


JL

**OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA**  
**odbor výstavby a bytovej politiky**  
Tomášikova 46, 832 05 Bratislava

Podľa rozdeľovníka

Mesto Bratislava - Dúbravka	
Dátum:	24 - 03 - 2017
Číslo:	44987/2017
Prílohy:	1
Vypavuje:	1

RH132810886SK  


Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo  
OU-BA-OVBP2-2017/5212/VAM

Vybavuje/linka  
Mgr. Varcholová

Bratislava  
20. 03. 2017

**Vec: Oznámenie o vybavení oneskoreného odvolania**

Dňa 21. 11. 2016 bolo Okresnému úradu Bratislava, odboru výstavby a bytovej politiky predložené Vaše odvolanie proti rozhodnutiu stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Dúbravka č. SU-5660/3303/2016/S-8/Ba zo dňa 04. 04. 2016, ktorým stavebný úrad podľa ustanovenia § 88a ods. 4 a § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona dodatočne povolil stavebné úpravy bytového domu s názvom „Stavebné uzavretie otvorenej loggie na 2. NP v bytovom dome Hanulova 11, Bratislava – Dúbravka“, súpisné číslo 1832, na pozemku parc. č. 2283, k. ú. Dúbravka, Bratislava, stavebníkom Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Hanulova 11, 841 01 Bratislava 42, ktorých v konaní zastupuje správa domu Správcovské bratislavské družstvo, Drobného 27, 841 01 Bratislava 42, podľa projektovej dokumentácie skutkového prevedenia z 09/2015, ktorý vypracoval oprávnený projektant v odbore konštrukcie pozemných stavieb, Ing. Pavol Orosi.

Rozhodnutie Vám doručoval stavebný úrad verejnou vyhláškou tak, ako to upravuje ustanovenie § 26 správneho poriadku, ktoré je formou verejného oznámenia určitého právneho úkonu alebo rozhodnutia. Pri tomto spôsobe doručovania reálne nejde o odovzdanie písomnosti účastníkovi konania, ale o kvalifikované zverejnenie obsahu konkrétneho právneho úkonu správneho orgánu, ktorým vznikajú právne následky.

V zmysle ustanovenia § 26 ods. 2 správneho poriadku sa doručenie verejnou vyhláškou vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Aby bolo doručenie verejnou vyhláškou v súlade so zákonom, nestačí ju len zverejniť spôsobom ustanoveným zákonom (a v súvislosti s tým zabezpečiť ochranu práv a právom chránených záujmov účastníkov konania a iných osôb v súlade s požiadavkami osobitných zákonov), ale písomnosť je potrebné vyvesiť po dobu ustanovenú zákonom. Ak táto zákonná lehota uplynie, písomnosť sa z právneho hľadiska považuje za doručенú. Ide teda o fikciu doručenia, pričom za deň doručenia sa považuje posledný deň tejto zákonnej pätnásťdňovej lehoty. Stavebný úrad pri doručovaní napadnutého rozhodnutia postupoval v súlade s § 26 ods. 2 správneho poriadku, keď doručenie vykonal tak, že písomnosť vyvesil dňa 08. 04. 2016, po dobu 15 dní na úradnej tabuli stavebného úradu a napadnuté rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť márnym uplynutím 15. dňovej odvolacej lehoty, dňa 10. 05. 2016.

Lehota je zachovaná, ak bolo odvolanie podané na prvostupňovom správnom orgáne alebo ak sa posledný deň lehoty podanie odovzdá na poštovú prepravu. Uplatnením daných skutočností, zákonná odvolacia lehota na podanie odvolania v tomto prípade uplynula dňa 10. 05. 2016. Odvolanie bolo stavebnému úradu doručené dňa 21. 06. 2016 a na poštovú prepravu bolo dané dňa 16. 06. 2016, t. j. po uplynutí zákonnej 15-dňovej odvolacej lehoty. Na základe uvedených skutočností, Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky na základe uvedeného konštatuje, že odvolanie je potrebné vyhodnotiť ako oneskorené. Z toho dôvodu uvedené rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť márnym uplynutím lehoty na podanie odvolania dňom 10. 05. 2016.

