



ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Dúbravka ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa ustanovenia § 117 ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v nadväznosti na ustanovenie § 7a písm. (i) zákona číslo 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave, v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o hlavnom meste“) a čl. 67 štatútu hlavného mesta Bratislavy, v nadväznosti na ustanovenie § 1 písm. c) zákona číslo 608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, v nadväznosti na ustanovenie § 2 písm. e) zákona číslo 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky, v znení neskorších predpisov a podľa ustanovenia § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len „správny poriadok“), na podklade vykonaného konania rozhodol takto :

podľa § 85 ods. (3) v spojení s §§ 81 a 82 stavebného zákona **n e p o v o ľ u j e** zmenu v užívaní nebytového obchodného priestoru číslo 1 – 902 na 1. poschodí v bytovom dome Agátová 5B, Bratislava, súpisné číslo 3396, na pozemku CKN p. č. 3422/72, katastrálne územie Dúbravka, Bratislava, na bytový priestor – jednoizbový byt,

navrhovateľke: **Agáta Škadroňová**, bytom Pribišova 6, 841 05 Bratislava,

nakolko je v rozpore so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie.

V konaní boli v zákonnej lehote vznesené námietky a pripomienky účastnícky konania:

Agáta Škadroňová, bytom Pribišova 6, 841 05 Bratislava, námietky zapísané do zápisnice z ústneho pojednávania dňa 26.07.2019, týkajúce sa nasledovného, citácia:

1. *V zm. § 80 ods. 1 je stavebný úrad povinný oznámiť účastníkom konania začatie konania najmenej 10 dní pred ústnym pojednávaním. Oznámenie o začatí konania (konanie nám bolo doručené 24.07.2019) tým nebola splnená oznam. povinnosť. Stavebný úrad oznámi začatie konania v zmysle zákona a až v konaní skúma či sa dodržali zastavovacie, príp. iné podmienky určené územným plánom zóny. Ak stavebný úrad pri konaní zistí závady brániace jej užívaniu, určí lehotu na ich odstránenie a preruší konanie. V tomto prípade stavebný úrad začal konanie už o nepovolení zmeny v užívaní nebytového priestoru číslo 1-902 čím nepostupoval procesne správne.*
2. *stavebný úrad vo svojom odôvodnení uviedol, že dôvodom nepovolenia zmeny v užívaní je zistenie, že podiel bývania pre obytný súbor Agátová 5-7 je viac ako 70 %*

celkovej podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby, čo je v rozpore so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie. Rozhodnutie stav. úradu je nesprávne posúdené, nakoľko funkčné využitie posudzoval len pre bytové domy Agátová 5-7, ktoré sú súčasťou územia funkcie 501. Stavebný úrad je povinný vychádzať z celého územia (nie len z jeho časti), ktorého funkčné využitia je zmiešané územie, funkcia 501. Vec teda nie je možné riadne posúdiť a rozhodnutie o nepovolení zmeny v užívaní je svojvoľné a riadne neodôvodnené. Následne chcem poukázať na skutočnosť, že stavebný úrad dňa 21.11.2018 vydal rozhodnutie, ktorým povoľuje zmenu v užívaní NP 8-916 v bytovom dome Agátová 5 D v Bratislave (č. SU-18005/4769/2018/S-23/Hr). Stavebný úrad obdržal dňa 9.8.2018 žiadosť – návrh na povolenie zmeny spolu s prílohami, pričom stavebný úrad zo dňa 22.9.2018 oznámil začatie konania, ktoré sa konalo 25.10.2018, na základe toho rozhodol stav. úrad že povoľuje zmenu v užívaní.

Poukazujeme na skutočnosť:

- *Ide o totožnú nehnuteľnosť, zmenu v užívaní, lokalitu*
- *Naša žiadosť – návrh na zmenu bola podaná 21.05.2018 (ešte pred vyššie uvedenou žiadosťou), pričom sa malo rozhodovať v našej veci ako v prvej poradí, čím by tvrdenie a zástavbe (dôvod nepovolenia) boli relevantné.*
- *Stavebný úrad vo vyššie uvedenom konaní neskúmal zastavanosť. Teda v tej istej veci nepostupoval rovnako – nezvolil rovnaký postup. Týmto poukazuje na jednu vec, ktorá sa týka zmeny účelu využitia. Pričom máme vedomosť, že rozhodnutím stavebného úradu došlo k viacerým povoleniam zmeny v užívaní.*

1. Námietke týkajúcej sa začatia konania stavebný úrad nevyhovuje.
2. Námietke smerujúcej k nesprávnemu posudzovaniu funkčného využitia územia s funkciou 501 stavebný úrad nevyhovuje.

O d ô v o d n e n i e

Dňa 21.05.2018 obdržal stavebný úrad mestskej časti Bratislava-Dúbravka návrh na povolenie zmeny v užívaní nebytového priestoru číslo 1 – 902 na 1. poschodí v bytovom dome Agátová 5B, Bratislava, súpisné číslo 3396, na pozemku CKN p. č. 3422/72, katastrálne územie Dúbravka, Bratislava, na dvojizbový byt, ktorý podala navrhovateľka Agáta Škodroňová, Pribišova 6, 841 05 Bratislava.

Dňom podania žiadosti bolo začaté konanie o zmene v užívaní časti stavby.

Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 4340 je nebytový priestor 1-902 1.p. vo vlastníctve navrhovateľky.

Stavebný úrad predložený návrh preskúmal a zistil, že neposkytuje dostatočný podklad pre vydanie rozhodnutia o zmene v užívaní stavby, preto vyzval navrhovateľku listom číslo SU-9579/3822/2018/Hr zo dňa 22.06.2018, na odstránenie nedostatkov návrhu, a súčasne podľa ustanovenia § 29 správneho poriadku konanie prerušil. Dňa 23.07.2018 navrhovateľka podanie doplnila o pôdorys pôvodného a nového stavu, doklad o uhradení správneho poplatku a správu o východiskovej odbornej prehliadky a odbornej skúšky elektrického zariadenia.

Stavebný úrad mestskej časti Bratislava-Dúbravka doplnil do podania kópiu kolaudačného rozhodnutia č. D-2007-06/25418-1729/H/16/Ry zo dňa 14.03.2007, právoplatné dňa 19.03.2007, a kópie výpisu z listu vlastníctva čísla 4486, 4340, 4276, 4542, 4267, 4251, 4346, 4347, 4395, 4396, 4760, 4702, 4670, 4666, pre obytný súbor Agátová 5/A, 5/B, 5/C, 5/D, 5/E, 5/F a Agátová 7/B, 7/C, 7/D, 7/E, 7/F, 7/G, 7/H, podľa ktorých je celkový podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 22.343,31 m², z toho byty 20.202,90 m² a nebytové priestory 2.140,41 m². Prepočtom bolo zistené, že podiel bývania pre obytný súbor Agátová 5-7 je viac ako 70 % celkovej podlažnej plochy nadzemnej

časti zástavby, čo je v rozpore so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je aj bytový dom Agátová 5/B funkčné využitie územia – zmiešané územia, číslo funkcie 501, kde je v podmienkach uvedené: „*podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby*“ Z dikcie ust. § 85 ods. (3) stavebného zákona výslovne vyplýva, že zmenu účelu užívania stavebný úrad nepovolí, ak je v rozpore so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie.

Na základe toho stavebný úrad rozhodnutím č. SU-15771/3822/2018/Hr zo dňa 16.10.2018, nepovolil zmenu v užívaní stavby spojenú s kolaudačným konaním nebytového obchodného priestoru číslo 1 – 902 na 1. poschodí v bytovom dome Agátová 5B, Bratislava, súpisné číslo 3396, na pozemku CKN parcelné číslo 3422/72, katastrálne územie Dúbravka, Bratislava, na 1 izbový byt. Navrhovateľka Agáta Škodroňová sa dňa 14.11.2018 v zákonnej lehote odvolala voči horeuvedenému rozhodnutiu.

Stavebný úrad v prílohe listu číslo SU-18438/3822/2018/Hr, zo dňa 28.11.2018 postúpil odvolanie proti rozhodnutiu, spolu so spisovým materiálom, na jeho preskúmanie a rozhodnutie nadriadenému orgánu na druhostupňové konanie.

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky rozhodnutím č. OU-BA-OVBP2-2019/17973/NAD zo dňa 17.01.2019 zrušil rozhodnutie stavebného úradu mestskej časti Bratislava-Dúbravka číslo SU-15771/3822/2018/Hr zo dňa 16.10.2018 a vec vrátil prvostupňovému orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Stavebný úrad mestskej časti Bratislava-Dúbravka vyzval navrhovateľku, aby v konaní o zmene v užívaní nebytového obchodného priestoru doplnila podanie o Záväznú stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. Navrhovateľka dňa 28.05.2019 predložila oznámenie č. MAGS OUIČ 44211/19-214680 zo dňa 24.04.2019 v ktorom hlavné mesto SR Bratislavy oznámil, že vydáva záväzné stanoviská k investičnej činnosti v Bratislave ako podklad pre rozhodovanie stavebných úradov v územných konaniach a v konaniach o dodatočnom povolení stavby.

Stavebný úrad listom č. SU-11209/512/2019/Hr zo dňa 02.07.2019 oznámil začatie konania o nepovolení zmeny v užívaní nebytového obchodného priestoru a súčasne nariadil ústne pojednávanie, ktoré sa konalo dňa 26.07.2019.

V konaní boli v zákonnej lehote vznesené námietky a pripomienky účastníčky konania:

Agáta Škodroňová, bytom Pribišova 6,841 05 Bratislava, námietky zapísané do zápisnice z ústneho pojednávania dňa 26.07.2019, ktorých presná citácia je uvedená vo výrokovvej časti,

Rozhodnutie stavebného úradu o námietkach účastníčky konania:

1. Námietke týkajúcej sa začatia konania stavebný úrad nevyhovuje.

Stavebný úrad oznámil začatie konania listom č. SU-11209/512/2019/Hr zo dňa 02.07.2019 a súčasne nariadil ústne pojednávanie na deň 26.07.2019 s tým, že oznamovacia povinnosť 10 dní pred ústnym pojednávaním bola splnená. Stavebný úrad mal pred začatím konania k dispozícii podklady, (kolaudačné rozhodnutia, kópie listov vlastníctva), podľa ktorých je zmena v užívaní obchodného priestoru na byt v rozpore so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie.

2. Námietke smerujúcej k nesprávnemu posudzovaniu funkčného využitia územia s funkciou 501 stavebný úrad nevyhovuje.

Stavebný úrad uvádza, že územný plán hlavného mesta, ktorý presne definuje percento, ktoré je určené pre nebytové priestory, to znamená pre obchod, služby, prípadne pre administratívu a koľko percent je určených na bytové priestory. Priestor č. 1-902 na prizemí (1.NP) je na liste vlastníctva č. 4340 uvedený ako „*I-Zariadenie obchodu*“. V kolaudačnom rozhodnutí č. D-2007-06/25418-1729/H/16/Ry zo dňa 14.03.2007, právoplatné dňa

19.03.2007, pre polyfunkčný dom A3, na pozemku parc. č. 3422/72, katastrálne územie Dúbravka, Bratislava sú na prízemí (1.NP) skolaudované dva nebytové priestory – obchodné priestory. Pre obytný súbor Agátová 5/A, 5/B, 5/C, 5/D, 5/E, 5/F a Agátová 7/B, 7/C, 7/D, 7/E, 7/F, 7/G, 7/H, bolo prepočtom zistené, že podiel bývania pre obytný súbor Agátová 5-7 je viac ako 70 % celkovej podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby, čo je v rozpore so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je aj bytový dom Agátová 5/B funkčné využitie územia – zmiešané územia, číslo funkcie 501, kde je v podmienkach uvedené: „*podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby*“ Z dikcie ust. § 85 ods. (3) stavebného zákona výslovne vyplýva, že zmenu účelu užívania stavebný úrad nepovolí, ak je v rozpore so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie. Polyfunkčný obytný dom je budova, kde okrem prevažujúcej funkcie bývania je aj vytvorená funkcia občianskej vybavenosti (nebytové obchodné priestory).

Stavebný úrad k poukázanej skutočnosti, že dňa 21.11.2018 vydal rozhodnutie, ktorým povolil zmenu v užívaní NP 8-916 v bytovom dome Agátová 5 D v Bratislave (č. SU-18005/4769/2018/S-23/Hr) uvádza, že uvedený nebytový priestor číslo 8-916 na 6. poschodí v bytovom dome Agátová 5D, Bratislava, na jednoizbový byt, bol podľa predloženej projektovej dokumentácie a aj dokumentácie overenej v kolaudačnom konaní pre stavbu „Dúbravka 200 – výstavba občianskej vybavenosti a polyfunkčných domov – polyfunkčný dom A,B,C“ (rozhodnutie č. D-2007-06/25418-1729/H/16/Ry) „dispozične riešený ako bytový priestor, umiestnený na 6. poschodí medzi inými bytovými priestormi.“

Ustanovenie § 85 ods. (1) stavebného zákona: „*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.*“

Ustanovenie § 85 ods. (2) stavebného zákona: „*Zmenu v užívaní stavby, ktorá je spojená so zmenou stavby, prerokuje stavebný úrad pri stavebnom konaní a po jej dokončení vykoná kolaudáciu zmeny stavby. Zmenu v užívaní stavby, ktorá je spojená so zmenou stavby spočívajúcou v stavebných úpravách, ktorými sa podstatne nemení vzhľad stavby a nezasahuje sa do nosných konštrukcií stavby, môže prerokovať stavebný úrad v spojenom konaní o zmene v užívaní stavby podľa ods. 1“.*“

Ustanovenie § 85 ods. (3) stavebného zákona: „*Zmeny účelu užívania stavby, ktoré spočívajú v zmenách podľa odseku 1 a 2, stavebný úrad nepovolí, ak sú v rozpore so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie“.*“

Podľa § 85 ods. 3) stavebného zákona Zmeny účelu užívania stavby, ktoré spočívajú v zmenách podľa odseku 1 a 2, stavebný úrad nepovolí, ak sú v rozpore so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie. Stavebný úrad preskúmaním podľa § 85 stavebného zákona zistil, že podľa platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy nebytový priestor v stabilizovanom území s reguláciou funkčného využitia s kódom funkcie 501 zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti slúžiacie pre umiestňovania polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu. Navrhovaná zmena v užívaní nebytového obchodného priestoru na bývanie (jednoizbový byt) je v rozpore so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie.

Na základe uvedených skutočností rozhodol stavebný úrad tak, ako znie výroková časť tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na Mestskej časti Bratislava-Dúbravka, Žatevná 2, 844 02 Bratislava 42, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky (podľa § 54 správneho poriadku).

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

RNDr. Martin Zaťovič
starosta

Rozhodnutie sa doručí:

1. navrhovateľ: Agáta Škodroňová, Pribišova 6, 841 05 Bratislava
2. vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku podľa listu vlastníctva číslo 4340, ktorí môžu byť rozhodnutím priamo dotknutí

Na vedomie dotknutým orgánom (jednotlivo):

3. Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava 1
4. Hlavné mesto SR Bratislava – zastúpené primátorom, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava 1
5. Inšpektorát práce Bratislava, Za kasárňou 1, 832 64 Bratislava 3
6. RÚVZ Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava 29, P.O.BOX 26

Na vedomie účastníkom konania (nemá účinky doručenia):

7. navrhovateľ: Agáta Škodroňová, Pribinova 6, 841 05 Bratislava

Verejná vyhláška

Toto oznámenie sa doručuje verejnou vyhláškou a vyvesí sa na dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Dátum vyvesenia na úradnej tabuli:
pečiatka a podpis :

Dátum zvesenia z úradnej tabule:
pečiatka a podpis :