Iveta Trnková

Od: Mgr. Miroslav Rybánsky <rybansky@nrlegal.sk>
Odoslané: streda 4. novembra 2026 14:24
Komu: Iveta Trnková; 'Jozef Uhler'
Kópia: Prednosta MČ Bratislava-Rusovce
Predmet: Zimná záhrada - Balogh - stanovisko

Dobrý deň pani Tnková,

po dnešnej konzultácii s Vami a po oboznámení sa s e-mailovým vyjadrením suseda p. Balogha si Vám dovoľujem zaslať nasledovné stanovisko.

Podanie síce obsahuje niekoľko právnych nepresností, upozorňuje však na dve podstatné otázky, ktoré je potrebné preveriť – **súhlas vlastníkov bytového domu a existujúci problém so zatekaním pod terasou.**

1. Súhlas vlastníkov
V prvom rade treba vychádzať z toho, že terasa je podľa § 2 ods. 1 písm. g) zákona č. 182/1993 Z. z. (ďalej len „zákon o bytoch") spoločnou časťou domu. Skutočnosť, že p. Balogh má podľa kúpnej zmluvy právo jej výlučného užívania, na vlastníckom režime terasy nič nemení (§ 19 ods. 4 zákona o bytoch).
Doteraz sme vychádzali najmä z § 14b ods. 1 písm. m), podľa ktorého postačuje nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov.
Po dnešnej konzultácii, pri ktorej ste mi bližšie objasnili rozsah plánovaných stavebných prác, sa však prikláňam k aplikácii **§ 14b ods. 2 písm. a) zákona o bytoch**, podľa ktorého sa pri zmene účelu užívania spoločnej časti domu vyžaduje **dvojtretinová väčšina hlasov všetkých vlastníkov**.
V tomto prípade totiž nejde iba o jednoduché zasklenie terasy. Má vzniknúť uzavretá zimná záhrada, stavebne a funkčne spojená s bytom, pričom dotknutá časť terasy už nebude slúžiť svojmu pôvodnému účelu.
Do úvahy môže prichádzať aj **§ 14b ods. 2 písm. f)**, ktorý sa vzťahuje na stavebnú úpravu, ktorou vznikne alebo zanikne spoločná časť domu. Toto ustanovenie by však bolo relevantné vtedy, ak by realizáciou zámeru skutočne došlo k zániku terasy ako spoločnej časti domu, napríklad jej začlenením do bytu. Samotné uzavretie terasy ešte automaticky neznamená jej právny zánik.
Preto odporúčam vyžiadať si aj jednoznačné vysvetlenie, či zostane zachovaný doterajší vlastnícky režim terasy, alebo sa má zimná záhrada stať súčasťou bytu a zmeniť jeho výmeru. V druhom prípade bude potrebné posúdiť aj ustanovenie § 22 ods. 5 zákona o bytoch.
Pri oboch uvedených ustanoveniach § 14b ods. 2 je však potrebná dvojtretinová väčšina všetkých vlastníkov.
Súhlas všetkých vlastníkov podľa § 14b ods. 3 písm. b) by som nevyžadoval, pretože zimná záhrada nemá vzniknúť ako výlučne nová spoločná časť domu, ale má slúžiť konkrétnemu bytu....

2. Preverenie predloženého hlasovania
Nestačí preveriť iba počet podpisov, ktoré p. Balogh získal. Je potrebné zistiť, či išlo o riadne rozhodnutie vlastníkov prijaté postupom podľa § 14a zákona o bytoch.
Odporúčam preto preveriť najmä:

- **Vyhlásenie hlasovania:** kto ho vyhlásil a na základe akého oprávnenia podľa § 14a ods. 1. Hlasovanie môže za zákonných podmienok vyhlásiť aj predseda alebo najmenej štvrtina vlastníkov, nielen správca.
- **Oznámenie hlasovania:** či bol jeho termín, miesto a otázky oznámené všetkým vlastníkom najmenej sedem dní vopred a zákonným spôsobom.
- **Predmet hlasovania:** či vlastníci rozhodovali o konkrétnom stavebnom zámere v rozsahu projektovej dokumentácie predloženej stavebnému úradu.
- **Hlasovacie listiny:** či obsahujú zákonom požadované náležitosti, podpisy a dátumy hlasovania a či podpisy potvrdili najmenej dvaja vlastníkmi zvolení overovatelia prítomní pri podpise. Za každý byt alebo nebytový priestor patrí jeden hlas.
- **Výsledok hlasovania:** či bola vyhotovená zápisnica podľa § 14a ods. 8, riadne zistený výsledok za účasti overovateľov a zápisnica s výsledkom zverejnená do siedmich dní podľa § 14a ods. 9.

Ak p. Balogh iba individuálne zbieral podpisy vlastníkov bez dodržania zákonného postupu, samotné podpisové listiny podľa môjho názoru nemožno považovať za riadne rozhodnutie vlastníkov podľa § 14b.
Pozor aj na prípadné opakované hlasovanie. Podľa § 14b ods. 6 sa pri opakovanom hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 2 do jedného roka od predchádzajúceho platného hlasovania vyžaduje štvorpätinová väčšina všetkých vlastníkov. Najprv preto treba preveriť, či predchádzajúce hlasovanie bolo vôbec platne vykonané. Samotné nedosiahnutie potrebného kvóra pritom ešte automaticky neznamená, že hlasovanie bolo neplatné.

3. Nadstavba
V tomto smere podľa môjho názoru sused p. Balogha právne správne neargumentuje.
Odvoláva sa na § 14b ods. 2 písm. a), ale cituje ustanovenie týkajúce sa zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe, ktoré je upravené v písmene e).
Stavebný zákon v § 5 ods. 3 a 4 rozlišuje prístavbu ako pôdorysné rozšírenie existujúcej stavby a nadstavbu ako zvýšenie stavby najmenej o jedno podlažie, podkrovie alebo ustúpené podlažie.
Predmetný zámer posudzujete ako prístavbu. **Skutočnosť, že sa zimná záhrada nachádza nad nebytovým priestorom iného vlastníka, z nej nadstavbu nerobí.** Preto sa neuplatní ani osobitná požiadavka súhlasu bezprostredne susediacich vlastníkov podľa § 14b ods. 2 písm. e).
Dvojtretinovú väčšinu teda považujem za potrebnú z dôvodov uvedených vyššie a nie preto, že by išlo o nadstavbu.

4. Zatekanie
Námietku zatekania považujem za relevantnú, nie však za automatickú prekážku povolenia stavebného zámeru. Vzhľadom na to, že problém má existovať práve pod predmetnou terasou, odporúčam vyžiadať si od stavebníka, resp. projektanta technické vyjadrenie, či prístavba zasiahne do hydroizolácie alebo odvodnenia terasy, či môže zatekanie zhoršiť a či nebude brániť odstráneniu jeho príčiny. Ďalšie odborné dokazovanie by som zvažoval až podľa obsahu tohto vyjadrenia a prípadných predložených podkladov.

5. Procesný postup
Keďže konanie je už prerušené, odporúčam zaslať p. Baloghovi ešte teraz samostatnú doplňujúcu výzvu, v ktorej ho požiadate o vyššie uvedené doklady a vysvetlenia.
Asi by som nevydával doplnenie rozhodnutia o prerušení konania.... takýto inštitút správny poriadok nepozná... Samostatnú výzvu však možno stavebníkovi doručiť už teraz, aby presne vedel, aké ďalšie podklady úrad potrebuje.
Treba vedieť, že táto výzva sama osebe nepredlžuje účinky pôvodného rozhodnutia o prerušení. Ak stavebník odstráni nedostatky, pre ktoré bolo konanie prerušené, podľa § 29 ods. 4 Správneho poriadku je potrebné v konaní pokračovať, pokiaľ nevznikne nový zákonný dôvod na jeho prerušenie. Chýbajúce dôkazy však podľa mňa možno požadovať aj v pokračujúcom konaní....

6. Mail suseda
Na doručený e-mail podľa môjho názoru nie je potrebné samostatne odpovedať. Odporúčam ho založiť do administratívneho spisu a preveriť jeho procesné náležitosti vrátane včasnosti a spôsobu podania. Ak budú námietky riadne a včas uplatnené účastníkom konania, stavebný úrad sa s nimi vysporiada v rozhodnutí.
Bez ohľadu na procesné nedostatky e-mailu však treba z úradnej povinnosti preveriť skutočnosti, ktoré môžu byť významné pre zákonnosť stavebného zámeru.

Záverom teda odporúčam ešte počas prerušenia vyzvať p. Balogha na preukázanie riadneho rozhodnutia vlastníkov prijatého potrebnou dvojtretinovou väčšinou, objasnenie budúceho režimu terasy a technické vysporiadanie otázky zatekania. Až na základe doplnených podkladov bude možné posúdiť splnenie alebo nesplnenie podmienok na vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere....

Ak by ste niečo potrebovali, prosím, kontaktujte ma...

Mgr. Miroslav Rybánsky
advokát

Advokátska kancelária Mgr. Miroslav Rybánsky, s.r.o.
sídlo: Kresánkova 7/A, 841 05 Bratislava

pracovisko: Štúrova 11, 811 02 Bratislava
Slovenská republika
Tel.: +421- 911 536 680
E-mail: rybansky@nrlegal.sk

From: Iveta Trnková <trnkova@bratislava-rusovce.sk>
Sent: Wednesday, November 4, 2026 8:45 AM
To: Mgr. Miroslav Rybánsky <rybansky@nrlegal.sk>; Jozef Uhler <starosta@jarovce.sk>
Subject: FW: Žiadosť o informácie - verejná vyhláškaka Jarovce zimna zahrada z 23.10.2026

Dobrý deň,
pán Rybanský preposielam stanovisko účastníka konania pri stavbe „ Zimná záhrada" stavebníkom je p. Balogh.
Poprosím o vyjadrenie.
S pozdravom

Ing. Iveta Trnková
spoločný stavebný úrad

Mestská časť Bratislava-Rusovce
Vývojová 8, 851 10 Bratislava
02 68 20 70 33
trnkova@bratislava-rusovce.sk

Mestská časť Bratislava-Rusovce

From: Martyn Žabka <martyn.zabka@gmail.com>
Sent: Tuesday, November 3, 2026 11:45 PM
To: Iveta Trnková <trnkova@bratislava-rusovce.sk>
Subject: Žiadosť o informácie - verejná vyhláškaka Jarovce zimna zahrada z 23.10.2026

Dobrý deň, pani Trnková,

na základe zverejnenia „Rozhodnutia o prerušení konania – Zimná záhrada Jarovce" pána Baloga v projekte Opál zo dňa 23. 10. 2026 by som sa chcel informovať o danej záležitosti, a to z viacerých dôvodov:

(23.10.2026) VEREJNÁ VYHLÁŠKA
Rozhodnutie o prerušení konania - výzva - "Zimná záhrada Jarovce"

1. Ochrana nehnuteľnosti a nevyriešené zatekanie

Pod predmetnou terasou vlastním nebytový priestor s funkciou bývania výhradne ja s partnerkou. V tomto priestore evidujeme dlhodobý problém so zatekaním práve v časti pod terasou. Túto vec reklamujem už od prevzatia priestoru v septembri 2023 (spolu viac ako 10-krát).

Všetky reklamácie vrátane fotodokumentácie viem v prípade potreby doložiť, ako aj potvrdenie od správcovskej spoločnosti BPD, ktorej som časť reklamácií smeroval (po prevzatí od spoločnosti KIIS). Určité opatrenia síce prebehli, avšak do dnešného dňa sa zatekanie nepodarilo zastaviť a nie je znalecky potvrdené ani vyvrátené, že problém nespôsobuje práve terasa, ktorú má v užívaní pán Balogh.

Považujem za prioritu ochranu existujúceho majetku pred novou výstavbou, kým sa tento problém vyrieši a jeho príčina potvrdí znalcom. Akákoľvek stavba v danom mieste totiž môže problém zhoršiť alebo predĺžiť jeho riešenie.

2. Chýbajúci oficiálny súhlas vlastníkov

K danej žiadosti neprebehlo oficiálne zbieranie podpisov od vlastníkov, ktoré by spĺňalo právne náležitosti – hlasovanie nebolo vyhlásené správcom ani overené overovateľmi, atď.

3/ Absencia posúdenia správcom

Projekt nebol predložený na prerokovanie správcovi ani jeho zástupcom a nebolo vyhodnotené, či je pre dané umiestnenie vhodný.

4/ Právny rámec (Zákon č. 182/1993 Z. z.)

Dovoľujem si pripomenúť, že podľa Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov:

- 182/1993 Z. z. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov | Aktuálne znenie
- podľa **§ 14b ods. 1 písm. m)** sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov pri zmene vzhľadu domu alebo úprave spoločných častí, a berieme do uvahy pôdorys,

m) súhlase so stavebnou úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo priľahlého pozemku, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak,

ale ak hovoríme o prístavbe nad obytným priestorom, jedná sa o :

podľa **§ 14b ods. 2 písm. a)** sa vyžaduje **dvojtretinová väčšina** hlasov všetkých vlastníkov, ak sa rozhoduje o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe nového spoločného zariadenia/príslušenstva alebo o ich zmene. Zároveň pri bezprostrednom susedstve takýchto úprav platia osobitné podmienky súhlasu dotknutých vlastníkov.
-citujem

" 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,"

(2) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o

a) zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,

b) zmluve o úvere alebo jej zmene,

c) zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene,

d) zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania, alebo jej zmene,

e) 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,

f) stavebnej úprave, ktorou vznikne nová spoločná časť domu, nové spoločné zariadenie domu alebo nové príslušenstvo alebo zanikne spoločná časť domu, spoločné zariadenie domu alebo príslušenstvo,

g) zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k priľahlému pozemku.

Vopred ďakujem za informácie,
Ďakujem,
--
best regards / s pozdravom
Mgr. art. Martin Žabka
00421910921257

Iveta Trnková

Od: Iveta Trnková
Odoslané: piatok 30. októbra 2026 8:45
Komu: Jozef Uhler; Mgr. Miroslav Rybánsky
Predmet: FW: zimná záhrada

Dobrý deň, preposielam

Ing. Iveta Trnková
spoločný stavebný úrad

Mestská časť Bratislava-Rusovce
Vývojová 8, 851 10 Bratislava
02 68 20 70 33
trnkova@bratislava-rusovce.sk

-----Original Message-----
From: MILATA Viktor <viktor.milata@stuba.sk>
Sent: Thursday, October 29, 2026 3:19 PM
To: Iveta Trnková <trnkova@bratislava-rusovce.sk>
Cc: mamusa58@gmail.com
Subject: Re: zimná záhrada

Dobry den,

vazena pani inzinierka, vraciam sa k Vasmu nedavnemu telefonatu ohladne podpisu pre suhlas so stavbou zimnej zahrady pana Balogha.

Ano, suhlasili sme s ustnou informaciou, ze sa bude jednat o zimnu zahradu presklenu s materialmi farby antracitu. Nevideli sme vsak ziadny projekt, nacrt, vizualizaciu a pod. a ako sme sa dozvedeli v tychto dnoch jedna sa vraj o murovanu stavbu uplne ineho vzhladu a urcenia.

Boli sme teda s manzelkou, ktora bola pritomna, podvedeni a z tohto dovodu svoj suhlas odvolavame.

So srdecnym pozdravom

V. Milata, V. Milatova

Prof. Ing. Viktor MILATA, DrSc., Fellow IUPAC and ChemPubSoc Europe Honorary President of the Slovak Chemical Society (www.schems.sk) President of the Board of Slovak Scientific Societies of SAS (http://www.rsvs.sav.sk/) Institut of Organic Chemistry, Catalysis and Petrochemistry Faculty of Chemical and Food Technology, Slovak University of Technology Radlinskeho street 9, SK-812 37 Bratislava, SLOVAK REPUBLIC
Tel.: +421-2-5932 5148 Fax: +421-2-5296 8560 Skype: madros2006, madros_asus
GPS: N48° 09.062´ E17° 06.781´
EMAIL: viktor.milata@stuba.sk
URL 1: http://www.chtf.stuba.sk/koch/people2.php?idses=401135
URL 2: http://www.chtf.stuba.sk/~milata/