

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, ako stavebný úrad príslušný podľa §117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v spojitosti s § 7a ods. 2 písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný úrad“) na základe návrhu vtedajšieho stavebníka, Lofty Kominárska, s.r.o., so sídlom Tupého 25/A, 831 01 Bratislava, IČO 46211373, na základe uskutočneného konania vedeného podľa § 81 stavebného zákona rozhodla takto:

podľa § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), § 20 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a § 82 ods. 1 stavebného zákona

p o v o ľ u j e u ž í v a n i e

stavby „**Rekonštrukcia fasády polyfunkčného domu Račianska 20/A, Bratislava**“ budovy so súpisným číslo 11577, na ul. Račianska č. 20/A v Bratislave, na pozemku parc. č. 11462/3 v katastrálnom území Nové Mesto v Bratislave pre stavebníkov, ktorými sú vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na Račianskej ulici č. 20/A uvedení na liste vlastníctva č. 4599: Klementína Tomrecaj, Krčméryho 841/10, 949 01 Nitra; @Trade s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava; DAMAKI s.r.o., Sološnická 47, 841 04 Bratislava; PaedDr. Eva Némethová, L. Exnára 10, 934 05 Levice; PARTNER TECHNIC, spol. s r.o., Nám. Slobody 17, 812 31 Bratislava; Mária Majerková, Doležalova 3639/17, 821 04 Bratislava; SetPro s.r.o., Medved'ovej 17, 851 04 Bratislava; Katarína Hozáková, Horská 11/D, 831 52 Bratislava; Beáta Demová, Račianska 11577/20A, 831 02 Bratislava; Tomáš Kelley, Hagarova 9218/2, 831 51 Bratislava; Mgr. Katarína Kelley, Hagarova 9218/2, 831 51 Bratislava; Ing. Martin Holička, Hornoulická 724/2, 972 01 Bojnice; Jana Holičková, Hornoulická 724/2, 972 01 Bojnice; Ing. Ján Haring, Račianska 11577/20A, 831 02 Bratislava; Ing. Silvia Haringová, Račianska 11577/20A, 831 02 Bratislava; Bc. Jozef Tullner, Račianska 11577/20A, 831 02 Bratislava; Mgr. Dominika Tullnerová, Račianska 11577/20A, 831 02 Bratislava; Gregor Mede, Vazovova 7, 811 07 Bratislava; Martina Lehotská, Holičska 21, 851 05 Bratislava; Sebastian Matejík, Tematínska 2002/5, 915 01 Nové Mesto nad Váhom; Zornitsa Matejík, Hermann-Weinhauser-Straße 44, 81673 Mníchov, Nemecká spolková republika; Ing. Martin Pohánka, Račianska 11577/20A, 831 02 Bratislava; Bc. Richard Šmondrk, 9.mája 667, 966 01 Hliník nad Hronom; Ing. Lenka Píteková, Račianska 11577/20A, 831 02 Bratislava; Ing. Eduard Demel, Černyševského 7, 851 01 Bratislava; Ing. Michal Jasič, Račianska 11577/20A, 831 02 Bratislava; Martina Jasičová, Fraňa Kráľa 979/21, 811 05 Bratislava; Simona Jabconová, Seberíniho 1938/15, 821 03 Bratislava; Ľuboš Kopták, Trnavská 1357/13, 010 01 Žilina; Lucia Kopták Saganová, Račianska 11577/20A, 831 02 Bratislava; Mgr. Marcela Sucháňová, Jána Bakoša 6, 900 01 Modra; Mgr. Michal Sucháň, Jána Bakoša 6, 900 01 Modra; Jakub Kováč, Račianska 11577/20A, 831 04 Bratislava; Ing. Viera Júzová, Nám. Martina Benku 6302/15, 811 07

Bratislava; Lívia Žáková, Račianska 11577/20A, 831 02 Bratislava; Tomáš Sýkora, Ambroseho 2455/2, 851 02 Bratislava; Pavol Mikuláš, Fedákova 1941/26, 841 02 Bratislava; Eva Mikulášová, Fedákova 1941/26, 841 02 Bratislava; Mgr. Michal Prokop Grňo, Rajecká 8687/34, 821 07 Bratislava; Žofia Prokop, Pod Párovcami 1347/17, 921 01 Piešťany; Ivana Kuriščáková, 1. mája 2054/6, 069 01 Snina; Martin Laluha, Stupavská 8061/35, 831 06 Bratislava; Ing. Ján Bujňák, Nad jazierkom 4, 831 07 Bratislava; TERMMING, a.s., Jarošova 2961/1, 831 03 Bratislava; CROPFARM s.r.o., Tupého 25/A, 831 01 Bratislava.

Stavba bola povolená stavebným povolením č. 5535/2016/ÚKSP/HADL-100 zo dňa 07.09.2016, právoplatným dňa 21.10.2016. Stavba sa povoľuje užívať ako trvalá.

Stavebný úrad podľa § 82 stavebného zákona určuje podmienky užívania stavby:

1. Stavbu je možné užívať len na účel povolený týmto rozhodnutím po nadobudnutí jeho právoplatnosti.
2. Každá zmena v užívaní alebo zmena stavby musí byť vopred odsúhlasená stavebným úradom.
3. Vlastník stavby je povinný udržiavať ju v dobrom technickom stave tak, aby nevzniklo nebezpečenstvo požiarnych a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu a aby sa čo najviac predĺžila jej užívateľnosť.
4. Vlastník je povinný dokumentáciu skutočnej realizácie stavby uchovávať po celý čas jej užívania, pri zmene vlastníka dokumentáciu odovzdať novému vlastníkovi a pri odstránení stavby stavebnému úradu v súlade s § 103 stavebného zákona.
5. Počas užívania stavby musia byť dodržiavané príslušné platné predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, zdravia ľudí, bezpečnosti pri práci a požiarnej ochrany.

V konaní neboli uplatnené námietky účastníkov konania.

O d ô v o d n e n i e

Dňa 31.08.2017 podal navrhovateľ Loftý Kominárska, s.r.o., so sídlom Tupého 25/A, 831 01 Bratislava, IČO: 46 211 373, návrh na vydanie povolenia na predčasné užívanie stavby „Rekonštrukcia fasády polyfunkčného domu Račianska 20/A, Bratislava“ budova so súpisným číslom 11577, na ul. Račianska č. 20/A v Bratislave, na pozemku parc. č. 11462/3 v katastrálnom území Nové Mesto v Bratislave. Stavba bola povolená stavebným povolením č. 5535/2016/ÚKSP/HADL-100 zo dňa 07.09.2016, právoplatným dňa 21.10.2016, pôvodnému stavebníkovi W.O.C.H. real a.s., Beckovská 38, 821 04 Bratislava. Právnym nástupcom stavebníka W.O.C.H. real a.s., Beckovská 38, 821 04 Bratislava, IČO 47254009, sa na základe kúpnej zmluvy stala spoločnosť Loftý Kominárska, s.r.o., Tupého 25/A, 831 01 Bratislava, IČO 46211373. Nový stavebník predložil stavebnému úradu zmluvu o postúpení práv a povinností zo dňa 25.10.2016.

Stavebný úrad listom č. 9111/2017/ÚKSP/HADL-ozn. zo dňa 28.09.2017 oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie kolaudačného konania a nariadil k predloženému návrhu ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na termín 12.10.2017.

Pri ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním dňa 12.10.2017 boli na stavbe zistené závady brániace jej užívaniu. Neboli zrealizované a odovzdané všetky dodávacie práce v takom rozsahu, že povolenie predčasného užívania stavby by malo podstatný vplyv na užívateľnosť stavby a ohrozovalo by bezpečnosť a zdravie osôb a zároveň pre povolenie predčasného užívania stavby chýbali doklady dotknutých orgánov a doklady

v zmysle § 81b stavebného zákona a § 18 Vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona. Bolo zistené, že stavba nebola dokončená, nebolo zrealizované zateplenie z dvorovej strany, z uličnej strany bolo postavené lešenie, nebola zrealizovaná finálna omietka, nebolo zrealizované napojenie dažďovej kanalizácie, a iné nedostatky a nedorobky, na stavbe sa pracovalo.

Po vystavení súhlasných stanovísk niektorých dotknutých orgánov a dokončení stavby, stavebník pozmenil svoj návrh z dôvodu, že zanikol dôvod predčasného užívania a dňa 04.07.2018 požiadal o vydanie kolaudačného rozhodnutia.

Stavebný úrad podľa § 81 ods. 3 stavebného zákona a § 29 ods. 1 zákona o správnom konaní prerušil konanie a vyzval navrhovateľa rozhodnutím č. (9111/2017_164/2018) 3000/2019/ÚKSP/HADL-63 zo dňa 08.03.2019, aby odstránil nedostatky návrhu a predložil chýbajúce doklady potrebné k vydaniu kolaudačného rozhodnutia a poučil navrhovateľa, že podľa § 81b stavebného zákona nevydá kolaudačné rozhodnutie ak nie je zaistená bezpečnosť a ochrana zdravia ľudí a životného prostredia, ako aj riadne užívanie stavby na určený účel. Po poslednom doplnení podania dňa 16.12.2020 stavebný úrad listom č. 4396/2021/ÚKSP/HRAM-ozn. zo dňa 11.10.2021 oznámil začatie kolaudačného konania a nariadil ústne pojednávanie na 25.11.2021. Pri ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním dňa 25.11.2021 bolo zistené, že stavba je úplne dokončená. Navrhovateľ predložil chýbajúce doklady a bol vyzvaný zápisom do zápisnice na predloženie projektu skutočného vyhotovenia stavby s vyznačením časti stavby, ktorá je predmetom kolaudácie, ktorý bol predložený dňa 18.01.2022.

Po preskúmaní predloženej projektovej dokumentácie a dokladov stavebný úrad zistil, že pôvodný navrhovateľ nie je vlastníkom evidovaným v katastri nehnuteľností, vlastníckmi jednotlivých bytov a nebytových priestorov v stavbe bytového domu so súpisným číslom 11577 (Račianska č. 20/A v Bratislave) sú iné osoby. Rovnako stavebný úrad z údajov v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, vložka číslo: 73695/B zistil, že pôvodný navrhovateľ od 14.08.2020 zmenil obchodné meno na PFPU s. r. o. v likvidácii. Právne signifikantnou informáciou, ktorú tunajší stavebný úrad zistil je, že navrhovateľ od 11.05.2023 neexistuje, jeho zrušenie a výmazu z obchodného registra predchádzala v zmysle údajov z OR likvidácia, navrhovateľ bol zrušený bez právneho nástupcu. V dôsledku uvedenej skutočnosti je zrejmé, že pôvodný navrhovateľ nemá procesnú spôsobilosť a nemôže byť účastníkom kolaudačného konania. Stavebný úrad kolaudačné konanie nezastavil z dôvodu, že na liste vlastníctva sú uvedení vlastníci bytov a nebytových priestorov v stavbe so súpisným číslom 11577 (Račianska č. 20/A v Bratislave). Keďže v minulosti došlo k prevodu vlastníckych práv na nových vlastníkov nehnuteľnosti, stavebný úrad pokračoval v konaní práve s týmito osobami, keďže stavebné povolenie je záväzné aj pre právnych nástupcov pôvodného stavebníka (§ 70 stavebného zákona).

Stavebný úrad rozhodnutím č. 845/2023_207/2022/SU/HRAM-141 zo dňa 01.08.2023 kolaudačné konanie prerušil a vyzval vlastníkov bytov a nebytových priestorov stavby so súpisným číslom 11577 (Račianska č. 20/A v Bratislave) k predloženiu dokladov, potrebných k vydaniu kolaudačného rozhodnutia. Dňa 10.10.2023 bola správcovskou spoločnosťou Contesta spol. s r.o., Vyšehradská 4, 851 06 Bratislava, predložená Zmluva o výkone správy domu zo dňa 10.10.2017.

V kolaudačnom konaní sa koná o tom, či stavebník, lebo on je subjektom povinností uložených v týchto rozhodnutiach, tieto povinnosti splnil, stavebný úrad má za to, že s poukazom na ust. § 70 stavebného zákona sú právnyimi nástupcami stavebníka a pôvodného navrhovateľa vlastníci bytov a nebytových priestorov v stavbe so súpisným číslom 11577

(Račianska č. 20/A v Bratislave), katastrálne územie Nové Mesto v Bratislave. V kolaudačnom konaní „proti sebe“ stoja stavebný úrad a stavebník v postavení navrhovateľa, lebo tu už javovo i formálno-právne ide skoro výlučne o kontrolu rešpektovania stavebného povolenia a súvisiacich stanovísk dotknutých orgánov podľa § 140a stavebného zákona za dodržania postupu v intenciách na vec vzťahujúcich sa právnych noriem stavebného zákona a podzákoných predpisov. Stavebný úrad overil dodržanie podmienok, ktoré boli určené v rozhodnutí č. 5535/2016/ÚKSP/HADL-100 zo dňa 07.09.2016, právoplatnom dňa 21.10.2016 a zistil, že stavba bola zrealizovaná podľa overenej dokumentácie stavebným úradom v stavebnom konaní. Na stavbe neboli zistené závady a nedostatky, ktoré by ohrozovali zdravie a bezpečnosť osôb a bránili riadnemu a nerušenému užívaniu stavby na daný účel.

V konaní sa súhlasne vyjadrili tieto dotknuté orgány:

- Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta Bratislavy zápisom do zápisnice na konaní dňa 25.11.2021,
- Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o ŽP, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, orgán odpadového hospodárstva dňa 28.06.2019, stanoviskom č. OÚ-BA-OSZP3-2019/51206-1/DAD,
- Inšpektorát práce Bratislava, oddelenie BOZP dňa 06.10.2017, záväzným stanoviskom č. 2017/3747,
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava dňa 18.12.2017, záväzným stanoviskom č. HŽP/17137/2017.

Navrhovateľ preukázal vzťah k nehnuteľnosti Zmluvou o postúpení práv a povinností stavebníka zo dňa 25.10.2016 ktorej predmetom je postúpenie všetkých práv a povinností, ktoré vyplývajú zo stavebného povolenia na navrhovateľa.

P o u č e n i e

Proti tomuto rozhodnutiu možno podľa § 54 správneho poriadku podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal, t. j. Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka č. 1, 832 91 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Mgr. Matúš Čupka
starosta mestskej časti
Bratislava-Nové Mesto

Správny poplatok vo výške 50 eur bol zaplatený v pokladnici.

Doručí sa účastníkom konania verejnou vyhláškou:

1. Klementína Tomrecaj, Krčméryho 841/10, 949 01 Nitra
2. @Trade s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava

3. DAMAKI s.r.o., Sološnická 47, 841 04 Bratislava
 4. PaedDr. Eva Némethová, L. Exnára 10, 934 05 Levice
 5. PARTNER TECHNIC, spol. s r.o., Nám. Slobody 17, 812 31 Bratislava
 6. Mária Majerková, Doležalova 3639/17, 821 04 Bratislava
 7. SetPro s.r.o., Medved'ovej 17, 851 04 Bratislava
 8. Katarína Hozáková, Horská 11/D, 831 52 Bratislava
 9. Beáta Demová, Račianska 11577/20A, 831 02 Bratislava
 10. Tomáš Kelley, Hagarova 9218/2, 831 51 Bratislava
 11. Mgr. Katarína Kelley, Hagarova 9218/2, 831 51 Bratislava
 12. Ing. Martin Holička, Hornoulická 724/2, 972 01 Bojnice
 13. Jana Holičková, Hornoulická 724/2, 972 01 Bojnice
 14. Ing. Ján Haring, Račianska 11577/20A, 831 02 Bratislava
 15. Ing. Silvia Haringová, Račianska 11577/20A, 831 02 Bratislava
 16. Bc. Jozef Tullner, Račianska 11577/20A, 831 02 Bratislava
 17. Mgr. Dominika Tullnerová, Račianska 11577/20A, 831 02 Bratislava
 18. Gregor Mede, Vazovova 7, 811 07 Bratislava
 19. Martina Lehotská, Holíčska 21, 851 05 Bratislava
 20. Sebastian Matejík, Tematínska 2002/5, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
 21. Zornitsa Matejík, Hermann-Weinhauser-Straße 44, 81673 Mníchov, Nemecká spolková republika
 22. Ing. Martin Pohánka, Račianska 11577/20A, 831 02 Bratislava
 23. Bc. Richard Šmondrk, 9.mája 667, 966 01 Hliník nad Hronom
 24. Ing. Lenka Piteková, Račianska 11577/20A, 831 02 Bratislava
 25. Ing. Eduard Demel, Černyševského 7, 851 01 Bratislava
 26. Ing. Michal Jasič, Račianska 11577/20A, 831 02 Bratislava
 27. Martina Jasičová, Fraňa Kráľ'a 979/21, 811 05 Bratislava
 28. Simona Jabconová, Seberíniho 1938/15, 821 03 Bratislava
 29. Ľuboš Kopták, Trnavská 1357/13, 010 01 Žilina
 30. Lucia Kopták Saganová, Račianska 11577/20A, 831 02 Bratislava
 31. Mgr. Marcela Sucháňová, Jána Bakoša 6, 900 01 Modra
 32. Mgr. Michal Sucháň, Jána Bakoša 6, 900 01 Modra
 33. Jakub Kováč, Račianska 11577/20A, 831 04 Bratislava
 34. Ing. Viera Jůzová, Nám. Martina Benku 6302/15, 811 07 Bratislava
 35. Lívia Žáková, Račianska 11577/20A, 831 02 Bratislava
 36. Tomáš Sýkora, Ambroseho 2455/2, 851 02 Bratislava
 37. Pavol Mikuláš, Fedákova 1941/26, 841 02 Bratislava
 38. Eva Mikulášová, Fedákova 1941/26, 841 02 Bratislava
 39. Mgr. Michal Prokop Grňo, Rajecká 8687/34, 821 07 Bratislava
 40. Žofia Prokop, Pod Párovcami 1347/17, 921 01 Piešťany
 41. Ivana Kuriščáková, 1. mája 2054/6, 069 01 Snina
 42. Martin Lалуha, Stupavská 8061/35, 831 06 Bratislava
 43. Ing. Ján Bujňák, Nad jazierkom 4, 831 07 Bratislava
 44. TERMMING, a.s., Jarošova 2961/1, 831 03 Bratislava
 45. CROPFARM s.r.o., Tupého 25/A, 831 01 Bratislava
- vlastníci por. č. 1. – 45. v zastúpení Contesta spol. s r. o., Vyšehradská 4, 851 06 Bratislava, IČO 46106511

Na vedomie dotknutým orgánom:

46. Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
47. Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, odd. OP a VZŽP – odpadové hospodárstvo, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
48. Inšpektorát práce Bratislava, Za kasárňou 1, 832 64 Bratislava

49. Regionálny úrad verejného zdravotníctva hl. m. SR Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava

Doručí sa za účelom vyvesenia:

50. Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, organizačný referát, TU so žiadosťou zverejniť po dobu 15 dní na úradnej tabuli a potvrdené vrátiť
Doručenie verejnou vyhláškou podľa § 26 správneho poriadku vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli MČ – Miestny úrad Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, 832 91 Bratislava. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.
51. Contesta spol. s r. o., Vyšehradská 4, 851 06 Bratislava, IČO 46106511, so žiadosťou zverejniť po dobu 15 dní vo vchodoch bytového domu Račianska 20/A v Bratislave a potvrdené vrátiť tunajšiemu úradu
Dátum vyvesenia a zvesenia správcom je len informatívny a nemá účinok doručenia.

Potvrdenie dátumu zverejnenia

Dátum vyvesenia:

Dátum zvesenia: