



Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava
Oddelenie štátnej stavebnej správy

Bratislava, 17. marec 2025
Číslo: 04249/2025-22.1.2./GAL
Ev. č.: 13820/2025

ROZHODNUTIE

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej len „Regionálny úrad Bratislava“) ako príslušný orgán podľa ustanovenia § 1 ods. 1 písm. d) a podľa ustanovenia § 4a písm. a) 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 (ďalej len „stavebný zákon“) a podľa ustanovenia § 118 stavebného zákona, ustanovenia § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), rozhodujúc o odvolaní účastníka konania **Ing. Tibora Kósu, Strečnianska 7, 851 05 Bratislava**, proti rozhodnutiu stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Petržalka č. 314/2024/RSÚ-Ha/04 zo dňa 17. 1. 2024, podľa ustanovenia § 59 ods. 2 a ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku

zamietla

odvolanie a rozhodnutie stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Petržalka č. 314/2024/RSÚ-Ha/04 zo dňa 17. 1. 2024 **potvrďuje**.

Odôvodnenie

Mestská časť Bratislava – Petržalka ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) rozhodnutím č. 314/2024/RSÚ-Ha/04 zo dňa 17. 1. 2024 v zmysle ustanovenia § 82 ods. 1 stavebného zákona povolila užívanie stavby „Zmena dokončenej stavby - stavebné úpravy na obnovu bytového domu Strečnianska 5,7, Bratislava, Petržalka“, so súpisným č. 3085, na pozemkoch parc. 1855 a 1856, k. ú. Petržalka, povolenej stavebným povolením č. 4485/2019/10-UKSP-La-75 zo dňa 24. 9. 2019, právoplatným dňa 4. 11. 2019 a rozhodnutím č. 5371-2/2021/05-UKSP-Ha/33 zo dňa 7. 7. 2021, právoplatným 6. 8. 2021, ktorým bola povolená zmena stavby pred jej dokončením, na návrh vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Strečnianska 5, 7, v Bratislave. Stavebný úrad súčasne stanovil podmienky pre užívanie stavby podľa ustanovenia § 82 stavebného zákona a rozhodol o vznesených námietkach účastníka konania.

Proti rozhodnutiu stavebného úradu podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie Ing. Tibor Kósa (ďalej len „odvolateľ“), v ktorom v podstate uvádza nasledovné:

- *Žiada, aby jeho námietka č. 1 bola opätovne prerokovaná.*
- *Stavba nebola uskutočnená podľa stavebného povolenia, nakoľko povolenie nedovoľuje odstrániť odvod digestorov. Vlastníci s tým nesúhlasili a nebolo to s nimi prerokované.*

- *Stavebný úrad použil výraz podmienky, namiesto povolenie stavby, medzi týmito výrazmi je kardinálny rozdiel.*
- *Nemá vedomosť, že bola prerokovaná situácia technického stavu v byte č. 74. Uvádza, že všetky rozhodnutia na tomto stretnutí sú neplatné, zástupcovia vlastníkov nemajú oprávnenie konať, rozhodovať, zaujať (záväzné) stanovisko, ktoré môže priamo ovplyvniť stav v jeho byte.*
- *Žiadal stavebný úrad preskúmať hrúbku protipožiarnej prepážky.*
- *Žiada o informáciu, koľko bytov, resp. m² nebolo nutné zateplovať a kam zmizol nepoužitý izolačný materiál.*
- *Požaduje vyhodnotiť, či došlo alebo nedošlo k hrubému porušeniu stavebného povolenia, predpisov, technických noriem, nakoľko vlastníci sú neúmerne poškodení. Tvrdí, že vlastníci trojizbových bytov aj naďalej užívajú nehnuteľnosti v pôvodnom technickom stave (odvod od digestorov je naďalej k dispozícii) a realitná hodnota nehnuteľností po zmene stúpla, zatiaľ čo 1 izbové byty a garsónky nesú následky zníženia ich hodnoty (napr. odstránenie odvodu od digestorov bez súhlasu vlastníkov, bez platného stavebného povolenia).*

Stavebný úrad po podaní odvolania listom č. 314/2024/RSÚ-Ha/U+V zo dňa 6. 3. 2024 v zmysle ustanovenia § 56 správneho poriadku upovedomil ostatných účastníkov konania o obsahu podaného odvolania a vyzval ich, aby sa k nemu vyjadrili najneskôr do 10 dní odo dňa doručenia oznámenia.

K odvolaniu sa vyjadril správca bytového domu Strečnianska 5, 7 v Bratislave – Petržalke Bytové družstvo Petržalka (ďalej „BDP“) nasledovne:

- *Stavba sa uskutočnila podľa odsúhlasenej projektovej dokumentácie, bola k dispozícii u zástupcov vlastníkov aj u správcu, vlastníci boli o obsahu projektu informovaní. Dokumentácia bola formálne schválená a v uvedenom rozsahu boli aj zazmluvnené práce zhotoviteľov.*
- *Správca domu kvôli odvolateľovi uskutočnil niekoľko stretnutí a e-mailovej korešpondencie. Odvolateľ opakovane odmietol sprístupniť svoj byt aj loggiu, ktorú mal uzatvorenú nelegálne vybudovaným zasklením. Pokiaľ ide o loggiu, neurobenie ďalších vrstiev je zjavný nedorobok zapríčinený odvolateľom, ktorý opakovane nesprístupnil priestor.*
- *Požiarne prekážky sa zhotovovali v zmysle projektovej dokumentácie. Na stavbe nebol dohodnutý stály dozor, len počas zhotovovania stúpačiek sa dohodla každodenná kontrola.*
- *Zateplenie fasády bolo zhotovené z certifikovaných materiálov, odvolateľ dostal kópie. Niektoré dosky mali menšiu tuhosť, čo sa odvolateľ snažil zvýrazniť tým, že z nich vytrhával kusy minerálnej vlny. Zhotoviteľ poskytol doklady od použitých materiálov a ponúkol možnosť opravy. Tá sa nemohla uskutočniť, lebo priestor nebol sprístupnený.*
- *Odvolateľ nezastupuje vlastníkov, nemá oprávnenie na podobné požiadavky na zhotoviteľa.*
- *Počas realizácie boli použité materiály rôznych výrobcov tak, ako sa dovážali na stavbu. Zhotoviteľ predložil správcovi pri odovzdaní dokumentácie súpis nedočerpaných položiek.*
- *Na prelome augusta a septembra 2022 sa technický dozor spolu so zástupcom zhotoviteľa fasády zúčastnili obhliadky loggie u odvolateľa a dohodli termín ďalšieho stretnutia, na ktorom sa definitívne malo dohodnúť riešenie. Odvolateľ stretnutie zrušil, nenavrhol iný termín a niekoľko mesiacov sa neozval.*

Dňa 25. 3. 2024 BDP doplnilo odvolanie o vyjadrenie zhotoviteľa - spoločnosti UNICO Invest SK, s.r.o., že realizácia diela prebehla v zmysle schválenej projektovej dokumentácie

a v zmysle právnych predpisov. Dielo bolo riadne dokončené a odovzdané dňa 16. 2. 2023 spolu s odovzdávacou dokumentáciou a stavebnými denníkmi. Spoločnosť neeviduje žiadnu reklamáciu na bytovom dome. Prílohou vyjadrenia je zápis o odovzdaní a prevzatí diela spolu s preberacím protokolom dokumentácie.

Stavebný úrad o odvolaní nerozhodol, ale listom č. 314/2024/SÚ-Ha/Predlož.KR-Odvol. zo dňa 4. 4. 2024 podľa ustanovenia § 57 ods. 2 správneho poriadku odstúpil spisový materiál na Regionálny úrad Bratislava, na odvolacie konanie.

Podľa ustanovenia § 118 stavebného zákona v znení účinnom od 1. 4. 2024 *vo veciach, v ktorých v správnom konaní v prvom stupni koná obec ako stavebný úrad, vykonáva štátnu správu v druhom stupni regionálny úrad.*

Podľa ustanovenia § 142l odseku 1 stavebného zákona *konania začaté na stavebnom úrade podľa doterajších predpisov, ktoré neboli právoplatne skončené rozhodnutím vo veci do 31. marca 2024, sa dokončia podľa predpisov účinných do 31. marca 2024.*

Podľa ustanovenia § 140 stavebného zákona *ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.*

Podľa ustanovenia § 59 ods. 2 správneho poriadku *ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.*

Regionálny úrad Bratislava podrobne a v celom rozsahu preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie spolu s predloženým spisovým materiálom, ako aj dôvody uvádzané v podanom odvolaní. Rovnako preskúmal aj postup stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo vydaniu napadnutého rozhodnutia. Porovnal výrokovú časť, odôvodnenie aj poučenie rozhodnutia s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so stavebným zákonom a zákonom o správnom konaní, ako aj vykonávacími vyhláškami k stavebnému zákonu a dospel k záveru, že stavebný úrad postupoval v konaní procesne správne a rozhodnutie vydal na základe dostatočne zisteného skutkového stavu veci a správnej právnej úvahy.

Ku skutkovým a právnym okolnostiam veci, ako aj k dôvodom odvolania Regionálny úrad Bratislava uvádza nasledovné:

Dňa 7. 9. 2023 podal navrhovateľ – vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Strečnianska 5,7, v z. správcom domu, spoločnosťou Bytové družstvo Petržalka návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia pre stavbu „Zmena dokončenej stavby - stavebné úpravy na obnovu bytového domu Strečnianska 5, 7, Bratislava, Petržalka“, so súpisným č. 3085, na pozemkoch parc. č. 1855 a 1856, v katastrálnom území Petržalka. Stavba bola povolená rozhodnutím č. 4485/2019/10-UKSP-La-75 zo dňa 24. 9. 2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 4. 11. 2019. Zmena stavby pred jej dokončením, ktorá sa týkala zmeny spôsobu odstránenia systémovej poruchy predsadených lodžií a rozšírenia rozsahu výmeny vnútorných vedení inžinierskych sietí o výmenu stúpacích rozvodov vzduchotechniky pre odvetranie sociálnych zariadení v bytoch, bola povolená rozhodnutím č. 5371-2/2021/05-UKSP-Ha/33 zo dňa 7. 7. 2021, právoplatným dňa 6. 8. 2021, ktorým bola zároveň predĺžená platnosť stavebného povolenia.

Stavebný úrad je povinný podľa ustanovenia § 80 ods. 1 a 2 stavebného zákona oznámiť začatie konania a určiť lehotu, do ktorej môžu účastníci konania a dotknuté orgány uplatňovať svoje pripomienky. Ide o koncentračnú zásadu konania znamenajúcu, že námietkami, ktoré si

účastník neuplatnil v prvostupňovom konaní bez zavinenia stavebného úradu, sa odvolací orgán nezaobrá.

Stavebný úrad splnil svoju zákonnú povinnosť a listom č. 8756/2023/RSÚ-Ha/Ozn. zo dňa 12. 9. 2023 formou verejnej vyhlášky oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom jednotlivu začatie kolaudačného konania na predmetnú stavbu, stanovil termín ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, a zároveň upozornil účastníkov konania a dotknuté orgány, že svoje námietky môžu uplatniť najneskôr na ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne. Predmetné oznámenie bolo riadne doručené všetkým účastníkom konania.

Súčasťou spisu je aj zápis zo stretnutia vlastníkov bytového domu so zhotoviteľom, stavebným dozorom a zástupcom správcu bytového domu Petržalka, ktoré sa konalo dňa 15. 12. 2022. Stavebný dozor poukázal na nedorobky v bytoch, okrem iných aj u vlastníka Ing. Tibora Kósu, ktorý nesprístupnil svoju lodžiu na konečné dokončenie. Ak vlastník bude požadovať dodatočné dokončenie diela v zmysle projektovej dokumentácie, zhotoviteľ mu predloží cenovú ponuku na dokončenie, nakoľko sa to bude považovať za opätovný nástup a všetky náklady si bude vlastník hradiť sám.

Dňa 17. 10. 2023 sa uskutočnilo ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním, z ktorého bol spísaný protokol, pričom bolo zistené, že stavba bola uskutočnená podľa podmienok stavebného povolenia a v zmysle overenej projektovej dokumentácie, bez zistenia podstatných väd alebo nedorobkov. Nepodstatné odchýlky a drobné zmeny, ku ktorým mohlo dôjsť počas uskutočňovania stavby sú vyznačené a zapracované do projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie podľa skutočného vyhotovenia stavby.

V deň ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním boli stavebnému úradu doručené a uplatnené námietky jedného účastníka konania a bola uvedená pripomienka jedného účastníka konania.

Dňa 17. 1. 2024 stavebný úrad vydal napadnuté rozhodnutie č. 314/2024/RSÚ-Ha/04, ktorým povolil užívanie stavby „Zmena dokončenej stavby - stavebné úpravy na obnovu bytového domu Strečnianska 5,7, Bratislava, Petržalka“, so súpisným č. 3085, na pozemkoch parc. 1855 a 1856, k. ú. Petržalka, pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Strečnianska 5, 7, v Bratislave.

Podľa ustanovenia § 76 ods. 1 stavebného zákona *dokončenú stavbu, prípadne jej časť spôsobilú na samostatné užívanie alebo tú časť stavby, na ktorej sa vykonala zmena alebo udržiavacie práce, pokiaľ tieto stavby vyžadovali stavebné povolenie, možno užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia.*

Podľa ustanovenia § 79 ods. 1 a ods. 2 stavebného zákona *kolaudačné konanie sa začína na návrh stavebníka. Návrh na kolaudáciu stavby sa podáva písomne. V návrhu sa uvedie označenie a miesto stavby, terénnych úprav alebo miesto ťažobných prác, predpokladaný termín dokončenia stavby alebo terénnych úprav, alebo ťažobných prác vrátane vypratania staveniska a dokončenia úprav okolia stavby a údaj o tom, či sa bude vykonávať skúšobná prevádzka a čas jej trvania.*

Podľa ustanovenia 81 ods. 1 stavebného zákona *v kolaudačnom konaní stavebný úrad najmä skúma, či sa stavba uskutočnila podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní a či sa dodržali zastavovacie podmienky určené územným plánom zóny alebo podmienky určené v územnom rozhodnutí a v stavebnom povolení. Ďalej skúma, či skutočné*

realizovanie stavby alebo jej užívanie nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení.

Podľa ustanovenia § 81b stavebného zákona kolaudačné rozhodnutie sa nevydá, ak nie je zaistená bezpečnosť a ochrana zdravia ľudí a životného prostredia, ako aj riadne užívanie stavby na určený účel, najmä ak a) nie je podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní zabezpečené vykurovanie stavby a pripojenie na rozvod vody, elektriny a na kanalizačnú sieť, b) nie je zaistená bezpečná a plynulá prevádzka výťahov podľa overenej projektovej dokumentácie, c) nie je zaistený bezpečný prístup a príchod k stavbám. d) nie sú splnené podmienky stavebného povolenia na nevyhnutnú komplexnosť výstavby a na vylúčenie negatívnych účinkov stavby na okolité životné prostredie, prípadne ich obmedzenie na prípustnú mieru, d) nie sú predložené doklady o vyhovujúcich výsledkoch predpísaných skúšok a vyhlásenia výrobcu o zhode stavebných výrobkov.

Podľa ustanovenia § 82 ods. 1, 2, 4 stavebného zákona kolaudačným rozhodnutím sa povoľuje užívanie stavby na určený účel, a ak je to potrebné, určia sa podmienky užívania stavby. V kolaudačnom rozhodnutí môže stavebný úrad určiť podmienky vyplývajúce zo všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, odstránenie drobných nedostatkov skutočného realizovania stavby zistených pri kolaudačnom konaní a určiť primeranú lehotu na ich odstránenie. Môže tak urobiť iba v prípade, že ide o nedostatky, ktoré neohrozujú zdravie a bezpečnosť osôb a nebránia vo svojom súhrne riadnemu a nerušenému užívaniu stavby na určený účel, inak kolaudačné rozhodnutie nevydá. V podmienkach užívania stavby stavebný úrad podľa druhu a účelu stavby uloží najmä vyznačenie drobných odchýlok do overenej dokumentácie stavby, ktoré stavebný úrad vzal na vedomie, a ďalšie povinnosti na zabezpečenie verejných záujmov, na ochranu práva oprávnených záujmov účastníkov, na zabezpečenie záujmov starostlivosti o životné prostredie, bezpečnosť a ochranu zdravia ľudí, požiaru bezpečnosť a zabezpečenie prístupu osobám s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Podľa ustanovenia § 20 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. kolaudačné rozhodnutie obsahuje okrem všeobecných náležitostí a) meno, priezvisko (názov) a adresu (sídlo) navrhovateľa, b) označenie stavby, c) vymedzenie účelu užívania stavby, d) podmienky pre užívanie stavby, ktorými sa zabezpečí ochrana verejných záujmov a právom chránených záujmov účastníkov konania, najmä z hľadiska starostlivosti o životné prostredie, zdravia ľudí, požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, e) lehotu na odstránenie drobných nedostatkov skutočného realizovania stavby, ktoré vo svojom súhrne nebránia riadnemu a nerušenému užívaniu stavby.

Regionálny úrad Bratislava pri preskúmaní zákonnosti rozhodnutia a postupu stavebného úradu posudzuje, či správny orgán vecne príslušný na konanie si zadovážil dostatok skutkových podkladov pre vydanie rozhodnutia, či zistil vo veci skutočný stav, či konal v súčinnosti s účastníkmi konania, či rozhodnutie bolo vydané v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi, a či obsahovalo zákonom predpísané náležitosti, teda či rozhodnutie správneho orgánu bolo vydané v súlade s hmotnoprávnymi ako aj procesnoprávnymi predpismi. Zákonnosť rozhodnutia správneho orgánu je podmienená zákonnosťou postupu správneho orgánu predchádzajúcemu vydaniu napadnutého rozhodnutia.

Odvolací orgán nezistil dôvod na to, aby sa odchýlil od logických argumentov a relevantných právnych záverov spolu so správnou citáciou dotknutých právnych noriem obsiahnutých v odôvodnení rozhodnutia stavebného úradu, ktoré vytvára dostatočné právne východisko pre vyslovenie výroku rozhodnutia. Preto sa s ním stotožňuje v celom rozsahu a aby nadbytočne neopakoval pre účastníkov známe fakty prejednávanej veci spolu s právnymi závermi

prvostupňového správneho orgánu, odvolací orgán sa v odôvodnení následne obmedzil iba na doplnenie svojich právnych názorov.

Podľa ustanovenia § 47 ods. 2 správneho poriadku výrok obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania. Pokiaľ sa v rozhodnutí ukladá účastníkovi konania povinnosť na plnenie, správny orgán určí pre ňu lehotu, lehota nesmie byť kratšia, než ustanovuje osobitný zákon.

Podľa ustanovenia § 47 ods. 3 správneho poriadku v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.

Odvolací orgán uvádza, že výrok napadnutého rozhodnutia je v súlade s ustanovením § 47 ods. 2 správneho poriadku, nakoľko je určitý, jednoznačný a preskúmateľný v celom rozsahu. Stavebný úrad uložil podmienky pre užívanie stavby v súlade s ustanovením § 82 stavebného zákona. Odôvodnenie rozhodnutia je v súlade s ustanovením § 47 ods. 3 správneho poriadku. Stavebný úrad v ňom uviedol, na základe akej správnej úvahy dospel k danému záveru a akou správnu úvahou sa riadil, pričom kvalifikovaným a dostatočným spôsobom sa vysporiadal so vznesenými námietkami a pripomienkou účastníkov konania. Konštatoval, že na ústnom konaní spojenom s miestnym šetrením ako správny orgán overil, že stavba bola uskutočnená podľa predloženej projektovej dokumentácie vypracovanej odborne spôsobilou osobou v danom odbore.

Námietka týkajúca sa odstránenia digestorov je obsahovo predmetom stavebného konania, ktoré bolo ukončené právoplatným rozhodnutím č. 4485/2019/10UKSP-La-75 zo dňa 24. 9. 2019. Vlastníci bytových a nebytových priestorov bytového domu na Strečnianskej ul. č. 5, 7 v Bratislave si mohli uplatniť svoje námietky a pripomienky voči predmetu konania, pričom námietky neboli uplatnené. Stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí uviedol, že výmena stúpacích rozvodov vzduchotechniky pre odvetranie sociálnych zariadení v bytoch bola zrealizovaná v zmysle v stavebnom konaní overenej projektovej dokumentácie vypracovanej Ing. Gabrielou Heffnerovou, autorizovaným stavebným inžinierom a oprávnenou osobou pre technické, technologické a energetické vybavenie stavieb. Stavebný úrad zároveň informoval, že odvod digestorov nebol predmetom riešenia v rámci stavebného konania zmeny dokončenej stavby.

Podľa ustanovenia § 46 stavebného zákona (1. veta) projektant vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa ustanovenia § 45 ods. 2.

Podľa ustanovenia § 48 ods. 1 stavebného zákona stavby sa musia uskutočňovať v súlade s overeným projektom a stavebným povolením a musia spĺňať základné požiadavky na stavby.

Celý proces od návrhu až po realizáciu stavebného zámeru začína na základe vznesenej požiadavky investora. Od neho sa následne odvíja špecifikácia požiadaviek pre plánovaný návrh stavby. Realizácia požadovaného návrhu je výsledkom tvorby odborne spôsobilej osoby – projektanta, ktorý na základe legislatívnych požiadaviek vypracuje projektovú dokumentáciu stavby. Za vyhotovenie projektovej dokumentácie je teda primárne zodpovedný projektant. Povaha jeho zodpovednosti je jednak daná zmluvným vzťahom medzi objednávatelom a projektantom (napr. zmluva o diele), a jednak to vyplýva z ustanovení stavebného zákona a jeho

vykonávacích vyhlášok. Stavebný úrad nemá kompetenciu zasahovať do projektovej dokumentácie a určovať podmienky na základe názorov nemajúcich oporu v zákone, ale len ak vyplývajú zo záväzných právnych predpisov alebo záväzných stanovísk dotknutých orgánov, prípadne ak sú výsledkom dohody jednotlivých účastníkov konania s navrhovateľom (a nie sú v rozpore so zákonom) v priebehu konania. Inými slovami, ak je predložený návrh vypracovaný oprávnenou osobou v súlade s technickými predpismi a príslušnými ustanoveniami zákonov a kladne posúdený dotknutými orgánmi podľa osobitných predpisov, stavebný úrad nemá inú možnosť, ako vydať rozhodnutie na základe takej projektovej dokumentácie, aká bola predložená navrhovateľom a odsúhlasená dotknutými orgánmi a následne overená stavebným úradom. Je však na posúdení správneho orgánu, či projektová dokumentácia stavby je v súlade s požiadavkami stavebného zákona a jeho vykonávacích vyhlášok.

Zisťovanie podkladov pre rozhodnutie patrí k ťažiskovým činnostiam každého správneho orgánu. V podstate ide o poznávací proces určitých predmetov alebo javov, ktorý smeruje k zisteniu skutočného stavu. Výsledky tohto procesu slúžia ako podklad na vydanie rozhodnutia. Požiadavka zákona čo najúplnejšie a najpresnejšie zistiť skutočný stav veci je procesným vyjadrením zásady materiálnej pravdy. Aké podklady je potrebné doložiť ku ktorémukoľvek správne konaniu na stavebnom úrade určuje vo všeobecnosti vyhláška 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška č. 453/2000 Z. z.“). Ktoré z týchto podkladov je potrebné doložiť už na konkrétnu stavbu určí stavebný úrad po preskúmaní podkladov. Regionálny úrad Bratislava konštatuje, že ku kolaudácii stavby boli uplatnené stanoviská dotknutých orgánov, ktoré stavebný úrad aplikoval do výrokovej časti rozhodnutia č. 314/2024/RSÚ-Ha/04 zo dňa 17. 1. 2024. Kladné stanoviská dotknutých orgánov – Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislavy, Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o ŽP, Inšpektorát práce Bratislava a Regionálny úrad verejného zdravotníctva BA hl. m., spolu s certifikátmi a protokolmi o vykonaných odborných prehliadkach a skúškach a licenciami, sú podľa názoru odvolacieho orgánu dostatočnými podkladmi pre rozhodnutie.

Na margo námietky vo veci zníženia trhovej ceny garsónok a 1-izbových bytov je potrebné uviesť, že je to problematika, na ktorú nemá stavebný úrad kompetenciu odpovedať. Spravidla sa trhovú cenu nehnuteľnosti určuje na základe vypracovaného znaleckého posudku kompetentnou osobou – znalcom v danom odbore. Odvolateľ žiadnym spôsobom nepreukázal svoje tvrdenia. Ide striktne o jeho domnienky a hypotézy, pričom do konania nepredložil žiaden znalecký posudok alebo iný dôkaz, ktorým by konkrétne preukázal oprávnenosť svojich tvrdení.

Odvolací orgán nepovažuje za problematické použitie termínu podmienky rozhodnutia, namiesto povolenia stavby, ako uvádza odvolateľ. Jedna z prvých podmienok stavebného povolenia totižto je, že stavba bude uskutočnená podľa projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorá je prílohou tohto rozhodnutia, prípadné zmeny nesmú byť vykonané bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu. Obdobná podmienka je uvedená aj v rozhodnutí č. 5371-2/2021/05-UKSP-Ha/33 zo dňa 7. 7. 2021, právoplatným dňa 6. 8. 2021, ktorým bola predĺžená platnosť stavebného povolenia.

Odvolací orgán sa stotožňuje s tvrdením stavebného úradu, že nie je kompetentný hodnotiť kvalitu zhotoviteľom zrealizovaných prác na stavbe a ani povinný skúmať hrúbku protipožiarnej prepážky.

Ustanovenie § 59 ods. 1 správneho poriadku ukladá odvolaciemu orgánu povinnosť preskúmať napadnuté rozhodnutie, ako aj predložený spisový materiál v celom rozsahu. V nadväznosti na obsah odvolania Regionálny úrad Bratislava konštatuje, že odvolateľ uviedol

prevažne dôvody, ktoré nespadajú do kompetencie stavebného úradu. Odvolateľ navyše odkazoval aj na skutočnosti, ktoré boli predmetom konania vo veci vydania stavebného povolenia, čo nie je predmetom súčasného odvolacieho konania.

V konaní nebol preukázaný dôvod, ktorý by bránil vydaniu kolaudačného rozhodnutia pre stavbu „Zmena dokončenej stavby - stavebné úpravy na obnovu bytového domu Strečnianska 5,7, Bratislava, Petržalka“. Predmetná stavba je užívaniaschopná, t. j. neohrozuje bezpečnosť a ochranu zdravia ľudí a životného prostredia, pričom nemá preukázaný negatívny vplyv na okolie. Odvolateľ si v konaní uplatnil svoje právo na vznesenie námietok a pripomienok, stavebný úrad sa nimi zaoberal, vyhodnotil ich a rozhodol o nich.

Správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností. Správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenie, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu. Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely (ustanovenie § 3 ods. 1, 2, 4 a 5 správneho poriadku).

Stavebný úrad postupoval podľa ustanovenia § 46 správneho poriadku, podľa ktorého rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Na základe uvedených skutočností rozhodol Regionálny úrad Bratislava tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e

Toto rozhodnutie je v inštančnom postupe konečné a nemožno sa proti nemu ďalej odvolať. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom.

Mgr. Viliam Pohančeník
riaditeľ Regionálneho úradu pre územné
plánovanie a výstavbu Bratislava

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania verejnou vyhláškou:

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením na dobu 15 dní na úradnej tabuli Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava a zároveň bude zverejnené na webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky v časti „Úradná tabuľa“, ako aj na centrálnej úradnej elektronickej tabuli na stránke portálu www.slovensko.sk v časti „Úradná tabuľa“:

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu so súp. č. 3085, na Strečnianskej ul. č. 5, 7, v BA a pozemkov pod stavbou BD - podľa LV č. 2453 (stavba) a LV č. 4464 (pozemky pod BD), v zast.: Bytové družstvo Petržalka

Na vedomie:

1. Mestská časť Bratislava - Petržalka, stavebný úrad, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava
- spolu s vrátením predloženého spisového materiálu k rozhodnutiu č. 314/2024/RSÚ-Ha/04 zo dňa 17. 1. 2024
- **spolu so žiadosťou o zverejnenie rozhodnutia na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava – Petržalka a na webovom sídle Mestskej časti Bratislava – Petržalka a jej následné vrátenie tunajšiemu úradu**
2. Bytové družstvo Petržalka, Budatínska 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765
3. DJS Architecture s.r.o., Ing. arch. Daniel Szabó, Topoľčianska 19, 851 05 Bratislava, IČO: 45 485 623
4. UNICO Invest SK s. r. o., Pestovateľská 2/134, 821 04 Bratislava, IČO: 45 459 584

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia rozhodnutia:

Vyvesené dňa.....

Zvesené dňa.....

Podpis a pečiatka

Podpis a pečiatka