

# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - VAJNORY

Referát staveb. úradu

Roľnícka 9282/109, 83107 Bratislava-Vajnory

Číslo konania

OS-SÚ/296/100/2024/SUC

Bratislava-Vajnory

22. 01. 2024

Vybavuje

Mgr. Jana Suchá

## ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava - Vajnory, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa ustanovenia § 117 ods.1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku („stavebný zákon“) v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon) podľa § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) na podklade vykonaného konania podľa § 88a s použitím § 60 - 66 stavebného zákona v spojení s § 10 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona vydáva

dodatočné stavebné povolenie

na stavbu: „rodinný dom s dvoma bytovými jednotkami- zmena stavby“

pre stavebníka: Mgr. Martina Kováčová, Pri nadjazde 1, Mgr. Branislav Lach, Pri nadjazde 2, Bratislava obaja v zastúpení arch real s.r.o., Ing. arch. Rút Venge, čiližská 14, Bratislava

miesto stavby: ul. Tibenského, parc. č. 1688/1, 1688/7, 1688/2, k. ú. Vajnory

druh stavby: rodinný dom podľa § 43b ods. 1, písm. b) stavebného zákona

účel stavby: pozemná stavba- novostavba

Na stavbu rodinného domu bolo vydané stavebné povolenie rozhodnutím Mestskej časti Bratislava Vajnory č. OS-695/2020/JAR-3 zo dňa 18.11.2020, právoplatné dňa 21.12.2020. Stavebníci zrealizovali stavbu rodinného domu v rozpore s vydaným stavebným povolením.

Zrealizované zmeny oproti vydanému stavebnému povoleniu v rozsahu:

- Zmena výšky hrebeňa strechy z +10,595m na + 10,725m
- Zmena počtu nadzemných podlaží- dve nadzemné podlažia a podkrovia
- Zmena vo výškovom usporiadaní a tvare vikierov- vikiere sú posunuté o poschodie vyššie, okrem stredového vikiera na severozápadnej fasáde a na juhovýchodnej fasáde vznikli dve zasunuté vikierové loggie
- Zmena v spevnených plochách- materiálová úprava a mierne zmenšenie výmery, čím sa zväčšila zelená plocha zo 625,1m<sup>2</sup> na 632,31m<sup>2</sup>
- Drobné úpravy ako zmena tvaru, veľkosť povolených okenných a dverných otvorov, nové dverné a okenné otvory

Technické parametre:

Rozmery objektu: 15,60 x 13,515m

Zastavaná plocha pôvodná: 198,82m<sup>2</sup> Zastavaná plocha nová: 198,82m<sup>2</sup>

Úžitková plocha pôvodná: 319,00m<sup>2</sup> Úžitková plocha nová: 410,43m<sup>2</sup>

Obostavaný priestor pôvodný: 1900,00m<sup>2</sup> Obostavaný priestor nový: 2395,00m<sup>2</sup>

Podlahová plocha pôvodná po odrátaní podlahovej plochy odstránenej stavby: 55,68m<sup>2</sup>

Novo vzniknutá podlahová plocha: 75,45m<sup>2</sup>

Nakoľko je stavba už zrealizovaná stavebný úrad neurčuje podmienky na uskutočnenie stavby.

Podmienky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov:

Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, č. MAGS OUIČ 57424/2023-538471, zo dňa 31.10.2023.

Telefón  
02/21295224

E-mail  
sucha@vajnory.sk

Internet  
www.vajnory.sk

IČO  
00304565

z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:

- Stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta. Predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo- priestorové

z hľadiska urbanisticko- architektonického riešenia:

- Po úplnom ukončení všetkých stavebných prác, výstavbou poškodené komunikácie, chodníky, spevnené plochy a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu.

z hľadiska technickej infraštruktúry:

- Nakladanie s dažďovými vodami zo stiech a spevnených plôch žiadame vyriešiť tak, aby nestekali na okolité pozemky, ale boli infiltrované na pozemku investora

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- Umiestniť kontajnery, resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok, umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom.

Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, č. MAGS OZP 48498/2023/105192/Máj, zo dňa 18.04.2023:

- Prevádzkovať plynové kotle v súlade s technicko- prevádzkovými podmienkami výrobcu

- Oznámiť tunajšiemu úradu všetky zmeny, súvisiace s prevádzkou tepelného zdroja

Stavebný úrad súčasne podľa § 82 a § 88a ods. 9 stavebného zákona a podľa § 20 Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona na základe žiadosti, predložených dokladov a po vykonanom kolaudačnom konaní

povoľuje užívanie

stavby: „rodinný dom s dvoma bytovými jednotkami- zmena stavby“

pre stavebníka: Mgr. Martina Kováčová, Pri nadjazde 1, Mgr. Branislav Lach, Pri nadjazde 2, Bratislava obaja v zastúpení arch real s.r.o., Ing. arch. Rút Venge, čiližská 14, Bratislava

miesto stavby: ul. Tibenského, parc. č. 1688/1, 1688/7, 1688/2, k. ú. Vajnory

druh stavby: rodinný dom podľa § 43b ods. 1, písm. b) stavebného zákona

účel stavby: pozemná stavba- novostavba

Pre užívanie stavby sa podľa § 82 ods. 2 stav. zákona určujú tieto podmienky:

1. Stavbu možno užívať len na účel povolený týmto rozhodnutím až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia, ktorú potvrdí tunajší stavebný úrad.
2. Stavba sa povoľuje ako trvalá, jej užívanie nie je časovo obmedzené
3. Každá zmena v užívaní musí byť vopred odsúhlasená stavebným úradom.
4. Podľa ustanovenia § 86 stavebného zákona vlastník stavby je v súlade s dokumentáciou overenou stavebným úradom a s rozhodnutím stavebného úradu (stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie) povinný udržiavať stavbu v dobrom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarov a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu, alebo ohrozeniu jej vzhľadu, a aby sa čo najviac predĺžila jej užívateľnosť.
5. Podľa ustanovenia § 103 stavebného zákona vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného realizovania stavby uchovávať po celý čas jej užívania; pri zmene vlastníctva stavby ju odovzdá novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavebnému úradu.
6. Počas užívania stavby musia byť stále dodržiavané príslušné platné predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, zdravia a bezpečnosti osôb ako aj požiarnej bezpečnosť.

V priebehu konania neboli v zákonom stanovenej lehote uplatnené žiadne námietky účastníkov konania.

## Odôvodnenie

Dňa 27.12.2022 podal stavebník Mgr. Martina Kováčová, Pri nadjazde 1, Mgr. Branislav Lach, Pri nadjazde 2, Bratislava obaja v zastúpení arch real. s.r.o., Ing. arch. Rút Venge, Čiližská 14, Bratislava žiadosť o vydanie kolaudačného rozhodnutia na vyššie uvedenú stavbu; týmto dňom bolo začaté kolaudačné konanie.

Podľa ustanovenia § 140 stavebného zákona ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní. (odkaz na zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov.

Predmetné ustanovenie upravuje vzťah medzi stavebným zákonom a správnym poriadkom tak, že v konaní podľa stavebného zákona priority majú ustanovenia stavebného zákona a ustanovenia správneho poriadku sa použijú iba subsidiárne.

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

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

Podľa ustanovenia § 88a ods. 9 stavebného zákona s konaním o dodatočnom povolení stavby, ktorá je už dokončená, môže stavebný úrad spojiť kolaudačné konanie.

Stavebný úrad oznámil dňa 08.02.2023 začatie kolaudačného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a organizáciám a súčasne nariadil na prerokovanie návrhu ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním, ktoré sa uskutočnilo dňa 02.03.2023 o 13:30h so stretnutím pozvaných na mieste stavby. Na kolaudačnom konaní stavebný úrad zistil zrealizované zmeny oproti vydanému stavebnému povoleniu a projektovej dokumentácii, ktorá bola súčasťou stavebného povolenia.

Dňa 06.03.2023 podali stavebníci Mgr. Martina Kováčová, Pri nadjazde 1, Mgr. Branislav Lach, Pri nadjazde 2, Bratislava obaja v zastúpení arch real. s.r.o., Ing. arch. Rút Venge, Čiližská 14, Bratislava žiadosť o dodatočné stavebné povolenie na zrealizované zmeny na rodinnom dome s dvoma bytovými jednotkami. Následne dňa 16.03.2023 Mestská časť Bratislava Vajnory listom č. OS-SÚ/1904/223/2023/DOST vydala oznámenie o nevydaní kolaudačného rozhodnutia a výzvu na predloženie dokladov, konkrétne: doklad o zaplatení správneho poplatku, povolenie na užívanie malého zdroja znečisťovania ovzdušia, upravenie projektovej dokumentácie, záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako orgánu územného plánovania. Či je stavba v súlade s platným územným plánom a záväzné stanovisko orgánu ochrany prírody a krajiny. Stavebný úrad zároveň rozhodnutím č. OS-SÚ/1905/223/2023/DOST zo dňa 16.03.2023 konanie prerušil.

Podľa ustanovenia § 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 ustanovenia § 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.

Stavebníci Mgr. Martina Kováčová, Pri nadjazde 1, Mgr. Branislav Lach, Pri nadjazde 2, Bratislava obaja v zastúpení arch real. s.r.o., Ing. arch. Rút Venge, Čiližská 14, Bratislava požiadali dňa 25.05.2023 o predĺženie lehoty na dodanie požadovaných dokladov. Stavebný úrad listom č. OS-SÚ/2864/223/2023/DOST zo dňa 05.06.2023 lehotu na doloženie dokladov predĺžil do 27.07.2023. O predĺženie tejto lehoty stavebníci opätovne požiadali dňa 26.07.2023 a stavebný úrad túto lehotu opätovne predĺžil do 27.09.2023 listom č. OS-SÚ/3731/223/2023/DOST zo dňa 07.08.2023. Stavebníci dňa 27.09.2023 požiadali znova o predĺženie lehoty na doloženie dokladov. Stavebný úrad listom č. OS-SÚ/4801/223/2023/DOST zo dňa 23.10.2023 predĺžil lehotu do 27.12.2023. Stavebníci posledné doklady do spisu doložili dňa 21.11.2023.

Stavebný úrad následne listom č. OS-SÚ/5407/928/2023/SUC oznámil začatie stavebného konania o odstránení stavby, resp. o dodatočnom povolení stavby verejnou vyhláškou účastníkom konania a dotknutým orgánom a zároveň stanovil lehotu na podanie prípadných námietok sedem pracovných dní. V zákonom stanovenej lehote nepodal námietku nikto z účastníkov konania.

Stavebný úrad podľa ustanovenia § 88a ods. 9 stavebného zákona spojil dodatočné povolenie stavby s jej užívaním, nakoľko stavba je už dokončená a užívania schopná.

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

Podľa ustanovenia § 61 ods. 1 stavebného zákona stavebný úrad oznámi 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.

K žiadosti bola doložená projektová dokumentácia, spracovaná oprávnenou osobou, uvedenou vo výrokovej časti tohto rozhodnutia

Tunajší stavebný úrad v uskutočnenom konaní konštatuje, že stavebník splnil podmienky pre vydanie dodatočného stavebného povolenia podľa § 88a ods. 4 stavebného zákona a kolaudačného rozhodnutia podľa § 82 stavebného zákona a že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom a osobitnými predpismi a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Užívaním stavby nebudú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené či ohrozené práva a právom chránené záujmy účastníkov konania.

Stavebný úrad po preštudovaní všetkých podkladov má za to, že predmetná stavba spĺňa kritéria všeobecných požiadaviek na výstavbu, podmienky z hľadiska hygienického, požiarneho, bezpečnostného, dopravného a ochrany prírody, o čom svedčia kladné stanoviská, odborné vyjadrenia a súhlasy dotknutých orgánov. Vzhľadom k charakteru stavby a tiež vzhľadom na pomery v území dodatočným povolením stavieb nedôjde ani k zásahu do práv a oprávnených záujmov vlastníkov susedných nehnuteľností nad mieru primeranú pomerom.

Stavebný úrad postupoval v konaní v súlade so zásadou materiálnej pravdy zakotvenej v ustanovení § 3 ods. 5 správneho poriadku, nakoľko stavebný úrad dôsledne preskúmal podklady pre rozhodnutie. Stavebný úrad má za to, že rozhodnutie je vydané na základe spoľahlivo a presne zisteného skutkového stavu, t. j. boli vykonané všetky nevyhnutné šetrenia, potrebné na objasnenie rozhodujúcich okolností. Stavebný úrad vykonal zisťovania z úradnej povinnosti a nebol viazaný len podkladmi, ktoré mu poskytli účastníci konania, pretože stavebný úrad nie je pasívnym vykonávateľom vôle účastníka konania, ale zohráva aktívnu úlohu pri zhromažďovaní dôkazov, ktoré sú podkladom pre rozhodnutie.

V rámci odôvodnenia stavebný úrad zhrnul všetky úkony vykonané v rámci konania o dodatočnom povolení predmetnej stavby.

Stavebný úrad v konaní o dodatočnom povolení stavby postupoval v súlade so zákonom, výsledkom čoho je rozhodnutie, ktoré vychádza z dostatočne zisteného skutkového stavu, a ktoré je taktiež v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Na základe vyššie uvedeného Stavebný úrad rozhodol tak, ako sa uvádza vo výrokovej časti tohto rozhodnutia

### **Poučenie**

Proti tomuto rozhodnutiu podľa § 53 a § 54 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov, možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia účastníkovi konania na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky.

Ing. Michal Vlček  
starosta mestskej časti Bratislava - Vajnory

Toto rozhodnutie musí byť vyvesené na úradnej tabuli mesta /obce/ na dobu 15 dní.

Vyvesené dňa: ..... Zvesené dňa: .....

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje vyvesenie a zvesenie oznámenia.

Doručí sa:

Účastníkom konania verejnou vyhláškou:

Účastníkom konania, ktorých vlastnícke práva k susedným pozemkom a stavbám môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté sa doručuje oznámenie verejnou vyhláškou podľa § 26 ods. 2 správneho poriadku

1. Mgr. Branislav Ľach, Pri nadjazde 2, 831 07 Bratislava
2. Mgr. Martina Kováčová, Pri nadjazde 1, 831 07 Bratislava
3. arch real s.r.o., Ing. arch. Rút Venge, čiližská 14, Bratislava
4. Ľubomír Krištofič, Dorastenecká 33, 831 07 Bratislava
5. Ing. Peter Fašung, Šuty 40, 831 07 Bratislava
6. Dušan Kozub, Dorastenecká 52, 831 07 Bratislava
7. Ing. Jana Kozubová, Dorastenecká 54, 831 07 Bratislava
8. Peter Orth, Roľnícka 343, 831 07 Bratislava
9. Martin Cintavý, Šuty 51, 831 07 Bratislava
10. Zuzana Hatalová, Tibenského 19, 831 07 Bratislava
11. PBL Invest s.r.o. Štúrova 14B, 811 02 Bratislava
12. Mária Straková, Tibenského 23, 831 07 Bratislava
13. Dana Michaela Kurtanská, Pluhová 12, 831 03 Bratislava
14. Verejnou vyhláškou vlastníkom a dedičom pozemku p. č. 1691/2 k. ú. Vajnory

Účastníkom konania na vedomie (nemá účinky doručenia):

15. Mgr. Branislav Ľach, Pri nadjazde 2, 831 07 Bratislava
16. Mgr. Martina Kováčová, Pri nadjazde 1, 831 07 Bratislava
17. arch real s.r.o., Ing. arch. Rút Venge, čiližská 14, Bratislava
18. Ľubomír Krištofič, Dorastenecká 33, 831 07 Bratislava
19. Ing. Peter Fašung, Šuty 40, 831 07 Bratislava
20. Dušan Kozub, Dorastenecká 52, 831 07 Bratislava
21. Ing. Jana Kozubová, Dorastenecká 54, 831 07 Bratislava

22. Peter Orth, Roľnícka 343, 831 07 Bratislava
23. Martin Cintavý, Šuty 51, 831 07 Bratislava
24. Zuzana Hatalová, Tibenského 19, 831 07 Bratislava
25. PBL Invest s.r.o. Štúrova 14B, 811 02 Bratislava
26. Mária Straková, Tibenského 23, 831 07 Bratislava
27. Dana Michaela Kurtanská, Pluhová 12, 831 03 Bratislava

dotknutým orgánom a organizáciám:

15. SPP- distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 82511, Bratislava
16. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
17. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 81647, Bratislava
18. BVS, a.s., Prešovská 48, 82646, Bratislava
19. Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
20. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

Doručuje sa

arch real, s.r.o., Čiližská 5004/14, 82107 Bratislava-Vrakuňa

# Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

## Údaje elektronického úradného dokumentu

Názov: dsp- Each- Kováčová- RD  
Identifikátor: OS-SÚ/296/100/2024/SUC

## Autorizácia elektronického úradného dokumentu

Dokument autorizoval: C=SK, L=Bratislava, SERIALNUMBER=NTRSK-00304565, O=Mestská časť Bratislava - Vajnory, CN=Mestská časť Bratislava - Vajnory  
Signature20240124150009510  
Spôsob autorizácie: kvalifikovaná elektronická pečať s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou  
Deklarovaný dátum a čas autorizácie: 24.01.2024 16:00:09 časové pásmo UTC  
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky: 24.01.2024 16:00:09 časové pásmo UTC  
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje: v plnom rozsahu

## Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotovil: Mgr. Jana Suchá  
Funkcia alebo pracovné zaradenie: Referát staveb. úradu  
Označenie orgánu verejnej moci: Mestská časť Bratislava-Vajnory  
IČO: 00304565  
Dátum vytvorenia doložky: 24.01.2024  
Podpis a pečiatka:

