

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - VAJNORY

Referát staveb. úradu

Roľnícka 9282/109, 83107 Bratislava-Vajnory

Číslo konania

OS-SÚ/2437/367/2026/GOL

Bratislava-Vajnory

18. 05. 2026

Vybavuje

Ing. Daniela Golianová

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava - Vajnory, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 15 ods. 1 a ods. 5 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Stavebný zákon“) a podľa § 7a ods. 2 písm. i) zákona č. 377/1990 o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, podľa § 2 písm. e) a § 4 ods. (4) zákona č. 416/2001 Z. z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a vyššie územné celky v znení neskorších predpisov a čl. 67 Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, podľa § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), rozhodujúc podľa § 60 Stavebného zákona v spojení s § 14 vyhlášky č. 60/2025 Z. z. o štruktúre a prevádzke informačného systému územného plánovania a výstavby, o obsahu podaní a obsahu a rozsahu dokumentácie stavby (ďalej len „vyhláška č. 60/2025 Z. z.“) vydáva

rozhodnutie o stavebnom zámere

ID stavby: nepridelené

názov stavby: „Oplotenie“ – novostavba

členenie: bez členenia

miesto stavby: ulica Pri rybníku, Bratislava - Vajnory

stavebné pozemky: pozemky registra „C“ - KN, parcelné č. 2094/57 a parcelné č. 2094/60 k. ú. Vajnory

stavebník: Stavebné výťahy, s. r. o., Slovaftská 104, 821 07 Bratislava, IČO: 45 305 501, ktorého

zastupuje splnomocnený zástupca AK Inžiniering, spol. s r. o., Pri mlyne 12, 831 07 Bratislava, IČO: 35 794 984 (ďalej len "stavebník")

vlastník stavby: Stavebné výťahy, s. r. o., Slovaftská 104, 821 07 Bratislava, IČO: 45 305 501

účel stavby: 2711 – drobné inžinierske stavby

typ stavby: oplotenie – jednoduchá stavba

projektant: Ing. Jozef Kršák, Pri mlyne 12, 831 07 Bratislava, reg. č. 0011*A*2-1,4

identifikačné údaje dokumentácie: Ing. Jozef Kršák, Pri mlyne 12, 831 07 Bratislava, reg. č. 0011*A*2-1,4

projektová dokumentácia, 03/2026

Podrobné údaje o stavbe:

Popis stavby:

zámerom investora je oplotenie pozemkov parc. č. 2094/57 a parc. č. 2094/60. Na hranici s pozemkom parc. č. 2094/9 je existujúce oplotenie, ktoré sa nemení. Na oplotenie daných pozemkov sú navrhnuté dva typy oplotenia. Vetva „A“ ktorej dĺžka spolu je 71,40 m a vetva „B“ ktorej dĺžka je 42,23 m. Na hranici s pozemkom parc. č. 2092/26 a rovnako na náprotivnej strane, na hranici s pozemkom parc. č. 2094/20 je oplotenie typu „A“ ktoré je navrhnuté ako prefabrikované panelové oplotenie s výškou 2,0 m ukotvené do betónovej podmurovky. Lína oplotenia je od hranice pozemku parc. č. 2094/20 posunutá o 1,0 m lebo v tejto vetve oplotenia je situovaná posuvná kovová brána. Na hranici s pozemkom parc. č. 2094/55 je navrhnuté oplotenie typu „B“ a to oplotenie z oceľového poplastovaného pletiva a oceľových stĺpikov, ukotvených do betónovej podmurovky. Jeho výška je tiež 2,0 m. Celková dĺžka oplotenia bude 113,63 m.

Rozmery stavby: 38,70 m x 42,23 m x 38,70 m, max. výška + 2,00 m od +0,000 = 132,80 m n.m. B.p.v.,

Odstupové vzdialenosti:

od parc. č. 2094/55 - 0,00 m

od parc. č. 2092/26 - 0,00 m

od parc. č. 2094/20 - 0,00 m

bilancie plôch:

celková plocha pozemku: 1658,00 m²

počet nových parkovacích miest: 0

dopravné napojenie: nemení sa

pripojenie stavby na siete technického vybavenia územia: stavba nie je pripojená na inžinierske siete
dažďové vody zo stavby a z spevnených plôch budú odvádzané voľne na terén

údaje o odstraňovanej stavbe: žiadna sa neodstraňuje

Údaje zo zisťovacieho konania: Pre navrhovanú činnosť nebolo vedené zisťovacie konanie podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Podmienky pre uskutočnenie stavby:

1. So stavbou možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o stavebnom zámere a po overení projektu stavby, ktorý overí príslušný stavebný úrad, ktorý vydal rozhodnutie o stavebnom zámere.

2. Stavba bude uskutočnená a osadená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia.

3. Stavebník je povinný pred začatím stavby požiadať správcov podzemných inžinierskych sietí o ich presné vytýčenie a počas výstavby dodržať ich ochranné pásma v zmysle príslušných platných predpisov a noriem.

4. Stavebník je povinný dodržať vyhlášku Ministerstva Životného prostredia Slovenskej republiky č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

5. Pri výstavbe musia byť použité len vhodné stavebné výrobky v súlade s ustanoveniami Zákona o stavebných výrobkoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov č. 133/2013 Zb. v znení neskorších zmien, použitý materiál vyhovujúci platným normám a dodržané všeobecno-technické požiadavky na výstavbu a príslušné technické normy.

6. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení, najmä vyhlášky č. 147/2013 Zb. Vyhláška Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a prácach s nimi súvisiacich a podrobnosti o odbornej spôsobilosti na výkon niektorých pracovných činností a Zákona č. 124/2006 Zb. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov a dbať na ochranu zdravia a osôb na stavenisku.

7. Stavebník je povinný rešpektovať všeobecne záväzné nariadenie č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy a ustanovenia zákona NR SR č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody; minimalizovať státie a prejazdy motorových vozidiel na vegetačných plochách a pod korunami stromov; chrániť dreviny v blízkosti stavby v súlade s normou STN 83 7010 Ochrana drevín; vykonávať výkopové práce ďalej ako 2,5 m od päty stromu. Pri stavebných prácach nebude poškodená okolitá zeleň a dreviny, trávnaté plochy verejného priestranstva, ktoré budú poškodené rozkopávkou, alebo uloženým stavebným materiálom, budú bezodkladne uvedené do pôvodného stavu (t. j. vyčistiť povrch od stavebných zvyškov, pohrabať, zhutniť, príp. naviesť humusovú vrstvu zeminy do výšky 5 cm, osiať trávnik).

8. V prípade poškodenia verejnej plochy (chodník, komunikácia, trávnik) stavebnou činnosťou, je stavebník povinný zabezpečiť ich obnovu v termíne do kolaudácie stavby.

9. Stavebník je povinný nakladať s odpadom v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

10. Stavebník je povinný pred zaujatím verejného priestranstva na dobu počas výstavby požiadať príslušný správny orgán o povolenie na zaujatie verejného priestranstva (vozovka, chodník) - toto rozhodnutie nenahrádza takéto povolenie.

11. Stavebník je povinný zabezpečiť pred začatím uskutočňovania inžinierskych sietí rozkopávkové povolenie od príslušného cestného správneho orgánu - toto rozhodnutie nenahrádza takéto povolenie.

12. Stavebník je povinný kontajnery na odpad zo stavebných prác umiestniť prednostne na vlastnom pozemku, alebo na susednom pozemku so súhlasom majiteľa pozemku len na čas nakladania s odpadom za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok. Zariadenie staveniska, pomocné konštrukcie a iné technické zariadenia musia byť bezpečné a riešené výlučne na vlastnom pozemku. Stavebník je povinný umiestnenie kontajnerov, zariadení staveniska, pomocných konštrukcií a iných technických zariadení riešiť tak, aby zabezpečil bezpečnosť a plynulosť cestnej a pešej premávky. Stavenisko musí byť vhodným spôsobom oplotené a zabezpečené proti prístupu nepovolaných osôb.

13. Stavebník je povinný dodržiavať všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 4/2019 zo dňa 25.04.2019 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

14. Zabezpečiť stavbu tak, aby nedošlo k ohrozeniu zdravia a bezpečnosti obyvateľov, realizáciu stavebných činností zabezpečiť vyhovujúcimi technicko-organizačnými opatreniami na ochranu ostatných obyvateľov tak, aby neboli vystavení nadmernej hlučnosti, prašnosti, nadmerným prachom a hlukom, pri stavebných prácach neobťažovať užívateľov susedných nehnuteľností, zabezpečiť zníženie negatívnych vplyvov zo stavebných prác na životné prostredie technickou disciplínou (zníženie hlučnosti, prašnosti, dodržiavanie nočného kľudu) v súlade so zákonom č. 355/2007 Z. z. o ochrane a podpore a rozvoji verejného zdravia, a v súlade s vyhláškou č. 549/2007 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí, zabezpečiť dodržiavanie čistoty v okolí stavby, vylúčiť rušenie hlukom v nočných hodinách, vykonať opatrenia na zamedzenie možnosti padania stavebného materiálu príp. iných stavebných pomôcok na susedné pozemky a zamedziť znečisteniu susedných pozemkov.

15. Stavebník pri zriadení staveniska bude dodržiavať ustanovenia § 6 a § 38 stavebného zákona.

16. Stavebník je povinný dodržiavať všeobecne záväzné nariadenia mestskej časti Bratislava-Vajnory č. 6/2024 zo dňa 19. septembra 2024 o vykonávaní rozkopávkových prác na území mestskej časti Bratislava - Vajnory a č. 6/2023 zo dňa 19. decembra 2023 o miestnom poplatku za rozvoj na území mestskej časti Bratislava – Vajnory.

17. Podľa § 18 ods. 1 stavebného zákona musí byť stavba naprojektovaná a zhotovená tak, aby po celý čas životnosti zodpovedala základným požiadavkám na stavby, stavebno-technickým požiadavkám na výstavbu a ak je určená na všeobecné užívanie alebo ide o budovu, ktorú bude navštevovať verejnosť, aj všeobecným technickým požiadavkám na bezbariérovú prístupnosť a užívanie stavieb (ďalej len „bezbariérové užívanie“).

18. Podľa § 19 ods. 2 stavebného zákona musí byť stavba navrhnutá a zhotovená zo stavebných výrobkov a materiálov vhodných na zamýšľané použitie.

19. Podľa § 19 ods. 3 stavebného zákona sú stavebník a osoby vykonávajúce vyhradené činnosti vo výstavbe povinné zohľadňovať stavebno-technické požiadavky na výstavbu pri navrhovaní, umiestňovaní, projektovaní, zhotovovaní, kolaudácii a prevádzke stavby.

20. V ďalšom stupni projektovej dokumentácie podľa § 24 ods. 1 stavebného zákona stavebník a ním poverený projektant vypracuje projekt stavby, ktorý musí byť vypracovaný na základe rozhodnutia o stavebnom zámere a v súlade so stavebným zámerom. Projekt stavby bude podkladom pre jeho overenie v ďalšom stupni projektovej dokumentácie. V súlade s § 65 ods. 2 stavebného zákona stavebník ku žiadosti o overenie projektu stavby priloží projekt stavby a doložky súladu. Ak dotknutý orgán, alebo dotknutá právnická osoba nevydá doložku súladu v lehote podľa § 24 ods. 2 stavebného zákona, predpokladá sa, že požiadavky zo záväzného stanoviska k stavebnému zámeru sú splnené a že vydal súhlasnú doložku súladu.

21. Podľa § 25 stavebného zákona je možné stavbu, zmenu dokončenej stavby, odstraňovanie stavby a stavebné úpravy na stavbe alebo na pozemku, zhotoviť len podľa projektu stavby overeného v konaní o stavebnom zámere alebo na základe ohlásenia.

22. Podľa § 30 ods. 3 stavebného zákona je stavebník povinný pred začatím stavebných prác oznámiť stavebnému úradu začatie uskutočňovania povolených stavebných prác a identifikačné údaje o osobe zhotoviteľa stavby a odovzdať zhotoviteľovi stavby overený projekt stavby, právoplatné rozhodnutie o stavebnom zámere a pozemky na zriadenie staveniska.

23. Podľa § 30 ods. 4 stavebného zákona je ďalej stavebník povinný:

- a. zúčastňovať sa na kontrolných prehliadkach stavby,
- b. uskutočniť na výzvu zhotoviteľa stavby prehliadku dokončenej stavby a jej prevzatie od zhotoviteľa,
- c. poskytovať súčinnosť projektantovi pri kontrole súladu stavebných prác s overeným projektom stavby a pri kolaudácii stavby,
- d. zabezpečiť počas zhotovovania stavby vykonávanie projektového dohľadu projektanta nad zhotovovaním stavby,
- e. zabezpečiť na celý čas uskutočňovania stavebných prác výkon geodetických a kartografických činností na stavbe geodetom,
- f. zabezpečiť ochranu geodetických bodov geodetických základov nachádzajúcich sa na stavenisku a geodetických bodov vytyčovacej siete vybudovanej na účely realizácie stavby.

24. podľa § 30 ods. 5 stavebného zákona je stavebník vyhradenej stavby ďalej povinný:

- a. zabezpečiť na celý čas uskutočňovania stavebných prác na vyhradenej stavbe osobu oprávnenú na výkon stavebného dozoru,
- b. zabezpečiť spracovanie vykonávacieho projektu stavby a kontrolné statické posúdenie nosných konštrukcií stavby,
- c. zabezpečiť počas zhotovovania stavby priebežné vykonávanie projektového dohľadu projektanta nad zhotovovaním stavby a kontroly statického zabezpečenia pomocných nosných konštrukcií projektantom.

25. Podľa § 30 ods. 6 stavebného zákona je stavebník, ktorý uskutočňuje stavebné práce svojpomocou, povinný:
- zabezpečiť na celý čas uskutočňovania stavebných prác osobu oprávnenú na výkon stavebného dozoru a riadiť sa jej pokynmi,
 - zabezpečiť, aby stavebné práce uskutočňovali fyzické osoby, ktoré spĺňajú požiadavky podľa § 27 ods. 3 stavebného zákona
 - zabezpečiť vytýčenie a súlad priestorovej polohy novej stavby alebo zmeny stavby s overeným projektom stavby,
 - zabezpečiť, aby do stavby boli zabudované len stavebné výrobky vhodné na zamýšľané použitie a spôsobom určeným výrobcom,
 - zabezpečiť súlad vybavenia a prevádzky staveniska s týmto zákonom a súvisiacimi predpismi,
 - zabezpečiť, aby počas zhotovovania stavby sa na stavenisku nachádzala dokumentácia stavby, najmä overený projekt stavby, rozhodnutie o stavebnom zámere a stavebný denník,
 - viest' stavebný denník a zapisovať do neho podstatné udalosti na stavbe a priebeh uskutočňovania stavebných prác,
 - bezodkladne prerušiť stavebné práce a zabezpečiť stavbu a stavenisko pred poškodením alebo znehodnotením, ak to prikázala osoba oprávnená na výkon stavebného dozoru alebo orgán štátneho stavebného dohľadu, a to až do odstránenia prekážky.
26. Podľa § 30 ods. 7 stavebného zákona je stavebník, ktorým je orgán verejnej moci povinný, v prípade, že ide o stavbu budovy podľa § 30 ods. 8 stavebného zákona financovanú z verejných prostriedkov, ktorá je určená na užívanie verejnosťou, časť investičných prostriedkov z rozpočtu verejnej správy vyčleniť a použiť na obstaranie a umiestnenie umeleckého diela v takejto stavbe v hodnote najmenej 0,5 % z predpokladanej hodnoty maximálne 500 000 eur na jednu stavbu.
27. Podľa § 31 ods. 1 stavebného zákona je zhotoviteľom stavby osoba, ktorá je oprávnená dodávateľsky zhotovovať alebo odstraňovať stavby a na tento účel zabezpečovať potrebné stavebné práce a iné odborné činnosti. Zhotoviteľ stavby zabezpečuje stavebné práce a iné odborné činnosti osobami s oprávnením na vymedzený druh stavebných prác alebo iných odborných činností.
28. Podľa § 31 ods. 5 stavebného zákona zhotovovanie vyhradenej stavby realizuje iba zhotoviteľ stavby, ktorý po celú dobu uskutočňovania stavebných prác na vyhradenej stavbe spĺňa podmienky spôsobilosti podľa certifikačnej schémy „Národný dokument: Požiadavky na orgány vykonávajúce audit a certifikáciu systému manažérstva zhotoviteľa vyhradených stavieb.“
29. Podľa § 32 ods. 1 stavebného zákona zhotoviteľ stavby zodpovedá stavebníkovi, že zhotovená stavba je v súlade so základnými požiadavkami na stavby, so stavebno-technickými požiadavkami na výstavbu, s predpismi na úseku ochrany pred požiarimi, hygienickými a technickými predpismi a s overeným projektom stavby.
30. Podľa § 32 ods. 2 stavebného zákona sú povinnosti zhotoviteľa nasledovné:
- zabezpečiť výkon geodetických a kartografických činností na stavbe geodetom a určiť hlavného geodeta na stavbe,
 - zhotovovať stavbu v súlade s overeným projektom stavby a so zaužívanými pracovnými postupmi a technologickými postupmi,
 - zabezpečiť, aby stavbu viedol oprávnený stavbyvedúci, a rešpektovať jeho pokyny týkajúce sa organizácie, koordinácie a harmonogramu stavebných prác a iných činností na stavbe, udržiavania poriadku a čistoty na stavenisku, umiestňovania stavebných výrobkov na stavenisku a odvozu odpadu zo staveniska, zabezpečiť prívod vody a elektriny, ak je prívod vody a elektriny potrebné zabezpečiť na uskutočňovanie stavebných prác,
 - zabezpečiť vybavenie potrebné na uskutočňovanie stavebných prác, na prevádzku stavebných mechanizmov a na pobyt osôb uskutočňujúcich stavebné práce,
 - umožniť kontrolu stavebným inšpektorom a rešpektovať požiadavky na dodržanie overeného projektu stavby,
 - uplatňovať všeobecné zásady prevencie a požiadavky bezpečnosti práce a ochrany zdravia pri práci podľa plánu bezpečnosti práce a rešpektovať pokyny koordinátora bezpečnosti na stavenisku týkajúce sa uplatňovania pracovných postupov a používania ochranných pracovných pomôcok na stavbe,
 - použiť na zabudovanie do stavby stavebné výrobky, ktoré sú podľa základných požiadaviek na stavby vhodné na zamýšľané použitie, a spôsobom určeným výrobcom,
 - zabezpečiť, aby stavebné práce uskutočňovali len fyzické osoby, ktoré majú potrebnú odbornosť, zdravotnú spôsobilosť a oprávnenie,
 - zabezpečiť ochranu pamiatkových hodnôt a dodržanie požiadaviek ochrany prírody, najmä umožniť hniezdenie vtákov a prezimovanie netopierov a zabezpečiť odstraňovanie stromov po splnení podmienok podľa osobitného predpisu,
 - zabezpečiť priebežné vykonávanie kontroly statického zabezpečenia pomocných stavebných konštrukcií,
 - pripraviť zhotovenú stavbu na kontrolnú prehliadku stavby a prizvať na kontrolnú prehliadku projektanta a stavebníka,

- l. odovzdať zhotovenú stavbu a dokumentáciu stavby stavebníkovi; zápis o odovzdaní a prebratí zhotovenej stavby a dokumentáciu stavby je povinný zaznamenať elektronicky v informačnom systéme,
- m. vypratať stavenisko po trvalom ukončení stavebných prác,
- n. zabezpečovať pri zhotovovaní stavby priebežne také opatrenia, aby nedochádzalo k obmedzovaniu okolitého prostredia nadmerným hlukom, vibráciami, prašnosťou alebo zápachom,
- o. zabezpečiť zameranie priestorovej polohy odkrytej novo položenaj podzemnej technickej infraštruktúry alebo iných podzemných častí stavby ešte pred ich zakrytím.
31. Podľa § 32 ods. 3 stavebného zákona je zhotoviteľ povinný počas uskutočňovania stavebných prác zaznamenať v stavebnom denníku dohodnuté zmeny oproti overenému projektu stavby a ku kolaudácii stavby zabezpečiť vypracovanie dokumentácie skutočného zhotovenia stavby.
32. Podľa § 35 ods. 6 stavebného zákona je projektant zodpovedný za vypracovanie projektu stavby podľa rozhodnutia o stavebnom zámere.
33. Podľa § 35 ods. 7 stavebného zákona je projektant pri zhotovovaní stavby povinný zúčastniť sa kontrolnej prehliadky stavby, na ktorú bol prizvaný z dôvodu potreby zmeny projektu stavby, z dôvodu zámeny stavebných výrobkov alebo technických systémov budovy ako aj požadovať od stavebníka a stavbyvedúceho bezodkladné odstránenie zistených odchýlok od projektu stavby a zapisovať do stavebného denníka zistené neodstránené odchýlky.
34. Podľa § 35 ods. 9 stavebného zákona je projektant poverený stavebníkom na zabezpečenie prerokovania stavebného zámeru, zodpovedný za zabezpečenie overenia projektu stavby.
35. Podľa § 35 ods. 10 a 11 stavebného zákona je projektant pri zhotovovaní stavby oprávnený vykonávať na stavenisku dohľad nad zhotovovaním stavby z hľadiska súladu stavebných prác s projektom stavby; tým nie je dotknuté oprávnenie autora architektonického diela vykonávať dohľad nad zhotovovaním stavby z hľadiska súladu stavebných prác s jeho návrhom (ďalej len „autorský dohľad“). Projektant nezodpovedá za ním neodsúhlasené zmeny a odchýlky od overeného projektu stavby, ku ktorým došlo počas zhotovovania stavby.
36. Dodržiavať ustanovenia § 36 až 40 stavebného zákona týkajúce sa povinností a práv osoby poverenej stavebníkom na vykonávanie stavebného dozoru, stavbyvedúceho a geodeta.
37. Podľa § 41 stavebného zákona sa začatím stavby rozumie uskutočňovania stavebných prác priamo súvisiacich so zhotovovaním stavby. Za začatie stavby sa nepovažuje uskutočňovanie prípravných prác, najmä ohradenie miesta stavby a zriadenie staveniska, vybavenie staveniska potrebným zariadením a vybavením, zabezpečenie prístupu a príjazdu na stavenisko, zabezpečenie prívodu vody a elektrickej energie na stavenisko, odstránenie porastov z miesta stavby, vykonanie skrývky humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy a odvoz odpadu z miesta stavby a označenie stavby.
38. Podľa § 42 stavebného zákona zhotovovať novú stavbu alebo prístavbu a uskutočňovať terénne úpravy možno až po ich vytýčení geodetom v teréne; to neplatí, ak ide o drobnú stavbu, na ktorú sa vyžaduje ohlásenie.
39. Podľa § 43 ods. 2 a 3 stavebného zákona ak sa na stavbe majú uskutočniť stavebné práce vedúce k odchýlke od overeného projektu stavby, môže stavebník na návrh stavbyvedúceho, projektanta alebo osoby poverenej výkonom stavebného dozoru pred ich uskutočnením zvolať mimoriadnu kontrolnú prehliadku stavby. Ak odchýlky od overeného projektu stavby nie sú v rozpore s rozhodnutím o stavebnom zámere a s podmienkami dotknutých orgánov a dotknutých právnických osôb uplatnenými v záväzných stanoviskách dotknutých orgánov a v záväzných vyjadreniach dotknutých právnických osôb, projektant ich vyznačí v projekte stavby, stavbyvedúci ich uvedie v zápisnici podľa odseku 4 a zaznamená v stavebnom denníku. Ak sa stavebný úrad nezúčastnil mimoriadnej kontrolnej prehliadky, stavebník mu zašle zápisnicu na odsúhlasenie. Stavebný úrad zápisnicu odsúhlasí do troch dní odo dňa doručenia a zaznamená v informačnom systéme. Ak odchýlky od overeného projektu stavby nemožno povoliť postupom podľa odseku 2, určí stavebný úrad, že je potrebné overenie zmeny projektu stavby alebo nové konanie o stavebnom zámere.
40. Podľa § 44 stavebného zákona ak sa pri stavebných prácach nájde vec, ktorá môže mať pamiatkovú hodnotu, archeologický nález alebo osobitne chránená časť prírody, stavbyvedúci je povinný bezodkladne zabezpečiť prerušenie stavebných prác, ktoré by mohli nález ohroziť, ohlásiť nález krajskému pamiatkovému úradu alebo orgánu ochrany prírody a krajiny a riadiť sa ich pokynmi, vykonať opatrenia na ochranu nálezu do jeho odborného posúdenia, zaznamenať do stavebného denníka čas a okolnosti nálezu, čas jeho ohlásenia a opis vykonaných opatrení, oznámiť nález a vykonané opatrenia orgánu štátneho stavebného dohľadu.
41. Podľa § 60 ods. 1 písm. d) stavebného zákona je stavebník povinný viditeľne označiť stavbu a stavenisko a to: štítkom „Stavba povolená“ s týmito údajmi: a) Označenie stavby b) Označenie stavebníka c) Kto uskutočňuje stavbu d) Kto a kedy povolil stavbu (dátum a číslo tohto rozhodnutia) e) Termín začatia a ukončenia stavebných prác f) Meno oprávneného stavbyvedúceho, ktorý zabezpečuje uskutočnenie stavby a ponechať ho tam až do kolaudácie stavby.

42. Podľa § 66 stavebného zákona dokončenú stavbu alebo jej časť spôsobilú na samostatné užívanie možno uviesť do trvalého užívania až po kolaudácii. Kolaudácia sa vyžaduje na novú stavbu, zmenu dokončenej stavby a terénnu úpravu, na ktorú bolo potrebné rozhodnutie o stavebnom zámere. Kolaudácia sa nevyžaduje na stavby, ktoré sa ohlasujú a stavebné úpravy; to neplatí, ak sú stavebné úpravy spojené so zmenou v užívaní stavby. Stavebník po dokončení stavby požiada stavebný úrad, ktorý rozhodnutie o stavebnom zámere vydal o kolaudáciu stavby.

43. stavebník je povinný výkopovú zeminu uskladniť na vlastnom pozemku. Stavebník zriadi stavenisko na vlastnom pozemku. Stavba sa bude uskutočňovať z ulice Pri rybníku.

44. stavebník oznámi do 15 dní od uzatvorenia zmluvy obchodné meno zhotoviteľa stavby a meno a priezvisko stavbyvedúceho, ak zhotoviteľ stavby bude určený až po overení projektu stavby.

45. Stavebník je povinný dodržiavať všetky podmienky dotknutých orgánov a dotknutých právnických osôb najmä :

- Stavebník pred začatím stavebných prác požiada príslušný správny orgán o vydanie súhlasu na výhradne nevyhnutný výrub drevín

- Stavebník vybuduje vodozádržné opatrenia v podobe vsakovacích objektov na vlastnom pozemku v súlade s hydrogeologickými pomermi v území

- Pri vzniku odpadov zo stavby prípadne z demolácií stavebník tieto odpady prednostne materiálovo zhodnotí a zrecykluje na mieste svojej činnosti, ak to dovoľujú technické, ekonomické a organizačné podmienky

- Stavebník uskutoční také sadové úpravy, ktoré zohľadnia požiadavky hlavného mesta SR Bratislavy najmä kapitoly 12.7 platného územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä vytvorenie plôch trojetážovej zelene v čo najširšej diverzite, udržateľné hospodárenie so zrážkovou vodou, zlepšenie priepustnosti povrchov.

- Stavebník zachová jestvujúcu zeleň mimo stavby v čo najlepšom stave a v najväčšej možnej miere

46. Stavebník je pri uskutočňovaní stavby povinný dodržať požiadavky dotknutých orgánov uplatnené v záväzných stanoviskách, ak nie sú určené správnymi rozhodnutiami a požiadavky uplatnené vo vyjadreniach dotknutých právnických osôb:

A. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, list č. MAGS OUIK 49849/2026 -157787/Mos zo dňa 06.03.2026

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu uplatňuje záväzné podmienky na umiestnenie navrhovanej stavby v nasledovnom rozsahu:

Z hľadiska splnenia urbanisticko - architektonických požiadaviek:

- Stavebník je povinný za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta predložiť hlavnému mestu každú zmenu projektovej dokumentácie (§ 9 ods. 2 Stavebného zákona), a to i po zapracovaní uplatnených stanovísk a vyjadrení, ktorou sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel využitia stavby.

Z hľadiska ochrany životného prostredia:

- Vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

Vyjadrenie mestskej časti:

Mestská časť Bratislava – Vajnory: k posudzovanej stavbe sa príslušná mestská časť nevyjadrila v zmysle § 7d zákona č. 377/1990 Zb.

Doložka súladu k projektu stavby: Nevyžaduje sa

47. Podľa § 62 ods. 1 môže správny orgán rozhodnúť o zmene rozhodnutia o stavebnom zámere, ak ide o zmenu stavebníka, predĺženie platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere, zmenu lehoty výstavby alebo zmenu času trvania dočasnej stavby, doplnenie stavebného zámeru líniovej stavby o podzemné vedenie verejnej elektronickej komunikačnej siete.

48. Podľa § 62 ods. 2 stavebného zákona žiadosť o zmenu stavebníka môže podať právny nástupca stavebníka. K žiadosti podľa prvej vety žiadateľ priloží kópiu dokladu preukazujúceho prevod alebo prechod práv a povinností s preukázaním splnenia požiadaviek právneho vzťahu k pozemku alebo k stavbe.

49. Podľa § 62 ods. 3 lehotu platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere správny orgán predĺži na žiadosť stavebníka podanú pred jej uplynutím najviac o dva roky. Odo dňa podania žiadosti o predĺženie platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere do dňa právoplatnosti rozhodnutia o nej lehota platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere neplynie. Ak je to potrebné, správny orgán môže na žiadosť stavebníka platnosť rozhodnutia o stavebnom zámere primerane predĺžiť, a to aj opakovane; celkovo však lehota platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere s predĺženiami nesmie trvať viac ako sedem rokov. Obmedzenie lehoty platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere sa nevzťahuje na líniové stavby a stavby jadrových zariadení a stavby súvisiace s jadrovým zariadením.

Námietky účastníkov konania:

V zákonom stanovenej lehote neboli uplatnené námietky účastníkov konania.

Lehota platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere:

Podľa § 61 ods. 1 Stavebného zákona rozhodnutie o stavebnom zámere platí dva roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, ak bola v týchto lehotách podaná žiadosť o overenie projektu stavby. Rozhodnutie o stavebnom zámere stráca platnosť dňom straty platnosti overovacej doložky. Podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona rozhodnutie o stavebnom zámere je záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania. Podľa § 62 ods. 3 stavebného zákona možno lehotu platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere predĺžiť na žiadosť stavebníka podanú pred jej uplynutím najviac o dva roky.

V zmysle § 60 ods. 1 písm. f) stavebného zákona sa lehota na dokončenie stavby určuje na 24 mesiacov odo dňa začatia stavby.

Rozhodnutie o stavebnom zámere nie je dokladom na samotnú realizáciu stavby. Stavebník je povinný pre realizáciu stavby požiadať stavebný úrad o overenie projektu stavby podľa § 65 stavebného zákona.

Odôvodnenie

Mestská časť Bratislava - Vajnory ako príslušný stavebný úrad prijala dňa 16.03.2026 žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere stavby: „Oplotenie“, na pozemkoch registra „C“ parc. č. 2094/57 a parc. č. 2094/60 katastrálne územie Vajnory, zapísaných na liste vlastníctva č. 7519, stavebníkom ktorej je spoločnosť Stavebné výťahy, s. r. o., Slovnaftská 104, 821 07 Bratislava, IČO: 45 305 501, ktorú zastupuje splnomocnený zástupca spoločnosť AK Inžiniering, spol. s r. o., Pri mlyne 12, 83107 Bratislava, IČO: 35 794 984

Podľa § 50 stavebného zákona:

(1) Žiadosť na začatie konania (ďalej len „žiadosť“) podáva stavebník stavebnému úradu elektronicky prostredníctvom na to určeného formulára.

(2) K žiadosti sa priloží projektová dokumentácia vypracovaná oprávnenou osobou a správa o prerokovaní stavebného zámeru. Ak sú prílohy k žiadosti uložené v informačnom systéme, v žiadosti sa uvedie priamy odkaz na miesto, kde sú prostredníctvom informačného systému dostupné.

(3) Ak žiadosť neobsahuje predpísané náležitosti, stavebný úrad vyzve do 15 dní odo dňa doručenia žiadosti stavebníka, aby žiadosť v určenej lehote doplnil, a upozorní ho, že inak konanie zastaví.

Podľa § 51 stavebného zákona:

(1) Správny orgán oznámi začatie konania účastníkom konania, dotknutým orgánom a dotknutým právnickým osobám do siedmich dní odo dňa, keď je žiadosť úplná.

(2) V oznámení o začatí konania správny orgán uvedie podstatné údaje zo žiadosti alebo priloží kópiu žiadosti, určí termín ústneho pojednávania a miestnej obhliadky, ak sa nariaďuje, a uvedie miesto, kde sa možno oboznámiť s podkladmi pre vydanie rozhodnutia. Správny orgán v oznámení o začatí konania upozorní účastníkov konania, dotknuté orgány a dotknuté právnické osoby, že svoje návrhy, pripomienky a námietky môžu uplatniť najneskôr na ústnom pojednávaní; na neskôr podané návrhy, pripomienky a námietky sa neprihliadne. Ak správny orgán nenariadil ústne pojednávanie, lehota na uplatnenie pripomienok a námietok nesmie byť kratšia ako sedem pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia.

(3) Ak počet účastníkov konania je väčší ako 20, alebo ak konaniu predchádzal proces posudzovania vplyvov na životné prostredie alebo ak účastník konania alebo pobyt účastníkov konania nie je správne orgánu známy, sa oznámenie o začatí konania oznamuje verejnou vyhláškou; týmto nie je dotknuté doručenie úradného dokumentu do elektronickej schránky dotknutých orgánov a dotknutých právnických osôb.

Podľa § 52 stavebného zákona:

Ods. 3: Správny orgán je povinný zaoberať sa všetkými návrhmi, pripomienkami a námietkami uplatnenými účastníkmi konania.

Ods. 4 Návrhy, pripomienky a námietky účastníkov konania musia obsahovať údaj o tom, kto ich podáva, akého konania sa týkajú a v čom vidí účastník konania porušenie alebo nezákonné obmedzenie jeho práv a právom chránených záujmov.

Ods. 5 Správny orgán neprihliadne na návrhy, pripomienky a námietky účastníkov konania, ktoré sledujú iný cieľ ako ochranu práv a právom chránených záujmov účastníka konania, najmä poškodiť iného, získať neoprávnený prospech, dosiahnuť prietahy v konaní a obštrukcie alebo ktorých vyhovením by došlo k porušeniu všeobecne záväzných právnych predpisov, k rozporu so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie alebo so záverečným stanoviskom orgánu posudzovania vplyvov stavby na životné prostredie (ďalej len „orgán posudzovania vplyvov“).

Ods. 6 Správny orgán neprihliadne ani na

a) opätovne uplatnené návrhy, pripomienky a námietky účastníkov konania a dotknutých orgánov, o ktorých už bolo právoplatne rozhodnuté v inom konaní, ktorého obsah je záväzný pre rozhodnutie; to neplatí, ak sa zásadne zmenili skutkové okolnosti alebo predmet rozhodovania,

b) návrhy, pripomienky a námietky účastníkov konania, ktoré nemajú vplyv na ich práva a právom chránené záujmy alebo na plnenie zákonných alebo uložených povinností,

c) návrhy, pripomienky a námietky účastníkov konania, ktoré sa priamo netýkajú predmetu rozhodovania,

d) návrhy, pripomienky a námietky účastníkov konania podané po lehote

e) anonymné podania.

Podľa § 53 stavebného zákona:

(1) Správny orgán nariadi ústne pojednávanie, ak zo správy o prerokovaní stavebného zámeru vyplýva, že v rámci vyhodnocovania podmienok a požiadaviek zo záväzných stanovísk dotknutých orgánov a záväzných vyjadrení dotknutých právnických osôb stavebník a projektant neakceptoval predložené podmienky a požiadavky z dôvodu, že boli nesúladne. Ústne pojednávanie možno spojiť s miestnou obhliadkou pozemku alebo stavby, ak je to účelné na odstránenie nesúladu.

(2) Správny orgán nenariadi ústne pojednávanie, ak sú mu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby; to neplatí, ak vedie konanie, ktorého predmetom je súbor stavieb.

(3) ak správny orgán nariadi ústne pojednávanie, predvolá na ústne pojednávanie stavebníka, projektanta, účastníkov konania, dotknuté orgány a dotknuté právnické osoby, ktoré k obsahu stavebného zámeru uplatnili nesúladne záväzné stanoviská alebo záväzné vyjadrenia; správny orgán môže na ústne pojednávanie prizvať aj iné osoby, ktorých účasť môže byť účelná.

(4) Predvolanie na ústne pojednávanie správny orgán doručí účastníkom konania, dotknutým orgánom a dotknutým právnickým osobám najmenej sedem pracovných dní pred ústnym pojednávaním.

Podľa § 54 stavebného zákona:

(1) Rozpory medzi záväznými stanoviskami dotknutých orgánov k stavebnému zámeru a inými uplatnenými stanoviskami, ktoré sa nepodarilo odstrániť stavebníkovi a projektantovi pred podaním návrhu na začatie konania, odstraňuje správny orgán v konaní.

(2) Ak sú záväzné stanoviská vzájomne rozporné, správny orgán vedie dotknuté orgány k odstráneniu rozporu dohodou. Ak sa nepodarí odstrániť rozpor medzi záväznými stanoviskami dohodou na ústnom pojednávaní, správny orgán preruší konanie a vyžiada si stanoviská od ich príslušných najbližšie nadriadených orgánov, ktoré sú ich povinné vydať do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti. Ak sa ani tak nedosiahne odstránenie rozporu alebo ak dotknutý orgán nemá nadriadený orgán, správny orgán požiada o odstránenie rozporu úrad. Úrad rozhodne o rozporoch po dohode s príslušnými ústrednými orgánmi štátnej správy a územnej samosprávy do 30 dní odo dňa doručenia ich stanovísk.

Podľa § 57 stavebného zákona:

(1) Predmet konania vyplýva zo žiadosti a zo správy o prerokovaní stavebného zámeru. Správny orgán je viazaný týmto predmetom konania a musí viesť konanie k rozhodnutiu o ňom.

(2) Správny orgán pri posudzovaní žiadosti a rozhodovaní o stavebnom zámere zisťuje, či

a) žiadateľ má právo k pozemku alebo k stavbe umožňujúce uskutočniť stavebné práce,

b) stavebné práce sú v súlade s rozhodnutím orgánu posudzovania vplyvov,

c) z predložených podkladov vyplýva súlad so záujmom chráneným osobitným predpisom a so záväzným stanoviskom orgánu územného plánovania,

d) stavba podľa stavebného zámeru spĺňa požiadavky na bezbariérové užívanie, ak je určená na všeobecné užívanie alebo ide o budovu, ktorú bude navštevovať verejnosť,

- e) sú podľa správy o prerokovaní stavebného zámeru uplatnené záväzné stanoviská dotknutých orgánov a záväzné vyjadrenia dotknutých právnických osôb,
- f) pripomienky a návrhy účastníkov konania sú uplatnené a
- g) stavebný zámer vypracoval projektant a správu o prerokovaní stavebného zámeru vypracoval stavebník alebo ním poverený projektant.

Podľa § 82 stavebného zákona:

Správny poriadok sa nevzťahuje na

- a) určenie príslušnosti stavebného úradu podľa § 13 písm. i), j) a k) a § 14 ods. 1 písm. f) a g),
- b) overovanie projektu stavby,
- c) overenie dokumentácie skutočného zhotovenia stavby,
- d) poskytovanie údajov a informácií dotknutých orgánov projektantovi na vypracovanie stavebného zámeru,
- e) vydávanie doložiek súladu,
- f) výkon štátneho stavebného dohľadu okrem § 73 ods. 1 až 3,
- g) ohlásenie stavieb a stavebných úprav,
- h) rozhodovanie o rozporoch podľa § 54.

(2) V konaniach podľa tohto zákona nemožno podať žiadosť a odvolanie ústne do zápisnice.

Predmetné ustanovenie upravuje vzťah medzi Stavebným zákonom a Správnym poriadkom tak, že v konaní podľa Stavebného zákona priority majú ustanovenia Stavebného zákona a ustanovenia Správneho poriadku sa použijú iba subsidiárne.

Podľa ustanovení zákona č. 71/1967 Z. z. v úplnom znení, zákona o správnom konaní (ďalej len správny poriadok) § 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.

§ 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 a 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 poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu.

§ 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.

§ 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.

§ 4 ods. 1 správneho poriadku

Účastníci konania (§ 14) spolupracujú so správnymi orgánmi v priebehu celého konania.

§ 4 ods. 2 správneho poriadku

Všetci účastníci majú v konaní rovnaké procesné práva a povinnosti. Ten, komu osobitný zákon priznáva postavenie účastníka konania len na časť konania, má v konaní procesné práva a povinnosti len v tej časti konania, pre ktorú má priznané postavenie účastníka konania.

§ 23 ods. 1 správneho poriadku

Účastníci konania a ich zástupcovia a zúčastnené osoby majú právo nazerať do spisov, robiť si z nich výpisy, odpisy a dostať kópie spisov s výnimkou zápisníc o hlasovaní alebo dostať informáciu zo spisov s výnimkou zápisníc o hlasovaní iným spôsobom.

§ 24 ods. 1 správneho poriadku

Dôležité písomnosti, najmä rozhodnutia, výzvy a predvolania, sa doručujú do vlastných rúk adresátovi alebo osobe, ktorá sa preukáže jeho splnomocnením na preberanie zásielok.

§ 25a ods. 1 správneho poriadku

Na doručenie do elektronickej schránky sa vzťahuje osobitný predpis o elektronickej podobe výkonu verejnej moci.

§ 32 ods. 1 správneho poriadku.

Správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstarat' potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

§ 32 ods. 2 správneho poriadku

Podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správnemu orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán. Údaje z informačných systémov verejnej správy a výpisy z nich, okrem údajov a výpisov z registra trestov, sa považujú za všeobecne známe skutočnosti a sú použiteľné na právne účely. Tieto údaje nemusí účastník konania a zúčastnená osoba správnemu orgánu preukazovať dokladmi. Doklady vydané správnym orgánom a obsah vlastných evidencií správneho orgánu sa považujú za skutočnosti známe správnemu orgánu z úradnej činnosti, ktoré nemusia účastník konania a zúčastnená osoba správnemu orgánu dokladovať.

§ 33 ods. 1 správneho poriadku

Účastník konania a zúčastnená osoba má právo navrhovať dôkazy a ich doplnenie a klásť svedkom a znalcom otázku pri ústnom pojednávaní a miestnej ohliadke.

§ 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.

§ 46 ods. 1 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.

§ 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.

§ 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.

§ 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.

§ 47 ods. 4 správneho poriadku

Poučenie o odvolaní (rozklade) obsahuje údaj, či je rozhodnutie konečné alebo či sa možno proti nemu odvolať (podať rozklad), v akej lehote, na ktorý orgán a kde možno odvolanie podať. Poučenie obsahuje aj údaj, či rozhodnutie možno preskúmať súdom.

§ 51 ods. 1 správneho poriadku

Rozhodnutie sa účastníkovi konania oznamuje doručením písomného vyhotovenia tohto rozhodnutia, ak zákon neustanovuje inak. Deň doručenia rozhodnutia je dňom jeho oznámenia.

§ 52 ods. 2 správneho poriadku

Rozhodnutie je vykonateľné, ak sa proti nemu nemožno odvolať (podať rozklad) alebo ak odvolanie (rozklad) nemá odkladný účinok.

Podľa ustanovení vyhlášky č. 453/2000 Z. z. v úplnom znení, vyhláška Ministerstva životného prostredia, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

§ 4 ods. 1 vyhlášky

Územné rozhodnutie obsahuje okrem všeobecných náležitostí

- a) meno, priezvisko (názov) a adresu (sídlo) navrhovateľa a ostatných účastníkov konania,
- b) druh, účel a stručný opis predmetu územného rozhodnutia,
- c) druhy a parcelné čísla pozemkov podľa katastra nehnuteľností, na ktorých sa predmet územného rozhodnutia umiestňuje; ak ide o prípady uvedené v § 36 ods. 4 zákona, postačí opis územia,
- d) podmienky podľa druhu územného rozhodnutia ustanovené v § 39 až 39d zákona,

e) ďalšie podmienky, ktorými sa zabezpečí ochrana verejných záujmov a právom chránených záujmov účastníkov konania,

f) rozhodnutie o námietkach účastníkov konania,

g) dobu platnosti rozhodnutia.

§ 4 ods. 2 vyhlášky

K územnému rozhodnutiu pripojí stavebný úrad overený situačný výkres so zakreslením predmetu územného rozhodnutia na podklade katastrálnej mapy alebo mapový podklad vypracovaný podľa § 3 ods. 3 písm. a).

§ 8 ods. 2 písm. a), b), c), d), e), f) vyhlášky k žiadosti o stavebné povolenie sa prikladajú

a) doklady, ktorými stavebník preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo stavby alebo že má k pozemku či stavbe iné právo, ktoré ho oprávňuje zriadiť na pozemku požadovanú stavbu alebo vykonať zmenu stavby, alebo udržiavacie práce na nej,

b) projektová dokumentácia stavby (projekt stavby) vypracovaná oprávnenou osobou v troch vyhotoveniach; ak ide o stavby podľa § 45 ods. 6 písm. a) zákona, postačí dokumentácia vypracovaná osobou s príslušným odborným vzdelaním,

c) rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce,

d) doklady o rokovaníach s účastníkmi stavebného konania, ak sa konali pred podaním žiadosti,

e) kópia všeobecne záväzného nariadenia o schválení územného plánu zóny, ak sa územné rozhodnutie nevyžaduje,

f) ak ide o stavbu uskutočňovanú svojpomocou, vyhlásenie stavebného dozoru alebo kvalifikovanej osoby, že bude zabezpečovať odborné vedenie uskutočňovania stavby.

§ 9 ods. 1 písm. a), b), c), d), e), f), g), h), i) vyhlášky

Projektová dokumentácia stavby (projekt stavby), ktorá sa predkladá k stavebnému konaniu, obsahuje podľa druhu a účelu stavby najmä

a) sprievodnú správu s údajmi, ktoré dopĺňajú základné údaje o stavbe uvedené v žiadosti o stavebné povolenie, s informáciami o dodržaní podmienok rozhodnutia o umiestnení stavby, ak bolo vydané, alebo o dodržaní podmienok schváleného územného plánu zóny, ak sa územné rozhodnutie nevyžaduje, s informáciami o výsledku vykonaných prieskumov a meraní,

b) súhrnnú technickú správu, z ktorej musia byť dostatočne zrejmé

1. navrhované urbanistické, architektonické a stavebnotechnické riešenie stavby, jej konštrukčných častí a použitie vhodných stavebných výrobkov vo väzbe na splnenie základných požiadaviek na stavby (§ 43d zákona) a dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu vrátane všeobecných technických požiadaviek na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, 11)

2. požiaro-bezpečnostné riešenie podľa osobitných predpisov,4)

3. nároky na zásobovanie energiami a vodou, odvádzanie odpadových vôd, dopravu (vrátane parkovania), zneškodňovanie odpadov a riešenie napojenia stavby na jestvujúce siete a zariadenia technického vybavenia,

4. údaje o nadzemných a podzemných stavbách na stavebnom pozemku (vrátane sietí a zariadení technického vybavenia) a o jestvujúcich ochranných pásmach,

5. pri stavbách s prevádzkovým, výrobným alebo technickým zariadením údaje o tomto zariadení, o koncepcii skladovania, riešení vnútornej dopravy a plôch pre obsluhu, údržbu a opravy a nároky na vykonanie skúšobnej prevádzky po dokončení stavby,

6. údaje o splnení podmienok určených dotknutými orgánmi štátnej správy, ak boli obstarané pred podaním žiadosti,

7. usporiadanie staveniska a opatrenia na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ak ide o uskutočňovanie stavebných prác za mimoriadnych podmienok,

8. spôsob zaistenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení pri výstavbe aj pri budúcej prevádzke,

c) celkovú situáciu stavby (zastavovací plán) v mierke spravidla 1:200 až 1:500 s vyznačením

1. hraníc pozemkov a ich parcelných čísel podľa katastra nehnuteľností vrátane susedných pozemkov a jestvujúcich stavieb na nich,

2. podzemných sietí a zariadení technického vybavenia,

3. návrhu prípojok na dopravné a technické vybavenie územia,

4. ochranných pásem;

ak ide o líniovú stavbu, zakreslenie jej trasy v mapovom podklade v mierke 1:10 000 alebo 1:50 000; ďalšie výkresy podľa účelu a zložitosti stavby,

d) vytyčovací výkresy alebo potrebné geometrické parametre vyznačené v zastavovacom pláne jednoduchých stavieb,

e) stavebné výkresy stavby, z ktorých je zrejmý doterajší a navrhovaný stav, predovšetkým pôdorysy, rezy a pohľady (v mierke spravidla 1:100) obsahujúce jednotlivé druhy konštrukcií a častí stavby (napr. základy, nosné konštrukcie, schodišťa, obvodový plášť, strešné konštrukcie, komíny), polohové a výškové usporiadanie stavby a všetkých jej priestorov s presným vyznačením funkčného určenia, schematické vyznačenie vnútorných rozvodov a inštalácií (napr. zdravotnícké vrátane požiarneho vodovodu, silnoprúdové, slaboprúdové, plynové, teplovodné), technické zariadenia (napr. kotolne a výťahy), úpravy a riešenia predpísané na osobitné zabezpečenie stavieb z hľadiska civilnej ochrany,⁸⁾ požiarnej ochrany⁴⁾ a z hľadiska splnenia základných požiadaviek na stavby,

f) statické posúdenie stavby, ktoré preukazuje mechanickú odolnosť a stabilitu nosnej konštrukcie,

g) návrh úprav okolia stavby (exteriéru) a návrh ochrany zelene počas uskutočňovania stavby,

h) ak ide o stavby s prevádzkovým, výrobným alebo technickým zariadením, stavebné výkresy, ktoré obsahujú priestorové umiestnenie strojov a zariadení vrátane riešenia vnútorných komunikácií,

i) ak ide o stavby s osobitnými nárokmi na uskutočňovanie, projekt organizácie výstavby, ak nepostačujú údaje uvedené v súhrnnej technickej správe.

§ 9 ods. 2 vyhlášky

Ak stavebník žiada o stavebné povolenie postupne na jednotlivé stavby súboru, projektová dokumentácia prvej stavby obsahuje celkovú situáciu (zastavovací plán) celého súboru stavieb vrátane zariadenia staveniska.

§ 9 ods. 3 vyhlášky

Celková situácia stavby a stavebné výkresy, najmä pôdorysy, rezy, pohľady, sa predkladajú vo vyhotovení, ktoré zaručuje stálosť tlače.

§ 9 ods. 4 vyhlášky

Pri jednoduchých stavbách a dočasných stavbách zariadenia staveniska môže byť po prerokovaní so stavebným úradom v jednotlivých prípadoch rozsah a obsah projektovej dokumentácie primerane obmedzený.

§ 10 ods. 1 písm. a), b), c), d), e), f), g), h), i), j) vyhlášky

Obsah stavebného povolenia (k § 66 zákona)

(1) Stavebné povolenie obsahuje okrem všeobecných náležitostí¹⁰⁾

a) meno, priezvisko (názov) a adresu (sídlo) stavebníka a ostatných účastníkov konania,

b) druh a účel povoľovanej stavby alebo jej zmeny,

c) parcelné čísla stavebných pozemkov podľa katastra nehnuteľností, na ktorých sa stavba povoľuje,

d) podmienky na uskutočnenie stavby alebo aj na užívanie stavby,

e) ďalšie podmienky, ktorými sa zabezpečí ochrana verejných záujmov a právom chránené záujmy účastníkov konania,

f) umiestnenie stavby na pozemku, ak bolo územné konanie spojené so stavebným konaním alebo sa územné rozhodnutie nevyžaduje,

g) ak ide o stavbu uskutočňovanú zhotoviteľom, meno, priezvisko (názov) a adresu (sídlo) zhotoviteľa stavby alebo oznámenie, že bude určený vo výberovom konaní; ak ide o stavbu uskutočňovanú svojpomocou, meno a adresu stavebného dozoru alebo kvalifikovanej osoby, ktorá bude zabezpečovať odborné vedenie uskutočňovania stavby,

h) určenie lehoty na dokončenie stavby,

i) rozhodnutie o námietkach účastníkov konania,

j) upozornenie stavebníka na povinnosť oznámiť stavebnému úradu začatie stavby.

§ 10 ods. 2 vyhlášky

K stavebnému povoleniu pripojí stavebný úrad overenú projektovú dokumentáciu stavby alebo jej zmeny.

Stavebný úrad oznámil začatie konania listom č. OS-SÚ/1831/367/2026/GOL zo dňa 02.04.2026 všetkým účastníkom konania, ako aj dotknutým orgánom a dotknutým právnickým osobám o stavebnom zámere. Stavebný úrad v súlade s § 51 ods. 2 stavebného zákona súčasne upozornil účastníkov konania, dotknuté orgány štátnej správy a dotknuté právnické osoby, že svoje námietky mohli uplatniť najneskoršie do 7. pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí konania, inak, že sa na ne neprihliadne. Nahliadnuť do podkladov rozhodnutia bolo možné v úradné dni.

Ďalej v súlade s § 52 stavebného zákona boli účastníci konania poučení, že podľa ods. 4: Návrhy, pripomienky a námietky účastníkov konania musia obsahovať údaj o tom, kto ich podáva, akého konania sa týkajú a v čom vidí účastník konania porušenie alebo nezákonné obmedzenie jeho práv a právom chránených záujmov, podľa ods. 5: Správny orgán neprihliadne na návrhy, pripomienky a námietky účastníkov konania, ktoré sledujú iný cieľ ako ochranu práv a právom chránených záujmov účastníka konania, najmä poškodiť iného, získať neoprávnený prospech, dosiahnuť prietahy v konaní a obštrukcie alebo ktorých vyhovením by došlo k porušeniu všeobecne záväzných právnych predpisov, k rozporu so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie alebo so záverečným stanoviskom orgánu posudzovania vplyvov stavby na životné prostredie (ďalej len „orgán posudzovania vplyvov“), podľa ods. 6: Správny orgán neprihliadne ani na a) opätovne uplatnené návrhy, pripomienky a námietky

účastníkov konania a dotknutých orgánov, o ktorých už bolo právoplatne rozhodnuté v inom konaní, ktorého obsah je záväzný pre rozhodnutie; to neplatí, ak sa zásadne zmenili skutkové okolnosti alebo predmet rozhodovania, b) návrhy, pripomienky a námietky účastníkov konania, ktoré nemajú vplyv na ich práva a právom chránené záujmy alebo na plnenie zákonných alebo uložených povinností, c) návrhy, pripomienky a námietky účastníkov konania, ktoré sa priamo netýkajú predmetu rozhodovania, d) návrhy, pripomienky a námietky účastníkov konania podané po lehote, e) anonymné podania.

Oznámenie o začatí konania o stavebnom zámere malo v súlade s § 51 ods. 3 stavebného zákona povahu verejnej vyhlášky, nakoľko počet účastníkov konania prekročil 20. Verejná vyhláška bola vyvesená na úradnej tabuli mestskej časti dňa 09.04.2026 po dobu 15. dní.

V stanovenej lehote sa k stavebnému zámeru nevyjadril žiadny z účastníkov konania, rovnako žiadny z účastníkov konania nevyužil možnosť nahliadnuť do podkladov rozhodnutia a z tohto dôvodu sa má za to, že s danou stavbou súhlasia.

Podľa § 21 ods. 6 stavebného zákona:

Dotknutý orgán uplatňuje svoje zákonné oprávnenie v príprave projektovej dokumentácie a v konaniach podľa tohto zákona formou záväzného stanoviska alebo doložky súladu. Dotknutý orgán v záväznom stanovisku uplatňuje požiadavky len v rozsahu svojej zákonnej pôsobnosti a na ochranu záujmov, ktoré mu z tejto pôsobnosti vyplývajú. V záväznom stanovisku je dotknutý orgán povinný uviesť ustanovenie právneho predpisu, na ktorého základe uplatňuje svoju pôsobnosť, uviesť konkrétne požiadavky a návrhy a preskúmateľne ich odôvodniť a uviesť údaj, či sa týmto záväzným stanoviskom zároveň nahrádza stanovisko pre posúdenie nasledujúcich stupňov dokumentácie podľa tohto zákona. Právo dotknutého orgánu na vydanie samostatného rozhodnutia podľa osobitného predpisu týmto nie je dotknuté.

K stavebnému zámeru sa vyjadril iba jeden dotknutý orgán, ktorého stanovisko bolo súhlasné. Iné dotknuté orgány a dotknuté právnické osoby sa v stanovenej lehote nevyjadrili k stavebnému zámeru a preto sa má za to, že so stavbou súhlasia.

Iní účastníci konania neprejavili záujem oboznámiť sa s podkladmi rozhodnutia. Stanoviská dotknutých orgánov a dotknutých právnických osôb boli súhlasné.

Stavba je v súlade s platným územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy.

Stavebný úrad zaistil vzájomný súlad predložených stanovísk dotknutých orgánov a organizácií požadovaných osobitnými predpismi, zabezpečil plnenie požiadaviek vlastníkov a správcov pre napojenie do sietí technického vybavenia a ich stanoviská a požiadavky zahrnul do podmienok tohto rozhodnutia. Projektová dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu. Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili vydaniu rozhodnutia.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad rozhodol tak, ako sa uvádza vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Správny poplatok:

Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov vo výške 100,- € bol zaplatený dňa 21.03.2026 bankovým prevodom.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu má účastník konania právo podať odvolanie v súlade s § 53 a § 54 Správneho poriadku v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia (doručenia) rozhodnutia. Dňom oznámenia (doručenia) rozhodnutia verejnou vyhláškou je 15. deň odo dňa vyvesenia.

Odvolanie sa podáva na Stavebný úrad mestskej časti Bratislava - Vajnory, Roľnícka 109, 831 07 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu v Bratislave. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. Michal Vlček
starosta mestskej časti Bratislava - Vajnory

Toto rozhodnutie o stavebnom zámere bude doručované verejnou vyhláškou podľa § 26 Správneho poriadku v súlade s § 61 Stavebného zákona.

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia verejnej vyhlášky:

Vyvesené dňa Zvesené dňa

Pečiatka, podpis Pečiatka, podpis

účastníci konania:

1. Stavebné výťahy, s. r. o., Slovnaftská 104, 821 07 Bratislava, v zastúpení spoločnosťou AK Inžiniering, spol. s r.o., Pri mlyne 12, 831 07 Bratislava
2. JUDr. Viera Klenová, Rybníčná 20A, 831 07 Bratislava
3. Michaela Szomolányi, Rybníčná 20A, 831 07 Bratislava
4. MADAST, s.r.o., Ovsíštské námestie 1, 851 04 Bratislava
5. E.L.N. Group, s.r.o., Rybníčná 40D, 831 06 Bratislava
6. Ing. Pavol Vancel, Raková 1567, Čadca
7. Turer, s.r.o., Stará Vajnorská 13117/11, 831 04 Bratislava
8. Lukáš Volics, Osloboditeľská 13A, 831 07 Bratislava
9. Ľudovka, s.r.o., Hurbanova2289, 02201 Čadca
10. MINBICON, spol. s r.o., SNP 1464/96, 017 01 Považská Bystrica
11. Maltech Immobilien Gessellschaft m.b.H., Bayernstrasse 57, Wals bei Salzburg, 5071 Rakúsko
12. CEF, s.r.o., Stará Vajnorská 17, 820 17 Bratislava
13. Ing. Miroslav Straka, Matejkova 9, 841 05 Bratislava
14. HANSA – FLEX Hydraulik, s.r.o., Košťany 325, 038 41 Košťany
15. Narimex, spol. s r.o., Jungmannova 6, 851 01 Bratislava
16. Ing. Juraj Ozogán, Riazanská 652/35, 831 03 Bratislava
17. Ing. Andrej Džadoň – MEDSERVIS, Zuby 450/9, 900 21 Svätý Jur
18. KONTI, a.s., Hraničná 18, 821 05 Bratislava
19. Ing. Martin Lelkes, Tomanova 10063/72, 831 07 Bratislava
20. Ing. Michal Ondruška, Pračanská 9936/49, 831 07 Bratislava
21. 2U spol. s r.o., Trnavská cesta 84, 821 02 Bratislava
22. Stillwood, s.r.o., Veterná 6554/19, 917 01 Trnava
23. SEDA INTERIÉR, s.r.o., Varšavská 22, 831 03 Bratislava
24. KOSMO spol. s r.o., Galvaniho 14, 821 04 Bratislava
25. Jarolím Lukáč, Valachovej 1819/1, 841 01 Bratislava
26. NABYKOV, s.r.o., Stará Vajnorská 21, 831 04 Bratislava
27. Ing. Benedikt Laho, Hviezdoslavova 1025/64, 903 01 Senec
28. Ing. Milina Lahová, Hviezdoslavova 1025/64, 903 01 Senec

dotknuté orgány a dotknuté právnické osoby:

1. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

Doručuje sa