
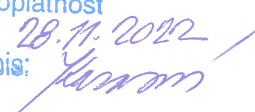


OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA
odbor výstavby a bytovej politiky
 Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3

č. OU-BA-OVBP2-2022/98884-KAZ

Bratislava, 09.11. 2022

ROZHODNUTIE


 Toto rozhodnutie nadobudlo
 právoplatnosť
 Dňa: 28.11.2022
 Podpis: 



Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky ako príslušný odvolací orgán podľa ustanovenia § 4 ods. 1 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 účastníka konania: **VI GROUP Septimo s.r.o.**, so sídlom Roľnícka 157, 831 07 Bratislava, IČO: 47 242 639, proti rozhodnutiu Mestskej časti Bratislava – Petržalka, č.j. **1036/2021/05-UKSP/1** zo dňa **01.02.2022**, podľa ustanovenia § 59 ods. 2 správneho poriadku, ako aj podľa ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku a podľa príslušných ustanovení stavebného zákona

m e n í

odvolaním menovaného účastníka konania napadnuté rozhodnutie príslušného stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Petržalka, č.j. 1036/2021/05-UKSP/1 zo dňa 01.02.2022 tak, že :

Podľa ustanovenia § 68 stavebného zákona v súčinnosti s §§ 60 - 66 stavebného zákona v spojení s §§ 10, 11 Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a v súlade s ustanoveniami §§ 46 a 47 správneho poriadku

p o v o ľ u j e

zmenu stavby „Polyfunkčný objekt Septimo 2 – Offices“ pred jej dokončením,
 (názov stavby po zmene : „Polyfunkčný objekt Septimo 2 – II. etapa“)

na ktorú bolo vydané stavebné povolenie rozhodnutím Mestskej časti Bratislava - Petržalka, č. j. 894/2020/10- UKSP/1-VI-3 zo dňa 13.01.2020, právoplatné 22.05.2020.

Objektová skladba zmeny :

- 200 Stavebné objekty (vrátane vnútorných inštalácií)
- 201 – Bytový dom (Zmena z 201 Polyfunkčný objekt)

Stavebník : VI GROUP Septimo s.r.o., so sídlom Roľnícka 157, 831 07 Bratislava,
IČO: 47 242 639

Miesto stavby : Gogoľova ulica, Bratislava, na pozemku reg. „C“ parc.č. 3694/308,
v katastrálnom území Petržalka v Bratislave, zapísanom na liste vlastníctva č. 4035
vo vlastníctve stavebníka.

Stavba bola umiestnená územným rozhodnutím vydaným Mestskou časťou Bratislava – Petržalka č.j. 6158/2018/10-UKSP/4-VI-34 zo dňa 07.11.2018, právoplatné dňa 31.12.2018. Predmetná stavba bola povolená stavebným povolením č. 894/2020/10- UKSP/1-VI-3 zo dňa 13.01.2020, právoplatné 22.05.2020, ako polyfunkčný objekt obdĺžnikového tvaru o rozmere 14,7 m x 28,75 m s 2 podzemnými podlažiami s garážami a 5 nadzemnými podlažiami s priestormi pre komerčnú občiansku vybavenosť (1. NP) a administratívnymi priestormi na 2. až 5. NP.

Zmena stavby pred jej dokončením spočíva v stavebných úpravách spojených so zmenou dispozičného riešenia a najmä zo zmeny účelu z administratívnej budovy SO 201 Polyfunkčný objekt na bytový dom s 20 bytovými jednotkami a 3 obchodnými priestormi.

Pre uskutočnenie stavby sa určujú tieto ďalšie záväzné podmienky:

1. Zmena stavby bude uskutočnená podľa projektovej dokumentácie „Polyfunkčný objekt Septimo 2 – II. etapa“ overenej v stavebnom konaní (o zmene stavby pred dokončením), ktorú vypracoval Ing. arch. Juraj Duška - autorizovaný architekt v 02/2020 a ktorá je neoddeliteľnou prílohou tohto rozhodnutia, prípadné zmeny nesmú byť vykonané bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
2. Zmena stavby rieši zmenu funkcie polyfunkčného objektu na bytový dom (20 b.j.) pri zachovaní pôdorysných a výškových parametrov stavby a s tým súvisiace zmeny v dispozičnom riešení stavby. Objekt je prevádzkovo členený na dve časti; na 1. NP je navrhnutá komerčná občianska vybavenosť, na 2. NP až 5. NP sa nachádzajú byty. Bytové podlažia sú navrhnuté ako trojtrakt so spoločnou vnútornou chodbou. Priestory garáže v 2.PP a 1.PP, rovnako i technické zázemie objektu (na 5.NP) slúžia obom funkčným celkom spoločne.
3. Stavebník je povinný pri nakladaní s odpadmi, ktoré vzniknú realizáciou stavby (stavebná suť, výkopová zemina atď.) dodržiavať ustanovenia zákona č. 79/2015 Z. z. O odpadoch, najmä zabezpečiť zneškodnenie odpadov osobou oprávnenou nakladať s odpadmi, uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov, o ich zhodnotení a zneškodnení, odpad hneď po vytvorení odvieť k oprávnenému odberateľovi, zhromažďovať ho podľa druhov a zabezpečiť ho pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiadúcim účinkom.
4. Stavba podľa § 13 Vyhlášky č. 532/2002 Z. z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky nesmie ohrozovať a nadmerne obťažovať okolie, osobitne hlukom, prachom a podobne.
5. Počas prác je stavebník povinný dodržiavať Všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2014 o dodržiavaní čistoty a poriadku na území Mestskej časti Bratislava-Petržalka a Všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 7/2013 o starostlivosti o zeleň na území mestskej časti Bratislava Petržalka v znení Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 1/2015, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 7/2013 o starostlivosti o zeleň na území mestskej časti Bratislava-Petržalka.

6. Stavba bude ukončená najneskôr do 2 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia. V prípade, že stavebník nie je schopný v uvedenej lehote stavbu ukončiť, požiada stavebný úrad o jej predĺženie s uvedením dôvodov.
7. Pri realizácii stavby používať materiály v súlade so zákonom č. 133/2013 Z.z. o stavebných výrobkoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
8. Stavebník pri kolaudácii predloží právoplatné kolaudačné rozhodnutia na stavby povoľované špeciálnymi stavebnými úradmi (vodné a dopravné stavby).
9. Ostatné podmienky stavebného povolenia č.j. 894/2020/10-UKSP/1-V1-3 zo dňa 13.01.2020, právoplatné 22.05.2020, zostávajú v platnosti.
10. Stavebník je povinný dodržať všetky vydané rozhodnutia a podmienky vyplývajúce zo stanovísk a vyjadrení dotknutých orgánov a organizácií vydaných v súvislosti s predmetnou stavbou (zmenou stavby), najmä, nie však výlučne, podmienky tu výslovne uvedené.

Podmienky vyplývajúce z vyjadrení a záväzných stanovísk dotknutých orgánov a iných právnických osôb:

Hlavné mesto SR Bratislava, záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č.j. MAGS POD 45999/20-116035 zo dňa 07.04.2020:

- Nakoľko je aktuálne riešená stavba /zmena účelu stavby „Polyfunkčný objekt Septimo 2 – OFFICES“ dopravne pripojená na komunikáciu, ktorej úpravu v I. etape stavby riešil stavebný objekt SO – Komunikácie a spevnené plochy ako „vetvu A“, realizáciu stavby/zmenu účelu stavby „Polyfunkčný objekt Septimo 2 – OFFICES“ podmieňujeme výstavbou a kolaudáciou „vetvy A“

Z hľadiska požiadaviek Hlavnej architektky :

- Z dôvodu využitia budúceho verejného priestoru, ktorý bude poskytovať občianska vybavenosť v parteri (nárožie objektu Údernícka/Gogoľova), žiadame rozdiel nivelety medzi úrovňou 1. NP a chodníkom čiastočne alebo úplne dosypať do úrovne 1. NP a oporným múrikom ohradiť od chodníka tak, aby na západnej a severnej strane objektu vznikol v predpoliach väčší priestor v jednej nivelete pre pobyt ľudí, prírodnú zeleň (tento priestor je čiastočne podstavaný podzemnou garážou) letnú terasu a pod. Schodište odporúčame rozšíriť a so stupňami napr. na sedenie kreovať z hľadiska užívania pestrý mestský priestor;
- Z hľadiska napojenia vjazdu do garáže na verejný priestor žiadame dodržať súčasnú niveletu chodníka. Pri vjazde resp. výjazde sa niveleta chodníka nemení, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení napr. dlažobnými kockami, zarezanými do asfaltu;

Z hľadiska ochrany životného prostredia :

- Vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;
- Umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby na komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom;

Z hľadiska budúcich majetko – právnych vzťahov :

- V prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

ODPORÚČANIE :

Z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy :

- Pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území, oporný múrik od chodníka odporúčame zazeleniť z prírodnej plochy v hornej úrovni;

Požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta SR Bratislavy na roky 2017 – 2020 – Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenu klímy :

- Z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako extenzívne vegetačné;
- Všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu – prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- Zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží, resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami – polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- Z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame zvážiť v tomto zmysle voľbu materiálov a použitie svetlých farieb na fasáde objektu;
- Z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto ako vegetačné;

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča :

- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko – geologické pomery v území;
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu sadových úprav;
- Z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontexte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.

Okresný úrad Bratislava, odbor krízového riadenia, záväzné stanovisko č.j. OÚ-BA-OKR1-2021/046538/2 zo dňa 04.01.2021 :

Ku kolaudačnému konaniu požadujeme predložiť :

- Naše záväzné stanoviská
- Dokumentáciu skutočného vyhotovenia stavby (časť CO)
- Vyplnený určovací list JÚBS v súlade s § 12 ods. 4 vyhlášky č. 532/2006.

Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto, stanovisko č.j. HŽP/4490/2021 zo dňa 24.05.2021

- Zabezpečiť účinné opatrenia na ochranu navrhovaných obytných priestorov pred nadmerným hlukom z dopravy (t.j. nepriezvučnosť obvodového plášťa vrátane zasklenia, vetranie obytných miestností bez nutnosti otvárania okien – 25 m³/hod./osoba) v zmysle posúdenia hlukovej záťaže objektu (Ing. Peter Zaľko, Ing. Dušan Franek, Akusta s.r.o., 903 01 Tureň 526, január 2021), v súlade s požiadavkami vyhl. MZ SR 549/2007 Z.z., ktorou sa

ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov.

- Zabezpečiť nepriezvučnosť deliacich konštrukcií medzi bytmi a medzi bytmi a nebytovými priestormi v zmysle požiadaviek STN 73 05 32 Akustika, hodnotenie zvukoizolačných vlastností budov a stavebných konštrukcií.
- Všetky technické zariadenia stavby zabezpečiť, aby neboli zdrojom nadmerného hluku pre vlastné a okolité obytné prostredie podľa vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z.

Ku kolaudácii predložiť :

- Výsledok laboratórneho rozboru vzorky pitnej vody zo spotrebiska, ktorý preukáže jej súlad s požiadavkami vyhlášky MZ SR č. 247/2017 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o kvalite pitnej vody, kontrole kvality pitnej vody, programe monitorovania a manažmente rizík pri zásobovaní pitnou vodou v znení neskorších predpisov
- Výsledky merania hluku, ktoré preukážu, že hluk z dopravy a technických zariadení budovy (autovýťah, VZT jednotky a iné) nebude negatívne vplývať na súvisiace chránené obytné prostredie v zmysle požiadaviek vyhl. MZ SR č. 549/2007
- Protokol z merania vzduchovej nepriezvučnosti deliacich konštrukcií medzi bytmi a bytmi a nebytovými priestormi podľa požiadaviek STN 73 05 32.

Ministerstvo vnútra SR – KRPZ v Bratislave – KDI, č.j. KRPZ-BA-KDI3-2737-001/2020 zo dňa 20.10.2020:

- KDI upozorňuje, že dopravné značenie požadujeme spracovať a zaktualizovať na celý objekt v zmysle vyhlášky MV SR č. 30/2020 Z.z.
- KDI si predbežne neuplatňuje žiadne ďalšie pripomienky a cca 30 dní pred kolaudačným konaním požadujeme predložiť podrobne spracovaný projekt organizácie dopravy s návrhom dopravného značenia a so zapracovaným jestvujúcim dopravným značením uvedenej stavby spolu s kópiou nášho stanoviska so zapracovanými pripomienkami KDI. Toto stanovisko vydávame aj na účely zmeny stavby pred dokončením
- KDI požaduje prizvanie zástupcu ku kolaudačnému konaniu.

Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, stanovisko č. 193/SK/2020/Ko zo dňa 26.11.2020 :
Žiadame nasledovné úpravy v zmysle vyhlášky č. 532/2002 Z.z. a súvisiacich predpisov z hľadiska osôb so zrakovým postihnutím :

- Všetky schodiská riešiť podľa článku č. 1.3 Prílohy k vyššie uvedenej vyhláške. Prvý a posledný stupeň, po celej šírke, každého schodiskového a rampového ramena musí byť farebne rozoznateľný od okolia. Súčasne upozorňujeme, že držadlá na oboch stranách musia presahovať začiatok a koniec schodiskového ramena min. o 150 mm
- Presklené dvere a sklenené plochy musia byť označené kontrastným pásom širokým najmenej 50 mm vo výške 1400 až 1600 mm
- Výťahy a ich ovládanie je potrebné zrealizovať z aspektu nevidiacich a slabozrakých v súlade s článkom č. 1.7 Prílohy vyhlášky č. 532/2002 Z.z.. Ovládacie zariadenie musí byť čitateľné aj hmatom. Hmatateľné označenie sa nemôže umiestniť na tlačidlo ovládacieho panelu. Odporúča sa vpravo od tlačidiel ovládacieho panelu umiestniť hmatateľné symboly a vľavo umiestniť označenie v Braillovom slepeckom písme. Ovládač pre vstupné podlažie musí byť na ovládacom paneli v kabíne výťahu výrazne vizuálne a hmatovo odlišný od ovládačov pre ostatné podlažia. Chodbový privolávač výťahu musí mať aj hmatateľné označenie vrátane hmatateľného označenia čísla podlažia. Príjazd privolanej kabíny musí oznamovať zvukový signál.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

V konaní o zmene stavby pred dokončením neboli podané námietky účastníkov konania.

Odôvodnenie

Mestská časť Bratislava – Petržalka, ako príslušný stavebný úrad, napadnutým rozhodnutím č.j. 1036/2021/05-UKSP/1 zo dňa 01.02.2022 zamietla žiadosť o povolení zmeny stavby „Polyfunkčný objekt Septimo 2 – Offices“ pred jej dokončením (názov stavby po zmene : „Polyfunkčný objekt Septimo 2 – II. etapa“), na Gogoľovej ulici v Bratislave, na pozemku reg. „C“ parc.č. 3694/308, v katastrálnom území Petržalka, pre stavebníka VI GROUP Septimo s.r.o., so sídlom Roľnícka 157, 831 07 Bratislava, IČO: 47 242 639.

Proti uvedenému rozhodnutiu v zákonnej lehote podal odvolanie účastník konania (stavebník) VI GROUP Septimo s.r.o., so sídlom Roľnícka 157, 831 07 Bratislava (ďalej len „odvolateľ“), v ktorom sa uvádza (citácia) :

" V Rozhodnutí stavebný úrad konštatuje, že: " Umiestnenie navrhovanej stavby vo funkčnej ploche občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, č. funkcie 201 je z hľadiska funkcie prípustné. Pri návrhu objektu s prevažnou funkciou bývania predložená dokumentácia deklaruje, že v predmetnom sektore F 201 bude podiel funkcie bývania na úrovni 17,1 % nadzemných podlažných plôch existujúcich a navrhovaných objektov, pričom podiel funkcie bývania nesmie v predmetnom území prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy ". Zároveň stavebný úrad uvádza, že: " V predmetnom výpočte nebola započítaná plocha "pohotovostných bytov", ktoré sa nachádzajú v budove so súpisným č. 3706 na Úderníckej 9" a podľa názoru stavebného úradu by stavebník realizoval bytovú funkciu na úkor ostatných vlastníkov pozemkov a budov nachádzajúcich sa v tejto funkčnej ploche, a teda z tohto dôvodu nemôže vyhovieť stavebníkovi na úkor ostatných vlastníkov.

Podľa výpisu z listu vlastníctva č.. 2130, k. u. Petržalka sa v prípade stavebným úradom uvádzanej budovy so súpisným č. 3706 na Úderníckej 9 jedná o „ inú budovu“, popis stavby: prístavba sklad. priestorov, Údernícka 9 ", t.j. v danom objekte nie sú evidované žiadne byty. Budova so súpisným č. 3706 bola vo výpočte zohľadnená, rovnako ako všetky existujúce budovy v predmetnom území. Nie je nám známy výklad pojmu "pohotovostné byty", ktorými argumentuje stavebný úrad, nakoľko pojem "pohotovostné byty" nie je definovaný v žiadnom právnom predpise a stavebný úrad použitie tohto pojmu nijakým spôsobom v Rozhodnutí nevysvetlil. Máme za to, že v prípade, ak podiel funkcie bývania je na úrovni 17,1 % nadzemných podlažných plôch existujúcich a navrhovaných objektov, pričom podiel funkcie bývania nesmie v predmetnom území prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy nejedná sa v danom prípade o realizovanie bytovej funkcie na úkor ostatných vlastníkov pozemkov a budov nachádzajúcich sa v tejto funkčnej ploche. Stavebný úrad v predmetnom rozhodnutí svoj záver, že sa v danom prípade jedná o realizovanie bytovej funkcie na úkor ostatných vlastníkov neodôvodnil žiadnymi právnymi predpismi, podľa ktorých by bolo možné určiť: aký podiel funkcie bývania z celkového prípustného podielu v danej funkčnej ploche je ešte pre stavebníka v súlade s predpismi, a aký podiel je už v rozpore. V dôsledku vyššie uvedeného tak stavebný úrad porušil ust. § 47 ods. 3 zákona c. 7111967 O správnom konaní (správny poriadok), podľa ktorého: "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. "

Zamietavé Rozhodnutie stavebný úrad ďalej odôvodnil skutočnosťou, že z predloženého Záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislava k investičnej činnosti c. MAGS POD 45999/20-116035 zo dňa 7. 4. 2020 (ďalej len „Záväzné stanovisko“) nie je jasné, ktoré časti tohto záväzného stanoviska sú pre stavebný úrad záväzné podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b stavebného zákona, nakoľko predmetne záväzne stanovisko je záväzným stanoviskom podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b stavebného zákona a súčasne aj podľa § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona c. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.

Spoločnosť VI GROUP Septimo s.r.o. požiadala Hlavné mesto SR Bratislavu o vydanie záväzného stanoviska k investičnej činnosti v zmysle ustanovení stavebného zákona, a nie podľa § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov. Doručené Záväzné stanovisko bolo následne predložené stavebnému úradu. Máme za to, že sa v danom prípade jedná o záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b stavebného zákona Hlavného mesta SR Bratislava ako dotknutého organu, a to napriek skutočnosti, že sa v ňom okrem odkazu na vyššie uvedené ustanovenia stavebného zákona uvádza aj odkaz na ustanovenie § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, nakoľko odkaz na predmetné ustanovenia zákona o obecnom zriadení sa nachádza vo všetkých záväzných stanoviskách Hlavného mesta SR Bratislava k investičnej činnosti aj iných stavebníkov, pričom táto skutočnosť je jednoducho preukázateľná napr. aj na webovej stránke: <https://zverejnovanie.bratislava.sk/> v sekcii „stanoviska“, kde všetky zverejnené stanoviská Hlavného mesta SR Bratislava k investičnej činnosti obsahujú okrem odkazu na ustanovenia stavebného zákona aj odkaz na ustanovenie § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov. V prípade, ak stavebný úrad považoval predložené Záväzné stanovisko len za informatívne, a nie za záväzné v zmysle príslušných ustanovení stavebného zákona, bolo jeho povinnosťou vyzvať stavebníka na predloženie záväzného stanoviska podľa ustanovenia § 140a stavebného zákona, avšak stavebný úrad stavebníka na predloženie stanoviska v zmysle vyššie uvedeného nikdy nevyzval, a teda porušil svoje povinnosti podľa § 60 ods. 1 stavebného zákona, - v zmysle ktorého: „Ak predložená žiadosť o stavebné povolenie, najmä dokumentácia neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby alebo udržiavacích prac na nej alebo ak sa v dokumentácii nedodržia podmienky územného rozhodnutia, vyzve stavebný úrad stavebníka, aby žiadosť v primeranej lehote doplnil, prípadne aby ju uviedol do súladu s podmienkami územného rozhodnutia, a upozorní ho, že inak stavebne konanie zastaví. ", ako aj podľa § 32 ods. 1 zákona č. 71/1976 Zb. o správnom konaní (správny poriadok), podľa ktorého: „Správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstarat' potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. "

Stavebný úrad ďalej v zamietavom rozhodnutí poukázal na tú skutočnosť: že v Záväznom stanovisku sa uvádza, že: „predložené riešenie je predmetom II. etapy projektu, pričom I. etapa (susedný objekt), ktorá je jeho súčasťou nebola predložená na posúdenie hlavnému mestu SR Bratislava". V tejto súvislosti uvádzame, že I. etapou sa rozumie susedný objekt so súpisným číslom 3297 na pozemku registra „C" KN pare. c. 3702/3, pričom plocha tohto objektu bola započítaná do plošných bilancií tak, ako to vyplýva z projektovej dokumentácie. Z vyššie uvedených skutočností jednoznačne vyplýva, že Záväzné stanovisko sa považuje za záväzné stanovisko v zmysle ust. § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b stavebného zákona, a teda uvedené Záväzné stanovisko je pre stavebný úrad ako správny orgán záväzné, a to s poukazom na ust. § 140b ods. 1 stavebného zákona, podľa ktorého: „

Záväzné stanovisko je na účely konaní podľa tohto zákona stanovisko, vyjadrenie, súhlas alebo iný správny úkon dotknutého orgánu, uplatňujúceho záujmy chránené osobitnými predpismi, ktorý je ako záväzné stanovisko upravený v osobitnom predpise. Obsah záväzného stanoviska je pre správny organ v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci. "

Mestská časť Bratislava Petržalka ako správny orgán v dotknutom správnom konaní nerešpektovala záväzné stanovisko dotknutého orgánu, rozhodla v rozpore s ním a svoje rozhodnutie odôvodnila tým, že stavba je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou Územným plánom hlavného mesta Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Nesúlady s Územným plánom hl. mesta SR Bratislavy konštatovala Mestská časť Bratislava Petržalka aj napriek skutočnosti, že Mestská časť Bratislava Petržalka ako stavebný úrad, ktorý vykonáva prenesený výkon štátnej správy na úseku stavebného poriadku nie je príslušná na vykladanie obsahu územnoplánovacej dokumentácie, keďže obsah územnoplánovacej dokumentácie uplatňuje v zmysle stavebného zákona Hlavné mesto SR Bratislava, ktoré vo svojom vyššie citovanom Záväznom stanovisku vyslovilo súlad s územným plánom hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007, v znení zmien a doplnkov. Uvedeným konaním Mestská časť Bratislava - Petržalka porušila nielen ust. § 140b ods. 1 Stavebného zákona, ale aj ust. § 47 ods. 3 Správneho poriadku.

Z ustanovenia § 3 ods. 5 Správneho poriadku, podľa ktorého: „Rozhodnutie správnych organov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne organy dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely." vyplýva, že je povinnosťou správneho orgánu rozhodnúť na základe spoľahlivo zisteného stavu veci, ktorý zistí z podkladov predložených v konaní. Zo strany navrhovateľa boli spolu so žiadosťou do konania predložená aj projektová dokumentácia (vypracovaná odbornou spôsobilou osobou) a kladne záväzná stanoviská dotknutých organov, vrátane kladného Záväzného stanoviska Hlavného mesta SR Bratislava. S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti je zrejmé, že Mestská časť Bratislava - Petržalka ako príslušný stavebný úrad, a teda ak správny orgán V rámci preneseného výkonu štátnej správy vydal rozhodnutie, ktoré je v rozpore so zákonom, nakoľko napadnuté Rozhodnutie nekorešponduje s ust. § 140b ods. 1 stavebného zákona a opiera sa o skutkový stav, ktorý nevyplýva z predložených podkladov. Stavebný úrad oznámil začatie konania o zmene stavby pred jej dokončením, a to listom č. 2891/2021/10-IKSP/3VJ zo dňa 3.6.2021, čím v podstate potvrdil, že disponuje všetkými potrebnými podkladmi na rozhodnutie, žiadny účastník konania v stanovenej lehote neuplatnil námietky, a teda máme za to, že predložená žiadosť navrhovateľa sa opiera o projektovú dokumentáciu, ktorá je V súlade s právnymi predpismi SR a Územným plánom Hlavného mesta SR Bratislava a navrhovateľ tak splnil všetky podmienky pre vydanie rozhodnutia o povolení zmeny stavby pred jej dokončením.

Vzhľadom na uvedené okolnosti, ako aj na neopodstatnené prietahový postup správneho orgánu sa domnievame, že Mestská časť Bratislava - Petržalka účelovo zneužíva svoje postavenie správneho orgánu a záujem samosprávy (resp. niektorých organov reprezentujúcich samosprávu) povyšuje nad výkon povinností, ktoré jej v rámci preneseného výkonu štátnej správy ukladá zákon. Vo vzťahu k dotknutým právnym normám je zrejmé, že Mestská časť Bratislava - Petržalka ako správny orgán koná v rozpore so zákonom, čo zakladá nielen jej zodpovednosť za škodu spôsobenú nesprávnym úradným postupom alebo nezákonným rozhodnutím podľa zákona c. 514/ 2003 Z. z. (za ktorú v konečnom dôsledku regresne zodpovedá fyzická osoba, ktorá sa na rozhodnutí alebo postupe podieľala), ale nakoľko ide o opakujúce sa prípady je možné, že konanie niektorých osôb v rámci pôsobnosti správneho orgánu napĺňa aj znaky skutkovej podstaty niektorých trestných činov (napr. zneužívanie právomoci verejného činiteľa).

S prihliadnutím na uvedené navrhujeme, aby odvolací správny orgán napadnuté Rozhodnutie mestskej časti Bratislava - Petržalka, spis. zn.: 1036/2021/05-UKSP/1 zo dna 01.02. 2022 zmenil tak, že žiadosti stavebníka o vydanie zmeny stavby pred jej dokončením stavby „Polyfunkčný objekt Septimo 2 - Offices, Gogol'ova ulica 851 01 Bratislava" na pozemku parc. č. 3694/308, k. u. Petržalka vyhovie, alebo aby napadnuté Rozhodnutie zrušil v celom rozsahu a vrátil vec na nové prejednanie a rozhodnutie. "

Postupom podľa ust. § 56 správneho poriadku stavebný úrad listom c.: 1036/2022/05-UKSP/2-VI zo dňa 11. 3. 2022 upovedomil ostatných účastníkov konania o obsahu podaného odvolania a vyzval ich, aby sa k nemu vyjadrili. Po oboznámení sa s obsahom odvolania bolo stavebnému úradu doručené vyjadrenie účastníka konania AF REALITY II, a. s., Námestie SNP 4, 921 01 Piešťany, v ktorom v podstate uvádza, že spoločnosť AF REALITY II, a.s. nemá žiadne námietky voči výstavbe daného projektu, spoločnosť nemá žiadne námietky ani voči zmene stavby pred jej dokončením; zdôrazňuje, že majetok spoločnosti AF REALITY II, a.s. nesmie byť v žiadnom prípade dotknutý regulatívmi výstavby Polyfunkčného objektu Septimo 2 - Offices, a tým je zároveň proti akémukoľvek zápočtu, ktorý by obmedzoval limity budúcej novej výstavby na pozemkoch vo vlastníctve spoločnosti AF REALITY II, a.s..

Na základe podaného odvolania postúpil prvostupňový správny orgán spisový materiál napadnutého rozhodnutia Okresnému úradu Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky na jeho preskúmanie a rozhodnutie.

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky ako príslušný odvolací orgán v celom rozsahu preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie spolu s predloženým spisovým materiálom, ako aj postup stavebného úradu, ktorý predchádzal vydaniu napadnutého rozhodnutia. Porovnal výrokovú časť, odôvodnenie, aj poučenie napadnutého rozhodnutia s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so zákonom o správnom konaní, stavebným zákonom a jeho vykonávacími vyhláškami a dospel k záveru, že stavebný úrad Mestskej časti Bratislava – Petržalka v tomto konaní, ktoré predchádzalo vydaniu napadnutého rozhodnutia nepostupoval dôsledne v súlade so zákonom a najmä danú vec nesprávne právne posúdil. Tunajší odvolací orgán posúdil opodstatnenosť námietok účastníka konania uplatnených v odvolaní, a po zvážení všetkých skutočností, dospel k záveru, že prvostupňové napadnuté rozhodnutie je potrebné zmeniť v časti výroku napadnutého prvostupňového rozhodnutia tak, že na základe vykonaného správneho konania prvostupňovým správnym orgánom a dokladov predložených stavebnému úradu, odvolací orgán rozhodol vo veci samej tak, že predmetnú zmenu stavby pred dokončením povolil.

Podľa ust. § 46 správneho poriadku *rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými predpismi a musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci.*

Podľa ust. § 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.*

Podľa ust. § 3 ods. 1 správneho poriadku *správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy občanov.*

Podľa ust. § 3 ods. 2 správneho poriadku *správne orgány sú povinné postupovať v konaní v*

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

Podľa ust. § 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 prietahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierné vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.

Podľa ust. § 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 ust. § 32 ods. 1 správneho poriadku je správny orgán 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.

Preskúmaním napadnutého rozhodnutia bolo zistené, že stavebný úrad sa v konaní uvedenými požiadavkami zákonov dôsledne neriadil.

Po preskúmaní predloženého spisového materiálu, ku skutkovým a právnym okolnostiam danej veci, ako aj k námietkam odvolateľa, Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, uvádza a konštatuje nasledovné:

Z obsahu spisového materiálu vyplýva, že stavebný úrad dňa 14.01.2021 obdržal žiadosť stavebníka VI GROUP Septimo s. r. o., Roľnícka 157, 831 07 Bratislava, o vydanie zmeny stavby pred jej dokončením stavby: „Polyfunkčný objekt Septimo 2 - Offices, Gogoľova ulica, 851 01 Bratislava“, na pozemku parc. č. 3694/308, k. ú. Petržalka v Bratislave, zapísanom na liste vlastníctva č. 4035. Uvedeným dňom bolo začaté správne konanie.

Na predmetnú stavbu bolo vydané územné rozhodnutie č.: 6158/2018/10-UKSP/4-V1-34 zo dňa 7. 11. 2018, právoplatné dňa 31. 12. 2018 a stavebné povolenie č.: 894/2020/10-UKSP/1- VI-3 zo dňa 13. 1. 2020, právoplatné dňa 22. 5. 2020.

Zmena stavby pred jej dokončením spočíva v stavebných úpravách spojených so zmenou dispozičného riešenia a najmä zo zmeny účelu z administratívnej budovy SO 201 Polyfunkčný objekt na bytový dom s 20 bytovými jednotkami a 3 obchodnými priestormi.

Žiadosť bola doložená projektovou dokumentáciou a dokladmi, uvedenými v zozname príloh žiadosti.

Nakoľko žiadosť neposkytovala dostatočný podklad na jej posúdenie, stavebný úrad vyzval stavebníka podľa § 60 ods. 1 stavebného zákona, aby v určenej lehote do 31.05.2021 doplnil podanie o konkrétne uvedené doklady a predmetné konanie rozhodnutím č.: 2891/2021/10-UKSP/2-VI zo dňa 25.01.2021 prerušil. Súčasne stavebníka poučil o následkoch nedoplnenia návrhu v stanovenej lehote (ak nebude žiadosť v určenej lehote doplnená, stavebný úrad predmetné konanie podľa § 60 ods. 2 stavebného zákona zastaví). Výzva na doplnenie chýbajúcich dokladov a

rozhodnutie o prerušení konania bolo doručované len stavebníkovi, ktorý výzvu prevzal 26. 01. 2021. Stavebník doplnil žiadosť dňa 11.02.2021 a 27.05.2021 o požadované podklady.

Súčasťou predloženého spisového materiálu je súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti, ktoré bolo vydané k uvedenej zmene stavby pred dokončením č.: MAGS POD 45999/20-116035 zo dňa 07.04. 2020, v ktorom príslušný dotknutý orgán uvádza, že dňa 26.01. 2018 hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava vydalo súhlasné záväzné stanovisko k investičnému zámeru „Polyfunkčný objekt Septimo II - Offices“, II. etapa, Údernícka ul., k. ú. Petržalka; účelom objektu bola obchodno - administratívna funkcia; predložená projektová dokumentácia spracovaná 02/2020 hovorí o zmene účelu využitia objektu z prevažne administratívnej funkcie na prevažnú funkciu bývania; táto zmena vyvolala aj zmenu dispozičného riešenia; hmotovo - priestorové usporiadanie ostáva pôvodné.

Po doplnení podkladov stavebný úrad následne listom č.: 2891/2021/10-UKSP/3-VI zo dňa 03.06.2021 oznámil začatie stavebného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a podľa ustanovenia § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, nakoľko pomery staveniska mu boli dobre známe a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre riadne a spoľahlivé posúdenie navrhovanej stavby. Zároveň stanovil lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, v ktorej môžu účastníci konania uplatniť svoje námietky, pripomienky a stanoviská. Lehota na uplatnenie námietok uplynula dňa 29.06.2020.

V predmetnom konaní neboli v zákonom stanovenej lehote vznesené námietky účastníkov konania.

Po uskutočnenom konaní stavebný úrad pristúpil k vydaniu napadnutého rozhodnutia č.: 1036/2021/05-UKSP/1 zo dňa 1. 2. 2022, ktorým na základe uskutočneného stavebného konania, zamietol podľa § 68 ods. 2 stavebného zákona v súčinnosti s § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. správneho poriadku žiadosť o vydanie zmeny stavby pred jej dokončením : „Polyfunkčný objekt Septimo 2 - Offices,“ Gogoľova ulica, 851 01 Bratislava na pozemku parc. č. 3694/308, k. ú. Petržalka v Bratislave, stavebník: VI GROUP Septimo s. r. o., Roľnícka 157, 831 07 Bratislava, z dôvodu, že stavba je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou Územným plánom Hlavného mesta Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Stavebný úrad v odôvodnení napadnutého prvostupňového rozhodnutia konštatoval:

„Umiestnenie navrhovanej stavby vo funkčnej ploche občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, č. funkcie 201 je z hľadiska funkcie prípustné. Pri návrhu objektu s prevažnou funkciou bývania preložená dokumentácia deklaruje, že v predmetnom sektore F 201 bude podiel funkcie bývania na úrovni 17,1 % nadzemných podlažných plôch existujúcich a navrhovaných objektov, pričom podiel funkcie bývania nesmie v predmetnom území prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. V predmetnom výpočte nebola započítaná plocha „pohotovostných bytov“, ktoré sa nachádzajú v budove so súpisným č. 3706 na Úderníckej 9. Z predmetnej žiadosti vyplýva, že stavebník by realizoval bytovú funkciu na úkor ostatných vlastníkov pozemkov a budov nachádzajúcich sa v tejto funkčnej ploche. V súčasnosti evidujeme záujem ostatných vlastníkov nehnuteľností o realizáciu funkcie bývania v rámci predmetnej funkčnej plochy. Stavebný úrad z tohto dôvodu nemôže vyhovieť stavebníkovi na úkor ostatných vlastníkov, čím by zasiahol do ich práv a tieto práva tým obmedzil.

Okrem toho stavebník predložil v konaní záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, k investičnej činnosti č. MAGS POD 45999/20-116035 zo dňa 07.04.2020, ktoré je záväzným stanoviskom (vid'. strana 2 predmetného stanoviska) podľa § 140a ods. 3 a ods. 4., § 140b stavebného zákona a súčasne aj podľa § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a nie je z neho jasné, ktoré časti tohto

záväzného stanoviska sú pre stavebný úrad záväzné (podľa § 140a ods. 3 a ods. 4., § 140b stavebného zákona). Súčasne sa v predmetnom stanovisku uvádza (viď. strana 2 predmetného stanoviska), že „predložené riešenie je predmetom II. etapy projektu, pričom I etapa (susedný objekt), ktorá je jeho súčasťou nebola preložená na posúdenie hlavnému mestu .SR Bratislava.“ Stavebný úrad má za to, že predmetná zmena stavby pred jej dokončením nebola predmetným záväzným stanoviskom komplexne posúdená a zo stanoviska nie sú zrejmé záväzné podmienky.

Podľa § 68 ods. 2 stavebného zákona, v rozsahu, v akom sa zmena dotýka práv, právom chránených záujmov alebo povinností účastníkov stavebného konania, ako aj záujmov chránených dotknutými orgánmi, prerokuje stavebný úrad žiadosť a vydá rozhodnutie, ktorým buď zmenu stavby povolí, pričom rozhodne aj o prípadných námietkach účastníkov a určí podľa potreby záväznú podmienku, alebo žiadosť zamietne. Na konanie o zmene sa primerane vzťahujú ustanovenia o stavebnom konaní.

Umiestnenie stavby je v rozpore so schválenou územno-plánovacou dokumentáciou pre dotknuté územie, a preto stavebný úrad preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.“

Súčasťou predloženého spisového materiálu sú podania stavebníka doručené stavebnému úradu v dňoch 03.06. 2021, 08.06. 2021, urgencia zo dňa 26.10. 2021, predloženie stanoviska dňa 14.02.2022, žiadosti Okresného úradu Bratislava, odboru výstavby a bytovej politiky o podanie vyjadrenia doručené stavebnému úradu dňa 07.01.2022, urgencie doručené stavebnému úradu v dňoch 03.02.2022, 15.02.2022, 09.03.2022, pričom stavebný úrad sa o vyššie uvedených podaniach, doplnených stavebníkom v priebehu stavebného konania, v napadnutom rozhodnutí nezmieňuje.

Stavebný úrad po doplnení podkladov a oznámení začatia stavebného konania listom č.2891/2021/10-UKSP/3-VI zo dňa 03.06.2021 ostal nečinný až do vydania napadnutého prvostupňového rozhodnutia č.: 1036/2021/05-UKSP/1 zo dňa 01.02. 2022, autorizovaného dňa 01.03. 2022. Stavebný úrad mal za to, že v konaní vyplynuli nové skutočnosti brániace vydaniu požadovaného rozhodnutia, najmä nesúlad zmeny predmetnej stavby so schválenou územno-plánovacou dokumentáciou pre dotknuté územie.

Dňa 26.10.2021 stavebník poukazoval na nečinnosť stavebného úradu, neprimerané predĺžovanie predmetného konania a požiadal o bezodkladné pokračovanie v stavebnom konaní, resp. jeho ukončenie.

Mestská časť Bratislava - Petržalka následne rozhodnutím č.: 1036/2021/05-UKSP/1 zo dňa 01.02. 2022, autorizovaným dňa 01.03. 2022, ako príslušný stavebný úrad zamietla podľa § 68 ods. 2 stavebného zákona v súčinnosti s § 46 a § 47 správneho poriadku žiadosť o vydanie zmeny stavby pred jej dokončením stavby: „Polyfunkčný objekt Septimo 2 - Offices, Gogoľova ulica, 851 01 Bratislava“ na pozemku parc. č. 3694/308, k. ú. Petržalka v Bratislave, stavebník: VI GROUP Septimo s. r. o., Roľnícka 157, 831 07 Bratislava, z dôvodu, že stavba je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou Územným plánom Hlavného mesta Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Odvolačiaci orgán úvodom svojho dôvodovania upozorňuje, že keď rozhoduje o tom, či navrhovaná zmena stavby obstojí z hľadiska požiadaviek stavebného práva a správneho práva, po vzhľadnutí všetkých podkladov konania pristúpil k predmetnému preskúmaniu v súlade so zákonom komplexne a aj v súlade so zásadami správneho konania (o.i. zásada hospodárnosti a bezpríťahovosti) a zásadami jednotlivých konaní podľa stavebného zákona. Odvolačiaci orgán nemôže opomenúť ten aspekt, že stavebník (ale aj ostatní účastníci konania) z hľadiska princípu

právnej istoty disponuje/ú legitímnym očakávaním na meritórnom ukončení konania. Tunajší úrad po komplexnom preskúmaní veci nezaznamenal zákonné dôvody pre ktoré by bolo potrebné žiadosť v danej veci zamietnuť; predložený spisový materiál a napadnuté rozhodnutie preskúmal v celom rozsahu, posúdil opodstatnenosť námietok stavebníka uplatnených v odvolaní, a po zvážení všetkých skutočností, dospel k záveru, že prvostupňové napadnuté rozhodnutie je potrebné vo vzťahu k ust. § 59 správneho poriadku zmeniť.

Podľa ustanovenia § 59 ods. 1 a 2 správneho poriadku *odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni. Ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.*

Tunajší úrad vo všeobecnosti konštatuje, že zmena rozhodnutia je vhodná napríklad v prípade, keď prvostupňový orgán neúplne alebo nesprávne zhodnotil vykonané dôkazy; k zmene rozhodnutia by však nemal odvolací orgán pristúpiť na základe skutočností zistených prevažne alebo len v odvolacom konaní, lebo by to bolo v rozpore so zásadou dvojinstančnosti správneho konania. V tomto konkrétnom prípade odvolací orgán pristúpil k zmene rozhodnutia výlučne na podklade dôkazov a skutočností zistených v prvostupňovom konaní, na základe vykonaného správneho konania stavebným úradom Mestskej časti Bratislava – Petržalka; tunajší úrad má za to, že v spisovom materiáli sa nachádza dostatočný podklad na povolenie zmeny predmetnej stavby pred dokončením a zamietnutie žiadosti o povolenie zmeny stavby považuje tunajší úrad za nesprávne zhodnotenie predložených podkladov.

Podľa § 68 ods. 1 stavebného zákona *stavebný úrad môže v odôvodnených prípadoch na žiadosť stavebníka povoliť zmenu stavby ešte pred jej dokončením.*

Podľa § 68 ods. 2 stavebného zákona v rozsahu, v akom sa zmena dotýka práv, právom chránených záujmov alebo povinností účastníkov stavebného konania, ako aj záujmov chránených dotknutými orgánmi, prerokuje stavebný úrad žiadosť a vydá rozhodnutie, ktorým buď zmenu stavby povolí, pričom rozhodne aj o prípadných námietkach účastníkov a určí podľa potreby záväzné podmienky, alebo žiadosť zamietne. Na konanie o zmene sa primerane vzťahujú ustanovenia o stavebnom konaní.

Podľa § 19 ods. 3 správneho poriadku *pokiaľ podanie nemá predpísané náležitosti, správny orgán pomôže účastníkovi konania nedostatky odstrániť, prípadne ho vyzve, aby ich v určenej lehote odstránil; súčasne ho poučí, aký význam môže mať neodstránenie nedostatkov pre ďalší priebeh konania.*

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.*

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 bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky pri umiestňovaní reklamných stavieb, 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 § 140a ods. 1 stavebného zákona, dotknutým orgánom podľa tohto zákona je

a) orgán verejnej správy, ktorý je správnym orgánom chrániacim záujmy uvedené v § 126 ods. 1, ak konanie podľa osobitného predpisu upravujúceho jeho pôsobnosť je súčasťou konania podľa tohto zákona, má naň nadväzovať alebo s ním súvisí,

b) obec, ak nie je stavebným úradom podľa tohto zákona a konanie sa týka pozemku alebo stavby na jej území, okrem stavby diaľnice alebo rýchlostnej cesty,

c) vlastník sietí a zariadení technického vybavenia územia a iná právnická osoba, ak to ustanovuje osobitný predpis.

Podľa § 140a ods. 2 stavebného zákona, Na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a mesta Košice sú dotknutými orgánmi mestské časti, ak podľa Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava alebo štatútu mesta Košice kompetencie stavebného úradu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava alebo štatútu mesta Košice kompetencie stavebného úradu vykonáva mesto Košice. Ak kompetencie stavebného úradu vykonáva mestská časť, dotknutým orgánom je hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava alebo mesto Košice.

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 nazeráť 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 § 140a ods. 4 stavebného zákona, obec ako dotknutý orgán uplatňuje v konaniach obsah územnoplánovacej dokumentácie, najmä zásady a regulatívy záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie a ďalšie záujmy, ak jej to vyplýva z osobitných predpisov.

Podľa ustanovenia § 8 ods. 2 stavebného zákona, územnoplánovacia dokumentáciu tvoria:

a) koncepcia územného rozvoja Slovenska, b) územný plán regiónu, c) územný plán obce, d) územný plán zóny.

Podľa ustanovenia § 16 stavebného zákona

1. územnoplánovacia dokumentáciu obstarávajú orgány územného plánovania
2. orgánmi územného plánovania sú obce, samosprávne kraje a krajské stavebné úrady.

Podľa ustanovenia § 18 ods. 4 stavebného zákona územnoplánovacia dokumentáciu obcí a zón obstarávajú obce.

Podľa ustanovenia § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, obec pri výkone samosprávy najmä

d) usmerňuje ekonomickú činnosť v obci, a ak tak ustanovuje osobitný predpis,^{5b)} vydáva súhlas, záväzné stanovisko, stanovisko alebo vyjadrenie k podnikateľskej a inej činnosti právnických osôb a fyzických osôb a k umiestneniu prevádzky na území obce, vydáva záväzné stanoviská k investičnej činnosti v obci,

j) obstaráva a schvaľuje územnoplánovacia dokumentáciu sídelných útvarov a zón, koncepciu rozvoja jednotlivých oblastí života obce, obstaráva a schvaľuje programy rozvoja bývania a spolupôsobí pri utváraní vhodných podmienok na bývanie v obci.

Podľa Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy štvrtej časti - Úlohy samosprávy Bratislavy a mestských častí, článku 28 - Úlohy Bratislavy

- 1) Bratislave je podľa osobitného predpisu²⁷⁾ vyhradené
 - b) zabezpečovať obstarávanie územnoplánovacích podkladov a obstarávanie a schvaľovanie územnoplánovacej dokumentácie Bratislavy,
- 2) Bratislava pri plnení úloh samosprávy celomestského charakteru podľa osobitného predpisu^{28a)} vykonáva najmä tieto pôsobnosti

d) usmerňuje ekonomickú činnosť v Bratislave, v oblasti zverenej do pôsobnosti vydáva súhlas, záväzné stanovisko, stanovisko alebo vyjadrenie k podnikateľskej činnosti a inej činnosti právnických osôb a fyzických osôb a k umiestneniu prevádzky na území Bratislavy, ak tak ustanovuje osobitný predpis; vydáva záväzné stanoviská k investičnej činnosti v Bratislave ako podklad pre rozhodovanie stavebných úradov v územných konaniach a v konaniach o dodatočnom povolení stavby.

Podľa ustanovenia § 140b ods. 1 stavebného zákona *záväzné stanovisko je na účely konaní podľa tohto zákona stanovisko, vyjadrenie, súhlas alebo iný správny úkon dotknutého orgánu, uplatňujúceho záujmy chránené osobitnými predpismi, ktorý je ako záväzné stanovisko upravený v osobitnom predpise. Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemožno rozhodnúť vo veci.*

Podľa ustanovenia § 140b ods. 2 stavebného zákona *dotknutý orgán je oprávnený uplatňovať požiadavky v rozsahu svojej pôsobnosti ustanovenej osobitným predpisom. Vo svojom záväznom stanovisku je povinný vždy uviesť ustanovenie osobitného predpisu, na základe ktorého uplatňuje svoju pôsobnosť, a údaj, či týmto záväzným stanoviskom zároveň nahrádza stanovisko pre konanie nasledujúce podľa tohto zákona.*

Podľa ustanovenia § 140b ods. 3 stavebného zákona *dotknutý orgán je viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal. Ak dotknutý orgán vydá neskoršie záväzné stanovisko, uvedie v ňom, či jeho predchádzajúce záväzné stanovisko sa neskorším záväzným stanoviskom potvrdzuje, dopĺňa, mení alebo nahrádza s uvedením dôvodov podľa zákona.*

Ustanovenia § 8 a § 9 vyhl. č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, uvádzajú náležitosti žiadosti a projektovej dokumentácie stavby (projekt stavby), ktorá sa predkladá k stavebnému konaniu. V intenciách uvedených ustanovení je stavebník povinný k žiadosti priložiť aj rozhodnutia, resp. záväzné stanoviská dotknutých orgánov, ktorých záujmy sú predmetnou zmenou dotknuté. Obec, ako stavebný úrad, je povinná pri vydávaní požadovaného rozhodnutia postupovať v súlade s príslušnými právnymi predpismi a skúmať aj súlad, resp. nesúlad, so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou, prípadný nesúlad stavby s platnou ÚPD preukázať porovnaním so stanovenými regulatívmi a vyhodnotením ich dodržania.

Odvolaací orgán vzhľadom na všetky uvedené vyššie citované ustanovenia právnych predpisov zastáva názor, že prvostupňový správny orgán v predmetnom konaní preskúmava žiadosť o požadovanú zmenu stavby a jej súlad, resp. nesúlad, s cieľmi a zámermi územného plánovania v súčinnosti s dotknutým orgánom - Hlavným mestom SR Bratislava, ktorý uplatňuje v konaniach podľa stavebného zákona obsah územnoplánovacej dokumentácie, najmä zásady a regulatívy záväznej časti podľa platného Územného plánu Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov (ust. § 140a ods. 4 stavebného zákona). Hlavné mesto SR Bratislava ako obstarávateľ tohto územnoplánovacieho dokumentu je garantom naplnenia jeho zámeru.

Uvedená skutočnosť vyplýva nielen z oznámenia Ministerstva dopravy a výstavby SR, sekcia výstavby SR zo dňa 25. 5. 2020 k listu MDVSR č. 14264/2020/SV/30407 zo dňa 7. 4. 2020, v ktorom sa uvádza: „Pôsobnosť hl. mesta SR Bratislava, ako dotknutého orgánu vyjadrovať sa záväzným stanoviskom k podkladom správneho konania, ktoré sú predkladané mestským častiam hl. mesta SR Bratislava, ktoré vykonávajú pôsobnosť stavebného úradu, je ustanovená v § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov; rozsah pôsobnosti hl. mesta SR Bratislava, ako dotknutého orgánu upravuje

§ 140a ods. 4 stavebného zákona; toto zákonné oprávnenie hl. mesta SR Bratislava nie je, ani nemohlo byť listom ministerstva nijako dotknuté ani limitované a stále platí; akúkoľvek inú interpretáciu listu ministerstva vylučujeme.“

Uvedená skutočnosť vyplýva aj zo stanoviska Ministerstva dopravy a výstavby SR, sekcia výstavby SR č.: 38895/2021/SSSVP/ 108411 zo dňa 19. 10. 2021, v ktorom sa k pôsobnosti hl. m. SR Bratislava ako dotknutého orgánu uvádza, že pôsobnosť hl. mesta SR Bratislava, ako dotknutého orgánu, vyjadrovať sa záväzným stanoviskom k podkladom správneho konania vedeného mestskými časťami vykonávajúcimi pôsobnosť stavebného úradu, je ustanovená v § 140a ods. 2 stavebného zákona. Rozsah pôsobnosti obce, ako dotknutého orgánu, bol upravený novelou stavebného zákona zákonom č. 254/2015 Z. z., doplnením § 140a ods. 4, podľa ktorého obec ako dotknutý orgán uplatňuje v konaniach obsah územnoplánovacej dokumentácie, najmä zásady a regulatívy záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie a ďalšie záujmy, ak jej to vyplýva z osobitných predpisov. Podľa § 140b ods. 1 stavebného zákona je obsah záväzného stanoviska pre správny orgán v konaní podľa stavebného zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže stavebný úrad rozhodnúť vo veci. K postupu stavebného úradu v územnom konaní Ministerstvo dopravy a výstavby SR, sekcia výstavby SR v odpovedi č.: 38895/2021/ SSSVP/108411 zo dňa 19. 10. 2021, uvádza, že v zmysle § 37 ods. 2 stavebného zákona je stavebný úrad príslušný na preskúmanie návrhu a jeho súlad s územnoplánovacou dokumentáciou a ďalšími predpismi, pokiaľ posúdenie nepatrí iným orgánom. Z dôvodu, že stavebný zákon na území hl. m. SR Bratislavy určuje príslušný dotknutý orgán, ktorý v konaniach vedených stavebnými úradmi uplatňuje obsah územnoplánovacej dokumentácie, najmä zásady a regulatívy záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie, je stavebný úrad jeho záväzným stanoviskom viazaný. Na vykladanie obsahu územnoplánovacej dokumentácie stavebný úrad mestskej časti Bratislavy, ktorý vykonáva prenesený výkon štátnej správy na úseku stavebného poriadku, nie je príslušný. Posúdenie návrhu a stanovisko príslušného orgánu územného plánovania je pre konanie stavebného úradu nevyhnutným dokladom, ktorým navrhovateľ preukazuje súlad so zámermi územného plánovania. Je podkladom pre rozhodnutie, k obsahu ktorého majú účastníci konania právo sa vyjadriť a musí byť preto priložený k návrhu na územné konanie, rovnako ako záväzné stanoviská dotknutých orgánov verejnej správy chrániace záujmy podľa osobitných predpisov, ktorých stanovisko nemôže nahradiť stavebný úrad vlastnou správnu úvahou.

V danom prípade bolo Hlavným mestom SR Bratislavou k navrhovanej stavbe vydané:

- Záväzné stanovisko k investičnej činnosti číslo: MAGS OUIK 51121/17-370159, MAGS zo dňa 26. 1. 2018, v ktorom hlavné mesto SR Bratislava súhlasilo s umiestnením stavby: „Polyfunkčný objekt Septimo II - Offices“, II etapa, Údernícka – Gogoľova ulica, k. ú. Petržalka;
- Záväzné stanovisko k investičnej činnosti – súhlasné - vydané k uvedenej zmene stavby pred dokončením č.: MAGS POD 45999/20-116035 zo dňa 07.04. 2020, v ktorom príslušný dotknutý orgán uvádza, že dňa 26.01. 2018 hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava vydalo súhlasné záväzné stanovisko k investičnému zámeru „Polyfunkčný objekt Septimo II - Offices“, II. etapa, Údernícka ul., k. ú. Petržalka; účelom objektu bola obchodno - administratívna funkcia; predložená projektová dokumentácia spracovaná 02/2020 hovorí o zmene účelu využitia objektu z prevažne administratívnej funkcie na prevažnú funkciu bývania; táto zmena vyvolala aj zmenu dispozičného riešenia; hmotovo - priestorové usporiadanie ostáva pôvodné.

Z vyššie uvedených záväzných stanovísk k investičnej činnosti vyplýva, že uvažovaný zámer aj zmena stavby pred dokončením, je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov a že Hlavné mesto SR Bratislava po posúdení investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov súhlasí s umiestnením navrhovanej stavby, resp. so zmenou stavby pred dokončením, pričom na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov a na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem boli uplatnené podmienky, ktoré tunajší úrad zapracoval do výrokovej časti rozhodnutia. Hlavné mesto SR Bratislava okrem toho, že má postavenie dotknutého orgánu v konaniach podľa stavebného zákona, je aj orgánom územného plánovania, teda bolo obstarávateľom aj schvaľovateľom územnoplánovacej dokumentácie.

Napriek tejto skutočnosti stavebný úrad záväzné stanovisko nerešpektoval a navrhovanú stavbu po vlastnom posúdení podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, posúdil nesúladne a protichodne so závermi uvedenými v záväznom stanovisku dotknutého orgánu.

Z ustanovenia § 68 ods. 2 stavebného zákona vyplývajú podmienky, kedy stavebný úrad požadovanú žiadosť o zmenu stavby zamietne. Odvolací orgán uvádza, že je zákonnou povinnosťou stavebného úradu o podanom návrhu na vydanie územného rozhodnutia, rozhodnúť niektorou z možností, ktoré predpokladá príslušný právny predpis (§ 3 ods. 1 a § 46 správneho poriadku). V prípade, že na vydanie požadovaného rozhodnutia sú splnené zákonným stanovené podmienky a na jeho vydanie sú dané zákonné dôvody, stavebný úrad nemá inú možnosť, ako podaný návrh posúdiť kladne a vydať príslušné správne rozhodnutie. To isté, i keď s vyššími nárokmi na odôvodnenie takéhoto procesu, platí aj v prípade (negatívneho vymedzenia), ak správny orgán v predloženej veci absentuje zákonná možnosť rozhodnúť inak, ako je požadované.

Stavebný úrad pri posudzovaní zákonnosti rozhodnutia stavebného úradu a postupu, ktorý mu predchádzal, vychádzal z nesprávnej aplikácie ust. § 3 ods. 5 správneho poriadku bez zohľadnenia základných zásad a princípov ustanovených v § 3 ods. 1 a ods. 4 a v § 46 správneho poriadku (zásada zákonnosti a materiálnej pravdy).

Zásada zákonnosti vyjadruje požiadavku na súlad vydaného rozhodnutia správneho orgánu so všetkými právnymi predpismi v danej veci relevantnými - s Ústavou Slovenskej republiky, zákonmi, ako aj ďalšími predpismi, čiže zahŕňa nielen dodržanie procesnoprávných, ale aj hmotnoprávných predpisov.

Zásada materiálnej pravdy vyžaduje, aby rozhodnutia správnych orgánov vychádzali zo spoľahlivo zisteného stavu veci (§ 46). Preto je nevyhnutné, aby správny orgán náležite zistil všetky skutočnosti dôležité pre rozhodnutie. Správny orgán je tak povinný urobiť z úradnej povinnosti v každom konaní, v ktorom môže byť dotknutý verejný záujem, bez ohľadu na to, či konanie začalo na základe návrhu účastníka konania alebo na podnet správneho orgánu.

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

Podľa § 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 § 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.

Výrok rozhodnutia musí obsahovať rozhodnutie vo veci a odôvodnenie rozhodnutia má poskytnúť jeho skutkovú a právnu oporu, má presvedčiť účastníkov o správnosti postupu stavebného úradu a o zákonnosti jeho rozhodnutia.

Podľa ust. § 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 správnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval. V odôvodnení rozhodnutia musí stavebný úrad odôvodniť a zhrnúť všetky zistené skutočnosti, ktoré odôvodňujú výrok rozhodnutia. Správny poriadok výslovne ustanovuje, že v odôvodnení sa uvedú skutočnosti, ktoré boli podkladom pre rozhodnutie, ďalej spôsob, akým sa zhodnotili vykonané dôkazy a ostatné podklady a aj úvahy, ktoré viedli k aplikácii konkrétneho právneho predpisu na prejednávajúcu vec.

Stavebný úrad nikde v napadnutom rozhodnutí neuvádza dôležité skutočnosti, ani reálny priebeh celého konania, neuvádza všetky doručené podania, hoci tieto mali bezprostredný vplyv na vydanie napadnutého rozhodnutia.

Z neúplných skutočností, s ktorými sa stavebný úrad dostatočne nevysporiadal v porovnaní s konkrétnymi platnými právnymi predpismi a ich správnu aplikáciu v odôvodnení rozhodnutia, vyplýva nepreskúmateľnosť postupu stavebného úradu. Odôvodnenie stavebného úradu nespĺňa uvedené zákonné kritériá a z toho dôvodu je nedostatočné. V odôvodnení napadnutého rozhodnutia prvostupňový správny orgán dôkladne neuviedol, ktoré právne a skutkové okolnosti boli podkladom pre jeho vydanie. Odvolací orgán na základe zistených skutočností konštatuje, že napadnuté rozhodnutie nemá oporu v zistenom skutkovom stave veci, čo spôsobilo zmatečnosť, a nezrozumiteľnosť napadnutého rozhodnutia.

V prípade negatívneho rozhodnutia, teda ak správne orgánu v predloženej veci absentuje zákonná možnosť rozhodnúť tak, ako je požadované, si odôvodnenie rozhodnutia vyžaduje vyššie nároky. Nepostačuje v danom prípade iba strohé negovanie formou opisu textu ustanovenia právneho predpisu. Nie je možné odôvodniť zamietnutie návrhu podľa § 68 ods. 2 stavebného zákona len citáciou ustanovenia bez konkrétneho vyjadrenia, vysvetlenia a odôvodnenia, ktoré nie je založené na relevantnej argumentácii, a preto rozhodnutie nie je pre účastníkov konania presvedčivé o správnosti postupu správneho orgánu a o zákonnosti samotného rozhodnutia. Pre nezrozumiteľnosť a pre nedostatok dôvodov na postup podľa § 68 ods. 2 stavebného zákona, odvolací orgán považuje odvolaním napadnuté rozhodnutie za nepreskúmateľné. Nepreskúmateľnosť rozhodnutia znamená absolútny nedostatok odôvodnenia, a to najmä vo vzťahu k predloženým súhlasným záväzným stanoviskám, ktoré majú v predmetnom konaní postavenie dotknutého orgánu.

Tunajší úrad sa sústredil na podklade projektovej dokumentácie a dokladov v spisovom materiáli, ako aj na základe prvostupňovým stavebným úradom vykonaného správneho konania, na posúdenie žiadosti najmä z hľadísk uvedených v ustanovení § 62, § 68 stavebného zákona a predloženú projektovú dokumentáciu preskúmal z hľadiska zabezpečenia záujmov, ktoré chránia dotknuté orgány podľa osobitných predpisov. Odvolací orgán preskúmal podklady vydaného rozhodnutia a zistil, že predmetná stavba (zmena stavby) spĺňa kritériá všeobecných požiadaviek na výstavbu, podmienky z hľadiska hygienického, požiarneho, bezpečnostného, dopravného a ochrany

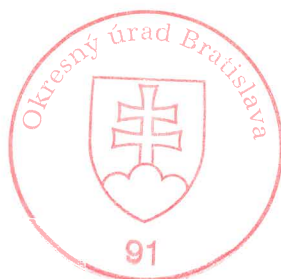
prírody, o čom svedčia kladné stanoviská, odborné vyjadrenia a súhlasy dotknutých orgánov. Podmienky vyplývajúce z vyjadrení, stanovísk, resp. súhlasov a odborných vyjadrení dotknutých orgánov nachádzajúcich sa v predloženom spisovom materiáli, boli vo výroku tohto rozhodnutia určené ako záväzné podmienky realizácie stavby, ktorých splnenie bude skúmať stavebný úrad v kolaudačnom konaní.


Po preskúmaní odvolaním napadnutého rozhodnutia, ako aj postupu stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo jeho vydaniu, Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, opätovne konštatuje, že dospel k záveru, že žiadosť o vydanie povolenia zmeny stavby pred dokončením poskytuje dostatočný podklad pre konanie a meritórne rozhodnutie vo veci, prvostupňový správny orgán zabezpečil ochranu práv a právom chránených záujmov účastníkov konania a zabezpečil stanoviská dotknutých orgánov. Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, ako príslušný odvolací orgán po tom, čo komplexne preskúmal napadnuté rozhodnutie príslušného stavebného úradu, celý spisový materiál, odvolanie odvolateľa, ako aj postup stavebného úradu vzhľadom na možnosť zmeny napadnutého rozhodnutia a rozhodol v súlade s ustanovením § 59 ods. 2 správneho poriadku.

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

Poučenie

Toto rozhodnutie je v inštančnom postupe konečné a nemožno sa proti nemu odvolať. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom (podľa príslušných ustanovení Správneho súdneho poriadku).




Mgr. Tomáš Mateička
vedúci odboru výstavby a bytovej politiky
Okresného úradu Bratislava

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania :

1. VI GROUP Septimo s. r. o., Roľnícka 157, 831 07 Bratislava
2. AF REALITY II, a. s., Námestie SNP 4, 921 01 Piešťany
3. Pavol Vacho, Osuského 30, 851 03 Bratislava
4. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
5. Ing. arch. Juraj Duška, Dorastenecká 46, 831 07 Bratislava projektant

Na vedomie:

6. Mestská časť Bratislava - Petržalka, stavebný úrad, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava

