

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

Prístupný úrad	
Mestská časť Bratislava-Dúbravka	
Dátum:	12-06-2019
Číslo zápisnice:	10 260/19
Prílohy:	10 260/19

č. OU-BA-OVBP2-2019/68807-ZAV

Bratislava 06.06.2019

**ROZHODNUTIE**

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky ako príslušný odvolací orgán podľa ustanovenia § 4 písm. b) 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, v znení zákona č. 345/2012 Z. z. o niektorých opatreniach v miestnej štátnej správe a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zákona č. 180/2013 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ako aj podľa ustanovenia § 118 stavebného zákona a ustanovenia § 58 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, rozhodujúc o odvolaní *RNDr. Anny Kesanovej, bytom Žižkova 46, 811 02 Bratislava 1, Jána Maška, bytom Landauova 28, 841 02 Bratislava, JUDr. Martina Podkonického a Mgr. Natálie Podkonickej, obaja bytom Plachého 10, 841 02 Bratislava* proti rozhodnutiu stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Dúbravka č. SU-1414/1855/2019/A-1/Hr zo dňa 23.010.2019 podľa ustanovenia § 59 ods. 3 správneho poriadku, ako aj podľa ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku a príslušných ustanovení stavebného zákona

**r u š í**

odvolaním napadnuté rozhodnutie príslušného stavebného úradu, Mestská časť Bratislava – Dúbravka č. SU-1414/1855/2019/A-1/Hr zo dňa 23.010.2019, pre porušenie zákona zo strany prvostupňového správneho orgánu a vec mu vracia na nové prejednanie a rozhodnutie.

**Odôvodnenie**

Mestská časť Bratislava – Dúbravka, ako príslušný stavebný úrad napadnutým rozhodnutím č. SU-1414/1855/2019/A-1/Hr zo dňa 23.010.2019, vydala podľa ustanovenia §39, § 39a ods.4 a § 66 stavebného zákona v spojení s §§ 4, 10 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona vydala stavebné povolenie na stavbu „Rodinný dom Prezident“ na ulici Plachého, pozemok CKN parcely č. 840/2, k.ú. Dúbravka, Bratislava a inžinierske siete na pozemkoch CKN parc.č. 840/2, 840/3, 854/1 k.ú. Dúbravka, Bratislava pre stavebníkov Zdenku Vargovú, bytom Plachého 6, 841 02 Bratislava a Mgr. Ivetu Pillankovú, bytom Strmé sady 3192/2A, 841 04 Bratislava, podľa projektovej dokumentácie vypracovanej autorizovaným architektom Ing. arch. Petrom Hrebikom, reg. č. 2274 AA.

Proti uvedenému rozhodnutiu podal v zákonnej lehote odvolanie: *RNDr. Anna Kesanová, bytom Žižkova 46, 811 02 Bratislava 1, Ján Mašek, bytom Landauova 28, 841 02 Bratislava, JUDr. Martin Podkonický a Mgr. Natália Podkonická, obaja bytom Plachého 10, 841 02 Bratislava* (ďalej len „odvolatelia“), ktorí vo svojich odvolaniach v podstate uvádzajú:

Účastníci konania v podstate namietajú nesúladiť s Územným plánom hl. mesta SR Bratislavy, nestotožňujú sa s názorom, že na základe uvedených ukazovateľov intenzity využitia územia funkčného bloku bol preukázaný súlad navrhovanej stavby „Rodinného domu Prezident“ s Územným plánom hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Existujúcemu rodinnému domu na pozemku parc.č. 841/2 nezostala žiadna zeleň, nakoľko pozemok parc.č. 840/2 k.ú. Dúbravka, ktorý bol pôvodne záhrada prislúchajúca tomuto domu bude zastavaný.

Z napadnutého rozhodnutia vyplýva, že stavba „Rodinný dom Prezident“ je izolovaný rodinný dom na pozemku parc.č. 840/2, pričom nespĺňa ustanovenia § 6 ods. 1 a ods. 3 vyhlášky č. 532/2002 Z.z., nakoľko odstupy musia umožňovať údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia.

Zákres stavby do katastrálnej mapy je nezrozumiteľný s absenciou zákresu parkovacích miest.

Na záver odvolania žiadajú aby vydané rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Dúbravka č. SU-1414/1855/2019/A-1/Hr zo dňa 23.10.2019 bolo zrušené.

Stavebný úrad o obsahu podaného odvolania upovedomil ostatných účastníkov konania a vyzval ich, aby sa k jeho obsahu vyjadrili v lehote 7 dní odo dňa doručenia.

K obsahu odvolania v stanovenej lehote vyjadril účastníci konania: RNDr. Anna Kesanová, bytom Žižkova 46, 811 02 Bratislava 1, Ján Mašek, bytom Landauova 28, 841 02 Bratislava, Ing. Peter Ondrejka, bytom Plachého 2648/6, 841 02 Bratislava a Mgr Matej Nagy, Plachého 47, 841 02 Bratislava, ktorí v podstate zotrávajú na podanom odvolaní alebo sa s ním stotožňujú.

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky ako príslušný odvolací orgán podrobne v celom rozsahu preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie, ako aj postup stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo jeho vydaniu. Porovnal výrokovú časť, odôvodnenie aj poučenie napadnutého rozhodnutia s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so zákonom o správnom konaní a stavebným zákonom, ako aj vyhláškami Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a na základe zistených skutočností dospel k záveru, že napadnuté rozhodnutie je potrebné zrušiť, a vec vrátiť prvostupňovému správne orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie. Napadnuté rozhodnutie vychádza z nedostatočne zisteného skutkového stavu veci.

**Po preskúmaní predloženého spisového materiálu, odvolaním napadnutého rozhodnutia, ku skutkovým a právnym okolnostiam danej veci ako aj k dôvodom odvolania, odvolací orgán konštatuje nasledovné skutočnosti:**

Stavebníci Vladimír Janko, bytom Hany Meličkovej 16, 841 05 Bratislava, Jana Janková, bytom Hany Meličkovej 16, 841 05 Bratislava, Natália Mandáková, bytom Gabčíkova 4, 841 05 Bratislava podali dňa 10.04.2017 žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu „Bytový dom Prezident“ na ulici Plachého, pozemok parc.č. 840/2, k.ú. Dúbravka

Nakoľko podaná žiadosť neposkytovala dostatočný podklad pre vydanie meritórneho rozhodnutia, stavby stavebný úrad vyzval stavebníkov listom č. SU-7530/2224/2017/Hr-1 zo dňa 12.05.2017 na doplnenie podania a rozhodnutím č. SU-7530/2224/2017/Hr-2 zo dňa 12.05.2017 toto konanie prerušil.

Dňa 16.08.2017 stavebník Vladimír Janko požiadal stavebný úrad o spojené územné a stavebné konanie z dôvodu, že projekt bytového domu bol vyhotovený Ing.arch. Petrom Hrebíkom ako jednoduchá stavba.

Aj napriek tomu, že stavebník dňa 21.08.2017 doložil časť dokladov, žiadosť nebola úplná a stavebný úrad opätovne listom č. SU-13863/2224/2017/Hr zo dňa 26.09.2017 vyzval na doplnenie podania a konanie rozhodnutím č. listom č. SU-13863/2224/2017/Hr-2 zo dňa 26.09.2017 prerušil.

Dňa 21.11.2017 stavebník požiadal o predĺženie lehoty na doplnenie podania, ktorú stavebný úrad predĺžil do 31.03.2018. Pred uplynutím tejto lehoty stavebník opätovne dňa 26.03.2018 požiadal o predĺženie lehoty do 30.06.2018, ktorej stavebný úrad vyhovel listom č. SU-4871/269/2018/Hr zo dňa 04.04.2018.

Dňa 14.06.2018 stavebník Vladimír Janko predložil „Zmluvu o prevode vlastníckeho práva k projektovej dokumentácii, licenčnú zmluvu a zmluvu o spolupráci“, návrh na zmenu stavebníka a doložili „Dohodu o plnej moci“, ktorou stavebníčky Zdenka Vargová, bytom Plachého 6, 841 02 Bratislava a Mgr. Iveta Pillanková, bytom Strmé sady 3192/2A, 841 04 Bratislava splnomocnili Vladimíra Janka bytom Hany Meličkovej 16, 841 05 Bratislava na všetky úkony v súvislosti s podaním žiadosti o zmenu stavebníka.

Dňa 01.08.2018 stavebníčka doplnila podanie (SU-17400/2224/2017/Hr), z ktorého však nie je jasné čo bolo predmetom doplnenia.

Stavebný úrad listom č. 14502/269/2018/Hr zo dňa 25.09.2018 oznámil začatie spojeného územného a stavebného konania a nariadil ústne pojednávanie s miestnym zisťovaním na deň 26.10.2018. Listom doručeným dňa 25.10.2018 sa do konania prihlásil Ing. Peter Ondrejka, bytom Plachého 2648/6, Bratislava. Na ústnom pojednávaní bol spísaný záznam, z ktorého vyplýva, že účastníci konania požiadali o predĺženie lehoty na podanie námietok a pripomienok k predmetnej stavbe do 07.11.2018.

Následne stavebný úrad vydal rozhodnutiu č. SU-1414/1855/2019/A-1/Hr zo dňa 23.01.2019, voči ktorému sa odvolali vyššie menovaní účastníci konania.

*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. 1 až 3 správneho poriadku odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni. Ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí. Odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správne orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie, pokiaľ je to vhodnejšie najmä z dôvodov rýchlosti alebo hospodárnosti; správny orgán je právnym názorom odvolacieho orgánu viazaný.*

*Podľa ustanovenia § 32 ods. 1, 2 správneho poriadku je správny orgán povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstarat' potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. Podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správne orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán.*

*Podľa ustanovenia § 46 správneho poriadku 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.*

*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.*

Podľa ustanovenia § 32 ods. 1 stavebného zákona, umiestňovať stavby, meniť využitie územia a chrániť dôležité záujmy v území možno len na základe územného rozhodnutia, ktorým je

- a) rozhodnutie o umiestnení stavby,
- b) rozhodnutie o využití územia,
- c) rozhodnutie o chránenom území alebo o ochrannom pásme,
- d) rozhodnutie o stavebnej uzávere.

Podľa ustanovenia § 36 ods. 1 a 2 stavebného zákona stavebný úrad oznámi začatie územného konania dotknutým orgánom a všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené spravidla s miestnym zisťovaním. Súčasne upozorní účastníkov, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Od ústneho pojednávania môže stavebný úrad upustiť v prípade, že je pre územie spracovaná územnoplánovacia dokumentácia, na základe ktorej možno posúdiť návrh na územné rozhodnutie. Ak stavebný úrad upustí od ústneho pojednávania, určí lehotu, do ktorej môžu účastníci uplatniť námietky, a upozorní ich, že sa na neskoršie podané námietky neprihliadne; táto lehota nesmie byť kratšia ako 7 pracovných dní.

Podľa ustanovenia § 37 ods. 1 stavebného zákona podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón. Ak pre územie nebol spracovaný územný plán obce alebo zóny, podkladom na vydanie územného rozhodnutia sú spracované územnoplánovacie podklady podľa § 3 a ostatné existujúce podklady podľa § 7a; inak stavebný úrad obstará v rozsahu nevyhnutnom na vydanie územného rozhodnutia iné podklady, najmä skutočnosti získané vlastným prieskumom alebo zistené pri miestnom zisťovaní.

Podľa ustanovenia § 37 ods. 2, 3 stavebného zákona stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov; preskúma návrh a jeho súlad s podkladmi podľa odseku 1 a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdi, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu a pod., pokiaľ posúdenie nepatrí iným orgánom. Stavebný úrad v územnom konaní zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov štátnej správy a ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenie účastníkov a ich námietky. Stavebný úrad neprihliadne na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou.

Podľa ustanovenia § 39 stavebného zákona v územnom rozhodnutí vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie včítane architektonických a urbanistických hodnôt v území a rozhodne o námietkach účastníkov konania. V rozhodnutí o umiestnení stavby si v odôvodnených prípadoch stavebný úrad môže vyhradiť predloženie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti; podľa nich môže dodatočne určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia.

Podľa ustanovenia § 39a ods. 1 stavebného zákona rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia.

Podľa ustanovenia § 39a ods. 4 stavebného zákona, stavebný úrad spojí územné konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním pri jednoduchej stavbe alebo jej prístavbe a

*nadstavbe, ak sú podmienky umiestnenia jednoznačné vzhľadom na pomery v území; pri ostatných stavbách tak urobí za predpokladu, že podmienky na ich umiestnenie vyplývajú z územného plánu zóny.*

- Podľa ustanovenia § 139b ods. 1 stavebného zákona *jednoduché stavby sú*
- a) bytové budovy, ktorých zastavaná plocha nepresahuje 300 m<sup>2</sup>, majú jedno nadzemné podlažie, môžu mať aj jedno podzemné podlažie a podkrovie,*
  - b) stavby na individuálnu rekreáciu,*
  - c) prízemné stavby a stavby zariadenia staveniska, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m<sup>2</sup> a výšku 15 m,*
  - d) oporné múry,*
  - e) podzemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m<sup>2</sup> a hĺbka 6 m,*
  - f) reklamné stavby, na ktorých najväčšia informačná plocha má veľkosť od 3 m<sup>2</sup>.*

Vzhľadom k tomu, že pre územie nie je spracovaný územný plán zóny a nie sú spracované územnoplánovacie podklady ani podľa § 3 stavebného zákona (nezáväzné podklady), aj keby išlo o jednoduchú stavbu v zmysle ustanovenia § 139b ods. 1 stavebného zákona odvolací orgán konštatuje, že podmienky umiestnenia predmetnej stavby vzhľadom na pomery v území nemožno považovať za jednoznačné, a preto mal stavebný úrad stavebníka písomne informovať, že o umiestnení predmetnej stavby je potrebné najprv samostatne rozhodnúť v územnom konaní.

Zjednodušené administratívne riešenie a možnosť spojiť konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním v zmysle ust. § 39a ods. 4 stavebného zákona v danom prípade tunajší úrad považuje za nesprávne, nakoľko podmienky umiestnenie stavby „Rodinný dom Prezident“ na ulici Plachého, pozemok CKN parcely č. 840/2 nemožno považovať za jednoznačné (koeficienty zastavanosti, zelene, index podlažnosti, charakter stavby, stavebno-technické riešenie v nadväznosti na existujúce stavby) aj z dôvodu, že stavebný úrad sa vôbec nezaoberal posúdením stavby z hľadiska stavebno-technického, či je možné navrhovanú stavbu v zmysle ust. § 139b stavebného zákona považovať za jednoduchú stavbu.

Urobil tak len na návrh stavebníka a nijakým spôsobom tento svoj postup neodôvodnil, čím odôvodnenie napadnutého rozhodnutia nie je v súlade s ust. § 47 ods. 3 správneho poriadku.

Predložená projektová dokumentácia je nepostačujúca pre posúdenie stavby, nakoľko chýba výpočet podľa STN 73 4301/Z1, na základe ktorého by bolo možné jednoznačne preukázať počet nadzemných a podzemných podlaží.

Taktiež prepracovanie pôvodnej projektovej dokumentácie „Bytový dom Prezident“ na dokumentáciu pre „rodinný dom“ s tromi bytovými jednotkami a nebytovým priestorom sa javí ako účelové, nakoľko stavba rodinného domu je podľa ust. § 43c ods.3 stavebného zákona určená predovšetkým na rodinné bývanie.

Podľa ustanovenia § 43b ods. 3 stavebného zákona *rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.*

Po vrátení spisového materiálu je prvostupňový stavebný úrad v zmysle vyššie uvedených skutočností povinný v súlade s ust. § 29 správneho poriadku stavebné konanie prerušiť do doby vydania právoplatného územného rozhodnutia na predmetnú stavbu.

Návrh na vydanie územného rozhodnutia je navrhovateľ povinný podložiť dokladmi potrebnými na jeho vydanie, určenými v § 3 vyhl. Č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

V prípade, že návrh na umiestnenie predmetnej stavby ( po jeho podaní) nebude poskytovať dostatočný podklad na posúdenie umiestnenia navrhovanej stavby, stavebný úrad je povinný postupovať v súlade s ust. § 35 ods. 3 stavebného zákona.

Podľa ustanovenia § 58 ods. 1 stavebného zákona žiadosť o stavebné povolenie spolu s dokladmi a predpísanou dokumentáciou vypracovanou oprávnenou osobou podáva stavebník stavebnému úradu. V žiadosti uvedie účel a spôsob užívania stavby, miesto stavby a predpokladaný čas jej skončenia a pri stavbe na určitú dobu aj dobu užívania stavby.

Podľa ustanovenia § 58 ods. 2 stavebného zákona stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. To neplatí, ak tieto skutočnosti preukázal v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene.

Podľa ustanovenia § 61 ods. 1 stavebného zákona stavebný úrad oznámil začatie stavebného konania dotknutým orgánom, všetkým známym účastníkom konania a nariadi ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním. Súčasne ich upozorní, že svoje námietky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny sa neprihliada.

Podľa ustanovenia § 61 ods. 2 stavebného zákona od miestneho zisťovania, prípadne aj od ústneho pojednávania môže stavebný úrad upustiť, ak sú mu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby.

Podľa ustanovenia § 61 ods. 3 stavebného zákona stavebný úrad oznámi účastníkom začatie stavebného konania najmenej 7 pracovných dní pred konaním miestneho zisťovania prípadne ústneho pojednávania. Ak stavebný úradu pustí od ústneho pojednávania určí, do kedy môžu účastníci uplatniť námietky, a upozorní ich že sa na neskôr podané námietky neprihliadne.

Stavebný úrad pri oznamovaní začatia konania, ktoré doručoval verejnou vyhláškou porušil ustanovenie § 61 ods.3 stavebného zákona, nakoľko zo spisového materiálu vyplýva, že nebola dodržaná lehota 7 pracovných dní pred samotným konaním v zmysle stavebného zákona. Verejná vyhláška bola na úradnej tabuli správneho orgánu vyvesená dňa 10.10.2018 a zvesená dňa 26.10.2018, pričom 15. deň považovaný za deň doručenia pripadol na 25.10.2018 (štvrtok) a ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním sa konalo dňa 26.10.2018.

Podľa ustanovenia § 24 ods. 1 správneho poriadku dôležité písomnosti, najmä rozhodnutia, výzvy a predvolania, sa doručujú do vlastných rúk adresátovi alebo osobe, ktorá sa preukáže jeho splnomocnením na preberanie zásielok.

Podľa ustanovenia § 24 ods. 2 správneho poriadku ak nebol adresát písomnosti, ktorá sa má doručiť do vlastných rúk, zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržiava, doručovateľ ho vhodným spôsobom upovedomí, že písomnosť príde znovu doručiť v určený deň a hodinu. Ak nový pokus o doručenie zostane bezvýsledný, doručovateľ uloží písomnosť na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si adresát nevyzdvihne písomnosť počas uloženia na pošte, písomnosť sa považuje za doručení dňom vrátenia nedoručenej zásielky správne mu orgánu, aj keď sa adresát o tom nedozvedel.

Podľa ustanovenia § 25 ods. 5 správneho poriadku ak má účastník konania zástupcu s plnomocnenstvom na celé konanie, písomnosť určená do vlastných rúk sa doručuje iba tomu zástupcovi. Ustanovenia odsekov 1 až 3 sa vzťahujú na toto doručovanie. ak však účastník konania má osobne v konaní niečo vykonať, doručuje sa písomnosť nielen zástupcovi, ale aj jemu.

Podľa ustanovenia § 26 ods. 1 správneho poriadku *doručenie verejnou vyhláškou použije správny orgán v prípade, keď účastníci konania alebo ich pobyt nie sú mu známi, alebo pokiaľ to ustanovuje osobitný zákon.*

Podľa ustanovenia § 61 ods. 4 stavebného zákona *pri liniových stavbách alebo v odôvodnených prípadoch aj pri zvlášť rozsiahlych stavbách, stavbách s veľkým počtom účastníkov konania stavebný úrad upovedomí účastníkov o začatí stavebného konania verejnou vyhláškou najmenej 15 dní pred konaním miestneho zisťovania, prípadne ústneho pojednávania, a ak sa nekoná ústne pojednávanie, pred uplynutím lehoty určenej podľa odseku 3.*

Tunajšieho úradu konštatuje, že v predmetnom konaní nebol dôvod na doručovanie písomností známym účastníkom konania verejnou vyhláškou podľa ustanovenia § 61 ods.4 stavebného zákona.

Pozemok CKN parc.č. 854/1 k.ú. Dúbravka síce nemá založený list vlastníctva ( podľa EKN ide o pozemky: parc.č. 2199/101 – vlastník Hl.mesto SR, parc.č. 2198/2 – vlastník BVS a.s., a parc.č. 2189/101 – neznámy vlastník), ale ostatní vlastníci susedných pozemkov a stavieb, ktorých práva a právom chránené záujmy by mohli byť predmetnou stavbou dotknuté sú stavebnému úradu známi, a preto nebol dôvod doručovať všetky písomnosti známym účastníkom konania verejnou vyhláškou podľa ustanovenia § 26 správneho poriadku, tak ako to uviedol stavebný úrad v oznámení.

Stavebný úrad bude v novom prejednaní doručovať písomnosti známym účastníkom konania v zmysle ustanovenia § 24 a § 25 správneho poriadku a podľa ustanovenia § 26 použije verejnú vyhlášku v prípade, keď mu účastníci konania alebo ich pobyt nebude známy.

V predložennom spisovom materiáli sa nachádza dohoda o plnej moci ktorá splnomocňuje Vladimíra Janka k zastupovaniu stavebníkov a ďalej splnomocnenie k zastupovaniu medzi Vladimírom Jankom a JUDr. Ondrejom Gajniakom. Stavebný úrad preverí platnosť predkladaných plnomocenstiev a všetky písomnosti bude doručovať v súlade so zákonom, tak aby bolo možné jednoznačne určiť lehoty na podanie námietok a pripomienok k oznámeniu a po vydaní rozhodnutie určiť dátum právoplatnosti rozhodnutia.

Podľa ustanovenia § 62 ods. 1 stavebného zákona *v stavebnom konaní stavebný úrad preskúma najmä, a) či dokumentácia spĺňa zastavovacie podmienky určené územným plánom zóny alebo podmienky územného rozhodnutia, b) či dokumentácia spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí, a či zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným týmto zákonom a osobitnými predpismi, c) či je zabezpečená komplexnosť a plynulosť výstavby, či je zabezpečené včasné vybudovanie technického, občianskeho alebo iného vybavenia potrebného na riadne užívanie, d) či bude stavbu uskutočňovať osoba oprávnená na uskutočňovanie stavieb, alebo ak stavbu bude uskutočňovať stavebník svojpomocou, či je zabezpečené vedenie uskutočňovania stavby stavebným dozorom alebo kvalifikovanou osobou; ak zhotoviteľ stavby bude určený vo výberovom konaní, stavebník oznámi zhotoviteľa stavby stavebnému úradu do pätnástich dní po skončení výberového konania.*

Podľa ustanovenia § 66 ods. 1 stavebného zákona *v stavebnom povolení určí stavebný úrad záväzné podmienky uskutočnenia a užívania stavby a rozhodne o námietkach účastníkov konania. Stavebný úrad zabezpečí určenými podmienkami najmä ochranu záujmov spoločnosti pri výstavbe a pri užívaní stavby, komplexnosť stavby, dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, prípadne ich predpisov a technických noriem a dodržanie požiadaviek určených dotknutými orgánmi, predovšetkým vylúčenie alebo obmedzenie negatívnych účinkov stavby a jej užívania na životné prostredie.*

Podľa ustanovenia § 66 ods. 3 stavebného zákona *záväznými podmienkami uskutočňovania stavby sa zabezpečí, prípadne určí a) umiestnenie stavby na pozemku v prípadoch spojeného konania o umiestnení stavby so stavebným konaním, b) ochrana verejných záujmov, predovšetkým zdravia ľudí a životného prostredia, c) dodržanie príslušných technických predpisov, prístup a užívanie stavby osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, d) lehotu na dokončenie stavby, e) plnenie požiadaviek uplatnených v záväzných stanoviskách podľa § 140b dotknutými orgánmi štátnej správy, ak nie sú určené správnymi rozhodnutiami, prípadne požiadavky vlastníkov sietí a zariadení verejného dopravného technického vybavenia na napojenie na tieto siete, f) stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba, ak sa stavba uskutočňuje svojpomocou, g) použitie vhodných stavebných výrobkov, h) povinnosť oznámiť začatie stavby.*

Podľa ustanovenia § 38 stavebného zákona *ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo, možno bez súhlasu vlastníka územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využití územia vydať len vtedy, ak možno na navrhovaný účel pozemok vyvlastniť.*

Podľa ustanovenia § 139 ods. 1 stavebného zákona *pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení „vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ sa podľa povahy prípadu rozumie*

- a) užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu,<sup>13)</sup>*
- b) právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou,<sup>13a)</sup>*
- c) právo vyplývajúce z iných právnych predpisov,<sup>13b)</sup>*
- d) užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.<sup>13c)</sup>*

Stavebný úrad v odvolaní napadnutom rozhodnutí umiestnil inžinierske siete - konkrétne vodovodnú prípojku k navrhovanej novostavbe rodinného domu na pozemok parc.č. 840/3 k.ú. Dúbravka, ktorý je podľa listu vlastníctva č. 1500 vedený ako druh pozemku „záhrada“ v spoluvlastníctve p. Jána Mašeka – spoluvlastnícky podiel ½ a Hlavného mesta SR Bratislava - spoluvlastnícky podiel ½, a ku ktorému stavebníci v zmysle ustanovenia § 139 ods.1 nepreukázali vlastnícke alebo iné právo, na základe ktorého by mohli na tomto pozemku zrealizovať vodovodnú prípojku.

Ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo podľa ustanovenia § 38 stavebného zákona možno bez súhlasu vlastníka umiestniť stavbu na pozemku len vtedy, ak možno daný pozemok na navrhovaný účel vyvlastniť.

Zo spisového materiálu vyplýva, že stavebný úrad v tomto prípade vôbec neskúmal na akých pozemkoch sa inžinierske siete umiestňujú, či má k nim stavebník vlastnícke alebo iné právo, či porušil vyššie citované ustanovenia stavebného zákona.

Podľa ustanovenia § 6 ods. 1 Vyhl. č. 532/2002 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, v platnom znení *vzájomné odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky urbanistické, architektonické, životného prostredia, hygienické veterinárne, ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadavka na denné osvetlenie a preslnenie a na zachovanie pohody bývania. Odstupy musia umožňovať údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia.*

Podľa ustanovenia § 6 ods. 3 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. *ak rodinné domy vytvárajú medzi sebou voľný priestor, vzdialenosť medzi nimi nesmie byť menšia ako 7 m. Vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov nesmie byť menšia ako 2 m.*



Podľa ustanovenia § 6 ods. 4 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. v *stiesnených územných podmienkach možno vzdialenosť medzi rodinnými domami znížiť až na 4 m, ak v žiadnej z protiľahlých stien nie sú okná obytných miestností, v týchto prípadoch sa nevyžaduje dodržanie vzdialeností od spoločných hraníc pozemkov podľa odseku 3.*

Z predloženej projektovej dokumentácie podľa výkresu č. F1 „vlozenie objektu do kópie katastrálnej mapy“ vyplýva, že stavba je umiestnená vo vzdialenosti 590 mm od hranice susedného pozemku parc.č. 841/2 (existujúci rodinný dom), pričom na výkrese č. E.1 „pôdorys základov“ sú základy v bezprostrednom styku s existujúcou stavbou, a vo výkresoch č. E.2 „pôdorys 1.PP, č. E.3 „pôdorys 1. NP“, č. E.4 „pôdorys ustúpeného podlažia“ je vzdialenosť navrhovanej stavby – v časti ocelového schodiska vo vzdialenosti 120mm od fasáda existujúceho rodinného domu, čo je v rozpore s ustanovením § 6 vyhlášky č. 532/2002 Z.z., nakoľko odstupová vzdialenosť uvádzaná v projektovej dokumentácii nebude umožňovať údržbu stavby existujúceho rodinného domu na parcele č. 841/2 a taktiež užívanie priestoru medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia.

Po preskúmaní predloženého kompletného spisového materiálu je možné konštatovať, že stavebný úrad svoje tvrdenie, že ide o samostatne stojacu stavbu, ktorá tým pádom nespĺňa odstupové vzdialenosti od existujúceho rodinného domu na pozemku parc.č. 841/2 k.ú. Dúbravka podľa ust. § 6 vyhlášky č. 532/2002 Z.z., nijakým spôsobom neodôvodnil a opiera sa len vyjadrenie projektanta, ktoré žiadnym spôsobom neodôvodňuje umiestnenie stavby v tesnej blízkosti existujúceho rodinného domu, čím došlo k porušeniu ustanovenie § 47 ods. 3 správneho poriadku.

Zo stavebno-technického hľadiska je možné konštatovať, že zmena projektovej dokumentácie z bytového domu na rodinný dom s 3 bytovými jednotkami a jedným nebytovým priestorom bola len v názve projektovej dokumentácie, nakoľko územný plán v stabilizovaných územiach s izolovanou rodinnou zástavbou nepripúšťa malopodlažné bytové domy do 4 podlaží.

Podľa ustanovenia § 43b ods. 1 stavebného zákona *bytové budovy sú stavby, ktorých najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie. Medzi bytové budovy patria: a) bytové domy, b) rodinné domy, c) ostatné budovy na bývanie, napríklad detské domovy, študentské domovy, domovy dôchodcov a útulky pre bezdomovcov.*

Podľa ustanovenia § 43b ods. 2 stavebného zákona *bytový dom je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie.*

Podľa ustanovenia § 43b ods. 3 stavebného zákona *rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.*

Ďalej tunajší úrad upozorňuje na chybu v písaní na prvej strane „*účel stavby: budova na bývanie – rodinný dom ( podľa ust. § 43a ods.3 písm. a) stavebného zákona)*“, pričom uvedené ustanovenie sa vzťahuje na inžinierske stavby – diaľnice, cesty, miestne a účelové komunikácie, nábrežia, chodníky a nekryté parkoviská.

Ďalším pochybením v písaní vo výroku rozhodnutia, ktorý spôsobuje zmatečnosť a tým nepreskúmateľnosť rozhodnutia, je uvádzaný dátum vypracovania projektovej dokumentácie z 02/2017 (na 1. strane a opakovane na 18. Strane v odôvodnení), ktorú vypracoval Ing.arch. Peter Hrebík, pričom na strane 3 v časti „Pre realizáciu sa určujú tieto podmienky“ stavebný úrad uvádza

dátum vypracovanej a v konaní „overenej“ projektovej dokumentácie 07/2018, ktorá sa síce v predložennom spisovom materiáli nachádza, ale nie je overená stavebným úradom.

V novom prejednaní stavebný úrad preverí a zabezpečí súlad zakreslených parkovacích státi v koordinačnej situácie výkres „D“ (dve parkovacie miesta sú pred domom) a projektovej dokumentácii - Spevnené plochy, výkres č.4 „Trvalé dopravné značenie, na ktorom sa všetky parkovacie miesta nachádzajú v zadnej časti pozemku. Taktiež v technickej správe na strane 1 sa uvádza výpočet odstavných stojísk pre 4 byty (1 byt nad 90 m<sup>2</sup>, 2 byty do 90 m<sup>2</sup> a 1 byt do 60 m<sup>2</sup>), čo je v rozpore s povoloanou stavbou. Na základe uvedenej skutočnosti stavený úrad preverí a zväží vyžiadanie si nového stanoviska týkajúceho sa statickej dopravy pre navrhovanú stavbu rodinného domu, nakoľko vydané stanovisko Krajského dopravného inšpektorátu č. KRPZ-BA-KDI3-43/126/2017 zo dňa 05.06.2017 bolo vydané na stavbu „Bytový dom Prezident“ a nie pre rodinný dom s 3 bytovými jednotkami a 1 nebytovým priestorom.

Ďalej stavebný úrad opätovne posúdi a vyhodnotí súlad navrhovanej stavby so schváleným Územným plánom hl. mesta SR Bratislavy v znení neskorších zmien a doplnkov, a prípadne zväží vyžiadanie si záväzného stanoviska Hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti k predmetnej stavbe, nakoľko stanovisko k architektonickej štúdii vydané Mestskou časťou Bratislava - Dúbravka zo dňa 08.09.2016 nachádzajúce sa v predložennom spisovom materiáli vzhľadom na časový odstup a zmenu projektovej dokumentácie nemožno považovať za aktuálne a postačujúce pre vydanie rozhodnutia.

V prípade nutnosti stavebný úrad zväží predloženie ďalších podkladov potrebných na spoľahlivé zistenie skutkového stavu veci, nakoľko v priebehu konania došlo k zmene projektovej dokumentácie (prepracovaná PD 07/2018) a taktiež vzhľadom na časový odstup od podania návrhu, kedy boli niektoré zákony novelizované (napr. zákon o odpadoch a pod.), pričom stanoví primeranú lehotu na odstránenie nedostatkov podania a konanie preruší. Podľa ustanovenia § 29 ods. 5 správneho poriadku pokiaľ je konanie prerušené, lehoty podľa tohto zákona neplynú.

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 je stavebný úrad povinný vo výzve presne *špecifikovať*, aby účastník neutrpel v konaní ujmu.

Pri vyhodnocovaní niektorých námietok sa stavebný úrad v odôvodnení napadnutého rozhodnutia opieral len o vyjadrenia projektanta, pričom neuviedol akými právnymi úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov a neuviedol príslušný právny predpis z ktorého vychádzal.

Pri vydávaní rozhodnutia sa stavebný úrad neriadil ustanovením § 47 ods.3 správneho poriadku, a v odôvodnení sa nedostatočne zaoberal vyhodnotením podaných námietok účastníkmi konania, ktoré okrem iného smerujú aj voči nesúladu s Územným plánom hl. mesta Bratislavy, a z uvedeného dôvodu je možné považovať rozhodnutie za nepreskúmateľné.

Stavebný úrad v novom konaní je povinný postupovať v súlade s vyššie uvedenými ustanoveniami príslušných právnych predpisov, zásadami správneho konania a právnym názorom odvolacieho orgánu a vydať nové rozhodnutie vo veci na základe dostatočne zisteného skutkového stavu. V odôvodnení rozhodnutia stavebný úrad riadne zdôvodní zvolený postup pri vydávaní rozhodnutia, akými právnymi úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, uvedie konkrétny odkaz na príslušný právny predpis, z ktorého správny orgán vychádzal a z ktorého vyvodzuje svoje právne posúdenie.

K námietkam odvolateľov sa Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky vzhľadom na dôvody zrušenia rozhodnutia nebude vyjadrovať. Svoje námietky a pripomienky si budú môcť uplatniť v novom prejednaní.

V nadväznosti na uvedené odvolací orgán záverom konštatuje, že stavebný úrad sa predmetom konania nezaoberal tak, ako mu to ukladajú príslušné právne predpisy. Z tohto dôvodu bolo prvostupňové rozhodnutie zrušené a vec bola vrátená na nové prejednanie a rozhodnutie. Prvostupňový správny orgán je povinný vec opätovne prejednať, uvedené nedostatky odstrániť a na základe dostatočne zisteného skutkového stavu v súlade so zákonom a vydať nové rozhodnutie vo veci.

S poukazom na vyššie uvedené skutkové a právne okolnosti danej veci, rozhodol Okresný úrad v Bratislave, odbor výstavby a bytovej politiky tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia

### **Poučenie**

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

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

### **Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania:**

1. Zdenku Vargovú, Plachého 6, 841 02 Bratislava - stavebník
2. Mgr. Ivetu Pillankovú, Strmé sady 3192/2A, 841 04 Bratislava – stavebník
3. RNDr. Anna Kesanová, bytom Žižkova 46, 811 02 Bratislava 1,
4. Ján Mašek, bytom Landauova 28, 841 02 Bratislava,
5. JUDr. Martin Podkonický, Plachého 10, 841 02 Bratislava
6. Mgr. Natália Podkonická, Plachého 10, 841 02 Bratislava
7. Ing. Peter Ondrejka, Plachého 2648/6, 841 02 Bratislava
8. Mgr Matej Nagy, Plachého 47, 841 02 Bratislava
9. YMOD STAV, s.r.o., Pod zečákom 22/A, 841 03 Bratislava
10. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

11. Ing.arch. Peter Hrebík, Donnerova 9, 841 05 Bratislava - projektant

**Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania verejnou vyhláškou:**

12. Neznámym vlastníkom nehnuteľnosti pozemku parcela registra „C“ č. 845/1 v k.ú. Dúbravka (Plachého ulica) v Bratislave, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám, môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté

**Na vedomie účastníkom konania (nemá účinky doručenia):**

13. Zdenku Vargovú, Plachého 6, 841 02 Bratislava - stavebník
14. Mgr. Ivetu Pillankovú, Strmé sady 3192/2A, 841 04 Bratislava – stavebník
15. RNDr. Anna Kesanová, bytom Žižkova 46, 811 02 Bratislava 1,
16. Ján Mašek, bytom Landauova 28, 841 02 Bratislava,
17. JUDr. Martin Podkonický, Plachého 10, 841 02 Bratislava
18. Mgr. Natália Podkonická, Plachého 10, 841 02 Bratislava
19. Ing. Peter Ondrejka, Plachého 2648/6, 841 02 Bratislava
20. Mgr Matej Nagy, Plachého 47, 841 02 Bratislava
21. YMOD STAV, s.r.o., Pod zečákom 22/A, 841 03 Bratislava
22. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
23. Ing.arch. Peter Hrebík, Donnerova 9, 841 05 Bratislava - projektant

**Na vedomie**

24. Mestská časť Bratislava – Dúbravka, Stavebný úrad, Žatevná 2, 844 02 Bratislava – so žiadosťou o zverejnenie a následné vrátenie tunajšiemu úradu

**Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia verejnej vyhlášky**

Dátum vyvesenia:  
Pečiatka a podpis:

Dátum zvesenia:  
Pečiatka a podpis: