

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-LAMAČ
Oddelenie územného konania a stavebného poriadku
Malokarpatské nám. 9, 841 03 Bratislava

Podľa rozdeľovníka

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
OUKSP-2024-20-283-AJ-9412

Vybavuje
Mgr. Adam Jágr

Bratislava
05.12.2024

Vec

Výzva novému stavebníkovi/vlastníkovi nepovolenej stavby

Mestská časť Bratislava-Lamač, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v nadväznosti na § 7a ods. 2 písm. i) zákona č. 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 § 1 písm. c) 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 nadväznosti na § 2 písm. e) zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky v znení neskorších predpisov,

na základe podaných námietok Alexandry Petrášovej, Sibírska 1600/29, 831 02 Bratislava a Miroslava Žáka, Bilíková 22, 841 01 Bratislava zo dňa 17.10.2024 a doplnenia Alexandry Petrášovej, Sibírska 1600/29, 831 02 Bratislava zo dňa 11.11.2024,

opakovane preskúmal predloženú žiadosť o vydanie dodatočného stavebného povolenia, resp. odstránenia stavby zo dňa 22.07.2020 s posledným doplnením dňa 11.11.2024 s dokladmi a zistil, že prišlo k zmene stavebníka/vlastníka **nepovolenej stavby „Objekt na individuálnu rekreáciu, Zlatá Hora“**, miesto stavby: **pozemky registra „C-KN“ parc. č. 2384/1, 2385/3 a 2379/4 v k.ú. Lamač, obec Bratislava-Lamač** (ďalej len „nepovolená stavba“) z pôvodného stavebníka/vlastníka nepovolenej stavby Miroslav Žák, Bilíková 22, 841 01 Bratislava (ďalej len „pôvodný stavebník/vlastník nepovolenej stavby“) na nového stavebníka/vlastníka nepovolenej stavby **Alexandra Petrášová, Sibírska 1600/29, 831 02 Bratislava** (ďalej len „nový stavebník/vlastník nepovolenej stavby“), vzhľadom k tomu

stavebný úrad podľa § 60 ods. 1 a § 88a ods. 1 a 7 v súlade s § 19 ods. 3 zákona a § 27 č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“)

v y z ý v a

nového stavebníka/vlastníka nepovolenej stavby, aby žiadosť o vydanie dodatočného stavebného povolenia na nepovolenú stavbu, resp. odstránenia stavby

Telefón: +421 2 64 78 00 65
E-mail: jagr@lamac.sk
Internet: www.lamac.sk

IČO: 00 603 414
IBAN: SK37 0200 0000
0000 0302 4032

Klientske centrum:
PO: 07:30 – 17:00
UT: 07:30 – 14:00
ŠT: 07:30 – 17:00
ŠT-PI: 07:30 – 14:00

v lehote do 31.05.2025

doplnil najmä o doklady, ktoré nepredložil pôvodný stavebník/vlastník stavby, t. zn. najmä nasledovné doklady:

- projektovú dokumentáciu v rozsahu uvedenom v §9 vyhlášky 453/2000 Z. z., z ktorej musí byť zrejmá rozostavanosť stavby,
- Záväzné stanovisko hl. mesta SR Bratislavy k dodatočnému stavebnému povoleniu,
- Stanovisko Okresného úradu Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie z hľadiska ochrany prírody a krajiny,
- Stanovisko Okresného úradu Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie ako orgánu štátnej vodnej správy,
- Stanovisko Okresného úradu Bratislava, pozemkový a lesný odbor (druh pozemku záhrada),
- Stanovisko Slovenského vodohospodárskeho podniku š.p.,
- Stanovisko BVS, a.s.,
- Výškové a geodetické zameranie osadenia rozostavanej stavby,
- Vyhlásenie stavebného dozoru, alebo kvalifikovanej osoby, že bude zabezpečovať odborné vedenie uskutočňovania stavby, vzhľadom k tomu, že sa jedná o stavbu uskutočňovanú svojpomocou,
- Vlastnícke alebo iné právo k prípojkám (v zmysle §139 stavebného zákona), čím preukázal, že stavba je postavená v súlade s verejnými záujmami.

Upozorňujeme Vás na možnosť požadovania ďalších náležitostí, ktoré vyplývajú z predložených dokladov podľa povahy vecí.

Zo znenia § 88a stavebného zákona je zrejmé, že v konaní o dodatočnom povolení stavby je dôkazné bremeno preukázania súladu zrealizovanej stavby s verejným záujmom na strane stavebníka/vlastníka stavby, preto je povinný, najmä vyššie uvedeným dokumentom, projektovej dokumentácie stavebnému úradu zároveň preukázať súlad najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania a osobitnými predpismi.

Predložením vyššie požadovaných dokladov nie je dotknuté právo stavebného úradu, aby si na presné a úplné zistenie skutočného stavu veci obstaral (vyžiadal) potrebné podklady pre rozhodnutie. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán (§ 32 ods. 1 a 2 správneho poriadku).

Stavebný úrad upozorňuje stavebníka, že stavebný úrad nariadi odstránenie stavby, resp. časti stavby v prípade, že sa v konaní o dodatočnom povolení stavby preukáže rozpor s verejnými záujmami, alebo **ak stavebník v určenej lehote nepredloží požadované doklady** (§ 88a ods. 2 stavebného zákona). Za verejný záujem možno považovať pravidlá pri umiestňovaní, povoľovaní, alebo užívaní stavieb, obsiahnuté v právnych normách.

Podľa §88 ods. (1) písm. b) stavebného zákona: „***Stavebný úrad nariadi vlastníkovi 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.***“

Pôvodný stavebník/vlastník stavby mal uvedenými dokladmi preukázať, že nepovolená stavba nie je v rozpore s verejnými záujmami, čo neurobil, vzhľadom k tomu stavebný úrad vyzýva nového stavebníka/vlastníka nepovolenej stavby, aby preukázal, že **nepovolená stavba nie je v rozpore s verejnými záujmami.**

Stavebný úrad vykonal dňa 10.03.2020 na nepovolenej stavbe štátny stavebný dohľad a zistil, že stavebník/vlastník nepovolenej stavby Alexandra Petrášová, Sibírska 1600/29, 831 02 Bratislava realizuje nepovolenú stavbu bez stavebného povolenia.

Stavebný úrad oznámil o začatí konania o dodatočnom povolení stavby, resp. odstránení stavby listom č. 2020/283-2418/OUKSP/Rvyz/De zo dňa 31.03.2020, zároveň prerušil konanie a vyzval stavebníka/vlastníka nepovolenej stavby Alexandra Petrášová, Sibírska 1600/29, 831 02 Bratislava na doplnenie dokladov. Súčasne stavebníka/vlastníka nepovolenej stavby Alexandra Petrášová, Sibírska 1600/29, 831 02 Bratislava upozornil, že ak požadované doklady nepredloží v určenej lehote, alebo sa na ich podklade ukáže rozpor stavby s verejným záujmom, stavebný úrad nariadi odstránenie nepovolenej stavby.

Stavebný úrad obdržal dňa 22.07.2020 žiadosť o vydanie dodatočného stavebného povolenia, v ktorej je ako nový stavebník a žiadateľ uvedený pôvodný stavebník/vlastník nepovolenej stavby. A však všetky doklady uvedené vo výzve k dnešnému dňu doplnené neboli.

Pôvodný stavebník/vlastník nepovolenej stavby požiadal dňa 17.03.2021 o predĺženie lehoty na doplnenie dokladov. Stavebný úrad tejto žiadosti vyhovel a po posúdení dôvodov lehotu predĺžil listom č. 2021-20/283-1808/OUKSP/De zo dňa 29.03.2021 o 180 dní od doručenia. Zároveň konanie znovu prerušil rozhodnutím č. 2021-20/283-1811/OUKSP/R/De zo dňa 29.03.2021 do dňa uplynutia lehoty uvedenej vo vyjadrení č. 2021-20/283-1808/OUKSP/De zo dňa 29.03.2021. Lehota na doplnenie dokladov uplynula dňa 06.10.2021, pôvodný stavebník/vlastník nepovolenej stavby nedoplnil všetky potrebné doklady.

Pôvodný stavebník/vlastník nepovolenej stavby požiadal dňa 18.10.2021 o predĺženie lehoty na doplnenie potrebných dokumentov ku konaniu a ospravedlnil sa z nedodržania lehoty a zároveň doplnil projektovú dokumentáciu zdravotníckej, projektové energetické hodnotenie, geometrický plán, riešenie protipožiarnej bezpečnosti stavby, statický posudok, projektovú dokumentáciu elektroinštalácie, zmluvy o dlhodobom nájme pozemkov. Stavebný úrad tejto žiadosti vyhovel a lehotu predĺžil o 120 dní.

Pôvodný stavebník/vlastník nepovolenej stavby opätovne nedoplnil všetky potrebné doklady a lehota na doplnenie dokladov uplynula dňom 11.03.2022. Pôvodný stavebník/vlastník nepovolenej stavby požiadal dňa 07.03.2022 o predĺženie lehoty na doplnenie potrebných dokumentov ku konaniu a ospravedlnil sa z nedodržania lehoty z dôvodu riešenia prístupovej cesty a získania vyjadrenia z Magistrátu.

Stavebný úrad tejto žiadosti vyhovel a lehotu predĺžil listom č. 2022-20/283-1845/OUKSP/De zo dňa 16.03.2022 o 120 dní. Zároveň konanie znovu prerušil rozhodnutím č. 2022-20/283-1846/OUKSP/R/De zo dňa 16.03.2022 do dňa uplynutia lehoty uvedenej vo vyjadrení č. 2022-20/283-1845/OUKSP/De zo dňa 16.03.2022. **Lehota na doplnenie dokladov uplynula dňa 28.07.2022, pôvodný stavebník/vlastník nepovolenej stavby nedoplnil všetky potrebné doklady a nepožiadala stavebný úrad o predĺženie lehoty na doplnenie dokladov.**

Pôvodný stavebník/vlastník nepovolenej stavby nedoplnil všetky doklady v lehote od 03.04.2020 do dnešného dňa, ktorými mal preukázať, že nepovolená stavba nie je v rozpore s verejnými záujmami.

Stavebný úrad pre dostatočné zistenie skutkového stavu veci listom č. OUKSP-2024-20-283-AJ-7185 nariadil ústne pojednávanie a ohliadku na deň 21.08.2024. Stavebný úrad uskutočnil ohliadku a ústne pojednávanie s účastníkmi konania, vrátane Pôvodného

stavebníka/vlastníka nepovolenej stavby a zistil, že stavba stále stojí, že je úplne dokončená, vrátane interiéru, prípojok a čističky odpadových vôd.

Pôvodný stavebník/vlastník nepovolenej stavby nepredložil najmä nasledovné doklady:

- projektovú dokumentáciu v rozsahu uvedenom v §9 vyhlášky 453/2000 Z. z., z ktorej musí byť zrejmá rozostavanosť stavby,
- Záväzné stanovisko hl. mesta SR Bratislava k dodatočnému stavebnému povoleniu,
- Stanovisko Okresného úradu Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie z hľadiska ochrany prírody a krajiny,
- Stanovisko Okresného úradu Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie ako orgánu štátnej vodnej správy,
- Stanovisko Okresného úradu Bratislava, pozemkový a lesný odbor (druh pozemku záhrada),
- Stanovisko Slovenského vodohospodárskeho podniku š.p.,
- Stanovisko BVS, a.s.,
- Výškové a geodetické zameranie osadenia rozostavanej stavby,
- Vyhlásenie stavebného dozoru, alebo kvalifikovanej osoby, že bude zabezpečovať odborné vedenie uskutočňovania stavby, vzhľadom k tomu, že sa jedná o stavbu uskutočňovanú svojpomocou,
- Vlastnícke alebo iné právo k prípojkám (v zmysle §139 stavebného zákona), čím nepreukázal, že nepovolená stavba je postavená v súlade s verejnými záujmami, vzhľadom k tomu **stavebný úrad vyhodnotil, že stavba je v rozpore s verejnými záujmami.**

Stavebný úrad listom č. OUKSP-2024-20-283-AJ-7833 zo dňa 19.09.2024 oznámil v zmysle ustanovenia § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona a § 18 zákona o správnom konaní začatie konania o nariadení odstránenia stavby (ďalej len „konanie“) účastníkom konania verejnou vyhláškou a dotknutým orgánom jednotlivo.

Pôvodný stavebník/vlastník nepovolenej stavby a nový stavebník/vlastník nepovolenej stavby dali voči konaniu námietky dňa 17.10.2024, kde o. i. uviedli, že došlo k zmene stavebníka/vlastníka nepovolenej stavby v konaní o nariadení odstránení stavby vedenom pod č. 283/2024-20 z pôvodného stavebníka/vlastníka nepovolenej stavby na nového stavebníka/vlastníka nepovolenej stavby (ďalej len „námietky“).

Stavebný úrad vyzval listom č. OUKSP-2024-283-AJ-8580 zo dňa 18.10.2024 novú stavebníčku/vlastníčku stavby, aby na základe námietok doložila zmluvu medzi Ing. Adam Petráš, Tvarožkova 1382/17, 811 01 Bratislava (ďalej len „Ing. Adam Petráš“) a pôvodným stavebníkom/vlastníkom nepovolenej stavby, ktorou došlo k zmene stavebníka/vlastníka nepovolenej stavby k nepovolenej stavbe a zmluvu medzi Ing. Adamom Petrášom a novým stavebníkom/vlastníkom nepovolenej stavby, ktorou došlo k zmene stavebníka/vlastníka nepovolenej stavby k nepovolenej stavbe (ďalej len „doklady“). Nový stavebník/vlastník nepovolenej stavby doplnil doklady dňa 11.11.2024. Stavebný úrad akceptoval zmenu stavebníka/vlastníka nepovolenej stavby.

Stavebný úrad s uvedenými okolnosťami oboznamuje nového stavebníka/vlastníka stavby.

Upozorňuje na právne následky nedoloženia dokladov, a že dôkazné bremeno o tom, že nepovolená stavba je v súlade s verejným záujmom je na strane nového stavebníka/vlastníka stavby. Stavebný úrad nariadi odstránenie stavby, resp. časti stavby v prípade, že sa v konaní o dodatočnom povolení stavby preukáže rozpor s verejnými záujmami, alebo ak nový stavebník/vlastník stavby v určenej lehote nepredloží požadované

doklady (§ 88a ods. 2 stavebného zákona). Za verejný záujem možno považovať pravidlá pri umiestňovaní, povoľovaní, alebo užívaní stavieb, obsiahnuté v právnych normách.

Stavebný úrad zároveň postupoval v súlade s § 27 správneho poriadku a určil novému stavebníkovi/vlastníkovi stavby primeranú lehotu na doplnenie podkladov, aby preukázal, že stavba nie je v rozpore s verejnými záujmami, a že stavebný úrad nemá nariadiť odstránenie nepovolenej stavby.

Zároveň stavebný úrad oznamuje, že v zmysle § 29 ods. 1 v nadväznosti na § 46 a 47 zákona o správnom konaní je **konanie prerušené** do odstránenia väd podania. Stavebný úrad bude pokračovať v konaní z vlastného podnetu, alebo na podnet účastníka konania, len čo pominú prekážky, pre ktoré sa konanie prerušilo (po predložení dokladov). Pokiaľ je konanie prerušené, lehoty podľa § 29 ods. (5) správneho poriadku neplynú.

Stavebný úrad postupuje v konaní najmä v súlade s nasledovnými ustanoveniami stavebného zákona:

Podľa § 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 stavebný úrad zistí, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, začne z vlastného podnetu konanie o odstránení stavby pričom je povinný posúdiť možnosť dodatočného povolenia stavby. Stavebný úrad vyzve vlastníka stavby, aby v určenej lehote, ktorá nesmie byť kratšia ako 60 dní, predložil žiadosť o dodatočné povolenie stavby a 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.*

Podľa § 88a ods.2 stavebného zákona: *Ak vlastník stavby žiadosť o dodatočné povolenie stavby a požadované doklady nepredloží v určenej lehote alebo ak sa na ich podklade preukáže rozpor stavby s verejným záujmom, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby.*

Podľa § 88a ods.7 stavebného zákona: *Ak sa v konaní o dodatočnom povolení stavby preukáže rozpor s verejnými záujmami alebo stavebník v určenej lehote nespĺní podmienky rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby.*

Podľa § 88a ods.8 stavebného zákona: *Stavebný úrad nariadi odstránenie stavby aj v prípade, ak stavebník v určenej lehote*

- a) nepredloží žiadosť o dodatočné povolenie stavby a doklady podľa odseku 1,*
- b) nespĺní podmienky rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby.*

Podľa § 88a ods. 9 stavebného zákona: *Na konanie o dodatočnom povolení stavby sa primerane vzťahujú ustanovenia § 58 až 66.*