Podľa ustanovenia § 60 správneho poriadku *odvolací orgán je povinný preskúmať i oneskorené odvolanie z toho hľadiska, či neodôvodňuje obnovu konania alebo zmenu alebo zrušenie rozhodnutia mimo odvolacieho konania*. Ak nie je dôvod na zmenu alebo zrušenie právoplatného rozhodnutia uvedenými mimoriadnymi opravnými prostriedkami, správny orgán odpovie odvolateľovi neformálnym oznámením, ktoré nemá formu a právne účinky rozhodnutia vydaného v správnom konaní.

V (oneskorenom) odvolaní uvádzate, že napriek 4 (štyrom!) žiadostiam o informáciu v uvedenej veci a žiadostiam o doručenie Rozhodnutia o dodatočnom povolení stavebných úprav na „Stavebné uzavretie otvorenej loggie na 2. NP v bytovom dome Hanulova 11, Bratislava – Dúbravka“ Vám do dnešného dňa, hoci ste účastníkmi konania, nebolo doručené. Objavilo sa až dňa 04. 06. 2016 vo vývesnej skrinke domu na Hanulovej 11. Aj keď sa v ňom píše, že odvolanie je možné do 15 dní po jeho zverejnení (08. 04. 2016) na úradnej tabuli MČ Bratislava – Dúbravka, napriek tomu sa odvolávate. Ako dôvod uvádzate:

1. Nikto z Vás nevedel, kedy bude samotné konanie ukončené. Neviete si predstaviť, že by ste denne „striehli“ pri úradnej tabuli MÚ Dúbravka. Podľa Vášho skromného názoru MÚ mal Rozhodnutie doručiť aj Vám, keďže ste boli riadnymi účastníkmi konania.
2. Žiadosti o informáciu v uvedenej veci, o doručenie rozhodnutia ste stavebnému úradu adresovali listami zo dňa 15. 12. 2015, 10. 02. 2016, 11. 03. 2016 a konečne 17. 04. 2016, spolu 4 krát. Otázka v tejto súvislosti je, prečo Vás stavebný úrad neinformoval ani po Vašom štvrtom liste zo dňa 17. 04. 2016 o tom, že rozhodnutie je urobené, že je zverejnené od 08. 04. 2016 na úradnej tabuli verejnou vyhláškou, ale tiež prečo Vám stavebný úrad ako riadnym účastníkom konania neposlal poštou? Žiadate odpoveď.
3. Na porušenie zákona zo strany Správcovského bratislavského družstva, Drobného 27, 841 01 Bratislava (riaditeľ Ing. Koloman Černák), v ďalšom len SBD, ste upozornili stavebný úrad podaním dňa 14. 04. 2015 na nepovolenú stavbu Vy, Ing. arch. Zemanovičová a Ing. Holčík. Stavba bola realizovaná bez súhlasu stavebného úradu MČ Bratislava – Dúbravka a bez súhlasu a prípadného pripomienkovania majiteľmi bytov a NbP.
4. V rozhodnutí stavebného úradu zo 04. 04. 2016, stavebný úrad tvrdí, a to dokonca dvakrát, že „v konaní neboli vznesené námietky a pripomienky účastníkov konania“. Toto tvrdenie stavebného úradu sa nezakladá na pravde. Hneď dňa 12. 05. 2015, keď sa v tejto veci uskutočnil výkon štátneho stavebného dohľadu (za prítomnosti vtedy zamestnankyne stavebného úradu, Ing. Milošovičovej, majiteľov bytov Ing. Holčíka, Ing. arch. Zamnovičovej) ste žiadali loggiu na 2. NP uviesť do pôvodného stavu na náklady objednávateľa a tiež zriaďovacie náklady vyúčtovať, vrátane pokuty, objednávateľovi, teda SBD. Stavbu, ktorá je dokonale zbytočná, nepochopiteľná a teda nezmyselná, zlikvidovať. Nerozumiете preto, ako

ju mohla MČ Bratislava – Dúbravka, jej stavebný úrad dodatočne povoliť, stavebný úrad neprešetroval zmysel tejto „stavby“? Žiadate odpoveď.

5. Pripomínate Váš list zo dňa 17. 04. 2016 starostovi MČ RNDr. Zaťovičovi, v ktorom citujete v tejto veci stanovisko pôvodného autora a hlavného architekta výstavby sídliska Dúbravka, Ing. arch. Ehrenbergera, ktorý vo svojom stanovisku z 25. 03. 2015 v súvislosti s touto nepovolenou stavbou hovorí o „významnom narušení vzhľadu domu, spôsob prevedenia, voľba veľkosti okna, farebné prevedenie, „rustikálna“ pultová strieška a jej „dômyselné“ odvodnenie – to všetko svedčí o svojvoľnom amaterizme „konceptného zámeru“ i jeho realizácie“. Koho názor ešte treba poslať, aby MČ akceptovala Vaše požiadavky na likvidáciu toho stavebného a architektonického paškvilu? Žiadate odpoveď.
6. Neviete sa zbaviť opodstatného podozrenia, že MÚ Bratislava – Dúbravka nejednal v tejto záležitosti nestranne, že zamlčovaním Rozhodnutia pred Vami ako účastníkmi konania nadŕžal SBD, čo malo za následok, že nie SBD ako porušovateľ zákona dostal pokutu, ale na Vaše podanie ste vlastne doplatili vy, majitelia bytov na Hanulovej 11. SBD Vám nielenže naučtovalo samotnú čiernu, nepovolenú stavbu, ale ešte aj za projekt za 1.200,-- €, ktorý z podnetu MÚ malo SBD ako stavebník dodať MÚ pri dodatočnom povolení stavby.

Vaše podozrenie na chýbajúcu nestrannosť zo strany stavebného úradu je podopreté skutočnosťou, že SBD bolo o Rozhodnutí stavebného úradu informované (ved' SBD na Vašej domovej vývesnej skrinke uverejnilo dňa 04. 06. 2016 Rozhodnutie, samozrejme vychytralo po termíne možného odvolania), Vy však nie. Neviete však, či (ne)konanie MČ Bratislava – Dúbravka, resp. jeho úradníkov, voči Vám, bolo niečím motivované. Zrejme áno.

Na záver odvolania uvádzate, že trváte na prehodnotení rozhodnutia stavebného úradu zo dňa 04. 04. 2016 o dodatočnom povolení stavby „Stavebné uzavretie loggie na 2. NP v bytovom dome Hanulova 11, Bratislava, Dúbravka“. Rovnako naďalej trváte na jeho oficiálnom doručení. Prostredníctvom MČ Bratislava – Dúbravka, Žatevná 2, 844 02 Bratislava 42 sa týmto podľa § 54 správneho poriadku odvolávate v uvedenej veci na Krajský stavebný úrad v Bratislave, Lamačská cesta 8, 845 14 Bratislava 45.

Z predloženého spisového materiálu vyplýva, že stavebný úrad listom č. SU-6737/5073/2015/ŠSD/Mi zo dňa 28. 04. 2015 oznámil výkon štátneho stavebného dohľadu na mieste stretnutia: pred vchodom bytového domu Hanulova č. 11, Bratislava, na základe podnetu Ing. Vladimíra Holčíka, Hanulova 11, 841 01 Bratislava. Dňa 12. 05. 2015 stavebný úrad vykonal štátny stavebný dohľad v súvislosti s nepovolenými stavebnými úpravami na bytovom dome Hanulova č. 11, Bratislava, súpisné číslo 1832, za účelom zistenia skutkového stavu, z ktorého spísal zápisnicu, na ktorom zistil, že stavebné práce sú ukončené bez príslušného povolenia stavebného úradu. Na základe týchto zistení stavebný úrad rozhodnutím č. SU-8031/5073/2015/2/Mi zo dňa 18. 05. 2015 vyzval Správcovské bratislavské družstvo, Drobného č. 27, 841 01 Bratislava, aby v lehote do 30. 06. 2015 predložil stavebnému úradu žiadosť o dodatočné povolenie stavby s presnou špecifikáciou dokladov, ktoré je povinný stavebnému úradu predložiť, a to za účelom preukázania súladu dodatočne povolovanej stavby s verejnými záujmami, súčasne konanie v zmysle § 29 ods. 1 správneho poriadku prerušil a zároveň poučil vlastníka stavby o následkoch nepredloženia dokladov o dodatočné povolenie ako aj potrebných dokladov v stanovenej lehote. Dňa 18. 05. 2015 stavebný úrad listom č. SU-8031/5073/2015/1/Mi oznámil podávateľovi podnetu Ing. Vladimírovi Holčíkovi výsledok kontroly orgánom štátneho stavebného dohľadu konanej dňa 12. 05. 2015 v spoločných priestoroch na 2. NP v bytovom dome na Hanulovej č. 11, Bratislava. Podávateľ podnetu Ing. Vladimír Holčík doručil stavebnému úradu Zápisnicu zo schôdze vlastníkov bytov na Hanulovej 11 zo dňa 09. 06. 2015. Z predloženého spisového materiálu vyplýva, že stavebníci prostredníctvom zástupcu Správcovské bratislavské družstvo

doručili stavebnému úradu ním stanovenej lehote žiadosť o dodatočné povolenie stavby spolu s časťou požadovaných dokladov a zároveň požiadal o predĺženie lehoty na doplnenie podania o chýbajúce doklady. Následne namietajúci vlastníci bytov na Hanulovej 11, Bratislava, Ing. Vladimír Holčík a Ing. arch. Danuša Zemanovičová doručili stavebnému úradu na vedomie list riaditeľa Správcovského bratislavského družstva Ing. Kolomana Černáka č. 42/GR/2015 zo dňa 24. 06. 2015, ktorým správca vyhlásil písomné hlasovanie a súčasne doručili na vedomie podanie označené ako „Reakcia na váš list zo dňa 24. 06. 2015 vlastníkom bytov na Hanulovej 11“, ktoré bolo adresované Správcovskému bratislavskému družstvu. Nakoľko predmetná žiadosť neobsahovala všetky potrebné doklady, stavebný úrad vyzval stavebníkov na doplnenie podanej žiadosti o ďalšie potrebné doklady v lehote do 90 dní, a súčasne predmetné konanie prerušil. Dňa 30. 07. 2015 Správcovské bratislavské družstvo doručilo stavebnému úradu zápisnicu z písomného hlasovania na objekte Hanulova č. 11 v Bratislave zo dňa 22. 07. 2015. Dňa 14. 08. 2015 doručil namietajúci vlastník bytu Ing. Vladimír Holčík stavebnému úradu podanie označené ako „Výsledky hlasovania, Hanulova 11, pripomienky“ zo dňa 25. 07. 2015. Správcovské bratislavské družstvo svoju žiadosť následne doplnili o požadované doklady v zmysle výzvy stavebného úradu okrem stanoviska Okresného riaditeľstva hasičského a záchranné zboru a stanoviska Okresného úradu životného prostredia a zároveň požiadali o predĺženie lehoty na doplnenie podania o chýbajúce doklady. O podanej žiadosti stavebný úrad rozhodol a predĺžil lehotu na doplnenie na doplnenie podania do 15. 12. 2015 a pokračoval v prerušení konania vo veci žiadosti o vydanie dodatočného povolenia. Dňa 29. 12. 2015 bolo stavebnému úradu doručená od namietajúcich vlastníkov bytov Ing. Vladimíra Holčíka a Ing. arch. Danuše Zemanovičovej žiadosť o informáciu vo veci podania z 13. 04. 2015 o nepovolenej stavbe na Hanulovej 11. Dňa 15. 02. 2016 bolo stavebnému úradu doručené podanie namietajúcich vlastníkov bytov Ing. Vladimíra Holčíka a Ing. arch. Zemanovičovej označené ako „Žiadosť o informáciu vo veci podania z 13. 04. 2015 o nepovolenej stavbe na Hanulovej 11 – urgencia“ z dôvodu, že doposiaľ nedostali žiadnu odpoveď. Po doplnení všetkých požadovaných dokladov zo strany stavebníka, stavebný úrad oznámil verejnou vyhláškou začatie konania podľa § 88a ods. 1 a § 61 ods. 4 stavebného, upustil od miestneho zisťovania spojeného s ústnym pojednávaním, a účastníkom konania a dotknutým orgánom stanovil lehotu na uplatnenie námietok a pripomienok k oznámenému začatiu konania v lehote do 7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia a taktiež ich poučil o následkoch ich neuplatnenia. Dňa 15. 03. 2016 bola stavebnému úradu od namietajúcich vlastníkov bytom Ing. Vladimíra Holčíka a Ing. arch. Danuše Zemanovičovej doručené podanie označené ako „Žiadosť o informáciu vo veci podania z 13. 04. 2015 o nepovolenej stavbe na Hanulovej 11 – 2 urgencia“. V zákonom stanovenej lehote voči stavebnému konaniu neboli vznesené námietky účastníkov konania ani dotknutých orgánov a stavebný úrad vydal odvolaním napadnuté rozhodnutie. Následne stavebný úrad listom č. SU-5268/3303/2016/Ba zo dňa 07. 04. 2016 doručil odpoveď žiadateľom Ing. Vladimírovi Holčíkovi a Ing. arch. Danuši Zemanovičovej v zmysle žiadosti o informáciu vo veci podania z 13. 04. 2015 o nepovolenej stavbe na Hanulovej 11, v ktorej bolo okrem iného uvedené, že „Stavebný úrad Vám zaslal odpoveď na Váš podnet pod č. SU-8301/5073/2015/1/Mi zo dňa 18. 05. 2015, ktorá bola prevzatá dňa 28. 05. 2015 pánom Ing. Vladimírom Holčíkom. Dňa 25. 04. 2016 bolo stavebnému úradu doručené podanie namietajúcich vlastníkov bytov Ing. Vladimíra Holčíka a Ing. arch. Zemanovičovej označené ako „4. Žiadosť o informáciu vo veci podania z 13. 4. 2015 o nepovolenej stavbe na Hanulovej 11, 3. urgencia“. Stavebný úrad listom č. SU-7851/3303/2016/Ba zo dňa 10. 05. 2016 odpovedal namietajúcim vlastníkom bytov Ing. Vladimírovi Holčíkovi a Ing. arch. Danuši Zemanovičovej v zmysle ich žiadosti. Dňa 16. 05. 2016 bolo stavebnému úradu doručené od namietajúcich vlastníkov bytov Ing. Vladimíra Holčíka a Ing. arch. Danuši Zemanovičovej podanie označené ako „Podanie z 13. 4. 2015 o nepovolenej stavbe na Hanulovej 11, v ktorom menovaní v krátkosti

zopakovali vecnú stránku konania a v závere uviedli, že *stále trvajú na doručení konečného rozhodnutia v uvedenej veci na ich adresu*. Stavebný úrad listom č. SU-9532/4136/2016/Ba zo dňa 07. 06. 2016 odpovedal namietajúcim vlastníkom bytov a nebytových priestorov v zmysle podania zo dňa 16. 05. 2016, v ktorom okrem iného uviedol, *účastníkom konania boli zákonným spôsobom v konaní zabezpečené ich procesné práva a stavebný úrad v konaní postupoval zákonným spôsobom v súlade s § 88a a § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona, vykonal konanie a vydal rozhodnutie*.

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky na základe uvedeného konštatuje, že stavebný úrad postupoval po podaní žiadosti o dodatočné povolenie stavebnej úpravy procesne správne, t. j. podanú žiadosť preskúmal z toho hľadiska, či je úplná, a nakoľko dospel k záveru, že je neúplná, vyzval stavebníkov na jej doplnenie, a po jej doplnení oznámil verejnou vyhláškou všetkým účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie konania, stanovil im lehotu na uplatnenie námietok a pripomienok k oznámenému začatiu konania, čím dostatočným spôsobom zabezpečil ich procesné práva, a po uplynutí lehoty na uplatnenie námietok a pripomienok k oznámenému začatiu konania vydal odvolaním napadnuté rozhodnutie, ktoré vychádza zo správnej právnej úvahy a dostatočne zisteného skutkového stavu veci.

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

Podľa § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona *stavebný úrad nariadi vlastníkov stavby odstránenie stavby postavenej bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním alebo bez písomného oznámenia stavebného úradu podľa § 57 ods. 2 pri stavbách, ktoré treba ohlásiť; odstránenie stavby sa nenariadi iba v prípadoch, keď dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami*.

Podľa ustanovenia § 88a ods. 1 stavebného zákona *ak stavebný úrad zistí, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, začne z vlastného podnetu konanie a vyzve vlastníka stavby, aby v určenej lehote predložil doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania, a osobitnými predpismi. Ak bola stavba začatá bez právoplatného stavebného povolenia, ktoré už bolo vydané, stavebný úrad posúdi súlad stavby s verejnými záujmami na základe záväzných stanovísk podľa § 140b a podkladov predložených v stavebnom konaní*.

Podľa ustanovenia § 88a ods. 2 stavebného zákona *ak vlastníka stavby požadované doklady nepredloží v určenej lehote alebo ak sa na ich podklade preukáže rozpor stavby s verejným záujmom, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby*.

