



Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava
Oddelenie štátnej stavebnej správy

Úrad pre územné plánovanie
a výstavbu Slovenskej republiky
Tomášikova 14366/64A
831 04 Bratislava

Naše číslo
16364/37496/2026-22.1.2

Vybavuje/linka
Ulrichová
Katarina.Ulrichova@stavebnyurad.gov.sk

V Bratislave
14.05.2026

Vec: Doručenie verejnou vyhláškou

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej len „Regionálny úrad Bratislava“), ako príslušný správny orgán podľa ustanovenia § 12 písm. b), § 14 ods. (1) písm. a) a § 84 ods. (9) zákona č. 25/2025 Z. z. stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) ustanovenia § 58 ods. (1) zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), rozhodujúc o odvolaní **účastníka konania RNDr. Maroš Lazár, Klariská 10, 811 03 Bratislava v zastúpení Ing. Zdenka Somogyiová, Súťážná 9, 823 08 Bratislava**, proti rozhodnutiu stavebného úradu Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava, č. 327/1802/2024/STA/Luk zo dňa 22.01.2024 podľa ustanovenia § 59 ods. (3) a ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku **rozhodnutím č. 16364/22363/2026-22.1-2/Ulr zo dňa 08.04.2026**

zrušil

odvolaním účastníka konania **RNDr. Maroš Lazár, Klariská 10, 811 03 Bratislava v zastúpení Ing. Zdenka Somogyiová, Súťážná 9, 823 08 Bratislava**, napadnuté **rozhodnutie** Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava, č. 327/1802/2024/STA/Luk zo dňa 22.01.2024 a vec vracia prvostupňovému správne mu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Regionálny úrad Bratislava rozhodnutie č. 16364/22363/2026-22.1-2/Ulr zo dňa 08.04.2026 doručoval účastníkom konania. Dňa 12.05.2026 sa Regionálnemu úradu Bratislava vrátila zásielka č. 16364/22363/2026-22.1.2/Ulr pre adresáta (účastníka konania) Ali Koca, Hartplatz 7, 080 04 Zurich, Švajčiarsko, ako adresát **neznámy**.

Podľa § 140 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení predpisov účinných dňom vydania rozhodnutia č. 327/1802/2024/STA/Luk zo dňa 22.01.2024: „*Ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.*“

Podľa § 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.“

V nadväznosti na vyššie uvedené, z dôvodu neznámeho pobytu účastníka konania **Ali Koca** (posledná známa adresa Hartplatz 7, 080 04 Zurich, Švajčiarsko - zásielka vrátená ako adresát neznámy) týmto **podľa § 26 správneho poriadku doručuje danému účastníkovi konania rozhodnutie č. 16364/22363/2026-22.1-2/Ulr zo dňa 08.04.2026 formou verejnej vyhlášky.**

Podľa § 26 ods. (2) správneho poriadku: „Doručenie verejnou vyhláškou sa vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Správny orgán zverejňuje písomnosť súčasne na svojom webovom sídle, ak ho má zriadené a ak je to vhodné aj iným spôsobom v mieste obvyklým, najmä v miestnej tlači, rozhlase alebo na dočasnej úradnej tabuli správneho orgánu na mieste, ktorého sa konanie týka.“

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu
Slovenskej republiky
Regionálny úrad pre územné
plánovanie a výstavbu Bratislava
Tomášikova 12735/64, 831 04 Bratislava
-1-


Mgr. Laura Čapkovičová
Hlavný radca
Regionálny úrad pre územné
plánovanie a výstavbu Bratislava
oprávnená osoba na základe
Poverenia č. 121/2026 zo dňa
26.03.2026 na rozhodovanie
a podpisovanie v odvolacom
konaní vedenom Regionálnym
úradom Bratislava pod spis. zn.
č. 16364/2026-22.1.2. (pôvodne
spis. zn. č. 17283/2025-22.1.2.)

Príloha: Rozhodnutie č. 16364/22363/2026-22.1-2/Ulr zo dňa 08.04.2026

Zverejní sa:

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Úradu a zároveň bude zverejnená na webovom sídle Úradu v časti „Úradná tabuľa“, ako aj na centrálnej úradnej elektronickej tabuli na stránke portálu www.slovensko.sk v časti „Úradná tabuľa“:

Dátum vyvesenia:
20. 05. 2026

Dátum zvesenia:

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu
Slovenskej republiky
Regionálny úrad pre územné
plánovanie a výstavbu Bratislava
Tomášikova 12735/64, 831 04 Bratislava
-1-
Podpis a odtlačok úradnej pečiatky

.....
Podpis a odtlačok úradnej pečiatky



ROZHODNUTIE

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej len „Regionálny úrad Bratislava“), ako príslušný správny orgán podľa ustanovenia § 12 písm. b), § 14 ods. (1) písm. a) a § 84 ods. (9) zákona č. 25/2025 Z. z. stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) ustanovenia § 58 ods. (1) zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), rozhodujúc o odvolaní **účastníka konania RNDr. Maroš Lazár, Klariská 10, 811 03 Bratislava v zastúpení Ing. Zdenka Somogyiová, Súťážná 9, 823 08 Bratislava**, proti rozhodnutiu stavebného úradu Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava, č. 327/1802/2024/STA/Luk zo dňa 22.01.2024 podľa ustanovenia § 59 ods. (3) a ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku

ruší

odvolaním účastníka konania **RNDr. Maroš Lazár, Klariská 10, 811 03 Bratislava v zastúpení Ing. Zdenka Somogyiová, Súťážná 9, 823 08 Bratislava**, napadnuté **rozhodnutie** Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava, č. 327/1802/2024/STA/Luk zo dňa 22.01.2024 a vec vracia prvostupňovému správne mu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

O d ô v o d n e n i e

Mestská časť Bratislava – Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava, (ďalej len „stavebný úrad“) rozhodnutím č. 327/1802/2024/STA/Luk zo dňa 22.01.2024 (ďalej len „Rozhodnutie zo dňa 22.01.2024“) podľa § 46, § 47 správneho poriadku, § 81b zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení predpisov účinných dňom vydania daného rozhodnutia (ďalej už len „zákon č. 50/1976 Zb.“) nevydal kolaudačné rozhodnutie na stavbu „Klariská 10, Bratislava - Prestavba podkrovia na byt“, navrhovateľ RNDr. Maroš Lazár, Klariská 10, 811 03 Bratislava, miesto stavby Klariská 10, Bratislava, bytový dom s. č. 326, pozemok registra „C“-KN parc. č. 374 v k. ú Staré Mesto, podľa LV č. 6674. druh stavby zmena dokončenej stavby - vstavba bytu do podkrovia, účel stavby pozemná stavba - bytová budova - bytový dom - byt (ďalej už len „vstavba bytu“).

V zákonom stanovenej lehote dňa 13.02.2024 podal účastník konania **RNDr. Maroš Lazár, Klariská 10, 811 03 Bratislava v zastúpení Ing. Zdenka Somogyiová, Súťažná 9, 823 08 Bratislava** na stavebný úrad odvolanie voči Rozhodnutiu zo dňa 22.01.2024 v ktorom uvádza:

„ V zastúpení stavebníka: RNDr. Maroš Lazár, Drotárska 9, Bratislava /Klariská 10, 811 03 Bratislava/, bola dňa 14.11.2011 bola podaná žiadosť na vydanie užívacieho povolenia na stavbu Klariská 10, Bratislava - Prestavba podkrovia na byt, súp. č. 326. na pozemku parc.č. 374. k.ú. Staré mesto.

Pre stavbu bolo vydané stavebné povolenie č. ŽP 06364/1998-Ja/53/G zo dňa 4.3.1998. Rozhodnutím č. SU-2003/494/H/144/So z 8.12.2003 bolo povolené predčasné užívanie časti stavby.

Kolaudačné konanie bolo uskutočnené v roku 2017, na ktorom bola predložená a odovzdaná projektová dokumentácia pre stavebné povolenie na uvedenú stavbu, následne bol doložený znalecký posudok č. 63/2018 zo dňa 28.6.2018, spracovaný Ústavom stavebnej ekonomiky, s.r.o., Miletičova 21, Bratislava, Ing. Jurajom Nagym, PhD, vo veci Zameranie skutkového stavu ku kolaudácii a prepočet spoluvlastníckych podielov pre zápis do evidencie katastra nehnuteľností pre stavbu „Prestavba podkrovia na byt, Klariská 10, Bratislava na pozemku parc.č. 374. k.ú. Staré mesto“. Znalecký posudok bol vypracovaný na základe požiadavky stavebného úradu, ktorému bol aj predložený. Súčasťou znaleckého posudku bolo aj stavebné povolenie a overená projektová dokumentácia k stavebnému povoleniu, ďalej projekt skutočného vyhotovenia spracovaný v 05/2011 ku kolaudácii stavby, ktorý bol doplnený projektom skutočného vyhotovenia z 02/2014.

Stavebník predložil na stavebný úrad všetky požadované doklady. Napriek tomu nebolo vydané kolaudačné rozhodnutie.

Stavebník listami zo dňa 30.9.2019 a 8.6.2020 podal na stavebný úrad urgencie na vydanie kolaudačného rozhodnutia, na ktorú nedostal odpoveď.

Stavebný úrad rozhodnutím č. 3341/2023/STA/1 zo dňa 21.2.2023 prerušil kolaudačné konanie a vyzval na doplnenie projektu skutočného vyhotovenia stavby s vyznačenými zmenami oproti projektovej dokumentácii overenej v stavebnom konaní, overený oprávneným projektantom. Stavebník v zastúpení požiadal o predĺženie termínu na doloženie požadovaných dokladov. Stavebný úrad predĺžil lehotu na doloženie dokladov do 30.11.2023. Vzhľadom na zdravotné problémy stavebníka bolo opomenuté požiadať o predĺženie lehoty na doloženie dokladov, za čo sa ospravedlňujeme.

Týmto žiadame stavebný úrad aby pozmenil rozhodnutie č. 327/1802/2024/STA/Luk na základe doložených dokladov a vydal kolaudačné rozhodnutie na uvedenú stavbu.

Podľa § 81 b stavebného zákona kolaudačné rozhodnutie sa nevydá, ak nie je zaistená bezpečnosť a ochrana zdravia ľudí a životného prostredia, ako aj riadne užívanie stavby na určený účel, najmä ak

- nie je podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní zabezpečené vykurovanie stavby a pripojenie na rozvod vody, elektriny a na kanalizačnú sieť,
- nie je zaistená bezpečná a plynulá prevádzka výťahov podľa overenej dokumentácie
- nie je zaistený bezpečný prístup k stavbám
- nie sú splnené podmienky stavebného povolenia na nevyhnutnú komplexnosť výstavby a na vylúčenie negatívnych účinkov stavby na okolité prostredie, prípadne ich obmedzenie na prípustnú mieru
- nie sú predložené doklady o vyhovujúcich výsledkoch predpísaných skúšok a vyhlásenia výrobcu o zhode stavebných výrobkov

- *nie predložený energetický certifikát a ide o bytovú budovu podliehajúcu povinnej energetickej certifikácii*

Podľa stavebníka nie je dôvod na to, aby stavebný úrad nevydal kolaudačné rozhodnutie podľa §81b, stavba podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní má zabezpečené vykurovanie stavby a pripojenie na rozvod vody, elektriny a na kanalizačnú sieť, je zaistený bezpečný prístup k stavbám, sú splnené podmienky stavebného povolenia na nevyhnutnú komplexnosť výstavby a na vylúčenie negatívnych účinkov stavby na okolité prostredie, prípadne ich obmedzenie na prípustnú mieru, sú predložené doklady o vyhovujúcich výsledkoch predpísaných skúšok a vyhlásenia výrobcu o zhode stavebných výrobkov.

Prílohy: projekt skutočného vyhotovenia“

Podľa § 56 správneho poriadku: „Správny orgán, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal, upovedomí ostatných účastníkov konania o obsahu podaného odvolania, vyzve ich, aby sa k nemu vyjadrili, a podľa potreby doplní konanie vykonaním novonavrhnutých dôkazov.“

Stavebný úrad v súlade s § 56 správneho poriadku listinou č. 5493/44327/2025/STA/Mas zo dňa 07.08.2025 upovedomil účastníkov konania o podaní odvolania a zároveň ich vyzval, aby sa v lehote 7 pracovných dní odo dňa doručenia daného upovedomenia k predmetnému odvolaniu vyjadrili.

Podľa § 56 správneho poriadku: „Správny orgán, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal, upovedomí ostatných účastníkov konania o obsahu podaného odvolania, vyzve ich, aby sa k nemu vyjadrili, a podľa potreby doplní konanie vykonaním novonavrhnutých dôkazov.“

Stavebný úrad o podanom odvolaní nerozhodol sám a listinami č. 5493/49382/2025/STA/Kjj zo dňa 08.09.2025 a č. 5493/60306/2025/STA/Kjj zo dňa 05.11.2025 predložil v zmysle § 57 ods. (2) správneho poriadku predmetné odvolanie spolu so spisovým materiálom Regionálnemu úradu Bratislava na odvolacie konanie.

Podľa § 12 písm. b) stavebného zákona: „Štátnu správu vo výstavbe vykonáva regionálny úrad.“

Podľa § 14 ods. (1) písm. a) stavebného zákona: „Regionálny úrad je odvolacím orgánom pre rozhodnutia stavebného úradu.“

Podľa § 58 ods. (1) správneho poriadku: „Ak osobitný zákon neustanovuje inak, odvolacím orgánom je správny orgán najbližšieho vyššieho stupňa nadriadený správne orgánu, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal.“

Podľa ustanovenia § 84 ods. (9) stavebného zákona: „Druhostupňovým správnym orgánom príslušným rozhodnúť o opravných prostriedkoch proti rozhodnutiu obce vydanom podľa odsekov 4 až 8 je regionálny úrad.“

Podľa ustanovenia § 84 ods. (4) písm. b) stavebného zákona: „Doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka.“

Doterajšími predpismi sa rozumie zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacie vyhlášky.

Regionálny úrad Bratislava ako odvolací orgán podľa ustanovenia § 59 ods. (1) správneho poriadku v nadväznosti na § 84 ods. (9) stavebného zákona preskúmal Rozhodnutie zo dňa 22.01.2024 v celom rozsahu, spolu s predloženým spisovým materiálom, ako aj dôvody uvádzané v odvolaní. Rovnako preskúmal aj procesný postup stavebného úradu v konaní, ktorý predchádzal vydaniu rozhodnutia vo veci samej, porovnal výrokovú časť, odôvodnenie aj poučenie rozhodnutia s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, a to predovšetkým so stavebným zákonom, zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení v predpisov účinných do 31.03.2025, zákonom č. 50/1976 Zb. a správnym poriadkom, ako aj Vyhláškou Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej už len „Vyhláška č. 453/2000“) a dospel k záveru, že Rozhodnutie zo dňa 22.01.2024 bolo vydané v rozpore so zákonom. Z uvedeného dôvodu bolo potrebné Rozhodnutie zo dňa 22.01.2024 podľa § 59 ods. (3) správneho poriadku *zrušiť* a vec vrátiť prvostupňovému správne mu orgánu na *nové prejednanie a rozhodnutie*, nakoľko zistené pochybenia stavebného úradu nebolo možné odstrániť zmenou výrokovej časti rozhodnutia.

Podľa § 59 ods. (1) správneho poriadku: *„Odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni.“*

Podľa ustanovenia § 59 ods. (3) správneho poriadku: *„Odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správne mu 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 § 140 zákonom č. 50/1976 Zb.: *„Ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.“*

Podľa § 3 ods. (1) správneho poriadku: *„Správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.“*

Podľa § 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 § 47 ods. (1) správneho poriadku: *„Rozhodnutie musí obsahovať výrok, odôvodnenie a poučenie o odvolaní (rozklade). Odôvodnenie nie je potrebné, ak sa všetkým účastníkom konania vyhovie v plnom rozsahu.“*

Podľa § 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 § 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. “

Ku skutkovým a právnym okolnostiam veci, ako aj k dôvodom odvolania Regionálny úrad Bratislava uvádza nasledovné:

Stavebný úrad prijal dňa 14.11.2011 od RNDr. Maroš Lazár, Drotárska 9 / Klariská 10, 811 03 Bratislava v zastúpení Ing. Zdenka Somogyiová, Súťažná 9, 821 08 Bratislava (ďalej už len „navrhovateľ“) návrh na vydanie užívacieho povolenia na vstavbu bytu pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie č. ŽP 06364/1998-Ja/53/G zo dňa 04.03.1998 a rozhodnutím č. SU – 2003/494/H/144/So zo dňa 08.12.2003 bolo povolené predčasné užívanie časti vstavby bytu.

Stavebný úrad listinou č. 1102/8086/2012/STA/Skr zo dňa 22.02.2013 podľa § 18 ods. (3), § 26 správneho poriadku, § 80 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení predpisov účinných dňom vydania danej listiny oznámil začatie kolaudačného konania dotknutým orgánom a účastníkom konania a súčasne nariadil na prerokovanie danej žiadosti ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 15.03.2012.

Dňa 15.03.2012 stavebný úrad uskutočnil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním o ktorom spísal Záznam č. 1102/8086/2012/STA/Skr v ktorom stavebný úrad uviedol, že stavebník do 30 dní doloží mimo iných v danom zázname menovaných podkladov aj projekt skutočného vyhotovenia s vyznačenými zmenami oproti PD overenej v stavebnom konaní overený oprávneným projektantom.

Stavebný úrad prijal dňa 26.03.2012 záväzné stanovisko od Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava č. BA-12 / 499-2 / 1634 / Mí zo dňa 19.03.2012, dňa 27.03.2012 od Inšpektorát práce Bratislava, Za kasárňou 1, 832 61 Bratislava č. IBA – 43-40-2.2/ZS-C22, 23-12 (1147/2012) zo dňa 21.03.2012, dňa 03.04.2012 od Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta SR Bratislavy č. KRHZ-BA-HZUB6-715/2012 zo dňa 02.04.2012, dňa 05.03.2014 od Inšpektorát práce Bratislava, Za kasárňou 1, 832 61 Bratislava č. IBA-26-40-2.2/ZS-C22, 23-14 (k 1147/2012) zo dňa 27.02.2014, dňa 18.03.2014 od Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava č. KPÚ BA-14 / 4632-2 / 9953 / MIC zo dňa 17.02.2014.

Navrhovateľ dňa 01.07.2014 predložil stavebnému úradu - Skutočné vyhotovenie – pôdorys strechy, pohľad dvorný, rozo-pohľad dvorný - so zákresom prekrytia vzduchotechnických jednotiek na základe požiadavky KPU (predložené výkresy z 02/2014 neboli overené oprávnenou osobou).

Navrhovateľ dňa 22.02.2017 na stavebný úrad doplnil opravenú projektovú dokumentáciu skutočného vyhotovenia vstavby bytu - PD 05/2011.

Dňa 20.11.2020 navrhovateľ podal na stavebný úrad urgenciu na vydanie užívacieho povolenia.

Navrhovateľ dňa 15.08.2018 predložil stavebnému úradu znalecký posudok č. 63/2018 zo dňa 28.06.2018 vypracovaný Ústavom stavebnej ekonomiky, s.r.o., Miletičova 21, 821 09

Bratislava, vo veci zamerania skutkového stavu ku kolaudácií a prepočet spoluvlastníckych podielov pre zápis do evidencie katastra nehnuteľnosti pre vstavbu bytu.

Stavebný úrad prijal dňa 30.09.2019, dňa 08.06.2020 od navrhovateľa urgenciu na vydanie kolaudačného rozhodnutia.

Stavebný úrad rozhodnutím č. 3341/8562/2023/STA/Luk zo dňa 21.02.2023 podľa § 46, § 47 a § 29 ods. (1) správneho poriadku v zmysle § 81 ods. (4) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení predpisov účinných dňom vydania daného rozhodnutia prerušil konanie vo veci návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia vstavby bytu a súčasne vyzval navrhovateľa, aby v lehote do 180 dní odo dňa doručenia danej listiny doplnil projekt skutočného vyhotovenia stavby s vyznačenými zmenami oproti projektovej dokumentácii overenej v stavebnom konaní, overený oprávneným projektantom. Zároveň v odôvodnení daného rozhodnutia uviedol, že podľa § 81b zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení predpisov účinných dňom vydania daného rozhodnutia kolaudačné rozhodnutie nevydá, ak pri kolaudačnom konaní zistí, že nie je zaistená bezpečnosť a ochrana zdravia ľudí a životného prostredia.

Stavebný úrad listinou č. 3341/65600/2023/STA/Luk zo dňa 30.08.2023 na žiadosť navrhovateľa zo dňa 22.08.2023 predĺžil lehotu podľa vyššie uvedenej výzvy/rozhodnutia zo dňa 21.02.2023 a to do termínu 30.11.2023.

Stavebný úrad následne vydal rozhodnutie zo dňa 22.01.2024.

Regionálny úrad Bratislava v odvolacom konaní po preskúmaní predloženého spisového materiálu a po posúdení veci uvádza:

Regionálny úrad Bratislava uvádza, že vo vzťahu špeciality k ustanoveniu § 18 ods. (3) správneho poriadku ustanovenie § 80 zákona č. 50/1976 Zb. (resp. zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení predpisov účinných dňom vydania listiny zo dňa 22.02.2012) upravuje oznámenie o začatí kolaudačného konania. Oznámenie o začatí kolaudačného konania sa doručuje účastníkom konania a *dotknutým orgánom*.

Podľa § 18 ods. (3) správneho poriadku: „*O začatí konania správny orgán upovedomí všetkých známych účastníkov konania; ak mu účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známi, alebo pokiaľ to ustanovuje osobitný zákon, upovedomí ich o začatí konania verejnou vyhláškou.*“

Podľa § 140 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení predpisov účinných dňom vydania listiny zo dňa 22.02.2012 (ďalej len „zákon č. 50/1976 Zb. 2012“): „*Ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.*“

Podľa § 80 ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb. 2012: „*Stavebný úrad oznámi účastníkom konania, obci, ak nie je stavebným úradom príslušným na kolaudačné konanie, a dotknutým orgánom začatie kolaudačného konania najmenej 10 dní pred ústnym pojednávaním spojeným s miestnym zisťovaním.*“

Podľa § 80 ods. (2) zákona č. 50/1976 Zb. 2012: „*V oznámení o začatí kolaudačného konania upozorní stavebný úrad účastníkov a dotknuté orgány, že námietky a stanoviská môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne.*“

Vzhľadom na uvedené, Regionálny úrad Bratislava má za to, že stavebný úrad mal v listine č. 1102/8086/2012/STA/Skr zo dňa 22.02.2013 oznámiť účastníkom konania ako aj dotknutým orgánom kolaudačné konanie v nadväznosti na § 80 ods. (1), (2) zákona č. 50/1976 Zb. 2012.

Podľa § 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 právny predpis.*“

Podľa § 17 ods. (1) správneho poriadku: „*Účastníci konania, ich zákonní zástupcovia a opatrovníci sa môžu dať zastupovať advokátom alebo iným zástupcom, ktorého si zvolia.*“

Podľa § 17 ods. (3) správneho poriadku: „*Splnomocnenie na zastupovanie treba preukázať písomným plnomocenstvom alebo plnomocenstvom vyhláseným do zápisnice. Správny orgán môže v nepochybných prípadoch od preukazu plnomocenstvom upustiť.*“

Podľa § 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.*“

Regionálny úrad Bratislava poukazuje na to, že v prípade, ak bolo v rámci konania predložené splnomocnenie, stavebný úrad je povinný rozsah daného splnomocnenia starostlivo skúmať. Ak sa účastník konania dá zastúpiť na celé konanie, znamená to, že splnomocnenec koná v mene splnomocniteľa/účastníka konania až do právoplatnosti rozhodnutia. V prípade, ak bolo udelené splnomocnenie na zastupovanie je stavebný úrad povinný *doručovať všetky písomnosti /resp. podľa rozsahu splnomocnenia/ do vlastných rúk zástupcovi*. Inštitút doručovania patrí ku kľúčovým v správnom konaní. Doručovanie písomností je jedným zo spôsobov ich oznámenia adresátovi. V zmysle správneho poriadku sa do vlastných rúk doručujú všetky dôležité písomnosti vyhotovené správnym orgánom v priebehu správneho konania, do čoho možno rátať aj oznámenie o začatí kolaudačného konania. Doručenie písomností má významný vplyv na plynutie lehôt v správnom konaní, musí správny orgán vždy starostlivo skúmať, či písomnosť bola adresátovi riadne doručená.

