



Bratislava: 06. augusta 2026
Číslo: 16784/62156/2026-22.1.2/Ulr

ROZHODNUTIE

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava (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 **Ing. Monika Šimeková, Bulíkova 13, 851 04 Bratislava**, proti rozhodnutiu stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Petržalka, Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava, č. 4571/2025/05 UKSP-La-1 zo dňa 13.01.2025, podľa ustanovenia § 59 ods. (3) a ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku

ruší

odvolaním účastníka konania **Ing. Monika Šimeková, Bulíkova 13, 851 04 Bratislava**, napadnuté rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Petržalka, Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava, č. 4571/2025/05 UKSP-La-1 zo dňa 13.01.2025 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 - Petržalka, Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) rozhodnutím č. 4571/2025/05 UKSP-La-1 zo dňa 13.01.2025 (ďalej už len „napadnuté rozhodnutie“), podľa § 32, § 46, § 47 správneho poriadku a § 85 ods. (3) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení predpisov účinných v čase vydania daného napadnutého rozhodnutia (ďalej už len „zákon č. 50/1976 Zb.“), nepovolil zmenu v užívaní nebytového priestoru, apartmánu č. 27 v bytovom dome s.č. 4019, na Lužnej ul. č. 9 v Bratislave, pozemok registra „C“-KN, parc. č. 5395/36 v k. ú. Petržalka (ďalej len „stavba“) na byt, navrhovateľke Ing. Monike Šimekovej, Bulíkova 13, 851 04 Bratislava, z dôvodu, že zmena nie je v súlade s ukazovateľmi intenzity využitia územia záväzných pre celú funkčnú plochu.

Proti napadnutému rozhodnutiu podala účastníčka konania Ing. Monika Šimeková, Bulíková 13, 851 04 Bratislava, v zákonnej lehote dňa 11.02.2025 odvolanie v ktorom uvádza:

„Ja, dolu podpísaná Ing. Monika Šimeková, týmto podávam odvolanie voči rozhodnutiu Mestskej časti Bratislava - Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava, vo veci nepovolenia zmeny v užívaní nebytového priestoru, apartmánu č. 27 v bytovom dome, súp. č. 4019, na Lužnej ul. č. 9 v Bratislave na pozemku parc. č. 5395/36 k. ú. Petržalka s odôvodnením, že zmena je v rozpore so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie.

Dňa 23.3.2020 som podala ako navrhovateľ Ing. Monika Šimeková, Bulíková 13, 851 04 Bratislava, návrh na zmenu v užívaní časti stavby, uvedeným dňom bolo zahájené konanie o zmene v užívaní nebytového priestoru, apartmánu č. 27 v bytovom dome, súp. č. 4019, na Lužnej ul. č. 9 v Bratislave na pozemku parc. č. 5395/36 k. ú. Petržalka na byt.

Stavebný úrad posúdil, že predložený návrh spolu s prílohami neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej zmeny v užívaní nebytového priestoru a preto ma vyzval ako navrhovateľa v súlade s § 19 odst. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, aby som svoj návrh v určenej lehote doplnila o stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k zmene účelu využitia nebytového priestoru na byt, čím sa preukáže súlad tohto investičného zámeru s územným plánom hl. mesta SR Bratislava a konanie rozhodnutím č. 4711/2020/10 UKSP-La zo dňa 12.5.2020 prerušil.

Stavebný úrad na moju žiadosť ako stavebníka lehotu na doloženie potrebného doklad opakovane predĺžil (z dôvodu pandemických opatrení).

Dňa 11.11.2020 som ako stavebník doplnila svoju žiadosť o zmenu účelu užívania a predložila súhlasné Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava k riešenej investičnej činnosti.

Stavebný úrad oznámil začatie konania o zmene účelu využitia dňa 1.12.2020 známym účastníkom konania. Na prejednanie návrhu súčasne nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na 5.1.2021, o jeho výsledkoch bol spísaný záznam.

Stavebný úrad vydal dňa 4.3.2022 rozhodnutie č. 1988/2022/05 UKSP-La-14, ktorým nepovolil zmenu v užívaní nebytového priestoru, apartmánu č. 27 v bytovom dome, súp. č. 4019 na Lužnej ul. č. 9 v Bratislave. Voči rozhodnutiu som sa odvolala.

Napadnuté rozhodnutie č. 1988/2022/05 UKSP-La-14 zo dňa 4.3.2022 Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky zrušil a vec vrátil na nové prejednanie a rozhoduje s usmernením:

Pôsobnosť Hlavného mesta SR Bratislava, ako dotknutého orgánu, a jeho oprávnenie vyjadrovať sa záväzným stanoviskom k podkladom správneho konania vedeného mestskými časťami vykonávajúcimi pôsobnosť stavebného úradu, je ustanovená v § 140a ods. 2 stavebného zákona. Rozsah pôsobnosti obce, ako dotknutého orgánu, bol upravený novelou stavebného zákona zákonom č. 254/2015 Z. z., doplnením §140a ods. 4, podľa ktorého obec ako dotknutý orgán uplatňuje v konaniach obsah územnoplánovacej dokumentácie, najmä zásady a regulatívy záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie a ďalšie záujmy, ak jej to vyplýva z osobitných predpisov. Záväzné stanovisko Hlavného mesta SR Bratislava, ktoré Hlavné mesto SR Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 stavebného zákona, podľa § 140a ods. 3 a § 140b stavebného zákona, je vydané ako záväzné stanovisko dotknutého orgánu, ktorého obsah je v zmysle § 140b ods. 1 stavebného zákona pre správny orgán v konaní záväzný.

Stavebný úrad nariadil nové ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 16.5.2023 so stretnutím prizvaných účastníkov konania a dotknutých orgánov na mieste stavby.

Stavebný úrad zaistil vzájomný súlad predložených stanovísk dotknutých orgánov požadovaných v konaní.

Stavebný úrad Mestskej časti Bratislava - Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava vydal dňa 13.01.2025 rozhodnutie o nepovolení zmeny v užívaní, pričom opakovane nerešpektoval skutočnosť, že pôsobnosť Hlavného mesta SR Bratislava, ako dotknutého orgánu, a jeho oprávnenie vyjadrovať sa záväzným stanoviskom k podkladom správneho konania vedeného mestskými časťami vykonávajúcimi pôsobnosť stavebného úradu, je ustanovená v § 140a ods. 2 stavebného zákona. Rozsah pôsobnosti obce, ako dotknutého orgánu, bol upravený novelou stavebného zákona zákonom č. 254/2015 Z. z., doplnením § 140a ods. 4, podľa ktorého obec ako dotknutý orgán uplatňuje v konaniach obsah územnoplánovacej dokumentácie, najmä zásady a regulatívy záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie a ďalšie záujmy, ak jej to vyplýva z osobitných predpisov. Záväzné stanovisko Hlavného mesta SR Bratislava, ktoré Hlavné mesto SR Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 stavebného zákona, podľa § 140a ods. 3 a § 140b stavebného zákona, je vydané ako záväzné stanovisko dotknutého orgánu, ktorého obsah je v zmysle § 140b ods. 1 stavebného zákona pre správny orgán v konaní záväzný.

Na základe uvedenej skutočnosti, žiadam o povolenia zmeny v užívaní nebytového priestoru, apartmánu č. 27 v bytovom dome, súp. č. 4019, na Lužnej ul. č. 9 v Bratislave na pozemku parc. č. 5395/36 k. ú. Petržalka, na byt.

Spochybnenie Záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, k investičnej činnosti č. MAGS OUIČ 59892/20-431547 zo dňa 05.10.2020, je zo strany Stavebného úradu mestskej časti Bratislava - Petržalka nesprávne.

Stavebný úrad po podaní odvolania v súlade s § 56 správneho poriadku listom č. 4571/2/2025/SÚ-La zo dňa 07.03.2025 upovedomil ostatných účastníkov konania o odvolaní a vyzval ich, aby sa k nemu vyjadrili v lehote 7 dní odo dňa doručenia oznámenia.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol, v súlade s § 57 ods. (2) správneho poriadku ho listom č. 4571/3/2025/SÚ-La zo dňa 11.04.2025 predložil spolu so spisovým materiálom Regionálnemu úradu Bratislava na odvolacie konanie.

Podľa § 57 ods. (2) správneho poriadku: „Ak nerozhodne správny orgán, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal, o odvolaní, predloží ho spolu s výsledkami doplneného konania a so spisovým materiálom odvolaciemu orgánu najneskôr do 30 dní odo dňa, keď mu odvolanie došlo, a upovedomí o tom účastníka konania.“

Podľa ustanovenia 84 ods. (4) stavebného zákona: „Doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie

- a) podania doručeného príslušnému stavebnému úradu do 31. marca 2025, vrátane ohlásenia stavby,
- b) konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka,
- c) konania týkajúceho sa nariadenia opatrení na stavbách vo verejnom záujme, vrátane odstránenia stavby, prerokovania priestupkov vo výstavbe, ukladania pokút za správne delikty vo výstavbe a výkonu rozhodnutia, začatého na stavebnom úrade podľa doterajších predpisov do 31. marca 2025.“

Doterajšími predpismi sa rozumie zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.03.2025 (ďalej len „stavebný zákon účinný do 31.03.2025“) a jeho vykonávacie vyhlášky.

Podľa ustanovenia 59 ods. (2) správneho poriadku: *„Ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.“*

Odvolací orgán nepreskúmava len zákonnosť rozhodnutia vydaného v prvom stupni, ale aj jeho správnosť. Posudzuje, či je dané rozhodnutie i vecne správne a účelné. Zisťuje, či prvostupňový orgán rešpektoval predpisy hmotného aj procesného práva, pričom preveruje aj postup vykonaný prvostupňovým orgánom v rámci odvolacieho konania. Pri rozhodovaní o odvolaní odvolací orgán nie je viazaný dôvodmi uvedenými v odvolaní, skutkovými zisteniami a ani právnym názorom prvostupňového orgánu. V závislosti od výsledku zistení v rámci preskúmania konkrétneho napadnutého rozhodnutia, rozhoduje odvolací orgán v intenciách § 59 ods. (2) alebo § 59 ods. (3) správneho poriadku.

Regionálny úrad Bratislava ako odvolací orgán podľa ustanovenia § 59 ods. (1) správneho poriadku preskúmal napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu, spolu s predloženým spisovým materiálom, ako aj dôvody uvádzané v 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, stavebným zákonom účinným do 31.03.2025, zákonom č. 50/1976 Zb., a správnym poriadkom a na základe zistených skutočností dospel k záveru, že napadnuté rozhodnutie bolo vydané v rozpore so zákonom. Z uvedeného dôvodu bolo potrebné napadnuté rozhodnutie *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 zákona 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 § 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.“*

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 vyhovuje 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.“

Podľa § 142i ods. (2) zákona č. 50/1976 Zb.: „Konania, ktoré boli začaté a právoplatne neukončené do 30. apríla 2021, sa dokončia podľa doterajších predpisov.“

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

Stavebný úrad prijal dňa 23.03.2020 žiadosť od Ing. Monika Šimeková, Bulíkova 13, 851 04 Bratislava (ďalej len „navrhovateľ“) o zmenu v užívaní stavby nebytový priestor č. 27 - iný nebytový priestor/apartmán, nachádzajúci sa na Lužnej ulici v Bratislave, bytový dom súp. č. 4019, pozemku registra „C“-KN parc. č. 5395/36 k. ú. Petržalka (ďalej len „stavba“) na navrhovaný spôsob užívania - byt.

Stavebný úrad rozhodnutím č. 4711/2020/10 UKSP/La zo dňa 12.05.2020 dané konanie o zmene účelu využitia stavby podľa § 29 ods. (1) správneho poriadku prerušil a zároveň podľa § 19 ods. (3) správneho poriadku vyzval navrhovateľa, aby predložil v určenej lehote stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy k zmene účelu užívania stavby – súlad investičného zámeru s územným plánom hl. mesta SR Bratislava.

Navrhovateľ predložil stavebnému úradu dňa 11.11.2020 záväzné stanovisko Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, P.O.Box 192, 814 99 Bratislava, č. MAGS OUIC 59892/20-431547 zo dňa 05.10.2020 (ďalej len „ZS Hl. mesta SR BA“) v ktorom je uvedené, že Hlavné mesto SR Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. (2) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov / v danom čase v znení predpisov účinných dňom vydania ZS Hl. mesta SR BA/, vydáva stanovisko podľa § 140a ods. (3), (4), §140b citovaného zákona a § 4 ods. (3) písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v neskorších predpisov /v danom čase v znení predpisov účinných dňom vydania ZS Hl. mesta SR BA/ a po posúdení konštatuje, že uvažovaný zámer – zmena v užívaní stavby na byt – je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Stavebný úrad následne na základe uskutočneného konania v danej veci vydal rozhodnutie č. 1988/2022/05 UKSP-LA-14 zo dňa 04.03.2022 ktorým podľa § 32, § 46, § 47 správneho poriadku a podľa § 85 ods. (3) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení predpisov účinných dňom vydania daného

rozhodnutia, nepovolil zmenu v užívaní stavby na byt z dôvodu, že zmena je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, v znení zmien a doplnkov. Na základe podaného odvolania Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava rozhodnutím č. OU-BA-OVBP2-2022/106179/KIZ zo dňa 14.09.2022, právoplatné dňa 06.10.2022, podľa § 46, § 47, § 59 ods. (3) správneho poriadku zrušil rozhodnutie stavebného úradu č. 1988/2022/05 UKSP-La-14 zo dňa 04.03.2022 a vec vrátil stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Stavebný úrad listinou č. 1430/2023/05 UKSPaŠSÚ-La zo dňa 19.04.2023 podľa § 18 ods. (3) správneho poriadku upovedomil o začatí konania o zmene užívania stavby podľa § 85 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení predpisov účinných dňom vydania daného oznámenia a súčasne podľa § 21 ods. (1) správneho poriadku nariadil nové ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 16.05.2023. Zároveň v danej listine uviedol, že účastníci konania a dotknuté orgány a organizácie môžu svoje námietky uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak na ne nebude prihliadať.

Stavebný úrad vykonal dňa 16.05.2023 ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na danej stavbe v zmysle vyššie uvedeného oznámenia zo dňa 19.04.2023 o ktorom spísal Zápisnicu. V danej Zápisnici stavebný úrad uvádza, že navrhovateľ predložil svetlotechnický posudok a že do doloženia súhlasných stanovísk (je) konanie prerušené. Podľa Zápisnice bol na danom ústnom pojednávaní prítomný navrhovateľ a príslušný zamestnanec stavebného úradu.

Stavebný úrad prijal dňa 28.04.2023 od Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava, hl. mesto, Ružinovská ul. č. 8, 820 09 Bratislava, stanovisko č. RÚVZBA/OHŽPaZ/7818/12058/2023 zo dňa 27.04.2023, v ktorom je uvedené, že v danej veci jeho súhlas nie je potrebný.

Stavebný úrad prijal dňa 29.05.2023 od Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava, súhlasné stanovisko č. HZUBA3-2023/000873-002 zo dňa 29.05.2023.

Stavebný úrad listinou č. 597/2024/SÚ-La zo dňa 05.09.2024 požiadal Miestny úrad mestskej časti Bratislava - Petržalka, referát územného rozvoja a GIS, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava, o stanovisko či je možné z hľadiska územného hľadiska povoliť zmenu v užívaní stavby na byt. Na základe uvedenej žiadosti prijal stavebný úrad odpoveď – listina č. 10263/2024/RÚRaGIS/51453 zo dňa 14.10.2024, v rámci ktorého vyššie uvedený referát územného rozvoja a GIS konštatuje, že s prihliadnutím na vydané záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS OUIČ 52401/2024-455883/Mar zo dňa 22.07.2024 (stanovisko k investičnému zámeru „Dom Lužná 1“) každá v budúcnosti navrhovaná zmena účelu užívania by mohla prevyšovať podiel bývania stanovený v ÚPN mesta a že kvalifikované posúdenie tejto konkrétnej navrhovanej zmeny účelu užívania vo vzťahu k územnému plánu je možné len na základe (v danej listine) vyššie uvedeného postupu – výpočtu.

Stavebný úrad následne vydal napadnuté rozhodnutie.

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

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.*“

V nadväznosti na § 59 ods. (3) správneho poriadku je prvostupňový správny orgán viazaný právnym názorom odvolacieho orgánu. Regionálny úrad Bratislava konštatuje, že prvostupňovému správne mu orgánu boli v rozhodnutí č. OU-BA-OVBP2-2022/106179/KIZ zo dňa 14.09.2022 právoplatné dňa 06.10.2022, ktorým bolo v odvolacom konaní zrušené pôvodné rozhodnutie č. 1988/2022/05 UKSP-La-14 zo dňa 04.03.2022 a vec vrátená na nové prejednanie a rozhodnutie, vytknuté, mimo iného, aj nasledujúce skutočnosti:

- Stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí neuvádza všetky dôležité skutočnosti, ani reálny priebeh celého konania, neuvádza všetky doručené podania, hoci tieto mali bezprostredný vplyv na vydanie napadnutého rozhodnutia.
- Nepreskúmateľnosť odôvodnenia rozhodnutia.
- Stavebný úrad preskúmava žiadosť o požadovanú zmenu v súčinnosti s dotknutým orgánom - Hlavným mestom SR Bratislava, ktorý uplatňuje v konaniach podľa stavebného zákona obsah územnoplánovacej dokumentácie, najmä zásady a regulatívy záväznej časti podľa platného Územného plánu Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov (§ 140 a ods. (4) zákona č. 50/1976 Zb.). Hlavné mesto SR Bratislava ako obstarávateľ tohto územnoplánovacieho dokumentu je garantom naplnenia jeho zámeru. Z dôvodu, že zákon č. 50/1976 Zb. na území hl. mesta SR Bratislavy určuje príslušný dotknutý orgán, ktorý v konaniach vedenými stavebnými úradmi uplatňuje obsah územnoplánovacej dokumentácie, najmä zásady a regulatívy záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie, je stavebný úrad jeho záväzným stanoviskom viazaný.
- Napriek súhlasnému ZS Hl. mesta SR BA, stavebný úrad dané ZS Hl. mesta SR BA nerešpektoval a navrhovanú stavbu posúdil nesúladne a protichodne so závermi uvedenými v záväznom stanovisku dotknutého orgánu.
- Stavebný úrad mal na overenie súladu s platnou územnoplánovacou dokumentáciou preskúmať žiadosť na vydanie požadovaného rozhodnutia a jej súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania v súčinnosti s dotknutým orgánom – Hlavným mestom SR Bratislava, ktorý ako príslušný dotknutý orgán uplatňuje v konaniach podľa stavebného zákona obsah územnoplánovacej informácie.

Stavebný úrad sa v novom prejednaní a rozhodnutí vo veci uvedeným právnym názorom, ktorý je pre neho záväzný, neriadil.

V novom prejednaní veci stavebný úrad listinou č. 1430/2023/05 UKSPaŠSÚ-La zo dňa 19.04.2023 oznámil podľa § 18 ods. (3) správneho poriadku konanie o zmene užívania stavby a súčasne podľa § 21 ods. (1) správneho poriadku nariadil ústne pojednávanie na deň 16.05.2023. V danej listine zároveň všeobecne uvádza, že účastníci konania a dotknuté orgány môžu svoje námietky a stanoviská uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak na ne nebude prihliadať avšak konkrétne nevymedzuje právny predpis a jeho ustanovenie, na základe ktorého stavebný úrad na námietky/stanoviská podané po danej lehote/po ústnom pojednávaní neprihliada. Stavebný úrad dané oznámenie doručoval účastníkom konania verejnou vyhláškou,

pričom absentuje riadne vymedzenie dôvodu, na základe čoho a akého ustanovenia ktorého konkrétneho právneho predpisu, je oprávnený danú listinu takýmto spôsobom doručovať.

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.“

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.“

Podľa § 85 ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb.: „Stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení. Zmeny účelu užívania stavby, ktoré spočívajú v zmene spôsobu užívania stavby, jej prevádzkového zariadenia, v zmene spôsobu a v podstatnom rozšírení výroby alebo činností, ktoré by mohli ohroziť život a zdravie ľudí alebo životné prostredie, vyžadujú rozhodnutie stavebného úradu o zmene v užívaní stavby; na konanie o zmene v užívaní stavby sa vzťahujú primerane ustanovenia § 76 až 84.“

Podľa § 80 ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb.: „Stavebný úrad oznámi účastníkom konania podľa § 78, 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. Pri liniových stavbách alebo v odôvodnených prípadoch pri zvlášť rozsiahlych stavbách, stavbách s veľkým počtom účastníkov konania, stavebný úrad oznámi účastníkom konania začatie kolaudačného konania verejnou vyhláškou najmenej 15 dní pred ústnym pojednávaním spojeným s miestnym zisťovaním.“

Podľa § 80 ods. (2) zákona č. 50/1976 Zb.: „V oznámení o začatí kolaudačného konania upozorní stavebný úrad účastníkov a dotknuté orgány, že námietky a stanoviská týkajúce sa skutočností, ktoré sa skúmajú v kolaudačnom konaní, môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní. Na námietky, ktoré sa netýkajú skutočností, ktoré sa skúmajú v kolaudačnom konaní, a na námietky neuplatnené najneskôr pri ústnom pojednávaní sa neprihliadne.“

Regionálny úrad Bratislava k danému oznámeniu ďalej uvádza, že stavebný úrad ho opomenul doručiť všetkým dotknutým orgánom v zmysle zákona č. 50/1976 Zb.

Podľa § 140a ods. (2) zákona č. 50/1976 Zb.: „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.“

Regionálny úrad Bratislava konštatuje, že stavebný úrad dané oznámenie (ako aj napadnuté rozhodnutie) ako účastníkom daného konania doručoval verejnou vyhláškou vlastníkom pozemku parc. č. 5395/36 k. ú. Petržalka pod stavbou BD so súp. č. 4019. Stavebný úrad sa v rámci konania resp. odôvodnenia napadnutého rozhodnutia nevysporiadal s prípadným vlastníctvom spoločných častí bytového domu s.č. 4019 a stavby v nadväznosti na

zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení predpisov účinných dňom vydania napadnutého rozhodnutia (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z.z.“). Regionálnemu úradu z predloženého spisového materiálu ako aj z obsahu napadnutého rozhodnutia nie je jasná skutočnosť, či stavba, ktorá je predmetom daného konania zahŕňa aj spoločné časti bytového domu v nadväznosti na zákon č. 182/1993 Z.z.

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

Podľa § 2 ods. (1) písm. g) zákona č. 182/1993 Z.z.: „Na účely tohto zákona sa rozumie spoločnou časťou domu časť domu nevyhnutná na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strecha, chodba, obvodové múry, priečelie, vchody, schodišťa, terasa, podkrovia, povala, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ako aj miestnosť domu, ktorá je určená na spoločné užívanie a umiestnenie technologických zariadení, najmä pracovne, kotolne, sušiarne alebo kočíkárne.“

Podľa § 13 ods. (1) zákona č. 182/1993 Z.z.: „S vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné práva k pozemku.“

Podľa § 14 ods. (1) zákona č. 182/1993 Z.z.: „Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príslušného pozemku.“

Podľa § 14b ods. (2) písm. a) zákona č. 182/1993 Z.z.: „Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia dvoj tretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu.“

Podľa § 14b ods. (4) zákona č. 182/1993 Z.z.: „O veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 1 až 3, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania.“

Z vyššie uvedených skutočností má Regionálny úrad Bratislava za to, že predmetné oznámenie zo dňa 19.04.2023 je ako celok znátočné a nezabezpečuje možnosť riadneho uplatnenia stanovísk/námietok k predmetnej veci.

Stavebný úrad vykonal dňa 16.05.2023 v danej veci ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním o ktorom spísal Zápisnicu. Zo Zápisnice vyplýva, že daného pojednávania a miestneho zisťovania sa zúčastnil navrhovateľ a zamestnanec stavebného úradu ako aj to, že navrhovateľ doplnil svetlotechnický posudok a že do doloženia súhlasných stanovísk je konanie prerušené. Stavebný úrad v danej Zápisnici presne nešpecifikuje, ktoré súhlasné stanoviská je potrebné pre pokračovanie v danom konaní predložiť, dané konanie riadne (rozhodnutím) neprerušil a ani nepoučil navrhovateľa o dôsledkoch nepredloženia súhlasných záväzných stanovísk, čím uviedol navrhovateľa do právnej neistoty.

Podľa § 81 ods. (3) zákona č. 50/1976 Zb.: „Ak stavebný úrad pri kolaudačnom konaní zistí na stavbe závažnú brániacu jej užívaniu, určí lehotu na ich odstránenie a preruší konanie.“

Stavebný úrad po prijatí záväzného stanoviska od Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava - súhlasné stanovisko č. HZUBA3-2023/000873-002 zo dňa 29.05.2023, Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava, hl. mesto, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava č. RÚVZBA/OHŽPaZ/7818/12058/2023 zo dňa 27.04.2023 (s uvedeným, že súhlas nie je potrebný) a vyjadrenia Miestneho úradu mestskej časti Bratislava - Petržalka, referát územného rozvoja a GIS, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava, listina č. 10263/2024/RÚRaGIS/51453 zo dňa 14.10.2024, vydal napadnuté rozhodnutie.

Podľa § 33 ods. (2) správneho poriadku, je správny orgán povinný dať účastníkom konania možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie. Uvedený postup by sa mal aplikovať v tých prípadoch, keď je to relevantné vzhľadom na povahu vecí. V kontexte zásad správneho konania by správne orgány tak mali robiť písomne a zároveň by mali určiť primeranú lehotu na vyjadrenia sa, prípadne na doplnenie. Regionálny úrad Bratislava má za to, že s ohľadom na obsah predloženého spisového materiálu, vyššie uvedenej Zápisnice, predloženého súhlasného stanoviska ZS Hl. mesta SR BA ako aj rozhodnutia č. OU-BA-OVBP2-2022/106179/KIZ zo dňa 14.09.2022, právoplatné dňa 06.10.2022, s ktorými bol navrhovateľ pred vydaním napadnutého rozhodnutia oboznámený, nevyplýva pre navrhovateľa skutočnosť, že by existovali dôvody, pre ktoré nie je možné danú zmenu v užívaní stavby povoliť. Vzhľadom na skutočnosť, že po vydaní oznámenia zo dňa 19.04.2023 a vykonaní ústneho pojednávania dňa 16.05.2023 (na ktorom podľa Zápisnice navrhovateľ nebol oboznámený s dôvodmi, pre ktoré danú zmenu stavby v užívaní nie je možné povoliť a teda nemohol sa k nim pred vydaním napadnutého rozhodnutia vyjadriť) stavebný úrad prijal podklady, z ktorých vychádzal pri vydaní napadnutého rozhodnutia, má Regionálny úrad Bratislava za to, že pred vydaním napadnutého rozhodnutia mal dať účastníkom konania v zmysle § 33 ods. (2) správneho poriadku možnosť vyjadriť sa ku všetkým podkladom, k spôsobu ich zistenia prípadne umožniť ich doplnenie, čo stavebný úrad neurobil a tak dostal účastníkov konania /navrhovateľa do právnej neistoty.

Podľa § 33 ods. (2) správneho poriadku: „Správny orgán je povinný dať účastníkom konania a zúčastneným osobám možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.“

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 § 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.“

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.

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.“

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.“

V nadväznosti na § 140 zákona č. 50/1976 Zb. v spojitosti s § 18 ods. (2) správneho poriadku, je konanie začaté dňom, kedy podanie účastníka došlo príslušnému správne mu orgánu. *Navrhovateľ podal žiadosť o zmenu v užívaní stavby na byt dňa 23.03.2020.* Vzhľadom na časový rozmer priebehu daného konania a novelizácie právneho predpisu na základe ktorého stavebný úrad v danej veci koná a rozhoduje, sa stavebný úrad v novom prejednaní a rozhodnutí vo veci v rámci výroku ako aj odôvodnenia meritórneho rozhodnutia vysporiada aj s jednotlivými prechodnými ustanoveniami.

Podľa § 18 ods. (1) správneho poriadku: „Konanie sa začína na návrh účastníka konania alebo na podnet správneho orgánu.“

Podľa § 18 ods. (2) správneho poriadku: „Konanie je začaté dňom, keď podanie účastníka konania došlo správne mu orgánu príslušné mu vo veci rozhodnúť. Pokiaľ sa konanie začína na podnet správneho orgánu, je konanie začaté dňom, keď tento orgán urobil voči účastníkovi konania prvý úkon.“

Podľa ustanovenia 84 ods. (4) stavebného zákona: „Doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie

- d) podania doručeného príslušnému stavebnému úradu do 31. marca 2025, vrátane ohlásenia stavby,
- e) konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka,
- f) konania týkajúceho sa nariadenia opatrení na stavbách vo verejnom záujme, vrátane odstránenia stavby, prerokovania priestupkov vo výstavbe, ukladania pokút za správne delikty vo výstavbe a výkonu rozhodnutia, začatého na stavebnom úrade podľa doterajších predpisov do 31. marca 2025.“

Podľa § 142i ods. (2) zákona č. 50/1976 Zb.: „Konania, ktoré boli začaté a právoplatne neukončené do 30. apríla 2021, sa dokončia podľa doterajších predpisov.“

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. Právne posúdenie veci znamená, že správny orgán 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, aby 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 napadnutého rozhodnutia popisuje priebeh daného konania a zároveň uvádza usmernenie odvolacieho orgánu v nadväznosti na rozhodnutie č. OU-BA-OVBP2-2022/106179/KIZ zo dňa 14.09.2022 právoplatné dňa 06.10.2022: „Pôsobnosť Hlavného mesta SR Bratislava, ako dotknutého orgánu, a jeho oprávnenie vyjadrovať sa záväzným stanoviskom k podkladom správneho konania vedeného mestskými časťami vykonávajúcimi pôsobnosť stavebného úradu, je ustanovená v § 140a ods. 2 stavebného zákona. Rozsah pôsobnosti obce, ako dotknutého orgánu, bol upravený novelou stavebného zákona zákonom č. 254/2015 Z.z., doplnením § 140a ods. 4, podľa ktorého obec ako dotknutý orgán uplatňuje v konaniach obsah územnoplánovacej dokumentácie, najmä zásady a regulatívy záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie a ďalšie záujmy, ak jej to vyplýva z osobitných predpisov. Záväzné stanovisko Hlavného mesta SR Bratislava, ktoré Hlavné mesto SR Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 stavebného zákona, podľa § 140a ods. 3 a § 140b stavebného zákona, je vydané ako záväzné stanovisko dotknutého orgánu, ktorého obsah je v zmysle § 140b ods. 1 stavebného zákona pre správny orgán v konaní záväzný.“

Stavebný úrad ku ZS Hl. mesta SR BA uvádza, že má za to, že stavba nebola daným stanoviskom komplexne posúdená a že z neho nie sú zrejmé záväzné podmienky. Ďalej konštatuje, že sa neprikláňa k navyšovaniu počtu bytov na úkor ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Poukazuje na Čl. 28 ods. (2) písm. d) Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy, § 85 ods. (3) zákona č. 50/1976 Zb., rozsudok Najvyššieho súdu SR - spisu č. 8Sžo/172/2015 ako aj na vydané záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS OUIK 52401/2024-455883/Mar zo dňa 22.07.2024 (stanovisko k investičnému zámeru „Dom Lužná I“). Záverom konštatuje, že daný investičný zámer (zmena v užívaní stavby na byt) prekračuje mieru intenzity využitia územia v súčasnej dobe (občianska vybavenosť, infraštruktúra, doprava) a nie je možné navyšovať počet bytov pre danú lokalitu.

Regionálny úrad Bratislava uvádza, že v prípade, ak stavebnému úradu neboli z predloženého ZS Hl. Mesta SR BA zrejmé všetky podstatné skutočnosti mal na objasnenie obsahu daného záväzného stanoviska využiť napríklad inštitút súčinnosti a pred vydaním napadnutého rozhodnutia v súlade s § 3 ods. (5) správneho poriadku si spoľahlivo zistiť stav veci. V nadväznosti na uvádzané stanovisko k investičnému zámeru na Dom Lužná 1, Regionálny úrad Bratislava konštatuje, že obsah daného záväzného stanoviska nie je predmetom daného konania a priamo neposudzuje (ne)možnosť povolenia zmeny stavby na byt. Zároveň uvádza, že podľa §140b ods. (3) zákona č. 50/1976 Zb. v prípade, ak po vydaní záväzného stanoviska došlo napríklad k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal alebo zmene právneho predpisu, podľa ktorého bolo vydané, nie je daný dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska. Stavebný úrad v odôvodnení napadnutého rozhodnutia však neuvádza, že by dotknutý orgán – Hlavné mesto SR BA, po vydaní svojho záväzného stanoviska ZS Hl. Mesta SR BA (ktorým súhlasil so zmenou stavby na byt) vydal neskoršie záväzné stanovisko v zmysle § 140b ods. (3) zákona č. 50/1976 Zb. (ktorým by mal za to, že daná zmena stavby na byt nie je v súlade s Územným plánom hl. mesta SR BA v platnom znení).

Podľa § 32 ods. (3) správneho poriadku: „Na žiadosť správneho orgánu sú štátne orgány, orgány územnej samosprávy, fyzické osoby a právnické osoby povinné oznámiť skutočnosti, ktoré majú význam pre konanie a rozhodnutie.“

Podľa § 140b ods. (3) zákona č. 50/1976 Zb.: „Dotknutý orgán je viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal. Ak dotknutý orgán vydá neskoršie záväzné stanovisko, uvedie v ňom, či jeho predchádzajúce záväzné stanovisko sa neskorším záväzným stanoviskom potvrdzuje, dopĺňa, mení alebo nahrádza s uvedením dôvodov podľa zákona.“

Regionálny úrad Bratislava má za to, že stavebný úrad v odôvodnení napadnutého rozhodnutia vec nedostatočne, v nadväznosti aj na právny názor odvolacieho orgánu vyjadrený v rozhodnutí č. OU-BA-OVBP2-2022/106179/KIZ zo dňa 14.09.2022, právoplatné dňa 06.10.2022, právne posúdil, stavebný úrad uvádza skutkové zistenia a prezentuje závery, ktoré nemajú oporu v dokazovaní najmä v súvislosti s predloženým ZS Hl. Mesta SR BA, 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 napadnutom rozhodnutí nedostatočné a nie je oporou pre samotný výrok napadnutého rozhodnutia a je v rozpore s § 47 ods. (3) správneho poriadku.

Podľa § 140a ods. (2) zákona č. 50/1976 Zb.: „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.: „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 záväzné stanoviská podľa § 140b, zúčastňovať sa na ústnom

pojednávani a miestnej obhliadke a vykonávať so stavebným úradom spoločné úkony podľa tohto zákona.“

Podľa § 140a ods. (4) zákona č. 50/1976 Zb.: „*Obec ako dotknutý orgán uplatňuje v konaniach záväzný obsah územnoplánovacej dokumentácie v rozsahu podľa osobitného predpisu a ďalšie záujmy, ak jej to vyplýva z osobitných predpisov.*“

Podľa § 140a ods. (4) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení predpisov účinných v čase podania žiadosti zo dňa 20.03.2020: „*Obec ako dotknutý orgán uplatňuje v konaniach obsah územnoplánovacej dokumentácie, najmä zásady a regulatívy záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie a ďalšie záujmy, ak jej to vyplýva z osobitných predpisov.*“

Podľa § 140b ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb.: „*Záväzné stanovisko je na účely konaní podľa tohto zákona stanovisko, vyjadrenie, súhlas alebo iný správny úkon dotknutého orgánu, uplatňujúceho záujmy chránené osobitnými predpismi, ktorý je ako záväzné stanovisko upravený v osobitnom predpise. Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.*“

Podľa § 4 ods. (3) písm. d) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 369/1990 Zb.“): „*Obec pri výkone samosprávy najmä usmerňuje ekonomickú činnosť v obci, a ak tak ustanovuje osobitný predpis, vydáva súhlas, záväzné stanovisko, stanovisko alebo vyjadrenie k podnikateľskej a inej činnosti právnických osôb a fyzických osôb a k umiestneniu prevádzky na území obce.*“

Podľa § 4 ods. (3) písm. j) zákona č. 369/1990 Zb.: „*Obec pri výkone samosprávy najmä obstaráva zadanie a návrh územnoplánovacej dokumentácie obcí a zón, schvaľuje územný plán obce a územný plán zóny vrátane ich zmien a doplnkov, a to spolu s nariadením, ktorým sa vyhlasuje ich záväzná časť, obstaráva a schvaľuje koncepciu rozvoja jednotlivých oblastí života obce a programy rozvoja bývania a spolupôsobí pri utváraní vhodných podmienok na bývanie v obci.*“

Podľa § 1a ods. (1) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení predpisov dňom podania žiadosti navrhovateľa zo dňa 23.03.2020 (ďalej len „zákon č. 377/1990 Zb.“): „*Bratislava je samostatný územný samosprávny a správny celok Slovenskej republiky; združuje osoby, ktoré majú na jej území trvalý pobyt (ďalej len „obyvateľ“). Bratislava vykonáva územnú samosprávu patriacu obci (ďalej len „samospráva Bratislavy“) a plní úlohy štátnej správy prenesené na obec zákonom (ďalej len „prenesená pôsobnosť“).*“

Podľa Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, v znení dodatkov č. 1 až 14, Čl. 28 ods. (1) písm. b): „*Bratislave je podľa osobitného predpisu vyhradené zabezpečovať obstarávanie územnoplánovacích podkladov a obstarávanie a schvaľovanie územnoplánovacej dokumentácie Bratislavy.*“

Podľa Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, v znení dodatkov č. 1 až 14, Čl. 28 ods. (2) písm. d): „*Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava usmerňuje ekonomickú činnosť v Bratislave, v oblasti zverenej do pôsobnosti vydáva súhlas, záväzné stanovisko, stanovisko alebo vyjadrenie k podnikateľskej činnosti a inej činnosti právnických*

osôb a fyzických osôb a k umiestneniu prevádzky na území Bratislavy, ak tak ustanovuje osobitný predpis; vydáva záväzné stanoviská k investičnej činnosti v Bratislave ako podklad pre rozhodovanie stavebných úradov v územných konaniach a v konaniach o dodatočnom povolení stavby.“

Podľa § 1a ods. (2) zákona č. 377/1990 Zb.: „*Mestská časť je územným samosprávnym a správnym celkom Bratislavy; združuje obyvateľov, ktorí majú na jej území trvalý pobyt. Mestská časť vykonáva samosprávu Bratislavy a prenesenú pôsobnosť v rozsahu vymedzenom zákonom a štatútom Bratislavy (ďalej len „štatút“); v tomto rozsahu má postavenie obce.“*

Podľa § 7a ods. (2) písm. b) zákona č. 377/1990 Zb.: „*Mestskej časti je vyhradené zabezpečovať územnoplánovacie funkcie, urbanistický rozvoj mestskej časti a reguláciu funkcií v území v nadväznosti na celomestské územnoplánovacie regulatívy, najmä obstarávať urbanistické štúdie a obstarávať a schvaľovať územné plány zón.“*

Podľa § 7a ods. (2) písm. i) zákona č. 377/1990 Zb.: *Mestskej časti je vyhradené vykonávať agendu stavebného úradu.“*

Podľa Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, v znení dodatkov č. 1 až 14, Čl. 29 ods. (1) písm. b): „*Mestskej časti je podľa osobitného predpisu vyhradené zabezpečovať územnoplánovacie funkcie, urbanistický rozvoj mestskej časti a reguláciu funkcií v území v nadväznosti na celomestské územnoplánovacie regulatívy, najmä obstarávať urbanistické štúdie a obstarávať a schvaľovať územné plány zón.“*

Podľa Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, v znení dodatkov č. 1 až 14, Čl. 29 ods. (2): „*Mestská časť pri plnení úloh samosprávy miestneho významu podľa osobitného predpisu vykonáva najmä tieto pôsobnosti*

- a) *spravuje miestne dane určené týmto štatútom (čl. 57 ods. 1),*
- b) *vykonáva úkony súvisiace s hospodárením s hnutelným a nehnuteľným majetkom Bratislavy zvereným jej do správy, s nadobudnutým majetkom a s vlastným majetkom získaným vlastnou činnosťou,*
- c) *zostavuje a schvaľuje rozpočet mestskej časti a záverečný účet mestskej časti,*
- d) *usmerňuje ekonomickú činnosť v mestskej časti, v oblasti zverenej do pôsobnosti vydáva súhlas, záväzné stanovisko, stanovisko alebo vyjadrenie k podnikateľskej činnosti a inej činnosti právnických osôb a fyzických osôb a k umiestneniu prevádzky na území mestskej časti, ak tak ustanovuje osobitný predpis,*
- e) *utvára účinný systém kontroly a vytvára vhodné organizačné, finančné, personálne a materiálne podmienky na jeho nezávislý výkon,*
- f) *vykonáva údržbu a správu historických pamiatok a stavieb miestneho významu zverených do správy mestskej časti, ako aj výstavbu, správu a údržbu kultúrnych, športových a ďalších zariadení, ktoré nie sú určené mestským zastupiteľstvom do pôsobnosti samosprávy Bratislavy,*
- g) *zabezpečuje verejnoprospešné služby, najmä*
 1. *nakladanie s komunálnym odpadom a drobným stavebným odpadom podľa čl. 44 ods. 3,*
 2. *čistenie miestnych komunikácií III. a IV. triedy, správu a údržbu verejnej zelene a na návrh mestskej časti so súhlasom mestského zastupiteľstva aj výstavbu, údržbu a správu pohrebísk,*
 3. *udržiavanie čistoty v mestskej časti,*

4. zásobovanie vodou pre obyvateľov mestskej časti obytnej zóny v lokalitách, ktoré nie sú napojené na verejný vodovod,
 5. nakladanie s odpadovými vodami zo žúmp,
- h) vykonáva vlastnú investičnú činnosť a podnikateľskú činnosť v záujme zabezpečenia potrieb obyvateľov mestskej časti a rozvoja mestskej časti,
 - i) vedie kroniku mestskej časti,
 - j) určuje stavbám súpisné číslo a orientačné číslo, vedie evidenciu súpisných čísiel a evidenciu orientačných čísiel a udržiava ju v súlade so skutočným stavom; na označovanie stavieb súpisnými číslami obstaráva na vlastné náklady tabuľky rovnakého vzoru, môže rozhodnúť o označovaní stavieb orientačnými číslami rovnakého vzoru; na účely prevodu vlastníctva k stavbe a poistenia stavby môže určiť stavebníkovi súpisné číslo a orientačné číslo aj bez kolaudačného rozhodnutia,
 - k) zabezpečuje verejný poriadok v mestskej časti, nariadením mestskej časti môže ustanoviť činnosti, ktorých vykonávanie je zakázané alebo obmedzené na určitých čas alebo na určitom mieste.“

Regionálny úrad Bratislava vzhľadom na vyššie citované ustanovenia právnych predpisov má za to, že stavebný úrad v danom konaní preskúmava žiadosť o zmenu v užívaní stavby a jej súlad/nesúlad s cieľmi a zámermi územného plánovania v súčinnosti s dotknutým orgánom – Hlavným mestom SR Bratislava, ktorý uplatňuje v konaniach podľa zákona č. 50/1976 Zb. obsah územnoplánovacej dokumentácie, zásady a regulatívy záväznej časti podľa platného Územného plánu Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a dodatkov v nadväznosti na ustanovenia § 140a ods. (4) zákona č. 50/1976 Zb. /zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení predpisov účinných podľa povahy vecí. Uvedené stavebný úrad v zásade premietol aj do svojho rozhodnutia č. 4711/2020/10 UKSP - La zo dňa 12.05.2020 (prerušenie konania + výzva na doplnenie stanoviska Hl. mesta SR BA-súlad investičného zámeru s územným plánom hl. mesta SR BA).

V nadväznosti na § 140b ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb. je obsah záväzného stanoviska dotknutého orgánu pre stavebný úrad záväzný. Z predloženého ZS Hl. mesta SR BA vyplýva, že predmet daného konania (zmena v užívaní stavby na byt) je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov. Hlavné mesto SR Bratislava okrem toho, že má v danom prípade postavenie dotknutého orgánu, bol aj obstarávateľom a schvaľovateľom územnoplánovacej dokumentácie. Napriek uvedeným skutočnostiam s prihliadnutím na právny názor odvolacieho orgánu vyjadrený v rozhodnutí č. OU-BA-OVBP2-2022/106179/KIZ zo dňa 14.09.2022, právoplatné dňa 06.10.2022, stavebný úrad ZS Hl. mesta SR BA opätovne nerešpektoval a navrhovanú zmenu účelu stavby po vlastnom posúdení vyhodnotil protichodne so závermi uvedenými v ZS Hl. mesta SR BA. Regionálny úrad Bratislava zároveň uvádza, že vyjadrenie - odpoveď na žiadosť, listina č. 10263/2024/RÚRaGIS/51453 nespĺňa náležitosti v zmysle 140b ods. (2) zákona č. 50/1976 Zb.

Podľa § 140b ods. (2) zákona č. 50/1976 Zb.: „Dotknutý orgán je oprávnený uplatňovať požiadavky v rozsahu svojej pôsobnosti ustanovenej osobitným predpisom. Vo svojom záväznom stanovisku je povinný vždy uviesť ustanovenie osobitného predpisu, na základe ktorého uplatňuje svoju pôsobnosť, a údaj, či týmto záväzným stanoviskom zároveň nahrádza stanovisko pre konanie nasledujúce podľa tohto zákona.“

Regionálny úrad Bratislava po preskúmaní veci na podklade predloženého spisového materiálu konštatuje, že postup stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo vydaniu

napadnutého rozhodnutia ako aj predmetné napadnuté rozhodnutie nebolo vydané v súlade s príslušnými právnymi predpismi. Skutková ako aj právna situácia v predmetnej veci neposkytovala dostatočný podklad pre vydanie napadnutého rozhodnutia a vydané rozhodnutie nie je v súlade s § 46 správneho poriadku a neobsahuje potrebné náležitosti v zmysle § 47 správneho poriadku.

S ohľadom na všetky vyššie uvedené skutočnosti, Regionálny úrad Bratislava napadnuté rozhodnutie podľa § 59 ods. (3) správneho poriadku *ruší* a vec vracia stavebnému úradu na ďalšie konanie.

Vzhľadom na skutočnosť, že Regionálny úrad Bratislava napadnuté rozhodnutie ruší a vec vracia stavebnému úradu na nové prejednanie, sa osobitne jednotlivými bodmi daného odvolania zo dňa 11.02.2025 nezaoberal, nakoľko v rámci nového konania bude mať každý účastník konania vrátane navrhovateľa možnosť využiť svoje právo a uplatniť námietky, o ktorých stavebný úrad musí vo výroku prvostupňového rozhodnutia rozhodnúť. Prípadnými vznesenými námietkami účastníkov konania/navrhovateľa sa stavebný úrad bude musieť dostatočne a v súlade so zákonom vysporiadať v predmetnom konaní v nadväznosti na riadne zistený skutočný stav veci v spojitosti s konkrétnymi platnými právnymi predpismi v nadväznosti na ich prechodné ustanovenia a ich správnu aplikáciou v odôvodnení meritórneho rozhodnutia.

Na základe vyššie uvedených zistení možno konštatovať, 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 správneho poriadku zodpovedajúce rozhodnutie*.

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

Regionálny úrad Bratislava v nadväznosti na spôsob doručovania napadnutého rozhodnutia s prihliadnutím na § 26 správneho poriadku, § 80 ods. (1), § 85 ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb. predmetné rozhodnutie doručuje rovnako formou verejnej vyhlášky.

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

Poučenie

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

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

Rozhodnutie sa doručí:

- **1. Účastníkom konania verejnou vyhláškou:**
- Ing. Monika Šimeková, Bulikova 13, 851 04 Bratislava
 - Vlastníci pozemku parc. č. 5395/36 k. ú. Petržalka pod stavbou BD s.č. 4019
- **2. Príslušnému stavebnému úradu I. stupňa:**
- Mestská časť Bratislava -Petržalka, Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava , spolu s vrátením predloženého spisového materiálu k rozhodnutiu č. 4571/2025/05 UKSP-La-1 zo dňa 13.01.2025

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: 13. 08. 2026

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

Dátum zvesenia:

.....
Podpis a odtlačok úradnej pečiatky

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 - odvolacie konanie, zmena v užívaní stavby
Identifikátor:	16784/2026-22.1.;62156/2026

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:	11.08.2026 13:55:24 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	11.08.2026 11:55:38 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:	1-18
	16784/2026-22.1.;62156/2026

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	Alžbeta Bajmóczy Miklós
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	Referent
Označenie orgánu verejnej moci:	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky IČO: 54669464
Dátum vytvorenia doložky:	13.08.2026
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 -3- h