Podľa ustanovenia § 88a ods. 4 stavebného zákona *na konanie o dodatočnom povolení stavby stavebný úrad dodatočne povolí už vykonané stavebné práce a určí podmienky na dokončenie stavby alebo nariadi úpravy už zrealizovanej stavby*.

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

Podľa ustanovenia § 14 ods. 7 Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov *písomné hlasovanie môže vyhlásiť predseda, rada, správca alebo štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak na ich žiadosť nevyhlásil písomné*

*hlasovanie správca alebo rado do 15 dní od doručenia žiadosti. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním podľa odseku 3. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sedem kalendárnych dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú plné znenie schvaľovaného návrhu, musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Súhlas alebo nesúhlas vyjadrujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu podpisu na hlasovacej listine; zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné overenie podpisov pri hlasovaní. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca, predseda, rada lebo zvolený zástupca jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak odseky 4 a 5 neustanovujú inak. V prípade neúspešného písomného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov.*

Ak stavebný úrad zistí stavbu zrealizovanú bez stavebného povolenia, podľa ustanovenia § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona nemôže pristúpiť k nariadeniu jej odstránenia, ale je povinný vždy najskôr skúmať, či takúto stavbu nemožno dodatočne povoliť v konaní upravenom v ustanovení § 88a stavebného zákona. Ustanovenie § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona predstavuje „mandát“ na to, aby stavebný úrad začal z vlastného podnetu konanie o dodatočnom povolení stavby podľa § 88a stavebného zákona. Ak teda nastane uvedená situácia, stavebný úrad je z vlastného podnetu povinný vyzvať vlastníka stavby kvalifikovanou výzvou predovšetkým na to, aby v určenej lehote predložil doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom a osobitnými predpismi. Zároveň ho stavebný úrad vyzve aj na predloženie žiadosti o dodatočné povolenie stavby a jej náležitostí určených príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a vykonávacej vyhlášky. Dôkazné bremeno preukázať, že ďalšia existencia nepovolennej stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami spočíva na stavebníkovi, keďže on je tým subjektom, ktorý porušil zákon. Verejným záujmom sa v tejto súvislosti rozumejú záujmy chránené osobitnými zákonmi, všeobecne záväznými vyhláškami, záväznými časťami technických noriem, no predovšetkým sa tým chápe súlad s platnou územnoplánovacou dokumentáciou z hľadiska súladu s funkčným využitím a určenými záväznými limitmi a regulatívami. Rozsah požadovaných dokladov nie je taxatívne vymedzený, ale stavebný úrad by mal pri ich vymedzení vychádzať z ustanovenia § 126 stavebného zákona, ktoré sa týka ochrany jednotlivých zložiek životného prostredia a iných osobitných záujmov podľa toho, o aký druh stavby ide, na aký účel sa má užívať, ktoré záujmy budú stavbou dotknuté, kde je stavba umiestnená a podobne. Požadované doklady by mal stavebný úrad vo výzve presne špecifikovať, a to z dôvodu, aby účastník konania neutrpel v konaní ujmu. Lehota na predloženie dokladov musí byť primeraná, to znamená, že jej dĺžka by mala zodpovedať časovej náročnosti pri zaobstarávaní jednotlivých dokladov. Stavebník môže o jej predĺžení požiadať, a to ešte pred jej uplynutím.

Stavebný úrad následne koná v závislosti od postupu stavebníka. Ak stavebník v určenej lehote nepredloží požadované doklady alebo žiadosť o dodatočné povolenie stavby alebo ak ich aj predloží, ale sa na ich podklade preukáže rozpor stavby s verejnými záujmami, vzniká zákonný dôvod na odstránenie stavby a stavebný úrad oznámi začatie konania

o odstránení stavby účastníkom konania a dotknutým orgánom. V opačnom prípade oznámi začatie konania o dodatočnom povolení stavby a postupuje v intenciách § 88a stavebného zákona.

K skúmaniu vlastníckych, v tomto prípade spoluvlastníckych vzťahov, pristúpi stavebný úrad až v ďalšej fáze konania, po tom, ako sa na podklade predložených dokladov preukáže, že nepovolená stavba nie je v rozpore s verejným záujmom. Ak stavebník zasiahne do spoločných častí alebo spoločných zariadení bytového domu, čo sa v danom prípade preukázalo, je na účely konania povinný predložiť aj súhlas kvalifikovanej väčšiny vlastníkov bytov v bytovom dome tak, ako to predpokladá zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Stavebníci ku konaniu predložili Zápisnicu z vyhodnotenia písomného hlasovania zo dňa 22. 07. 2015, ktoré sa uskutočnilo v dňoch od 01. 07. 2015 do 15. 07. 2015, na ktorom podľa obsahu tejto zápisnice boli návrhy pod bodom 1. schválenie stavebných úprav – zamurovanie podestovej steny loggie a osadenie okna a striešky na 1 nadzemnom podlaží (NP) nad hlavným vstupom do objektu, pod bodom 2. návrh na schválenie vypracovanie projektovej dokumentácie na stavebné úpravy, pod bodom 3. návrh na schválenie podanie žiadosti o dodatočné povolenie zmeny dokončenej stavby, stavebných úprav v spoločných priestoroch a pod bodom 4. Návrh na schválenie splnomocnenia správcu (Správcovského bratislavského družstva) na zastupovanie pred stavebným úradom, schválené nadpolovičnou väčšinou hlasov.

V nadväznosti na znenie zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, v prípade nesúladu prerokovania vyššie uvedených návrhov, prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa uznášania schopná väčšina podľa odsekov 3 a 4 nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome súd. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich schválené vlastníckmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi splnomocnená osoba. Prehlasovaní vlastníci bytov týmto spôsobom nevyužili svoje práva tak, ako im ho priznáva ustanovenie § 14 ods. 8 Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky má po preskúmaní predloženého spisového materiálu za to, že stavebný úrad postupoval v predmetnom konaní správne, a napadnuté rozhodnutie vydal na základe dostatočne zisteného skutkového stavu veci a v súlade so zákonom, nakoľko na jeho vydanie boli splnené podmienky. K dôvodom Vášho oneskoreného odvolania, v ktorom namietate, že „v konaní neboli vznesené námietky a pripomienky účastníkov konania, toto tvrdenie sa nezakladá na pravde“, odvolací orgán uvádza, že v stavebnom konaní sa uplatňuje koncentračná zásada, pokiaľ ide o účastníkov konania ako aj dotknuté orgány. To znamená, že v oznámení o začatí konania musí stavebný úrad účastníkov konania upozorniť a určiť termín, po uplynutí ktorého sa na vznesené námietky a pripomienky už neprihliada. V stavebnom konaní sa nevyžaduje súhlas účastníka konania so stavbou. Účastníci konania môžu v konaní uplatňovať námietky a pripomienky,



a tak účinne chrániť svoje práva a právom chránené záujmy. Počas celého konania až do vydania rozhodnutia ste mali, ako každý iný účastník konania, právo nahliadnuť do spisového materiálu a uplatňovať všetky svoje procesné práva, vrátane vyjadrenia sa k podkladom rozhodnutia. Stavebný úrad v konaní zabezpečil stanoviská dotknutých orgánov, ktoré v rámci im zverených kompetencií a z hľadiska nimi sledovaných záujmov so stavbou súhlasili, prípadne predložili k predmetu konania.

Čo sa týka ďalšej námietky odvolateľov, že „nikto z nás nevedel, kedy bude samotné konanie ukončené. Nevieme si predstaviť, že by sme denne „striehtli“ pri úradnej tabuli MÚ Dúbravka. Podľa nášho skromného názoru MÚ mal Rozhodnutie doručiť aj nám, keďže sme riadnymi účastníkmi konania“ odvolací orgán uvádza, že spôsob doručovania upravuje správny poriadok v ustanovení § 26 ods. 2. Prípady, kedy sa doručovanie vykonáva verejnou vyhláškou upravuje ustanovenie § 26 ods. 1 správneho poriadku, z ktorého znenia vyplýva, že: „Doručovanie verejnou vyhláškou použije správny orgán v prípade, keď účastníci konania alebo ich pobyt nie sú mu známi alebo pokiaľ to ustanovuje osobitný zákon.“ Z uvedeného znenia teda vyplýva doručovanie uvedeným spôsobom v troch prípadoch a síce, keď účastníci konania nie sú známi, ich pobyt nie je známi a po tretie, pokiaľ to ustanovuje osobitný zákon. Aj keď v danom prípade boli vlastníci stavby známi, aj ich pobyt bol známi, podľa osobitného zákona je možnosť doručovať verejnou vyhláškou v prípade veľkého počtu účastníkov konania, o čo v danom prípade ide. Osobitný zákon má tak prednosť pred všeobecným zákonom v zmysle zásady *lex specialist derogat lex generalis*.

V stavebnom konaní je týmto osobitným zákonom stavebný zákon, ktorý pri určitých druhoch tavier umožňuje správne orgánu využiť doručovanie verejnou vyhláškou v zmysle ustanovenia § 61 ods. 4 stavebného zákona, a to pri líniových stavbách alebo v odôvodnených prípadoch aj pri zvlášť rozsiahlych stavbách, stavbách s veľkým počtom účastníkov konania. Práve posledný prípad sa vzťahuje na predmetné konanie, keďže ide o stavbu, resp. zmenu stavby s veľkým počtom účastníkov konania.

Verejnou vyhláškou sa vo všeobecnosti označuje spôsob „verejného oznámenia“ určitého právneho úkonu, z ktorého určitým osobám alebo bližšie neurčenému počtu adresátov vznikajú niektoré práva alebo povinnosti. Takáto forma doručovania písomností sa využíva v správnom konaní účastníkom konania, ktorí nie sú správne orgánu známi alebo ich pobyt nie je známy a v prípade, ak tak ustanovuje osobitný predpis. Tieto osobitné predpisy majú v aplikačnom procese prednosť pred všeobecnou úpravou obsiahnutou v správnom poriadku. Ide najmä o prípady s veľkým počtom účastníkov konania. V týchto prípadoch by doručovanie písomností do vlastných rúk bolo technicky náročné, ekonomicky nákladné a diskutabilným konečným efektom. Z uvedeného dôvodu stavebný úrad doručoval písomnosti verejnou vyhláškou, s čím sa stotožňuje aj odvolací orgán.

Vzhľadom na vyššie uvedené, stavebný úrad dodržal procesný postup pri doručovaní verejnou vyhláškou a toto doručenie vyvolalo právne účinky tak pri doručovaní oznámenia o začatí konania, ako aj pri doručovaní rozhodnutia o dodatočnom povolení stavebných úprav bytového domu na Hanulovej 11, Bratislava.

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky podrobne preskúmal napadnuté rozhodnutie z toho hľadiska, či nie sú dôvody na jeho zmenu alebo zrušenie v konaní mimo odvolacieho konania alebo dôvody na obnovu konania. Výsledkom tohto postupu je záver, že nie je naplnený ani jeden z dôvodov na obnovu konania podľa ustanovenia § 62 ods. 1 správneho poriadku a rovnako nebolo zistené také porušenie zákona, ktoré by odôvodňovalo zmenu alebo zrušenie právoplatného rozhodnutia mimo odvolacieho konania,



a to aj vo väzbe na dôvody Vami podaného oneskoreného odvolania, ktoré nemajú vplyv na zákonnosť napadnutého rozhodnutia.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky na záver opätovne uvádza, že po preskúmaní napadnutého rozhodnutia nezistil dôvod na jeho zmenu alebo zrušenie v konaní mimo odvolacieho konania alebo dôvod na obnovu konania a preto Vaše oneskorené odvolanie vybavil týmto oznámením.

OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA  
ODBOR VÝSTAVBY A BYTOVEJ POLITIKY  
Tomášikova 46  
832 05 BRATISLAVA 3  
- 1 -



**Mgr. Tomáš Mateička**  
vedúci odboru výstavby a bytovej politiky  
Okresného úradu Bratislava

Doručí sa verejnou vyhláškou

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov, Hanulova 11, 841 01 Bratislava, súpisné číslo 1832, LV č. 3146
2. Správcovské bratislavské družstvo, Drobného 27, 841 01 Bratislava
3. Hl. mesto SR Bratislava, zastúpené primátorom, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

Dátum vyvesenia:

Pečiatka a podpis:

Dátum zvesenia:

Pečiatka a podpis:

Na vedomie:

1. Mestská časť Bratislava – Dúbravka, stavebný úrad, Žatevná 2, 844 02 Bratislava - spolu s vrátením predloženého spisového materiálu
2. Správcovské bratislavské družstvo, Drobného 27, 841 01 Bratislava
3. Ing. Vladimír Holčík, Hanulova 11, 841 01 Bratislava
4. Ing. arch. Danuša Zemanovičová, Hanulova 11, 841 01 Bratislava