K doručovaniu listiny č. 1102/8086/2012/STA/Skr zo dňa 22.02.2013 Regionálny úrad Bratislava konštatuje, že v listine uvádzaný § 26 správneho poriadku upravuje doručovanie verejnou vyhláškou, pričom stavebný úrad danú listinu nedoručoval formou verejnej vyhlášky ale jednotlivo - doporučene účastníkom konania a dotknutým orgánom. Stavebný úrad prijal dňa 14.11.2011 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia vstavby bytu spolu so splnomocnením od RNDr. Maroš Lazár, Klariská 10, 811 03 Bratislava pre Ing. Zdenka Somogyiová, Súťažná 9, 821 08 Bratislava k zabezpečeniu vydania užívacieho povolenia v kolaudačnom konaní na vstavbu bytu vrátane preberania listín. Napriek uvedenému stavebný úrad vyššie uvedenú listinu zo dňa 22.02.2013 (oznámenie o kolaudačnom konaní) doručoval jednotlivo ako účastníkovi konania aj Maroš Lazár, Klariská 10, 811 03 Bratislava ako aj Ing. Zdenka Somogyiová, Súťažná 9, 821 08 Bratislava. Stavebný úrad zároveň dané oznámenie o kolaudačnom konaní opomenul doručiť/oznámiť dotknutému orgánu v zmysle § 140a ods. (2), (3) zákona č. 50/1976 Zb. 2012.

Podľa § 78 ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb. 2012: „Účastníkmi kolaudačného konania sú stavebník, vlastník stavby, ak nie je stavebníkom a vlastník pozemku, na ktorom je stavba umiestnená.“

Podľa 140a ods. (2) zákona č. 50/1976 Zb. 2012: „Na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a mesta Košice sú dotknutými orgánmi mestské časti, ak podľa Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy vykonáva kompetencie stavebného úradu hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava alebo Štatútu mesta Košice kompetencie stavebného úradu vykonáva mesto Košice. Ak kompetencie stavebného úradu vykonáva mestská časť, dotknutým orgánom je hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava alebo mesto Košice.“

Podľa § 140a ods. (3) zákona č. 50/1976 Zb. 2012: „Dotknuté orgány v konaniach podľa tohto zákona chránia záujmy uvedené v § 126 ods. 1 v rámci svojej pôsobnosti najmä tým, že majú právo nazeráť do spisov, podávať záväznú stanoviská podľa § 140b, zúčastňovať sa na ústnom pojednávaní a miestnej obhliadke a vykonávať so stavebným úradom spoločné úkony podľa tohto zákona.“

Podľa § 17 ods. (2) Vyhlášky č. 453/2000: „K návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia sa podľa potreby pripojí

- a) opis a odôvodnenie vykonaných odchýlok od územného rozhodnutia a stavebného povolenia,
- b) ak ide o stavbu, na ktorej geodetickej činnosti zabezpečujú oprávnení geodeti a kartografi, doklad o zabezpečení spracovania výsledného operátu merania a zobrazenia predmetov skutočného vyhotovenia stavby, pri podzemných sieťach technického vybavenia ešte pred zakrytím,
- c) geometrický plán podľa predpisov o katastri nehnuteľností; tento doklad sa nedoplní, ak nedošlo k zmene vonkajšieho pôdorysného ohraničenia stavby,
- d) ak ide o stavbu, v ktorej bolo alebo má byť zabudované jadrové zariadenie, súhlas úradu jadrového dozoru udelený na základe posúdenia bezpečnostnej dokumentácie,
- e) rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy,
- f) ďalšie doklady, ak si ich stavebný úrad vyžiadal, napr. doklad o splnení základných požiadaviek na stavby.“

Podľa § 18 ods. (1) Vyhlášky č. 453/2000: „Na ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním sa predkladajú

- a) doklady o vytýčení priestorovej polohy stavby,
- b) doklady o výsledkoch predpísaných skúšok a meraní a o spôsobilosti prevádzkových zariadení na plynulú a bezpečnú prevádzku; ak bola vykonaná skúšobná prevádzka, jej vyhodnotenie alebo správa o výsledku komplexného vyskúšania,
- c) projektová dokumentácia overená stavebným úradom v stavebnom konaní alebo pri povoľovaní zmeny stavby pred jej dokončením,
- d) výkresy, v ktorých sú vyznačené zmeny, ku ktorým došlo počas uskutočňovania stavby; tieto zmeny môžu byť na základe kolaudačného rozhodnutia vyznačené v projektovej dokumentácii overenej stavebným úradom v stavebnom konaní, ak konanie o nich stavebný úrad spojil s kolaudačným konaním,
- e) doklady o overení požadovaných vlastností výrobkov a ďalšie doklady určené v podmienkach stavebného povolenia,
- f) podrobnejšia dokumentácia vypracovaná ešte pred začatím stavby, ak stavebný úrad jej vypracovanie určil v podmienkach stavebného povolenia,

g) *stavebný denník.*“

Podľa § 81a ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb. 2012: „*Stavebný úrad spíše o ústnom pojednávaní protokol, ktorý obsahuje*

- a) *označenie stavby,*
- b) *zistenie, či sa dodržali podmienky územného rozhodnutia a stavebného povolenia a či sa vyhovel všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu,*
- c) *porovnanie skutočného realizovania dokončenej stavby s projektovou dokumentáciou overenou stavebným úradom,*
- d) *súpis zistených odchýlok od skutočného realizovania stavby, prípadne odkaz na podklady kolaudačného rozhodnutia,*
- e) *námietky účastníkov konania,*
- f) *stanoviská dotknutých orgánov.*“

Regionálny úrad Bratislava uvádza, že stavebný úrad v zázname č. 1108/8086/2012/STA/Skr spísanom dňa 15.03.2012 o priebehu ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním vo veci vydania kolaudačného konania vstavby bytu (ďalej len „záznam zo dňa 15.03.2012“) uvádza len doklady, ktoré má navrhovateľ predložiť avšak *neuvádza, aké skutočnosti* na základe vykonaného miestneho zisťovania na vstavbe bytu *overil (zistenie skutočného stavu veci)* t.j. či sa dodržali podmienky stavebného povolenia, či sa vyhovel všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu, *porovnanie skutočného zrealizovania* dokončenej stavby s projektovou dokumentáciou overenou v stavebnom úrade *a súpis zistených odchýlok* od skutočného realizovania stavby resp. *odkaz na podklady* v spisovom materiáli. Podľa záznamu zo dňa 15.03.2012 bol navrhovateľ vyzvaný aj na predloženie projektu skutočného vyhotovenia vstavby bytu s vyznačenými zmenami oproti projektovej dokumentácii overenej v stavebnom konaní overený oprávneným projektantom, z čoho možno predpokladať, že stavba bola zrealizovaná *s odchýlkami* od projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom povolení, avšak ich *súpis* v zázname zo dňa 15.03.2012 *absentuje*. Stavebný úrad v rámci záznamu zo dňa 15.03.2012 vyzýva stavebníka /navrhovateľa na predloženie podkladov, avšak *neuvádza, aké právne následky* nastanú v *prípade*, ak stavebník /navrhovateľ v určenej lehote dané podklady *nepredloží*.

Podľa § 19 ods. (3) správneho poriadku: „*Pokiaľ podanie nemá predpísané náležitosti, správny orgán pomôže účastníkovi konania nedostatky odstrániť, prípadne ho vyzve, aby ich v určenej lehote odstránil; súčasne ho poučí, že inak konanie zastaví.*“

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 právny predpis.*“

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 § 49 ods. (1) správneho poriadku: „*V jednoduchých veciach, najmä ak možno rozhodnúť na podklade dokladov predložených účastníkom konania, správny orgán rozhodne bezodkladne.*“

Podľa § 49 ods. (2) správneho poriadku: „V ostatných prípadoch, ak osobitný zákon neustanovuje inak, je správny orgán povinný rozhodnúť vo veci do 30 dní od začatia konania; vo zvlášť zložitých prípadoch rozhodne najneskôr do 60 dní; ak nemožno vzhľadom na povahu veci rozhodnúť ani v tejto lehote, môže ju primerane predĺžiť odvolací orgán (orgán príslušný rozhodnúť o rozklade). Ak správny orgán nemôže rozhodnúť do 30, prípadne do 60 dní, je povinný o tom účastníka konania s uvedením dôvodov upovedomiť.“

Stavebný úrad bol v danom konaní *nečinný* a až v roku 2023 rozhodnutím č. 3341/8562/2023/STA/Luk zo dňa 21.02.2023 (ďalej len „Výzva zo dňa 21.02.2023“) dané konanie podľa § 46 § 47, § 29 ods. (1) správneho poriadku a podľa § 81 ods. (4) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení predpisov účinných dňom vydania daného rozhodnutia prerušil a zároveň vyzval navrhovateľa aby v určenej lehote doplnil projekt skutočného vyhotovenia stavby s vyznačenými zmenami oproti projektovej dokumentácii overenej v stavebnom konaní, overený oprávneným projektantom.

Podľa § 3 ods. (1) správneho poriadku: „Správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.“

Ustanovenie § 3 ods. (1) správneho poriadku je zákonným premietnutím ústavného princípu legality do všeobecnej úpravy správneho poriadku a deklaruje, že správne orgány/stavebný úrad v konaní postupuje v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi a to v kontexte hmotného ako aj procesného práva. V nadväznosti na Čl. 2 ods. (2) zákona č. 460/1992 Zb. Ústava Slovenskej republiky (ďalej už len „Ústava SR“) stavebný úrad môže konať len v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanovuje zákon.

Podľa čl. 2. ods. (2) Ústavy SR: „Štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon.“

V nadväznosti na vyššie uvedené, v prípade keď stavebný úrad vo Výzve zo dňa 21.02.2023 žiadal navrhovateľa predložiť určité podklady, bol zároveň *povinný presne definovať*, na základe akého *právneho predpisu* a ktorého jeho konkrétneho ustanovenia je *oprávnený* daný doklad od navrhovateľa *vyžadovať*.

Stavebný úrad vo Výzve zo dňa 21.02.2023 všeobecne uvádza, že podľa § 81b zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení predpisov účinných dňom vydania Výzvy zo dňa 21.02.2023 kolaudačné rozhodnutie nevydá, ak pri kolaudačnom konaní zistí, že nie je zaistená bezpečnosť a ochrana zdravia ľudí a životného prostredia. Stavebný úrad vo Výzve zo dňa 21.02.2023 opätovne *jednoznačne nepoučil* navrhovateľa o právnych *následkoch nedoplnenia* predmetnej projektovej dokumentácie v stanovenej lehote, čím ho uviedol do právnej neistoty.

Podľa § 81b zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení predpisov účinných dňom vydania Výzvy zo dňa 21.02.2023: „Kolaudačné rozhodnutie sa nevydá, ak nie je zaistená bezpečnosť a ochrana zdravia ľudí a životného prostredia, ako aj riadne užívanie stavby na určený účel, najmä ak

- a) *nie je podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní zabezpečené vykurovanie stavby a pripojenie na rozvod vody, elektriny a na kanalizačnú sieť,*
- b) *nie je zaistená bezpečná a plynulá prevádzka výťahov podľa overenej dokumentácie,*
- c) *nie je zaistený bezpečný prístup a príchod k stavbám,*

- d) *nie sú splnené podmienky stavebného povolenia na nevyhnutnú komplexnosť výstavby a na vylúčenie negatívnych účinkov stavby na okolité životné prostredie, prípadne ich obmedzenie na prípustnú mieru,*
- e) *nie sú predložené doklady o vyhovujúcich výsledkoch predpísaných skúšok a vyhlásenia výrobcu o zhode stavebných výrobkov (§ 43f),*
- f) *nie je predložený energetický certifikát a ide o bytovú budovu podliehajúcu povinnej energetickej certifikácii.“*

Podľa § 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.*“

Rozhodnutie stavebného úradu musí spĺňať predpoklady vyplývajúce z § 46 správneho poriadku, to znamená, že musí byť zákonné (v súlade s právnymi predpismi) vydané oprávneným orgánom, musí vyhádzať zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu a musí obsahovať náležitosti predpísané správnym poriadkom (§ 47 správneho poriadku) resp. osobitnými predpismi.

Podľa § 47 ods. (1) správneho poriadku: „*Rozhodnutie musí obsahovať výrok, odôvodnenie a poučenie o odvolaní (rozklade). Odôvodnenie nie je potrebné, ak sa všetkým účastníkom konania vyhovuje v plnom rozsahu.*“

Ustanovenie § 47 ods. (1) správneho poriadku upravuje materiálne náležitosti rozhodnutia vydaného v správnom konaní, ktorými sú *výrok, odôvodnenie* a poučenie. Uvedené náležitosti musí obsahovať každé rozhodnutie vydané správnym orgánom, ako meritórne tak aj procesné rozhodnutie. V prípade, ak by niektorá z zvedených náležitostí absentovala, je to dôvod na zmenu alebo zrušenie rozhodnutia.

Výrok je najdôležitejšou časťou rozhodnutia, pretože obsahuje rozhodnutie vo veci, ktorá musí byť *jednoznačne špecifikovaná*. Výrok musí byť formulovaný presne, *určito*, stručne a musí úplne vyjadrovať vyriešenie veci tak, aby bolo rozhodnutie správneho orgánu *zrejmé*. Iba vo výroku rozhodnutia možno vysloviť vznik, zmenu alebo zánik individuálneho právneho vzťahu, ktorým sa zakladajú práva, určujú povinnosti, prípadne menia právne vzťahy. V tejto časti rozhodnutia sa tiež autoritatívne deklarujú určité právne stavy. Z výroku musí byť predovšetkým *zrejmé*, čo bolo predmetom rozhodovania, *na základe akého právneho predpisu a ktorého ustanovenia správny orgán rozhodoval*, tzn., že výrok rozhodnutia musí obsahovať príslušné ustanovenie právneho predpisu, na základe ktorého správny orgán rozhodol o právnom stave, ktorý bol predmetom správneho konania.

Podľa § 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.*“

Stavebný úrad vo výroku Rozhodnutia zo dňa 22.01.2024 uvádza, že podľa § 81b zákona č. 50/1976 Zb. nevydáva kolaudačné rozhodnutie vstavby stavby. Regionálny úrad Bratislava má za to, že výrok Rozhodnutia zo dňa 22.01.2024 je *v rozpore* s požiadavkou ustanovenia § 47 ods. (2) správneho poriadku nakoľko neobsahuje určité ustanovenie právneho predpisu, podľa ktorého stavebný úrad vo veci rozhodol. Požiadavke zákona na vymedzenie

aplikovaného právneho predpisu tak, aby *nedošlo k pochybnostiam* o tom, podľa ktorého predpisu stavebný úrad rozhodol, nemôže zodpovedať *všeobecné označenie* ustanovenia právneho predpisu, bez uvedenia jasného a *nezameniteľne* definovaného *dôvodu*, na základe ktorého stavebný úrad rozhodol vo veci samej. Regionálny úrad Bratislava má za to, že z výroku (ako ani z odôvodnenia) Rozhodnutia zo dňa 22.01.2024 nie je jasné na *základe čoho* má stavebný úrad za to, že v danom prípade *nie je zaistená bezpečnosť a ochrana zdravia ľudí a životného prostredia a riadne užívanie* vstavby bytu, či tak usúdil v *spojitosti so skutočnosťou*, že vo vstavbe stavby nie je podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní zabezpečené vykurovanie stavby a pripojenie na rozvod vody, elektriny a na kanalizačnú sieť alebo nie je zaistená bezpečná a plynulá prevádzka výťahov či zaistený bezpečný prístup a príchod k stavbám alebo z dôvodu, že nie sú splnené podmienky stavebného povolenia na nevyhnutnú komplexnosť výstavby a na vylúčenie negatívnych účinkov stavby na okolité životné prostredie, prípadne ich obmedzenie na prípustnú mieru, prípadne, že nie sú predložené doklady o vyhovujúcich výsledkoch predpísaných skúšok a vyhlásenia výrobcu o zhode stavebných výrobkov či nie je predložený energetický certifikát a ide o bytovú budovu podliehajúcu povinnej energetickej certifikácii respektíve z iného dôvodu.

Dané nedostatky výroku Rozhodnutia zo dňa 22.01.2024 je potrebné v novom prejednaní odstrániť tak, aby bol výrok rozhodnutia v súlade s § 47 ods. (2) správneho poriadku ako aj s predloženými podkladmi.

Odôvodnenie rozhodnutia slúži na to, aby účastníkov konania presvedčilo, že výrok rozhodnutia vychádza zo spoľahlivo zisteného skutočného stavu veci a správny orgán vydal správne a zákonné rozhodnutie. V odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvádza *všetky skutočnosti*, ktoré *bral do úvahy* pri vydávaní rozhodnutia a *analyzuje svoje úvahy*, ktorými sa spravoval pri *hodnotení dôkazov*. V odôvodnení rozhodnutia musí teda správny orgán reagovať na všetky skutkové okolnosti a právne posúdenie veci. Ďalej treba uviesť, aké dôkazy boli vykonané, ako ich hodnotí správny orgán, prípadne prečo neboli vykonané niektoré navrhované dôkazy. V odôvodnení musí správny orgán urobiť *právne posúdenie* veci to znamená, že subsumuje zistený skutkový stav pod *príslušné ustanovenie hmotnoprávneho predpisu*. Medzi právnym posúdením a skutkovými zisteniami musí byť logický vzťah. Právne posúdenie veci musí obsahovať *konkrétny odkaz* na príslušný právny predpis, z ktorého správny orgán vo výrokovej časti rozhodnutia vychádzal a z ktorého vyvodzuje svoje právne posúdenie vrátane vyloženia aj *obsahu právnej normy* tak, aby aj účastníci konania pochopili vzťah medzi skutkovým zistením a právnym posúdením.

Podľa § 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.*“

Stavebný úrad v odôvodnení Rozhodnutia zo dňa 22.01.2024 uviedol chronologicky postup stavebného úradu. Z daného odôvodnenia nie je jasný *dostatočne zistený skutočný stav* veci nakoľko stavebný úrad *neuvádza súpis zistených odchýlok* skutočného realizovania vstavby bytu *na základe* ktorých od navrhovateľa *vyžadoval* predloženie projektovej dokumentácie skutočného vyhotovenia s vyznačenými zmenami oproti projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní, overený oprávneným projektantom. Stavebný úrad v danom odôvodnení konštatuje, že navrhovateľ bol rozhodnutím o prerušení konania

č. 3341/8562/2023/STA/Luk zo dňa 21.02.2023 poučený, že *ak požadované doklady nedoplní* v určenej lehote, stavebný úrad podľa § 81b zákona č. 50/1976 Zb. kolaudačné rozhodnutie nevydá. Regionálny úrad Bratislava uvádza, že stavebný úrad v menovanom rozhodnutí zo dňa 21.02.2023 navrhovateľa *poučil*, že podľa § 81b zákona č. 50/1976 Zb. kolaudačné konanie nevydá, *ak pri kolaudačnom konaní zistí*, že nie je zaistená bezpečnosť a ochrana zdravia životného prostredia. Stavebný úrad v odôvodnení Rozhodnutia zo dňa 22.01.2024 žiadnym spôsobom *neuvádza*, na základe čoho má za to, že v danom prípade *nie je zastená bezpečnosť* a ochrana zdravia životného prostredia a rovnako tak nevidel *konkrétny dôvod* v nadväznosti na § 81b zákona č. 50/1976 Zb. Odôvodnenie Rozhodnutia zo dňa 22.01.2024 Regionálny úrad Bratislava považuje za nedôsledné a nedostatočné nakoľko v ňom *absentuje* riadne a v súlade s obsahom spisového materiálu *zdôvodnenie výroku* Rozhodnutia zo dňa 22.01.2024 s prislúchajúcou právnou argumentáciou. Z predmetného odôvodnenia možno len *ťažko vyvodit'* akými *úvahami* sa stavebný úrad riadil jednak v rámci samotného postupu v konaní ako aj v rámci rozhodnutia vo veci samej.

Vzhľadom na uvedené, Regionálny úrad Bratislava má za to, že stavebný úrad v danom odôvodnení vec *nedostatočne právne posúdil*, nakoľko nezahrnul zistený skutočný stav veci pod príslušné ustanovenia právneho predpisu, neuviedol *konkrétny dôvod* nevydania kolaudačného rozhodnutia s poukázaním na príslušné ustanovenie, z ktorého stavebný úrad vychádzal (resp. mal vychádzať aj) vo výrokovvej časti Rozhodnutia zo dňa 22.01.2024 a nezaoberal sa vyloženíu obsahu právnej normy tak, aby aj účastník konania /navrhovateľ/ pochopil vzťah medzi právnym posúdením a skutkovým zistením veci. Na základe uvedeného je odôvodnenie v Rozhodnutí zo dňa 22.01.2024 *nedostatočné a nie je oporou pre samotný* (tiež neurčitý) výrok Rozhodnutia zo dňa 22.01.2024 a je v rozpore s § 47 ods. (3) správneho poriadku.

Regionálny úrad Bratislava po preskúmaní veci na podklade predloženého spisového materiálu konštatuje, že postup stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo vydaniu Rozhodnutia zo dňa 22.01.2024 ako aj predmetné rozhodnutie nebolo vydané v súlade s príslušnými právnymi predpismi. Skutková ako aj právna situácia v predmetnej veci neposkytovala dostatočný podklad pre vydanie Rozhodnutia zo dňa 22.01.2024 a dané rozhodnutie nie je v súlade s § 46, § 47 správneho poriadku a stavebný úrad v rámci nového prejednaní a rozhodnutia vo veci vydá rozhodnutie, ktoré bude v súlade s § 46, § 47 správneho poriadku.

Vzhľadom na uvedené Regionálny úrad Bratislava Rozhodnutie zo dňa 22.01.2024 *ruší* a vec vracia stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie vo veci.

Z dôvodu, že Regionálny úrad Bratislava Rozhodnutie zo dňa 22.01.2024 ruší sa s jednotlivými bodmi uvedenými v odvolaní zo dňa 13.02.2024 nebude zaoberať. Regionálny úrad Bratislava uvádza, že v rámci nového konania bude mať (aj) navrhovateľ možnosť využiť svoje právo a uplatniť námietky, o ktorých stavebný úrad musí vo výroku prvostupňového rozhodnutia rozhodnúť. S prípadnými vznesenými námietkami navrhovateľa resp. účastníkov konania sa stavebný úrad bude musieť vysporiadať v predmetnom konaní v nadväznosti na riadne zistený skutočný stav veci v spojitosti s konkrétnymi platnými právnymi predpismi a ich správnu aplikáciu v odôvodnení meritórneho rozhodnutia.

Regionálny úrad Bratislava je oprávnený hodnotiť kvalitu preskúmaného rozhodnutia nielen z hľadiska jeho zákonnosti, ale aj z hľadiska jeho správnosti. Z vyššie uvedených skutočností je zrejmé, že stavebný úrad v predmetnom konaní nepostupoval v súlade

s ustanoveniami platných právnych predpisov. Nakoľko konanie na odvolacom orgáne nemá nahrádzať správne konanie prvostupňového orgánu, stavebný úrad je *v novom prejednaní veci povinný odstrániť všetky nedostatky, spoľahlivo zistiť stav veci a o predmetnej stavbe konať a rozhodnúť v súlade so zákonom a vydať nové, stavebnému zákonu a správnenému poriadku zodpovedajúce rozhodnutie.*

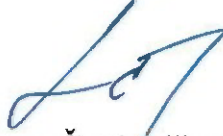
Regionálny úrad Bratislava v nadväznosti na § 59 ods. (3) správneho poriadku poukazuje na skutočnosť, že stavebný úrad ako správny orgán je právnym názorom odvolacieho orgánu viazaný.

Na základe vyššie uvedeného rozhodol Regionálny úrad Bratislava tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

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




Mgr. Laura Čapkovičová
Hlavný radca
Regionálny úrad pre územné
plánovanie a výstavbu Bratislava
oprávnená osoba na základe
Poverenia č. 121/2026 zo dňa
26.03.2026 na rozhodovanie
a podpisovanie v odvolacom
konaní vedenom Regionálnym
úradom Bratislava pod spis. zn.
č. 16364/2026-22.1.2. (pôvodne
spis. zn. č. 17283/2025-22.1.2.)

Rozhodnutie sa doručí:

Účastníkom konania :

1. Zdenka Somogyiová, Súťažná 9, 823 08 Bratislava ako splnomocnený zástupca
RNDr. Maroš Lazár, Klariská 10, 811 03 Bratislava
2. FRIGO SLOVAKIA s.r.o., Nábřežie arm. Gen. Ludvíka Svobodu 58, 811 02 Bratislava,
IČO: 31 389 538
3. Štefan Bangha, Grösslingova 33, 811 09 Bratislava
4. Markéta Šimkovičová, Nápekova 6, 900 29 Nová Dedinka
5. Jozef Šimkovič, Nápekova 6, 900 29 Nová Dedinka
6. Ali Koca, Hardplatz 7, 080 04 Zurich, Švajčiarsko
7. František Ferienčík, Klariská 10, 811 03 Bratislava
8. MDDr. Andrea Danninger, Jégeho 16999/8, 821 08 Bratislava
9. Ing. arch. Michal Sulo, Klariská 10, 811 03 Bratislava
10. Soňa Ferienčíková, Klariská 10, 811 03 Bratislava
11. Miroslav Hronček, Štepnice 2, 900 26 Slovenský Grob

Príslušnému stavebnému úradu I. stupňa:

12. Mestská časť Bratislava – Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava,
spolu s vrátením predloženého spisového materiálu k rozhodnutiu
č. 327/1802/2024/STA/Luk zo dňa 22.01.2024