



Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava
Oddelenie štátnej stavebnej správy

Bratislava, 13. jún 2024
Číslo: OU-BA-OVBP2-
2024/279978/GAL
Ev. č.: 17054/2024

ROZHODNUTIE

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava (ďalej len „Regionálny úrad Bratislava“) ako príslušný orgán podľa ustanovenia § 1 ods. 1 písm. d) a podľa ustanovenia § 4a písm. a) 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 (ďalej len „stavebný zákon“) a podľa ustanovenia § 118 stavebného zákona, ustanovenia § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), rozhodujúc o odvolaní účastníka konania **Ing. Petra Kovačovského**, bytom Za hradbami 9, 902 01 Pezinok, proti rozhodnutiu stavebného úradu mesta Pezinok č. CipLe-1331-44004/2023 zo dňa 9. 5. 2023, podľa ustanovenia § 59 ods. 2 a ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku, ako aj príslušných ustanovení stavebného zákona

zamietla

odvolanie menovaného účastníka konania a napadnuté rozhodnutie príslušného stavebného úradu mesta Pezinok č. CipLe-1331-44004/2023 zo dňa 9. 5. 2023 **potvrďuje**.

Odôvodnenie

Mesto Pezinok ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) napadnutým rozhodnutím č. CipLe-1331-44004/2023 zo dňa 9. 5. 2023 podľa ustanovenia § 85 stavebného zákona povolilo zmenu užívania stavby „Nebytový priestor na bytový priestor – dvojizbový byt“, na I. NP v bytovom dome Zora, Sládkovičova 6386/4, Pezinok, na pozemku parc. č. 4874/1, k. ú. Pezinok, pre stavebníčku Mgr. Janku Porubanovú, bytom č. 26, 951 96 Jedľové Kostolany. Stavebný úrad súčasne podľa ustanovenia § 82 ods. 2 stavebného zákona povolil užívanie stavby, stanovil podmienky pre užívanie a rozhodol o námietkach účastníka konania.

Proti uvedenému rozhodnutiu stavebného úradu podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie účastník konania Ing. Peter Kovačovský, Za hradbami 9, 902 01 Pezinok (ďalej len „odvolateľ“), ktorý vo svojom odvolaní v podstate uvádza nasledovné:

1. *Odvolateľ považuje odôvodnenie napadnutého rozhodnutia za nedostatočné a v rozpore s ustanovením § 47 ods. 3 správneho poriadku, pričom namietal, že správny orgán sa nedostatočne vysporiadal s námietkami vznesenými v konaní.*
2. *Proces kolaudácie stavby predmetného bytového domu, najmä pokiaľ ide o dotknutý priestor s účelom využitia ako ateliér (resp. apartmán), bol podľa jeho názoru neštandardný. Namietal, že zmena účelu užívania stavby z ateliéru na byt zvýši zaťaženie vnútroblokového priestoru, garáží a parkovacích plôch.*
3. *Odvolateľ ďalej namietal, že v konaní neboli doložené aktuálne vyjadrenia dotknutých orgánov k zmene užívania stavby. Namietal, že vjazd na pozemok (parcely č. 9/2) nie je odsúhlasený Okresným dopravným inšpektorátom.*
4. *Odvolateľ nesúhlasí so stanoviskom správneho orgánu, že požiadavka, aby nájomná zmluva bola zapísaná v operáte katastra, nie je legitímna.*
5. *Odvolateľ namietal riešenie statickej dopravy. Tvrdí, že existujúci vjazd z Trnavskej ulice nikdy nebol využívaný ako vjazd a vznikol pri rekonštrukcii chodníkov pred cca 10-15 rokmi, bez vyjadrenia Okresného dopravného inšpektorátu. Namietal, že odôvodnenie správneho orgánu sa obmedzilo len na konštatovanie, že posúdenie statickej dopravy vykonala oprávnená osoba. Poukazuje na skutočnosť, že stavebný úrad akceptoval túto formu preukázania statickej dopravy a upustil od požiadavky preukázania rozhodnutia o využití územia, čo je podľa názoru odvolateľa nedostatočné. Možnosť uspokojivého spôsobu parkovania a odstavovania vozidiel nebola podľa názoru odvolateľa spoľahlivo a vyčerpávajúco preukázaná.*
6. *Ďalej odvolateľ namietal, že zápisnica z konania nie je kompletná, chýba údaj o podlahovej ploche a pod..*
7. *V rozhodnutí č. 5/77-prer2.Kolzm./1326-5779/2021-22 zo dňa 14. 3. 2022 sa uvádza, že v zmysle územného plánu patrí stavba do urbanistického bloku č. 1-10, pre ktorý platí: „Pri výstavbe nových budov a zariadení na území mestského centra musia byť potrebné parkovacie a odstavné státi pre osobné vozidlá riešené v rámci novo navrhovaných objektov, alebo na ich pozemkoch, ak tomu nebránia obmedzenia vyplývajúce z osobitných predpisov. V odôvodnených prípadoch, ak nie je možné tieto plochy situovať v objekte alebo stavebným napojením naň, je možné ich umiestniť aj mimo tohto pozemku príp. uvažovať s iným vhodným riešením. V povoľovacom konaní stavieb je nevyhnutné preukázať možnosť uspokojivého spôsobu parkovania a odstavovania vozidiel v kapacitne dostatočnom rozsahu“. Odvolateľ konštatuje, že stavebný úrad v odôvodnení kolaudačného rozhodnutia vôbec neuvádza, v čom spočíva odôvodnenosť tohto prípadu.*
8. *Z dôvodu, že sa stavba nachádza na území pamiatkovej zóny Mesta Pezinok, nebolo podľa názoru odvolateľa zabezpečené vyjadrenie od príslušného orgánu verejnej správy, ani mu nebolo oznámené začatie konania.*
9. *Správny orgán nedodrжал ustanovenie 49 odseku 1 správneho poriadku, čím vznikli v konaní prieťahy.*
10. *Odvolateľ požaduje zrušiť predmetné rozhodnutie a vrátiť ho na nové prejednanie.*

Stavebný úrad listom č. CipLe-1331-50742/2023 zo dňa 16. 6. 2023 verejnou vyhláškou upovedomil v zmysle ustanovenia § 56 správneho poriadku ostatných účastníkov konania o obsahu podaného odvolania a vyzval ich, aby sa k nemu vyjadrili najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia.

K podanému odvolaniu sa v stavebnom úrade stanovenej lehote vyjadrila splnomocnená zástupkyňa stavebníčky Ing. Pavlína Burgerová, Komenského 16, 902 01 Pezinok, ktorá vo svojom vyjadrení v podstate uviedla nasledovné:

1. Z rodinných dôvodov sa vlastníčka rozhodla zmeniť účel užívania na 2-izbový byt, pričom k žiadosti doložila vypracovaný svetlotechnický posudok, v ktorom je potvrdené, že daný priestor spĺňa požiadavky svetlotechniky na bytové účely. Záver odvolateľa, že zmena účelu užívania ateliéru na byt zvýši zaťaženie vnútroblokového priestoru, je neadekvátny, nakoľko prevádzka ateliéru alebo akejkoľvek administratívnej, umeleckej, alebo remeselnej činnosti, s možnosťou viacerých zamestnancov, by v každom prípade viac zaťažila okolie ako 2-izbový byt.
2. Návrh na kolaudáciu stavby a vydanie kolaudačného rozhodnutia o zmene užívania časti stavby bol podaný dňa 26. 3. 2021. Vjazd na pozemok na parcelu č. 9/2 je existujúci. Jeho existencia je potvrdená cez mapový portál GIS na webovej stránke mesta Pezinok, aj kópiou ortofotomapy z r. 2012 v dokladoch spisu. Stavebný úrad je kompetentný posúdiť, kto je účastníkom konania. V našom prípade nie je dôvod žiadať stanovisko k historicky existujúcemu vjazdu.
3. Požiadavka odvolateľa na zápis nájomnej zmluvy do katastra, je neodborná. Podľa ustanovenia § 1 ods. 1 katastrálneho zákona súčasťou katastra sú údaje o právach k nehnuteľnostiam, a to okrem iných aj o nájomných právach k pozemkom, ak nájomné práva trvajú alebo majú trvať najmenej 5 rokov. Pod nájomom má katastrálny zákon na mysli nájom práv iba k poľnohospodárskym pozemkom a lesným pozemkom, uzatvorený podľa zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych a lesných pozemkov. V katastri nehnuteľností sa neevidujú ani nájomné práva k bytom, ani k nebytovým priestorom. Nájomnú zmluvu o nájme časti pozemku, podľa listu vlastníctva - ostatná plocha, čo je náš prípad, by katastrálny úrad odmietol zapísať.
4. Bytový dom ZORA bol skolaudovaný v júli 2018 s parkovacími miestami pre všetky priestory. Aj pre priestor navrhovaný na zmenu účelu, pričom pri kolaudácii bol prepočet statickej dopravy posúdený na 2-izbový byt, čo bolo stavebnému úradu aj predložené. Pre bytovú jednotku do 60 m² je požadované 1 parkovacie miesto, ktoré bolo pri kolaudácii zabezpečené. Súčasná zmena účelu túto skutočnosť nemení. Stavebníčka riešila túto požiadavku nájomnou zmluvou preto, aby konečne dospela k želanému výsledku - rozhodnutiu o zmene účelu. Vlastníčka dotknutého priestoru si parkovacie miesto v bytovom dome ZORA nekúpila, nakoľko nevlastnila ani nevlastní osobný automobil. Preukázanie plochy pre 2 parkovacie státiťa bol nekompromisne požadovaný dokument, bez ktorého by stavebný úrad konanie zastavil. Preto riešila parkovacie miesta tak, ako je uvedené v rozhodnutí. K parkovacím miestam boli stavebnému úradu predložené všetky požadované dokumenty, vrátane prepočtu statickej dopravy pre existujúci susedný objekt s parcelou 9/2. Fotodokumentácia k námietke je zo súčasnosti, kde je pôvodná spevnená plocha zarastená. Tu treba podotknúť, že od doby podania žiadosti uplynuli 2 roky a tri mesiace. Parcela poskytuje aj ďalšie plochy vhodné ako odstavné plochy pre osobné vozidlo. Parcela 9/2 o výmere 539 m² je v liste vlastníctva č. 10167 uvedená ako Zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využívania dvor. Odstavná plocha vyčlenená pre požadované parkovacie miesto vyhovuje v zmysle ustanovenia § 8 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. Pripomienky namietajúceho ako a kedy bol vjazd využívaný, kedy vznikol, či boli k nemu doložené vyjadrenia, sú len jeho ničím nepodloženými domnienkami.
5. Časť pozemku, na ktorom sú navrhnuté odstavné plochy, nie je v rozpore s ustanoveniami stavebného zákona a jeho vykonávacích vyhlášok, ako ani s územným plánom mesta Pezinok.
6. Podľa zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu nie je v našom prípade požadované záväzné stanovisko ani rozhodnutie krajského pamiatkového úradu. Zmenou účelu neboli dotknuté záujmy ochrany pamiatkového fondu podľa ustanovenia § 30 ods. 4, ani podľa ustanovenia § 32 citovaného zákona.

7. Súhlasíme s konštatovaním odvolateľa, že neboli stavebným úradom v tomto správnom konaní dodržané ustanovenia § 49 správneho poriadku a bolo porušené základné právo navrhovateľky na prerokovanie veci bez zbytočných prieťahov. Stavebnícka vec priebežne urgovala za účelom čo najskôr dosiahnuť konečný výsledok z konania. Tieto pripomienky odvolateľa riešil protest prokurátora č. Pd 98/22/1107-6 zo dňa 13. 10. 2022, ktorému stavebný úrad vyhovel. V priebehu konania sme sa priebežne vyjadrovali k postupu stavebného úradu pri osobných konzultáciách aj písomne. V nich sme konštatovali, že stavebný úrad v danom konaní od začiatku nepostupoval v zmysle stavebného zákona a správneho poriadku. Stavebnícka je presvedčená, že postupom stavebného úradu je v jej prípade porušený zákon o rovnakom zaobchádzaní v niektorých oblastiach a o ochrane pred diskrimináciou č. 365/2004 Z. z.. Požiadavky boli neprimerané z hľadiska podania návrhu v súčinnosti so skutkovým stavom, zvlášť osobitná požiadavka na dve parkovacie miesta, pričom bytový dom ZORA bol skolaudovaný s potrebným počtom parkovacích miest, vrátane pre dotknutý priestor ako pre 2-izbový byt. Žiadosť vlastníčky na zmenu účelu z nebytového priestoru na byt nie je v rozpore s územným plánom mesta Pezinok. Navrhovanou zmenou účelu nemeníme zásady priestorového usporiadania, nemeníme funkčné využitie, urbanistická štruktúra zostáva zachovaná, zmena účelu nevyvoláva žiadne intervenčné zásahy na dotknutej stavbe, nemenia sa konštrukcie ani technické rozvody a zariadenia v priestore, riešenie nadštandardne požadovanej statickej dopravy nie je v rozpore s funkčným využitím UB 1-10 ani s funkčným využitím UB 01-03 v platnom územnom pláne mesta Pezinok. Táto zmena v užívaní stavby si v zmysle ustanovenia § 85 stavebného zákona nevyžadovala žiadne zásahy do stavby, ani zmenu v prevádzke stavby. Jedná sa len o preklasifikovanie priestoru. Na základe horeuvedeného žiadame príslušný odvolací orgán, aby nevyhovel odvolaniu odvolateľa a potvrdil správnosť vydaného kolaudačného rozhodnutia.

Odvolateľ dňa 19. 7. 2023 doplnil svoje odvolanie. Uviedol, že stavebný úrad v posudzovanom konaní nedodržiaval ustanovenie § 26 ods. 2 správneho poriadku. Stavebný úrad vo vydaných písomnostiach síce požiadal správcu bytového domu Pezinok o informatívne vyvesenie na príslušnom bytovom dome, ale nedosledoval, či tak bolo vykonané.

Stavebný úrad o odvolaní nerozhodol a listom č. CipLe-1331-55071/2023 zo dňa 26. 7. 2023 podľa ustanovenia § 57 ods. 2 správneho poriadku odstúpil spisový materiál na Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, na odvolacie konanie.

Podľa ustanovenia § 118 stavebného zákona v znení účinnom od 1. 4. 2024 vo veciach, v ktorých v správnom konaní v prvom stupni koná obec ako stavebný úrad, vykonáva štátnu správu v druhom stupni regionálny úrad.

Podľa ustanovenia § 142l ods. 1 stavebného zákona konania začaté na stavebnom úrade podľa doterajších predpisov, ktoré neboli právoplatne skončené rozhodnutím vo veci do 31. marca 2024, sa dokončia podľa predpisov účinných do 31. marca 2024.

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

Podľa ustanovenia 59 ods. 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. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikli neodôvodnené rozdiely (§ 3 ods. 1, 2, 4 správneho poriadku).

Regionálny úrad Bratislava ako príslušný odvolací orgán podrobne a v celom rozsahu preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie spolu s predloženým spisovým materiálom, ako aj dôvody uvádzané v podanom odvolaní. Rovnako preskúmal aj postup stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo vydaniu napadnutého rozhodnutia. Porovnal výrokovú časť, odôvodnenie aj poučenie napadnutého rozhodnutia s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so zákonom o správnom konaní a stavebným zákonom, ako aj vyhláškami Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a 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, správnym poriadkom a na základe zistených skutočností dospel k záveru, že nie je dôvod na zmenu alebo zrušenie odvolaním napadnutého rozhodnutia a jeho vrátenie prvostupňovému správne orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

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

Dňa 26. 3. 2021 bol na stavebný úrad doručený návrh stavebníčky Mgr. Janky Porubanovej na vydanie kolaudačného rozhodnutia spojeného so zmenou užívania stavby „Nebytový priestor na bytový priestor – dvojizbový byt“.

Na základe uskutočneného konania dňa 4. 8. 2022 stavebný úrad vydal rozhodnutie č. 5/77-Kol.zm/1326-5779/2022, ktorým povolil zmenu užívania stavby „Nebytový priestor na bytový priestor – dvojizbový byt“, spojenú s jej kolaudáciou, na pozemku parc. č. 4874/1, v katastrálnom území Pezinok. Voči predmetnému rozhodnutiu č. 5/77-Kol.zm/1326-5779/2022 zo dňa 4. 8. 2022 bol podaný protest prokurátora Okresnej prokuratúry Pezinok č. Pd 98/22/1107 – 6 zo dňa 13. 10. 2022, ktorým prokurátor žiadal stavebný úrad, aby napadnuté rozhodnutie zrušil v lehote do 30 dní odo dňa doručenia protestu pre jeho nezákonnosť. Protest prokurátora Okresnej prokuratúry Pezinok bol na stavebný úrad doručený dňa 17. 10. 2022. Stavebný úrad protestu prokurátora Okresnej prokuratúry Pezinok rozhodnutím č. CipLe-1326-57663/2022 zo dňa 30. 11. 2022 vyhovel a kolaudačné rozhodnutie č. 5/77-Kol.zm/1326-5779/2022 zo dňa 4. 8. 2022 zrušil.

Dňa 9. 2. 2023 stavebný úrad listom č. CipLe-1331-4151/2023 verejnou vyhláškou oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom jednotlivo začatie konania o zmene účelu užívania stavby spojeného s kolaudačným konaním, v súlade s ustanoveniami § 80 a § 85 stavebného zákona nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním a upozornil účastníkov konania a dotknuté orgány, že námietky a stanoviská môžu uplatniť najneskôr pri

ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne. V konaní si uplatnil svoje námietky a pripomienky účastník konania.

Dňa 21. 3. 2023 sa uskutočnilo ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním, z ktorého bola spísaná zápisnica.

Dňa 9. 5. 2023 stavebný úrad vydal odvolaním napadnuté rozhodnutie č. CipLe-1331-44004/2023, ktorým povolil zmenu užívania stavby „Nebytový priestor na bytový priestor – dvojizbový byt“, na I. NP v bytovom dome Zora, Sládkovičova 6386/4, Pezinok, na pozemku parc. č. 4874/1, k. ú. Pezinok, pre stavebníčku: Mgr. Janku Porubanovú, bytom č. 26, 951 96 Jedľové Kostolany. Stavebný úrad súčasne podľa ustanovenia § 82 ods. 2 stavebného zákona povolil užívanie stavby, stanovil podmienky pre užívanie a rozhodol o námietkach účastníka konania.

Podľa ustanovenia § 76 ods. 1 stavebného zákona *dokončení stavbu, prípadne jej časť spôsobilú na samostatné užívanie alebo tú časť stavby, na ktorej sa vykonala zmena alebo udržiavacie práce, pokiaľ tieto stavby vyžadovali stavebné povolenie, možno užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia.*

Podľa ustanovenia § 80 ods. 1 stavebného zákona *stavebný úrad oznámi účastníkom konania, obci, ak nie je stavebným úradom príslušným na kolaudačné konanie a dotknutým orgánom začatie kolaudačného konania najmenej 10 dní pred ústnym konaním spojeným s miestnym zisťovaním. Pri liniových stavbách alebo v odôvodnených prípadoch pri zvlášť rozsiahlych stavbách, stavbách s veľkým počtom účastníkov konania, stavebný úrad oznámi účastníkom konania začatie kolaudačného konania verejnou vyhláškou najmenej 15 dní pred ústnym pojednávaním spojeným s miestnym zisťovaním.*

Podľa ustanovenia § 80 ods. 2 stavebného zákona *v oznámení o začatí kolaudačného konania upozorní stavebný úrad účastníkov a dotknuté orgány, že námietky a stanoviská môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne.*

Podľa ustanovenia 81 ods. 1 stavebného zákona *v kolaudačnom konaní stavebný úrad najmä skúma, či sa stavba uskutočnila podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní a či sa dodržali zastavovacie podmienky určené územným plánom zóny alebo podmienky určené v územnom rozhodnutí a v stavebnom povolení. Ďalej skúma, či skutočné realizovanie stavby alebo jej užívanie nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení.*

Podľa ustanovenia 81 ods. 3 stavebného zákona *ak stavebný úrad pri kolaudačnom konaní zistí na stavbe závady brániace jej užívaniu, určí lehotu na ich odstránenie a preruší konanie.*

Podľa ustanovenia 81 ods. 4 stavebného zákona *s kolaudačným konaním sa môže spojiť konanie o zmene stavby (ustanovenie § 68), pokiaľ sa skutočné realizovanie podstatne neodchyľuje od dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní.*

Podľa ustanovenia § 81a ods. 1 stavebného zákona *stavebný úrad spíše o ústnom konaní protokol, ktorý obsahuje a) označenie stavby, b) zistenie, či sa dodržali podmienky územného rozhodnutia a stavebného povolenia a či sa vyhovel všeobecným technickým požiadavkám na*

výstavbu, c) porovnávanie skutočného realizovania dokončenej stavby s projektovou dokumentáciou overenou stavebným úradom, d) súpis zistených odchýlok od skutočného realizovania stavby, prípadne odkaz na podklady kolaudačného rozhodnutia, e) námietky účastníkov konania, f) stanoviská dotknutých orgánov.

Podľa ustanovenia § 81a ods. 2 stavebného zákona protokol podľa odseku 1 môže stavebný úrad nahradiť jednoduchým záznamom, najmä ak sa stavba dokončila v súlade s overenou dokumentáciou a ak nie sú zistené odchýlky od skutočného realizovania stavby a neboli podané námietky účastníkov konania.

Podľa ustanovenia § 81b stavebného zákona kolaudačné rozhodnutie sa nevydá, ak nie je zaistená bezpečnosť a ochrana zdravia ľudí a životného prostredia, ako aj riadne užívanie stavby na určený účel, najmä ak a) nie je podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní zabezpečené vykurovanie stavby a pripojenie na rozvod vody, elektriny a na kanalizačnú sieť, b) nie je zaistená bezpečná a plynulá prevádzka výťahov podľa overenej projektovej dokumentácie, c) nie je zaistený bezpečný prístup a príchod k stavbám, d) nie sú splnené podmienky stavebného povolenia na nevyhnutnú komplexnosť výstavby a na vylúčenie negatívnych účinkov stavby na okolité životné prostredie, prípadne ich obmedzenie na prípustnú mieru, e) nie sú predložené doklady o vyhovujúcich výsledkoch predpísaných skúšok a vyhlásenia výrobcu o zhode stavebných výrobkov (§ 43f), f) nie je predložený energetický certifikát a ide o bytovú budovu podliehajúcu povinnej energetickej certifikácii.

Podľa ustanovenia § 82 ods. 1, 2 a 4 stavebného zákona kolaudačným rozhodnutím sa povoľuje užívanie stavby na určený účel, a ak je to potrebné, určia sa podmienky užívania stavby. V kolaudačnom rozhodnutí môže stavebný úrad určiť podmienky vyplývajúce zo všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, odstránenie drobných nedostatkov skutočného realizovania stavby zistených pri kolaudačnom konaní a určiť primeranú lehotu na ich odstránenie. Môže tak urobiť iba v prípade, že ide o nedostatky, ktoré neohrozujú zdravie a bezpečnosť osôb a nebránia vo svojom súhrne riadnemu a nerušenému užívaniu stavby na určený účel, inak kolaudačné rozhodnutie nevydá. V podmienkach užívania stavby stavebný úrad podľa druhu a účelu stavby uloží najmä vyznačenie drobných odchýlok do overenej dokumentácie stavby, ktoré stavebný úrad vzal na vedomie, a ďalšie povinnosti na zabezpečenie verejných záujmov, na ochranu práv a oprávnených záujmov účastníkov, na zabezpečenie záujmov starostlivosti o životné prostredie, bezpečnosť a ochranu zdravia ľudí, požiarnu bezpečnosť a zabezpečenie prístupu osobám s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

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

Podľa ustanovenia § 85 ods. 2 stavebného zákona zmenu v užívaní stavby, ktorá je spojená so zmenou stavby, prerokuje stavebný úrad pri stavebnom konaní a po jej dokončení vykoná kolaudáciu zmeny stavby. Zmenu v užívaní stavby, ktorá je spojená so zmenou stavby spočívajúcou v stavebných úpravách, ktorými sa podstatne nemení vzhľad stavby a nezasahuje sa do nosných konštrukcií stavby, môže prerokovať stavebný úrad v spojenom konaní o zmene v užívaní stavby podľa odseku 1.

Podľa ustanovenia § 85 ods. 3 stavebného zákona *zmeny účelu užívania stavby, ktoré spočívajú v zmenách podľa odseku 1 a 2, stavebný úrad nepovolí, ak sú v rozpore so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie.*

Územnoplánovacia dokumentácia obce podľa ustanovenia § 11 stavebného zákona stanovuje hlavné zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia obce v nadväznosti na okolité územie. V zmysle územného plánu mesta Pezinok nehnuteľnosť bytového domu Zora patrí do urbanistického obvodu UO1 a urbanistického bloku UB 01 – 10 s funkčným využitím zmiešaného územia mestského centra. Navrhovanou zmenou účelu stavby z nebytového priestoru na bytový sa nemení zásada priestorového usporiadania, urbanistická štruktúra zostáva zachovaná, pričom zmena účelu stavby nevyvoláva žiadne intervenčné zásahy na dotknutej stavbe. Funkčné využitie v charakteristike zmiešaného územia mestského centra zostáva naďalej zachované a zodpovedá požiadavkám v dominantnej a vhodnej funkcii. Stavba ako celok plní v prevažnej miere funkciu bytového domu. Územný plán mesta Pezinok neurčuje vo svojej záväznej časti presne stanovený počet bytov v jednotlivých urbanistických blokoch, nestanovuje ani ich znížovanie, ani ich navýšenie. Na základe uvedeného má Regionálny úrad Bratislava za preukázané, že navrhovaná zmena účelu nie je v rozpore s územným plánom mesta Pezinok a jeho zmenami a doplnkami, nie je v rozpore s verejným záujmom a s platnými právnymi predpismi, vrátane stavebného zákona a jeho vykonávacími vyhláškami. Regionálny úrad Bratislava ako odvolací orgán po dôkladnom preskúmaní veci v celom rozsahu dospel k záveru, že príslušný stavebný úrad sa v predmetnej veci riadil uvedenými zákonnými ustanoveniami, odvolaním napadnuté rozhodnutie vydal na základe dostatočne zisteného skutkového stavu veci a na jeho vydanie bol daný zákonný dôvod. Odvolací orgán zároveň konštatuje, že stavebný úrad účastníkom konania dostatočným spôsobom zabezpečil ich procesné práva. Z uvedeného dôvodu bolo potrebné odvolanie účastníka konania zamietnuť a odvolaním napadnuté rozhodnutie potvrdiť ako vydané v súlade so zákonom.

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.*

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.*

Odvolací orgán uvádza, že výrok odvolaním napadnutého rozhodnutia je v súlade s ustanovením § 47 ods. 2 správneho poriadku, nakoľko je určitý, jednoznačný a preskúmateľný v celom rozsahu, a navyše stavebný úrad uložil podmienky pre zmenu v užívaní stavby v súlade s ustanovením § 85 stavebného zákona. Odôvodnenie odvolaním napadnutého rozhodnutia je v súlade s ustanovením § 47 ods. 3 správneho poriadku, nakoľko stavebný úrad v ňom uviedol na základe akej správnej úvahy dospel k svojmu záveru, pričom kvalifikovaným a dostatočným spôsobom sa vysporiadal so vznesenými námietkami účastníka konania. Na základe uvedených skutočností možno konštatovať, že odvolaním napadnuté rozhodnutie je vydané v súlade s ustanovením § 47 správneho poriadku, čím odvolací orgán námietku odvolateľa o nedostatočnom odôvodnení rozhodnutia zamietla ako neopodstatnenú.

Podľa ustanovenia § 32 ods. 2 správneho poriadku *podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správnemu orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán.*

Čo sa týka námietky odvolateľa, že v konaní neboli doložené aktuálne vyjadrenia dotknutých orgánov k zmene užívania stavby, pričom vjazd na pozemok (parc. č. 9/2) nie je odsúhlasený Okresným dopravným inšpektorátom, Regionálny úrad Bratislava uvádza, že zisťovanie podkladov pre rozhodnutie patrí k ťažiskovým činnostiam každého správneho orgánu. V podstate ide o poznávací proces určitých predmetov alebo javov, ktorý smeruje k zisteniu skutočného stavu. Výsledky tohto procesu slúžia ako podklad na vydanie rozhodnutia. Požiadavka zákona čo najúplnejšie a najpresnejšie zistiť skutočný stav veci je procesným vyjadrením zásady materiálnej pravdy. Údaje z informačných systémov verejnej správy a výpisy z nich, okrem údajov a výpisov z registra trestov, sa považujú za všeobecne známe skutočnosti a sú použiteľné na právne účely. Tieto údaje nemusí účastník konania a zúčastnená osoba správneho orgánu preukazovať dokladmi. Doklady vydané správnym orgánom a obsah vlastných evidencií správneho orgánu sa považujú za skutočnosti známe správnemu orgánu z úradnej činnosti, ktoré nemusia účastník konania a zúčastnená osoba správneho orgánu dokladovať. To aké podklady je potrebné doložiť ku ktorémukoľvek správnomu konaniu na stavebnom úrade určuje vo všeobecnosti vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z. z., pričom rozsah dokladov záleží na druhu povoľovanej/posudzovanej stavby a charakte prebiehajúceho konania a jeho predmete. Ktoré z týchto podkladov je potrebné doložiť na konkrétnu stavbu určí stavebný úrad po preskúmaní podkladov. Regionálny úrad Bratislava konštatuje, že zmenou účelu užívania stavby sa nebytový priestor – ateliér mení na bytový priestor, konkrétne na 2-izbový byt, ktorý je súčasťou bytového domu Zora. Na stavbu „Bytový dom Zora“ vydal stavebný úrad kolaudačné rozhodnutie č. 5/72-Kol/2863-18029/2018 zo dňa 7. 9. 2018, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 12. 9. 2018. Objektová skladba predmetného bytového domu je nasledovná: 20 x byt, 4 x ateliér, 1 x pilates štúdio. Regionálny úrad Bratislava zároveň uvádza, že ku kolaudácii stavby „Bytový dom Zora“ boli uplatnené stanoviská dotknutých orgánov, ktoré stavebný úrad aplikoval do výrokovvej časti právoplatného kolaudačného rozhodnutia č. 5/72-Kol/2863-18029/2018. Nakoľko zmena v užívaní súčasne posudzovanej stavby spočíva len v jednej zmene, konkrétne v zmene užívania z ateliéru na byt, hlavný účel, ktorým je bytová budova, zostáva zachovaný. Kladné stanovisko dotknutého orgánu – Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Pezinku a svetlotechnický posudok vypracovaný odborne spôsobilou osobou Ing. Irenou Kreutzovou, sú podľa názoru odvolacieho orgánu dostatočnými podkladmi pre rozhodnutie. Regionálny úrad Bratislava námietku odvolateľa z daného dôvodu zamieta. Námietky odvolateľa týkajúce sa parkovacích státí, jeho požiadavky o zápis nájomnej zmluvy do katastra, ako aj absencia vyjadrenia od Okresného dopravného inšpektorátu k vjazdu na komunikáciu, odvolací orgán zamieta ako neopodstatnené. Stavebný úrad v správnom konaní skúma predložené doklady o vlastníctve k pozemku alebo o preukázaní iného práva k pozemku alebo stavbe, ktoré ho oprávňujú zriadiť na ňom požadovanú stavbu, len do tej miery, či z ich obsahu vyplýva toto právo. Stavebný zákon neustanovuje v ustanovení § 139 ods. 1 písm. a) stavebného zákona, na aké časové obdobie má byť nájomná zmluva uzatvorená. Všeobecné ustanovenia týkajúce sa nájomnej zmluvy ustanovujú § 663 až 670 Občianskeho zákonníka, pričom ani v týchto ustanoveniach nie je doba nájmu časovo obmedzená. V intenciách ustanovenia § 663 Občianskeho zákonníka je doba nájmu vecou dojednania zmluvných strán. Z výrokovvej časti napadnutého rozhodnutia vyplýva, že parkovanie v počte 2 parkovacích státí je riešené na pozemku reg. „C“ parc. č. 9/2, v katastrálnom území Pezinok, ktorý má stavebníčka v nájme na základe notársky overenej nájomnej zmluvy uzatvorenej v zmysle ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník na dobu neurčitú, s vlastníkom pozemku Ing.

Marekom Kormanovičom, Ľudovíta Rajtera 24, 902 01 Pezinok. V článku I. predmetnej zmluvy je uvedená: „*Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi parkovaciu plochu nachádzajúcu sa na parcele registra „C“ evidovanú na katastrálnej mape ako parcela č. 9/2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísanú na liste vlastníctva č. 10167, vedenom Okresným úradom Pezinok.*“ Na predmetnej parkovacej ploche sa nachádzajú dve parkovacie miesta. Súčasťou administratívneho spisu posudzovanej stavby je vypracované aj Posúdenie statickej dopravy pre existujúci objekt na ulici Trnavská 1 (pre parcelu č. 9/1) v meste Pezinok. Z posudku vypracovanom odborne spôsobilou osobou Ing. arch. Petrom Satinom, ktorého súčasťou je aj mapový podklad, je zrejmé, že na parcele č. 9/2 sú navrhnuté parkovacie státi, ako aj to, že z oboch strán tejto parcely sa nachádzajú už existujúce vjazdy na komunikáciu. Stavebný úrad nemá dôvod spochybňovať vypracovaný posudok odborne spôsobilou osobou. Regionálny úrad Bratislava zároveň uvádza, že požiadavka odvolateľa o zápis nájomnej zmluvy do operátu katastra je nad rámec stavebného zákona a jeho vykonávacích vyhlášok. Vzhľadom na všetky uvedené skutočnosti má odvolací orgán za dostatočne preukázané, že na pozemku parcely č. 9/2 sú navrhnuté parkovacie státi pre stavebníčku, ako aj existencia vjazdov na komunikáciu.

Odvolateľ v odvolaní poukazuje aj na rozhodnutie o prerušení konania č. 5/77-prer2.Kolzm./1326-5779/2021-22 zo dňa 14. 3. 2022. Predmetné rozhodnutie je súčasťou predchádzajúceho konania, výsledkom ktorého bolo rozhodnutie č. 5/77-Kolzm./1326-5779/2022 zo dňa 4. 8. 2022, ktoré bolo na základe protestu prokurátora č. Pd 98/22/1107 – 6 zrušené. Predmetnú námietku z uvedeného dôvodu Regionálny úrad Bratislava zamietla pre jej neopodstatnenosť. Ďalšiu námietku odvolateľa, že stavebný úrad neuviedol argument, pre ktorý povolil parkovacie státi k bytu mimo objektu bytového domu, je taktiež potrebné vyhodnotiť ako neopodstatnenú. Ako samotný odvolateľ konštatoval, v zmysle územného plánu mesta Pezinok v odôvodnených prípadoch, ak nie je možné tieto plochy situovať v objekte alebo stavebným napojením naň, je možné ich umiestniť aj mimo tohto pozemku, príp. uvažovať s iným vhodným riešením. Z uvedeného je zrejmé, že to, čo územný plán mesta Pezinok nezakazuje, je pre právnické a fyzické osoby ako subjekty práva dovolené, nakoľko územný plán je na úrovni platnej zákonnej legislatívy. Námietku, že stavebný úrad neoveril, či správca bytového domu vyvesil na príslušnom bytovom dome verejnú vyhlášku, odvolací orgán zamietla. Verejná vyhláška je formou verejného oznámenia určitého právneho úkonu. Pri tomto spôsobe doručovania reálne nejde o odovzdanie písomnosti účastníkovi konania ale o to, že zverejnením obsahu konkrétneho právneho úkonu, respektíve písomnosti správneho orgánu, vznikajú právne následky. Splnenie zákonných podmienok pre oznamovanie verejnou vyhláškou si posudzuje správny orgán sám. Pre účastníkov konania je záväzná a právne účinky vyvolávajúce doručovanie na úradnej tabuli konajúceho správneho orgánu. Zverejnenie jeho rozhodnutia na iných zákonom predpokladaných miestach je síce dané, ale pre konanie (počítanie lehôt) nezáväzná, a plní hlavne funkciu informovanosti. Z uvedeného dôvodu je potrebné odvolateľom namietané skutočnosti vyhodnotiť ako námietky nemajúce vplyv na zákonnosť napadnutého rozhodnutia.

Podľa ustanovenia § 26 ods. 2 správneho poriadku *doručenie verejnou vyhláškou sa vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Správny orgán zverejňuje písomnosť súčasne na svojom webovom sídle, ak ho má zriadené a ak je to vhodné aj iným spôsobom v mieste obvyklým, najmä v miestnej tlači, rozhlase alebo na dočasnej úradnej tabuli správneho orgánu na mieste, ktorého sa konanie týka.*

Z dikcie ustanovenia § 26 ods. 2 správneho poriadku nevyplýva povinnosť stavebného úradu vykonávať kontrolnú činnosť správcov bytových domov. Uvedená námietka odvolateľa je

daná nad rámec zákona a preto je potrebné ju vyhodnotiť ako neopodstatnenú a nemajúcu vplyv na zákonnosť odvolaním napadnutého rozhodnutia.

Regionálny úrad Bratislava na základe uvedeného konštatuje, že dôvody podaného odvolania nie sú takého charakteru, ktoré by mali za následok, že odvolaním napadnuté rozhodnutie by bolo potrebné zrušiť a vec vrátiť na nové prejednanie a rozhodnutie, nakoľko stavebný úrad postupoval v predmetnom konaní procesne správne a odvolaním napadnuté rozhodnutie vydal na základe dostatočne zisteného skutkového stavu veci a správnej právnej úvahy, čo má za následok, že odvolaním napadnuté rozhodnutie je zákonné a preskúmateľné v celom rozsahu. Z uvedeného dôvodu bolo potrebné odvolaním napadnuté rozhodnutie potvrdiť ako vydané v súlade so zákonom a odvolanie zamietnuť, nakoľko nebol zistený zákonný dôvod, ktorý by odôvodňoval zmenu alebo zrušenie odvolaním napadnutého rozhodnutia a jeho vrátenie prvostupňovému správne orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

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

P o u č e n i e:

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

Mgr. Viliam Pohančeník
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 14366/64A, 831 04 Bratislava a zároveň bude zverejnené na webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky v časti „Úradná tabuľa“, ako aj na centrálnej úradnej elektronickej tabuli na stránke portálu www.slovensko.sk v časti „Úradná tabuľa“:

1. Ing. Pavlína Burgerová, Komenského 16, 902 01 Pezinok – ako splnomocnený zástupca Mgr. Janky Porubánovej, č. 26, 951 96 Jedľové Kostolany
2. Vlastníci bytových a nebytových priestorov dotknutí navrhovanou zmenou v bytovom dome Zora, Sládkovičova 6386/4, Pezinok, na pozemku reg. „C“ parc. č. 4874/1, k. ú. Pezinok
3. Ing. Marek Kormanovič, Ľudovíta Rajtera 24, 902 01 Pezinok
4. beňuška topinka architekti, s.r.o., Ing. arch. Peter Topinka, Svätovavrinecká 2A, 831 01 Bratislava
5. Ing. arch. Peter Satina, Hrnčiarska 29, 902 01 Pezinok
6. SBD-P Pezinok, Majakovského 35, 902 01 Pezinok
7. Ing. Peter Kovačovský, Za hradbami 9, 90 2 01 Pezinok

Na vedomie:

1. Mesto Pezinok, stavebný úrad, Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok - spolu so žiadosťou o zverejnenie rozhodnutia na úradnej tabuli mesta Pezinok a na webovom sídle mesta Pezinok a jej následné vrátenie tunajšiemu úradu
2. Ing. Pavlína Burgerová, Komenského 16, 902 01 Pezinok – ako splnomocnený zástupca Mgr. Janky Porubánovej, č. 26, 951 96 Jedľové Kostolany
1. Ing. Peter Kovačovský, Za hradbami 9, 902 01 Pezinok
2. Ing. Marek Kormanovič, Ľudovíta Rajtera 24, 90 2 01 Pezinok
3. SBD-P Pezinok, Majakovského 35, 902 01 Pezinok – so žiadosťou o zverejnenie na príslušnom bytovom dome

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia rozhodnutia Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava č. OU-BA-OVBP2-2024/279978/GAL zo dňa 13. 6. 2024:

Vyvesené dňa.....
3.7.2024

Zvesené dňa.....

Podpis a pečiatka
H1

Podpis a pečiatka

