



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA KARLOVA VES

Nám. sv. Františka 8, 842 62 Bratislava 4

č. j.: KV/SÚ/1030/2021/17133/DH

Bratislava 19.10.2021

OZNÁMENIE O ZAČATÍ KONANIA O DODATOČNOM POVOLENÍ / ODSTRÁNENÍ STAVBY, VÝZVA NA PREDLOŽENIE DOKLADOV, ROZHODNUTIE O PRERUŠENÍ KONANIA

Mestská časť Bratislava Karlova Ves, ako príslušný **stavebný úrad** (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v nadväznosti na § 7a ods. 2 písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o hlavnom meste“) a čl. 67 štatútu hlavného mesta Bratislavy, v nadväznosti na § 1 písm. c) zákona č. 608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, v nadväznosti na § 2 písm. e) zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky v znení neskorších predpisov, podľa § 88 ods. 1 písm. b) a § 88a ods. 1 a 7 stavebného zákona, v nadväznosti na § 18 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) **oznamuje začatie konania o dodatočnom povolení, resp. odstránení stavby a zároveň vyzýva na predloženie nižšie vymenovaných dokladov v lehote do 90 dní od doručenia tejto písomnosti.**

Dôvodom začatia konania je zistenie stavebného úradu pri výkone štátneho stavebného dohľadu vykonaného dňa 3.7.2020, že stavebník **PhDr. Tomáš Kuchárek, bytom Staré grundy 52A, 841 04 Bratislava** (ďalej len „stavebník“), uskutočnil nepovolenú zmenu dokončenej stavby:

„Nadstavba bytového domu a stavebné úpravy na terase a na streche bytového domu“

ako prístavbu bytu č. 67 na 5. poschodí bytového domu súp. č. 3705 na ulici Staré grundy 52A v Bratislave na pozemkoch parc.č. 2864/2 a parc.č. 2864/18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 30, 36, 40, 42 v k.ú. Karlova Ves (ďalej len „stavba“), vrátane umiestnenia vírivky na streche bytového domu, bez stavebného povolenia.

Štátny stavebný dohľad bol na mieste predmetnej stavby vykonaný na základe podnetu vlastníčky bytu č. 55 na 4. poschodí predmetného bytového domu Mgr. Zuzany Czakovovej, bytom Staré grundy 52A, 841 05 Bratislava. Predmetom podnetu bolo podozrenie na nepovolenú stavbu, resp. stavebnú úpravu, uskutočnenú na terase predmetného bytu č. 67, ktorou mala byť vytvorená ďalšia obytná miestnosť, a nevhodne umiestnená vírivka, ktorá svojím stavebnotechnickým riešením spôsobuje neprimerané priťaženie stropnej dosky a poškodzovanie stien a stropu prasklinami, a výrazné zatekanie v byte č. 55.

Na základe uvedeného bol listom č. KV/SÚ/2079/2020/11042/DH zo dňa 23.6.2020 na mieste stavby oznámený výkon štátneho stavebného dohľadu na deň 3.7.2020. Pri výkone ŠSD ohliadkou na mieste stavby po porovnaní s dokumentáciou overenou v konaní o zmene stavby pred dokončením predmetnej stavby bytového domu (Ing. arch. Juraj Duška, z 07/2014) aj dokumentáciou skutočného vyhotovenia overenej v kolaudačnom konaní (Ing. arch. Juraj Duška, 08/2016), bolo zistené, že v priestore bytu a príľahlej plochy terasy a strechy bytového domu v úrovni 6.NP (5.poschodia podľa zápisu v KN), bola uskutočnená zmena dokončenej stavby – nadstavba a prístavba bytového domu, vrátane stavebných úprav predmetného bytu, bez územného rozhodnutia a stavebného povolenia, a je užívaná bez kolaudačného rozhodnutia, v nasledovnom rozsahu:

