



Bratislava, 23. január 2026
Číslo: 16811/05858/2026-22.1.5.

ROZHODNUTIE

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej aj ako „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 spoločnom odvolaní **Ing. Andreja Dugoviča, trvale bytom Stavbárska 54, 821 07 Bratislava** a **Mgr. Ivany Dugovič, trvale bytom Komenského 11, 900 28 Ivanka pri Dunaji** proti rozhodnutiu stavebného úradu mesta Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto č. 4089/537/2025/SU/POBA-12 zo dňa 14.02.2025, podľa ustanovenia § 59 ods. 3 a ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku, ako aj príslušných ustanovení stavebného zákona

ruší

odvolaním napadnuté rozhodnutie stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto č. 4089/537/2025/SU/POBA-12 zo dňa 14.02.2025 a **vec vracia prvostupňovému správne mu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.**

Odôvodnenie

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“), vydal dňa 14.02.2025 rozhodnutie č. 4089/537/2025/SU/POBA-12 podľa § 88 ods. 1 písm. b) v spojení s § 88a ods. 1, 7, 9 a § 66a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) a § 10 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, ktorým dodatočne povolila stavbu: „*SO 01 Rodinný dom a doplnkové stavebné objekty*“, v rozsahu nasledovných stavebných objektov: SO 01 Rodinný dom, SO 02 Dvojgaráž, SO 03 Bazén, SO 04 Oplotenie – pletivo, SO 05 Oplotenie – murivo, SO 06 Prístupové spevnené plochy, SO 07 Zberná nádrž na dažďovú vodu a Prípojky na verejný vodovod, kanalizáciu a distribučný rozvod NN, na pozemkoch registra „C“-KN parc. č. 18350/7, 18350/8, 180351/6, 18351/12, 18351/4, 18351/11, 22297/7, 22296/1, k. ú. Vinohrady,

pre stavebníkov: Ivana Minarič, rod. Králiková, bytom Sliachska 13902/1A, 831 02 Bratislava a Zuzana Scott, rod. Králiková, bytom Jégého 363/7, 821 08 Bratislava (ďalej aj ako „stavebníci“).

Proti uvedenému rozhodnutiu podali Ing. Andrej Dugovič, bytom Stavbárska 54, 821 07 Bratislava a Mgr. Ivana Dugovič, bytom Komenského 11, 900 28 Ivanka pri Dunaji (ďalej aj ako „odvolatelia“) v zákonom stanovenej lehote spoločné odvolanie, v ktorom uvádzajú:

V danom prípade sú presklené otvory (okná a dvere) umiestnené vo vzdialenosti menšej ako 2 m od hranice pozemkov parc. č. 18352/14, 18352/11, 18351/9 a 10, k. ú. Vinohrady vo vlastníctve odvolateľov. Riešenie je neprimerané, pretože nezohľadňuje vizuálnu, funkčnú a prevádzkovú stránku stavby, ktorá môže zasahovať do práva na súkromie. Ustanovenie § 25 ods. 1 stavebného zákona vyžaduje, aby vzdialenosť medzi stavbou a hranicou pozemku bola dostatočná nielen z estetického, ale aj z praktického hľadiska. Situovanie okien a dverí v tesnej blízkosti susedného pozemku narušuje kvalitu života odvolateľov.

Ďalej namietajú, že stavebný úrad sa nezaoberal námietkou súvisiacou so stavbou terasy a exteriérovým schodiskom napojeným priamo na plot. Táto rozmerovo veľká terasa pôsobí ako vyhládoková veža s výhľadom na ich pozemok a obmedzuje ich výrazným spôsobom v užívateľských právach a právach na súkromie. Odvolateľom je nepríjemné pozorovanie susedom počas ich pohybu na vlastnom pozemku. Stavebný úrad sa nezaoberal ich návrhom na možné vybudovanie betónového plotu na veľkometrážnej terase a schodisku.

Odvolatelia majú za to, že ak na spoločnej hranici si sused postaví rozmerovo veľkú terasu za ignorovania stavebného zákona a neprimerane ich obmedzuje hlukom na terase a pohľadom zo schodov a z terasy na ich pozemok, ide o porušenie ich práva na ochranu osobnosti, života, zdravia, občianskej cti a ľudskej dôstojnosti, súkromia, mena a prejavov osobne povahy. Schválením napadnutého rozhodnutia by došlo k obťažovaniu nad mieru prípustnú pomerom a k strate súkromia. Keďže je stavba postavená na plote, stavebník nebude mať žiadny priestor na technickú obsluhu a údržbu terasy.

Podľa názoru odvolateľov, stavebný úrad nerešpektoval skutočnosť, že odstupové vzdialenosti medzi rodinnými domami neboli dostatočne zohľadnené v súlade s právoplatným územným rozhodnutím

č. 877/2023/ÚKSP/POBA-4 zo dňa 06.06.2023. Tento dokument potvrdzuje, že pri plánovaní stavieb na susediacich pozemkoch sa mali zohľadniť minimálne vzdialenosti medzi jednotlivými objektami, čo v tomto prípade nebolo dostatočne vykonané. Stavebný úrad nebral do úvahy relevantné aspekty týkajúce sa umiestnenia stavby, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť práva susedov.

Domnievajú sa, že opatrenie na nápravu vo vzťahu ku klimatizačnej jednotke a oploteniu bude stavebníkom zrealizované, len keď jeho vykonanie bude určené, zrealizované a aj vykonanie preverené do vydania rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby v spojení s kolaudačným konaním, o čom by mal rozhodnúť stavebný úrad.

Namietajú, že územný plán neberie do úvahy vplyv stavby na susedné pozemky a kvalitu života ich obyvateľov, čo je podľa stavebného zákona povinnosťou.

V závere odvolania odvolatelia navrhujú, aby stavebný úrad právne posúdil napadnuté rozhodnutie a aby chránil aj práva vlastníkov susedných pozemkov. V tejto súvislosti navrhujú, aby stavebný úrad zohľadnil minimálne vzdialenosti stavby od hranice pozemku parc. č. 18352/14, 18352/11, 18351/9, 10, k. ú. Vinohrady v súlade s § 25 ods. 1 stavebného zákona; odstránenie veľkometrážnej terasy na náklady stavebníka, pod ktorou je situovaná garáž a tiež schodov s ďalšou terasou, ktoré ú napojené na plot; návrh opatrenia na vybudovanie estetického betónového múra stavebníkom výšky 3 m popri celej dĺžke susediaceho pozemku; dostatok odstupových vzdialeností medzi rodinnými domami v zmysle § 25 ods. 2 stavebného zákona; vhodné umiestnenie klimatizačných jednotiek, resp. preloženie na druhú stranu domu a oplotenia v súlade s § 37 ods. 2 stavebného zákona a určenie lehoty na jej skutočné vykonanie; zohľadnenie vplyvu stavby na okolité pozemky v súlade

s územným plánom a § 2 ods. 1 stavebného zákona; zamurovanie presklených protíľahlých dvier z terasy a 12 okien z obytných miestností.

