

R o z h o d n u t i e

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 3.10.2023 na podnet správcu bytového domu Belinského 9,11 - spoločnosti Slovak Estate Management - SEM s.r.o., so sídlom M.Sch. Trnavského 22, 841 01 Bratislava, IČO: 35 863 889, vyplývajúceho z podnetu vlastníkov bytov BD Belinského 9,11, začína z úradnej povinnosti správne konanie podľa ust. § 88 ods.1 písm.b) v spojení s § 88a stavebného zákona a v súlade s § 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, pre stavbu – zmenu stavby: „Stavebné úpravy v byte č.7 – rekonštrukcia bytu“, v byte č. 7 na 5.n.p.~4.posch. v bytovom dome so súpisným č. 1048, na pozemkoch parc.č. 3621, 3620, v katastrálnom území Petržalka, na Belinského ul. č. 9,11 - vo vchode č. 11, v Bratislave (ďalej „stavba / stavebné úpravy / byt“).

Stavebný úrad v súlade s § 88a ods.1 stavebného zákona **v y z ý v a** vlastníkov stavby, ktorými sú podľa výpisu z listu vlastníctva č. 2692:

- ▶ **Ing. Ján Tretiak**, Gercenova 13, 851 01 Bratislava
- ▶ **Ing. Beata Tretiaková**, Belinského 11, 851 01 Bratislava

(ďalej „vlastník stavby/bytu“, „stavebník“, „účastník konania“), aby v lehote najneskôr **do 15. 6. 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 vyhlášky č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, v primeranom rozsahu, a tieto doklady a dokumentáciu, vyžiadané stavebným úradom už vo výzve č. 8473/2023/RSÚ-Ha/Výz.SÚ-poŠSD zo dňa 13.10.2023 po vykonanom štátnom stavebnom dohľade a zistení realizácie nepovolených stavebných úprav - upravené po predložení statického posudku dňa 7.3.2025, nasl.:

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 stavebných úprav týkajúcich sa spoločných častí bytového domu, včítane prierazu do spoločnej obvodovej fasádnej konštrukcie za účelom montáže klimatizácie, výmeny pôvodnej deliacej priečky medzi lodžiou a kuchyňou, odstránenie zateplenia lodžie - vo forme originálu zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov alebo z písomného hlasovania vlastníkov bytov vyhotovenej v súlade s § 14a ods.5 z.č. 182/1993 Z.z., s výsledkom rozhodnutia vlastníkov bytov
3. Projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby - s opisom a zobrazením pôvodného a nového stavu bytu č.7, t.zn. všetkých zrealizovaných stavebných úprav,



- uskutočnených zmien a udržiavacích prác bytu (projekt stavby pre dodatočné povolenie) - vypracovaná oprávnenou osobou/zodpovedným projektantom vo 2 vyhotoveniach – v primeranom rozsahu podľa § 9 vyhlášky č. 453/2000 Z.z.
4. Projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia požiaro-bezpečnostného riešenia zmeny stavby lodžie zásahom do zateplenia – vypracovaná špecialistom PO. V PD PO preukázať tepelno-izolačné a protipožiarne vlastnosti materiálu ktorým bolo zrealizované spätné zateplenie lodžie, v porovnaní s vlastnosťami pôvodného zateplenia
 5. Vyjadrenie: Hasičský a záchranný útvar hl.m. SR Bratislavy - k PD podľa bodu 4.
 6. Statický posudok – ktorý stavebník doručil dňa 7.3.2025 - doplniť o záver s jednoznačným zhodnotením statika o vplyve všetkých nepovolených zrealizovaných stavebných úprav a zmien v byte č.7 na nosnú výstuž dotknutých panelov, stabilitu a mechanickú odolnosť okolitých konštrukcií susedných bytov a statiku celej stavby bytového domu;
 7. Statický posudok – ktorý stavebník doručil dňa 7.3.2025 – doplniť o údaje, z akých ďalších podkladov statik vychádzal pri posudzovaní (napr. ohliadka bytu / stavby v čase rozostavanosti, ohliadka ďalších častí a konštrukcií susedných bytov a bytového domu, a pod.)
 8. Povolenie na odstránenie pôvodnej deliacej priečky medzi kuchyňou a lodžiou a jej výmenu za plastovú. Ak bola táto stavebná úprava zrealizovaná v minulosti niektorým z predošlých vlastníkov, preukázať toto tvrdenie stavebníka dôkaznou dokumentáciou, napr. znaleckým posudkom k prevodu bytu, alebo čestným vyhlásením.
 9. Uviesť oprávneného zhotoviteľa stavebných prác (názov PO alebo FO oprávnenej na vykonávanie stavebných prác, IČO,...) – v súlade s § 44 ods.1 stavebného zákona
 10. Revízná správa elektroinštalácie po jej zmene, rozšírení, rekonštrukcii + podľa bodu č.14.b nižšie
 11. Protokol / záznam o odovzdaní a prevzatí stavby, potvrdený zhotoviteľom stavby, zodpovedným projektantom a statikom, že stavba bola zrealizovaná bez závad a v súlade s PD skutočného vyhotovenia a statickým posúdením. V protokole uviesť termín začatia a termín ukončenia stavby.
 12. Preukázať, ako bolo nakladané s odpadom zo stavby - predložením dokladov preukazujúcich spôsob nakladania s odpadmi vzniknutými počas realizácie stavby o zhodnotení resp. zneškodnení odpadov zo stavby oprávnenou osobou, v súlade so zákonom č. 79/2015 Z.z. o odpadoch.
 13. Stanovisko: Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o ŽP, odd.OPaVZŽP, ako dotknutého orgánu z hľadiska odpadového hospodárstva
 14. Doklady o realizácii a montáži vonkajšej a vnútornej klimatizačnej jednotky ('KJ') odbornou dodávateľskou spoločnosťou, doklad o montáži v súlade s technickými normami a bezpečnostnými predpismi
 - 14.a Predložiť technické parametre KJ (vyhovujúca hlučnosť, rezonancia,...), doklad o spôsobilosti na bezpečnú prevádzku technického zariadenia, spôsob napojenia na elektrické rozvody
 - 14.b Ak bolo elektrické napájacie vedenie klimatizácie inštalované do bytového rozvádzača, predložiť aj revíznú správu tohto napojenia po montáži KJ
 - 14.c Uviesť v PD vypracovanej v zmysle bodu č.3 riešenie skutočnej realizácie vyhovujúceho odvedenia kondenzátu z klimatizácie tak, aby nehrozilo jeho pretečenie a nedošlo k poškodeniu konštrukcií stavby byt. domu (napr. odvedený cez vnútornú kanalizáciu bytu, výparníkom kondenzátu pripevneným na vonkajšiu KJ, resp. iným vhodným a bezpečným spôsobom)
 15. 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 použitých materiálov
 16. Doklad o úhrade správneho poplatku (podľa Predpisu v prílohe tohto rozhodnutia)



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

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, 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 vlastníк stavby požadované doklady nepredloží v určenej lehote, alebo ak sa na ich podklade preukáže rozpor stavby s verejným záujmom, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby.

Z ust. § 88a ods.3 stavebného zákona vyplýva, že ak vlastníк 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 č.2. výzvy, alebo vlastníci bytového domu so zmenou stavby bytového domu a 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 vlastníк stavby predloží súhlasy podľa bodu č.2. výzvy počas prerušeného konania, aj bez podania návrhu v spornej veci na súd.

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 nesplní podmienky rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby.

Podľa § 88a ods.6 stavebného zákona: Stavebný úrad nariadi odstránenie stavby aj v prípade, ak stavebník v určenej lehote nepredloží žiadosť o dodatočné povolenie stavby.

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

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

O d ô v o d n e n i e

Na základe dňa 23.8.2023 doručeného podnetu správcu bytového domu Belinského 9,11 - spoločnosti Slovak Estate Management - SEM s.r.o., so sídlom M.Sch. Trnavského 22, 841 01



Bratislava, IČO: 35 863 889, vyplývajúceho z podnetu vlastníkov bytov BD Belinského 9,11, poverený zamestnanec stavebného úradu, ako orgán štátneho stavebného dohľadu podľa § 99 písm.b) stavebného zákona, oznámil listom č. 8473/2023/RSÚ-Ha/ŠSD z 28.8.2023 výkon štátneho stavebného dohľadu (ďalej len 'ŠSD') v byte, s termínom konania dňa 3.10.2023.

Pre ozrejmienie časovej chronológie veci stavebný úrad uvádza, že správca BD zaslal podnet e-mailom už dňa 18.8.2023 a následne bol podnet správcom BD doručený dňa 23.8.2023. Dňa 21.8.2023 doručil jeden z vlastníkov bytu č.7 list „Oznam o rekonštrukcii vytopeného bytu“, v ktorom „dodatočne“ oznámil stavebnému úradu „prebiehajúcu rekonštrukciu bytu, ktorý bol závažne poškodený v dôsledku vytopenia“.

Na výkone ŠSD bolo kontrolnou obhliadkou predmetného bytu č. 7 zistené, že v byte boli zrealizované stavebné úpravy a udržiavacie práce, z ktorých časť podlieha posúdeniu a povoleniu stavebným úradom podľa § 57 stavebného zákona (Ohlásenie), príp. podľa § 60 a nasl. stavebného zákona (posúdenie v stavebnom konaní), bez takýchto povolení a stavebné práce sa realizujú neoprávnene.

Druh a rozsah zrealizovaných a realizovaných stavebných úprav zistených ohliadkou bytu je uvedený vo výzve 8473/2023/RSÚ-Ha/Výzva-Zastav.stav.prác, z 3.10.2023 a vo výzve 8473/2023/RSÚ-Ha/Výz.SÚ-po ŠSD z 13.10.2023.

Posúdeniu a povoleniu stavebným úradom by podliehali tieto zistené, a v deň výkonu ŠSD už zrealizované stavebné úpravy:

- zväčšenie otvoru v priečke medzi predsieňou a obývacou izbou na š. 3 m
- odstránenie deliacich priečok hygienického jadra medzi kúpeľňou a wc a deliacej priečky medzi chodbou a kúpeľňou a wc
- realizácia vodorovných a iných ďalších drážok v byte v rôznych polohách a smeroch, aj v nosných žb paneloch, vytvorenie prestupov v rôznych polohách a miestach pre uloženie káblov v súvislosti s výmenou, rozšírením a doplnením elektroinštalácie bytu
- otvor/prieraz do obvodového múru JV fasády bytového domu za účelom umiestnenia prepojavacích potrubí a elektrických rozvodov klimatizácie
- výmena deliacej priečky medzi kuchyňou a lodžiou za plastovú s veľkým oknom a otváracím krídlom, vo vrchnej časti s pravdepodobne termoizolačnou výplňou
- odstránenie zateplenia lodžie z bočných stien aj stropu; odstránenie existujúceho zasklenia lodžie
- realizácia znížených zavesených sdk podhládov v štádiu namontovania nosných profilov a izolačnej výplne v MW, zatiaľ bez prekrytia sdk doskami
- realizácia úpravy a prispôsobenie rozvodov vnút. vodovodu pre nový stav (v kúpeľni)

Ostatné zistené zrealizované práce výmeny a obnovy sú považované za bežné udržiavacie práce. Na výkone nemohla byť vyhotovená foto-dokumentácia z dôvodu nesúhlasu vlastníka bytu.

Na základe zistení nepovolenej stavby v štádiu rozostavanosti, orgán ŠSD bezodkladne, priamo na konanom ŠSD a aj v deň konania ŠSD listom č. 8473/2023/RSÚ-Ha/Výzva-Zastav.stav.prác zo dňa 3.10.2023 vyzval stavebníka v súlade s § 102 ods.1 a ods.5 písm.a) stavebného zákona na urobenie nápravy a na zastavenie všetkých stavebných prác realizovaných bez povolenia stavebným úradom, v rozsahu nad rámec bežných udržiavacích prác pri ktorých nie je potrebné ani ohlásenie.

» Výzva nebola stavebníkmi prevzatá v odbernej lehote – nedoručené zásielky sa vrátili správnomu orgánu dňa 8.11.2023 – v zmysle § 24 ods.2 správneho poriadku sa písomnosti považujú týmto dňom za doručené.

Následne po vykonanom štátnom stavebnom dohľade a zistení nepovolených stavebných úprav stavebný úrad vyzval výzvou č. 8473/2023/RSÚ-Ha/Výz.SÚ-po ŠSD zo dňa 13.10.2023, na predloženie konkrétne uvedených dokladov a projektovej dokumentácie do určenej lehoty 31.1.2024, na základe ktorých bude stavebný úrad ďalej postupovať v súlade so stavebným zákonom.



» Výzva nebola stavebníkmi prevzatá v odbernej lehote – nedoručené zásielky sa vrátili správnomu orgánu dňa 14.11.2023 – v zmysle § 24 ods.2 správneho poriadku sa písomnosti považujú týmto dňom za doručené.

Dňa 26.10.2023 bolo stavebnému úradu doručené oznámenie správcu bytového domu Belinského 9,11 - spoločnosti SEM s.r.o., že aj napriek výzve na zastavenie stavebných prác, stavebník aj naďalej intenzívne pokračuje v realizácii prác. Zároveň správca BD uvádza, že vykonávané práce sú pre ostatných vlastníkov v bytovom dome nezniesiteľne hlučné, hluk a vršanie zabráňujú ostatným vlastníkom domu v jeho riadnom užívaní.

Na základe tohto oznámenia a zistenia, stavebný úrad vydal dňa 27.10.2023 rozhodnutie č. 8473/2023/RSÚ-Ha/27, ktorým nariadil stavebníkom s okamžitou platnosťou zastaviť stavebné práce ktoré realizujú v rámci rekonštrukcie bytu bez povolenia stavebným úradom, v rozsahu nad rámec bežných udržiavacích prác. V rozhodnutí stavebný úrad zároveň skrátil lehotu na predloženie statického posudku, aby mohol rýchlejšie vo veci konať – buď začať konanie 'ex off' alebo stavbu posúdiť podľa stanoviska MDVaRR SR k aplikácii ust. § 88 a § 88a SZ, so súhlasmi vlastníkov bytov.

» Rozhodnutie nebolo stavebníkmi prevzaté v odbernej lehote – nedoručené zásielky sa vrátili správnomu orgánu dňa 29.11.2023 – v zmysle § 24 ods.2 správneho poriadku sa písomnosti považujú týmto dňom za doručené.

Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 14.12.2023. Dňa 18.12.2023 stavebný úrad zaslal stavebníkom rozhodnutie č. 8473/2023/RSÚ-Ha/27 zo dňa 27.10.2023 s doložkou právoplatnosti a s vyznačením právoplatnosti.

» Právoplatné rozhodnutie nebolo stavebníkmi prevzaté v odbernej lehote – nedoručené zásielky sa vrátili správnomu orgánu dňa 22.12.2023 – v zmysle § 24 ods.2 správneho poriadku sa písomnosti považujú týmto dňom za doručené.

Žiadna z výziev, ani rozhodnutie o nariadení a následne jeho právoplatnosť, doručované stavebníkom do vlastných rúk, neboli stavebníkmi prevzaté v odbernej lehote – boli vždy vrátené správnomu orgánu, pričom ale v zmysle § 24 ods.2 správneho poriadku sa tieto písomnosti považujú dňom vrátenia správnomu orgánu za doručené, aj keď sa adresát o tom nedozvedel.

Dňa 2.11.2023 správca BD opätovne zaslal oznámenie že stavebník nerešpektuje výzvy stavebného úradu a neustále bezohľadne pokračuje v prácach, ktorými obťažuje a ruší ostatných vlastníkov bytov. Správca BD žiadala o vykonanie opakovanej kontroly ŠSD a uloženie sankcie za porušenie výziev. Žiadala vec riešiť cez podnet na políciu a stavbu vykonanú bez súhlasov vlastníkov, dať odstrániť.

E-mailom dňa 27.11.2023 požiadal správca BD o informáciu, či stavebník už predložil požadovaný statický posudok a zároveň uviedol, že podľa informácií susediacich vlastníkov bytov, sa v byte nepretržite pokračuje v prácach.

Z podnetu tohto e-mailu stavebný úrad uskutočnil dňa 28.11.2023 so správcou BD telefonickú konzultáciu, kedy vysvetlil, že zo strany stavebného úradu boli doteraz vo veci vykonané všetky úkony ktoré mu umožňuje stavebný zákon pri riešení nepovolených stavieb/stavebných úprav, a stavebník bude ešte stavebným úradom predvolaný na priestupkové konanie na ktorom s ním bude prejednávané porušenie stavebného zákona.

Všetky písomnosti stavebný úrad doručoval stavebníkovi (zároveň správcovi BD 'na vedomie') na adresu 'Belinského 11' ktorú uviedol v ozname z 21.8.2023 a aj Oznámenie o výkone ŠSD prevzal na tejto adrese. Po neúspešných doručovaniach písomností, stavebný úrad dodatočne opakovane 9.1.2024 odoslal právoplatné rozhodnutie č. 8473/2023/RSÚ-Ha/27 zo dňa 27.10.2023, aj na predošlú adresu jedného zo stavebníkov uvedenú na liste vlastníctva č.2692. Z tejto adresy bola písomnosť stavebníkom prevzatá dňa 11.1.2024, ale tento dátum nemožno považovať za platný deň doručenia, po vyššie uvedených neprevzatíach toto dodatočné odoslanie nemalo účinky doručenia.

Dňa 25.1.2024 sa o vec zaujímalo Ministerstvo vnútra SR, odd. PZ Petržalka-sever, ktorému stavebný úrad poskytol súčinnosť.

Až dňa 7.3.2025 stavebník doručil stavebnému úradu list vo veci: "Opätovné odovzdanie statického posudku a potvrdenie o neexistencii stavebných prác", v ktorom opisuje údajné



zaslanie statického posudku v období marec 2024 jeho zhotoviteľom, potvrdzuje že v byte č.7 boli stavebné práce v dôsledku vytopenia bytu ukončené na jeseň 2023, v r. 2024 sa realizovali iba udržiavacie práce, a už sa nevykonávajú žiadne stavebné práce ani rekonštrukčné činnosti ktoré by si vyžadovali povolenie stavebného úradu. K listu stavebník priložil 'Oznámenie škodovej udalosti' poisťovni, v ktorom je uvedený dátum hlásenia 3.12.2024 a uvádza tam, že škodová udalosť spôsobená veľkými dažďami pravdepodobne nastala v období 13.9.-15.9.2024. Na stavebný úrad však 'Oznam o rekonštrukcii vytopeného bytu' ktorým „dodatočne“ oznámil „prebiehajúcu rekonštrukciu závažne poškodeného bytu v dôsledku vytopenia“ - doručil dňa 21.8.2023 – t.j. rok predtým.

V ďalšom texte stavebník uvádza svoje podozrenia a poukazuje na dodržiavanie zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a Nariadenia EP a Rady (EÚ) 2016/679, zo strany stavebného úradu pri komunikácii so správcom bytového domu.

Stavebný úrad sa voči týmto podozreniam zo strany stavebníka, ktoré nie sú pravdivé, dôrazne ohradzuje a uvádza, že žiadne osobné údaje stavebný úrad správcovi bytového domu neposkytuje! Správcovi bytového domu, ktorý dal ako zástupca vlastníkov bytov, podnet na stavebný úrad, zasiela 'na vedomie' všetky písomnosti súvisiace s vecou, čo je štandardný a zákonný postup pri riešení identických prípadov.

Z obsahu statického posudku vypracovaného autorizovaným stavebným inžinierom pre statiku a dynamiku stavieb: Ing. Eduard Vyskoč, oprávnenie SKSI ev.č. 0029*13, v termíne 03/2024, ktorý stavebník doručil dňa 7.3.2025 vyplýva, že sa jednalo o rekonštrukciu bytu po vytopení bytu a následnom požiari elektrických rozvodov a rozvádzača, rozšírenie dverného otvoru medzi predsieňou a obývacou izbou bolo realizované do nenosnej priečky a nové drážky pre elektrické vedenia aj do nosných stien, boli realizované iba v krycej betónovej vrstve, bez porušenia výstuže. Statik konštatuje, že riešenie zodpovedá podmienkam uvedeným v odbornej literatúre pre výpočtové hodnotenie a vytváranie otvorov v nosných stenách panelových a bytových domov tak, aby nebola ohrozená stabilita objektu.

Podľa § 46 ods.1 stavebného zákona: Projektant vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods. 2. Projektant vypracovaného projektu stavby zodpovedá aj za jeho realizovateľnosť. Statický výpočet musí byť vypracovaný v takej forme, aby bol kontrolovateľný.

Stavebný úrad sa na základe statického posúdenia vypracovaného oprávnenou osobou dozvedel, že pri realizácii stavebných úprav nebola ohrozená stabilita stavby bytového domu. Za účelom potvrdenia a upresnenia tohto vyhodnotenia, stavebný úrad vyžiadal doplnenie statického posudku v bodoch č. 6 a 7 tohto rozhodnutia.

Stavebný úrad konštatuje, že zo sledu úkonov uvedených v tomto odôvodnení vyplýva, že stavebník opakovane nerešpektoval výzvy stavebného úradu, nezastavil stavebné práce, naďalej pokračoval v ich realizácii, nepredložil vyžiadané doklady; až dňa 7.3.2025, t.zn. hlboko po určenej lehote, doručil iba jeden požadovaný doklad, a doteraz nepredložil stavebnému úradu ďalšie vyžiadané doklady ani projektovú dokumentáciu, ani nepožiadal o prípadný súhlas s predĺžením určenej lehoty, ani žiadnym iným spôsobom nekomunikoval vo veci so stavebným úradom, naviac, doteraz stavebníkom zaslané doklady a údaje v nich uvedené nie sú časovo kompatibilné a vyplývajú z nich časové nesúlady.

Zároveň z dôvodu, že niektorými zrealizovanými stavebnými úpravami spoločných častí bytového domu (prieraz do spoločnej obvodovej fasádnej konštrukcie, odstránenie a výmena zateplenia lodžie, výmena pôvodnej obvodovej konštrukcie medzi lodžiou a kuchyňou) uskutočnenými bez súhlasov ostatných spoluvlastníkov bytového domu, prišlo k zásahom do vlastníckych alebo iných práv a právom chránených záujmov iných osôb, sú dotknuté aj niektoré ustanovenia zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov



v aktuálnom znení, stavebný úrad po prerokovaní veci s právnym špecialistom a po opätovnom posúdení týchto skutočností rozhodol, že bez povolenia zrealizované stavebné úpravy, bude posudzovať v správnom konaní o odstránení zmeny stavby s možnosťou jej dodatočného povolenia.

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 bytu, 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 konanie zároveň prerušil.

Na konanie o dodatočnom povolení stavby alebo zmeny stavby sa v súlade s § 88a ods.7 stavebného zákona primerane vzťahujú ustanovenia § 58 až § 66 stavebného zákona.

Z dôvodu, že stavebník svojím konaním porušil niektoré ustanovenia stavebného zákona, stavebný úrad následne predvolá stavebníka na prejednanie priestupku v súlade s ust. III. časti stavebného zákona.

Podľa § 105 ods.1 písm.a) stavebného zákona: Priestupku sa dopustí a pokutou do 10 000,- SK (v prepočte v zmysle zák.č. 659/2007 Z.z. o zavedení meny euro v SR) sa potresce ten, kto uskutočňuje jednoduchú stavbu, drobnú stavbu, stavebné úpravy alebo udržiavacie práce, ktoré treba ohlásiť, bez takéhoto ohlásenia alebo v rozpore s ním.

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;

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;

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 ich nedoplnenia.

Na základe uvedených zistení, priebehu kontrolnej činnosti v rámci výkonu ŠSD a následne vzniknutých skutočností, stavebný úrad rozhodol tak, ako je vo výroku rozhodnutia uvedené.

P o u č e n i e

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. Ján Tretiak, Belinského 11, 851 01 Bratislava
2. Ing. Ján Tretiak, Gercenova 13, 851 01 Bratislava
3. Ing. Beata Tretiaková, Belinského 11, 851 01 Bratislava
4. Vlastníci bytov v bytovom dome Belinského 9,11, so súp.č. 1048, v BA a pozemkov parc.č. 3620, 3621 pod stavbou BD – podľa LV č. 2692
v zast.: SEM 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 – OOPaVZZP - Odpadové hospodárstvo, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, IČO: 00151866

Na vedomie – bez účinkov doručenia:

1. Ing. Ján Tretiak, Belinského 11, 851 01 Bratislava (+Príloha)
2. Ing. Ján Tretiak, Gercenova 13, 851 01 Bratislava (+Príloha)
3. Ing. Beata Tretiaková, Belinského 11, 851 01 Bratislava
4. SEM s.r.o., M.Sch. Trnavského 22, 841 01 Bratislava, IČO: 35 863 889 (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)