- objem v úrovni 6.NP bytového domu bol rozšírený jednopodlažnou nadstavbou a prístavbou v juhovýchodnom rohu objektu s pôdorysnými rozmermi cca 3,7 m x 6,30 m, čím bola obytná plocha bytu zväčšená o novú obytnú miestnosť (obytná izba), na úkor plochy terasy a strechy, so vstupom na terasu (strechu) a príľahlý samostatný zastrešený priestor, otvorený do priestoru strechy, slúžiaci ako sprchový kút;
- prevažnú časť plochy južnej a východnej novej obvodovej steny bytu tvoria sklené výplne okien a dveri so vstupom na terasu;
- výplne otvorov na východnej obvodovej stene bytu boli odstránené so zachovaním ich pôvodných rozmerov;
- plocha terasy, patriaca k bytu bola z plochy 12,75 m² rozšírená na celú prístupnú plochu strechy 44,26 m², upravená povrchom z drevených dosiek. Pôvodne realizovaný povrch strechy a terasy betónovou dlažbou a štrkom boli odstránené;

- v priestore bytu bol priečkou rozdelený priestor miestností č. 67SG.02 (kuchyňa) a č. 67SG.03 (izba), pričom kuchynský kút bol presunutý do izby a v priestore pôvodnej kuchyne bola vytvorená samostatná izba;
- pre realizáciu kuchyne na novom mieste boli upravené rozvody vody, kanalizácie a elektriny;
- v novovybudovanej obývacej izbe je realizovaný rozvod elektroinštalácie a vykurovanie zabezpečené elektrickými rohožami, na západnej strane miestnosti je realizovaný BIOKRB bez dymovodu;
- pre zabezpečenie chladenia bola osadená v obývacej izbe klimatizácia, ktorej vonkajšia jednotka je položená na streche bytového domu na betónových kockách;
- na ploche strechy bola osadená vírivka, ktorá je napojená na elektroinštaláciu bytu. Napúšťanie je zabezpečené hadicou z vývodu vody na obvodovej stene bytu, a vypúšťanie cez jestvujúci dažďový odtok na ploche strechy do dažďového zvodu bytového domu.

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.*

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 stavebnému 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 verejným záujmom.*

Podľa § 88a ods. 7 stavebného zákona *na konanie o dodatočnom povolení stavby sa primerane vzťahujú ustanovenia § 58 až 66 stavebného zákona.*

Dňa 15.6.2021 podal tunajšiemu stavebnému úradu stavebník PhDr. Tomáš Kuchárek, bytom Staré grunty 52A, 841 04 Bratislava, žiadosť o dodatočné povolenie zmeny dokončenej stavby, uskutočnenej bez stavebného povolenia. Žiadosť neobsahovala žiadne prílohy.

Vzhľadom na vyššie uvedené stavebný úrad žiadosť stavebníka prijal a vyhodnotil ako podnet na začatie konania o dodatočnom povolení, resp. odstránení stavby, pretože v zmysle § 88a ods. 1 stavebného zákona je konanie o dodatočnom povolení stavby možné začať iba z vlastného podnetu stavebného úradu, po zistení, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním.

Vzhľadom na to, že predložená žiadosť o dodatočné povolenie zmeny dokončenej stavby nie je úplná, a neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie nepovolenej zmeny dokončenej stavby, stavebný úrad v zmysle § 88a ods. 1 a ods. 7 v spojení s § 60 ods.1 stavebného zákona stavebníka

v y z ý v a,

aby v lehote najneskôr **do 90 dní** od doručenia tejto výzvy doplnil svoju žiadosť o chýbajúce doklady o tom, že dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania a osobitnými predpismi a to:

1. doklady, ktorými stavebník preukáže, že je vlastníkom predmetného pozemku a stavby, alebo že má k pozemku a stavbe iné právo podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona, ktoré ho oprávňuje uskutočniť predmetnú stavbu:
 - súhlas nadpolovičnej väčšiny spoluvlastníkov stavby bytového domu súp. č. 3705 na pozemkoch reg.“C“ parc.č. 2864/2 a parc.č. 2864/18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 30, 36, 40, 42 v k.ú. Karlova Ves, podľa LV č. 5454, v zmysle platných ustanovení zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v platnom znení, s dodatočným povolením uskutočnenej zmeny dokončenej stavby;
 - kópiu kúpnej zmluvy V-37141/16 zo dňa 12.1.2017, ktorou stavebník byt č. 67 nadobudol;
2. splnomocnenie na zastupovanie v prípade, že pre účel správneho konania bude práva stavebníka zastupovať iná fyzická, alebo právnická osoba;
3. projektovú dokumentáciu stavby k dodatočnému povoleniu stavby, vypracovanú oprávnenou osobou, s náležitosťami primerane podľa § 9 uvedenej vyhlášky č. 453/2000 Z.z. (v dvoch vyhotoveniach), z ktorej textovej a grafickej časti bude zrejme:
 - rozsah uskutočnenej zmeny dokončenej stavby a stavebných úprav;

Stavebný úrad súčasne podľa § 29 ods. 1 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“)

preruší konanie

o dodatočnom povolení, resp. odstránení stavby do dňa, ktorý prípadne ako posledný deň lehoty určenej na predloženie dokladov v zmysle vyššie uvedenej výzvy. Stavebný úrad bude pokračovať v konaní z vlastného podnetu, alebo na podnet účastníka konania, len čo pominú prekážky pre ktoré sa konanie prerušilo (po predložení dokladov).

ODŮVODNENIE

Pri výkone štátneho stavebného dohľadu, ktorý vykonal poverený zamestnanec stavebného úradu dňa 3.7.2021, že stavebník PhDr. Tomáš Kuchárek, bytom Staré grunty 52A, 841 04 Bratislava (ďalej len „stavebník“), uskutočnil nepovolenú zmenu dokončenej stavby: „Nadstavba bytového domu a stavebné úpravy na terase a na streche bytového domu“, ako prístavbu bytu č. 67 na 5. poschodí bytového domu súp. č. 3705 na ulici Staré grunty 52A v Bratislave na pozemkoch parc.č. 2864/2 a parc.č. 2864/18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 30, 36, 40, 42 v k.ú. Karlova Ves (ďalej len „stavba“), vrátane umiestnenia vŕivky na streche bytového domu, bez stavebného povolenia.

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.*

Podľa § 29 ods. 1 správneho poriadku *správny orgán konanie preruší, ak sa začalo konanie o predbežnej otázke alebo ak bol účastník konania vyzvaný, aby v určenej lehote odstránil nedostatky podania, alebo ak účastník konania nemá zákonného zástupcu alebo ustanoveného opatrovníka, hoci ho má mať, alebo ak tak ustanovuje osobitný zákon.*

Dňa 15.6.2021 podal tunajšiemu stavebnému úradu stavebník PhDr. Tomáš Kuchárek, bytom Staré grunty 52A, 841 04 Bratislava, žiadosť o dodatočné povolenie zmeny dokončenej stavby, uskutočnenej bez stavebného povolenia. Žiadosť neobsahovala žiadne prílohy.

Vzhľadom na vyššie uvedené stavebný úrad žiadosť stavebníka prijal a vyhodnotil ako podnet na začatie konania o dodatočnom povolení stavby, pretože v zmysle § 88a ods. 1 stavebného zákona je konanie o dodatočnom povolení stavby možné začať iba z vlastného podnetu stavebného úradu, po zistení, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním.

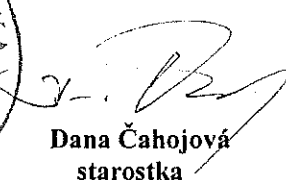
Vzhľadom na to, že predložená žiadosť o dodatočné povolenie zmeny dokončenej stavby nie je úplná, vyššie uvedenou výzvou v zmysle § 88a ods. 1 a ods. 7 v spojení s § 60 ods.1 stavebného zákona stavebný úrad stavebníka vyzval na predloženie ďalších dokladov. Súčasne ho upozornil, že ak požadované doklady nepredloží v určenej lehote, alebo sa na ich podklade ukáže rozpor nepovolenej zmeny dokončenej stavby s verejným záujmom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania a osobitnými predpismi, stavebný úrad nariadi jej odstránenie (§ 88 ods.1 písm. b), § 88a ods.2, ods.5 stavebného zákona).

Predmetné konanie o dodatočnom povolení, resp. odstránení stavby bude preto pokračovať od nasledujúceho dňa po splnení vyššie uvedenej výzvy, alebo ak stavebník nepredloží požadované doklady, stavebný úrad nariadi odstránenie nepovolenej zmeny dokončenej stavby.

POUČENIE

Podľa § 29 ods. 3 správneho poriadku proti tomuto rozhodnutiu o prerušení konania sa nemožno odvolať. Toto rozhodnutie nie je možné preskúmať súdom podľa príslušných ustanovení Správneho súdneho poriadku.




Dana Čahojová
starostka

- rozostavanosť stavby v čase začatia konania o dodatočnom povolení stavby (konanie je začaté touto výzvou), aby stavebný úrad mohol rozhodnúť o tom, ktorá časť stavby a ktoré už vykonané stavebné práce dodatočne povolí (v zmysle § 88a ods.4, prvá časť vety);
 - navrhované konečné riešenie stavby, aby stavebný úrad mohol určiť podmienky na dokončenie stavby, alebo nariadiť úpravy už realizovanej zmeny stavby (v zmysle § 88a ods. ods.4, druhá časť vety);
 - údaje o preukázaní súladu stavby s platnou územnoplánovacou dokumentáciou;
 - posúdenie stavebnotechnických zásahov do strešnej konštrukcie a súvisiacich spoločných častí bytového domu, spôsobujúcich zatekanie a praskliny v dole susediacom byte č. 55 vo vlastníctve Mgr. Zuzany Czakovej, bytom Staré grunty 52A, Bratislava, a návrh opatrení na odstránenie havarijného stavu;
4. projektovú dokumentáciu musí obsahovať najmä:
- pôdorys, rezy a pohľady predmetného podlažia bytového domu (skutočné vyhotovenie), vrátane vyznačenia dispozičných úprav a účelu jednotlivých miestností (pôvodný stav a nový stav);
 - stavebné výkresy so schematickým vyznačením vnútorných rozvodov a inštalácií (elektrina, voda, kanalizácia, ústredné kúrenie, klimatizácia) a napojenia vŕivky na elektrinu, vodu a odvedenie vody z vŕivky pri vypúšťaní;
5. statické posúdenie zmeny dokončenej stavby, vypracované projektantom z odboru statika stavieb;
6. riešenie protipožiarnej bezpečnosti stavby vypracované špecialistom požiarnej ochrany;
7. v zmysle § 8 ods. 2 písm. c) vyhlášky č. 453/2000 Z.z. vyjadrenia a stanoviská dotknutých orgánov, najmä:
- záväzné stanovisko Hlavého mesta SR Bratislava, odd. usmerňovania investičných činností, k dodatočnému povoleniu stavby;
 - Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislava;
 - Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia – stanovisko z hľadiska nakladania so stavebným odpadom;
8. doklad o zaplatení správneho poplatku v zmysle zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch, v znení neskorších predpisov, V. časti, položka 60 písm. a) ods. 1 a položka 61, v sume 600 €;

Zo znenia § 88a stavebného zákona je zrejmé, že v konaní o dodatočnom povolení stavby je **dôkazné bremeno** preukázania súladu zrealizovanej zmeny dokončenej stavby s verejným záujmom **na strane stavebníka**, preto je povinný, najmä vyššie uvedenými dokumentmi, stavebnému úradu zároveň preukázať súlad najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania a osobitnými predpismi.

Predložením vyššie uvedených vyžiadaných dokladov nie je dotknuté právo stavebného úradu, aby si na presné a úplné zistenie skutočného stavu veci obstaral (vyžiadal) ďalšie potrebné podklady pre rozhodnutie. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán (§ 32 ods. 1 a 2 správneho poriadku).

Stavebný úrad upozorňuje stavebníka, že stavebný úrad nariadi odstránenie nepovolenej zmeny dokončenej stavby v prípade, že ako vlastník stavby nepredloží požadované doklady v určenej lehote alebo sa v konaní na ich podklade preukáže rozpor s verejnými záujmami (§ 88 ods.1 písm. b), § 88a ods. 2 stavebného zákona). Za verejný záujem možno považovať pravidlá pri umiestňovaní, povoľovaní, alebo užívaní stavieb, obsiahnuté v právnych normách.

Na základe objektívnych dôvodov, po preukázaní aktívnej snahy v zabezpečovaní požadovaných dokladov, môže stavebník primerane včas pred uplynutím určenej lehoty požiadať o jej predĺženie.

V zmysle § 17 správneho poriadku účastníci konania, ich zákonní zástupcovia a opatrovníci sa môžu dať zastupovať advokátom alebo iným zástupcom, ktorého si zvolia. Právnická osoba koná prostredníctvom svojich orgánov alebo prostredníctvom svojho zástupcu. Splnomocnenie na zastupovanie treba preukázať písomným plnomocenstvom alebo plnomocenstvom vyhláseným do zápisnice. Správny orgán môže v nepochybných prípadoch od preukazu plnomocenstvom upustiť.

Účastník konania a zúčastnená osoba má právo navrhovať dôkazy a ich doplnenie a klásť svedkom a znalcom otázku pri ústnom pojednávaní a miestnej ohliadke (§ 33 ods.1 správneho poriadku). Účastník konania je povinný navrhnuť na podporu svojich tvrdení dôkazy, ktoré sú mu známe (§ 34 ods. 3 správneho poriadku.)

Ak stavebník predloží vyžiadané doklady, bude táto skutočnosť ostatným účastníkom oznámená samostatným listom, a taktiež bude určená lehota, v ktorej budú môcť ostatní účastníci konania uplatniť svoje pripomienky a námietky k dodatočnému povoleniu zmeny dokončenej stavby.

Toto oznámenie sa doručuje verejnou vyhláškou a vyvesí sa na dobu **15 dní** na úradnej tabuli Miestneho úradu MČ Bratislava-Karlova Ves. **Za deň doručenia sa považuje 15. deň vyvesenia.** Zároveň sa toto oznámenie zverejňuje aj na stránke www.karlovaves.sk a na úradnej tabuli Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava. Po uplynutí uvedenej lehoty žiadame zaslať potvrdenú verejnú vyhlášku späť.

Doručí sa účastníkom konania – verejnou vyhláškou:

- PhDr. Tomáš Kuchárek, bytom Staré grunty 52A, 841 04 Bratislava
- Iveta Rouseková, Česká 7, 831 03 Bratislava - splnomocnenec
- vlastníkom bytov a nebytových priestorov bytového domu súp. č. 3705, na ulici Staré grunty 52A v Bratislave, na pozemkoch registra „C“ parc.č. 2864/2 a parc.č. 2864/18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 30, 36, 40, 42 v k.ú. Karlova Ves, podľa LV č. 5454;
- vlastníkom pozemkov registra „C“ parc.č. 2864/2 a parc.č. 2864/18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 30, 36, 40, 42 v k.ú. Karlova Ves, pod stavbou bytového domu súp.č. 3705, podľa LV č. 5454 a LV č. 5496;
- Advokátska kancelária CIMMERMANN s.r.o., Piaristická 1, 949 01 Nitra, IČO: 50472305 - splnomocnenec;

Doručí sa so žiadosťou o vyvesenie alebo zverejnenie verejnej vyhlášky:

1. Miestny úrad MČ Bratislava – Karlova Ves, Nám. sv. Františka 8, 842 62 Bratislava – so žiadosťou o vyvesenie verejnej vyhlášky na úradnej tabuli
2. Magistrát hl. mesta SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava – so žiadosťou o zverejnenie verejnej vyhlášky na úradnej tabuli
3. Contesta s.r.o., Vyšehradská 4, 851 04 Bratislava – správca bytového domu - so žiadosťou o vyvesenie rozhodnutia v bytovom dome na obvyklom mieste

Doručí sa dotknutým orgánom:

4. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
- oddelenie usmerňovania investičných činností
5. Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Tomášikova 46, 831 04 Bratislava
- oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia (OH)
6. Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava

Na vedomie (nemá účinky doručenia):

7. PhDr. Tomáš Kuchárek, bytom Staré grunty 52A, 841 04 Bratislava
8. Iveta Rouseková, Česká 7, 831 03 Bratislava
9. Mgr. Zuzana Czaková, Staré grunty 52/A, 841 04 Bratislava
10. Advokátska kancelária CIMMERMANN s.r.o., Piaristická 1, 949 01 Nitra, IČO: 50472305;
11. Contesta s.r.o., so sídlom Vyšehradská 4, 851 04 Bratislava – správca bytového domu
12. MČ Bratislava Karlova Ves – starostka
13. Spis
14. a/a 2x

Dátum vyvesenia: 11.10.2021 Dátum doručenia: 5.11.2021 Dátum zvesenia:

pečiatka a podpis:

MIESTNY ÚRAD MESTSKEJ ČASTI
BRATISLAVA - KARLOVA VES
NÁM. SV. FRANTIŠKA 8
842 62 BRATISLAVA 4
-82-

pečiatka a podpis:

MIESTNY ÚRAD MESTSKEJ ČASTI
BRATISLAVA - KARLOVA VES
NÁM. SV. FRANTIŠKA 8
842 62 BRATISLAVA 4
-82-

pečiatka a podpis:

