednanie návrhu súčasne nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na 5.1.2021, o jeho výsledkoch bol spísaný záznam.

Nebytový priestor - apartmán bol kolaudovaný na krátkodobý pobyt rozhodnutím o užívaní stavby Mestskej časti Bratislava - Petržalka č. 7756/2019/10 UKSP-La-102 zo dňa 14.10.2019 v rámci užívania stavby „Polyfunkčný dom Bosákova, II.b etapa“. Predmetný apartmán sa nachádza na 2. nadzemnom podlaží bytovej budovy. Byty boli povolené od 3. po 8. nadzemné



podlažie v súlade s vydaným územným rozhodnutím a stanoviskom k investičnej činnosti na území hlavného mesta SR Bratislavy „Polyfunkčný dom Bosákova Sustekova II“ pod č. OURM/7696 zo dňa 24.1.2000. V súlade s právoplatným územným rozhodnutím boli povolené byty v stavebnom povolení č. 6479/2016/10 UKSP-La-107 zo dňa 4.10.2016. Bytové priestory podľa kolaudačného rozhodnutia č. 7756/2019/10 UKSP-La-102 zo dňa 14.10. 2019 právoplatné dňa 18.11.2019 sa nachádzajú len od 3. po 8.NP bytového domu tak ako boli povolené právoplatným stavebným povolením.

Stavebník predložil v konaní Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 59892/20-431547 zo dňa 05.10.2020, ktoré je záväzným stanoviskom (viď. strana 2 predmetného stanoviska) podľa § 140a ods. 3 a ods. 4., § 140b stavebného zákona a súčasne aj podľa § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a nie je z neho jasné, ktoré časti tohto záväzného stanoviska sú pre stavebný úrad záväzné (podľa § 140a ods. 3 a ods. 4., § 140b stavebného zákona). Stavebný úrad má za to, že predmetná stavba nebola predmetným záväzným stanoviskom komplexne posúdená a zo stanoviska nie sú zrejmé záväzné podmienky. Stavebný úrad sa neprikláňa k navyšovaniu počtu bytov na úkor ostatných vlastníkov bytov a aj nebytových priestorov. Počet bytov a NP bol posúdený v územnom, stavebnom a nakoniec aj v kolaudačnom konaní a v súvislosti s tým boli posúdené aj iné funkcie prislúchajúce k danému územiu /doprava, občianska vybavenosť/.

Stavebný úrad vydal dňa 4.3.2022 rozhodnutie č. 1988/2022/05 UKSP-La-14, ktorým nepovolil zmenu v užívaní nebytového priestoru, apartmánu č. 27 v bytovom dome, súp. č. 4019 na Lužnej ul.č . 9 v Bratislave. Voči rozhodnutiu sa odvolala Ing. Monika Šimeková, Bulíková 13, 851 04 Bratislava. Napadnuté rozhodnutie č. 1988/2022/05 UKSP-La-14 zo dňa 4.3.2022 Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky zrušil a vec vrátil na nové prejednanie a rozhoduje s usmernením:

Pôsobnosť Hlavného mesta SR Bratislava, ako dotknutého orgánu, a jeho oprávnenie vyjadrovať sa záväzným stanoviskom k podkladom správneho konania vedeného mestskými časťami vykonávajúcimi pôsobnosť stavebného úradu, je ustanovená v § 140a ods. 2 stavebného zákona. Rozsah pôsobnosti obce, ako dotknutého orgánu, bol upravený novelou stavebného zákona zákonom č. 254/2015 Z. z., doplnením § 140a ods. 4, podľa ktorého obec ako dotknutý orgán uplatňuje v konaniach obsah územnoplánovacej dokumentácie, najmä zásady a regulatívy záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie a ďalšie záujmy, ak jej to vyplýva z osobitných predpisov. Záväzný stanovisko Hlavného mesta SR Bratislava, ktoré Hlavné mesto SR Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 stavebného zákona, podľa § 140a ods. 3 a § 140b stavebného zákona, je vydané ako záväzný stanovisko dotknutého orgánu, ktorého obsah je v zmysle § 140b ods. 1 stavebného zákona pre správny orgán v konaní záväzný.

Stavebný úrad nariadil nové ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 16.5.2023 so stretnutím prizvaných účastníkov konania a dotknutých orgánov na mieste stavby. Stavebný úrad zaistil vzájomný súlad predložených stanovísk dotknutých orgánov požadovaných v konaní.

Zmena účelu využitia nebytového priestoru č. 27 (apartmánu) na byt bez stavebných úprav nachádzajúceho sa na 1. poschodí polyfunkčnej budovy súp. č. 4019, na pozemku parc. č. 5395/36 v k. ú. Petržalka, Lužná ul. č. 9, Bratislava. Podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov, bytová budova je postavená na pozemku, s funkčným využitím : zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, s určeným podielom bývania 70% nadzemných plôch.

Pri povoľovaní stavby, ktorej predmetom bola aj táto budova, stavebník dodržal záväzný ukazovateľ, pri ktorom podiel bývania tvoril 70 % podlahových plôch určených záväzným regulatívom územného plánu. Každá zmena skolaudovaných nebytových priestorov na byty,



ktorými by došlo k prekročeniu tohto záväzného ukazovateľa, by bola obchádzaním záväzných ukazovateľov územného plánu.

Podľa Čl. 2 28 ods. 2 písm. d) Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy, Bratislava vydáva záväzné stanoviská k investičnej činnosti v Bratislave ako podklad pre rozhodovanie stavebných úradov v územných konaniach a v konaniach o dodatočnom povolení stavby. Štatút v rámci delenia kompetencií medzi Bratislavu a mestské časti neurčuje Bratislave kompetencie vydávať záväzné stanoviská v konaniach stavebného úradu o povoľovaní zmeny účelu užívania stavby.

Stavebný úrad po vyhodnotení návrhu podľa s ust. § 85 ods. 3 stavebného zákona, dospel k záverom, že požadovaná zmena nebytového priestoru na byt by znamenala prekročenie záväzného regulatívu na riešenom pozemku a tým k narušeniu potrieb občianskej vybavenosti, infraštruktúry, dopravy, v tejto lokalite.

Stavebný úrad v súlade správnym názorom vysloveným v rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky spis. zn. 8Sžo/172/2015 posudzoval dodržanie záväzného ukazovateľa (intenzity využitia územia) na stavebný pozemok, na ktorom bola stavba postavená, tak ako to vyhodnotil pri jej povoľovaní a nie v prepočte na celú funkčnú plochu určenú územným plánom. Iným výkladom záväzných ukazovateľov územného plánu by dochádzalo k diskriminácii vlastníkov stavebných pozemkov a umožňovalo by po skolaudovaní stavby zmenami stavby negovať tieto ukazovatele. Ak by povolil takúto zmenu, ktorou by z nebytového priestoru v polyfunkčnej budove, ktorej byty tvorili podľa regulatívu len 70 % celkovej podlahovej plochy, na byt, potom by sa aj ostatní vlastníci takýchto nebytových priestorov (stavebno-technicky aj funkčne usporiadaných ako byty), mohli domáhať takejto zmeny v užívaní.

Posúdením zisteného skutkového stavu s právnymi predpismi stavebný úrad na základe správnej úvahy dospel k právnym záverom, že návrhu na zmenu v užívaní nebytového priestoru na byt nemôže vyhovieť.

Stavebný úrad konštatuje, že tento investičný zámer prekračuje mieru intenzity využitia územia v súčasnej dobe /občianska vybavenosť, infraštruktúra, doprava/ a **nie je možné navýšovať počet bytov pre danú lokalitu**. Definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu sa vzťahujú ku každému pozemku zvlášť a nie k celému územiu. Je potrebné rešpektovať požiadavku koordinácie stavieb na susedných pozemkoch. Pre posúdenie investičného zámeru, nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť zrealizovaný zámer stavby, definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu, čo znamená, že koeficienty zastavanosti sa vzťahujú ku každému pozemku zvlášť a nie k celému územiu. / citácia Rozsudku v mene Slovenskej republiky, Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č. 8Sžo/172/2015/.

Z územnoplánovacieho hľadiska a s ohľadom na už vydané nesúhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS OUIK 52401/2024-455883/Mar zo dňa 22.7.2024 k investičnému zámeru „Dom Lužná 1“ situovanom v predmetnom území vo funkčnej ploche č. funkcie 501, je podľa ÚPN mesta podiel bývania stanovený v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy a ďalšou výstavbou je prekročený o 0,77%. Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu.

*Stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení. Zmeny účelu užívania stavby, ktoré spočívajú v zmene spôsobu užívania stavby, jej prevádzkového zariadenia, v zmene spôsobu a v podstatnom rozšírení výroby alebo činností, ktoré by mohli ohroziť život a zdravie ľudí alebo životné prostredie, vyžadujú rozhodnutie*



*stavebného úradu o zmene v užívaní stavby; na konanie o zmene v užívaní stavby sa vzťahujú primerane ustanovenia § 76 až 84.*

*Zmeny účelu užívania stavby, ktoré spočívajú v zmenách podľa odseku 1 stavebný úrad nepovolí, ak sú v rozpore so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie.*

Stavebný úrad preskúmaním podania podľa § 85 stavebného zákona zistil, že návrh na zmenu v užívaní je v rozpore so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie, najmä s koeficientmi funkčnej plochy č. 501. Stavba je umiestnená v území určenom na polyfunkčné objekty bývania a občiansku vybavenosť s percentom bývania do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Kapacita bytov bola pri kolaudačnom konaní naplnená tak ako to bolo určené v stavebnom povolení. Stavebný úrad na základe uskutočneného konania rozhodol tak ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

### **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



**Doručí sa verejnou vyhláškou vyvesenou na úradnej tabuli, Mestská časť Bratislava-Petržalka:**

**Toto oznámenie musí byť vyvesené na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava-Petržalka po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.**

Vyvesené dňa: ..... Zvesené dňa:.....  
Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje vyvesenie a zvesenie oznámenia

**Doručí sa:**

Účastníci / verejnou vyhláškou/

1. Ing. Monika Šimeková, Bulíková 13, Petržalka, 851 04 Bratislava
2. Vlastníci pozemku parc. č. 5395/36 k. ú. Petržalka pod stavbou BD so súp. č. 4019

Dotknuté orgány:

3. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. č. 1, Bratislava
4. Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
5. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava





