

# **OBEC ROVINKA**

**Hlavná 350, 900 41 Rovinka**

č. SÚ 179/697/607/2021/FLM

Rovinka, 28.02.2022

## **VEREJNÁ VYHLÁŠKA**

### **ROZHODNUTIE**

Obec Rovinka, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) § 5 zákona č. 608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a podľa § 117 zákona číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), podľa § 46, § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), po preskúmaní žiadosti a predloženej dokumentácie, na podklade vykonaného konania rozhodol takto:

podľa § 85 ods. 1, 2 v súčinnosti s §§ 76 - 84 stavebného zákona, ako aj podľa § 23 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška“) a podľa príslušných ustanovení správneho poriadku,

#### **p o v o ľ u j e**

#### **zmenu v užívaní**

- časti stavby:* „Polyfunkčný objekt“, stavba súpisné číslo 2317, bez stavebných úprav
- v časti :* 3. poschodie, byt č. 17 a nebytový priestor č. 4, vchodu 5C
- z pôvodného účelu využitia:* nebytový priestor – **skladový priestor č. 4**
- na nový účel:* **bytový priestor** - sklad spojený s bytovou jednotkou č. 17
- navrhovateľovi/vlastníkovi:* **JUDr. Jana Ághová**  
bytom Jaskový rad 79, Bratislava
- miesto stavby:* Slnecnicovej ulici č. 5C v Rovinke, 3. poschodie polyfunkčného objektu, pozemok **parcelné číslo 322/105, 322/104 a 322/103 katastrálne územie Rovinka**, stavba súpisné číslo 2317. Stavba a bytová jednotka je zapísaná na liste vlastníctva č. 5050.

Neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia je výkres s vyznačením nového účelu užívania stavby.

**Pre užívanie stavby sa podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona a § 23 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z. určujú tieto podmienky:**

1. Zmena účelu užívania časti stavby sa povoľuje na dobu **trvalú**.
2. Predmetnú časť stavby možno užívať len pre účel povolený týmto rozhodnutím, až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia, ktorú potvrdí stavebný úrad.
3. Vlastník stavby je povinný udržiavať stavbu v dobrom technickom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarnych a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu a aby sa čo najviac predĺžila jej užívatel'nosť v súlade s dokumentáciu overenou stavebným úradom a s rozhodnutím stavebného úradu.
4. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného realizovania stavby uchovávať po celý čas jej užívania, pri zmene vlastníctva stavby ju odovzdajú nadobúdateľovi a pri odstránení stavby stavebnému úradu (§ 103 stavebného zákona).

**V zákonnej lehote a ani ku dňu vydania tohto rozhodnutia neboli voči predmetu konania na tunajšom úrade uplatnené nesúhlasné stanoviská a námietky účastníkov konania.**

Správny poplatok: podľa položky č. 62 písm. a) bod 1 zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, sa navrhovateľovi predpisuje správny poplatok vo výške 30,- € (slovom: tridsať eur) ktorý uhradil v konaní dňa 02.12.2021 prevodom z účtu na účet Obecného úradu Rovinka.

## **Odôvodnenie**

Stavebný úrad obce Rovinka obdržal dňa 15.11.2021 návrh navrhovateľa: JUDr. Jana Ághová, bytom Jaskový rad 79, Bratislava na vydanie rozhodnutia na zmenu účelu užívania časti stavby: „Polyfunkčný objekt“, stavba súpisné číslo 2317 a to **nebytového priestoru – skladový priestor č. 4**, na 3. poschodí užívaný ako sklad, na nový účel a to: bývanie – sklad spojený s bytovou jednotkou č. 17, na Slniečnicovej ulici č. 5C v Rovinke, na pozemku parcelné číslo 322/103, v katastrálnom území Rovinka, bez stavebných úprav. Pôvodný účel užívania predmetného priestoru: nebytový priestor - sklad. Požadovaný nový účel užívania časti objektu: bývanie – sklad ako súčasť bytovej jednotky č. 17.

Dňom podania žiadosti sa začalo konanie o zmene v užívaní časti stavby podľa § 85 stavebného zákona (ďalej konanie). V konaní sa stavebný úrad ďalej riadil ust. §§ 76 – 82 a § 85 stavebného zákona.

Na stavbu „Polyfunkčný objekt“ v Rovinke, pozemok parcelné číslo 322/61 a prípojky na pozemku parcelné čísla 322/28, 322/27, 322/3 a 322/1, katastrálne územie Rovinka bolo vydané Obcou Rovinka stavebné povolenie pod č.j. SÚ - 176/550-2510/2019/4/HAN zo dňa 10.10.2019, právoplatné dňa 12.11.2019.

V tomto konaní stavebný úrad postupuje podľa § 85 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej stavebný zákon), podľa ktorého – cit.: *Stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom konaní, prípadne v stavebnom povolení. Zmeny účelu užívania stavby, ktoré spočívajú v zmene spôsobu užívania stavby, jej prevádzkového zariadenia, v zmene spôsobu a v podstatnom rozšírení výroby alebo činností, ktoré by mohli ohroziť život a zdravie ľudí alebo životné prostredie, vyžadujú rozhodnutie stavebného úradu o zmene v užívaní stavby; na konanie o zmene*

Navrhovateľka preukázala vlastnícke právo k bytovej jednotke a nebytovému priestoru výpisom z listu vlastníctva č. 4795 vyhotoveným Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom.

Predmetom konania je povolenie zmeny účelu užívania časti stavby „Polyfunkčný objekt“, stavba súpisné číslo 2317 a to **nebytového priestoru – skladový priestor č. 4**, na 3. poschodí užívaný ako sklad, na nový účel: bývanie – sklad spojený s bytovou jednotkou č. 17, na Slnečnicovej ulici č. 5C v Rovinke, bez stavebných úprav.

Stavebný úrad listom č. SÚ-179/697/191/2021/FLM zo dňa 26.01.2022 oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie konania vo veci a zároveň ním nariadil termín ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním na deň 24.02.2022. Účastníkov konania a dotknuté orgány upozornil, že námietky a stanoviská môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne.

K žiadosti stavebník predložil projektovú dokumentáciu stavby skutočného vyhotovenia stavby. Z dôvodu, že nároky na statickú dopravu neboli touto zmenou účelu časti stavby zmenené, nebudú posudzované.

Na ústnom pojednávaní Pri miestnom zisťovaní stavebný úrad konštatoval, že sa jedná nebytový priestor slúžiaci pre bytovú jednotku. Pri miestnom zisťovaní stavebný úrad zistil, že zmena v užívaní je spojená so zmenou stavby spočívajúcou v stavebných úpravách, ktoré spočívali vo vybúraní priečky, v osadení/výmene interiérových dverí a zo zamurovanie pôvodného dverného otvoru t.j. išlo o stavebnú činnosť, ktorými sa podstatne nezmení vzhľad stavby a nezasahuje sa do nosných konštrukcií stavby a stavebný úrad tieto stavebné úpravy prerokuje na ústnom pojednávaní.

Podľa § 85 ods. (2) stavebného zákona: *Zmenu v užívaní stavby, ktorá je spojená so zmenou stavby, prerokuje stavebný úrad pri stavebnom konaní a po jej dokončení vykoná kolaudáciu zmeny stavby. Zmenu v užívaní stavby, ktorá je spojená so zmenou stavby spočívajúcou v stavebných úpravách, ktorými sa podstatne nemení vzhľad stavby a nezasahuje sa do nosných konštrukcií stavby, môže prerokovať stavebný úrad v spojenom konaní o zmene v užívaní stavby podľa odseku 1.*

Nakoľko sa stavebnými úpravami podstatne nezmenil vzhľad stavby a nezasahovalo sa do nosných konštrukcií stavby, stavebný úrad podľa § 85 ods. 2 prerokoval tieto zmeny v spojenom konaní o zmene v užívaní stavby podľa § 85 ods.1 stavebného zákona.

V zákonnej lehote a ani ku dňu vydania tohto rozhodnutia neboli voči predmetu konania na tunajšom úrade uplatnené nesúhlasné stanoviská a námietky účastníkov konania a dotknutých orgánov.

V rámci kolaudačného konania boli predložené doklady potrebné ku kolaudácii stavby a projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia.

Po vyhodnotení žiadosti, vykonanom konaní stavebný úrad skonštatoval, že žiadosti je možné vyhovieť, že zmenou účelu užívania časti stavby nebude ohrozená bezpečnosť a ochrana zdravia ľudí, užívanie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami a zmenou v užívaní stavby nebudú dotknuté práva a právom chránené záujmy účastníkov konania. Zmena účelu nie je v rozpore s platným územným plánom. Preto tunajší stavebný úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

## Poučenie:

Podľa § 53 a nasl. Zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie (riadny opravný prostriedok), a to v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia rozhodnutia.

Odvolanie sa podáva na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal: Obec Rovinka, Hlavná č.350, 900 41 Rovinka, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky.

Rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné správnym súdom podľa ustanovení Správneho súdneho poriadku (zákon č. 162/2015 Z.z.).



**Milan K u b e š**  
starosta obce

Na doručenie so žiadosťou o zverejnenie:

1. Obec Rovinka

**Obec Rovinku** a Správcu bytového domu žiadame, aby predmetné rozhodnutie vyvesili po dobu 15 dní spôsobom v mieste obvyklým a po zvesení zaslali kópiu na tunajší úrad, s potvrdením dátumu vyvesenia a zvesenia rozhodnutia.

### Účastníci konania:

Verejnou vyhláškou sa doručuje všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov stavby: Polyfunkčný objekt, súpisné číslo 2317, Slniečnicová ulica č. 5C v Rovinke, ktorých práva a právom chránené záujmy by mohli byť vydaným rozhodnutím priamo dotknuté.

2. JUDr. Jana Ághová, Jaskový rad 79, Bratislava
3. HomePro Správcovská, s.r.o., Račianska 153, 831 54 Bratislava – správca bytového domu

### **Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia verejnej vyhlášky:**

**Dátum vyvesenia:**

28.02.2022

**Dátum zvesenia:**

Pečiatka a podpis:

Pečiatka a podpis:

Co: spis 2 ×

