

R O Z H O D N U T I E

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, s poukazom na ust. § § 84 ods. 8 a 84 ods. 4 písm. b) zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v platnom znení, ako stavebný úrad príslušný podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.03.2025 (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 a čl. 67 Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „stavebný úrad“), podľa § 46, § 47 a § 29 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“)

p r e r u š u j e k o n a n i e

o zmene v užívaní bez stavebných úprav

stavby	„Bytový dom – Višňová 8, 10, 12“
v rozsahu	Bytový dom – Višňová 8
navrhovateľ	vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome Višňová 8, 10, 12 zapísaní na listoch vlastníctva č. 4489, 6195 (ďalej len „navrhovateľ“)
miesto stavby	na ulici Višňová 8, 10, 12, bytový dom so súpisným číslom 2933 na pozemkoch registra „C“ - KN parcelné číslo 5930/12, 5930/13 a 5930/14 v katastrálnom území Vinohrady v Bratislave, vedená Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 4489, vo vlastníctve navrhovateľa, právny vzťah k pozemku pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 6195, vo vlastníctve navrhovateľa,
účel stavby	pozemná stavba – bytová budova – bytový dom
nový účel stavby	samostatný bytový dom

po dobu 90 dní, alebo skôr, len čo pominú prekážky, pre ktoré sa konanie prerušilo.

Stavebný úrad v zmysle § 19 správneho poriadku zároveň navrhovateľa

v y z ý v a ,

aby najneskôr **do 90 dní** odo dňa doručenia tohto rozhodnutia návrh o zmenu účelu užívania stavby **doplnil o:**

- Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov Višňová 8, 10 a 12 zapísaných na LV č. 4489 v k.ú. Vinohrady,

- Splnomocnenie na Správcu – Bytové družstvo Bratislava III na zastupovanie vo veci konania zmeny účelu užívania,

Ak predložené doklady nebudú postačovať k riadnemu posúdeniu žiadosti z hľadiska záujmov sledovaných v správnom konaní, môže stavebný úrad určiť rozsah, spôsob a lehotu ich doplnenia.

O d ô v o d n e n i e

Dňa 20. 06. 2024 podal správca bytového domu Bytové družstvo Bratislava III, so sídlom na Kominárskej 6, 831 04 Bratislava, IČO: 00 169 633, ktorý má zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov BD Višňová 8, 10, 12 v Bratislave v zmysle Zmluvy o výkone správy pre BD Višňová 8, 10, 12 v Bratislave (ďalej len „navrhovateľ“), návrh o vydanie rozhodnutie na zmenu v užívaní stavby „Bytový dom – Višňová 8, 10 a 12“, so súpisným číslom 2933 na pozemkoch registra „C“- KN parcelné číslo 5930/12, 5930/13 a 5930/14 v katastrálnom území Vinohrady v Bratislave, evidované na LV č. 4489 a LV č. 6195, spočívajúcu rozdelení bytového domu na samostatný vchod, bez stavebných úprav. Dňom podania návrhu bolo začaté konanie.

Stavebný úrad predložené podanie preskúmal a zistil, že neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby a preto vyzýva navrhovateľa k doplneniu podania, najmä doplnenia splnomocnenia na zastupovanie v konaní, nakoľko z predloženej zmluvy o výkone správy toto nijako nevyplýva.

Stavebný úrad ustálil okruh účastníkov konania, ich počet (viac ako 30) a dospel k záveru, že v konkrétnom prípade konania, ide o „stavbu s veľkým počtom účastníkov konania“, a preto sú všetky písomnosti vzťahujúce sa k predmetu veci doručované účastníkom konania verejnou vyhláškou. Verejnou vyhláškou sa vo všeobecnosti označuje forma verejného oznámenia určitého právneho úkonu (právneho aktu), z ktorého určitým osobám alebo bližšie neurčenému počtu adresátov vznikajú niektoré práva alebo povinnosti. V konaniach s veľkým počtom účastníkov by doručovanie do vlastných rúk bolo často technicky náročné, ekonomicky nákladné a konečný efekt by nemusel zodpovedať vynaloženému úsiliu, preto sa použije doručovanie formou verejnej vyhlášky. Právna úprava tohto procesného inštitútu bola zavedená do úpravy stavebného zákona v záujme efektívneho výkonu verejnej správy v stavebnom konaní. Aký počet účastníkov sa považuje za veľký v stavebnom konaní nie je zákonom určené, a preto je to na úvahe správneho orgánu.

K zmene účelu užívania je potrebné ďalej dodať súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Višňová 8, 10, 12, nakoľko ide o zásadnú zmenu vlastníckych práv celého bytového domu v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „Zákon o bytoch a NP“), ktorý upravuje vlastníctvo bytov, spoločné časti a zariadenia domu a práva a povinnosti vlastníkov. Bytový dom je definovaný ako jedna budova s viac než polovicou podlahovej plochy určenej na bývanie a viac než troma bytmi. Zákon o bytoch a NP nerozlišuje bytový dom podľa vchodov – jeden bytový dom je evidovaný pod jedným súpisným číslom. Vlastníci majú akcesorické spoluvlastníctvo spoločných častí, zariadení a pozemku, neoddeliteľne späté s vlastníctvom bytov. Rozdelenie domu na dva samostatné celky preto predstavuje zánik alebo zmenu tohto spoluvlastníctva, čo zákon o bytoch a NP priamo neupravuje. Zákon o bytoch a NP umožňuje na základe dohody alebo hlasovania vlastníkov meniť veľkosti spoluvlastníckych podielov a spoločné časti. Rozdelenie spoločného majetku však vyžaduje súhlas všetkých vlastníkov (100 % hlasov). Z uvedeného vyplýva, že predložené hlasovanie nie všetkých vlastníkov nepostačuje k vydaniu rozhodnutia.

Stavebný úrad bude podľa § 29 ods. 4 správneho poriadku pokračovať v konaní až po doplnení podania. Pokiaľ je konanie prerušené, lehoty podľa § 29 ods. 5 správneho poriadku neplynú. Stanovenú lehotu je možné predĺžiť na základe žiadosti podanej pred jej uplynutím. Ak navrhovateľ v určenej lehote neodstráni nedostatky, stavebný úrad konanie o zmene účelu užívania zastaví.

Na základe uvedeného stavebný úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e

Proti tomuto rozhodnutiu sa podľa § 29 ods. 3 správneho poriadku nemožno odvolať. Toto rozhodnutie nie je preskúmateľné súdom.

Toto rozhodnutie nie je podľa § 7 písm. e) Správneho súdneho poriadku preskúmateľné správnym súdom, ak nemôže mať za následok ujmu na subjektívnych právach účastníka konania.

Mgr. Matúš Čupka
starosta mestskej časti
Bratislava-Nové Mesto
v z. podľa poverenia č. 75/2024 zo dňa 07.02.2024
Ing. Gabriela Vašková, MBA, LL.M.,
vedúca stavebného úradu

Doručuje sa:

Účastníkom konania verejnou vyhláškou:

- 1. Právnickým a fyzickým osobám, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám (okrem nájomcov bytov a nebytových priestorov), v bytovom dome súpisné číslo 2933 na pozemkoch registra „C-KN“ parcelné číslo 5930/12, 5930/13 a 5930/14 v katastrálnom území Vinohrady (podľa listu vlastníctva č. 4489):**
2. Matej Grešo, Podtatranského 2029/60, 031 01 Liptovský Mikuláš
3. Karin Grešová, Svätý Martin 5089, 903 01 Senec
4. Marcel Miglierini, Višňová 10, 831 01 Bratislava
5. Jana Miglieriniová, Višňová 10, 831 01 Bratislava
6. Mgr. Zuzana Vojtová, Višňová 10, 831 01 Bratislava
7. Jakub Fekár, Ambrova 1802/20, 831 01 Bratislava
8. Mgr. Mária Matláková, Višňová 10, 831 01 Bratislava
9. Ministerstvo vnútra SR, Pribinova 2, 812 72 Bratislava
10. JUDr. Blažena Mišuttová, Višňová 10, 831 01 Bratislava
11. PaedDr. Lenka Podgórska, Júnova 29, 831 01 Bratislava
12. Elena Hubová, Višňová 12, 831 01 Bratislava
13. Katarína Farenzenová, Višňová 12, 831 01 Bratislava
14. Roman Košťál, M.R.Štefánika 10, 934 01 Levice
15. Vladimíra Moravčíková, Višňová 12, 831 01 Bratislava
16. Ing. Marta Aringerová, Višňová 12, 831 01 Bratislava
17. Margita Piatriková, Višňová 12, 831 01 Bratislava
18. Helena Grečnerová, Višňová 12, 831 01 Bratislava

19. Ing. Edita Kmeťková, Drotársak cesta 1, 811 04 Bratislava
20. Ing. Juraj Mašláni, Višňová 12, 831 01 Bratislava
21. MUDr. Jozef Mardiak, Moyzesova 3, 811 04 Bratislava
22. PhDr. Zuzana Mardíaková, Moyzesova 3, 811 04 Bratislava
23. Ján Barič, Višňová 8, 831 01 Bratislava
24. Mgr. Želmíra Gerová, Višňová 8, 831 01 Bratislava
25. Mgr. Martina Mlichová Višňová 8, 831 01 Bratislava
26. Mgr. Jozef Pšenek, Višňová 8, 831 01 Bratislava
27. Mgr. Judita Pšeneková, Višňová 8, 831 01 Bratislava
28. Ing. Eduard Hutár, Višňová 8, 831 01 Bratislava
29. Milan Krajčovič, Višňová 8, 831 01 Bratislava
30. Matúš Malečka Višňová 8, 831 01 Bratislava
31. Ing. Soňa Malečková Višňová 8, 831 01 Bratislava
32. Milena Delinčáková, Višňová 8, 831 01 Bratislava

Na vedomie:

1. Bytové družstvo Bratislava III, Kominárska 6, 831 04 Bratislava, IČO: 00 169 633

Doručenie verejnou vyhláškou podľa § 26 správneho poriadku sa vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia verejnej vyhlášky:

Dátum vyvesenia:

Dátum zvesenia: