



Bratislava, 07. apríla 2026
Číslo: 16560/25429/2026-22.1.2.

ROZHODNUTIE

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej len „Regionálny úrad Bratislava“) ako príslušný správny orgán podľa ustanovenia § 12 písm. b), § 14 ods. 1 písm. a) a § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) (ďalej len „zákon č. 25/2025 Z. z.“), ustanovenia § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), rozhodujúc o odvolaní účastníka konania **JURKI-HAYTON s. r. o., so sídlom Prístavná 2, 821 09 Bratislava, IČO: 31 332 251**, proti rozhodnutiu stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Ružinov, č. /SU/2474/19822/2025/MBR-59 zo dňa 19.05.2025, podľa ustanovenia § 59 ods. 2 a ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku

z a m i e t a

odvolanie a napadnuté rozhodnutie stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Ružinov č. /SU/2474/19822/2025/MBR-59 zo dňa 19.05.2025 **potvrďuje**.

O d ô v o d n e n i e

Mestská časť Bratislava – Ružinov ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) napadnutým rozhodnutím č. /SU/2474/19822/2025/MBR-59 zo dňa 19.05.2025 (ďalej ako „napadnuté rozhodnutie“) podľa ustanovení § 66 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.12.2022 (ďalej len „stavebný zákon v znení účinnom do 31.12.2022“) v spojení s ustanoveniami § 84 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) (ďalej len „zákon č. 25/2025“) v spojení s ustanovením § 10 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška č. 453/2000 Z. z.“), povolil stavbu „**Komplexná obnova bytového domu Košická 10, 12, 14**“ v Bratislave, na pozemkoch registra „C“-KN parc. č. 9734/2, 9734/3, 9734/4, 9734/5 v katastrálnom území Nivy, pre stavebníka **Vlastníci bytov a nebytových priestorov Košická 10, 12, 14, 821 09 Bratislava v zastúpení: BYTOKOMPLET s. r. o., Kamenárska 18, 821 04 Bratislava, IČO: 35 698 845**. Stavebný úrad v rozhodnutí stanovil podmienky pre uskutočnenie stavby, ako aj podmienky vyplývajúce zo záväzných stanovísk dotknutých orgánov. Zároveň stavebný úrad rozhodol o námietkach účastníkov konania.

Proti uvedenému rozhodnutiu bolo v zákonom stanovenej lehote podané odvolanie účastníka konania **JURKI-HAYTON s. r. o., so sídlom Prístavná 2, 821 09 Bratislava, IČO: 31 332 251** v zastúpení: **Advokátskou kanceláriou JURKOVIČOVÁ & PARTNERS S.R.O., Domkárska ul. č. 4, 821 05 Bratislava, IČO: 52 164 683** (ďalej len „odvolateľ“), ktoré Regionálny úrad Bratislava cituje:

„Účastník konania: **JURKI-HAYTON s.r.o., so sídlom Prístavná 2, 821 09 Bratislava, IČO: 31332251** (ďalej aj ako „Klient“ alebo „Účastník konania“)

Právne zastúpený: **JUDr. Ing. Lujza Jurkovičová, PhD. - advokátka a konateľka ADVOKATSKA KANCELÁRIA JURKOVIČOVÁ & PARTNERS s.r.o. so sídlom Domkárska 4, 821 05 Bratislava, ICO: 52 164 683, zapísaná do zoznamu advokátov SAK pod reg. č. 7204** (ďalej aj ako „Splnomocnená advokátka“ alebo „Splnomocnená advokátska kancelária“ alebo „Advokátka“)

Správny orgán: **Mestská časť Bratislava - Ružinov, stavebný úrad, Mierová 21, 827 05 Bratislava** (ďalej aj ako „MČ BA RU“ alebo „Správny orgán“ alebo „Stavebný úrad“)

I.

1. Dňa 06.06.2025 bolo nášmu Klientovi spoločnosti **JURKI-HAYTON s.r.o., so sídlom Prístavná 2, 821 09 Bratislava, IČO: 31332251**, ako účastníkovi konania, doručené Rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Ružinov, stavebný úrad č. /SU/2474/19822/2025/MBR-59 zo dňa 19.5.2025, ktorým bolo vydané stavebné povolenie (ďalej aj ako „Rozhodnutie“ alebo „Stavebné povolenie“) označené ako „Komplexná obnova bytového domu Košická 10,12,14“ (ďalej len „Budova“ alebo „Stavba“), Vlastníci bytov a nebytových priestorov Košická 10, 12, 14, 821 09 Bratislava (ďalej len „Vlastníci bytov“) v zastúpení **BYTOKOMPLET s.r.o., Kamenárska 18, 821 04 Bratislava** (ďalej len „Stavebník“).

2. Vo vyššie uvedenom rozhodnutí sú uvedené nepravdivé, nepresné a nepreskúmateľné údaje, na základe ktorých bolo nezákonne vydané stavebné povolenie a proti ktorému podávame v mene Klienta ako účastníka konania v zákonom stanovenej lehote toto odvolanie.

II.

3. Podľa § 58 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) (ďalej len „Stavebný zákon“) žiadosť o stavebné povolenie musí spĺňať nasledovne:

(1) Žiadosť o stavebné povolenie spolu s dokladmi a predpísanou dokumentáciou vypracovanou oprávnenou osobou podáva stavebník stavebnému úradu. V žiadosti uvedie účel a spôsob užívania stavby, miesto stavby a predpokladaný čas jej skončenia a pri stavbe na určitú dobu aj dobu užívania stavby.

(2) Stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. Stavebník významnej investície, diaľnice, rýchlostnej cesty alebo železničnej dráhy preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 pred vydaním stavebného povolenia. To neplatí, ak tieto skutočnosti preukázal v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene.

(3) Ak ide o stavebnú úpravu, nadstavbu alebo udržiavacie práce na stavbe, môže byť stavebníkom právnická alebo fyzická osoba, ktorá je nájomcom stavby, ak o tom predloží písomnú dohodu s vlastníkom stavby.

4. Ustanovenie § 139 ods. 1 Stavebného zákona vymedzuje niektoré pojmy nasledovne:

(1) Pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení „vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ sa podľa povahy prípadu rozumie

a) užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu,^{13a)}

b) právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou,^{13a)}

c) právo vyplývajúce z iných právnych predpisov,^{13b)}

d) užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.^{13e)}

5. Náš Klient ako účastník konania v rámci celého povoľovacieho stavebného konania svojimi podaniami upozorňoval na porušovanie zákona a neochotu stavebníka (resp. vlastníkov bytov) uzatvoriť nájomnú zmluvu na pozemky na ktorých sa nachádza ich budova. Z uvedeného vyplýva, že stavebník nemá súhlas na stavbu Komplexná obnova bytového domu Košická 10,12,14 a tento súhlas nenahrádza a ani nevychádza z:

- vecného bremena zapísaného na LV č. 4061, k. ú. Nivy, kde je zapísané len právo stavby, ako Vecné bremeno spočívajúce v práve stavby na pozemkoch parc. č. 9734/2, 9734/5 podľa § 23 zákona č. 182/93 Z.z. v znení zákona č. 151/95 Z.z., Z-21021/11" a ktoré právne ani vecne neumožňuje užívanie pozemku alebo stavby a ktoré musí byť striktné splnené len podľa § 58 a § 139 na základe nájomnej zmluvy, zmluvy o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu,
- vecného bremena zapísaného na LV č. 2704, k.ú Nivy, kde je zapísané „Právo stavby na parc., podľa § 23 zák.č.182/93 Z.z. v znení zák.č.151/95 Z.z. - Vz 673/98“ a ktoré právne ani vecne neumožňuje užívanie pozemku alebo stavby a ktoré musí byť striktné splnené len podľa § 58 a § 139 na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.

6. Stavebný úrad nedostatočne ani na základe námietok Klienta nevyhodnotil projekt organizácie dopravy od spoločnosti BEELI s.r.o.. Projekt neobsahuje základne informácie o stavbe lešenia, zabezpečenia prístupu pracovníkov a vozidiel k výstavbe (stavbe) a následnému užívaniu lešenia, doprave materiálu k lešeniu, časovú os umiestnenia lešenia a materiálu, prechodu a prejazdu osôb a vozidiel, ktoré stavebník nekonzultoval, ani nepripravoval v súčinnosti s vlastníkom pozemku našim Klientom. Pričom v zmysle ustanovenia § 135 Stavebného zákona, ktorý upravuje opatrenia na susednom pozemku alebo stavbe je stanovené, že:

(1) Na uskutočnenie stavby alebo jej zmeny a na uskutočnenie nevyhnutných úprav udržiavacích alebo zabezpečovacích prác a na odstránenie stavby môže stavebný úrad uložiť tým, ktorí majú vlastnícke alebo iné práva k susedným pozemkom alebo stavbám, aby trpeli vykonanie prác zo svojich pozemkov alebo stavieb.

(2) Ten, v prospech ktorého uložil stavebný úrad opatrenie podľa odseku 1, je povinný dbať, aby čo najmenej rušil užívanie susedných pozemkov alebo stavieb a aby vykonávanými prácami nevznikli škody, ktorým možno zabrániť: po skončení je povinný uviesť susedný pozemok alebo stavbu do pôvodného stavu, a ak to nie je možné alebo hospodársky účelné, poskytnúť vlastníkovi náhradu podľa všeobecných predpisov o náhrade škody.

Stavebný úrad, ale v zmysle vyššie citovaných ustanovení Stavebného zákona nepreukázal, ani dokladovo nevyhodnotil nutnosť strpenia vykonania stavebných prác na susedných pozemkoch nášho Klienta i keď zákon mu dáva možnosť takéhoto uloženia povinnosti, ale to len v prípade, keď nie sú známi vlastníci pozemkov, alebo vlastníci pozemkov nereagujú na výzvy alebo sa nezúčastňujú stavebného konania. To ale nie je prípad tohto konania, kde nebol vydaný súhlas Klienta z dôvodu, že stavebník nesplnil podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy.

7. Stavebný úrad pochybil aj v tom, že v stavebnom povolení neurčil do kedy má stavebník dať pozemok vo vlastníctve nášho Klienta do pôvodného stavu. Napríklad stanovením, že tak musí urobiť do 30 dní pred dňom kolaudácie stavby, a ak tak neurobí, nebude môcť byť stavba skolaudovaná. Stavebný úrad tiež musí pred kolaudáciou stavby preskúmať, či stavebník uhradil bezdôvodné obohatenie počas užívania pozemkov vo vlastníctve nášho Klienta, ktorý využíval pri stavebnej činnosti a takéto potvrdenie o úhrade musí priložiť ku kolaudácii stavby.

8. Stavebný úrad pochybil tým, že v rozpore s ustanovením § 66 a nasl. Stavebného zákona vydal stavebné povolenie na stavbu, pod ktorou stavebník nemá vysporiadaný pozemok, teda stavebník nemá právo ani požiadať o stavebné povolenie na parc. č. 9734/2 a parc. č. 9734/5.

9. Ustanovenie § 135 Stavebného zákona upravuje občianskoprávne a iné námietky vo veciach vlastníckych alebo iných práv k pozemkom a stavbám nasledovne:

(1) Stavebné úrady vykonávajúce konanie podľa tohto zákona, sa pokúsia vždy aj o dosiahnutie dohody účastníkov pri tých námietkach, ktoré vyplývajú z vlastníckych alebo iných práv k pozemkom a stavbám, ale prekračujú rozsah právomoci stavebného úradu alebo spolupôsobiacich orgánov štátnej správy.

(2) Ak medzi účastníkmi konania nedôjde k dohode o námietke podľa odseku 1, ktorá, keby sa zistilo jej oprávnenie, by znemožnila uskutočniť požadované opatrenie alebo by ho umožnila uskutočniť len v podstatne inej miere alebo forme, odkáže stavebný úrad navrhovateľa alebo iného účastníka podľa povahy námietky na súd alebo na iný príslušný orgán a konanie preruší.

(3) Stavebný úrad určí lehotu, v ktorej sa musí predložiť dôkaz, že na súde, prípadne inom príslušnom orgáne bol podaný návrh na rozhodnutie v spornej veci. Ak návrh nebude v určenej lehote podaný, môže si stavebný úrad urobiť úsudok o námietke sám a rozhodnúť vo veci.

(4) V konaní, pri ktorom stavebný úrad nariaďuje vo verejnom záujme opatrenia podľa tohto zákona, a ak hrozí nebezpečenstvo z omeškania, urobí si sám úsudok o námietke, pri ktorej nedošlo k dohode, a vo veci rozhodne.

10. V zmysle vyššie citovaných ustanovení Stavebného zákona sa Stavebný úrad vykonávajúci toto stavebné konanie podľa § 137 ods. 1 musí vždy pokúsiť o dosiahnutie dohody pri tých námietkach, ktoré vyplývajú z vlastníckych práv k pozemkom, ale prekračujú rozsah právomoci stavebného úradu a podľa § 137, ods. 2 ak medzi účastníkmi konania nedôjde k dohode o námietke podľa odseku 1, ktorá keby sa zistilo jej oprávnenie, by znemožnila uskutočniť požadované opatrenie alebo by ho umožnila uskutočniť len v podstatne inej miere alebo forme. Vtedy odkáže stavebný úrad stavebníka podľa povahy námietky na súd alebo na iný príslušný orgán a konanie preruší a podľa § 137, ods. 3 stavebný úrad určí lehotu, v ktorej sa musí predložiť dôkaz, že na súde, prípadne inom príslušnom orgáne bol podaný návrh na rozhodnutie v spornej veci.

11. Sme toho názoru, že Stavebný úrad v rozpore s ustanovením § 137 ods. 1, ods. 2 a ods. 3 Stavebného zákona porušil zákon, konal predčasne a s nedostatočnou súčinnosťou so stavebníkom a vlastníkom pozemkov, vo svojom odôvodnení Rozhodnutia na str. 9 prvý odstavec, Stavebný úrad účelovo, bez riadneho preskúmania použil Uznesenie Okresného súdu Bratislava II sp. zn. 13C/20/2019, ktoré v spojení s Rozsudkom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č. 3Cz53/90 jasne uvádza vo svojom odôvodnení na str. 4, druhý odstavec, že pri námietkach občianskoprávnej povahy, ktoré vyplývajú z vlastníckych vzťahov k dotknutým pozemkom treba postupovať podľa ustanovení § 137 ods. 1, ods. 2 a ods. 3 Stavebného zákona.

12. Naš Klient v súlade s ustanovením § 137 Stavebného zákona podal na stavebný úrad Občianskoprávnu námietku zo dňa 19.04.2024, s ktorou sa stavebný úrad nevysporiadal a nepostupoval tak, ako mu káže Stavebný zákon, čo má za následok, že jeho rozhodnutie je nezákonné a nepreskúmateľné.

13. Na doloženie našich tvrdení predkladáme odvolaciemu orgánu dôkazy o tom, že so stavebníkom náš Klient rokuje a boli pripravené podklady pre užívanie jeho pozemkov počas výstavby. Pravdepodobne z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov vlastníkov bytov a nedostatočnej súčinnosti správcu BYTOKOMPLET s.r.o. nedošlo k uzatvoreniu zmlúv vo veci užívania pozemkov pod stavbou na par. č. 9734/2, 9734/5 k.ú. Nivy (ich odkúpeniu alebo nájmu) a tiež zatiaľ nedošlo k podpisu dokumentov a ani k uzatvoreniu zmluvy o nájme na pozemok parc. č. 9734/6 (zriadenie staveniska pre účely lešenia a prístupu vozidiel a osôb k lešeniu), ktoré prikladáme v prílohe odvolania.

III.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti žiadame odvolací správny orgán, aby napadnuté rozhodnutie v plnom rozsahu zrušil a vec vrátil prvostupňového správneho orgánu na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Stavebnému úradu dávame do pozornosti preskúmanie vydania

stavebného povolenia aj z dôvodu, či stavebník vôbec môže požiadať o vydanie stavebného povolenia na stavbu, pod ktorou nemá vysporiadané vlastnícke práva na pozemok a k tejto skutočnosti zaujal stanovisko.“

Stavebný úrad po podaní odvolania listom č. /SU/2474/41354/2025/MBR zo dňa 10.09.2025 upovedomil v zmysle ustanovenia § 56 správneho poriadku ostatných účastníkov konania o podanom odvolaní a súčasne ich vyzval, aby sa k obsahu podaného odvolania písomne vyjadrili v lehote 5 dní odo dňa doručenia upovedomenia.

V lehote stanovenej stavebným úradom stavebný úrad prijal dňa 29.09.2025 vyjadrenie stavebníka **Vlastníci bytov a nebytových priestorov Košická 10, 12, 14, 821 09 Bratislava v zastúpení: BYTOKOMPLET s. r. o.**, Kamenárska 18, 821 04 Bratislava, IČO: 35 698 845 na základe substitučnej plnej moci **ALTER IURIS s. r. o.**, Tolstého 9, 811 06 Bratislava, IČO: 36 708 771, ktoré Regionálny úrad Bratislava cituje:

„Vážený stavebný úrad, vo veci stavebného konania začatého na podklade žiadosti o vydanie stavebného povolenia na stavbu „Komplexná obnova bytového domu Košická 10, 12, 14“, č. k. SU/1351/15765/2024/MBR, vedeného pred stavebným úradom Mestská časť Bratislava - Ružinov za účelom povolenia a následného uskutočnenia stavebných prác, rekonštrukcie a obnovy bytového domu, podanej Vlastníkmi bytov a nebytových priestorov Košická 10, 12, 14, 821 09 Bratislava v zast. správcu bytového domu Košická 10, 12, 14, 821 09 Bratislava, so súp. č. 4980, druh stavby: bytový dom, zapísaný na LV č. 2704, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, okres: Bratislava II, obec: Bratislava - mestská časť Ružinov, katastrálne územie: Nivy, spoločnosťou: BYTOKOMPLET, s.r.o., so sídlom Kamenárska 18, 821 04 Bratislava, IČO: 35 698 845, zapísaný v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č. 11771/B (ďalej len „stavebník“), si touto cestou dovoľujeme vyjadriť sa k odvolaniu účastníka konania: JURKI -HAYTON s.r.o., so sídlom Prístavná 2, 821 09 Bratislava, IČO: 31 332 251, zapísaný v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sro, vložka č. 3475/B (ďalej aj ako „JURKI – HAYTON s.r.o.“) zo dňa 18.06.2025 (ďalej len „odvolanie“).

Stavebný úrad vydal dňa 19.05.2025 stavebné povolenie, č. k. SU/2474/19822/2025/MBR-59 na stavbu „Komplexná obnova bytového domu Košická 10,12,14“, s ktorým sa stavebník v celom rozsahu stotožňuje, považuje ho za správne, zákonné a náležite odôvodnené (ďalej len „stavebné povolenie“). V danom prípade ide o stavebné povolenie na zmenu už dokončenej stavby.

Stavebný úrad v stavebnom povolení uložil na základe § 135 ods. 1 stavebného zákona v znení účinnom od 31.05.2025 spoločnosti JURKI - HAYTON s.r.o. povinnosť ako vlastníčkovi pozemku registra „C-KN“ parcelné číslo 9734/6, katastrálne územie Nivy, vo vlastníctve JURKI - HAYTON s.r.o., dotknutom dočasným záberom stavby (lešenie), ktoré je potrebné pri prácach súvisiacich so zateplením bytového domu strpieť a umožniť tak vstup na tento pozemok na dobu nevyhnutnú pre výkon stavebných prác, avšak nie dlhšiu ako 12 mesiacov od začatia stavebných prác. Zároveň sa stavebný úrad vo svojom rozhodnutí náležitým spôsobom vypořiadal s námietkami JURKI - HAYTON s.r.o..

Stavebník má za to, že odvolanie JURKI - HAYTON s.r.o. je v celom rozsahu nedôvodné a právne nesprávne.

I.

JURKI - HAYTON s.r.o. v rámci stavebného konania uviedol, že je výlučným vlastníkom pozemkov registra C-KN" parcelné číslo 9734/2, 9734/5, katastrálne územie: Nivy, zapísané na LV č. 4061, na ktorých je postavená stavba so súp. č. 4980, ako aj pozemku registra C-KN" parcelné číslo 9734/6, katastrálne územie: Nivy, zapísaný na LV č. 4061, ktorý mal slúžiť na uloženie príslušenstva k stavebnej realizácii.

JURKI - HAYTON s.r.o. vo svojom odvolaní namieta, že stavebník nemá od vlastníka pozemku súhlas v zmysle príslušných ustanovení stavebného zákona na stavbu Komplexná obnova bytového domu Košická 10,12,14". Podľa tvrdení JURKI - HAYTON s.r.o. mal opakovane v stavebnom konaní poukazovať a namietať neochotu stavebníka uzavrieť nájomnú zmluvu na pozemky, na ktorých sa nachádza budova stavebníka.

Podľa názoru JURKI - HAYTON s.r.o. súhlas vlastníka pozemku nenahrádza a ani nevychádza z vecného bremena zapísaného na LV č. 4061, k. ú. Nivy, kde je zapísané len právo stavby, a ktoré podľa JURKI - HAYTON s.r.o. právne a ani vecne neumožňuje užívanie pozemku alebo stavby, a ktoré musí byť striktné splnené len podľa § 58 a § 139 na základe nájomnej zmluvy, zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, atď. ...

V zmysle § 23 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej aj ako „zákon o vlastníctve bytov“) s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené aj spoluvlastníctvo alebo iné spoločné právo k pozemku, na ktorom je dom postavený, a k príľahlému pozemku. Ak je vlastníkom domu aj vlastníkom pozemku, musí previesť zmluvou o prevode vlastníctva bytu na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome aj príslušný spoluvlastnícky podiel na pozemku a na príľahlom pozemku.

V zmysle § 23 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov ak vlastníkom domu nie je vlastníkom pozemku, vzniká k pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktoré sa zapíše do katastra nehnuteľností.

V zmysle § 151o ods. ods. 1 Občianskeho zákonníka vecné bremená vznikajú písomnou zmluvou, na základe závetu v spojení s výsledkami konania o dedičstve, schválenou dohodou dedičov, rozhodnutím príslušného orgánu alebo zo zákona. Právo zodpovedajúce vecnému bremenu možno nadobudnúť tiež výkonom práva (vydržaním) ustanovenia § 134 tu platia obdobne. Na nadobudnutie práva zodpovedajúceho vecným bremenám je potrebný vklad do katastra nehnuteľností.

V zmysle § 135 ods. 1 stavebného zákona na uskutočnenie stavby alebo jej zmeny a na uskutočnenie nevyhnutných úprav udržiavacích alebo zabezpečovacích prác a na odstránenie stavby môže stavebný úrad uložiť tým, ktorí majú vlastnícke alebo iné práva k susedným pozemkom alebo stavbám, aby trpeli vykonanie prác zo svojich pozemkov alebo stavieb.

V zmysle § 135 ods. 2 stavebného zákona ten, v prospech ktorého uložil stavebný úrad opatrenie podľa odseku 1, je povinný dbať, aby čo najmenej rušil užívanie susedných pozemkov alebo stavieb a aby vykonávanými prácami nevznikli škody, ktorým možno zabrániť, po skončení je povinný uviesť susedný pozemok alebo stavbu do pôvodného stavu, a ak to nie je možné alebo hospodársky účelné, poskytnúť vlastníkovi náhradu podľa všeobecných predpisov o náhrade škody.

Podľa názoru stavebníka je odvolanie spoločnosti JURKI - HAYTON s.r.o. v celom rozsahu nedôvodné.

Stavebník sa stotožňuje s odôvodnením stavebného povolenia zo strany stavebného úradu, ako aj s tým ako sa stavebný úrad vypořiadal s námietkami JURKI - HAYTON s.r.o.. Stavebník má za to, že stavebný úrad správne v predmetnej veci aplikoval § 135 ods. 1 a ods. 2 stavebného zákona, v zmysle ktorého je stavebný úrad oprávnený uložiť tým, ktorí majú vlastnícke právo k susedným pozemkom, aby trpeli vykonanie prác zo svojich pozemkov.

Stavený úrad k námietkam JURKI - HAYTON s.r.o. v stavebnom povolení uviedol: „stavebný úrad neuplatnil podľa § 137 ods. (2) stavebného zákona možnosť odkázať navrhovateľa alebo iného účastníka podľa povahy námietky na súd alebo na iný príslušný orgán, vzhľadom k tomu, že v predmetnej veci už bolo vydané rozhodnutie Okresného súdu Bratislava II, č. ECLI:SK:OSBA2:2019:1219201633.1 13C/20/2019-69- IČS: 1219201633, zo dňa 17.04.2019. Okresný súd Bratislava II vyhodnotil námietky nie ako občianskoprávne ale ako stavebnoprávne a vrátil vec stavebnému úradu ako miestne a vecne príslušnému správne orgánu, ktorá má právomoc rozhodnúť aj o uložení povinnosti strpieť vykonanie prác z pozemku vo vlastníctve iného

subjektu ako stavebníka. Vo svojom rozhodnutí Okresný súd Bratislava II poukázal na uplatnenie ustanovenia § 135, ods. (1) stavebného zákona a ukladá vlastníčkovi susedných pozemkov, aby strpel vykonanie prác zo svojich pozemkov z dôvodu uskutočnenia nevyhnutných úprav udržiavacích, alebo zabezpečovacích prác a na odstránenie stavby stavebníkom, pričom stavebník aj zhotoviteľ sú povinní dodržať ustanovenia § 135 ods. (2) stavebného zákona.“

Stavebník má za to, že stavebné povolenie obsahuje náležité odôvodnenie, prečo stavebný úrad nevyhovел niektorým z námietok JURKI - HAYTON s.r.o.. Stavebný úrad námietky JURKI - HAYTON s.r.o. v súvislosti s pozemkom s parc. č. 9734/6, katastrálne územie: Nivy, zapísaný na LV č. 4061 vyhodnotil ako stavebnoprávne námietky, ktorých prejednanie a vyriešenie, je v právomoci stavebného úradu v stavebnom konaní. ako aj správne poukázal stavebný úrad vo svojom rozhodnutí. Stavebník má za to, že námietky JURKI - HAYTON s.r.o. v súvislosti s užívaním dotknutých pozemkov nie sú občianskoprávne. V danom prípade nebol stavebný úrad oprávnený odkázať niektorého z účastníkov stavebného konania na súd, nakoľko bol povinný vyriešiť v stavebnom konaní stavebnoprávne námietky JURKI - HAYTON s.r.o..

Stavebník má za to, že v predmetnej veci už bolo rozhodované súdom, a to v uznesení Okresného súdu Bratislava II, sp. zn. 13C/20/2019 zo dňa 17.04.2019, kedy súd vec vyhodnotil tak, že nepatrí do právomoci súdov Slovenskej republiky, čím nie je splnená základná procesná podmienka konania. Súd uviedol, že: „slovenský právny poriadok prostredníctvom ustanovenia § 135 ods. 1 stavebného zákona, deleguje právomoc na rozhodnutie v otázke uloženia povinnosti vlastníčkovi susednej nehnuteľnosti strpieť nevyhnutný rozsah výkonu stavebných prác k susednej budove, či pozemku, na konkrétny správny orgán. Týmto zákon vyslovene odníma právomoc na rozhodnutie o tejto otázke súdom slovenskej republiky. Stavebné úpravy na bytovom dome vyžadovali ohlásenie ich realizácie stavebnému úradu, čím dochádza aj k zmene charakteru vzťahu medzi navrhovateľom a odporcom, kedy o vzájomných právach a povinnostiach rozhoduje, v zmysle § 135 ods. 1 stavebného zákona, výlučne stavebný úrad. Ak totiž navrhovateľ podal návrh (či už vo forme žaloby alebo návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia), ktorým by malo byť odporcovi uložená povinnosť strpieť (v požadovanom rozsahu) vykonávanie stavebných prác z pozemku v jeho vlastníctve, o tomto nároku nemožno rozhodnúť podľa ustanovení Občianskeho zákonníka. Tento upravuje výlučne občianskoprávne vzťahy v súvislosti so vstupom na susediaci pozemok, pokiaľ to nevyhnutne vyžaduje iba obhospodarovanie a údržba susedných pozemkov a stavieb (už existujúcich), na ktoré nie je potrebné stavebné povolenie ani ohlásenie stavby.“

Súd poukázal na rozhodnutie (Rc) 3 Cz 53/90 Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, kedy Najvyšší súd Slovenskej republiky v skutkovo obdobnej veci mal za to, že vzťah medzi stavebníkom a vlastníkom susediaceho pozemku, v prípade ingerencie stavebného úradu, je vzťahom stavebnoprávnym a je to práve príslušný stavebný úrad, ktorý má, ako správny orgán, právomoc rozhodnúť aj o uložení povinnosti strpieť vykonávanie prác z pozemku vo vlastníctve iného subjektu ako stavebníka.

Na margo námietok JURKI - HAYTON s.r.o. v odvolaní si dovoľujeme uviesť, že ako sa uvádza aj v stavebnom povolení, v danom prípade ide o zmenu dokončenej stavby so síp. č. 4980, ktorá je postavená na pozemkoch, ktorých výlučným vlastníkom je JURKI - HAYTON s.r.o., konkrétne pozemkov registra „C-KN“ parcelné číslo 9734/2, 9734/5, katastrálne územie: Nivy, zapísané na LV č. 4061. Stavebníkovi vzniklo k uvedeným pozemkom právo zodpovedajúce zákonnému vecnému bremenu, ktoré vzniklo v zmysle § 23 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov. V danom prípade ide o zmenu už dokončenej stavby, pričom podľa nášho názoru právo stavby (tak ako je zapísané na LV č. 4061. k. ú. Nivy) zahŕňa aj právo na zmenu dokončenej stavby, kedy podľa nášho názoru nie je nutný súhlas vlastníka pozemkov, na ktorých stavba stojí. Máme za to, že uvedené skonštatoval aj stavebný úrad vo svojom rozhodnutí.

V danom prípade vychádzame z rozsudku Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 3Sžo/198/2015 zo dňa 19.10.2016, ktorý je založený na obdobnom skutkovom základe. Najvyšší súd SR sa v danej veci stotožnil s právnym názorom krajského súdu v tom zmysle, že právo stavby v zmysle § 23

ods. 5 zákona o vlastníctve bytov vzniká vlastníkom bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome ku všetkým parcelám, ktoré súvisia s touto stavbou. To znamená, že právo v zmysle § 23 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov sa týka nielen pozemkov, na ktorých je stavba postavená, a ktoré ju kopírujú, ale aj pozemkov, bez ktorých by nebolo možné stavbu vôbec užívať (v našom prípade nielen pozemkov registra „C-KN“ parcelné číslo 9734/2, 9734/5, katastrálne územie: Nivy, ale aj pozemku registra „C-KN“ parcelné číslo 9734/6). Súd uviedol, že v prípade pripustenia iného výkladu, by nebolo možné stavbu udržiavať, opravovať, prípadne upravovať. Súd tiež skonštatoval, že právo zodpovedajúcemu vecnému bremenu vzniklo vlastníkom bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome aj k pozemkom, ktoré prináležia k stavbe (teda v našom prípade aj pozemok registra „C-KN“ parcelné číslo 9734/6), preto sa osobitný súhlas vlastníka týchto pozemkov nevyžaduje a nebol v predmetnom stavebnom konaní ani nevyhnutný. Správne orgány v danom prípade vychádzali zo zákonom zriadeného práva oprávňujúceho vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako stavebníkov k užívaniu uvedených pozemkov pre potreby realizácie stavby za podmienok uvedených v stavebnom povolení. Súd tiež uviedol, že v danom prípade nejde o stavebné povolenie na novú stavbu, ale len zmenu dokončenej stavby, a preto stavebník nie je povinný v konaní preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo oprávňujúceho zriadiť stavbu.

Najvyšší súd SR sa s týmto výkladom v celom rozsahu stotožnil a uviedol, že v danom prípade je nutné vykladať ustanovenie § 23 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov v širšom slova zmysle, a to nielen vo vzťahu k pozemkom, na ktorých stavba stojí, ale aj k tým ktoré súvisia s užívaním predmetnej stavby.

Vzhľadom na vyššie uvedené závery, ktoré je možné v plnom rozsahu aplikovať aj na vec, ktorá je predmetom tohto stavebného konania, je zrejme, že súhlas JURKI - HAYTON s.r.o. ako výlučného vlastníka pozemkov registra „C-KN“ parcelné číslo 9734/2, 9734/5, katastrálne územie: Nivy, zapísané na LV č. 4061, na ktorých je postavená stavba so súp. č. 4980, ako aj pozemku registra „C-KN“ parcelné číslo 9734/6, katastrálne územie: Nivy, zapísaný na LV č. 4061 nie je v tomto prípade nutný, ani ho nie je potrebné v prejednávanej veci skúmať. Vzhľadom na to má stavebník za to, že stavebný úrad bol oprávnený vydať stavebné povolenie bez ohľadu na námietky spoločnosti JURKI - HAYTON s.r.o. v stavebnom konaní v súvislosti s potrebou uzatvoriť nájomnú alebo inú zmluvu na užívanie pozemku registra „C-KN“ parcelné číslo 9734/6, katastrálne územie: Nivy, zapísaný na LV č. 4061, nakoľko v zmysle vyššie uvedených záverov súdu sa právo zodpovedajúce zákonnému vecnému bremenu v zmysle § 23 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov, vzťahuje aj na tento pozemok.

Na základe uvedeného preto považujeme odvolanie JURKI - HAYTON s.r.o. v tejto časti za v celom rozsahu nedôvodné.

II.

JURKI - HAYTON s.r.o. ďalej vo svojom odvolaní namieta, že stavebný úrad dostatočne nevyhodnotil projekt organizácie dopravy od spoločnosti BEELI s.r.o.. Projekt nemá obsahovať základné informácie o stavbe lešenia, zabezpečenia prístupu pracovníkov a vozidiel k výstavbe (stavbe) a následnému užívaniu lešenia, doprave materiálu k lešeniu, časovú os umiestnenia lešenia a materiálu, prechodu a prejazdu osôb a vozidiel, ktoré stavebník nemal konzultovať, ani pripravovať v súčinnosti s JURKI - HAYTON s.r.o..

Podľa nášho názoru uvedené nie je dôvodom na zrušenie stavebného povolenia. Stavebný úrad k uvedenému uviedol, že vzhľadom na námietky JURKI - HAYTON s.r.o., stavebník dňa 06.02.2024 podal návrh na zmenu umiestnenia objektov pre zriadenie staveniska tak, aby pozemok JURKI - HAYTON s.r.o. nebol dotknutý žiadnou stavbou slúžiacou ako zariadenie staveniska. Na pozemku s parc. č. 9734/6 nebude umiestnené žiadne zariadenie staveniska ani nebude nejak inak dotknutý a obmedzený prístupom mechanizmov.

Stavebný úrad námietku JURKI - HAYTON s.r.o. vo vzťahu k situácii projektu organizácie výstavby od spoločnosti BEELI s.r.o. vyhodnotil tak, že námietke bolo vyhovené, na základe čoho máme za to, že odvolanie JURKI - HAYTON s.r.o. voči uvedenému ani nemôže smerovať.

JURKI - HAYTON s.r.o. tiež namietal, že stavebný úrad nepreukázal ani dokladovo nevyhodnotil nutnosť strpenia vykonania stavebných prác na susedných pozemkoch JURKI - HAYTON s.r.o..

Dovoľujeme si uviesť, že zotrúvame na našom vyjadrení zo dňa 29.01.2024, z ktorého je zrejmé, že došlo k zmene výmery zaujatia priestranstva - zariadenia staveniska, a z toho dôvodu by zostala na pozemku JURKI - HAYTON s.r.o. ako výlučného vlastníka pozemku registra „C-KN“ parcelné číslo 9734/6, katastrálne územie: Nivy, zapísané na LV č. 4061 výlučne konštrukcia lešenia. Výmera tohto lešenia bude cca 50m². Predpokladaná dĺžka užívania pozemku registra „C-KN“ parcelné číslo 9734/6, katastrálne územie: Nivy, zapísaný na LV č. 4061 by bola cca 3 - 4 mesiace, čo podľa nášho názoru nepredstavuje závažné obmedzenie vlastníckeho práva JURKI - HAYTON s.r.o.. Stavebník nemá inú možnosť ako zabezpečiť rekonštrukciu bytového domu, výlučne cez pozemky vo vlastníctve JURKI - HAYTON s.r.o.. Vykonanie sanácie bytového domu je nevyhnutné, čo preukazuje napríklad aj vyjadrenie statika Komplexná obnova bytového domu sanácia objektu zo dňa 13.02.2025.

Na základe uvedeného preto považujeme odvolanie JURKI - HAYTON s.r.o. v tejto časti za v celom rozsahu nedôvodné.

III.

Ďalšia námietka JURKI - HAYTON s.r.o. spočíva v tom, že stavebný úrad neurčil do kedy má stavebník dať pozemok vo vlastníctve JURKI - HAYTON s.r.o. do pôvodného stavu.

Podľa nášho názoru uvedené nie je v zmysle stavebného zákona podmienkou pre vydanie stavebného povolenia. Uvedené sa podľa nášho názoru bude skúmať v rámci kolaudačného konania. Navyše v stavebnom povolení je uvedená doba realizácie prác, kedy stavebné práce musia byť úplne ukončené do 24 mesiacov odo dňa oznámenia stavebnému úradu (čo zahŕňa aj uvedenie pozemku vo vlastníctve JURKI - HAYTON s.r.o. do pôvodného stavu). Do vlastníctva JURKI - HAYTON s.r.o. bude navyše zasiahnuté, v čo najmenšej možnej miere - bude výlučne dočasne zabraný lešením, tak ako je uvedené v stavebnom povolení.

Na základe uvedeného preto považujeme odvolanie JURKI - HAYTON s.r.o. v tejto časti za v celom rozsahu nedôvodné.

IV.

Podľa JURKI - HAYTON s.r.o. mal stavebný úrad pochybiť, keď v rozpore s § 66 a nasl. stavebného zákona vydal stavebné povolenie na stavbu, pod ktorou stavebník nemá vysporiadaný pozemok, teda stavebník nemá právo ani požiadať o stavebné povolenie na parc. č. 9734/2 a parc. č. 9734/5.

Stavebník s týmito tvrdeniami a závermi JURKI - HAYTON s.r.o. v celom rozsahu nesúhlasí a považuje ich za právne a vecne nedôvodné. Nie je nám zrejmé, na základe čoho JURKI - HAYTON s.r.o. vyvodzuje svoje závery, keďže z príslušných ustanovení stavebného zákona nevyplýva, že by stavebník musel byť vlastníkom stavebného pozemku (resp. že by musel mať vysporiadané vzťahy pod týmto pozemkom). Stavebný zákon vyžaduje, aby stavebník preukázal vlastnícke alebo iné právo k pozemku, na ktorom sa má realizovať stavba alebo jej zmena. V danej veci je opätovne nutné poukázať na to, že ide o zmenu už dokončenej stavby, pričom stavebník má právo zodpovedajúce vecnému bremenu k pozemkom vo vlastníctve JURKI - HAYTON s.r.o.. Je teda zrejmé, že stavebník disponuje „iným právom“ podľa stavebného zákona, ktoré je dostatočným právnym titulom na podanie žiadosti o stavebné povolenie aj bez vlastníctva pozemku.

Námietky JURKI - HAYTON s.r.o. sú právne irelevantné a účelové, keďže výklad vykonaný JURKI - HAYTON s.r.o. by neumožňoval zmenu / sanovanie dokončenej stavby. Na základe

uvedeného preto považujeme odvolanie JURKI - HAYTON s.r.o. v tejto časti za v celom rozsahu nedôvodné.

V.

Stavebník sa pokúsil so spoločnosťou JURKI - HAYTON s.r.o. uzavrieť nájomnú zmluvu, pričom vzájomné rokovania prebiehali od mája 2024, pričom k decembru 2024 bol pripravený finálny návrh nájomnej zmluvy po pripomienkach oboch zmluvných strán, no krátko pred podpisom uvedenej zmluvy ju spoločnosť JURKI - HAYTON s.r.o. odmietla podpísať. Stavebník z dôvodu nutnosti vykonania sanácie bytového domu už ďalej nemôže pokračovať v rokovaní so spoločnosťou JURKI - HAYTON s.r.o. a čakať na dohodu s touto spoločnosťou. JURKI - HAYTON s.r.o. si chce takpovediac urobiť zo stavebníka „rukojemníka“ v tomto stavebnom konaní, pričom však stavebník preukázal v stavebnom konaní nevyhnutnosť vykonania sanácie bytového domu. Z predloženého vyjadrenia statika vyplýva havarijný stav niektorých častí bytového domu, ktoré je nutné sanovať (najmä balkónov), ktoré môžu predstavovať ohrozenie pre verejnosť. JURKI - HAYTON s.r.o. však účelovým spôsobom zabraňuje vykonaniu sanácie bytového domu sledujúc vlastné finančné záujmy.

JURKI - HAYTON s.r.o. doložil k svojmu odvolaniu dôkazy, ktoré majú preukazovať, že JURKI - HAYTON s.r.o. so stavebníkom rokuje, a že boli pripravené podklady pre užívanie pozemku JURKI - HAYTON s.r.o. počas výstavby. Podľa tvrdení JURKI - HAYTON s.r.o. nedošlo k podpísaniu dokumentov a k uzatvoreniu zmluvy z údajného nedostatku finančných prostriedkov stavebníka a nedostatočnej súčinnosti zo strany správcu BYTOKOMPLET s.r.o.. Voči uvedenému sa v celom rozsahu ohradzujeme, JURKI - HAYTON s.r.o. na tomto mieste svojho odvolania výslovne uvádza nepravdivé a zavádzajúce tvrdenia. Stavebník bol pripravený sa dohodnúť so spoločnosťou JURKI - HAYTON s.r.o. ohľadom užívania pozemku v jeho vlastníctve, avšak spoločnosť JURKI - HAYTON s.r.o. neustále mení podmienky vzájomnej dohody, čím odkladá proces sanácie bytového domu.

Stavebník si tiež dovoľuje vyvrátiť klamstvá JURKI - HAYTON s.r.o. ohľadom toho, čo malo byť dôvodom pre neuzatvorenie zmluvy. Vlastníci bytov Bytového domu Košická schválili písomným hlasovaním navrhované znenie nájomnej zmluvy a plnenie finančnej odplaty v požadovanej výške podľa dohodnutého návrhu nájomnej zmluvy. Následne však JURKI - HAYTON s.r.o. nepristúpil k uzatvoreniu nájomnej zmluvy.

Dôkaz: Zápisnica zo dňa 04.12.2024

Stavebník si tiež dovoľuje uviesť (tak ako uviedol aj v priebehu stavebného konania), že Vlastníci bytov a nebytových priestorov Košická 10, 12, 14, 821 09 Bratislava so spoločnosťou JURKI - HAYTON s.r.o. od doručenia občianskoprávnej námietky viackrát rokovali o uzatvorení nájomnej zmluvy na dotknutú časť pozemku reg. KN“C“ par. č. 9734/6 o výmere: 1915 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, okres: Bratislava II, obec: Bratislava - m.č. Ružinov, katastrálne územie: Nivy, zapísaný na LV č. 4061, t.j. výmera celkom 50 m² ako je uvedené v situačnom pláne (ďalej aj „časť pozemku“). Výsledkom rokovaní bola dohoda o zmluvných podmienkach nájomnej zmluvy, ktorá bola vypracovaná. V deň uzatvorenia spoločnosť JURKI - HAYTON s.r.o. uvedenú nájomnú zmluvu v dohodnutom termíne (a ani v ďalšom náhradnom termíne) odmietla podpísať napriek tomu, že nájomná zmluva bola dohodnutá a pripravená na podpis. Uvedené správanie (odmietnutie podpísania nájomnej zmluvy) zo strany spoločnosti JURKI - HAYTON s.r.o. považujeme za neseriózne s cieľom nekonštruktívnym spôsobom účelne predlžovať tento nevyhovujúci technický stav bytového domu Košická 10 - 14 v Bratislave.

Vzhľadom na vyššie uvedené má stavebník za to, že odvolanie JURKI - HAYTON s.r.o. je v celom rozsahu nedôvodné, pričom navrhuje odvolaciemu orgánu Regionálnemu úradu pre územné plánovanie a výstavbu, so sídlom Tomášikova 64, 831 04 Bratislava, aby odvolanie JURKI - HAYTON s.r.o. zamietol a potvrdil rozhodnutie stavebného úradu. “

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, stavebný úrad listom č. /SU/2474/47033/2025/MBR zo dňa 22.10.2025 v zmysle ustanovenia § 57 ods. 2 správneho poriadku postúpil odvolanie vrátane kompletného spisového materiálu Regionálnemu úradu Bratislava na odvolacie konanie.

Podľa ustanovenia § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. *druhostupňovým správnym orgánom príslušným rozhodnúť o opravných prostriedkoch proti rozhodnutiu obce vydanom podľa odsekov 4 až 8 je regionálny úrad.*

Podľa ustanovenia § 84 ods. 4 písm. b) zákona č. 25/2025 Z. z. *doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka.*

Doterajšími predpismi sa rozumie najmä zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.12.2022 (ďalej len „stavebný zákon v znení účinnom do 31.12.2022“) a jeho vykonávacie vyhlášky.

Podľa ustanovenia § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. *druhostupňovým správnym orgánom príslušným rozhodnúť o opravných prostriedkoch proti rozhodnutiu obce vydanom podľa odsekov 4 až 8 je regionálny úrad.*

Podľa ustanovenia § 84 ods. 4 písm. b) zákona č. 25/2025 Z. z. *doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka.*

Doterajšími predpismi sa rozumie najmä zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.12.2022 (ďalej len „stavebný zákon v znení účinnom do 31.12.2022“) a jeho vykonávacie vyhlášky.

Podľa ustanovenia § 140 stavebného zákona v znení účinnom do 31.12.2022 *ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.*

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

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

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

Podľa ustanovenia § 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. 2 správneho poriadku *ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.*

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. Správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenie, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu. Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci.

Regionálny úrad Bratislava ako odvolací orgán podľa ustanovenia § 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmal rozhodnutie napadnuté odvolaním v celom rozsahu, spolu s predloženým spisovým materiálom, ako aj dôvody uvedené v podanom odvolaní. Zároveň preskúmal postup stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo vydaniu napadnutého rozhodnutia. Výroková časť, odôvodnenie a poučenie rozhodnutia boli porovnané s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so stavebným zákonom a správnym poriadkom, ako aj s vyhláškou č. 453/2000 Z. z. a s vyhláškou Ministerstva životného prostredia 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 „vyhláška č. 532/2002 Z. z.“). Na základe vykonaného preskúmania Regionálny úrad Bratislava dospel k záveru, že stavebný úrad v konaní postupoval správne. Rozhodnutie preto bolo vydané v súlade so zákonom a nie je dôvod na jeho zmenu, zrušenie ani na vrátenie veci prvostupňovému správne orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

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

Stavebný úrad prijal dňa 07.03.2022 od stavebníka **Vlastníci bytov a nebytových priestorov Košická 10, 12, 14, 821 09 Bratislava** v zastúpení: **BYTOKOMPLET s. r. o.**, Kamenárska 18, 821 04 Bratislava, IČO: 35 698 845 (ďalej aj ako „stavebník“) žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu „**Komplexná obnova bytového domu Košická 10, 12, 14**“ v Bratislave, na pozemkoch registra „C“-KN parc. č. 9734/2, 9734/3, 9734/4, 9734/5 v katastrálnom území Nivy, Bratislava (ďalej len „stavba“).

Stavebný úrad listom č. SU/CS 7522/2022/2/MBR zo dňa 15.08.2022 v zmysle ustanovenia § 61 ods. 1 a ods. 4 stavebného zákona v znení účinnom do 31.12.2022 upovedomil všetkých známych účastníkov konania verejnou vyhláškou a dotknuté orgány jednotlivo o začatí stavebného konania. Zároveň v zmysle ustanovenia § 61 ods. 2 stavebného zákona v znení

účinnom do 31.12.2022 upustil od ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním, nakoľko predložená žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre jej posúdenie a stavebnému úradu boli dobre známe pomery staveniska. Účastníkom konania stanovil lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia upovedomenia na uplatnenie námietok a pripomienok a upozornil ich, že na neskôr podané námietky už nebude prihliadať. Dňom doručenia oznámenia verejnou vyhláškou je 15. deň odo dňa jeho vyvesenia. Dotknuté orgány boli povinné oznámiť svoje stanoviská v rovnakej lehote, v ktorej si mohli uplatniť svoje námietky účastníci konania; zároveň ich stavebný úrad upozornil že, ak niektorý z orgánov potrebuje na riadne posúdenie dlhší čas, môže mu stavebný úrad na jeho žiadosť primerane predĺžiť lehotu pred jej uplynutím. Ak dotknutý orgán v určenej alebo predĺženej lehote neoznámil svoje stanovisko, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

Podľa ustanovenia § 61 ods. 1 stavebného zákona v znení účinnom do 31.12.2022 stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania dotknutým orgánom, všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním; začatie stavebného konania stavby podľa osobitného predpisu sa oznamuje prednostne. Súčasne ich upozorní, že svoje námietky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny, sa neprihliada. Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o stavebné povolenie úplná.

Podľa ustanovenia § 61 ods. 4 stavebného zákona v znení účinnom do 31.12.2022 pri líniových stavbách alebo v odôvodnených prípadoch aj pri zvlášť rozsiahlych stavbách, stavbách s veľkým počtom účastníkov konania stavebný úrad upovedomí účastníkov o začatí stavebného konania verejnou vyhláškou najmenej 15 dní pred konaním miestneho zisťovania, prípadne ústneho pojednávania, a ak sa nekoná ústne pojednávanie, pred uplynutím lehoty určenej podľa odseku 3.

Podľa ustanovenia § 61 ods. 2 stavebného zákona v znení účinnom do 31.12.2022 od miestneho zisťovania, prípadne aj od ústneho pojednávania môže stavebný úrad upustiť, ak sú mu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby.

Podľa ustanovenia § 61 ods. 6 stavebného zákona v znení účinnom do 31.12.2022 stavebný úrad upovedomí dotknuté orgány vždy jednotlivo. Tieto orgány sú povinné oznámiť svoje stanovisko v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje námietky účastníci konania. Ak niektorý z orgánov štátnej správy potrebuje na riadne posúdenie dlhší čas, predĺži stavebný úrad na jeho žiadosť lehotu pred jej uplynutím. Ak dotknutý orgán v určenej alebo predĺženej lehote neoznámil svoje stanovisko k povoľovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

Stavebný úrad prijal dňa 02.09.2022 pod evidenčným č. 32333/2022 podanie odvolateľa obsahujúce námietky a pripomienky voči stavebnému konaniu, spočívajúce v tvrdení, že vlastníci bytov a nebytových priestorov nemajú doriešené majetkové vzťahy s vlastníkom pozemkov registra „C“-KN parc. č. 9734/2, 9734/5 a 9734/6 v katastrálnom území Nivy, a teda nemajú oprávnenie uskutočňovať akékoľvek stavebné úpravy.

Zároveň dňa 02.09.2022 prijal stavebný úrad pod evidenčným č. 321320/2022 podanie účastníka konania JUDr. Jozefa Zvončeka, Košická 14, 821 09 Bratislava, ktorý namietal rozsah navrhovanej zmeny dokončenej stavby a navrhol, aby stavebný úrad vyzval zástupcu vlastníkov

na doplnenie žiadosti o vydanie stavebného povolenia v primeranej lehote, inak žiadal konanie zastaviť.

Dňa 13.10.2022 prijal stavebný úrad od stavebníka doplnenie žiadosti o vydanie stavebného povolenia na stavbu „Komplexná obnova bytového domu Košická 10, 12, 14“, ktorým stavebník doplnil podanie o zápisnicu zo schôdze vlastníkov bytov s odsúhlaseným rozsahom obnovy bytového domu a o odborné stanovisko TŮV SŮD Slovakia, s.r.o.

Vzhľadom na to, že prevažná časť námietok odvolateľa mala majetkoprávny charakter, stavebný úrad listom č. SÚ/CS 7522/2022/6/MBR zo dňa 04.11.2022 v zmysle ustanovenia § 137 ods. 1 stavebného zákona v znení účinnom do 31.12.2022 oznámil vytyčenie termínu ústneho pojednávania na deň 08.12.2022 za účelom dosiahnutia dohody účastníkov konania pri občianskoprávnych námietkach vznesených vo veci žiadosti o vydanie stavebného povolenia. Dňa 08.12.2022 sa ústne pojednávanie uskutočnilo a bol o ňom spísaný záznam. K vzájomnej dohode medzi účastníkmi konania však nedošlo. Zároveň stavebný úrad neuplatnil podľa ustanovenia § 137 ods. 2 stavebného zákona v znení účinnom do 31.12.2022 možnosť odkázať stavebníka alebo iného účastníka konania podľa povahy námietky na súd alebo iný príslušný orgán, a to z dôvodu, že v predmetnej veci už bolo vydané rozhodnutie Okresného súdu Bratislava II, č. ECLI:SK.OSBA2:2019: 1219201633.1 13C/20/2019-69, zo dňa 17.04.2019, ktorým súd vyhodnotil námietky nie ako občianskoprávne, ale ako stavebnoprávne, a vec vrátil stavebnému úradu ako miestne a vecne príslušnému správne orgánu s právomocou rozhodnúť aj o uložení povinnosti strpieť vykonanie prác z pozemku vo vlastníctve iného subjektu ako stavebníka. V uvedenom rozhodnutí Okresný súd Bratislava II poukázal na aplikáciu ustanovenia § 135 ods. 1 stavebného zákona.

Podľa ustanovenia § 137 ods. 1 stavebného zákona v znení účinnom do 31.12.2022 stavebné úrady vykonávajúce konanie podľa tohto zákona, sa pokúsia vždy aj o dosiahnutie dohody účastníkov pri tých námietkach, ktoré vyplývajú z vlastníckych alebo iných práv k pozemkom a stavbám, ale prekračujú rozsah právomoci stavebného úradu alebo spolupôsobiacich orgánov štátnej správy.

Podľa ustanovenia § 137 ods. 2 stavebného zákona v znení účinnom do 31.12.2022 ak medzi účastníkmi konania nedôjde k dohode o námietke podľa odseku 1, ktorá, keby sa zistilo jej oprávnenie, by znemožnila uskutočniť požadované opatrenie alebo by ho umožnila uskutočniť len v podstatne inej miere alebo forme, odkáže stavebný úrad navrhovateľa alebo iného účastníka podľa povahy námietky na súd alebo na iný príslušný orgán a konanie preruší.

Podľa ustanovenia § 135 ods. 1 stavebného zákona v znení účinnom do 31.12.2022 na uskutočnenie stavby alebo jej zmeny a na uskutočnenie nevyhnutných úprav udržiavacích alebo zabezpečovacích prác a na odstránenie stavby môže stavebný úrad uložiť tým, ktorí majú vlastnícke alebo iné práva k susedným pozemkom alebo stavbám, aby trpeli vykonanie prác zo svojich pozemkov alebo stavieb.

Stavebný úrad prijal dňa 14.03.2023 od odvolateľa kópiu listu zo dňa 08.03.2023 adresovanú stavebníkovi, v ktorom odvolateľ odmietol Dohodu o užívaní pozemku navrhnutú stavebníkom. V liste uviedol dôvody odmietnutia spočívajúce v nedoriešení majetkoprávnych vzťahov k pozemkom, nedoložení grafickej prílohy užívania pozemku, nešpecifikovaní výmery užívania pozemku, neurčení trás prístupu na pozemok a nedohodnutí podmienok uvedenia pozemku do pôvodného stavu. Z uvedených dôvodov odvolateľ opätovne vyjadril svoj nesúhlas s komplexnou obnovou bytového domu.

Dňa 15.05.2023 stavebný úrad prijal od odvolateľa opätovné vyjadrenie nesúhlasu s predmetnou stavbou z dôvodu, že nedošlo k uzatvoreniu dohody so stavebníkom o dočasnom užívaní pozemkov. K uvedenému vyjadreniu prijal stavebný úrad dňa 17.05.2023 podanie stavebníka, v ktorom uviedol, že návrh zmluvy o dočasnom užívaní pozemkov odvolateľovi zaslal na pripomienkovanie; keďže na podanie neobdržal žiadnu reakciu, zaslal návrh opätovne, avšak odvolateľ následne návrh zmluvy odmietol. Podľa stavebníka dôvodom odmietnutia bola najmä skutočnosť, že odvolateľ na ústnom rokovaní požadoval fixnú sumu za prenájom pozemkov vo výške 20 000,- eur, pričom zároveň uviedol, že stavebníkom navrhovaná cena v predložennom návrhu zmluvy podľa jeho názoru nespĺňa parametre a podmienky obvyklé pri prenájmoch pozemkov, ktoré uplatňuje Hlavné mesto SR Bratislava. Stavebník ďalej uviedol, že podmieňovanie uzatvorenia zmluvy o dočasnom užívaní pozemkov odkúpením alebo prenájomom pozemkov pod bytovým domom, ako aj zaplatením zálohy vo výške 20 000,- eur pri podpise zmluvy, považuje za postup odporujúci dobrým mravom. Zároveň uviedol, že odvolateľ neprejavil žiadnu snahu o pripomienkovanie predloženého návrhu zmluvy a ani nepredložil vlastný alternatívny návrh. Stavebník preto požiadal stavebný úrad o vydanie stavebného povolenia na predmetnú stavbu s použitím ustanovenia § 135 stavebného zákona v súvislosti s § 127 ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“).

Podľa ustanovenia § 127 ods. 3 Občianskeho zákonníka vlastníci susediacich pozemkov sú povinní umožniť na nevyhnutnú dobu a v nevyhnutnej miere vstup na svoje pozemky, prípadne na stavby na nich stojace, pokiaľ to nevyhnutne vyžaduje údržba a obhospodarovanie susediacich pozemkov a stavieb. Ak tým vznikne škoda na pozemku alebo na stavbe, je ten, kto škodu spôsobil, povinný ju nahradiť; tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť.

Dňa 10.07.2023 stavebník doplnil spisovú dokumentáciu o Situáciu POV – Komplexná obnova BD Košická 10, 12, 14, Bratislava, vypracovanú spoločnosťou BEELI s. r. o., Bojná 329, 956 01 Bojná v júni 2023, a zároveň opätovne požiadal stavebný úrad o vydanie stavebného povolenia na predmetnú stavbu.

Stavebný úrad listom č. SÚ/CS 4186/2023/7/MBR zo dňa 07.12.2023 oznámil začatie stavebného konania – dooznamovanie všetkým známym účastníkom konania verejnou vyhláškou a dotknutým orgánom jednotlivo, vzhľadom k tomu, že bol spisový materiál doplnený o nové podklady, a to najmä o projekt organizácie výstavby z júna 2023. Zároveň stanovil účastníkom konania lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia na uplatnenie námietok a pripomienok. Dotknuté orgány mali oznámiť svoje stanoviská v rovnakej lehote, ako si mohli uplatniť námietky účastníci konania.

V lehote stanovenej stavebným úradom podal odvolateľ dňa 21.12.2023 námietky, ktorými žiadal prepracovať Situáciu POV v zmysle jeho požiadaviek. Zároveň uviedol, že po telefonickej dohode so zástupcom vlastníkov zo dňa 19.12.2023 bolo odsúhlasené zabratie užívania verejného priestranstva v zmysle všeobecne záväzného nariadenia Hlavného mesta SR Bratislava č. 5/2023 zo dňa 25.05.2023 o dani za užívanie verejného priestranstva. Podmienkou dohody bolo zaplatenie zálohy vo výške 10 000,- eur pred začatím stavebných prác. V opačnom prípade dodávateľ stavebných prác nebude mať prístup na pozemok. Odvolateľ zároveň poukázal na to, že bez splnenia tejto podmienky nebude udelený jeho súhlas s realizáciou stavebných prác na predmetnom pozemku.

Stavebný úrad následne listom č. /SU/1351/3557/2024/MBR zo dňa 29.01.2024 oboznámil stavebníka s obsahom prijatých námietok a vyzval ho, aby sa k nim vyjadril v lehote 30 dní.

Stavebný úrad prijal dňa 06.02.2024 od stavebníka vyjadrenie k námietkam odvolateľa, v ktorom stavebník uviedol, že nesúhlasí s podmienkou zaplatenia zálohy vo výške 10 000,- eur, nakoľko prišlo k zmene výmery zaujatia priestranstva (pozemku reg. „C“-KN parc. č. 9734/6 v katastrálnom území Nivy) pre účely zariadenia staveniska. Výmera zaujatia predmetného pozemku by činila cca 50 m² a predpokladaná dĺžka jeho dočasného užívania by bola približne 4 mesiace (cca 120 dní). Stavebník preto navrhol zaplatenie zálohy vo výške 50 % z celkovej sumy, t. j. 3 000 eur pred začatím stavebných prác. Zároveň stavebník doložil zmenenú situáciu POV, požiadal stavebný úrad o oboznámenie odvolateľa s jeho vyjadrením a o vydanie stavebného povolenia.

Dňa 12.02.2024 stavebný úrad prijal od odvolateľa stanovisko k vyššie uvedenému vyjadreniu stavebníka. V stanovisku uviedol, že vzhľadom na to, že stavebník odmietol návrh uvedený v námietkach v bode 1, odmieta akékoľvek použitie časti pozemku reg. „C“-KN parc. č. 9734/6 zo strany stavebníka alebo dodávateľa stavby a iných firiem, ktoré by figurovali ako účastníci výstavby. Odvolateľ zároveň určil poplatok za porušenie obmedzenia užívania predmetného pozemku, pričom v priloženej situácii na podklade katastrálnej mapy vyznačil šrafovaním územie, ktoré by nebolo povolené na užívanie. Opätovne vyjadril, že trvá na úhrade zálohy vo výške 10 000,- eur a súhlas s vydaním stavebného povolenia podmienil predložením Zmluvy o užívaní pozemkov v jeho vlastníctve najneskôr do 15.03.2024.

Stavebný úrad listom č. /SU/1351/15765/2024/MBR zo dňa 25.03.2024 opätovne oznámil začatie stavebného konania – dooznamovanie všetkým známym účastníkom konania verejnou vyhláškou a dotknutým orgánom jednotlivo, vzhľadom k tomu, že bol spisový materiál doplnený o nové podklady, a to najmä zmenenú situáciu POV. Zároveň stanovil účastníkom konania lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia na uplatnenie námietok a pripomienok. Dotknuté orgány mali oznámiť svoje stanoviská v rovnakej lehote, ako si mohli uplatniť námietky účastníci konania.

V nadväznosti na uvedené procesné úkony podal odvolateľ dňa 19.04.2024 občianskoprávnou námietku. Predmetná námietka však nebola súčasťou spisového materiálu predloženého odvolaciemu orgánu. Stavebný úrad prijal od stavebníka v zastúpení splnomocnencom ALTER IURIS s. r. o., Tolstého 9, 811 06 Bratislava, IČO: 36 708 771, vyjadrenie zo dňa 07.02.2025 k občianskoprávnej námietke odvolateľa zo dňa 19.04.2024, spolu s doplnením a doložením dokumentov zo dňa 14.03.2025.

Stavebný úrad vydal dňa 19.05.2025 odvolaním napadnuté rozhodnutie č. /SU/2474/19822/2025/MBR-59, ktorým v zmysle ustanovenia § 66 stavebného zákona v znení účinnom do 31.12.2022 v súčinnosti s ustanovením § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. povolil v stavebnom konaní stavbu „Komplexná obnova bytového domu Košická 10, 12, 14“ v Bratislave.

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

Podľa ustanovenia § 47 ods. 2 správneho poriadku *výrok obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania. Pokiaľ sa v rozhodnutí ukladá účastníkovi konania povinnosť*

na plnenie, správny orgán určí pre ňu lehotu; lehota nesmie byť kratšia, než ustanovuje osobitný zákon.

Obsahovými náležitosťami rozhodnutia sú výrok, odôvodnenie a poučenie o opravnom prostriedku. Výrok je najdôležitejšou časťou rozhodnutia, pretože obsahuje samotné rozhodnutie vo veci, ktoré musí byť vyjadrené jasne a presne. Len vo výroku rozhodnutia možno autoritatívne vysloviť vznik, zmenu alebo zánik individuálneho právneho vzťahu, ktorým sa zakladajú práva, určujú povinnosti alebo sa právne vzťahy menia. V tejto časti sa taktiež autoritatívne deklarujú právne stavy s potrebnou záväznosťou. Výrok musí byť formulovaný presne, určito a stručne, pričom má jednoznačne vyjadrovať riešenie veci, ktorá je predmetom správneho konania. Z jeho obsahu musí byť zrejmé predovšetkým to, čo bolo predmetom rozhodovania, na základe akého právneho predpisu a konkrétneho ustanovenia správny orgán rozhodol.

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

Odôvodnenie rozhodnutia má za cieľ presvedčiť účastníkov konania o správnosti postupu správneho orgánu a o zákonnosti jeho rozhodnutia. V tejto časti musí správny orgán reagovať na skutkové okolnosti a zároveň vykonať právne posúdenie veci. Za skutkové okolnosti sa považujú najmä jednoznačne zistené skutočnosti a ich právny význam. Je potrebné uviesť vykonané dôkazy, spôsob ich vyhodnotenia, dôvody nevyhovenia návrhom na vykonanie dôkazov, ako aj spôsob posúdenia návrhov a námietok účastníkov konania. Správny orgán musí zároveň vykonať právne posúdenie veci, t. j. subsumpciu zisteného skutkového stavu pod príslušné ustanovenie hmotnoprávneho predpisu. Medzi skutkovými zisteniami a právnym posúdením musí existovať logický vzťah. Právne posúdenie musí obsahovať konkrétny odkaz na právny predpis, z ktorého správny orgán vo výrokovvej časti rozhodnutia vychádzal. Nestačí iba citovať ustanovenie zákona – je potrebné aj vysvetliť obsah právnej normy, aby účastníci konania pochopili vzťah medzi skutkovým stavom a právnym posúdením.

Regionálny úrad Bratislava po preskúmaní predloženého spisového materiálu konštatuje, že stavebný úrad v stavebnom konaní postupoval procesne správne. Výroková, odôvodňovacia časť, ako aj poučenie o opravnom prostriedku napadnutého rozhodnutia sú vecne správne, jednoznačné a v súlade s príslušnými hmotnoprávnymi predpismi. Na základe zistených skutočností dospel Regionálny úrad Bratislava k záveru, že rozhodnutie je zákonné a vecne správne. Nie je preto dôvod na jeho zmenu, zrušenie ani na vrátenie veci prvostupňovému správny orgánu na opätovné prejednanie a rozhodnutie.

Regionálny úrad Bratislava ako odvolací orgán sa námietkami odvolateľa riadne zaoberal a uvádza k nim nasledovné:

Z obsahu predloženého spisového materiálu Regionálny úrad Bratislava preukázateľne zistil, že stavebný úrad sa všetkými podanými námietkami účastníkov konania vrátane odvolateľa, týkajúcimi sa predmetu konania, riadne zaoberal, posúdil ich vecne a ich obsah zohľadnil pri rozhodovaní. Skutočnosť, že účastníci konania nesúhlasia s výsledkom posúdenia, nemôže sama osebe znamenať, že ich pripomienky neboli vypočuté či riadne vyhodnotené. Regionálny úrad Bratislava zároveň uvádza, že odôvodnenie rozhodnutia správneho orgánu nie je povinné reagovať

na každú jednotlivú námietku alebo argument účastníka konania, ale predovšetkým na tie, ktoré sa bezprostredne týkajú predmetu konania a sú rozhodujúce pre vecné posúdenie návrhu.

Regionálny úrad Bratislava sa s obsahom podaného odvolania oboznámil a jednotlivé námietky riadne posúdil. Námietky odvolateľa sa obsahovo prekrývajú s námietkami vznesenými v stavebnom konaní a týkajú sa najmä tvrdenia o absencii právneho titulu stavebníka k pozemkom, neuplatnenia postupu stavebného úradu podľa ustanovenia § 137 stavebného zákona v znení účinnom do 31.12.2022, výhrad k projektu organizácie výstavby a k spôsobu vykonávania stavebných prác na pozemku reg. „C“-KN parc. č. 9734/6, ako aj výhrad k určeniu lehoty a požadovanej úhrade za jeho dočasné užívanie.

Regionálny úrad Bratislava **k jednotlivým námietkam odvolateľa** uvádza:

Námietka č. 1 – tvrdenie o absencii právneho titulu podľa ustanovení § 58 a § 139 stavebného zákona

Odvolateľ namieta, že stavebník nepreukázal vlastnícke právo alebo iné právo k pozemkom registra „C“-KN parc. č. 9734/2 a 9734/5, a preto podľa jeho názoru nemohol byť účastníkom konania ani žiadateľom o vydanie stavebného povolenia na „Komplexnú obnovu bytového domu Košická 10, 12, 14“. Odvolateľ v odvolaní tvrdí, že stavebník musí disponovať nájomnou zmluvou alebo iným právom podľa § 58 a § 139 ods. 1 stavebného zákona.

Regionálny úrad Bratislava má za to, že stavebník v konaní preukázal v zmysle ustanovenia § 58 ods. 2 a § 139 ods. 1 písm. b) stavebného zákona v znení účinnom do 31.12.2022 **iné právo k pozemkom reg. „C“-KN parc. č. 9734/2 a 9734/5** zapísané na liste vlastníctva č. 4061 vo vlastníctve odvolateľa. Na liste vlastníctva k predmetným pozemkom viazne ťarcha – **vecné bremeno spočívajúce v práve stavby** na uvedených pozemkoch podľa ustanovenia § 23 zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“) v znení zákona č. 151/1995 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 151/1995 Z. z.“) v znení neskorších predpisov.

Podľa ustanovenia § 58 ods. 2 stavebného zákona v znení účinnom do 31.12.2022 *stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. Stavebník významnej investície, diaľnice, rýchlostnej cesty alebo železničnej dráhy preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 pred vydaním stavebného povolenia. To neplatí, ak tieto skutočnosti preukázal v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene.*

Podľa ustanovenia § 139 ods. 1 písm. b) stavebného zákona v znení účinnom do 31.12.2022 *pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení „vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ sa podľa povahy prípadu rozumie právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou.*

Podľa ustanovenia § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. *ak vlastníkom domu nie je vlastníkom pozemku, vzniká k pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktoré sa zapíše do katastra nehmuteľností.*

Vzhľadom na uvedené Regionálny úrad Bratislava konštatuje, že stavebník disponoval iným právom k pozemkom podľa § 58 ods. 2 a § 139 ods. 1 stavebného zákona. Nevyžaduje sa teda, aby mal doložený písomný súhlas od vlastníka pozemkov, resp. nájomnú zmluvu. Zároveň ide o konanie o zmene dokončenej stavby v zmysle ustanovenia § 139b ods. 5 písm. c) stavebného zákona v znení účinnom do 31.12.2022, nie o povolenie novostavby, čo má vplyv na rozsah povinností stavebníka pri preukazovaní práv k pozemku. **Námietka je preto nedôvodná.**

Podľa ustanovenia § 139b ods. 5 písm. c) stavebného zákona v znení účinnom do 31.12.2022 *zmeny dokončených stavieb sú stavebné úpravy, pri ktorých sa zachováva vonkajšie pôdorysné aj výškové ohraničenie stavby.*

Námietka č. 2 – tvrdenie o potrebe prerušiť konanie podľa § 137 stavebného zákona

Odvolaateľ namieta, že stavebný úrad mal konanie prerušiť podľa ustanovenia § 137 stavebného zákona a účastníkov odkázať na riešenie sporu na súde, keďže podľa jeho názoru ide o občianskoprávnu námietku týkajúcu sa vlastníckeho práva k pozemkom reg. „C“-KN parc. č. 9734/2, 9734/5 a 9734/6. Odvolaateľ uvádza, že bez vyriešenia týchto majetkových otázok nie je možné pokračovať v stavebnom konaní.

Regionálny úrad Bratislava uvádza, že uvedenú námietku preskúmal v rozsahu jej tvrdení. Z predloženého spisového materiálu vyplýva, že stavebný úrad vzhľadom na to, že prevažná časť námietok odvolaateľa v stavebnom konaní mala majetkový charakter, oznámil listom č. SÚ/CS 7522/2022/6/MBR zo dňa 04.11.2022 v zmysle ustanovenia § 137 ods. 1 stavebného zákona v znení účinnom do 31.12.2022 vytýčenie termínu ústneho pojednávania na deň 08.12.2022 za účelom dosiahnutia dohody účastníkov konania. Ústne pojednávanie sa dňa 08.12.2022 uskutočnilo, avšak k vzájomnej dohode medzi účastníkmi konania nedošlo.

Stavebný úrad podľa ustanovenia § 137 ods. 2 stavebného zákona v znení účinnom do 31.12.2022 neodkázal odvolaateľa na súd alebo iný príslušný orgán, a to z dôvodu, že v predmetnej veci už bolo vydané rozhodnutie Okresného súdu Bratislava II, č. ECLI:SK.OSBA2:2019:1219201633.113C/20/2019-69, zo dňa 17.04.2019, ktorým súd vyhodnotil námietky nie ako občianskoprávne, ale ako stavebnoprávne, a vec vrátil stavebnému úradu ako miestne a vecne príslušnému správne orgánu s právomocou rozhodnúť aj o uložení povinnosti strpieť vykonanie prác z pozemku vo vlastníctve iného subjektu než stavebníka, s poukázaním na ustanovenie § 135 ods. 1 stavebného zákona v znení účinnom do 31.12.2022.

Stavebný úrad následne postupoval v súlade s právnym názorom súdu a v stavebnom konaní uplatnil ustanovenie § 135 ods. 1 stavebného zákona v znení účinnom do 31.12.2022, ktorým odvolaateľovi uložil povinnosť strpieť vykonanie prác na pozemku reg. „C“-KN parc. č. 9734/6. Regionálny úrad má za to, že stavebný úrad nemal povinnosť prerušiť konanie a odkazovať účastníkov na súd, keďže v predmetnej veci už bolo rozhodované všeobecným súdom a stavebný úrad bol viazaný jeho právnym záverom. **Námietka je preto nedôvodná.**

Námietka č. 3 – nedostatočné vyhodnotenie projektu organizácie dopravy (výstavby)

Odvolaateľ namieta nedostatočné vyhodnotenie projektu organizácie dopravy. Uvádza, že predložené podklady neobsahujú základné informácie týkajúce sa umiestnenia lešenia, prístupu pracovníkov a mechanizmov, pohybu vozidiel, časového harmonogramu či vplyvu realizácie prác na užívanie pozemkov v jeho vlastníctve. Odvolaateľ tvrdí, že projekt nebol pripravený v súčinnosti

s vlastníkom pozemkov a že stavebný úrad nepreukázal nevyhnutnosť strpieť vykonanie stavebných prác na pozemku reg. „C“-KN parc. č. 9734/6.

Regionálny úrad Bratislava uvádza, že uvedenú námietku preskúmal v rozsahu jej tvrdení. Zo spisového materiálu vyplýva, že súčasťou projektovej dokumentácie nebol „projekt organizácie dopravy“, ako to uvádza odvolateľ, ale „Situácia projektu organizácie výstavby“, ktorú vypracovala spoločnosť BEELI s. r. o., Bojná 329, 956 01 Bojná, zodpovedný projektant - Ing. Pavol Orosi, PhD., autorizovaný stavebný inžinier (reg. č. 5821*I1) v júni 2023. Tento dokument bol predložený dodatočne na základe podnetov odvolateľa a následne bol upravovaný, aby zohľadňoval jeho pripomienky.

Stavebník dňa 06.02.2024 predložil upravenú Situáciu projektu organizácie výstavby, z ktorej vyplýva, že na pozemku reg. „C“-KN parc. č. 9734/6 nebude umiestnené žiadne zariadenie staveniska ani iné objekty a pozemok nebude dotknutý a obmedzený prístupom stavebných mechanizmov a vozidiel.

Zo spisového materiálu ďalej vyplýva, že stavebný úrad vyhodnotil upravenú Situáciu projektu organizácie výstavby a vo výroku napadnutého rozhodnutia odvolateľovi uložil v zmysle ustanovenia § 135 ods. 1 stavebného zákona v znení účinnom do 31.12.2026 povinnosť strpieť dočasné užívanie pozemku reg. „C“-KN parc. č. 9734/6 na umiestnenie lešenia ako dočasného záberu stavby na dobu nevyhnutnú pre vykonanie stavebných prác, nie však dlhšiu ako 12 mesiacov od začatia stavebných prác. Umiestnenie lešenia je nevyhnutné pri uskutočnení stavebných prác súvisiacich s komplexnou obnovou bytového domu (najmä pri zateplení obvodového plášťa). Lešenie predstavuje dočasnú pomocnú konštrukciu slúžiacu na vykonávanie stavebných prác a nepredstavuje stavbu v zmysle definícií stavebného zákona. **Námietka je preto nedôvodná.**

Námietka č. 4 - výhrady k lehote a k úhrade za užívanie pozemku

Odvolateľ namieta, že stavebný úrad nestanovil dostatočne jasnú lehotu na uvedenie pozemku reg. „C“-KN parc. č. 9734/6 do pôvodného stavu po skončení stavebných prác a zároveň uvádza, že stavebník mal byť zaviazaný na úhradu sumy za užívanie pozemku.

Regionálny úrad Bratislava uvádza, že uvedenú námietku preskúmal v rozsahu jej tvrdení. Zo spisového materiálu vyplýva, že **lehota bola určená presne**, a to na dobu **najviac 12 mesiacov od začatia stavebných prác**. Vo výroku odvolaním napadnutého rozhodnutia sa v časti „Podmienky pre uskutočnenie stavby“ v bode 4 výslovne uvádza: „*Stavebníci v zmysle § 66 ods. (3) písm. h) stavebného zákona ešte pred začatím stavebných prác oznámia listom tunajšiemu stavebnému úradu termín ich začatia.*“ Na základe oznámenia termínu začatia prác je teda objektívne určiteľná aj doba, počas ktorej bude pozemok dočasne užívaný.

Stavebný úrad v odvolaním napadnutom rozhodnutí neukladal stavebníkovi povinnosť uhradiť akúkoľvek sumu za užívanie pozemku, keďže takáto povinnosť stavebnému úradu neprináleží. Stavebný zákon v znení účinnom do 31.12.2022 neobsahuje žiadne ustanovenie, ktoré by umožňovalo stavebnému úradu ukladať finančné povinnosti medzi účastníkmi konania. Stavebnému úradu neprináleží rozhodovať o súkromnoprávných nárokoch účastníkov konania, vrátane nárokov na náhradu za užívanie pozemku; takéto nároky je možné uplatňovať výlučne v civilnom konaní. Regionálny úrad Bratislava preto konštatuje, že **námietka je nedôvodná.**

Námietka č. 5 a ďalšie – opakované, už vyporiadané tvrdenia

Odvolateľ vo svojom odvolaní uvádza aj ďalšie tvrdenia, ktoré sa však **obsahovo prekrývajú** s námietkami č. 1 až 4. Ide najmä o opakované tvrdenia o nepreukázaní právneho titulu stavebníka k pozemkom, o údajnej potrebe prerušiť konanie a odkázať účastníkov na súd, o nenaplnení podmienok pre uloženie povinnosti strpieť vykonanie prác a o výhradách k dočasnému užívaniu pozemku reg. „C“-KN parc. č. 9734/6.

Regionálny úrad Bratislava uvádza, že uvedené tvrdenia boli v plnom rozsahu vecne a podrobne vyporiadané v rámci námietok č. 1 až 4. Odvolateľ v týchto ďalších námietkach neuvádza žiadne nové skutočnosti, ktoré by neboli už v predchádzajúcich častiach odvolania posúdené. Keďže ide o opakovane uplatnené námietky rovnakého obsahu, odvolací orgán sa nimi samostatne nezaobera a v celom rozsahu odkazuje na svoje predchádzajúce vyporiadanie uvedené v častiach Námietka č. 1 až Námietka č. 4. **Námietky sú preto nedôvodné.**

Záverom Regionálny úrad Bratislava ako príslušný odvolací orgán konštatuje, že odvolaním napadnuté rozhodnutie vychádza zo spoľahlivo a dostatočne zisteného skutočného stavu a že konanie, ktoré mu predchádzalo, bolo vedené v súlade s ustanoveniami platných právnych predpisov. Odvolaním napadnuté rozhodnutie stavebného úradu je zákonné, vecne správne, riadne odôvodnené a vydané v súlade s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi. Zároveň Regionálny úrad Bratislava konštatuje, že odvolateľ mal počas konania zabezpečený výkon procesných práv, jeho námietky boli stavebným úradom riadne a vecne posúdené, a v rámci preskúmania neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by nasvedčovali porušeniu zásady spravodlivého konania alebo zákonnosti rozhodnutia. Z uvedených dôvodov ponecháva Regionálny úrad Bratislava rozhodnutie stavebného úradu v platnosti a odvolanie ako nedôvodné zamietá podľa § 59 ods. 2 správneho poriadku.

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

P o u č e n i e:

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

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

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania verejnou vyhláškou:

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením na dobu 15 dní na úradnej tabuli Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Tomášikova 112735/64, 831 04 Bratislava a zároveň bude zverejnené na webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky v časti „Úradná tabuľa“, ako aj na centrálnej úradnej elektronickej tabuli na stránke portálu www.slovensko.sk v časti „Úradná tabuľa“:

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Košická 10, 12, 14, v katastrálnom území Nivy, Bratislava, postavenom na pozemkoch reg. „C“-KN parc. č. 9734/2, 9734/3, 9734/4, 9734/5, so súp. č. 4980 zapísanom na liste vlastníctva č. 2704 v zastúpení: BYTOKOMPLET s. r. o., Kamenárska 18, 821 04 Bratislava, IČO: 35 698 845 - *stavebník*
2. Vlastníci pozemkov reg. „C“-KN parc. č. 9734/3 a 9734/4, v katastrálnom území Nivy, Bratislava, na ktorých je postavený bytový dom Košická 10, 12, 14, so súp. č. 4980, podľa listu vlastníctva č. 5223:
Borovský Pavol, Mgr.; Hlavné mesto SR Bratislava, IČO: 603481; Duffek Martin, Mgr.; Morávková Lubica, Ing.; Kouřilková Alžbeta; Špaček Michal; Bernáthová Marta, JUDr.; Klůka Ján, Mgr., PhD.; Kešjar Tomáš, Ing.; Kešjarová Nina, Ing.; Vallová Kristína, Mgr.; Halušťoková Zuzana, Ing.; Ondrášková Martina, Ing.; Vizváryová Zuzana; Páleníková Anna, Mgr.; Špirková Renáta; Sládek Juraj, Ing.; Sališová Eva; Nogheová Anna, PhD.; Grohman Karol, Ing.; Matejková Marta; Zvonček Jozef, JUDr.; Zvončeková Magdaléna, JUDr.; Zvončeková Katarína, Mgr.; Chlebčok Miroslav; Chlebčoková Alena; WAPE, s. r. o., IČO: 48094421; Molnárová Zuzana, JUDr.; Cehulová Diana, Ing.; Maceková Barbora; Pinter Igor, RNDr.; Pinterová Scarlett; Novák Marek, PaedDr.; Nováková Hana, Mgr., MBA; Kiselová Daniela, Mgr.; Valachová Otilia, MUDr.; Valach Jaroslav, Mgr.; Golian Daniel; Laughlanová Dana; Kažimír Martin; Kažimírová Lucia; Páleník Ivan;
3. Vlastník pozemku reg. „C“-KN parc. č. 9734/13, v katastrálnom území Nivy, Bratislava, podľa listu vlastníctva 4288:
Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava I, IČO: 603481
4. Vlastník pozemkov reg. „C“-KN parc. č. 9734/2, 9734/5 v katastrálnom území Nivy, Bratislava, na ktorých je postavený bytový dom Košická 10, 12, 14, so súp. č. 4980 a pozemok reg. „C“-KN parc. č. 9734/6, v katastrálnom území Nivy, Bratislava, podľa listu vlastníctva 4061:
JURKI-HAYTON s.r.o., Prístavná 2, 821 09 Bratislava, IČO: 31332251
5. Beeli s.r.o., Bojná 329, 956 01 Bojná, IČO: 46646515 - *projektant*

Na vedomie:

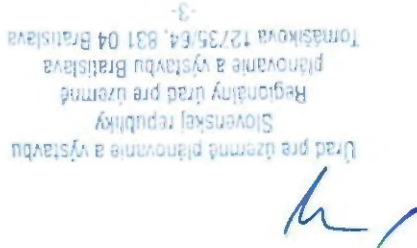
6. Vlastníci bytov a nebytových priestorov Košická 10, 12, 14, 821 09 Bratislava v zastúpení: BYTOKOMPLET s. r. o., Kamenárska 18, 821 04 Bratislava, IČO: 35 698 845.
7. JURKI-HAYTON s.r.o., Prístavná 2, 821 09 Bratislava, IČO: 31332251
8. Beeli s.r.o., Bojná 329, 956 01 Bojná, IČO: 46646515 - *projektant*
9. Mestská časť Bratislava – Ružinov, stavebný úrad, Mierová 21, 827 05 Bratislava 212, IČO: 00 603 155 – *spolu s vrátením predloženého spisového materiálu k rozhodnutiu č. /SU/2474/19822/2025/MBR-59 zo dňa 19.05.2025*

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 o odvolaní voči rozh. č. SU/2474/19822/2025/MBR-59, BA - Ružinov, SP, stavba: "Komplexná obnova BD Košická 10, 12, 14", parc. č. 9734/2/3/4/5, stavebník: Vlast. bytov a nebyt. priest. v zastúpení Bytokomplet s.r.o./odvolateľ JURKI-HAYTON
Identifikátor:	16560/25429/2026/22.1.2

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:	09.04.2026 14:56:51 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	09.04.2026 12:57:08 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:	1-23
16560/25429/2026/22.1.2	

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:	10.04.2026
Podpis a pečiatka:	

Overené: 10. 04. 2026
Úrad pre územné plánovanie a výstavbu
Slovenskej republiky
Regionálny úrad pre územné
plánovanie a výstavbu Bratislava
Tomášikova 12735/64, 831 04 Bratislava

Overené: