

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-LAMAČ
Oddelenie územného konania a stavebného poriadku
Malokarpatské nám. 9, 841 03 Bratislava

Podľa rozdeľovníka

Váš list číslo/zo dňa
/05.03.2025

Naše číslo
OUKSP-2025-24-377-JV-1933

Vybavuje
Ing. Jakub Valach, MBA

Bratislava
06.03.2025

Vec
Žiadosť o nápravu v konaní - odpoveď

Mestská časť Bratislava-Lamač prijala dňa 05.03.2025 Žiadosť o nápravu v konaní s názvom: „Dodatočná montáž 16 ks balkónov“, v Bytovom dome Studenohorská 46-48 v Bratislave, stavba súp. č. 2080 na pozemkoch reg. C parc. č. 515 a 516 v k. ú. Lamač, obec Bratislava-Lamač (ďalej len „žiadosť“) od Andrej Lacko, Studenohorská 46, 841 03 Bratislava (ďalej len „žiadateľ“) v ktorej uvádza svoj názor, že na uskutočnenie nových balkónov, nie je potrebný 100%-ný súhlas vlastníkov stavby.

Mestská časť Bratislava-Lamač, oddelenie územného konania a stavebného poriadku, ako príslušný stavebný úrad I. stupňa podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) a v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 23/2003, ktorým bol schválený dodatok č. 27 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy, predložené podanie preskúmal a podľa ustanovenia § 19 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) oznamuje žiadateľovi, správcovi a stavebníkom resp. vlastníkom predmetnej stavby nasledovné stanovisko:

V zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, podľa ustanovenia § 14b ods. 3 písm. b) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vyžaduje pri rozhodovaní o prístavbe výlučne novej spoločnej časti domu, výlučne nového spoločného zariadenia domu alebo výlučne nového príslušenstva, ktorými sa dom pôdorysne rozšíri a ktoré budú prevádzkovo spojené s domom.

Balkóny sa považujú za prístavbu v zmysle § 139b ods. 5 stavebného zákona písm. b), vzhľadom k tomu, že sa jedná o zmenu existujúcej dokončenej stavby bytového domu, ktorými sa stavba bytového domu pôdorysne rozširuje a je prevádzkovo spojená s existujúcou doterajšou stavbou bytového domu.

Jedná sa o rozšírenie existujúcej stavby smerom von z pôdorysu stavby, zväčšuje sa úžitková aj zastavaná plocha existujúceho bytového domu, zasahuje sa do vonkajších spoločných nosných konštrukcií, a preto je potrebné preukázať aj vlastnícke alebo iné právo (nájomnú zmluvu a pod.) od vlastníka pozemku nad ktorý sa stavba rozširuje. Prístavba balkónov ku bytovému domu si vyžaduje stavebné konanie.

Telefón: +421 2 64 78 00 65
E-mail: valach@lamac.sk
Internet: www.lamac.sk

IČO: 00 603 414
IBAN: SK37 0200 0000
0000 0302 4032

Klientske centrum:
PO: 08:00 – 18:00
UT: 08:00 – 14:30
ST: 08:00 – 18:00
ŠT-PI: 08:00 – 14:30

Súčasne sa k predmetnej prístavbe Balkónov vyjadril aj Úrad geodézie a kartografie a katastra Slovenskej republiky. V zmysle § 6 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov (katastrálny zákon) sa v katastri nehnuteľností evidujú stavby spojené so zemou pevným základom, a to prienikom so zemským povrchom alebo priemetom ich vonkajšieho obvodu na zemský povrch.

V zmysle zákona o katastri nehnuteľností a stavebného zákona sa jedná o prístavbu.

Stavebný úrad v uvedenej veci postupuje v zmysle § 19 ods. (1), § 2 písm. e) a g) a iných ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a § 121 ods. (2) zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, ktoré priamo alebo nepriamo definujú spoločné časti bytového domu, balkón v stavebnom konaní považuje v zmysle zákona za spoločnú časť bytového domu.

Stavebný úrad postupuje v zmysle § 14b ods. 3 písm. b) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov - Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o zmluve o prístavbe výlučne novej spoločnej časti domu, výlučne nového spoločného zariadenia domu alebo výlučne nového príslušenstva, ktorými sa dom pôdorysne rozšíri a ktoré budú prevádzkovo spojené s domom v zmysle § 139 ods. (5) písm. b) stavebného zákona alebo o jej zmene.

Stavebný úrad požiadal nariadený orgán, a to Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Sekcia výstavby a vyvlastňovania, Odbor stavebnej správy (ďalej len „úrad“) v uvedenej veci o usmernenie v predmetnej veci, pričom úrad listom č. 06601/2025-5.1.2 06295/2025 zo dňa 10.02.2025 konštatoval, že ak z priloženej projektovej dokumentácie vyplýva, že sa dom pôdorysne rozšíri, ak sa jedná o prístavbu výlučne novej spoločnej časti existujúceho bytového domu treba v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov súhlas podľa § 14b ods. 3 písm. b) súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, čím dal stavebnému úradu za pravdu.

Balkóny sú prístavba novej spoločnej časti bytového domu, ktorými sa existujúci bytový dom pôdorysne rozširuje.

K uvedenej žiadosti stavebný úrad žiadateľovi oznamuje, že § 14 b ods. 2 písm. e) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov - Súhlas dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v dome, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva, alebo o ich zmene; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť; **tento súhlas by postačoval na výstavbu nových balkónov ako novej spoločnej časti bytového domu iba v prípade, ak by sa balkónmi neuskutočnila prístavba**, jednalo by sa napr. o prípad keď by nad, resp. pod balkónom/mi, ktorý/é by mal stavebník uskutočniť už balkón, resp. balkóny nachádzali, čím by prístavba nevznikala, ale vznikalo by len nové príslušenstvo k existujúcej stavbe bytového domu. Balkón/y by museli byť rovnaký/é alebo menšie ako existujúci balkón/y resp. by balkóny museli byť uskutočnené nad terasou resp. inou existujúcou časťou bytového domu.

V uvedenom prípade sa jedná jednoznačne o prístavbu spoločnej časti bytového domu v zmysle stavebného zákona, ktorými sa existujúca stavba pôdorysne rozširuje a ktorá je navzájom prevádzkovo spojená s doterajšou stavbou. Uvedenou prístavbou sa zasahuje do spoločných častí bytového domu, pričom sa výrazne mení aj vzhľad samotného bytového domu.

Stavebný úrad môže byť usmerňovaný a jeho konania preskúmané iba jeho nadriadeným orgánom, čo je Regionálny úrad výstavby pred územné plánovanie a výstavbu, prípadne Ministerstvo dopravy.

Stavebný úrad dáva v súlade s § 33 ods. 2 správneho poriadku, účastníkom konania a zúčastneným osobám tuto informáciu na vedomie, ako podklad pre vydanie rozhodnutia všetkým účastníkom prebiehajúceho stavebného konania.

Žiadosť o vydanie stavebného povolenia na predmetnú prístavbu balkónov bola podaná dňa 11.07.2024 a stavebný úrad v zmysle zákona vyzval stavebníka na doplnenie podania a prerušil konanie, a to dňa nasledujúceho 12.07.2024, Stavebník Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Studenohorská 46-48 v Bratislave v zastúpení Bytový podnik Dúbravka s. r. o., Drobného 27, 841 01 Bratislava, IČO: 35 828 994 nedoplnili do dnešného dňa 100%-ný súhlas vlastníkov, ani iné právo k cudziemu pozemku, nad ktorým sa ma uskutočniť predmetná prístavba balkónov.

Mestská časť Bratislava-Lamač si váži Vaše pripomienky a rozumie Vašej snahe, pričom je aj v záujme mestskej časti zveľaďovanie a zvyšovanie kvality bývania. Stavebný úrad sa Vašou žiadosťou svedomito a dôsledne zaoberal, zaobstaral si usmernenia nadriadeného orgánu vo veci, ale bohužiaľ Vám v tejto veci, aj keď o to má záujem, nevie pomôcť, nakoľko musí dodržiavať zákon a usmernenie nadriadeného orgánu, ktoré je v tejto veci jednoznačné. V tomto konaní z Vašej strany bolo vynaložené veľké úsilie o dosiahnutie dohody, pričom dohoda v rozpore so zákonom nie je zo strany stavebného úradu možná. Úctivo Vám odporúčame nasmerovať vašu energiu na získanie 100% súhlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Ing. Jakub Valach, MBA
vedúci oddelenia územného
konania a stavebného poriadku

Doručí sa účastníkom konania verejnou vyhláškou :

- Andrej Lacko, Studenohorská 46, 841 03 Bratislava
- Bytový podnik Dúbravka s. r. o., Drobného 27, 841 01 Bratislava, IČO: 35 828 994
- Varjan Ján, Ing., Studenohorská 46, Bratislava, 841 03
- Zárecký Miroslav, Studenohorská 63, Bratislava, 841 03
- Štiglinc Martin, RNDr., Studenohorská 2080/48, Bratislava, 841 03
- Horváthová Gabriela, JUDr., Studenohorská 2080/48, Bratislava, 841 03
- Földes Ondrej, RNDr., ., Studenohorská 46, Bratislava, 841 03
- Mária Földesová , RNDr., Studenohorská 46, Bratislava, 841 03
- Záležáková Magdaléna, Studenohorská 46, Bratislava, 841 03
- Eisnerová Ľudmila, Mgr., Studenohorská 2080/48, Bratislava, 84103,
- Alföldy Róbert, Mgr., Studenohorská 48, Bratislava, 841 03
- Adriana Alföldá, Studenohorská 48, Bratislava, 841 03
- Horová Eva, Studenohorská 48, Bratislava, 841 03
- Vraníková Daniela, Studenohorská 48, Bratislava, 841 03
- Mikušková Lucia, Dona Sandtnera 15, Pezinok, 902 01
- Žikavská Eva, Studenohorská 46, Bratislava, 841 03, SR

- Horváthová Jarmila, Studenohorská 46, Bratislava, 841 03
- Horváthová Magdalena, Studenohorská 46, Bratislava, 841 03
- Babej Štefan, Mgr., Studenohorská 48, Bratislava, 841 03
- Habudová Oľga, Studenohorská 46, Bratislava, 841 03
- Marcinek Ján, Mgr., Studenohorská 2080/48, Bratislava, 841 03
- Urbánek Pavel, M. Šolochova 19, Lanžhot, 691 51, SR
- Jáni Peter, MUDr., Jozefa Vachovského 25, Bratislava, 841 06
- Emese Jániová, MUDr., Jozefa Vachovského 25, Bratislava, 841 06
- Dömötör Koloman, Virt 124, Virt, 946 38, SR
- Margita Dömötör, Virt 124, Virt, 946 38, SR
- Rác Anton, Ing., Studenohorská 46, Bratislava, 841 03
- Soňa Rácová, Studenohorská 46, Bratislava, 841 03
- Lacko Andrej, Lábska 941/13, Zohor, 900 51
- Halmová Daniela, MUDr., Bakošova 2099/22, Bratislava, 841 03
- Vaculová Ľubica, Studenohorská 46, Bratislava, 841 03
- Kralovič Jozef, Studenohorská 48, Bratislava, 841 03
- Oľga Kralovičová, Studenohorská 48, Bratislava, 841 03
- Horváth Peter, Ing., Studenohorská 2080/48, Bratislava, 841 03
- Marcinek, Lucia, Mgr., Studenohorská 48, Bratislava, 841 03
- Štiglinc Rozvita, Mgr., Studenohorská 2080/48, Bratislava, 841 03
- Horváthová Alena, Studenohorská 46, Bratislava, 841 03
- Horváth Daniel, Studenohorská 46, Bratislava, 841 03
- Bizoňová Gabriela, Ing., Studenohorská 2080/46, Bratislava, 841 03
- Kováčiková Sára, Bc., Račianska 19, Bratislava, 831 02
- Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, 814 99

Toto rozhodnutie sa doručuje verejnou vyhláškou a podľa § 26 správneho poriadku sa vyvesí na úradnej tabuli a na webovom sídle Mestskej časti Bratislava-Lamač po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Vyvesené :.....

Zvesené:

Pečiatka podpis orgánu, ktorý potvrdzuje vyvesenie a zvesenie rozhodnutia.

Doručí sa na vedomie:

1. Andrej Lacko, Studenohorská 46, 841 03 Bratislava
2. Bytový podnik Dúbravka s. r. o., Drobného 27, 841 01 Bratislava, IČO: 35 828 994
3. Varjan Ján, Ing., Studenohorská 46, Bratislava, 841 03
4. Zárecký Miroslav, Studenohorská 63, Bratislava, 841 03
5. Štiglinc Martin, RNDr., Studenohorská 2080/48, Bratislava, 841 03
6. Horváthová Gabriela, JUDr., Studenohorská 2080/48, Bratislava, 841 03
7. Földes Ondrej, RNDr., Studenohorská 46, Bratislava, 841 03
8. Mária Földesová, RNDr., Studenohorská 46, Bratislava, 841 03
9. Záležáková Magdaléna, Studenohorská 46, Bratislava, 841 03
10. Eisnerová Ľudmila, Mgr., Studenohorská 2080/48, Bratislava, 84103,

11. Alföldy Róbert, Mgr., Studenohorská 48, Bratislava, 841 03
12. Adriana Alföldá, Studenohorská 48, Bratislava, 841 03
13. Horová Eva, Studenohorská 48, Bratislava, 841 03
14. Vraníková Daniela, Studenohorská 48, Bratislava, 841 03
15. Mikušková Lucia, Dona Sandtnera 15, Pezinok, 902 01
16. Žikavská Eva, Studenohorská 46, Bratislava, 841 03, SR
17. Horváthová Jarmila, Studenohorská 46, Bratislava, 841 03
18. Horváthová Magdalena, Studenohorská 46, Bratislava, 841 03
19. Babej Štefan, Mgr., Studenohorská 48, Bratislava, 841 03
20. Habudová Oľga, Studenohorská 46, Bratislava, 841 03
21. Marcinek Ján, Mgr., Studenohorská 2080/48, Bratislava, 841 03
22. Urbánek Pavel, M. Šolochova 19, Lanžhot, 691 51, SR
23. Jáni Peter, MUDr., Jozefa Vachovského 25, Bratislava, 841 06
24. Emese Jániová, MUDr., Jozefa Vachovského 25, Bratislava, 841 06
25. Dömötör Koloman, Virt 124, Virt, 946 38, SR
26. Margita Dömötöróvá, Virt 124, Virt, 946 38, SR
27. Rác Anton, Ing., Studenohorská 46, Bratislava, 841 03
28. Soňa Rácová, Studenohorská 46, Bratislava, 841 03
29. Lacko Andrej, Lábska 941/13, Zohor, 900 51
30. Halmová Daniela, MUDr., Bakošova 2099/22, Bratislava, 841 03
31. Vaculová Ľubica, Studenohorská 46, Bratislava, 841 03
32. Kralovič Jozef, Studenohorská 48, Bratislava, 841 03
33. Oľga Kralovičová, Studenohorská 48, Bratislava, 841 03
34. Horváth Peter, Ing., Studenohorská 2080/48, Bratislava, 841 03
35. Marcineková Lucia, Mgr., Studenohorská 48, Bratislava, 841 03
36. Štiglinc Rozvita, Mgr., Studenohorská 2080/48, Bratislava, 841 03
37. Horváthová Alena, Studenohorská 46, Bratislava, 841 03
38. Horváth Daniel, Studenohorská 46, Bratislava, 841 03
39. Bizoňová Gabriela, Ing., Studenohorská 2080/46, Bratislava, 841 03
40. Kováčiková Sára, Bc., Račianska 19, Bratislava, 831 02
41. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, 814 99