Podľa § 60 ods.1 stavebného zákona: *Ak predložená žiadosť o stavebné povolenie, najmä dokumentácia neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby alebo udržiavacích prác na nej alebo ak sa v dokumentácii nedodržia podmienky územného rozhodnutia, vyzve stavebný úrad stavebníka, aby žiadosť v primeranej lehote doplnil, prípadne aby ju uviedol do súladu s podmienkami územného rozhodnutia, a upozorní ho, že inak stavebné konanie zastaví.*

Podľa § 29 ods.1 správneho poriadku: *Správny orgán konanie preruší, ak sa začalo konanie o predbežnej otázke alebo ak bol účastník konania vyzvaný, aby v určenej lehote odstránil*

nedostatky podania, alebo ak účastník konania nemá zákonného zástupcu alebo ustanoveného opatrovníka, hoci ho má mať, alebo ak tak ustanovuje osobitný zákon.

Podľa § 27 ods. 1 správneho poriadku: Ak je to potrebné, správny orgán určí na vykonanie úkonu v konaní primeranú lehotu, pokiaľ ju neustanovuje tento zákon alebo osobitný zákon.

Podľa § 88a ods. 11 stavebného zákona: S konaním o dodatočnom povolení stavby, ktorá je už dokončená, môže stavebný úrad spojiť kolaudačné konanie.

Vyššie uvedenou výzvou stavebný úrad nového stavebníka/vlastníka nepovolenej stavby vyzval na predloženie dokladov v zmysle § 88a ods. 1 stavebného zákona. Súčasne nového stavebníka/vlastníka nepovolenej stavby upozornil, že ak požadované doklady nepredloží v určenej lehote, alebo sa na ich podklade ukáže rozpor stavby s verejným záujmom, stavebný úrad nariadi odstránenie nepovolenej stavby (§ 88a ods. 2, ods. 7 a ods. 8 písm. a) stavebného zákona).

Stavebný zákon, ako špeciálny predpis voči správneho poriadku (všeobecnému predpisu), neupravuje procesný postup po výzve stavebného úradu voči vlastníkovi stavby na predloženie dokladov. Rovnako správny poriadok nereguluje procesný postup po výzve správneho orgánu na predloženie žiadosti. V § 29 správny poriadok síce určuje, že správny orgán konanie preruší, ak bol účastník konania vyzvaný na odstránenie nedostatkov podania, ale situácia, kedy správny orgán vyzýva fyzickú alebo právnickú osobu na predloženie samotného podania (žiadosti o dodatočné povolenie stavby) a nie iba na odstránenie nedostatkov podania, upravená nie je.

Stavebný úrad vo vyššie uvedenej výzve nového stavebníka/vlastníka stavby upozornil, že ak požadované doklady a projektovú dokumentáciu nepredloží v určenej lehote, alebo sa na ich podklade ukáže rozpor stavby s verejným záujmom, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby (§ 88a ods.2, ods.7 a ods. 8 písm. a) stavebného zákona).

Predmetné konanie o dodatočnom povoľovaní stavby bude pokračovať od nasledujúceho dňa po splnení vyššie uvedenej výzvy. Vzhľadom na vyššie uvedené stavebný úrad vyzval nového stavebníka/vlastníka stavby.

Ing. Jakub Valach, MBA
vedúci oddelenia územného
konania a stavebného poriadku

Doručí sa:

Účastníkom konania verejnou vyhláškou:

- Miroslav Žák, Bilíková 22, 841 01 Bratislava – pôvodný stavebník/vlastník stavby
- Alexandra Petrášová, Sibírska 1600/29, 831 02 Bratislava – nový stavebník/vlastník stavby
- Jarmila Žáková, Bilíková 22, 841 01 Bratislava
- potencionálnym dedičom po zosnulom Michalovi Pavúkovi, Bilíková 22, 841 01 Bratislava

Doručuje sa (na vedomie):

1. Miroslav Žák, Bilíková 22, 841 01 Bratislava
2. Alexandra Petrášová, Sibírska 1600/29, 831 02 Bratislava
3. Jarmila Žáková, Bilíková 22, 841 01 Bratislava

Toto rozhodnutie sa doručuje verejnou vyhláškou podľa § 26 správneho poriadku, a musí byť vyvesené na úradnej tabuli a na webovom sídle Mestskej časti Bratislava-Lamač po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Zverejnené dňa:

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje zverejnenie a zvesenie zverejnenia rozhodnutia.