

REGIONÁLNY ÚRAD PRE ÚZEMNÉ PLÁNOVANIE A VÝSTAVBU BRATISLAVA

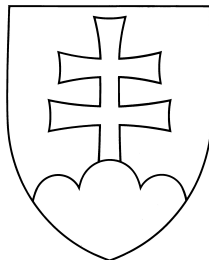
Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava - mestská časť Nové Mesto

Číslo spisu

17763/2026-22.1.2

Bratislava - mestská
časť Nové Mesto

22. 07. 2026



Počet príloh: 1

17763_presklenné vitríny SÚ Malacky -potvrDSP.pdf

Ing. Mária Kajanová
Riaditeľ regionálneho úradu

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 54669464

Doručuje sa

Mesto Malacky, Bernolákova 5188 / 1/A, 90101 Malacky, Slovenská republika



Bratislava, 20. júla 2026
Číslo: 17763/57314/2026-22.1.2./MAS

ROZHODNUTIE

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, oddelenia štátnej stavebnej správy (ďalej aj ako „Regionálny úrad Bratislava“), ako orgán štátnej správy príslušný podľa ustanovenia § 12 písm. b), § 14 ods. 1 písm. a) a § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) (ďalej len „stavebný zákon“) a ustanovenia § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), rozhodujúc o odvolaní spoločnosti **AMOS reality, spol., s.r.o., Záhradná 4, 901 01 Malacky, IČO: 52 684 920**, proti rozhodnutiu stavebného úradu mesta Malacky č. ÚVaŽP/1700/41984/2024/KOPD zo dňa 10.07.2024, podľa ustanovenia § 59 ods. 2 a ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku

z a m i e t a

odvolanie a rozhodnutie stavebného úradu mesta Malacky č. ÚVaŽP/1700/41984/2024/KOPD zo dňa 10.07.2024 **potvrďuje**.

O d ô v o d n e n i e

Mesto Malacky ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), podľa ustanovení § 88 ods. 1 písm. b) a § 88a ods. 6 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení predpisov účinných do 14.03.2025 (ďalej len „stavebný zákon v znení účinnom do 14.03.2025“), v súčinnosti s § 60 až § 66 a § 69 stavebného zákona v znení účinnom do 14.03.2025 a podľa vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona dodatočne povolilo stavbu „Presklené vitríny“ v stavbe – Dom obchodu a služieb A.F.K. so súpisným č. 46, na pozemku registra „C“ – KN parc. č. 2809/7 k. ú. Malacky, pre stavebníkov Vlastníci nebytových priestorov v Dome obchodu a služieb A.F.K. Záhorácka 30/46, 901 01 Malacky (ďalej aj ako „stavebníci“) a zároveň po posúdení návrhu postupom podľa § 80 až § 81b stavebného zákona v znení účinnom

do 14.03.2025 a na základe výsledkov kolaudačného konania, podľa § 82 ods. 1 a § 88a ods. 11 stavebného zákona v znení účinnom do 14.03.2025 povolilo jej užívanie.

Proti uvedenému rozhodnutiu podala odvolanie spoločnosť **AMOS reality, spol., s.r.o., Záhradná 4, 901 01 Malacky, IČO: 52 684 920** (ďalej len „odvolateľ“) v zákonom stanovenej, v ktorom uvádza nasledovné, citácia:

„V lehote ustanovenej v § 54 zákona č. 71/1967 Zb. podávame ako účastník predmetného konania odvolanie.

Vo svojom odvolaní vychádzame z námietok podaných počas konania a to dňa 28.05.2024, s ktorými sa stavebný úrad Malacky (ďalej len SU MA) dostatočne nevysporiadal a zároveň pri vydaní rozhodnutia vo forme dodatočného stavebného povolenia (ďalej len „rozhodnutie“) nevychádzal zo spoľahlivo zisteného stavu veci.

V rámci odvolania taktiež namietame nedostatočnosť podkladov pre vydanie rozhodnutia, ktorá spočíva v nesplnení opatrení uložených v rámci štátneho stavebného dohľadu dňa 27.04.2023 samotným SU MA pre presne nezisteného stavebníka/ vlastníka/ prevádzkovateľa.

Ako nedostatok v rámci predmetného konania o vydanie dodatočného stavebného povolenia poukazujeme v zásade na absenciu úkonov SU MA vo veci samotného zistenia stavebníka a vlastníka stavby - dvoch nelegálne vyhotovených stavebných úprav v podobe dvoch presklených vitrín vybudovaných v spoločných priestoroch patriacich všetkým vlastníkom budovy a s tým spojeným nerešpektovaním listín vo forme vyjadrení a výpovedí vtedajších vlastníkov a vtedajších správcov budovy AFK ako podkladov objasňujúcich pomery v predmetnom správnom konaní - predložených zo strany AMOS reality s.r.o. v rámci predmetného konania.

Pri každom správnom konaní je povinný správny orgán viesť spis, ktorého obsah majú tvoriť všetky podstatné skutočnosti a listiny súvisiace s konkrétnym správnym konaním a s ktorými sa má príslušný správny orgán dostatočne zaoberať za účelom spoľahlivého zistenia stavu veci. Ku konaniu boli predložené písomné výpovede dvoch správcov budovy AFK a to pani Zdenky Leškovej (Mackovičovej) a TERMOBYT R s.r.o. ako aj dvoch vtedajších (pôvodných) vlastníkov budovy AFK a to pani Zdenky Leškovej (Mackovičovej) a pána Mária Ortha a to za obdobie rokov 2000 až 2001, kedy podľa písomných výpovedí vyššie uvedených osôb vybudovali v spoločných priestoroch patriacich všetkým vlastníkom budovy AFK dve čierne stavby v podobe dvoch presklených vitrín traja vtedajší vlastníci budovy a to Mária Psotová, Ružena Mrázová a Rudolf Michalovič.

Dôkaz:

č. 1 Písomná výpoveď bývalého správcu a pôvodného vlastníka p. Zdenky Leškovej

č. 2 Písomná výpoveď bývalého správcu THERMOBYT R s.r.o.

č. 3 Písomná výpoveď pôvodného/ aktuálneho vlastníka p. Mária Ortha

č. 4 Doplnenie podania AMOS reality s.r.o. zo dňa 22.02.2024

V tomto prípade stavebný úrad Malacky odignoroval predložené výpovede pôvodných vlastníkov budovy ako aj pôvodných správcov budovy, z ktorých všetci pôsobili práve v období rokov 2000/2001, kedy boli dve čierne stavby vybudované. Ďalej stavebný úrad Malacky odignoroval aj vlastné opatrenia, ktoré uložil dňa 27.04.2023 na miestnom šetrení v budove AFK formou Úradného záznamu za prítomnosti pracovníkov Stavebného úradu Malacky JUDr. Kopčovej a Mgr. Horňákovej, kde boli uložené nasledovné opatrenia:

a) predloženie prehlásenia vtedajších vlastníkov, že majú vedomosť o tom, že z vitrínami súhlasili v roku 1998

b) zo strany vlastníkov budovy AFK doloženie súhlasov minimálne nadpolovičnej väčšiny aktuálnych vlastníkov, že súhlasia s existenciou vitrín a že majú vedomosť o schôdzi, kde sa s

vitrínami súhlasilo, pričom od tohto súhlasu sa následne rozhodnú vlastníci, že pôjdu podať žiadosť o dodatočné stavebné povolenie/ pasport stavby.

Dôkaz:

č. 5 Úradný záznam pri príležitosti výkonu štátneho dohľadu zo dňa 27. 04. 2023

Po miestnom šetrení vydal SU MA listinu dňa 09. 05. 2023, kde konštatoval, že ako orgán štátneho dohľadu zistil, že:

- v roku 1998 boli uskutočnené stavebné úpravy dvoch presklených vitrín, ktoré boli vyhotovené a neskôr užívané všetkými spoluvlastníkmi za účelom prezentácie obchodných výrobkov predávaných v prevádzkach v budove - SU MA konštatuje že niečo zistil, ale nemá a nemal to ako dozorujúci orgán ničím podložené - je to len tvrdenie Dany Miznerovej a Lucie Hruščovej (dvaja zástupcovia vlastníkov budovy AFK)
- vlastníci odsúhlasili tieto stavebné úpravy na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov - SU MA konštatuje že niečo zistil, ale nemá a nemal to ako dozorujúci orgán ničím podložené - je to len tvrdenie Dany Miznerovej a Lucie Hruščovej (dvaja zástupcovia vlastníkov budovy AFK)
- vitríny boli pravdepodobne vyhotovené bez stavebného povolenia či ohlášky na stavebnom úrade, nakoľko vtedajší správca budovy neeviduje takúto dokumentáciu.

Súčasne SU MA v listine zo dňa 09. 05. 2023 potvrdzuje, že na štátnom stavebnom dohľade boli prijaté nasledovné opatrenia:

a) Vlastníci doložia prehlásenie vtedajších vlastníkov, že so vznikom stavebných úprav - vyhotovením vitrín súhlasili

b) Vlastníci doložia súhlasy minimálne nadpolovičnej väčšiny aktuálnych vlastníkov, že nemajú námietky proti existencii vitrín

Uvedené písomné výpovede troch subjektov pôsobiacich v období rokov 2000 a 2001, kedy sporné čierne stavby vznikli absolútne vyvracajú tvrdenia SU MA uvádzané v odôvodnení rozhodnutia vo forme dodatočného stavebného povolenia a zároveň absolútne vyvracajú ničím nepodložené tvrdenia Dany Miznerovej a Lucie Hruščovej (dvoch zástupcov vlastníkov budovy AFK).

K vyššie uvedeným opatreniam uloženým zo strany SU MA bolo osobne doručené doplnenie podania dňa 27.06.2023 a to zo strany Dany Miznerovej a Lucie Hruščovej (dve zástupkyne vlastníkov budovy AFK, z toho jedna a to Lucia Hruščová dlhodobo bez právneho titulu užíva sporné nelegálne stavby v spoločných priestoroch bez platenia nájomného ostatným vlastníkom a okrem toho svojim konaním naplňa skutkovú podstatu trestného činu bezdôvodného obohatenia, nakoľko čerpá elektrickú energiu zo spoločných priestorov denne po dobu 10 hodín bez úhrady nákladov), ktoré predložili namiesto prehlásenia vtedajších vlastníkov, že so vznikom stavebných úprav - vyhotovením vitrín v dobe ich vybudovania súhlasili, LEN prezenčnú listinu schôdze vlastníkov zo dňa 27.9.2001, ktorá o ničom k meritu veci nesvedčí. Neboli predložené súhlasy vtedajších vlastníkov, že so vznikom stavebných úprav - vyhotovením vitrín súhlasili v roku 2001 ani záznam zo schôdze z daného obdobia roku 2001, čo ako základné opatrenie uložil samotný SU MA presne neurčenému a nezistenému stavebníkovi v rámci stavebného štátneho dohľadu.

Dôkaz:

č. 6 Doplnenie podania Dany Miznerovej a Lucie Hruščovej zo dňa 27. 06. 2023

K veci uvádzame, že písomné výpovede troch subjektov pôsobiacich v období rokov 2000 a 2001 ako správcov budovy a vtedajších vlastníci budovy, kedy sporné čierne stavby vznikli, absolútne vyvracajú ničím nepodložené tvrdenia Dany Miznerovej a Lucie Hruščovej a tým pádom aj tvrdenia SU MA o ktoré opiera odôvodnenie samotného rozhodnutia. Zároveň treba spomenúť, že písomné výpovede subjektov pôsobiacich v budove AFK v aktuálnom čase výstavby čiernych stavieb SU MA nerešpektoval a nebral ich v úvahu ale naopak ničím nepodložené tvrdenia Dany

Miznerovej a Lucie Hruščovej rešpektoval a opiera o ne odôvodnenie samotného napádaného rozhodnutia.

Následne po vyššie uvedených procesných úkonoch súvisiacich s predmetným právnym konaním SU MA vydal listinu formou úradného listu dňa 21.12.2023, ktorú zaslal všetkým vlastníkom budovy s tým, že SU MA pri výkone štátneho stavebného dohľadu zistil, že stavebník - nikto nevie kto je stavebníkom, lebo to SU MA doposiaľ nezistil – vyhotovil 2 ks presklených vitrín bez stavebného povolenia či ohlásenia stavebných úprav. Kto je podľa SU MA na základe takmer rok trvajúceho správneho konania stavebník a vlastník stavby ? Predsa len vlastník stavby je zodpovedný za daný stav.

SU MA bez akýchkoľvek podkladov a dôkazov tvrdí v obsahu zasielaného dokumentu, že približne v roku 1998 boli uskutočnené stavebné úpravy dvoch presklených vitrín, ktoré boli vyhotovené a neskôr užívané všetkými spoluvlastníkmi za účelom prezentácie obchodných výrobkov predávaných v prevádzkach v budove. Ďalej SU MA bez akýchkoľvek dôkazov vyhlasuje a informuje všetkých účastníkov predmetného konania, že vtedajší vlastníci odsúhlasili tieto stavebné úpravy na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom žiadne z tvrdení SU MA nevyplýva z dôkazov a listín tvoriacich obsah spisovej dokumentácie.

Okrem iného SU MA v predmetnom úradnom liste v rámci správneho konania zasielanom všetkým vlastníkom budovy AFK nepravdivo a zmätočne vyhlasuje, že dňa 27.06.2023 boli stavebnému úradu doručené listiny - prehlásenia vtedajších vlastníkov, že s vyhotovením vitrín súhlasili na domovej schôdzi na základe cenovej ponuky na vyhotovenie 2 presklených vitrín, pričom pri osobnom štúdiu spisovej dokumentácie zo strany AMOS reality s.r.o. bolo zistené, že žiadne zo spomínaných dokumentov zo strany SU MA uvádzaných v úradných listinách súvisiacich s predmetným konaním nikdy neboli doložené do spisovej dokumentácie. SU MA rozposlal všetkým vlastníkom budovy a dotknutým osobám listinu, ktorá nemá oporu v obsahu spisovej dokumentácie a je to zmätočný list, voči ktorému bola vznesená námietka zo strany AMOS reality s.r.o., ktorú vyhodnotil SU MA s konštatáciou, že si za svojim tvrdením stojí a že sa v podaní AMOS reality s.r.o. v rámci ktorého vytyka chybovosť a nedôslednosť vedenia procesu správneho konania jedná len o výklad AMOS reality s.r.o.

Takže vydaný zmätočný list ako chybné konštatovanie SU MA, ktoré sa nezakladá na pravdivých skutočnostiach, nemá oporu v obsahu spisovej dokumentácie, nakoľko do konania nikdy neboli doložené uvádzané podklady preukazujúce tvrdené skutočnosti a v spisovej dokumentácii sa nenachádzajú, bolo vyhodnotené zo strany SU MA ako správne za ktorým si SU MA stojí.

K veci ďalej ako účastník konania uvádzame, že v priebehu správneho konania o vydanie dodatočného stavebného povolenia postupoval SU MA na základe vlastných domnienok a dohadov, opieral obsah ním vydaných úradných listín zasielané všetkým účastníkom konania a dotknutým osobám o neexistujúce dokumenty, na čo nie je SU MA ako správny orgán v zmysle súvisiacich platných právnych predpisov oprávnený.

Dôkaz:

č. 7 Podnet na vykonanie štátneho stavebného dohľadu zo dňa 09.05.2023

č. 8 Úradný list zo dňa 21.12.2023, Podnet na vykonanie štátneho stavebného dohľadu - odpoveď

č. 9 email zo dňa 01. 02. 2024 adresovaný aj listovou formou do podateľne SU MA email zo dňa 05.02.2024

Zo všeobecného hľadiska platí, že vlastníkom stavby je výlučne stavebník, ktorý stavbu vyhotovil a pravdepodobne zaplatil náklady spojené s jej vybudovaním. Stavebníkmi dvoch čiernych stavieb v podobe dvoch presklených vitrín sú pôvodná vlastníčka Mária Psotová - za ktorú prevzala prevádzku jej dcéra Lucia Hruščová / LUCITEX s.r.o. jedna z aktuálnych vlastníkov budovy AFK, pôvodná vlastníčka Ružena Mrázová - za ktorú prevzali prevádzku jej syn Augustin Mráz a dcéra Zuzana Stiskalová - jedny z aktuálnych vlastníkov budovy AFK a pôvodný vlastník Rudolf Michalovič, za ktorého prevzal prevádzku jeho syn Boris Michalovič,

jeden z aktuálnych vlastníkov budovy AFK. Tieto tri osoby vybudovali dve čierne stavby bez stavebného povolenia v spoločných priestoroch patriacich všetkým vlastníkom s tým, že ich od roku 2000 užívali bez právneho titulu a bez platenia nájomného ostatným vlastníkom nebytovej budovy ako to stanovuje zákon pri využívaní spoločných priestorov v nebytovej budove a zároveň bez platenia energií, ktoré sú potrebné na využívanie týchto čiernych stavieb. V súvislosti s vyššie uvedeným máme za to, že zodpovednosť za vybudovanie čiernych stavieb by mali mať stavebníci a nie aktuálni vlastníci nebytovej budovy AFK.

Snahou dvoch zástupcov vlastníkov a to Dany Miznerovej a Lucie Hruščovej bolo zahmlievať pravdivý stav súvisiaci s povinnosťou subjektov, ktorí sú stavebníkmi dvoch nelegálnych stavieb v spoločných priestoroch v nebytovej budove AFK a zodpovednosť za nelegálne konanie preniesť na všetkých aktuálnych vlastníkov - čo je nemysliteľné, lebo aj AMOS reality s.r.o. je jedným z vlastníkov, pričom s postupom SU MA výslovne nesúhlasí.

Okrem toho finančné náklady na vypracovanie architektonického projektu Ing. Arch. Vladimíra Hoca ako aj požiarneho projektu boli platené zo spoločných finančných prostriedkov všetkých vlastníkov budovy AFK s čím ako účastník konania AMOS reality s.r.o výslovne nesúhlasí.

Podľa ustanovenia § 3 ods. 1, ods. 2, ods. 4, ods. 5 správneho poriadku správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností. 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 vyjadrovať 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. Správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prieťahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správnenému vybaveniu veci.

Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierne vybavenie.

Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb. Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

Podľa ustanovenia § 19 ods. 2 prvej a druhej vety správneho poriadku podanie sa posudzuje podľa jeho obsahu. Z podania musí byť zrejmé, kto ho podáva, akej veci sa týka a čo sa navrhuje.

Podľa ustanovenia § 32 ods. 1 správneho poriadku správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

Podľa ustanovenia § 34 ods. 1, ods. 2, ods. 4, ods. 5 správneho poriadku na dokazovanie možno použiť všetky prostriedky, ktorými možno zistiť a objasniť skutočný stav veci a ktoré sú v súlade s právnymi predpismi, pričom dôkazmi sú najmä výsluch svedkov, znalecké posudky, listiny a ohliadka. Vykonávanie dôkazov patrí správneho orgánu, pričom správny orgán hodnotí dôkazy podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti. Vykonané dôkazy a ich hodnotenie musia odrážať reálny stav veci.

Podľa ustanovení § 46 správneho poriadku rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Podľa ustanovení § 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.

Vo svojom odôvodnení stavebný úrad Malacky uvádza, že výkon činnosti orgánu štátneho stavebného dohľadu nie je konaním správneho orgánu, jedná sa o výkon kontrolného orgánu, ktorý postupuje a vychádza prvoradne zo zistení predložených na termíne miestneho zisťovania.

O ktoré konkrétne zistenia opiera SU MA obsah rozhodnutia o dodatočnom stavebnom povolení ?

- ktoré zistenia boli predložené na termíne miestneho zisťovania, čo v odôvodnení tvrdí SU MA
- akým spôsobom overil SU MA, že približne v roku 1998 boli vybudované v spoločných priestoroch v nebytovej budove dve čierne stavby
- akým spôsobom overil SU MA skutočnosti uvádzané Danou Miznerovou a Luciou Hrušcovou, že s vitrínami bol vyjadrený súhlas približne v roku 1998, k čomu mali byť doložené prehlásenia vtedajších vlastníkov budovy, že s vitrínami súhlasili a predovšetkým mal byť predložený záznam zo schôdze vlastníkov z daného obdobia, ktorý pojednáva o súhlase vyhotoviť dve stavby v spoločných priestoroch patriacich všetkým vlastníkom budovy
- prečo SU MA nevyhodnocoval a nebral do úvahy písomné výpovede pôvodnej vlastníčky a súčasne správcu Zdenky Leškovej (Mackovičovej), správcu budovy TERMOBYT R s.r.o a pôvodného a aktuálneho vlastníka pána Mária Orthu, ktorí v rokoch 2000 až 2001 a aj v nasledujúcich rokoch pôsobili v budove AFK, čím porušil správny orgán zákonné ustanovenie vyplývajúce z ustanovení zákona č. 71/1967 Správneho poriadku: zaoberať sa všetkými dôkazmi jednotlivo ako aj v vo vzájomnej súvislosti ako aj zásadu nevyhnutnosti vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci pričom vykonané dôkazy a ich hodnotenie musia odrážať reálny stav veci.
- akým spôsobom sa vysporiadal SU MA s emailom zo dňa 24. 10. 2022 v ktorom práve Dana Miznerova potvrdzuje, že výklady v dolnej časti budovy, ktoré využíva momentálne LUCITEX s.r.o., tie boli vybudované v roku 1998 na náklady vlastníkov 3 priestorov z horného poschodia AFK so súhlasom všetkých vlastníkov za účelom získania zákazníkov práve pre horné priestory. Momentálne využíva tieto výklady len jeden vlastník LUCITEX (zástupca vlastníkov využíva 23 rokov spoločné priestory bez právneho titulu s tým, že odoberá elektrickú energiu bez právneho titulu zo spoločných priestorov denne po dobu 10 hodín) nakoľko ďalší dvaja vlastníci svoje obchodné priestory prenajímajú a nevyužívajú ich. Bral do úvahy SU MA ako dôkaz preukazujúci dôležité skutočnosti s cieľom vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu v rámci predmetného správneho konania?

č. 10 dôkaz: email zo dňa 24. 10. 2022 od Dany Miznerovej adresovaný správcovi budovy AFK
Pre správnosť obsahu vydaného rozhodnutia skúmal SU MA odkiaľ vie Dana Miznerova, ktorá je vlastníčka jedného nebytového priestoru v budove od roku 2017 aká bola situácia v roku 2000 a 2001 ? Ja pôsobím ako právnická osoba v budove AFK od roku 2014 a nedovolím si šíriť zavádzajúce tvrdenia týkajúce sa čiernych stavieb z roku 2000/2001 bez dôkazov a overenia pravdivosti tvrdených skutočností.

A z akého dôvodu SU MA vydáva zmätočné úradné listy a zmätočné ničím nepodložené rozhodnutia formou dodatočného stavebného povolenia, ktoré opiera o neexistujúce listiny, keď okrem toho ako správny kontrolný orgán štátneho stavebného dohľadu doposiaľ nezistil stavebníka/ vlastníka/ prevádzkovateľa čiernych stavieb, ktorý má niesť za svoje konanie zodpovednosť?

Kým nazýva vo svojom rozhodnutí SU MA vlastníkom stavby / prevádzkovateľom/ stavebníkom, keď neboli doposiaľ zistení a výpovede troch očitých svedkov z daného obdobia

rokov 2000/2001 SU MA neberie na vedomie? SU MA vydal Dodatočné stavebné povolenie bez toho, aby overil všetky skutočnosti o ktoré sa má odôvodnenie správneho aktu ako najdôležitejšia náležitosť správneho aktu opierať?

Za čiernu stavbu majú byť zodpovední tí stavebníci, ktorí stavbu vybudovali a ktorí ju užívajú dlhodobo bez právneho titulu a nie s odstupom času noví aktuálni vlastníci budov ktorí netušia, čo sa v minulosti dialo a aký je pravdivý stav vecí. Okrem toho stavebníci čiernych stavieb sú známi a SU MA boli predložené viaceré doklady na základe ktorých mal spoľahlivo zistiť stav vecí a vyvodiť plnenie uložených opatrení práve tým subjektom, ktorí sú stavebníkmi čiernych stavieb.

Vo svojom odôvodnení SU MA tvrdí v súvislosti k námietke AMOS reality s.r.o., že zúčastnené osoby na štátnom stavebnom dohľade sa vyjadrili, že s vitrínami bol vyjadrení súhlas približne v roku 1998 a zároveň mali byť doložené prehlásenia vtedajších vlastníkov, že s vitrínami súhlasili. V odôvodnení SU MA ďalej konštatuje, že ako orgán štátneho stavebného dohľadu vyhodnotil po doplnení dokumentov, že stavba je nelegálne vyhotovená, pričom záver tohto posúdenia by nebol odlišný, ak by stavebníci doložili prehlásenie vtedajších vlastníkov budovy, že so vznikom stavebných úprav formou vyhotovenia presklených vitrín v spoločných priestoroch nebytovej budovy súhlasili. uvedeného dôvodu boli stavebníci vyzvaní listom zo dňa 21.12.2023 na doručenie žiadosti o dodatočné stavebné povolenie.

K tejto veci ako jeden z vlastníkov budovy uvádzame, že stavebný úrad Malacky opomenul vyhodnotenie predložených výpovedí dvoch správcov budovy AFK z rokov 2000 a 2001, taktiež odignoroval písomné výpovede dvoch vtedajších vlastníkov budovy AFK, že v žiadnom prípade sa nejednalo o stavebné úpravy odsúhlasené všetkými vlastníkmi v dobe roku 2001 na spoločnej schôdzi, ale naopak stavebné úpravy si vyhotovili bez súhlasu vlastníkov, bez stavebného povolenia traja vtedajší vlastníci budovy, ktorí pôsobia po prevzatí prevádzok od svojich rodičov - rodinných príslušníkov v budove dodnes.

Naopak SU MA zobral do úvahy účelové a tendenčné tvrdenia Lucie Hruščovej (ktorá dodnes užíva spoločné priestory a neoprávnene odoberá denne 10 hodín elektrickú energiu zo spoločných priestorov, ktorú všetci vlastníci budovy uhrádzajú zo spoločných peňazí a to všetko bez právneho titulu) ako aj Dany Míznerovej bez toho, aby preveril ich hodnovernosť a práve na týchto pochybných tvrdeniach postavil obsah ako aj odôvodnenie rozhodnutia o dodatočnom stavebnom povolení. Príslušný správny orgán má riadne prešetriť kto je stavebníkom, kto je zodpovedný za čiernu stavbu a na základe toho má vyvodiť opatrenia, ktoré má splniť subjekt zodpovedný za čiernu stavbu.

Na základe vyššie uvedeného ako aj na základe predložených listín trváme v rámci správneho konania na splnení všetkých uložených opatrení zo strany SU MA v rámci výkonu štátneho stavebného dohľadu a to výlučne zo strany troch stavebníkov čiernych stavieb, ako aj na akceptácii a vyhodnotení obsahu predložených výpovedí troch subjektov - pôvodných správcov nebytovej budovy AFK a pôvodných vlastníkov nebytovej budovy AFK, ktoré úzko súvisia s meritom veci.

Súčasne namietame, aby za legalizáciu dvoch čiernych stavieb, ktoré vyhotovili na vlastné finančné náklady identifikovaní traja vlastníci budovy a ktorí ich do dnes využívajú bez právneho titulu, boli zodpovední aktuálni vlastníci nebytovej budovy (vrátane AMOS reality s.r.o), ktorí do podania podnetu na prešetrenie čiernych stavieb v budove ani len netušili, že sa jedná o nelegálne stavby v spoločných priestoroch využívané bez právneho titulu.

Z dôvodov uvedených v tomto odvolaní, ktoré nadväzuje na nami predložené listiny ako aj predložené námietky, považujeme napadnuté rozhodnutie za protizákonné.“

Stavebný úrad po podaní odvolania v súlade s § 56 správneho poriadku listom č. ÚVaŽP1700/46613/2024//KOPD zo dňa 18.09.2024 upovedomil účastníkov konania o odvolaní a vyzval ich, aby sa k nemu vyjadrili v lehote 7 dní odo dňa doručenia oznámenia.

K odvolaniu sa nevyjadril žiadny z účastníkov konania.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, predložil ho listom č. ÚVaŽP/1700/51321/2024/KOPD zo dňa 05.11.2024 spolu so spisovým materiálom Regionálnemu úradu Bratislava v súlade s § 57 ods. 2 správneho poriadku, na odvolacie konanie.

Podľa ustanovenia § 118 stavebného zákona v znení účinnom do 14.03.2025 *vo veciach, v ktorých v správnom konaní v prvom stupni koná obec ako stavebný úrad, vykonáva štátnu správu v druhom stupni regionálny úrad.*

Podľa ustanovenia § 140 stavebného zákona v znení účinnom do 14.03.2025 *ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.*

Podľa ustanovenia § 3 ods. 1 správneho poriadku *správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.*

Podľa ustanovenia § 3 ods. 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 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 poučenie, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu.*

Podľa ustanovenia § 3 ods. 4 správneho poriadku *správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prieťahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierne vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.*

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

Podľa ustanovenia § 32 ods. 1 správneho poriadku *správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.*

Podľa ustanovenia § 33 ods. 2 správneho poriadku *správny orgán je povinný dať účastníkovi konania a zúčastneným osobám možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia vyjadriť, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.*

Podľa ustanovenia § 46 správneho poriadku *rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.*

Preskúmanie zákonnosti prvostupňového rozhodnutia správneho orgánu spočíva v posúdení toho, či prvostupňový orgán postupoval v súlade so zákonom. Správne rozhodnutie je najpodstatnejšie a konečné štádium celého rozhodovacieho procesu, pričom vyjadruje účel a zmysel správneho konania. Rozhodnutie je zároveň aktom aplikácie práva, ktorým sa predpísaným procesným postupom autoritatívne zasahuje do právnej situácie konkrétnych fyzických alebo právnických osôb (predovšetkým účastníkov konania). Vzhľadom na dôležitosť každého rozhodnutia, ustanovenie § 46 správneho poriadku stanovuje taxatívne vlastnosti, ktoré správne rozhodnutie musí bez výnimky obsahovať. Jednou a azda najdôležitejšou z týchto vlastností je atribút zákonnosti. Zákonnosť rozhodovania, teda postupu správneho orgánu pred vydaním samotného rozhodnutia vyplýva aj z ustanovenia § 3 ods. 1 správneho poriadku. Odvolací orgán je oprávnený hodnotiť kvalitu preskúmaného rozhodnutia nielen z hľadiska jeho zákonnosti, ale aj z hľadiska jeho správnosti.

Na základe zistených skutočností dospel Regionálny úrad Bratislava k záveru, že nie je dôvod na zmenu alebo zrušenie odvolaním napadnutého rozhodnutia a jeho vrátenie prvostupňovému správne orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie, nakoľko stavebný úrad postupoval v konaní o dodatočnom povolení zmeny stavby v spojení s kolaudačným konaním procesne správne a rozhodnutie vydal v súlade so zákonom.

Podľa ustanovenia 59 ods. 2 správneho poriadku *ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.*

Ku skutkovým a právnym okolnostiam veci, ako aj k dôvodom odvolania Regionálny úrad Bratislava uvádza nasledovné:

Vykonaním štátneho stavebného dohľadu dňa 27.04.2023 bolo zistené, že ide o stavebnú úpravu vyhotovenú bez stavebného povolenia a vlastníci stavby na ktorej sa stavebné práce uskutočnili boli vyzvaní listom zo dňa 21.12.2023 na podanie žiadosti o dodatočné povolenie stavby.

Časť vlastníkov stavby (ďalej aj ako „stavebníci“) dňa 19.02.2024 podali žiadosť o dodatočné povolenie stavby spojené s kolaudáciou stavby.

Súčasťou predloženej spisovej dokumentácie je stanovisko Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Malackách zo dňa 16.02.2024; doklad o zaplatení správneho poplatku zo dňa 19.03.2024; projektová dokumentácia vypracovaná autorizovaným architektom Ing. arch. Vladimírom Hocom *1654 AA* z 03/2024; protipožiarna bezpečnosť stavby vypracovaná špecialistom požiarnej ochrany Ing. Jakubom Lukáčikom z 01/2024; vyjadrenie projektanta zo dňa 26.03.2024; splnomocnenie stavebníkov AFK zo dňa 27.03.2024 ktorým splnomocňujú Ing. Danu Míznerovú, Gajary 1234, 900 61 Gajary a Luciu Hrušcovú, Stupavská 2288/28, 901 01 Malacky na predloženie požadovaných dokumentov k vydaniu dodatočného povolenia stavby, súhlasy vlastníkov nebytových priestorov v počte 14 ks; výpis z LV č. 3096 k. ú. Malacky; kópia katastrálnej mapy zo dňa 24.04.2024.

Stavebný úrad listom č. ÚVaŽP/1700/35292/2024/KOPD zo dňa 24.04.2024 oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie konania o dodatočnom povolení stavby spojenom s kolaudáciou stavby „Dva výklady s posuvnými dverami“ na pozemku registra „C“ KN parcelné č. 2809/7 k. ú. Malacky. Stavebný úrad upovedomil účastníkov konania a dotknuté orgány, že svoje námietky môžu uplatniť najneskôr na ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne. V rovnakej lehote uplatnia stanoviská dotknuté orgány.

Dňa 28.05.2024 spísal stavebný úrad zápisnicu z miestneho zisťovania, z obsahu ktorej vyplýva, že stavebný úrad počká na stanovisko Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru (ďalej len „ORHaZZ“) z dôvodu jeho nevyhnutnosti, ktorý vyplýva z nesúladu aktuálneho projektu požiarnej bezpečnosti stavby a overeným projektom, ktorý bol v minulosti predložený pre potreby posúdenia príslušnému ORHaZZ. V zápisnici je zároveň uvedené, že stavba je dokončená.

Dňa 28.05.2024 podala spoločnosť AMOS reality, spol. s r.o., Záhradná 4, 901 01 Malacky, IČO: 52 684 920 ako účastník konania písomné námietky.

Stavebný úrad vydal dňa 10.07.2024 odvolaním napadnuté rozhodnutie, ktorým podľa ustanovení § 88 ods. 1 písm. b) a § 88a ods. 6 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení predpisov účinných do 14.03.2025 (ďalej len „stavebný zákon v znení účinnom do 14.03.2025“), v súčinnosti s § 60 až § 66 a § 69 stavebného zákona v znení účinnom do 14.03.2025 a podľa vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona dodatočne povolil stavbu „Presklené vitríny“ v stavbe – Dom obchodu a služieb A.F.K. so súpisným č. 46, na pozemku registra „C“ – KN parc. č. 2809/7 k. ú. Malacky, pre stavebníkov Vlastníci nebytových priestorov v Dome obchodu a služieb A.F.K. Záhorácka 30/46, 901 01 Malacky (ďalej aj ako „stavebníci“) a zároveň po posúdení návrhu postupom podľa § 80 až § 81b stavebného zákona v znení účinnom do 14.03.2025 a na základe výsledkov kolaudačného konania, podľa § 82 ods. 1 a § 88a ods. 11 stavebného zákona v znení účinnom do 14.03.2025 povolil jej užívanie.

Podľa § 54 stavebného zákona v znení účinnom do 14.03.2025, *stavby, ich zmeny a udržiavacie práce na nich sa môžu uskutočňovať iba podľa stavebného povolenia alebo na základe ohlásenia stavebnému úradu.*

Podľa § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona v znení účinnom do 14.03.2025, *stavebný úrad nariadi vlastníkovi stavby odstránenie stavby postavenej bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním alebo bez písomného oznámenia stavebného úradu podľa § 57 ods. 2 pri stavbách, ktoré treba ohlásiť; odstránenie stavby sa nenariadi iba v prípadoch, keď dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami.*

Podľa § 88a ods. 1 stavebného zákona v znení účinnom do 14.03.2025, *ak stavebný úrad zistí, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, začne z vlastného podnetu konanie a vyzve vlastníka stavby, aby v určenej lehote predložil doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania, a osobitnými predpismi. Ak bola stavba začatá bez právoplatného stavebného povolenia, ktoré už bolo vydané, stavebný úrad posúdi súlad stavby s verejnými záujmami na základe záväzných stanovísk podľa § 140b a podkladov predložených v stavebnom konaní.*

Pre nepovolené stavby a stavby uskutočňované v rozpore so stavebným povolením, ale len v prípade, že ich dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami, platí osobitný postup. Konanie o takýchto stavbách podrobnejšie upravuje § 88a v spojení s § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona. Uvedené ustanovenia určujú procesnoprávny postup stavebného úradu a povinnosti vlastníka stavby, ktorý ju uskutočňuje bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, pre osobitné konanie o takejto stavbe. Dôkazné bremeno preukázať, že ďalšia existencia

nepovolenej stavby nie je v rozpore s verejným záujmom, spočíva na vlastníkovi stavby, pretože on je ten subjekt, ktorý porušil zákon.

Podľa § 126 ods. 1 stavebného zákona v znení účinnom do 14.03.2025, *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.*

Vplyv dodatočne povoľovanej stavby na okolitú zástavbu sa posudzuje na základe vyjadrení dotknutých orgánov spolupôsobiacich v konaní, ktoré sa v konaní podľa stavebného zákona k predloženej projektovej dokumentácii vyjadrujú práve z nimi sledovaných hľadísk podľa osobitných predpisov za účelom ochrany verejných záujmov.

Verejné záujmy sú chránené predovšetkým ustanoveniami stavebného zákona a jeho vykonávacích predpisov (napr. súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, dodržanie základných požiadaviek na stavby a pod.) a v osobitných predpisoch podrobnejšie uvedených v § 126 stavebného zákona.

Podľa prvej vety § 58 ods. 2 stavebného zákona v znení účinnom do 14.03.2025, *stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu.*

K vlastníckemu právu Regionálny úrad Bratislava uvádza, že žiadosť o dodatočné povolenie stavby podali niektorí vlastníci Obchodného domu so súpisným č. 46, v ktorom sa uvedené nepovolené stavebné úpravy vykonali. Z uvedeného vyplýva, že podaním žiadosti sa títo vlastníci „priznali“ ku skutočnosti, že uvedené stavebné úpravy vykonali a stavebný úrad následne nemusel vykonávať dokazovanie určenia stavebníka/stavebníkov. Stavebný úrad sa v rozhodnutí dostatočne vysporiadal so skutočnosťou či stavebníci/navrhovatelia majú preukázaný vlastnícky vzťah k stavbe. Vzhľadom ku skutočnosti, že sa jedná o nebytovú budovu – druh stavby iná budova nie je možné pri požadovaní preukázania vlastníckeho práva použiť ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. V tomto prípade je potrebné aplikovať ustanovenia § 139 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. občianskeho zákonníka.

Podľa ustanovenia § 139 ods. 2 občianskeho zákonníka, *O hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.*

Žiadosť o dodatočné stavebné povolenie bolo podané vlastníkmi, ktorých podiel na spoločnej časti predstavuje 65,87 % z celkových podielov. Z uvedeného vyplýva, že žiadosť bola

podaná väčšinovým podielom spoluvlastníkom a teda takýto podiel vlastníkov postačoval stavebnému úradu na vydanie napadnutého rozhodnutia.

Podľa § 61 ods. 1 stavebného zákona v znení účinnom do 14.03.2025, stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania dotknutým orgánom, všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním. Súčasne ich upozorní, že svoje námietky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny, sa neprihliada. Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o stavebné povolenie úplná.

Stavebný úrad splnil svoju zákonnú povinnosť a oznámením č. ÚVaŽP/1700/35292/2024/KOPD zo dňa 24.04.2024 oznámil podľa § 88a v spojení s § 61 stavebného zákona v znení účinnom do 26.06.2024 začatie konania o dodatočnom povolení stavby, v ktorom účastníkov konania upozornil na koncentračnú zásadu tohto konania.

Podľa § 88a ods. 4 stavebného zákona v znení účinnom do 14.03.2025, v rozhodnutí o dodatočnom povolení stavby stavebný úrad dodatočne povolí už vykonané stavebné práce a určí podmienky na dokončenie stavby alebo nariadi úpravy už realizovanej stavby.

V danom prípade stavebníci dňa 19.02.2024 žiadosťou žiadali o dodatočné povolenie stavby „Presklené vitríny“ spojené s kolaudáciou stavby na pozemku registra „C“ KN č. 2809/7 k. ú. Malacky.

Na konanie o dodatočnom povolení stavby sa primerane vzťahujú ustanovenia § 58 až § 66 stavebného zákona upravujúce stavebné konanie o vydaní stavebného povolenia. Zákonodarca v právnej norme ustanovenej v § 88a stavebného zákona upravuje postup vlastníka nepovolenej stavby a jeho povinnosti a postup stavebného úradu v konaní o nepovolených stavbách. Dôkazné bremeno preukázať, že ďalšia existencia nepovolenej stavby, alebo stavby uskutočňovanej v rozpore so stavebným povolením nie je v rozpore s verejnými záujmami, spočíva na vlastníkovi stavby, keďže sa dopustil porušenia zákona. Vlastník stavby na základe výzvy stavebného úradu (podľa § 88a ods. 1 stavebného zákona) si sám a na vlastné náklady musí zaobstarat' všetky potrebné doklady, t.j. rozhodnutia, stanoviská a vyjadrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce. Pojem verejného záujmu nie je v stavebnom zákone presne definovaný, avšak podľa judikatúry ústavného súdu a najvyššieho súdu, verejným záujmom sa v tejto súvislosti rozumejú záujmy chránené osobitnými zákonmi, všeobecne záväznými vyhláškami, nariadeniami, záväznými časťami slovenských technických noriem a pod. Posúdenie súladu s vyššie uvedeným vykonáva stavebný úrad, ako príslušný prvostupňový orgán štátnej správy. Musí posúdiť najmä súlad nepovolenej stavby, resp. jej zmeny, alebo jej časti s platnou územnoplánovacou dokumentáciou z hľadiska súladu s funkčným využitím, s určenými záväznými limitmi a regulatívami, ktoré vykonáva obec.

Rozsah požadovaných dokladov nie je taxatívne vymedzený, ale stavebný úrad pri ich určení vychádza predovšetkým z ustanovenia § 126 stavebného zákona, ktoré sa týka ochrany zložiek životného prostredia a iných osobitných záujmov podľa toho, o aký druh stavby ide, na aký účel sa má stavba užívať, ktoré záujmy budú stavbou dotknuté, kde je stavba umiestnená, či sú v predmetnom území vyhlásené ochranné pásma, a pod.

Dodatočné povolenie stavby musí obsahovať obdobné náležitosti ako riadne stavebné povolenie. Navyše v ňom musí byť uvedený opis rozostavanosti stavby a ak na stavbe treba

vykonať úpravy, opíše sa ich rozsah. Pokiaľ je ukončená stavba schopná užívania, stavebný úrad môže v dodatočnom stavebnom povolení zároveň vysloviť súhlas s jej užívaním. V danom prípade sa Regionálny úrad Bratislava stotožňuje s postupom stavebného úradu, pokiaľ ide o oslovenie Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru Malacky, ako dotknutého orgánu, vzhľadom na rozsah a charakter dodatočne povoľovanej stavby, ktorá je ukončená a užívaná, ako aj s tým, že konanie o dodatočnom povolení stavby spojil s kolaudáciou predmetnej stavby, za dodržania litery zákona.

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 vyhovuje 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.*

Rozhodnutie je výsledkom rozhodovania správnych orgánov o práve, právom chránenom záujme alebo povinnosti fyzickej alebo právnickej osoby v oblasti verejnej správy, vydaný v zákonom upravenom procesnom postupe, ide o záväzný akt správneho orgánu, ktorý autoritatívnym spôsobom určuje obsah a rozsah zákonného práva alebo povinnosti účastníka konania. Výrok obsahuje rozhodnutie vo veci, je teda jadrom celého rozhodnutia. Rovnako je nevyhnutné, aby z výroku bolo jasné, kto je adresátom rozhodnutia a čo sa rozhodnutím zakladá, mení alebo ruší, resp. autoritatívne potvrdzuje.

Iba vo výroku rozhodnutia možno vysloviť vznik, zmenu alebo zánik individuálneho právneho vzťahu, ktorým sa zakladajú práva, určujú povinnosti, prípadne menia právne vzťahy. V tejto časti rozhodnutia sa tiež autoritatívne deklarujú určité právne stavy. Výrok musí byť formulovaný presne, určito, stručne a musí úplne vyjadrovať vyriešenie veci, ktorá je predmetom správneho konania. Z výroku musí byť predovšetkým zrejmé, čo bolo predmetom rozhodovania, na základe akého právneho predpisu a ktorého ustanovenia správny orgán rozhodoval.

Všetky vyššie uvedené podmienky stanovujúce presnosť, stručnosť a jasnosť výroku boli stavebným úradom dodržané.

Podľa § 47 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, *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.*

Zmyslom a účelom odôvodnenia rozhodnutia je zhrnúť a zhodnotiť všetky skutočnosti, ktoré sú podkladom pre výrok rozhodnutia. V odôvodnení sa spravidla najskôr opíše podstata vecí. Nasleduje rozbor dôkazov a ostatných podkladov pre rozhodnutie. Je potrebné reagovať na námietky účastníkov konania, na ich vyjadrenia k podkladom rozhodnutia a vysporiadať sa aj s prípadnými rozpormi v jednotlivých dôkazoch. Potom sa uvedú závery o tom, ktoré skutočnosti sa považujú za nepochybne zistené, posúdi sa ich právny význam, vysloví úsudok o predmete konania a zdôvodní sa použitie právnej normy citovanej vo výroku rozhodnutia.

V odôvodnení musí správny orgán urobiť právne posúdenie veci. Právne posúdenie veci znamená, že správny orgán subsumuje zistený skutkový stav pod príslušné ustanovenie hmotnoprávneho predpisu. Medzi právnym posúdením a skutkovými zisteniami musí byť logický vzťah. Právne posúdenie veci musí obsahovať konkrétny odkaz na príslušný právny predpis, z ktorého správny orgán vo výrokovej časti rozhodnutia vychádzal a z ktorého vyvodzuje svoje právne posúdenie. Nestačí len citácia príslušného ustanovenia, ale je žiaduce, aby sa vyložil aj obsah právnej normy, aby účastníci pochopili vzťah medzi skutkovým zistením a právnym posúdením.

V danom prípade sa stavebný úrad v odôvodnení rozhodnutia podrobne a dôsledne zaoberal všetkými skutočnosťami, ktoré mali vplyv na merito veci. V úvode vymenoval podklady ku konaniu, a v odôvodnení opísal skutkovú a právnu oporu pre výrok rozhodnutia, teda náležité vysvetlenie a odôvodnenie celej prejednávanej veci a náležite sa vysporiadal s námietkami účastníka konania podanými v konaní.

Podľa ustanovenia § 140b ods. 1 stavebného zákona v znení účinnom do 14.03.2025, *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 nemôže rozhodnúť vo veci.*

Vplyv navrhovanej stavby na okolitú zástavbu sa posudzuje na základe vyjadrení dotknutých orgánov spolupôsobiacich v konaní, ktoré sa v konaní podľa stavebného zákona k predloženej projektovej dokumentácii vyjadrujú práve z nimi sledovaných hľadísk podľa osobitných predpisov za účelom ochrany verejných záujmov. Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru vydalo súhlasné stanovisko ako dotknutý orgán v predmetnom konaní z hľadiska ním sledovaných záujmov. Stanovisko dotknutého orgánu, ktorý bol stavebným úradom prizvaný do konania o dodatočnom povolení stavby spojenom s jej kolaudáciou nebolo účastníkmi konania napadnuté ako rozporné so zákonom.

Stavebný úrad následne po posúdení podanej žiadosti z hľadísk uvedených v § 88a a primerane podľa § 62, § 63 stavebného zákona v znení účinnom do 14.03.2025 vydal rozhodnutie, ktorým požadovanú stavbu dodatočne povolil s tým, že v rozhodnutí povolil už vykonané stavebné práce a súčasne určil podmienky pre dokončenie stavby.

Odvolací orgán po preskúmaní napadnutého rozhodnutia a administratívneho spisu konštatuje, že v konaní o dodatočnom povolení stavby spojenom s kolaudačným konaním nebolo zo strany žiadneho z dotknutých orgánov vydané nesúhlasné záväzné stanovisko, ani nebol zistený rozpor medzi jednotlivými záväznými stanoviskami. Za tejto procesnej a skutkovej situácie stavebnému úradu nevznikol zákonný dôvod na zamietnutie žiadosti o dodatočné povolenie predmetnej stavby presklených vitrín a na nepovolenie jej užívania.

Regionálny úrad Bratislava sa zároveň stotožňuje s procesným postupom stavebného úradu, ktorý s prihliadnutím na rozsah, účel a technický charakter dodatočne povoľovanej stavby zabezpečil stanovisko Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Malackách. V tejto súvislosti odvolací orgán zdôrazňuje, že záväzné stanoviská dotknutých orgánov predstavujú zákonom ustanovený podklad pre rozhodovanie stavebného úradu, pričom ich obsah je pre stavebný úrad záväzný.

Pokiaľ ide o námietky smerujúce k rozsahu obstaraných záväzných stanovísk, odvolací orgán poukazuje na skutočnosť, že stavebný zákon explicitne ani taxatívne nevymedzuje okruh dotknutých orgánov oprávnených vyjadrovať sa v jednotlivých druhoch konaní vedených podľa stavebného zákona. Oprávnenie a pôsobnosť dotknutých orgánov vydávať záväzné stanoviská vyplývajú z osobitných právnych predpisov, ktoré zároveň určujú rozsah a obsah nimi chránených verejných záujmov.

Preskúmaním administratívneho spisu odvolací orgán dospel k záveru, že stavebný úrad v predmetnom konaní zabezpečil všetky podklady, vyjadrenia a záväzné stanoviská potrebné na spoľahlivé a úplné zistenie skutkového stavu veci, čím vytvoril dostatočný skutkový a právny podklad pre meritórne rozhodnutie. Dotknuté orgány sa v rámci svojej zákonom zverenej pôsobnosti odborne vyjadrujú k navrhovanej stavbe a k jej projektovej dokumentácii z hľadiska záujmov chránených osobitnými predpismi, pričom prostredníctvom záväzných stanovísk uplatňujú požiadavky vyplývajúce z týchto právnych predpisov.

V tejto súvislosti odvolací orgán zdôrazňuje, že stavebný úrad nie je oprávnený preskúmať odbornú správnosť záverov obsiahnutých v záväzných stanoviskách dotknutých orgánov ani nahrádzať ich odborné posúdenie vlastnou úvahou. Vo veciach týkajúcich sa záujmov chránených osobitnými predpismi podľa § 126 ods. 1 stavebného zákona je stavebný úrad obsahom záväzných stanovísk viazaný a nemôže si o týchto otázkach vytvárať samostatný úsudok. Za situácie, keď všetky relevantné dotknuté orgány uplatnili svoje stanoviská v súlade s rozsahom svojej pôsobnosti a nevyslovili nesúhlas s predmetnou stavbou, stavebný úrad postupoval v súlade so zákonom, keď stavbu dodatočne povolil a súčasne povolil jej užívanie.

K námietkam odvolateľa odvolací orgán uvádza:

Z predloženého spisového materiálu má odvolací orgán preukázané riadne zaoberanie sa prejednávanou vecou zo strany stavebného úradu. Pokiaľ ide o nevysporiadanie sa so všetkými námietkami odvolateľa ako namietajúceho v konaní, odvolací orgán uvádza, že odôvodnenie rozhodnutia správneho orgánu nemá odpovedať na každú námietku alebo argument namietajúceho, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie samotné. Uvedené platí rovnako aj pre postup odvolacieho orgánu v odvolacom konaní.

K námietkam, že stavebný úrad nevychádzal zo spoľahlivo zisteného stavu veci, k nedostatočnosti podkladov pre rozhodnutie, k absencii úkonov SÚ MA, k ignorovaniu výpovedí bývalých vlastníkov a správcov nebytovej budovy za rok 2000-2001; k nedodržaniu opatrení z vyplývajúcich z výkonu štátneho stavebného dohľadu, k nedoloženiu súhlasov predchádzajúcich vlastníkov k dodatočne povoľovanej stavbe, k účelovým tvrdeniam pri výkone štátneho stavebného dohľadu odvolací orgán uvádza, že je potrebné dôsledne rozdeliť činnosť orgánu štátneho stavebného dohľadu, ktorý vykonáva poverený zamestnanec stavebného úradu a činnosť samotného stavebného úradu, ktorý postupuje v zmysle a v súlade so stavebným zákonom v jednotlivých konaniach podľa stavebného zákona. Výkon štátneho stavebného dohľadu povereným zamestnancom stavebného úradu nie je konaním. Ide o kontrolnú činnosť, ktorou je zisťovaný skutkový stav na mieste, pri výkone miestneho zisťovania. Z predloženého spisu vyplýva, že na základe prijatého podnetu vykonal orgán štátneho stavebného dohľadu štátny stavebný dohľad dňa 27.04.2023. Zo zápisnice z výkonu štátneho stavebného dohľadu vyplýva, že osoby zúčastnené na výkone štátneho stavebného dohľadu uviedli, že s vitrínami bol vyjadrený súhlas približne v roku 1998 a že doložia prehlásenia vtedajších vlastníkov, že s vitrínami súhlasili. Orgán štátneho stavebného dohľadu zároveň uložil ďalšie opatrenia, konkrétne doloženie súhlasu nadpolovičnej väčšiny aktuálnych spoluvlastníkov, že s existenciou vitrín súhlasia.

Následne orgán štátneho stavebného dohľadu po doplnení, resp. nedoplnení dokumentov vyhodnotil, že podklady, ktoré má k dispozícii nie sú dostatočné pre posúdenie stavebnej úpravy ako legálnej, teda vyhotovenej v súlade so stavebným zákonom a vykonávacími vyhláškami. Na základe uvedeného orgán štátneho stavebného dohľadu konštatoval, že ide o stavbu realizovanú bez príslušného stavebného povolenia.

Na základe uvedeného stavebný úrad postupoval v súlade s literou zákona a vyzval stavebníkov listom zo dňa 21.12.2023 na predloženie žiadosti o vydanie dodatočného povolenia stavby. Stavebný úrad postupoval v súlade s ustanovením § 88a a nasl. stavebného zákona z dôvodu, že v danom prípade bola stavba začatá bez právoplatného stavebného povolenia a stavebný úrad v konaní o dodatočnom povolení stavby skúma a posudzuje súlad stavby s verejnými záujmami na základe stanovísk a vyjadrení dotknutých orgánov podľa § 140b stavebného zákona a podkladov predložených v konaní.

Pokiaľ ide o tvrdenie neakceptácie vyjadrení správcov a vlastníkov z rokov 2000 a 2001 a k nesprávnej identifikácii stavebníka odvolací orgán uvádza, že požiadavka na súhlasy predchádzajúcich vlastníkov so stavbou, ktorá je dodatočne povoľovaná v súčasnosti nemá oporu v stavebnom zákone. V danom prípade je potrebné vychádzať z aktuálneho stavu a brať do úvahy súhlasy súčasných vlastníkov s predmetnou stavbou, s poukazom na skutočnosť, že nadobúdateľ/nadobúdatelia, ako noví vlastníci prevodom práv vstupujú do práv a povinností predchádzajúcich vlastníkov a vstupujú do práv a povinností pôvodného vlastníka v rozsahu nadobúdanej nehnuteľnosti.

„Hospodárením so spoločnou vecou v zmysle ustanovenia § 139 ods. 2 Obč. zák. sa ale rozumie aj užívanie spoločnej veci jej spoluvlastníkmi. Pod pojmom spoločná vec treba chápať vec celú, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve viacerých spoluvlastníkov, pretože podiel vyjadruje ideálnu, nie reálnu účasť spoluvlastníka na veci. Ak je užívanie spoločnej nehnuteľnosti hospodárením so spoločnou vecou, rozhodujú o ňom spoluvlastníci v zmysle § 139 ods. 2 Obč. zák.“ (Rozhodnutie Najvyšší súd SR, sp. zn. 2 Cdo 198/2006 zo dňa 30.04.2007)

„Ustanovenie § 139 ods. 2 OZ pre prijímanie rozhodnutia spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnou vecou nepredpisuje žiadnu osobitnú procedúru ani uskutočnenie formálneho hlasovacieho aktu a pre rozhodnutie samé nepredpisuje žiadnu obligatórnu (napríklad písomnú) formu, ani výslovne nedefinuje jeho náležitosti. Dohodu o užívaní spoločnej veci môžu preto spoluvlastníci uzavrieť písomne, ústne aj konkludentne. Počet spoluvlastníkov hlasujúcich za prijatie určitého rozhodnutia alebo proti jeho prijatiu nie je právne významný. Spoluvlastníci, ktorí boli ostatnými spoluvlastníkmi prehlasovaní, sa musia rozhodnutiu väčšiny podriaďovať. Pokiaľ väčšina spoluvlastníkov prijala rozhodnutie urobiť určitý právny úkon v súvislosti s hospodárením so spoločnou vecou nevyžaduje, aby tento úkon urobil (podpísal) aj prehlasovaný spoluvlastník (rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3 Cdo 162/2004).“

K námietke, že stavebný úrad nezistil, kto bol stavebníkom predmetnej stavby o ktorej dodatočné povolenie a povolenie užívania ide odvolací orgán uvádza, že podstatou konania o dodatočnom povolení stavby je zhojenie závažného nedostatku, ktorým je uskutočnenie stavby v rozpore resp. v danom prípade bez stavebného povolenia. Ak bola stavba zrealizovaná inými osobami ako tými, ktorí sú teraz vlastními, pre účely konania o dodatočnom povolení stavby sa vychádza zo stavu platného v čase podania žiadosti o dodatočné povolenie stavby, ktorá bola podaná na základe výzvy stavebného úradu, ktorý ex offo, z úradnej činnosti vyzval stavebníkov na predloženie žiadosti, pretože z výsledkov vykonaného štátneho stavebného dohľadu orgánom štátneho stavebného dohľadu mal za preukázané existenciu stavby uskutočnenú bez stavebného

povolenia. Súčasní vlastníci vstúpili do práv a povinností predchádzajúcich vlastníkov nehnuteľnosti, teda v danom prípade aj stavebníkov. Aj vzhľadom na skutočnosť, ktorú potvrdzuje aj odvolateľ, že súhlasy na uskutočnenie stavby v rokoch 2000 a 2001 neboli dané, ide o stavbu uskutočnenú bez stavebného povolenia, preto stavebný úrad pristúpil k jej dodatočnému povoleniu a vzhľadom na jej ukončenie a užívanie aj k jej kolaudácii. V tomto prípade stavebný úrad správne uplatnil ustanovenia § 139 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. občianskeho zákonníka.

Ak je v konaní o dodatočnom povolení stavby žiadosť podaná osobou (resp. osobami) a táto osoba je vlastníkom stavby, stavebný úrad nemusí skúmať, kto bol pôvodným stavebníkom, pretože zákonný rámec § 88a stavebného zákona smeruje povinnosti a dôkazné bremeno na vlastníka stavby a predmetom konania je preukázanie nesúladu alebo súladu s verejnými záujmami, nie zisťovanie identity stavebníka (4Svk/10/2022, 27.03.2024; 6Sžk/3/2017, 21.03.2018).

K námietke, že Lucia Hručšová bez právneho titulu užíva sporné nelegálne stavby v spoločných priestoroch bez platenia, čím naplňa skutkovú podstatu trestného činu bezdôvodného obohatenia odvolací orgán uvádza, že uvedené nie je predmetom konania o dodatočnom povolení stavby a odvolací orgán ako ani stavebný úrad nemajú kompetenciu vyjadrovať sa k spáchaniu trestného činu bezdôvodného obohatenia, ako ani k občianskoprávnym námietkam.

Podľa § 33 ods. 2 správneho poriadku, *správny orgán je povinný dať účastníkom konania a zúčastneným osobám možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.*

Jednou z najobvyklejších foriem súčinnosti účastníkov konania so správnym orgánom je vyjadrovanie sa ku všetkým skutočnostiam, ktoré súvisia so získavaním podkladov pre rozhodnutie. Podstatou vyjadrenia je zaujatie postoja k určitým skutočnostiam. Tento inštitút je pre svoj význam zakotvený na viacerých miestach zákona (napr. § 3 ods. 2, § 33 ods. 2, § 56).

Účastník má právo vyjadrovať sa k podkladom v ktoromkoľvek štádiu konania. Môže sa vyjadriť k jednotlivým dôkazom i k celkovému spôsobu prípravy podkladov, môže sa vyjadriť k otázkam skutkovým i právnym. Zmyslom takto široko koncipovaného oprávnenia je predísť neskorším možným námietkam účastníkov, ktoré by mohli viesť k prietahom v konaní alebo k iným komplikáciám. Podmienkou na konštatovanie porušenia vyššie uvedených zákonných ustanovení je, že nové skutočnosti a dôkazy predložené v konaní mohli mať podstatný vplyv na rozhodnutie, resp., že bolo rozhodnuté na základe nich. Túto okolnosť musí vždy posúdiť správny orgán podľa konkrétnych okolností prípadu.

V danom prípade vyjadrenia predchádzajúcich vlastníkov nie sú rozhodujúcim podkladom pre vydanie rozhodnutia, ide len o vyjadrenie, nie o skutočnosť rozhodujúcu pre meritórne rozhodnutie o dodatočnom povolení stavby.

Podľa ustanovenia § 32 ods. 1 správneho poriadku, *správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav vecí a za tým účelom si obstarat' potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.*

Zistením skutočného stavu vecí sa rozumie zistenie všetkých podstatných skutočností v súlade s príslušným hmotnoprávnym predpisom. Úplnosť znamená povinnosť správneho orgánu zistiť všetky rozhodujúce skutočnosti bez ohľadu na to, či budú v prospech alebo neprospech účastníka konania. Zisťovanie podkladov pre rozhodnutie patrí k ťažiskovým činnostiam orgánov verejnej správy v správnom konaní. V podstate ide o poznávací proces určitých predmetov alebo

javov, ktorý smeruje k zisteniu skutočného stavu. Výsledky tohto procesu slúžia ako podklad na vydanie rozhodnutia. Požiadavka zákona čo najúplnejšie a najpresnejšie zistiť skutočný stav veci je procesným vyjadrením zásady materiálnej pravdy (§ 3 ods. 4). Uvedenými zákonnými ustanoveniami sa stavebný úrad dôsledne riadil, čím v jeho postupe nedošlo k porušeniu zákona.

Podľa ustanovenia § 46 správneho poriadku *rozhodnutie musí byť vydané v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.*

Predmetné rozhodnutie vychádza zo spoľahlivo zisteného stavu veci a bolo vydané v súlade so zákonom. Odvolací orgán nezistil v napadnutom rozhodnutí a v konaní ktoré mu predchádzalo také nedostatky, pre ktoré sa rozhodnutie považuje za nesprávne a preto je potrebné ho potvrdiť.

Na základe vyššie uvedeného rozhodol Regionálny úrad Bratislava tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e

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

Ing. Mária Kajanová
riaditeľka Regionálneho úradu pre
územné plánovanie a výstavbu Bratislava

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania:

1. LUCITEX-interier s.r.o., Stupavská 2288/28, 901 01 Malacky, IČO: 47 481 471
2. Augustín Mráz, Kostolište 447, 900 62 Kostolište
3. Zuzana Stískalová, Mansueta Olšovského 221/66, 901 01 Malacky
4. Ing. Ľubomír Trnka, Záhoracká 1933/57, 901 01 Malacky
5. Akademia 27 s.r.o., Votrubova 11/B, 821 09 Bratislava, IČO: 44 971 133
6. Boris Michalovič, Kostolište 294, 900 62 Kostolište
7. AMOS reality, s.r.o., Záhradná 4, 901 01 Malacky, IČO: 52 684 920
8. Ing. Gabriela Valentová, Budatínska 43, 851 06 Bratislava
9. Mario Orth, u. 1. mája 34, 901 01 Malacky
10. Tatiana Čičová, Lipová 1691/57, 900 42 Dunajská Lužná – Jánošíkova
11. Bui Minh, Bernolákova 36, 901 01 Malacky
12. Rastislav Cigány, Levárska 462/11, 841 04 Bratislava
13. MERKUREX s. r. o., Zámocká 9, 901 01 Malacky, IČO: 34 128 140
14. PhDr. Lenka Schiffer, Boženy Nemcovej 6102/58A, 901 01 Malacky

15. Viera Semanová, Kostolište 302, 900 62 Kostolište
16. Anna Semanová, Martina Benku 2434/60, 901 01 Malacky
17. Ing. Stanislav Seman, Kostolište 302, 900 62 Kostolište
18. Oľga Stanková, Martina Benku 2434/60, 901 01 Malacky
19. Zuzana Vitteková, Štúrova 1478/99, 901 01 Malacky
20. Mária Psotová, Nová 637, 900 66 Vysoká pri Morave
21. Holenka, s.r.o. Záhorácka 4/60, 901 01 Malacky, IČO: 47 920 734
22. Marek Mízner, Gajary 1234, 900 61 Gajary
23. Ing. Dana Míznerová, Gajary 1234, 900 61 Gajary
24. Fridrich Ebner, Záhradkárska 1085/16, 900 55 Lozorno
25. Daniel Štark, Veľkomoravská 2410/1, 901 01 Malacky
26. Monika Štarková, Veľkomoravská 2410/1, 901 01 Malacky
27. Ing. arch. Vladimír Hoc, Partizánska 5250/27A, 901 01 Malacky

Na vedomie:

28. Mesto Malacky, stavebný úrad, Bernolákova 5188/1A, 901 01 Malacky - *spolu so spisovým materiálom k rozhodnutiu č. ÚVaŽP/1700/41984/2024/KOPD zo dňa 10.07.2024*

Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického dokumentu	
Názov:	Rozhodnutie o predložení odvolaní voči rozhodnutiu SU Malacky - č. ÚVaŽP/1700/41984/2024/KOPD zo dňa 10.07.2024 - AFK Presklené vitríny, Malacky
Identifikátor:	17763/2026-22.1.2;57314/2026

Autorizácia elektronického dokumentu	
Dokument autorizoval:	Ing. Mária Kajanová OPRÁVNENIE 1013 Riaditeľ odboru
Oprávnenie:	Oprávnenie 1013, Riaditeľ odboru, podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 272/2016 Z. z., Zákon č. 55/2017 Z. z. o štátnej službe a o zmene a doplnení niektorých zákonov
Zastúpená osoba:	MANDANT Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
Spôsob autorizácie:	Kvalifikovaný elektronický podpis / Kvalifikovaná elektronická pečať
Deklarovaný dátum a čas autorizácie:	22.07.2026 09:04:26 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	22.07.2026 07:05:08 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:	17763/2026-22.1.2;57314/2026

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	Alžbeta Bajmóczy Mikloš
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	Referent
Označenie orgánu verejnej moci:	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky IČO: 54669464
Dátum vytvorenia doložky:	22.07.2026
Podpis a pečiatka:	