

**OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA**  
**odbor výstavby a bytovej politiky**  
Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3

č. : OU-BA-OVBP2-2024/277846/ZAD

Bratislava, 29. 02. 2024

**ROZHODNUTIE**

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, ako príslušný odvolací orgán podľa ustanovenia § 4 písm. b) 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 znení zákona č. 345/2012 Z. z. o niektorých opatreniach v miestnej štátnej správe a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ako aj podľa ustanovenia § 118 stavebného zákona a ustanovenia § 58 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, rozhodujúc o odvolaní účastníkov konania : Ing. Alžbeta Sládeková, Chorvátska 12, 811 08 Bratislava; Ing. Juraj Sládek, Slávičie údolie 43, 811 02 Bratislava; Ing. arch. Martin Sládek, Malé námestie 6, 901 01 Malacky, proti rozhodnutiu Mestskej časti Bratislava - Ružinov, ako vecne a miestne príslušného stavebného úradu v zmysle § 117 stavebného zákona, č. **SU/CS 4048/2023/4/GBE-46 zo dňa 14.04.2023**, podľa ustanovenia § 59 ods. 3 ako aj podľa ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku, ako aj príslušných ustanovení stavebného zákona

**r u š í**

odvolaním účastníkov konania : Ing. Alžbeta Sládeková, Chorvátska 12, 811 08 Bratislava; Ing. Juraj Sládek, Slávičie údolie 43, 811 02 Bratislava; Ing. arch. Martin Sládek, Malé námestie 6, 901 01 Malacky, napadnuté rozhodnutie príslušného stavebného úradu, Mestskej časti Bratislava - Ružinov č. **SU/CS 4048/2023/4/GBE-46 zo dňa 14.04.2023** a vec vracia prvostupňovému správne orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

**Odôvodnenie**

Mestská časť Bratislava - Ružinov, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad, napadnutým rozhodnutím č. **SU/CS 4048/2023/4/GBE-46 zo dňa 14.04.2023**, v súlade s §§ 46 a 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, rozhodujúc na podklade vykonaného konania podľa §§ 37 a 62 stavebného zákona, po preskúmaní žiadosti spolu s dokumentáciou, podľa § 39a ods. 4 a § 66 stavebného zákona v spojení s §§ 4 a 10 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona vydala v spojenom územnom a stavebnom konaní stavebné povolenie na stavbu : „**Rekreačný objekt**“, v záhradkárskej osade Studený dolec, Bratislava, na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 16518/827 v katastrálnom území Trnávka, stavebníčke : Marte Bertók, Ľubovnianska 14, 851 07 Bratislava.

Podľa ustanovenia § 53 správneho poriadku : Proti rozhodnutiu správneho orgánu má účastník konania právo podať odvolanie, pokiaľ zákon neustanovuje inak alebo pokiaľ sa účastník konania odvolania písomne alebo ústne do zápisnice nevzdal.



Proti uvedenému rozhodnutiu v zákonnej lehote podali spoločné odvolanie účastníci konania : Ing. Alžbeta Sládeková, Chorvátska 12, 811 08 Bratislava; Ing. Juraj Sládek, Slávičie údolie 43, 811 02 Bratislava; Ing. arch. Martin Sládek, Malé námestie 6, 901 01 Malacky, dňa 09.05.2023, v ktorom v podstate uviedli :

- „1. Stavebné povolenie je vydané v rozpore s platným Územným plánom Bratislavy z roku 2007. Funkčné využitie územia je : územie poľnohospodárskej zelene, záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203, stabilizované územie.
2. Podľa ÚPI, č.j. MAGS OUIČ 48795/2023-109713, ktorú vydal Magistrát hl. mesta SR Bratislavy dňa 16.03.2023, je možné v tejto lokalite zastavať max. 15% pozemku. Podľa LV 2698 majú pozemky investorky plochu  $16+369=385\text{m}^2$  (zastavanosť je 4,15%). Na pozemku sa ale nachádza čierna stavba o ploche  $3,0 \times 5,0 = 15,0 \text{m}^2$  (zastavanosť 8,05%). Navrhovaná stavba má mať plochu  $60\text{m}^2$ , z čoho vychádza celková zastavanosť 23,6%. Táto zastavanosť je väčšia ako je uvedené v spomínanej ÚPI a to sme do zastavanej plochy nezahrnuli plochy spevnené -  $93,9\text{m}^2$ . Po ich zarátaní by zastavanosť narástla na 48,0%!
3. K rozhodnutiu nie je pripojená situácia s originálnym otláčkom odborne spôsobilej osoby.
4. Nie sú nám známe dôvody, prečo je účastníčkou tohto konania aj PhDr. Alena Jančovičová, ktorej práva a právom chránené záujmy nie sú nijako dotknuté.
5. Nesúhlasíme s akýmkoľvek stavebným zásahom do objektu spoločnej chatky, pretože ide o jeden stavebný objekt s jedným súpisným číslom 401. Právne ide o analógiu so 4-bytovým bytovým domom, o ktorom rozhodujú všetci vlastníci spoločne. Tento objekt bol po statickej stránke postavený ako jeden celok, ktorý má spoločné základy, zvislé nosné steny, strop nad pivnicami a strop s krovom.
6. Stavebníčka si mala ešte pred zakúpením nehnuteľnosti zistiť podmienky výstavby v tejto záhradkárskej osade (napr. si mala vyžiadať územnoplánovaciu informáciu), na základe ktorej by zistila, že môže zastavať len  $41,77\text{m}^2$  ( $15\% - 4,15\% = 10,85\%$ ).”

Odvolatelia k odvolaniu priložili územnoplánovaciu informáciu vydanú Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy pod č. MAGS OUIČ 48795/2023-109713 zo dňa 16.03.2023.

Stavebný úrad Mestskej časti Bratislava - Ružinov na základe podaného odvolania listom č. SU/CS 4048/2023/6/GBE zo dňa 24.05.2023 upovedomil podľa § 56 správneho poriadku ostatných účastníkov konania o obsahu podaného odvolania a vyzval ich, aby sa k nemu vyjadrili v lehote do 8 dní odo dňa doručenia tohto upovedomenia.

K obsahu odvolania sa na základe výzvy stavebného úradu vyjadrili stavebníčka : Marte Bertók listom doručeným na stavebný úrad dňa 06.06.2023 ako aj účastníčka konania Alena Jančovičová, Družicová 2, 821 01 Bratislava.

Stavebný úrad listom č. SU/CS 4048/2023/9/GBE zo dňa 03.08.2023 predložil odvolaním napadnuté rozhodnutie spolu so spisovým materiálom tunajšiemu úradu na jeho preskúmanie a rozhodnutie o odvolaní, nakoľko o odvolaní sám nerozhodol.

**Po preskúmaní predloženého spisového materiálu, odvolaním napadnutého rozhodnutia, ku skutkovým a právnym okolnostiam danej veci ako aj k dôvodom odvolania, odvolací orgán konštatuje nasledovné skutočnosti :**

Stavebníčka : Marta Bertók, Ľubovnianska 14, 851 07 Bratislava podala dňa 14.07.2021 žiadosť na vydanie stavebného povolenia na stavbu „Rekreačný objekt“, v záhradkárskej osade Studený dolec, Bratislava, na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 16518/827 v katastrálnom území Trnávka.

Stavebný úrad po preskúmaní podania spolu s prílohami vyzval stavebníčku na doplnenie podania v lehote do 120 dní odo dňa doručenia výzvy, pričom súčasne rozhodnutím č. SU/CS 11343/2021/2/GBE zo dňa 25.11.2021 začaté konanie prerušil.

Dňa 31.03.2022 požiadala stavebníčka stavebný úrad o predĺženie lehoty na predloženie dokladov.

Stavebný úrad žiadosti vyhovel a listom č. SU/CS 4289/2022/4/GBE zo dňa 04.05.2022 súhlasil s predĺžením lehoty na doplnenie podania o 90 dní od doručenia tejto písomnosti.

Žiadosť bola postupne doplňovaná dňa 24.05.2022, dňa 27.06.2022, dňa 19.07.2022 a dňa 19.09.2022.



Stavebný úrad listom č. SU/CS 4048/2023/3/GBE zo dňa 31.01.2023 oznámil podľa ustanovenia § 36 a § 61 s použitím § 39a ods. 4 stavebného zákona začatie spojeného územného a stavebného konania v predmetnej veci účastníkom konania a dotknutým orgánom, pričom upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania a súčasne upozornil účastníkov konania a dotknuté orgány, že v lehote do 7 pracovných dní odo dňa obdržania oznámenia si mohli uplatniť svoje námietky a pripomienky a že na neskôr podané námietky sa neprihliadne.

Následne stavebný úrad Mestskej časti Bratislava - Ružinov pristúpil k vydaniu odvolaním napadnutého rozhodnutia č. SU/CS 4048/2023/4/GBE-46 zo dňa 14.04.2023, ktorým vydal stavebné povolenie na stavbu: „Rekreačný objekt“, v záhradkárskej osade Studený dolec, Bratislava, na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 16518/827 v katastrálnom území Trnávka, stavebnícke : Marte Bertók, Ľubovnianska 14, 851 07 Bratislava.

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 § 1 ods. 1 správneho poriadku : *Tento zákon sa vzťahuje na konanie, v ktorom v oblasti verejnej správy správne orgány rozhodujú o právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach fyzických osôb a právnických osôb, ak osobitný zákon neustanovuje inak.*

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. 4 správneho poriadku : *Správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prieťahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierne vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.*

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

Podľa ustanovenia § 32 ods. 1 a 2 správneho poriadku : *Správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. Podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správne orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán.*

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.*

Prvostupňový správny orgán sa citovanými ustanoveniami neriadil dôsledne.

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. 3 správneho poriadku, *Odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správne orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie, pokiaľ je to vhodnejšie najmä z dôvodov rýchlosti alebo hospodárnosti; správny orgán je právnym názorom odvolacieho orgánu viazaný.*

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, ako príslušný odvolací orgán preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie spolu s predloženým spisovým materiálom. 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, všetky v platnom znení a dospel k záveru, že je dôvod na zrušenie napadnutého rozhodnutia a vrátenie veci na nové prejednanie a rozhodnutie. Skutkový stav bol zo strany prvostupňového správneho orgánu zistený nedostatočne a vec nebola taktiež správne právne posúdená.

**Odvolací orgán v odvolacom konaní po preskúmaní predloženého spisového materiálu, po posúdení veci a obsahu odvolania uvádza nasledovné :**

Podľa ustanovenia § 39a ods. 4 stavebného zákona : Stavebný úrad spojí územné konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním pri jednoduchej stavbe alebo jej prístavbe a nadstavbe, ak sú podmienky umiestnenia jednoznačne vzhľadom na pomery v území; pri ostatných stavbách tak urobí za predpokladu, že podmienky na ich umiestnenie vyplývajú z územného plánu zóny.

Podľa ustanovenia § 139b ods. 1 stavebného zákona : Jednoduchými stavbami sú: a) bytové budovy, ktorých zastavaná plocha nepresahuje 300 m<sup>2</sup>, majú jedno nadzemné podlažie, môžu mať aj jedno podzemné podlažie a podkrovia, b) stavby na individuálnu rekreáciu,.....

Podľa ustanovenia § 37 ods. 1 stavebného zákona : Podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón....., pričom toto ustanovenie platí aj pri spojenom územnom konaní o umiestnení stavby so stavebným konaním.

Podľa ustanovenia § 37 ods. 2 stavebného zákona, Stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov; preskúma návrh a jeho súlad s podkladmi podľa odseku 1 a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdi, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, ....., pričom toto ustanovenie platí aj pri spojenom územnom konaní o umiestnení stavby so stavebným konaním.

Podľa § 3 ods. 4 písm. a) vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona : K návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby sa podľa miesta, druhu, rozsahu a predpokladaných účinkov stavby prikladá dokumentácia pre územné rozhodnutie v dvoch vyhotoveniach, z ktorej textovej a grafickej časti musia byť dostatočne zrejmé najmä údaje o súlade návrhu s územnoplánovacou dokumentáciou, ak bola schválená.

Podľa § 4 ods. 2 vyhl. č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona: K územnému rozhodnutiu pripojí stavebný úrad overený situačný výkres so zakreslením predmetu územného rozhodnutia na podklade katastrálnej mapy alebo mapový podklad vypracovaný podľa § 3 ods. 3 písm. a). - pričom toto ustanovenie platí aj pri spojenom územnom konaní o umiestnení stavby so stavebným konaním.

Podľa § 46 stavebného zákona : Projektant vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods. 2 stavebného zákona. Projektant vypracovaného projektu stavby zodpovedá aj za jeho realizovateľnosť.....

Stavebnému úradu umožňuje stavebný zákon ustanovením § 39a ods. 4, aby postupoval v súlade s citovanými. Podľa uvedeného ustanovenia je stavebný úrad oprávnený spojiť územné konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním pri jednoduchej stavbe alebo jej prístavbe a nadstavbe. Základnou



povinnosťou stavebného úradu v územnom konaní o umiestnení stavby spojenom so stavebným konaním je teda posúdenie súladu navrhovanej stavby s platným územnoplánovacím dokumentom v území. Vzhľadom k tomu, že pre dotknuté územie nie je spracovaný územný plán zóny, záväzným územnoplánovacím podkladom pre vydanie stavebného povolenia v spojenom územnom a stavebnom konaní je platný územný plán obce, ktorým je Územný plán hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Tento územnoplánovací dokument určuje iba v rozvojových územiach index zastavaných plôch - IZP pre stavby rodinných domov a to tiež nie pre stavby na individuálnu rekreáciu. Preskúmanie návrhu jednoduchej stavby a jeho súlad s územným plánom je podľa stavebného zákona povinnosťou stavebného úradu.

Na základe uvedených skutočností tunajší odvolací orgán konštatuje, že v rámci konania nebol stavebným úradom podľa § 37 ods. 1 a ods. 2 stavebného zákona dostatočne posúdený a potvrdený súlad predmetnej stavby s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a pri svojom rozhodovaní nevychádzal z jeho podmienok, a to i napriek skutočnosti, že pre objekty individuálnej rekreácie v danej lokalite nie je stanovený limit zastavanosti a podlažnosti, ani iné objemové zaťaženie, pričom musí stavebný úrad vychádzať z veľkosti pozemku. Taktiež ani stavebný zákon a ani jeho platné vykonávacie vyhlášky obligatórne neurčujú zastavanú plochu záhradných alebo rekreačných chat, tak ako tomu bolo v minulosti na základe predchádzajúcich už neplatných predpisov. Stavebný úrad pri posudzovaní umiestnenia takýchto stavieb musí postupovať primerane vo vzťahu ku konkrétnym podmienkam v území a na základe vlastného odborného posúdenia. Stavebný úrad mal k dispozícii iba podporný podklad pre posúdenie vecí, a to stanovisko k dokumentácii a k odňatiu poľnohospodárskej pôdy k stavbe rekreačnej chaty č. CS 7626/2021/2/UP12 zo dňa 10.05.2021 vydané Mestskou časťou Bratislava – Ružinov z hľadiska územného plánu, v ktorom bol deklarován súlad predloženého investičného zámeru s funkčným využitím územia podľa územného plánu a boli uvedené dosiahnuté bilancie navrhovanou novostavbou : zastavaná plocha 60,0 m<sup>2</sup> (index zastavanej plochy IZP - 0,15 a koeficient zelene KZ – 0,70), na základe čoho odporučil odňatie poľnohospodárskej pôdy z parc. č. 16518/827 v rozsahu 60,0 m<sup>2</sup> dotknutému orgánu ochraňujúcemu záujmy ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu. Toto stanovisko pre účely územného konania spojeného so stavebným konaním nie je záväzným stanoviskom dotknutého orgánu. Súčasne sa v spise nachádzala aj interná písomnosť zo dňa 22.11.2022 označená ako : *Vyjadrenie Oddelenia územného plánu, Odboru územného plánu a dopravy Miestneho úradu Mestskej časti Bratislava – Ružinov, pre účely konania podľa stavebného zákona*, v ktorom sú uvádzané oba pozemky parc. č. 16518/827 a parc. č. 16518/260 v k. ú. Trnávka určené na zastavanie na rozdiel od stavebného povolenia, kde stavebný úrad uvádza iba pozemok parc. č. 16518/827.

Odvolací orgán uvádza, že priamo na pozemok, teda pre miesto stavby určené stavebným povolením, ktoré bolo vymedzené pozemkom parc. č. 16518/827 v k. ú. Trnávka vychádza pri ploche stavebného pozemku 365 m<sup>2</sup> (bez pozemku parc. č. 16518/260 o ploche 16 m<sup>2</sup>, ktorý bol v spomínanom stanovisku č. CS 7626/2021/2/UP12 zo dňa 10.05.2021 započítaný a toho času sa na ňom nachádza stavebný objekt o ploche 16 m<sup>2</sup> a má byť odstránený ako podmienka napadnutého rozhodnutia) a zastavanej ploche navrhovanej stavby 60,0 m<sup>2</sup> index zastavanej plochy - IZP 0,16 a koeficient zelene – KZ 0,84, čo je z hľadiska základných urbanistických princípov a podmienok dostatočné a vyhovujúce a nemalo by narušiť charakter existujúcej zástavby v území za predpokladu, že sa na pozemku nebudú nachádzať ďalšie stavby.

Odvolací orgán konštatuje, že pre územie, v ktorom sa nachádza pozemok navrhovaný stavebníčkou zastavať je spracovaný Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov a schválený Uznesením Mestského zastupiteľstva hl. m. SR Bratislavy č. 123/2007 zo dňa 31.5.2007 s účinnosťou od 1.9.2007. Na základe tohto uznesenia bola Všeobecným záväzným nariadením Hlavného mesta SR Bratislavy vyhlásená záväzná časť Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov tak, že pre dané územie je stanovené funkčné využitie územia s kódom 1203 – záhrady, záhradkárske a chatové osady a dané územie je stabilizované, v ktorom sa ponecháva súčasné funkčné využitie s možnosťou výstavby dostavieb, nadstavieb, prístavieb jestvujúcich budov, čo predmetná stavba spĺňa. V rámci tejto funkčnej plochy podľa spôsobu využitia sú prípustné v prevládajúcom rozsahu stavby pre individuálnu rekreáciu. V stabilizovanom území nie sú dané presné regulácie, či už koeficient zastavanosti alebo koeficient zelene. Neznamená to však možnosť neprimeranej zástavby na konkrétnom pozemku alebo v konkrétnom území. Možno vyvodiť záver, že povolená stavba je z hľadiska funkčného využitia územia v súlade s územným plánom hl. m. SR Bratislavy. Posudzovanie všetkých foriem stavebných zásahov v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov



intenzity využitia územia vo funkčnej ploche. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Podľa posúdenia stavebného úradu, ktorý vydal napadnuté stavebné povolenie, proporcie konkrétneho územia umožňujú pri veľkosti pozemku povoliť stavbu s pôdorysnými rozmermi 10,0 m x 6,0 m, avšak absentoval akýkoľvek údaj o možnosti povolenia spevnených plôch v rozsahu 93,9 m<sup>2</sup>, ktoré boli súčasťou povolenej stavby napadnutým rozhodnutím. Odvolací orgán rovnako tak poukazuje na skutočnosť, že sa stavebný úrad nevysporiadal s dôvodmi, pre ktoré tieto spevnené plochy o celkovej ploche 93,6 m<sup>2</sup> nezapočítaval do zastavanej plochy. Tieto spevnené plochy v novom prejednaní veci musia byť presne definované z hľadiska ich stavebnotechnického prevedenia a to tak, aby neboli betónové (napr.: navrhovaná terasa o ploche 13,10 m<sup>2</sup> nie z keramickej dlažby na betónovom podklade, ale drevená; 2 parkovacie miesta o ploche 50,0 m<sup>2</sup> a odkvapový chodník o ploche 30,80 m<sup>2</sup> zo zámkovej dlažby by mali byť výlučne na štrkovom podklade z alt. riešením vegetačných tvárnic).

Odvolací orgán má za to, že stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí presvedčivo nepotvrdil súlad s územnoplánovacou dokumentáciou a ani projektant stavby v textovej časti – v sprievodnej správe projektovej dokumentácie neposúdil tento súlad vôbec, tak ako to ukladá vyhl. č. 453/2000 Z.z. v ustanovení § 3 ods. 4 písm. a) tzn., či navrhovaná stavba na pozemku spĺňa záväznú regulačnú zásadu v plnom rozsahu.

Odvolací orgán zhodne s námietkou odvolateľov musí konštatovať, že absentovala neoddeliteľná súčasť napadnutého rozhodnutia, ktorým stavebný úrad stavbu aj umiestnil a zároveň povolil, a to príloha - situáčný výkres so zakreslením predmetu územného rozhodnutia na podklade katastrálnej mapy podľa § 4 ods. 2 vyhl. č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Podľa ustanovenia § 58 ods. 2 stavebného zákona : 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.

Stavebníčka k žiadosti o vydanie stavebného povolenia na predmetnú stavbu preukázala, že má k pozemku parc. č. 16518/827 kat. územie Trnávka vlastnícke právo, ktoré ju oprávňuje zrealizovať na pozemku stavbu na individuálnu rekreáciu. Toto právo preukázala na základe výpisu z listu vlastníctva č. 2698.

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

Podľa ustanovenia § 61 ods. 2 stavebného zákona : 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. 3 stavebného zákona : Stavebný úrad oznámi účastníkom začatie stavebného konania najmenej 7 pracovných dní pred konaním miestneho zisťovania, prípadne ústneho konania. Ak stavebný úrad upustí od ústneho konania, určí, dokedy môžu účastníci uplatniť námietky, a upozorní ich, že sa na neskoršie podané námietky neprihliadne.

Podľa ustanovenia § 61 ods. 6 stavebného zákona : 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 dotknutých orgánov potrebuje na riadne posúdenie dlhší čas, predĺži stavebný úrad na jeho žiadosť lehotu pred jej uplynutím. Ak dotknutý orgán v určenej alebo predĺženej lehote neoznámí svoje stanovisko k povoľovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.



Podľa ustanovenia § 126 ods.1 stavebného zákona : Ak sa konanie podľa tohto zákona dotýka záujmov chránených predpismi o ochrane zdravia ľudu, o utváraní a ochrane zdravých životných podmienok, vodách, o ochrane prírodných liečebných kúpeľov a prírodných liečivých zdrojov, o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu, o lesoch a lesnom hospodárstve, o opatreniach na ochranu ovzdušia, o ochrane a využití nerastného bohatstva, o kultúrnych pamiatkach, o štátnej ochrane prírody, o požiarnej ochrane, o zákaze biologických zbraní, na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, o odpadoch, o veterinárnej starostlivosti, o vplyvoch na životné prostredie, o jadrovej bezpečnosti jadrových zariadení, o prevencii závažných priemyselných havárií, o správe štátnych hraníc, o pozemných komunikáciách, o dráhach a o doprave na dráhach, o civilnom letectve, o vnútrozemskej plavbe, o energetike, o tepelnej energetike, o elektronických komunikáciách, o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, o civilnej ochrane, o inšpekcii práce a o štátnej geologickej správe, rozhodne stavebný úrad na základe záväzného stanoviska dotknutého orgánu podľa § 140a, ktorý uplatňuje požiadavky podľa osobitných predpisov.

Podľa ustanovenia § 140a ods. 3 stavebného zákona : Dotknuté orgány v konaniach podľa tohto zákona chránia záujmy uvedené v § 126 ods. 1 v rámci svojej pôsobnosti najmä tým, že majú právo nazerať do spisov, podávať záväzné stanoviská podľa § 140b, zúčastňovať sa na ústnom pojednávaní a miestnej obhliadke a vykonávať so stavebným úradom spoločné úkony podľa tohto zákona.

Podľa ustanovenia § 66 ods. 3 písm. e) stavebného zákona : Záväznými podmienkami uskutočňovania stavby sa zabezpečí, prípadne určí plnenie požiadaviek uplatnených v záväzných stanoviskách podľa § 140b dotknutými orgánmi, ak nie sú určené správnymi rozhodnutiami, prípadne požiadavky vlastníkov sietí a zariadení verejného dopravného technického vybavenia na napojenie na tieto siete.

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky i napriek uvedenému musí konštatovať, že v konaní a rozhodovaní stavebného úradu bolo zistené porušenie hmotno-právnych a procesno-právnych predpisov, ktoré odôvodňovalo zrušenie odvolaniami napadnutého rozhodnutia. Stavebný úrad listom č. SU/CS 4048/2023/3/GBE zo dňa 31.01.2023 oznámil podľa ustanovenia § 36 a § 61 s použitím § 39a ods. 4 stavebného zákona začatie spojeného územného a stavebného konania v predmetnej veci účastníkom konania a dotknutým orgánom, pričom upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania a súčasne upozornil účastníkov konania a dotknuté orgány, že v lehote do 7 pracovných dní odo dňa obdržania oznámenia si mohli uplatniť svoje námietky a pripomienky a že na neskôr podané námietky sa neprihliadne. V konaní o povolení stavby stavebný úrad prioritne, na podklade stanovísk dotknutých orgánov, najmä však na podklade projektovej dokumentácie vypracovanej odborne spôsobilými osobami má preskúmať súlad stavby s verejnými záujmami. Verejným záujmom sa v tejto súvislosti rozumejú okrem iného aj záujmy chránené osobitnými zákonmi.

Odvolací orgán súčasne poukazuje na skutočnosť, že stavba sa nachádza v ochrannom pásme Letiska M.R. Štefánika a heliportov, tak ako to vyplýva z upozornenia uvedeného aj v Územnoplánovacej informácii Magistrátu hl. m. SR Bratislavy odd. usmerňovania investičnej činnosti č. MAGS OUIK 48795/2023-109713 zo dňa 16.03.2023, ktorú predložili odvolatelia k svojmu odvolaniu. Na základe toho možno vyvodiť záver, že stavebný úrad nedostatočne zistil skutkový stav veci a za tým účelom si nezaobstaral potrebné podklady.

Stavebný úrad nepožadoval od stavebníčky doplniť neopomenuteľné záväzné stanovisko dotknutého orgánu, ktorým je Dopravný úrad a ktorý v konaniach podľa ustanovenia § 126 ods.1 stavebného zákona chráni záujmy podľa osobitného predpisu - zákona č. 143/1998 Z.z. o civilnom letectve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len letecký zákon) a rovnako tak, stavebný úrad porušil zákon tým, že nezaradil tento dotknutý orgán do okruhu dotknutých orgánov pri oznámeniach o začatí predmetného konania v súlade s ustanovením § 61 ods. 1 stavebného zákona. V spisovom materiáli sa nenachádzalo takéto záväzné stanovisko tohto dotknutého orgánu, ktorý si mal právo uplatniť podmienky, resp. požiadavky pre umiestnenie a povolenie stavby nachádzajúcej sa v ochrannom pásme Letiska M.R. Štefánika a heliportov a na základe čoho nemohlo byť teda naplnené ustanovenie § 66 ods. 3 písm. e) stavebného zákona.

Odvolací orgán musí poukázať aj na skutočnosť, že stavebný úrad taktiež nepožadoval od stavebníčky predložiť ani záväzné stanovisko od dotknutého orgánu na úseku ochrany prírody a krajiny, a teda tomuto dotknutému orgánu bolo odopreté právo vydať záväzné stanovisko k umiestneniu a povoleniu predmetnej stavby pre individuálnu rekreáciu. Záväzné stanovisko dotknutého orgánu na úseku ochrany prírody a krajiny



je významným podkladom pre rozhodnutie stavebného úradu, ktorým sa umiestňuje a povoľuje akákoľvek novostavba. Absenciou aj tohto podkladu došlo zo strany správneho orgánu k porušeniu jednej zo základných zásad správneho poriadku vyjadrenej v ustanovení § 3 ods. 5 správneho poriadku, že správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

V nadväznosti na vyššie uvedené odvolací orgán rozhodnutie zrušuje, pričom stavebný úrad bude povinný po vrátení veci na nové prejednanie vytknuté nedostatky v podkladoch pre rozhodnutie v súlade s právnym názorom odvolacieho orgánu odstrániť a na základe dostatočne zisteného skutkového stavu v súlade so zákonom vydať nové meritórne rozhodnutie vo veci. Na základe uvedeného je zrejmé, že stavebný úrad sa nezaoberal vecou v súlade s ustanoveniami platných právnych predpisov. Odvolací orgán sa s napadnutým prvostupňovým rozhodnutím a s postupom stavebného úradu, ktorý predchádzal jeho vydaniu nemôže stotožniť najmä z vyššie uvedených dôvodov. Z neúplných skutočností vyplýva, že napadnuté rozhodnutie nemá oporu v zistenom skutkovom stave veci, čo spôsobilo nezrozumiteľnosť a v konečnom dôsledku nepreskúmateľnosť napadnutého rozhodnutia.

Po preskúmaní odvolaním napadnutého rozhodnutia, ako aj postupu stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo jeho vydaniu, Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky dospel k záveru, že predložená, postupne doplnená žiadosť o vydanie stavebného povolenia v spojenom konaní o umiestnení stavby so stavebným konaním, neposkytla dostatočný podklad pre konanie a rozhodnutie vo veci. Stavebný úrad sa v novom prejednaní veci musí vysporiadať taktiež s námietkami účastníkov konania o údajnom nesúlade navrhovanej stavby s územným plánom, vo vzťahu k zastavanej ploche spevnenými plochami.

Zo všetkých vyššie uvedených skutočností je zrejmé, že stavebný úrad v predmetnom konaní neuplatnil zásadu súčinnosti a nezabezpečil, aby podklad pre rozhodnutie zahŕňal všetky rozhodujúce skutkové a právne významné okolnosti prípadu, pretože len na základe úplných a správnych podkladov môže byť vydané rozhodnutie, ktoré je v súlade so zákonom.

Z dokladov, ktoré mal stavebný úrad k dispozícii ešte pred vydaním prvostupňového rozhodnutia vyplýva, že stavebný úrad pri vydávaní prvostupňového rozhodnutia nepostupoval tak, ako ukladá ustanovenie § 32 ods. 1 správneho poriadku, nevychádzal zo spoľahlivo zisteného stavu veci a za tým účelom si neobstaral potrebné podklady pre rozhodnutie. Stavebný úrad pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania a mohol si ich prípadne zaobstarať aj sám.

V súlade s požiadavkou, že rozhodnutie musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci ustanovenou v ustanovení § 46 správneho poriadku je stavebný úrad povinný doplniť všetky doklady potrebné pre riadne posúdenie veci, resp. nové podklady pre rozhodnutie, vyhodnotiť žiadosť v súlade s platným právnym a skutkovým stavom veci a v závislosti od zisteného skutkového stavu vydať nové, stavebnému zákonu a správnenému poriadku zodpovedajúce rozhodnutie.

Vzhľadom k skutočnosti, že odvolaním napadnuté rozhodnutie odvolací orgán zrušuje sa podrobne námietkami účastníkov konania nezaoberal, napr. námietkou povinnosti určenej stavebným úradom v napadnutom rozhodnutí o odstránení jestvujúcej stavby záhradnej chatky, pre ktorú má byť vydané samostatné povolenie na jej odstránenie. V novom prejednaní veci bude mať možnosť každý účastník konania vzniesť námietky, o ktorých musí stavebný úrad vo výroku prvostupňového rozhodnutia rozhodnúť. Prípadnými vznesenými námietkami a pripomienkami účastníkov konania sa stavebný úrad musí vysporiadať v novom prejednaní veci v porovnaní s konkrétnymi platnými právnymi predpismi a ich správnu aplikáciu v odôvodnení rozhodnutia.

Podľa ustanovenia § 140a ods. 3 stavebného zákona : *Dotknuté orgány v konaniach podľa tohto zákona chránia záujmy uvedené v § 126 ods. 1 v rámci svojej pôsobnosti najmä tým, že majú právo nazerat' do spisov, podávat' záväzné stanoviská podľa § 140b, zúčastňovat' sa na ústnom pojednávaní a miestnej obhliadke a vykonávat' so stavebným úradom spoločné úkony podľa tohto zákona.*



Podľa ustanovenia § 39 stavebného zákona : V územnom rozhodnutí vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie včítane architektonických a urbanistických hodnôt v území a rozhodne o námietkach účastníkov konania. V rozhodnutí o umiestnení stavby si v odôvodnených prípadoch stavebný úrad môže vyhradiť predloženie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti; podľa nich môže dodatočne určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia.

Odvolací orgán zdôrazňuje, že meritom územného konania o umiestnení predmetnej stavby, ktoré bolo spojené so stavebným konaním, je priestorové umiestnenie navrhovanej stavby v území a jej napojenie na technické vybavenie územia, a to všetko v súlade s osobitnými predpismi tak, aby sa zabezpečili záujmy spoločnosti v území (najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania a starostlivosť o životné prostredie - § 39 stavebného zákona) vo väzbe na právomoci a kompetencie príslušných dotknutých orgánov, ktoré tieto záujmy reprezentujú ( § 126 ods. 1 stavebného zákona) a ktorých stanoviská (§ 140a stavebného zákona) sú podkladom pre územné rozhodovanie o umiestnení stavby.

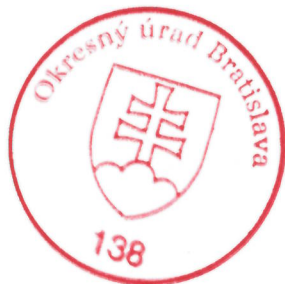
Po preskúmaní odvolaní napadnutého rozhodnutia, ako aj postupu stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo jeho vydaniu, Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky dospel k záveru, že predložená žiadosť o vydanie stavebného povolenia spolu s prílohami neposkytovala dostatočný podklad pre konanie a rozhodnutie vo veci.

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, po preskúmaní veci na podklade predloženého spisového materiálu konštatuje, že napadnuté rozhodnutie stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Ružinov č. SU/CS 4048/2023/4/GBE-46 zo dňa 14.04.2023, ktorým vydal stavebné povolenie na stavbu: „Rekreačný objekt“, v záhradkárskej osade Studený dolec, Bratislava, na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 16518/827 v katastrálnom území Trnávka, stavebníčke : Marte Bertók, Ľubovnianska 14, 851 07 Bratislava, nebolo vydané v súlade s príslušnými právnymi predpismi, vec nebola taktiež správne právne posúdená, a preto ho tunajší úrad zrušuje a vracia prvostupňovému správnenému orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Na základe uvedených skutočností rozhodol Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

### P o u č e n i e

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



Mgr. Miriam Varcholová  
poverená vedúca odboru výstavby a bytovej politiky  
Okresného úradu Bratislava

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania verejnou vyhláškou :

1. Marta Bertók, Ľubovnianska 14, 851 07 Bratislava
2. Ivona Olšovská, Hrobákova 32, 851 02 Bratislava



3. Juraj Ďurica, Oravská 2, 821 09 Bratislava
4. Ing. Alžbeta Sládeková, Chorvátska 12, 811 08 Bratislava
5. Ing. Juraj Sládek, Slávičie údolie 43, 811 02 Bratislava
6. Ing. arch. Martin Sládek, Malé námestie 6, 901 01 Malacky
7. PhDr. Alena Jančovičová, Družicová 2, 821 01 Bratislava
8. Mgr. Mária Zubajová, Jasná 1, 931 01 Šamorín
9. Juraj Jurkovič, J.C. Hronského 26, 831 02 Bratislava
10. Ing. arch. Marína Matulová, SIKARD spol. s r.o., Drieňová 34, 820 01 Bratislava (projektant)
11. Vlastníci pozemku reg. „C“ KN parc. č. 16518/1 k.ú. Trnávka

Na vedomie:

1. Marta Bertók, Ľubovnianska 14, 851 07 Bratislava
2. Ivona Olšovská, Hrobákova 32, 851 02 Bratislava
3. Juraj Ďurica, Oravská 2, 821 09 Bratislava
4. Ing. Alžbeta Sládeková, Chorvátska 12, 811 08 Bratislava
5. Ing. Juraj Sládek, Slávičie údolie 43, 811 02 Bratislava
6. Ing. arch. Martin Sládek, Malé námestie 6, 901 01 Malacky
7. PhDr. Alena Jančovičová, Družicová 2, 821 01 Bratislava
8. Mgr. Mária Zubajová, Jasná 1, 931 01 Šamorín
9. Juraj Jurkovič, J.C. Hronského 26, 831 02 Bratislava
10. Ing. arch. Marína Matulová, SIKARD spol. s r.o., Drieňová 34, 820 01 Bratislava (projektant)
11. Mestská časť Bratislava - Ružinov, stavebný úrad, Mierová 21, 827 05 Bratislava

Co :

1. Mestská časť Bratislava – Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava  
- so žiadosťou o zverejnenie a následné vrátenie tunajšiemu úradu
2. Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky – tu,  
- so žiadosťou o vyvesenie na úradnej tabuli

Účastníkom konania uvedeným v rozdeľovníku sa rozhodnutie doručuje verejnou vyhláškou. Za deň doručenia rozhodnutia verejnou vyhláškou, s vyznačením dňa vyvesenia a zvesenia, sa považuje 15. deň vyvesenia na úradnej tabuli Okresného úradu Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky.

**Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia verejnej vyhlášky**

**Dátum vyvesenia:**

**Dátum zvesenia:**

Pečiatka a podpis:

Pečiatka a podpis: