



Bratislava, 08. júl 2026

Číslo: 16555/51703/2026-22.1.2./AZA

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) (ďalej len „zákon č. 25/2025 Z. z.“), 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 **Ing. Juraja Jakaboviča a Ing. Kataríny Jakabovičovej, obaja bytom Mojmirova 10, 821 08 Bratislava** (ďalej len „odvolatelia“ alebo „stavebníci“), proti rozhodnutiu stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Ružinov č. j. SU/649/12873/2025/MAJA-5 zo dňa 19.03.2025, podľa ustanovenia § 59 ods. 3 a ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku

ruší

odvolaním napadnuté rozhodnutie stavebného úradu Mestskej časti Bratislava - Ružinov č. j.: SU/649/12873/2025/MAJA-5 zo dňa 19.03.2025 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 – Ružinov ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) vydala dňa 19.03.2025 rozhodnutie č. j. SU/649/12879/2025/MAJA-5, ktorým podľa ustanovenia § 88 ods. 1 písm. b), § 88a ods. 2, ods. 7 a ods. 8 písm. a), § 90 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v spojení s § 25 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška č. 453/2000 Z. z.“) nariadil odstránenie nepovolenej stavby „*Vývod vody a rozvod elektroinštalácie*“ (ďalej len „stavba“), na Mojmirovej ulici č. 10 v Bratislave, bytový dom so súp. č. 921 na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 9983, k. ú. Nivy podľa LV č. 2764, byt č. 3 na prízemí vo vlastníctve stavebníkov Ing. Juraja Jakaboviča a Ing. Kataríny Jakabovičovej, obaja bytom Mojmirova 10, 821 08 Bratislava.

Proti uvedenému rozhodnutiu stavebného úradu podali dňa 27.05.2025 stavebníci v zákonom stanovenej lehote odvolanie (ďalej len „odvolatelia“), v ktorom uvádzajú nasledovné, citácia:

Týmto podávame odvolanie a námietku proti rozhodnutiu o začatí nariadenia o odstránení stavby.

Dôvody:

„- aj po telefonicknej konzultácii na Regionálnom Úrade pre Územné Plánovanie a Výstavbu Slovenskej Republiky v Bratislave, a taktiež na Úrade pre Územné Plánovanie a Výstavbu Slovenskej Republiky, kde nám bolo povedané, že sa jedná o príliš prísny a možno nesprávny výklad zákona, pričom sme rovnakého názoru, a že predmet konania nie je/nemal by byť stavbou, ani tak posudzovaný.

*- statický posudok vypracovaný Ing. Andrejom Šimorom 4690*SP*13, v septembri 2024. (viď náš list č. VaE4, príloha), bod 4. záver posudku:*

Cit.:

Vodorovné a zvislé nosné konštrukcie nie sú rekonštrukciou dotknuté. Rekonštrukcia nie je zásahom do statiky objektu.

Stavebnými úpravami nebolo zasiahnuté do nosných konštrukcií objektu.

V liste č. 1, špecificky v liste č.2 i v č.3 uvádzate, že došlo k zásahu - k čomu podľa statického posudku a platných noriem nedošlo. a teda nebolo potrebné stavebne povolenie.

Pri citácii paragrafu 88a zákona ste neuviedli paragraf 88a bod (10): Podľa odsekov 1 až 9 sa postupuje aj pri neohlásenej jednoduchej stavbe alebo jej zmene, ak bola určená na ohlásenie podľa § 55 ods. 2 písm. a).

Avšak do tejto kategórie náš prípad nespadá.

- Inštalácia vody a elektriny nie je nijakým spôsobom v rozpore s verejným záujmom. ani s územným plánom a sme toho názoru, že ani stavbou a ani nie je súborom stavieb. Na dokreslenie - účelom predmetu tohto konania bola a je údržba zelene (polievanie/kosenie) na príľahlom pozemku, ešte od čias, kedy sa mesto absolútne nestaralo o príľahlý pozemok, a vývody sú za meračmi na našej strane - t.j. je to naša súkromná spotreba, na vlastné náklady.*
- Rozhodnutie nebolo doručené a ani prevzaté Jurajom Jakabovičom, ani elektronicky. nemá prístup ku elektronickej schránke, viď nižšie, ani nebola doručená klasická pošta a ani doporučená, ani doporučenka.*
- Nedošlo k zásahu do spoločných častí domu. viď posudok statika. a taktiež vzhľadom na bežnú prax pri klimatizáciách, mrežiach na oknách. ktoré by potom tiež museli byť stavbou. Ad absurdum by aj prietokový ohrievač a možno aj boiler mohli byť v tejto kategórii.*
- K „Stavebný úrad námietkam nevyhovuje, nakoľko stavebníci zasiahli do spoločných častí domu ako je fasáda domu a spoločné rozvody vodoinštalácie.“*
 - k zásahu do fasády - viď bod vyššie (klimatizácie. mreže a podobne.)*
 - k zásahu do spoločných rozvodov - napojenie je na našej strane na náš súkromný bytový rozvod, za elektromerom, resp. vodomerom*
- V prípade potreby doručíme súhlas susedov.*

K doručovaniu verejnou vyhláškou protestujeme. aj ak nie sme jednoduchou stavbou, máme 9 vlastníkov bytov, nie je na verejnú vyhlášku, minimálne nám dvom, najmä ak sme priami účastníci konania. Naše kontaktné údaje stavebný úrad má, a nehodnotíme tento postup pozitívne a ani ako konštruktívny.

Sme v priamom telefonickom kontakte s paní Mgr. Masloviecovou z MC Ružinov, očakávali by sme minimálne telefonát o verejnej vyhláške, ale podľa správnosti písomnosť, doporučení.

- Katarína Jakabovičová - elektronická schránka na slovensko.sk funguje. prosíme naďalej komunikovať týmto spôsobom.*
- Juraj Jakabovič - nemá prístup k elektronickej schránke. prosíme a žiadame o*

*komunikáciu doporučenou poštou, a analogicky ako vyššie uvedené, prosíme ďalej komunikovať týmto spôsobom (doporučenou poštou).
Nedostal a nemohol si prevziať predmetne rozhodnutie, proti ktorému podávame odvolanie. “*

Stavebný úrad po podaní odvolania listom č. SU/649/25237/2025/MAJA zo dňa 28.05.2025 v súlade s ustanovením § 56 správneho poriadku upovedomil účastníkov konania o obsahu podaného odvolania a zároveň ich vyzval, aby sa k nemu vyjadrili v lehote do 7 dní odo dňa doručenia tohto upovedomenia.

K odvolaniu sa vyjadrili listom zo dňa 26.06.2025 stavebníci, ktorý vo vyjadrení uvádzajú nasledovné, citácia:

Vzhl'adom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, listom č. SU/649/31857/2025/MAJA zo dňa 07.07.2025 ho predložil spolu so spisovým materiálom Regionálneho úradu Bratislava podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku, na odvolacie konanie.

Podľa ustanovenia § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. *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) zákona č. 25/2025 Z. z. *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 najmä zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacie vyhlášky.

Podľa ustanovenia § 140 stavebného zákona *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 § 3 ods. 2 správneho poriadku *správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka, a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu.*

Podľa ustanovenia § 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 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.*

Regionálny úrad Bratislava ako odvolací orgán podľa ustanovenia § 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu, spolu s predloženým

spisovým materiálom, ako aj dôvody uvádzané v podanom odvolaní. Rovnako preskúmal aj postup stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo vydaniu napadnutého rozhodnutia. Porovnal výrokovú časť, odôvodnenie aj poučenie napadnutého rozhodnutia s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so stavebným zákonom a zákonom o správnom konaní a na základe zistených skutočností dospel k záveru, že rozhodnutie stavebného úradu je vydané v rozpore so zákonom. Z uvedeného dôvodu bolo potrebné odvolaním napadnuté rozhodnutie zrušiť a vec vrátiť prvostupňovému správnomu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie, nakoľko zistené pochybenia stavebného úradu nebolo možné odstrániť zmenou výrokovej časti odvolaním napadnutého rozhodnutia.

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

Dňa 06.05.2020 bolo do podateľne Miestneho úradu Mestskej časti Bratislava-Ružinov doručené podanie označené ako „Žiadosť o prešetrovanie drobnej stavby na bytovom dome Mojmirova 10-12, Bratislava“, podpísanú vlastníkami bytov Mojmirova 10-12 a tiež sťažnosť vlastníka bytu na Mojmirovej 12 ohľadom podozrenia z čiernej stavby, doplnené dňa 007.05.2025.

Stavebný úrad po preskúmaní podaní listom č. SU/CS 8397/2020/2/JLI zo dňa 12.05.2020 oznámil, že poverený zamestnanec stavebného úradu dňa 09.06.2020 vykoná štátny stavebný dohľad (ďalej len „ŠSD“) na stavbe: „Byt č. 1 ul. Mojmirova 10 v Bratislave, na pozemku parc. č. 9983 v katastrálnom území Nivy, Bratislava. Oznámenie doručoval Ing. Jurajovi Jakabovičovi, Mojmirova 10, 821 08 Bratislava a na vedomie správcovskej spoločnosti bytového domu ETP Management budov, Záhradnícka 30, 821 08 Bratislava.

Poverený zamestnanec stavebného úradu vykonal ŠSD na stavbe „Byt č. 3, Mojmirova 10 v Bratislave“ a spísal záznam z výkonu ŠSD (pozn. chýba číslo záznamu a dátum). Zo záznamu vyplýva, že vlastníci bytu č. 3 Ing. Juraj Jakabovič a Ing. Katarína Jakabovičová zrealizovali vývod studenej vody z bytu č. 3 na fasádu domu do dvora, ktorý je ukončený 2 ventilmi a vývod elektriny je na fasáde domu ukončený vonkajšou dvojzásuvkou. Tieto vývody boli uskutočnené bez povolenia stavebného úradu (ani ohlásenie, ani stavebné povolenie).

Dňa 29.04.2024 stavebný úrad listom č. SÚ/977/21672/2024/MAJA odpovedal na žiadosť o prešetrovanie drobnej stavby na bytovom dome na Mojmirovej 10-12 v Bratislave, ktorú obdržal dňa 06.05.2020, a z ktorého vyplýva, že podľa ust. § 88 ods. 1 písm. b) a § 88a stavebného zákona začal z vlastného podnetu konanie o dodatočnom povolení stavby.

Na základe výsledkov šetrenia zo ŠSD stavebný úrad listom č. SU/977/21717/2024/MAJA zo dňa 30.04.2024 oznámil: I. Začatie konania z vlastného podnetu o dodatočnom povolení stavby, resp. o odstránení stavby, II. Vyzval na predloženie dokladov a vydal Rozhodnutie o prerušení konania.

Na uvedenú výzvu zo dňa 30.04.2024 reagovali stavebníci listom č. VaE3 zo dňa 05.06.2024, doručeným stavebnému úradu dňa 06.06.2024 ktorým žiadali o uvedenie dôvodov a vysvetlenie skutočností, prečo je predmetný objekt zo strany stavebného úradu posudzovaný ako subjekt spadajúci pod stavebné povolenie. Ďalším listom č. VaE2 zo dňa 05.06.2024 stavebníci podali žiadosť o určenie lehoty na reakciu v zmysle zákona, ktorým žiadali zachovať lehotu 90 dní na predloženie dokladov k žiadosti.

Listom č. VaE1 zo dňa 05.06.2024 stavebníci doručili stavebnému úradu podanie označené ako „Oznámenie/žiadosť súhlas s odstránením stavby“, ktorým oznámili, že predmetný objekt odstránia a dajú veci do pôvodného stavu.

Stavebný úrad listom č. SU/977/32910/2024/MAJA zo dňa 18.06.2024 odpovedal na žiadosť stavebníkov podanú dňa 06.06.2024. Zároveň listom č. SU/977/32893/2024/MAJA zo dňa 18.06.2024 stavebníkom zaslal opätovnú výzvu, čo odôvodnil novelou stavebného zákona platnou od 01.04.2024.

Dňa 19.09.2024 bolo stavebnému úradu doručené podanie stavebníkov označené ako „*Odvolanie proti začatiu konania z vlastného podnetu o dodatočnom povolení, resp. odstránení stavby*“, ktorým reagovali na opätovnú výzvu a odpoveď stavebného úradu zo dňa 18.06.2024 a súčasťou ktorého bola fotokópia statického posudku. K podanému „odvolaniu“ sa vyjadril stavebný úrad listom č. SU/977/47534/2024/MAJA zo dňa 23.09.2024, v ktorom uviedol, že proti rozhodnutiu o prerušení konania sa podľa § 29 ods. (3) správneho poriadku nemožno odvolať s tým, že stavebníci boli riadne upozornení na právne následky nepodania Žiadosti a prípadného nedoplnenia podania v stanovenej lehote a požadovaným spôsobom.

Dňa 28.10.2024 stavebný úrad listom č. SU/977/52943/2024/MAJA oznámil začatie konania o nariadení odstránenie stavby účastníkom konania verejnou vyhláškou a dotknutým orgánom jednotlivo. Nakoľko mu boli pomery staveniska dobre známe upustil od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania a určil lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenie na uplatnenie námietok a pripomienok. Voči tomuto oznámeniu dňa 06.12.2024 podali stavebníci námietky.

Dňa 19.03.2025 stavebný úrad vydal rozhodnutie, ktorým nariadil odstránenie nepovolenej stavby „*Vývod vody a rozvod elektroinštalácie*“, na Mojmirovej ulici č. 10 v Bratislave, bytový dom so súp. č. 921 na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 9983, k. ú. Nivy podľa LV č. 2764, byt č. 3 na prízemí vo vlastníctve stavebníkov Ing. Juraja Jakaboviča a Ing. Kataríny Jakabovičovej, obaja bytom Mojmirova 10, 821 08 Bratislava.

Odvolaním napadnuté rozhodnutie stavebný úrad v súlade so zákonom postúpil tunajšiemu úradu na jeho preskúmanie a rozhodnutie o odvolaní.

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 § 21 ods. (1) správneho poriadku: „*Správny orgán nariadi ústne pojednávanie, ak to vyžaduje povaha veci, najmä ak sa tým prispeje k jej objasneniu, alebo ak to ustanovuje osobitný zákon. Ak sa má pri ústnom pojednávaní uskutočniť ohliadka, uskutočňuje sa ústne pojednávanie spravidla na mieste ohliadky.*“

Podľa ustanovenia § 88 ods. 3 stavebného zákona *na odstránenie stavby, pokiaľ nebolo nariadené, je potrebné povolenie stavebného úradu, ak tento zákon neustanovuje inak. O povolenie môže žiadať vlastník stavby. V žiadosti o povolenie vlastník stavby uvedie druh, účel, miesto a označenie stavby, dôvody odstránenia stavby a dátum predpokladaného začatia a skončenia prác, či stavbu odstráni svojpomocne alebo prostredníctvom zhotoviteľa, ako sa naloží s odpadom a s uvoľneným pozemkom a aké opatrenia sú potrebné na zabezpečenie susedných pozemkov a stavieb.*

Regionálny úrad Bratislava, ako odvolací orgán, po preskúmaní veci dospel k záveru, že príslušný stavebný úrad sa v predmetnej veci uvedenými zákonnými ustanoveniami riadil dostatočne.

Podľa ustanovenia § 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.*

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

Podľa ustanovenia § 88a ods. 8 písm. a) stavebného zákona *stavebný úrad nariadi odstránenie stavby aj v prípade, ak stavebník v určenej lehote nepredloží žiadosť o dodatočné povolenie stavby a doklady podľa odseku 1,*

Konanie o dodatočnom povolení stavby upravuje § 88a stavebného zákona. Účelom tohto konania je dodatočné zhojenie závažnej vady, ktorou je prvotné vedomé ignorovanie zákona zo strany stavebníka/vlastníka, pod podmienkou preukázania skutočností, že ďalšia existencia nepovolennej stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami, pričom dôkazné bremeno je na vlastníkovi stavby. Úprava v § 88a platí vo väzbe na § 88 ods. 1 písm. b) a určuje procesnoprávny postup stavebného úradu a povinnosti vlastníka stavby, ktorý je v konaní povinný preukázať, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom a osobitnými predpismi. Dodatočne môže stavebný úrad stavbu alebo jej časť povoliť, len ak sa v konaní preukáže, že jej ďalšia existencia nie je v rozpore s verejnými záujmami a že je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou. Konanie o dodatočnom povolení stavby môže byť ukončené výlučne dvomi spôsobmi: 1. rozhodnutím o dodatočnom povolení stavby, pokiaľ stavebný úrad nezistí v konaní rozpor s verejnými záujmami.

V predmetnom rozhodnutí stavebný úrad dodatočne povolí už vykonané stavebné práce a určí podmienky na dokončenie stavby, prípadne nariadi úpravy už realizovanej stavby; 2. rozhodnutím o odstránení stavby, ak vlastník stavby v určenej lehote nepredloží žiadosť o dodatočné povolenie stavby; ak vlastník stavby v určenej lehote nepredloží požadované doklady; ak sa na podklade predložených dokladov preukáže rozpor stavby s verejnými záujmami; vlastník stavby v určenej lehote nesplní podmienky rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby.

Podľa ustanovenia § 3 ods. 5 správneho poriadku *rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.*

Kedže orgán štátneho stavebného dohľadu pri výkone ŠSD, ktorý bol oznámený na deň

09.06.2020 (pozn. v zázname zo ŠSD je prečiarknutý dátum 27.02.2020 a nie je uvedený iný dátum konania ŠSD) zistil, že stavebník/vlastník uskutočnil stavbu bez stavebného povolenia, resp. bez písomného oznámenia stavebného úradu k ohláseniu stavebných úprav, jej legalizácia je možná len postupom, ktorý pojednáva o nelegálnych stavbách, teda postupom o dodatočnom povolení stavby.

Pracovník stavebného úradu v zázname z výkonu ŠSD uviedol, že ide o vyvedenie studenej vody z bytu č. 3 na fasádu domu ukončené dvoma ventilmi, čo z fotodokumentácie nie je dostatočne jasné a je možné, že ide o dva samostatné vývody vody a dve elektrické zásuvky. Taktiež na základe fotky merača vody nie je možné presne identifikovať, kde je napojenie trubky vedúcej na fasádu domu a kde sa samotný merač vody nachádza. Na základe uvedeného popisu a fotodokumentácie vyhotovenej na ŠSD nachádzajúcej sa v spise je možné konštatovať, že stavebný úrad sa nedostatočne zaoberal predmetnou vecou, opísaný skutkový stav.

Po preskúmaní napadnutého rozhodnutia a s ním súvisiaceho spisového materiálu má odvolací orgán za to, že stavebný úrad síce poskytol vlastníkovi/stavebníkovi stavby dostatok času na predloženie príslušných dokladov (pozn. konanie začalo v roku 2020), keď mu nariadil stavbu odstrániť, nakoľko stavebník/vlastník nesplnil výzvu stavebného úradu, nepredložil žiadosť o dodatočné stavebné povolenie a ani požadované doklady a nijakým spôsobom nepreukázal, že dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejným záujmom, avšak vzhľadom na veľký časový odstup od vykonaného ŠSD v roku 2020 a vydania napadnutého rozhodnutia v roku 2025, v spise sa nachádzajúceho oznámenia stavebníkov zo dňa 05.06.2024, ktorým oznámili, že „predmetný objekt odstrániť“, stavebný úrad nedostatočne preskúmal skutkový stav, čím porušil ust. § 3 ods. 5 správneho poriadku.

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 správneho orgánu, aj keď sa adresát o tom nedozvedel.*

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.*

Súčasne je potrebné stavebnému úradu vytknúť doručovanie listín verejnou vyhláškou, ktoré nebolo nijako odôvodnené a dôvodné. Z verejne dostupných informácií na katastri nehnuteľnosti na LV č. 4444 k pozemku reg. „C“ KN parc. č. 9983 (pozemok pod stavbou súp. č. 921) je zapísaná jedna právnická osoba a 6 fyzických osôb (vlastníci bytov v bytovom dome) a na LV č. 2764 k stavbe bytového domu súp. č. 921 (postavený na pozemku parc. č. 9983) je evidovaných 10 b. j. (Mojmírova 10 – 6 b.j. a Mojmírova 12 – 4 b.j.) a 13 vlastníkov (fyzické osoby), s ktorými mal stavebný úrad konať jednotlivo a nie doručovať listiny verejnou vyhláškou. Z listín doručovaných verejnou vyhláškou je zrejmé, že stavebný úrad vlastníkom bytov na Mojmírova 12 nedoručoval písomnosti, nakoľko ich neuvádza v rozdeľovníku, kde vyslovene uviedol len vlastníkov nehnuteľnosti Mojmírova 10. Ďalej doručoval písomnosti vlastníkom bytov a nebytových priestorov v zastúpení ETP Management, s.r.o., aj napriek tomu,

že v spise nie je predložené ich splnomocnenie k zastupovaniu vlastníkov bytového domu.

Doručovanie písomností verejnou vyhláškou je možné použiť len vtedy, ak sú splnené zákonné podmienky (účastníci konania nie sú známi alebo ich pobyt nie je známy, prípadne počet účastníkov je taký, že individuálne doručovanie by bolo neprimerane obtiažne). Ak tieto podmienky nie sú splnené, ide o nezákonné doručovanie, ktoré môže mať za následok nezákonnosť rozhodnutia, t. j. môže prísť k porušeniu procesných práv účastníkov konania.

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.

Regionálny úrad Bratislava považuje napadnuté rozhodnutie nedostatočne odôvodnené. S poukazom na ustanovenia § 47 ods. 3 správneho poriadku je odôvodnenie povinnou náležitosťou každého rozhodnutia. Účelom odôvodnenia je zhrnúť a zhodnotiť všetky skutočnosti, ktoré sú podkladom pre výrok rozhodnutia. Odôvodnenie má poskytovať skutkovú a právnu oporu výroku rozhodnutia. Správny orgán by mal vo svojom odôvodnení dbať na jeho presvedčivosť a náležite vysvetliť a odôvodniť svoj názor na vec. Za náležité odôvodnenie nemožno považovať také, ktoré je len vymenovaním procesných úkonov uskutočnených stavebným úradom, pričom v tomto prípade neodôvodnil doručovanie listín verejnou vyhláškou, riadne neodôvodnil prečo ako účastníkov konania bral len vlastníkov bytov Mojmírova 10 a písomnosti doručoval „splnomocnenému zástupcovi“ vlastníkov bytov bez riadneho preukázanie písomného splnomocnenia. Stavebný úrad je povinný v novom prejednaní vydať rozhodnutie, ktoré bude v súlade s § 47 správneho poriadku.

Vecne preskúmať zákonnosť rozhodnutia stavebného úradu je možné len za predpokladu jeho náležitého odôvodnenia, keď správny orgán náležitým spôsobom vyhodnotí námietky účastníkov správneho konania.

Podľa § 3 ods. (4) správneho poriadku správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prieťahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierne vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.

V rámci nového prejednanja bude mať možnosť každý účastník konania využiť procesné právo uplatniť voči predmetu konania námietky a pripomienky, o ktorých musí stavebný úrad vo výroku prvostupňového rozhodnutia rozhodnúť. Prípadnými vznesenými námietkami a pripomienkami účastníkov konania sa stavebný úrad musí vysporiadať v predmetnom konaní v porovnaní s konkrétnymi platnými právnymi predpismi a ich správnu aplikáciou v odôvodnení meritórneho rozhodnutia, ktorým predmetné konanie ukončí.

Regionálny úrad Bratislava na záver uvádza, že stavebný úrad v konaní o dodatočnom povolení stavby podľa ustanovenia § 88a stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 a v zmysle podanej žiadosti o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie je povinný postupovať podľa ustanovení § 140d zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon). Toto ustanovenie upravuje osobitný režim posudzovania stavieb uskutočnených bez povolenia alebo v rozpore s ním, a to v súčinnosti s ustanovením § 15 ods. 5 písm. j) a § 84 ods. 7 písm. a) zákona č. 25/2025 Z. z. Z uvedeného vyplýva povinnosť stavebného úradu preskúmať, či sú splnené

podmienky na dodatočné povolenie stavby, resp. preskúmať spôsobilosť stavby na užívanie. Posúdiť musí najmä súlad stavby s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom a osobitnými predpismi, preveriť vlastnícke alebo iných práva stavebníka k pozemku alebo stavbe a zabezpečiť doplnenie všetkých podkladov v rozsahu, aký by bol vyžadovaný pri riadnom stavebnom konaní.

Regionálny úrad Bratislava konštatuje, že stavebný úrad postupoval v konaní procesne nesprávne a odvolaním napadnuté rozhodnutie vydal na základe nedostatočne zisteného skutkového stavu veci. Z uvedeného dôvodu bolo potrebné rozhodnutie zrušiť a vec vrátiť prvostupňovému správnomu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie, nakoľko zistené pochybenia stavebného úradu nebolo možné odstrániť zmenou výrokovej časti rozhodnutia. Vzhľadom na zistené nedostatky v prvostupňovom konaní je stavebný úrad povinný sa vecou opätovne zaoberať, zistené nedostatky odstrániť a vydať rozhodnutie, ktoré bude v súlade so zákonom. Účastníci konania môžu v novom konaní uplatniť svoje námietky a pripomienky, o ktorých bude stavebný úrad povinný rozhodnúť vo výroku rozhodnutia.

Z dôvodu dodržania jednotného postupu doručovania písomností Regionálny úrad Bratislava musel rozhodnutie doručovať účastníkom konania rovnako, ako prvostupňový správny orgán.

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

P o u č e n i e

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

Ing. Mária Kajanová
riaditeľ Regionálneho úradu pre
územné plánovanie a výstavbu Bratislava

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania verejnou vyhláškou:

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením na dobu 15 dní na úradnej tabuli Úradu pre územné plánovanie a výstavby Slovenskej republiky, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava a zároveň bude zverejnené na webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky v časti „Úradná tabuľa“, ako aj na centrálnej úradnej elektronickej tabuli na stránke portálu www.slovensko.sk v časti „Úradná tabuľa“:

Vlastníkom nehnuteľností (pozemkov a stavieb) v rozsahu:

- pozemok registra „C“ KN parcelné číslo 9983, katastrálne územie Nivy Bratislava,
- stavba v k. ú. Nivy v Bratislave bytový dom so súpisným číslom 921 (Mojmírova ulica číslo 10 v Bratislave)

Vlastníkom bytov a nebytových priestorov zastúpení ETP Management budov, s.r.o.,
Záhradnícka 30, 821 08 Bratislava

Ing. Juraj Jakabovič, Mojmírova 10, 821 08 Bratislava

Ing. Katarína Jakabovičová, Mojmírova 10, 821 08 Bratislava

Na vedomie (nemá účinky doručenia):

1. Ing. Juraj Jakabovič, Mojmírova 10, 821 08 Bratislava

2. Ing. Katarína Jakabovičová, Mojmírova 10, 821 08 Bratislava

3. Vlastníkom bytov a nebytových priestorov zastúpení ETP Management budov, s.r.o.,
Záhradnícka 30, 821 08 Bratislava

4. Mestská časť Bratislava – Ružinov, stavebný úrad, Mierová 21, 827 05 Bratislava

- spolu s vrátením predloženého spisového materiálu k rozhodnutiu
č. SU/649/12873/2025/MAJA-5 zo dňa 19.03.2025

- spolu so žiadosťou o zverejnenie Rozhodnutia na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava
– Ružinov a na webovom sídle Mestskej časti Bratislava – Ružinov a jej následné vrátenie
tunajšiemu úradu.

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia rozhodnutia Regionálneho úradu Bratislava:

Vyvesené dňa - 9. 07. 2026

Zvesené dňa.....

Podpis a pečiatka

Podpis a pečiatka



Úrad pre územné plánovanie a výstavbu
Slovenskej republiky
Regionálny úrad pre územné plánovanie
a výstavbu Bratislava
Tomášikova 12735/64, 831 04 Bratislava
-7-

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 dokumentu	
Názov:	Rozhodnutie - zrušenie rozhodnutie č. SU/649/12873/2025/MAJA-5 zo dňa 19.03.2025
Identifikátor:	16555/2026-22.1.;51073/2026

Autorizácia elektronického dokumentu	
Dokument autorizoval:	Ing. Mária Kajanová OPRÁVNENIE 1013 Riaditeľ odboru
Oprávnenie:	Oprávnenie 1013, Riaditeľ odboru, podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 272/2016 Z. z., Zákon č. 55/2017 Z. z. o štátnej službe a o zmene a doplnení niektorých zákonov
Zastúpená osoba:	MANDANT Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
Spôsob autorizácie:	Kvalifikovaný elektronický podpis / Kvalifikovaná elektronická pečať
Deklarovaný dátum a čas autorizácie:	08.07.2026 14:05:28 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	08.07.2026 12:05:45 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:	16555/2026-22.1.;51073/2026

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	Alžbeta Bajmóczy Mikloš
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	Referent
Označenie orgánu verejnej moci:	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
	IČO: 54669464
Dátum vytvorenia doložky:	09.07.2026
Podpis a pečiatka:	