Prílohou odvolania je 7x fotodokumentácia.

Stavebný úrad po podaní odvolania v súlade s § 56 správneho poriadku upovedomením č. 10763/537/2025/SÚ/POBA zo dňa 02.04.2025 upovedomil účastníkov konania o odvolaní a vyzval ich, aby sa k nemu vyjadrili v lehote do 7 dní odo dňa doručenia tohto oznámenia.

K odvolaniu sa vyjadrením zo dňa 10.04.2025 vyjadrila odvolateľka Mgr. Ivana Dugovič, bytom Komenského 11, 900 28 Ivanka pri Dunaji, v ktorom uviedla, že nesúhlasí s napadnutým rozhodnutím a odvolanie považuje za opodstatnené. Stavba porušuje naliehavý súkromný záujem účastníka konania mať nehnuteľnosť a porušuje aj Ústavu SR. Stavebná časť terasy presahuje na nehnuteľnosť účastníka konania. Porušenie je zarážajúce a neriešené stavebným úradom.

K odvolaniu sa vyjadrením zo dňa 14.04.2025 vyjadrila stavebníčka Ivana Minarič, bytom Sliachska 13902/1A, Bratislava v zastúpení Advokátska kancelária Valach, Kišac, s. r. o., so sídlom Gogolova 18, 852 02 Bratislava, IČO: 36 663 05, v ktorom uviedla, že právni predchodcovia, ako predchádzajúci vlastníci stavbou dotknutých pozemkov tieto nadobudli v roku 2001 so zámerom riešiť svoju bytovú otázku, t. j. v čase platnosti predchádzajúcej právnej úpravy vzťahujúcej sa na výstavbu. S realizáciou stavby začali rodičia stavebníčky s ústnym súhlasom okolitých susedov, že stavba môže byť realizovaná aj s menšími odstupmi od spoločných hraníc.

Poukazuje na skutočnosti, že námietky odvolateľov sú totožné ako vzniesli v predchádzajúcich fázach konania. K týmto stavebníčka uvádza, že stavba, ani rozloženie okien nijako nezasahuje do užívacích práv vlastníkov susedných pozemkov, keďže jednotlivé stavby sú šachovnicovo usporiadané, nemajú voči sebe protíľahlé steny. Sporné dvere sú dverami z jedálne, ktorá nie je obytnou miestnosťou. Boli zadebnené, čím došlo k ich znepriehľadneniu. Namietané okná sa nachádzajú na poschodí a sú z neobytných miestností, opatrené nepriehľadnou fóliou. Okná a dvere sú umiestnené na stene, ktorá nie je priamo protíľahlá k rodinným domom Ing. Dugoviča. Vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie (ďalej len ako „vyhláška“) neurčuje požiadavky na umiestnenie dverí a okien z nebytových priestorov. Táto vyhláška neobmedzuje stavebníka v tom, že by nesmel postaviť stavbu v stiesnených podmienkach podľa § 6 ods. 5 vyhlášky, ako to je v prípade stavebníčky. Odvolateľ Ing. Dugovič má k dispozícii celý svoj pozemok, na ktorom mohol realizovať stavbu alebo iné jeho využitie aj vo väčšej vzdialenosti od stavby stavebníčky. Umiestnením dodatočne povolennej stavby v danom prípade nedochádza k obmedzovaniu využívania stavby na jej účel, ani k obmedzeniu susedného pozemku.

Stavebníčka ďalej uvádza, že odvolateľovi bolo vydané právoplatné územné rozhodnutie č. 977/2023/ÚKSP/POBA-4 zo dňa 05.06.2023 k umiestneniu 2 rodinných domov na susedných pozemkoch, ktoré by zrejme nebolo vydané, pokiaľ by dochádzalo k obmedzeniu jednotlivých vlastníkov predmetných stavieb Toto územné rozhodnutie bolo vydané v čase, keď stavba stavebníčky bola postavená a prebiehalo aj toto konanie, takže stavebný úrad mal vedomosť o oboch stavebných konaniach a situácia na dotknutých pozemkoch mu bola známa. Stavebný úrad zisťoval, či dodatočným povolením stavby vrátane terasy a schodiska nebude dochádzať k nadmernému obmedzovaniu nad únosnú mieru, avšak k takémuto záveru nedospel. Preto námietku odvolateľov vo vzťahu k terase a schodisku považuje stavebníčka za účelovú.

Poukazuje na skutočnosť, že v jej prípade ide o stiesnené územné podmienky, ktoré neumožňujú umiestnenie stavby podľa § 6 ods. 3, 4 vyhlášky. V minulosti bola uzatvorená ústna dohoda s predchádzajúcimi vlastníkmi susedného pozemku parc. č. 18352 ohľadom ich súhlasu o stavbe

rodinného domu vo vzdialenosti 1,5 m od hranice uvedeného pozemku. Stavba rodinného domu bola postavená skôr ako odvolateľ nadobudol predmetný pozemok, t. j. v čase jeho nadobudnutia už mal vedomosť o situácii na pozemkoch, o umiestnení rodinného domu stavebníčky a aj napriek tomu požiadal o vydanie územného rozhodnutia pre 2 rodinné domy na jeho susednej parcele. Stavebný úrad rozhodnutím č. 877/2023/SÚ/POBA-4 umiestnil 2 rodinné domy na pozemkoch parc. č. 18352/9, 10, 11, 12, 13, 14, k. ú. Vinohrady s ohľadom na už existujúce susedné stavby. Z uvedeného podľa názoru stavebníčky vyplýva, že námietka odvolateľov vo veci nedodržania odstupových vzdialeností medzi stavbami je nedôvodná. Rodinný dom stavebníčky a rodinné domy odvolateľa nie sú umiestnené v jednej línii vedľa seba, a teda nebudú mať k sebe priamo protiľahlé steny.

K námietke týkajúcej sa klimatizačnej jednotky stavebníčka uvádza, že túto užíva spôsobom, na aký je určená a neobmedzuje nad mieru primeranú pomerom vlastníkov susedného pozemku nadmerný hlukom, ani nadmernými parami. Pokiaľ ide o požiadavku odvolateľov, aby stavebníčka vybudovala 3 m vysoký betónový plot, uvedené stavebníčka nepovažuje za estetické riešenie a odvolatelia sú oprávnení vybudovať požadované oplotenie rovnako ako stavebníčka. Odvolatelia neuviedli, z akého dôvodu požadujú vybudovanie predmetného oplotenia a považuje to za účelové konanie odvolateľa.

Stavba rodinného domu stavebníčky je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, t. j. nielen s požiadavkami týkajúcimi sa životného prostredia, ale aj požiadavkami týkajúcimi sa funkčného využitia územia a priestorového usporiadania. Stavebníčka považuje napadnuté rozhodnutie za zákonné a žiada, aby odvolanie bolo zamietnuté a napadnuté rozhodnutie potvrdené.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, predložil ho listom č. 14682/537/2025/SÚ/POBA zo dňa 30.04.2025 spolu so spisovým materiálom Regionálnemu úradu Bratislava v súlade s § 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 stavebný zákon 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 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 odvolaní. Rovnako preskúmal aj postup stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo vydaniu napadnutého rozhodnutia. Porovnal výrokovú časť, odôvodnenie aj poučenie rozhodnutia s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so stavebným zákonom a zákonom o správnom konaní a na základe zistených skutočností dospeľ k

záveru, že rozhodnutie stavebného úradu bolo vydané v rozpore so zákonom. Z uvedeného dôvodu bolo potrebné odvolaním napadnuté rozhodnutie zrušiť a vec vrátiť prvostupňovému správneému orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie, nakoľko zistené pochybenia stavebného úradu nebolo možné odstrániť zmenou výrokovej časti rozhodnutia.

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

Stavebník Ivana Králiková, bytom Jégého 7, 821 08 Bratislava podal dňa 07.07.2014 na stavebný úrad žiadosť o dodatočné povolenie stavby „Rodinný dom“ na pozemku parc. KN C č. 18351/6, k. ú. Vinohrady.

Stavebný úrad, po predchádzajúcom konaní, vydal dňa 05.10.2020 podľa § 88, § 88a ods. 4 stavebného zákona rozhodnutie č. 279/2020/508/2019/ÚKSO/HOLV-92, ktorým dodatočne povolil stavbu „SO 01 Rodinný dom“ a „Doplnkové stavebné objekty“ na pozemkoch parc. č. 18350/9, 18350/10, 18350/11, 18350/12, 18351/4, 18351/11, 18351/12, k. ú. Vinohrady, pre stavebníka Ivana Králiková, bytom Jégého 7, 821 08 Bratislava s odôvodnením, že uskutočnením, ani budúcim užívaním stavby nie sú ohrozené verejné záujmy, ani neprimerane obmedzené, či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania.

Na základe spoločného odvolania odvolateľov zo dňa 08.11.2020, Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, ako odvolací orgán rozhodnutím č. OU-BA-OVBP2-2021/091005/ZAV zo dňa 24.06.2021 zrušil rozhodnutie stavebného úradu č. 279/2020/508/2019/ÚKSP/HOLV-92 zo dňa 05.10.2020 a vec vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie najmä z dôvodu neodôvodnenia počtu parkovacích miest, potreby upresnenia parcelných čísel pozemkov, neurčitosti výroku napadnutého rozhodnutia, neúplnosti predloženej projektovej dokumentácie, nedostatočného odôvodnenia napadnutého rozhodnutia, nedostatočne prevereneého okruhu účastníkov konania, nedostatočne zisteného skutkového stavu veci.

Po vrátení spisového materiálu stavebný úrad výzvou č. 867/2022/UKSP/HOLV-9 zo dňa 24.01.2022 vyzval stavebníka, aby v lehote najneskôr do 31.05.2022 podanie doplnil o aktuálnu nájomnú zmluvu s vlastníkmi pozemku parc. č.18351/4, 18351/11, k. ú. Vinohrady; situáciu širších vzťahov na podklade katastrálnej mapy so zakreslením odstupových vzdialeností od susedných pozemkov pre hlavnú a doplnkové stavby; vyjadrenie Okresného úradu Bratislava k vodnej stavbe; vyjadrenie Hlavného mesta SR Bratislava k malému zdroju znečistenia; informáciu dodávateľa stavby, ak stavba bola zrealizovaná svojpomocne, meno stavebného dozoru.

Stavebný úrad súčasne konanie podľa § 29 ods. 1 správneho poriadku prerušil a stavebníka upozornil, že ak v stanovenej lehote podanie nedoplní, konanie bude zastavené podľa § 60 ods. 2 písm. c) stavebného zákona.

Stavebník žiadosťou zo dňa 17.05.2022 požiadala stavebný úrad o predĺženie lehoty na doloženie dokladov o 90 dní. Tejto žiadosti stavebný úrad vyhovel listom č. 6789/2022/UKSP/HOLV-predlž. zo dňa 30.05.2022 a predĺžil lehotu na doloženie dokladov do dňa 31.12.2022.

Stavebník dňa 30.06.2022 predložil stavebnému úradu Nájomnú zmluvu zo dňa 30.01.2023; vyjadrenie Okresného úradu Bratislava, odboru starostlivosti o životné prostredie, ako orgánu štátnej vodnej správy č. OU-BA-OSZP3-2022/110610-002 zo dňa 09.06.2022; kópiu katastrálnej mapy zo dňa 12.06.2023; rozhodnutie Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava č. MAG/04/1585/3048/Si zo dňa 13.02.2004; spoločný súhlas Richarda Macejka a Karin Macejkovej,

obaja bytom Sliáčska 7a, 831 02 Bratislava, ako spoluvlastníkov pozemkov parc. č. 18351/4, 11, k. ú. Vinohrady zo dňa 05.04.2019 s umiestnením existujúcich prípojok pre rodinný dom na pozemku parc. č. 18351/6, k. ú. Vinohrady; situáciu stavby na podklade katastrálnej mapy z 09/2019; súhlas Zuzany Králikovej, bytom Jégého 7, Bratislava, ako spoluvlastníčky pozemku parc. č. 18351/4, 11, k. ú. Vinohrady zo dňa 10.08.2020 s umiestnením existujúcich prípojok pre rodinný dom na pozemku parc. č. 18351/6, k. ú. Vinohrady.

Splnomocnený zástupca stavebníka – Ing. arch. Dezider Krčula dňa 10.08.2022 oznámil stavebnému úradu, že došlo k zmene mena stavebníka Ivana Králikovej na Ivanu Minarič, aj k zmene mena spoluvlastníčky dotknutých pozemkov, na ktorých sú umiestnené inžinierske siete, zo Zuzany Králikovej na Zuzanu Scott. Zároveň stavebník uviedol, že súhlas s umiestnením inžinierskych sietí na pozemkoch parc. č. 18351/4 a 18351/11, k. ú. Vinohrady, bude zabezpečený prostredníctvom Zmluvy o zriadení vecného bremena, ktorú predloží stavebnému úradu po vykonaní príslušných zmien v katastri nehnuteľností. Ďalej zástupca stavebníka informoval stavebný úrad o tom, že všetky výkresy projektovej dokumentácie budú označené pečiatkou „PD pre dodatočné stavebné povolenie spojené s kolaudáciou“ a budú opečiatkované v auguste 2022, povoloňovaný objekt má tri parkovacie miesta v rámci objektu SO 02 – Garáž, pričom parkovanie na spevnenej ploche pred objektom sa nenachádza a celková podlahová plocha objektu predstavuje 223,61 m² a ostatné plochy sú uvedené v TS SO 01 Rodinný dom.

Spisový materiál stavebného úradu ďalej obsahuje rozhodnutie stavebného úradu č. 867/2022/508/2019/UKSP/HADL/HOLV-34 zo dňa 02.08.2022, ktorým bolo určené, že Eva Ostrolucká, bytom Riazanská 15, Bratislava; Milan Zarnovický, bytom Lotyšská 48, Bratislava; Ing. Peter Zarnovický, bytom Karadžičova 49, Bratislava; Jaroslav Rehák, bytom L. Štúra 37, Veľké Kostolany; Viera Štibraná, bytom J. Hollého 24, Veľké Kostolany; Jana Súdorová, bytom Potočná 43, Veľké Kostolany; SynCo Research s.r.o., so sídlom Budyšínska 38, Bratislava nie sú účastníkmi konania vo veci vydania dodatočného stavebného povolenia spojeného s kolaudáciou na stavbu „Rodinný dom, Krahuľcia ul., Bratislava“, ktorej súčasťou je altánok, bazén, oplotenie, garáž, zberná nádrž na dažďovú vodu, spevnené plochy, komunikácia a prípojky na inžinierske siete na pozemkoch parc. č. 18351/6, 18350/7, 18350/8, 18351/4, 18351/11, 12, k. ú. Vinohrady. V rozhodnutí sa uvádza, že menované osoby nespĺňajú zákonné predpoklady na priznanie postavenia účastníkov konania z dôvodu, že v priebehu konania prestali byť vlastníkami pozemkov, ktoré mohli byť predmetnou stavbou dotknuté.

Dňa 27.10.2022 stavebník predložil stavebnému úradu sobášny list zo dňa 20.08.2021; kópiu katastrálnej mapy zo dňa 10.08.2022; 2x fotodokumentácia; plnú moc zo dňa 17.08.2022 (splnomociteľ: Zuzana Scott, bytom Jégého 7, Bratislava, splnomocnenec: Ing. Ingrid Králiková, bytom Jégého 7, Bratislava); projektovú dokumentáciu pre stavbu rodinného domu a doplnkových stavebných objektov z 09/2019 a Dodatok č. 1 zo dňa 24.10.2022 k Nájomnej zmluve uzatvorenej dňa 22.01.2016.

Dňa 07.12.2022 stavebník požiadal stavebný úrad, aby SO 02 Altánok nebol súčasťou povoľovacieho konania.

Stavebný úrad oznámením č. 867/2022/UKSP/HOLV-ozn.po odv. zo dňa 15.12.2022 oznámil podľa § 88a a § 61 ods. 1, § 80 ods. 1 stavebného zákona začatie konania o dodatočnom povolení stavby rodinného domu s doplnkovými stavebnými objektami a zároveň podľa § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, nakoľko stavebnému úradu sú dobre

známe podmienky staveniska a žiadosť s prílohami poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie stavby.

Účastníkom konania umožnil uplatniť svoje námietky a dotknutým orgánom svoje stanoviská najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia s upozornením, že inak sa na ne neprihliadne. Umožnil im nahliadnuť do spisového materiálu.

Stavebný úrad výzvou č. 442/2023/867/2022/UKSP/HOLV-35 zo dňa 08.01.2023 vyzval stavebníka, aby v lehote do 31.08.2023 podanie doplnil o preukázanie iného práva k pozemku, ak stavebník nie je jeho vlastníkom, a to s notársky overenými podpismi, vyjadrenie Okresného úradu Bratislava k vodnej stavbe a doklad o zaplatení správneho poplatku.

Stavebný úrad súčasne rozhodnutím podľa § 29 ods. 1 správneho poriadku konanie prerušil a stavebníka upozornil, že ak v stanovenej lehote podanie nedoplní, konanie bude zastavené podľa § 60 ods. 2 písm. c) stavebného zákona.

Účastníci konania Ing. Andrej Dugovič, bytom Stavbárska 54, Bratislava a Mgr. Ivana Dugovič, bytom Komenského 11, 900 28 Ivanka pri Dunaji doručili dňa 18.01.2023 stavebnému úradu svoje obsahovo zhodné námietky, v ktorých uviedli, že stavba je umiestnená na hranici ich pozemku parc. č. 18352814, 18352/11, k. ú. Vinohrady, čo je v rozpore s aktuálne platným stavebným zákonom. Namietajú, že v protihľých stenách k ich pozemku parc. č. 18352/14, 18352/11, 18352, k. ú. Vinohrady sa nachádzajú dvere a viacero okien z obytných miestností. Majú za to, že stavba je v rozpore s § 6 ods. 3 vyhlášky a nie si sú vedomí, že by z vyhodnotení predpokladov danej lokality a vlastností stavebného pozemku išlo o stiesnené územné podmienky.

Dňa 18.01.2023 doručil stavebnému úradu svoje námietky účastník konania Mgr. Richard Macejka, bytom Sliachska 7a, Bratislava, v ktorých uviedol, že na nájomnej zmluve zo dňa 24.10.2022 o prenájme pozemkov parc. č. 18351/4 a parc. č. 18351/11, k. ú. Vinohrady, Bratislava je uvedený jeho podpis, avšak tento je falošný a on nič nepodpisoval. Navyše tam chýba meno a podpis jeho manželky RNDr. Karin Matickej, ktorá je spolupodielovou vlastníčkou v podiele 1/2 na dotknuté pozemky.

Stavebník sa dňa 20.04.2023 vyjadril k výzve stavebného úradu na doplnenie listín zo dňa 08.01.2023, v ktorom uviedol, že od 28.09.2019 je podielovým spoluvlastníkom pozemkov parc. č. 18351/4, 11, k. ú. Vinohrady v podiele 1/8, nie je potrebné dokladať ďalšie listiny na preukázanie jej oprávnenia užívať predmetné nehnuteľnosti. Súčasne poukazuje na stále platnú a účinnú Nájomnú zmluvu zo dňa 22.01.2016 a § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka, preto považuje požiadavku stavebného úradu na zaslanie dokladu na preukázanie iného práva k pozemku, t. j. nájomnú zmluvu s notársky overenými podpismi za nezákonnú a nesplniteľnú, nad rámec Občianskeho zákonníka.

Zároveň bolo predložené vyjadrenie Okresného úradu Bratislava, odboru starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia k vodnej stavbe č. OU-BA-OSZP3-2022/110610-002 zo dňa 09.06.2022, ktorý v ňom uviedol, že stavebné objekty SO 03 Bazén, SO 07 Zberná nádrž na dažďovú vodu, vonkajší domový rozvod DN 25, splašková prípojka DN 160 nie sú v zmysle § 52 ods. 1 vodného zákona vodnými stavbami a nepodliehajú režimu povoľovania.

K námietkam Mgr. Ivany Dugovič a Ing. Andreja Dugoviča stavebník okrem iného uviedol, že stavba nijakým spôsobom neobmedzuje užívanie susedného pozemku, nakoľko na protihľej stene stavby stavebníka k nehnuteľnostiam uvedených účastníkov konania sa na prízemí nachádzajú dvere vedúce z jedálne von zo stavby a na poschodí sa nachádzajú nepriehľadné strešné okná z kúpeľne a fitness miestnosti. Skutočnosť, že stavba má dvere a okná ešte neznamená, že dochádza k porušeniu ústavných práv susedov. Stavba bola umiestnená na pozemku v súlade s § 6 ods. 5 vyhláška s poukazom na skutočnosť, že Dugovičovci nadobudli susedné nehnuteľnosti v čase, keď predmetná

stavba už stála a nehnuteľnosti nadobudli napriek jej umiestneniu, z čoho vyplýva, že ich námietky ohľadom umiestnenia okien sa javia ako účelové.

V závere vyjadrenia stavebník žiada, aby stavebný úrad pokračoval v konaní v súlade so zásadou rýchlosti a hospodárnosti konania a princípom legality.

Prílohou vyjadrenia je plnomocenstvo (splnomocniteľ: stavebník Ivana Králiková, splnomocnenec: Advokátska kancelária Valach, Kišac, s. r. o., so sídlom Gogol'ova 18, Bratislava) z 03/2023; Nájomná zmluva zo dňa 22.01.2016; vyjadrenie Okresného úradu Bratislava, odboru starostlivosti o životné prostredie č. OU-BA-OSZP3-2022/110610-002 zo dňa 09.06.2022; doklad o zaplatení správneho poplatku zo dňa 10.12.20214.

Súčasťou spisu je stanovisko k investičnej činnosti mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, oddelenia územného plánovania, životného prostredia a dopravy č. 29146/8106/2023/UP/GUNI zo dňa 15.08.2023 o súlade stavby „Rodinný dom a doplnkové stavebné objekty“ s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy; výpis z listu vlastníctva č. 5077 pre k. ú. Vinohrady.

Stavebník dňa 26.05.2023 predložil stavebnému úradu stanoviská Hasičského a záchranného útvaru Hlavného mesta SR Bratislavy č. KRHZ-BA-HZUB6-2913/2017-001 zo dňa 07.09.2017 a č. KRHZ-BA-HZUB6-470/2016 zo dňa 22.06.2016; zápis č. 20170702 o vykonaní komplexnej skúšky vodovodu zo dňa 03.07.2017 (rozvody S.V. a T.V.); zápis č. 20170701 o vykonaní komplexnej skúšky vodovodu zo dňa 03.07.2017 (prípojka vodovodná); zápis č. 20170702 o vykonaní tesnostnej skúšky kanalizácie zo dňa 03.07.2017 (rozvody odpadného potrubia); zápis č. 20170701 o vykonaní komplexnej skúšky zo dňa 03.07.2017 (prípojka kanalizačná); vyúčtovacia faktúra za elektrinu č. 7010850323; odborná prehliadka a odborné skúšky elektrického zariadenia zo dňa 20.05.2023; výkresy Situácia – osadenie staveb. objektu z 04/2012, Situácia PO z 03/2015, pôdorys 1. PP – SO 06 Garáže z 03/2015; protipožiarne zabezpečenie stavby z 03/2015.

Stavebný úrad oznámením č. 442/2023/SÚ/POBA zo dňa 03.10.2023 oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom doplnenie dokladov v konaní o dodatočnom povolení stavby, umožnil im nahliadať do podkladov pre rozhodnutie, uplatniť svoje námietky a pripomienky do 10 pracovných dní od doručenia tohto oznámenia s upozornením, že na neskôr podané námietky sa neprihliada. Stavebný úrad upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania podľa § 61 ods. 2 stavebného zákona.

Dňa 20.12.2023 doručil stavebnému úradu svoje námietky účastník konania Ing. Andrej Dugovič, v ktorých uviedol, že stavba je situovaná na hranici jeho pozemku a nie sú dodržané odstupové vzdialenosti v zmysle stavebného zákona. Stavebníkovi nič nebráni vybudovať 3 m plot po celej dĺžke susediacich pozemkov. Ďalej namieta, že cca 20 – 40 cm od jeho oplotenia pribudla veľká externá klimatizačná jednotka s ventilátorom, ktorá fúka na jeho pozemok znečistený vzduch a vydáva hluk, čím obmedzuje a znepriemňuje jeho užívateľské práva. Namieta umiestnenie presklených priehľadných okien, presklených priehľadných dverí priamo na jeho pozemok. Podľa názoru uvedeného účastníka konania, stavba je umiestnená v rozpore s § 6 ods. 3 vyhlášky nie si je vedomý, že by z vyhodnotení podkladov danej lokality a vlastností stavebného pozemku išlo o stiesnené územné pozemky.

Stavebník sa vyjadrením zo dňa 08.02.2024 vyjadril v konaní o dodatočnom povolení stavby, v ktorom poukázala na svoje vyjadrenie zo dňa 23.03.2023 a zároveň uviedol, že na namietaných oknách a dverách došlo k výmene skla za nepriehľadné. Rodinné domy na pozemku p. Dugoviča a rodinný dom stavebníka vytvárajú medzi sebou voľný priestor, pričom vzdialenosť medzi nimi nie je menšia ako vyžaduje § 6 ods. 3 vyhlášky. Stavebníčka opakovane zdôrazňuje, že p. Dugovič

nadobudol svoje pozemky v čase, keď stavba rodinného domu už stála, t. j. vedel, aká je situácia ohľadom umiestnenia stavieb rodinných domov na susedných pozemkoch, podľa čoho sám prispôbil umiestnenie stavieb na svojich pozemkoch. Stavebník poukazuje na súhlasné stanoviská dotknutých orgánov a na skutočnosť, že dodatočne povoľovaná stavba nijakým spôsobom nebráni v užívaní susedného pozemku.

Spis ďalej obsahuje geometrický plán č. 241140036/2024 zo dňa 22.02.2024; výpisy z listov vlastníctva č. 5032, 7518, 5777, 1, 5077, 5173, 1867, 585, 4726, 7737, 3578, 7736, 484, 3495 pre k. ú. Vinohrady; súčet podlahových plôch miestnosti nadzemných častí stavby zo dňa 13.06.2024; oznámenie Ing. Ingrid Králikovej, bytom Jégého 7, Bratislava zo dňa 12.2.2024, že zápisom kúpnopredajných zmlúv účastníkov Ivana Minarič, Zuzana Scott a Martin Minarič do katastra nehnuteľností prišlo k zmene spoluvlastníckych podielov pozemkov parc. č. 18350/7, 8, 13851/6, 12 a zmeny stavebníka pre stavbu „Rodinný dom a doplnkové stavebné objekty“ na Ivana Minarič a Zuzana Scott – prílohou oznámenie je výpis z listu vlastníctva č. 5032 pre k. ú. Vinohrady.

Stavebný úrad upovedomením č. 46792/1112/2024/SU/POBA zo dňa 16.12.2024 upovedomil účastníkov konania a dotknuté orgány o nových skutočnostiach konania podľa § 61 ods. 1 stavebného zákona, podľa § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, umožnil im uplatniť svoje námietky a pripomienky, ako aj stanoviská do 7 pracovných dní od doručenia tohto oznámenia s upozornením, aj nahliadnuť do podkladov rozhodnutia.

Stavebnému úradu doručili dňa 13.01.2025 spoločné námietky účastníci konania Ing. Andrej Dugovič a Mgr. Ivana Dugovič, v ktorých uviedli obsahovo totožné námietky ako uplatnili v priebehu konania.

Následne stavebný úrad vydal rozhodnutie č. 4089/537/2025/SU/POBA-12 zo dňa 14.02.2025, ktorým podľa § 88 ods. 1 písm. b) v spojení s § 88a ods. 1, 7, 9 a § 66a ods. 2 stavebného zákona a § 10 vyhlášky MZP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, dodatočne povolil stavbu: „SO 01 Rodinný dom a doplnkové stavebné objekty“, v rozsahu nasledovných stavebných objektov: SO 01 Rodinný dom, SO 02 Dvojgaráž, SO 03 Bazén, SO 04 Oplotenie – pletivo, SO 05 Oplotenie – murivo, SO 06 Prístupové spevnené plochy, SO 07 Zberná nádrž na dažďovú vodu a Prípojky na verejný vodovod, kanalizáciu a distribučný rozvod NN, na pozemkoch parc. KN C č. 18350/7, 18350/8, 180351/6, 18351/12, 18351/4, 18351/11, 22297/7, 22296/1, k. ú. Vinohrady, pre stavebníkov: Ivana Minarič, rod. Králiková, bytom Sliačska 13902/1A, 831 02 Bratislava a Zuzana Scott, rod. Králiková, bytom Jégého 363/7, 821 08 Bratislava s odôvodnením, že stavebný úrad v priebehu konania nezistil také dôvody, ktoré by bránili vydaniu rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby. Stavba je úplne dokončená podľa predloženej projektovej dokumentácie a sú splnené požiadavky stavby na kolaudáciu a jej následné užívanie.

Podľa § 54 stavebného zákona, *stavby, ich zmeny a udržiavacie práce na nich sa môžu uskutočňovať iba podľa stavebného povolenia alebo na základe ohlásenia stavebnému úradu.*

Podľa § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona, *stavebný úrad nariadi vlastníkovi stavby odstránenie stavby postavenej bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním alebo bez písomného oznámenia stavebného úradu podľa § 57 ods. 2 pri stavbách, ktoré treba ohlásiť; odstránenie stavby sa nenariadi iba v prípadoch, keď dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami.*

Podľa § 88a ods. 1 stavebného zákona, *Ak stavebný úrad zistí, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, začne z vlastného podnetu konanie a vyzve vlastníka*

stavby, aby v určenej lehote predložil doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania, a osobitnými predpismi. Ak bola stavba začatá bez právoplatného stavebného povolenia, ktoré už bolo vydané, stavebný úrad posúdi súlad stavby s verejnými záujmami na základe záväzných stanovísk podľa § 140b a podkladov predložených v stavebnom konaní.

Legalizácia nepovolenej stavby „SO 01 Rodinný dom a doplnkové stavebné objekty“ je možná v zmysle stavebného zákona len postupom, ktorý pojednáva o nelegálnych stavbách, a teda postupom o dodatočnom povolení stavby. 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, pod podmienkou preukázania skutočností, že ďalšia existencia nepovolenej stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami, pričom dôkazné bremeno je na vlastníčkovi stavby, pretože on je ten subjekt, ktorý porušil zákon. Úprava v § 88a stavebného zákona platí vo väzbe na § 88 ods. 1 písm. b) tohto zákona a určuje procesnoprávny postup stavebného úradu a povinnosti vlastníka stavby, ktorý je v konaní povinný preukázať, že jej dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami. 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 vo verejnom záujme 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, napr. rozpor so záujmami ochrany prírody a krajiny a pod.; vlastník stavby v určenej lehote nesplní podmienky rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby.

Podľa § 140 stavebného zákona, ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.

Podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku, odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správneju 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 § 6 ods. 3 vyhlášky, ak rodinné domy vytvárajú medzi sebou voľný priestor, vzdialenosť medzi nimi nesmie byť menšia ako 7 m. Vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov nesmie byť menšia ako 2 m.

Podľa § 6 ods. 4 vyhlášky, v stiesnených územných podmienkach možno vzdialenosť medzi rodinnými domami znížiť až na 4 m, ak v žiadnej z protiahlych častí stien nie sú okná obytných miestností; v týchto prípadoch sa nevyžaduje dodržanie vzdialeností od spoločných hraníc pozemkov podľa odseku 3.

Podľa § 6 ods. 5 vyhlášky, iné riešenia vzdialeností rodinných domov, ako sú ustanovené v odsekoch 3 a 4, možno určiť iba na podklade výpočtov a meraní preukazujúcich splnenie požiadaviek na vzájomné vzdialenosti podľa odseku 1 alebo podľa územného plánu zóny.

Uvedené ustanovenie § 59 ods. 3 správneho poriadku pojednáva o postupe odvolacieho orgánu v odvolacom konaní pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia stavebného úradu, ako prvostupňového

správneho orgánu, ktorého výsledkom je rozhodnutie o zrušení rozhodnutia stavebného úradu a vrátenie vecí na nové prejednanie a rozhodnutie.

Odvolačný orgán je povinný v odôvodnení svojho rozhodnutia vysloviť právny názor, ktorým dáva záväzný pokyn orgánu prvého stupňa pre ďalšie konanie. Zvyčajne je to povinnosť odstrániť všetky nedostatky v zistení skutkového stavu a osvojiť si právne posúdenie vecí podľa názoru vysloveného odvolacím orgánom.

Odvolačný orgán v tejto súvislosti uvádza, že vo vydanom predchádzajúcom rozhodnutí o odvolaní č. OU-BA-OVBP2-2021/091005/ZAV zo dňa 24.06.2021 v danej veci uviedol, že stavebný úrad na strane 2 vo výroku pôvodného odvolaním napadnutého rozhodnutia uviedol odstupové vzdialenosti rodinného domu iba od pozemkov parc. č. 18352 a 18359/3, k. ú. Vinohrady, ktoré nekorešpondujú s výkresom č. 01 Koordinačná situácia, 03/2015 a neuviedol odstupové vzdialenosti ostatných dodatočne stavebne povoloovaných doplnkových stavebných objektov od susedných objektov.

Pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia odvolací orgán zistil, že stavebný úrad sa neriadil právnym názorom odvolacieho orgánu a ani v danom prípade vo výroku napadnutého rozhodnutia neuviedol odstupové vzdialenosti dodatočne povolovanej stavby vo vzťahu k susedným pozemkom a stavbám na nich. K námietke odvolateľa, ktorý v priebehu prvostupňového konania niekoľkokrát namietal nedodržanie odstupovej vzdialenosti stavby podľa § 6 ods. 3 vyhlášky stavebný úrad uviedol, že v uskutočnenom konaní overil, že umiestnenie stavby a jej uskutočnenie spĺňajú technické požiadavky vyhlášky a že námietku posúdil v kontexte s právoplatným územným rozhodnutím č. 877/2023/ÚKSP/POBA-4 zo dňa 05.06.2023 o umiestnení stavby 2xRD na pozemkoch parc. KN C č. 18352/9, 10, 11, 12, 13 a 14, k. ú. Vinohrady, právoplatné dňa 01.09.2023 a ktoré rešpektovalo existujúce stavby na susediacich pozemkoch a zohľadnilo pri šachovnicovom umiestnení existujúcich aj navrhovaných rodinných domov dostatočné vzájomné odstupové vzdialenosti rodinných domov.

V tejto súvislosti odvolací orgán uvádza, že vyhláška v ust. § 6 ods. 3 obligatórne pri umiestňovaní stavieb limituje vzdialenosť rodinných domov v prípade, ak tieto vytvárajú medzi sebou voľný priestor (minimálne 7 m) s výnimkou stiesnených územných podmienok, kedy je možné vzdialenosť medzi rodinnými domami znížiť až na 4 m, ak v žiadnej z protihľých častí stien nie sú okná obytných miestností. Pokiaľ ide o vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov, táto nesmie byť menšia ako 2 m s tým, že v prípade stiesnených územných podmienok sa nevyžaduje dodržanie vzdialeností od spoločných hraníc pozemkov podľa odseku 3. Výnimku zo zákonom vymedzených odstupových vzdialeností umožňuje aj ust. § 6 ods. 5 vyhlášky tak, že iné riešenia vzdialeností rodinných domov, ako sú ustanovené v odsekoch 3 a 4, možno určiť iba na podklade výpočtov a meraní preukazujúcich splnenie požiadaviek na vzájomné vzdialenosti podľa odseku 1 alebo podľa územného plánu zóny.

V danom prípade stavebný úrad nielen, že v napadnutom rozhodnutí neuviedol odstupové vzdialenosti povolovanej stavby vo vzťahu k susedným pozemkom a stavbám na nich, avšak nekonkretizoval ani odstupy od rodinných domov právoplatne umiestnených na pozemkoch parc. KN C č. 18352/9, 10, 11, 12, 13 a 14, k. ú. Vinohrady tak, aby napadnuté rozhodnutie bolo v tomto odvolacom konaní vo vzťahu k odstupovým vzdialenostiam preskúmateľné v celom rozsahu. Odvolaciemu orgánu nie je ex offio známy obsah predmetného územného rozhodnutia. V prípade, že stavebný úrad oprel odôvodnenie napadnutého rozhodnutia vo vzťahu k odstupom dodatočne povolovanej stavby podľa § 6 vyhlášky vo vzťahu k predmetným stavbám, je nevyhnutné, aby odôvodnenie bolo konkrétne, jasné a zrozumiteľné, a to aj napriek tomu, že umiestnenie stavieb dvoch rodinných domov odvolateľov nie sú predmetom konania o dodatočnom povolení stavby „SO 01 Rodinný dom a doplnkové stavebné objekty“.

Ďalej je potrebné uviesť, že z predloženej projektovej dokumentácie a niektorých podkladov nachádzajúcich sa v spise vyplýva, že dodatočne povolovaná stavba rodinného domu je umiestnená vo vzdialenosti menšej ako 2 metre od spoločnej hranice s pozemkami vo vlastníctve odvolateľov, pričom

stavebný úrad neodôvodnil možnosť dodatočného povolenia vo vzťahu k odstupom stavieb na základe stiesnených územných podmienok v danom území (§ 6 ods. 4 vyhlášky), príp. neodôvodnil iné riešenie vzdialenosti dodatočne povoleného rodinného domu od pozemku odvolateľov v zmysle § 6 ods. 5 vyhlášky. Samotný stavebník vo vyjadrení k odvolaniu zo dňa 14.04.2025 uviedol, že cit.: „Stavebníčka poukazuje na to že sú splnené všetky predpoklady na aplikáciu § 6 ods. 5 Vyhlášky, keďže stavba je postavená na pozemku v stiesnených územných podmienkach. Stavebníčka má za to, že Vyhláška neobmedzuje stavebníka v tom, že by nesmel postaviť stavbu v stiesnených podmienkach v súlade s § 6 ods. 5 vyhlášky ako je to v prípade stavby stavebníčky...“

Stavebný úrad sa v napadnutom rozhodnutí nevysporiadal ani s námietkou odvolateľov, ako účastníkov konania o umiestnení terasy stavebníka napojenej priamo na plot. Je potrebné nielen posúdiť, či terasa so schodiskom je predmetom konania o dodatočnom povolení stavby, ale je nevyhnutné sa v novom prejednaní vecí vysporiadať aj s námietkou jej presahu na susedný pozemok odvolateľov (príloha č. 4 odvolania).

Odvolací orgán považuje napriek uvedeným skutočnostiam za dôležité uviesť, že sa stotožňuje s právnym názorom stavebníka, že odvolatelia nadobudli vlastníctvo k susedným pozemkom po tom, čo dodatočne povolená stavba bola zrealizovaná, a teda mali vedomosť o pomeroch v dotknutom území. Odvolací orgán má za to, že stavebný úrad nemá dôvod dodatočne nepovolit' stavbu „SO 01 Rodinný dom a doplnkové stavebné objekty“ v prípade, že sa riadne vysporiada s námietkami odvolateľov, ako účastníkov konania vo vzťahu k namietaným odstupovým vzdialenostiam stavby v zmysle príslušného odseku § 6 vyhlášky a odstupy náležite konkretizuje a odôvodní v meritórnem rozhodnutí.

K námietke odvolateľov týkajúcej sa zohľadnenia územného plánu, ktorý podľa ich názoru neberie do úvahy vplyv stavby na susedné pozemky a kvalitu života ich obyvateľov, odvolací orgán uvádza, že v konaní o dodatočnom povolení stavby je stavebný úrad povinný preskúmať súlad stavby s platnou územnoplánovacou dokumentáciou. V danom prípade stavebný úrad zistil, že stavba je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy.

V tejto súvislosti je potrebné zdôrazniť, že predmetom konania o dodatočnom povolení stavby nie je preskúmanie procesu obstarávania územnoplánovacej dokumentácie ani spôsobu jej prerokovania s verejnosťou. Územný plán bol schválený v súlade so stavebným zákonom a jeho záväzná časť je pre stavebný úrad záväzným podkladom pri rozhodovaní. V konaní o dodatočnom povolení stavby sa preto posudzuje výlučne to, či stavba spĺňa podmienky ustanovené právnymi predpismi, vrátane súladu s územným plánom.

Zároveň je potrebné uviesť, že podľa štatútu Hlavného mesta SR Bratislavy sa v konaniach o dodatočnom povolení stavby posudzuje súlad stavby s územnoplánovacou dokumentáciou, prostredníctvom záväzného stanoviska Hlavného mesta SR Bratislavy. Toto stanovisko predstavuje záväzný podklad pre rozhodovanie stavebného úradu. V predmetnom konaní boli predložené záväzné stanoviská Hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS ORM 43856/13-62043 zo dňa 31.07.2013 a č. MAGS OUIK 59286/19-488700 zo dňa 21. 01. 2020, ktoré potvrdili, že umiestnenie stavby je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy (rok 2007 v znení zmien a doplnkov).

Vychádzajúc z uvedeného, námietka odvolateľov o nezohľadnení územného plánu nemá v konaní o dodatočnom povolení stavby opodstatnenie ani oporu v zákone, keďže stavebný úrad vychádzal zo záväzných stanovísk Hlavného mesta SR Bratislavy a preskúmal súlad stavby s platnou územnoplánovacou dokumentáciou.

K námietke klimatizačnej jednotky sa stavebný úrad vysporiadal v napadnutom rozhodnutí a odvolací orgán sa s odôvodnením stavebného úradu plne stotožňuje.

K návrhu odvolateľov na vybudovanie 3-metrového oplotenia stavebníkom je potrebné uviesť, že konania podľa stavebného zákona sú v zásade návrhovými konaniami. Stavebný úrad je podaným návrhom viazaný. V prípade konania podľa § 88a stavebného zákona, ktorý pojednáva o konaní o dodatočnom povolení stavby, predmet konania je určený na základe zistení orgánu štátneho stavebného dohľadu, príp. stavebného úradu. Nie je v pôsobnosti stavebného úradu, ani odvolacieho orgánu, ani účastníkov konania nariadiť stavebníkovi povinnosť uskutočniť odvolateľmi požadované oplotenie, ktoré nie je predmetom konania.

S ostatnými námietkami odvolateľov (situovanie presklených otvorov, veľkosti terasy a exteriérovému schodisku, zamurovanie presklených protifaľných dvier z terasy a dvoch okien z obytných miestností), sa stavebný úrad vysporiada v novom prejednaní vecí ako s námietkami vznesenými účastníkmi konania v prvostupňovom konaní vzhľadom na skutočnosť, že tieto súvisia s posúdením skutkového stavu vo vzťahu k zisteniam odstupovej vzdialenosti dodatočne povolovanej stavby rodinného domu v zmysle § 6 ods. 3, 4 alebo 5 vyhlášky.

Podľa ustanovenia § 46 správneho poriadku, *rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.*

Nakoľko rozhodnutie stavebného úradu nevychádza zo spoľahlivo zisteného stavu vecí, došlo k porušeniu § 46 správneho poriadku. V novom prejednaní sa stavebný úrad musí vecou opätovne zaoberať, vyššie uvedené nedostatky odstrániť, postupovať v súlade s príslušnými zákonmi a súvisiacimi právnymi predpismi a vydať rozhodnutie v súlade so zákonom.

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 nie je preskúmateľné súdom.

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

Doručí sa:

1. Ivana Minarič, Sliacska 13902/1A, 831 02 Bratislava, **v zastúpení:** Ing. Ingrid Králiková, Jégého 363/7, 831 08 Bratislava a Ing. arch. Dezider Krčula, Majerníková 15, 841 05 Bratislava a Advokátska kancelária Valach, Kišac, s. r. o., Gogol'ova 18, 852 02 Bratislava, IČO: 36 663 051
2. Zuzana Scott, Jégého 7, 821 08 Bratislava, **v zastúpení:** Ing. Ingrid Králiková, Jégého 7, 821 08 Bratislava
3. Ing. Andrej Dugovič, Stavbárska 54, 821 07 Bratislava
4. Mgr. Ivana Dugovič, Komenského 11, 900 28 Ivanka pri Dunaji
5. Cyril Chorvát, Donnerova 33, 841 04 Bratislava
6. Žofia Dubravíková, Špitálska 10, 811 08 Bratislava
7. Ing. Christiana Serugová, Trinásta 10, 831 01 Bratislava
8. Ing. Viera Kubašová, Magurská 2767/8, 831 01 Bratislava
9. Ing. Ivan Kubaš, Magurská 2767/8, 831 01 Bratislava
10. MUDr. Andrea Fabiánová, Vajnorská 10595/98F, 831 04 Bratislava
11. Ing. Miroslav Orgon, Vajnorská 10595/98F, 831 04 Bratislava
12. Mgr. Richard Macejka, Sliacska 14766/7G, 831 02 Bratislava
13. RNDr. Karin Matická, Sliacska 14766/7G, 831 02 Bratislava
14. Oto Matický, Sliacska 7A, 831 02 Bratislava
15. Karin Matická, Sliacska 7A, 831 02 Bratislava
16. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
17. Ing. Jozef Sélep, PhD., Severná 1, 900 25 Chorvátsky Grob - projektant

Na vedomie:

18. Mestská časť Bratislava – Nové Mesto, stavebný úrad, Junácka ul. 1, 832 91 Bratislava 3 – spolu so spisovým materiálom vzťahujúcim sa k rozhodnutiu č. 4089/537/2025/SU/POBA-12 zo dňa 14.02.2025

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia Regionálneho úradu
Bratislava:

26. 03. 2026

vyvesení dňa:

zvesení 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:	16811_Rozhodnutie o odvolaní_BA_Nové Mesto
Identifikátor:	16811/5858/2026/22.1.5

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:	30.01.2026 14:56:30 časové pásmo +01:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	30.01.2026 13:56:45 časové pásmo +01:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:	1-15 16811/5858/2026/22.1.5

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:	02.02.2026
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- u /