

**MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - KARLOVA VES**  
**Nám. sv. Františka 8, 842 62 Bratislava 4**

Č. j.: KV/SÚ/4121/2026/20254/AF

Bratislava 29.09.2026

**R O Z H O D N U T I E**

Mestská časť Bratislava-Karlova Ves, ako príslušný stavebný úrad podľa § 15 ods. (1) zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon), v znení neskorších predpisov, v nadväznosti na § 7a ods. (2) písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave, v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o hlavnom meste“) a čl. 67 štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, v nadväznosti na § 2 písm. e) zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný úrad“), postupom v zmysle § 84 ods. (5) zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon), v znení neskorších predpisov, podľa § 66 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.03.2025, (ďalej len „stavebný zákon“), v spojení s § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 o správnom konaní (správny poriadok), v znení neskorších predpisov (ďalej „správny poriadok“), po preskúmaní žiadosti spolu s prílohami zo dňa 29.04.2026, s jej doplnením naposledy dňa 13.07.2026 v **stavebnom konaní**, vydáva

**STAVEBNÉ POVOLENIE**

**na stavbu s názvom: „VILLA RESORT KOMONICOVÁ, inžinierske siete umiestnené na Komonicovej ulici v Bratislave“;**

**stavebné objekty:** SO 01 – Predĺženie areálovej jednotnej kanalizácie +  
prípojky pre RD  
SO 02 – Prípojky vody pre RD  
SO 03 – Rekonštrukcia nadzemnej distribučnej siete NN  
SO 04 – Káblové prípojky NN – verejná sieť  
SO 05 – Terénne úpravy

**miesto stavby:** pozemky parc. č. 3303, 3304, 3305, 3306/1, 3320/3, 3321/8, 3338/3, 3340/3, 3341, 3342, 3343, 3344, k.ú. Karlova Ves, Komonicová ulica v Bratislave;

**navrhovateľ:** FMS Slovakia s.r.o., Paulínyho 159/8, 811 02 Bratislava,  
IČO: 56 755 031 (ďalej len „navrhovateľ“);

**v zastúpení:** Ing. MSc. Samuel Molnár, P. Jilemnického 741/30,  
922 07 Veľké Kosťany;

- druh stavby:** novostavba;
- účel stavby:**
- SO 01** – miestne rozvody kanalizácie - podľa § 43a ods. (3) písm. g) stavebného zákona + prípojky stavieb a pozemkov na verejné rozvodné siete podľa § 139b ods. (8) písm. c) stavebného zákona
  - SO 02** – miestne rozvody vody - podľa § 43a ods. (3) písm. g) stavebného zákona + prípojky stavieb a pozemkov na verejné rozvodné siete podľa § 139b ods. (8) písm. c) stavebného zákona
  - SO 03** – miestne rozvody elektriny - podľa § 43a ods. (3) písm. i) stavebného zákona
  - SO 04** – prípojky stavieb a pozemkov na verejné rozvodné siete podľa § 139b ods. (8) písm. c) stavebného zákona
  - SO 05** – terénne úpravy podľa § 71 ods. (1) a ods. (2);

podľa projektovej dokumentácie, ktorú opečiatkoval autorizovaný architekt, Ing. arch. Zuzana Tyrolová, reg. č. 1625 AA, ktorý vypracoval projektovú dokumentáciu v januári 2026.

Dňom podania žiadosti bolo začaté stavebné konanie.

#### **Stručný popis stavby:**

Projektová dokumentácia rieši najmä:

- predĺženie jestvujúcej združenej prípojky kanalizácie + 8x prípojka pre RD
- výmena elektrického kábla jestvujúceho nadzemného rozvodu NN + výmena pripájacieho podzemného kábla NN
- 6x prípojka NN pre pozemky RD
- 6x prípojka vody pre pozemky RD
- terénne úpravy vedľa jestvujúcej cesty

#### **Orientačné dĺžky navrhovaných inžinierskych sietí a prípojok:**

SO 01 - Predĺženie areálovej jednotnej kanalizácie DN 200 - dĺ. 150,50 m

- Prípojky kanalizácie k RD - DN 150 - 8x - spolu dĺ. 21 m

SO 02 - Prípojky vody DN 25 - 6x - spolu dĺ. 26 m

SO 03 - Výmena rozvodov NN distribučnej siete

- nadzemné vedenie NFA2X 4x150 – dĺ. 175 m
- napájacie káblové vedenie NAVY-J 4x150 – dĺ. 12 m

SO 04 - Prípojky NN pre RD – 6x – spolu dĺ. 89 m

SO 05 – Terénne úpravy – spolu plocha 50 m<sup>2</sup>

#### **SO 01 – Predĺženie areálovej jednotnej kanalizácie + prípojky pre RD**

Odvádzanie splaškových vôd a predpokladané množstvo zrážkových vôd z povrchového odtoku z navrhovaných rodinných domov (RD) bude do navrhovanej jednotnej kanalizácie, ktorá je navrhnutá ako gravitačná. Kanalizácia je navrhnutá v cestnom telese miestnej komunikácie. Napojenie navrhovanej kanalizácie bude za odbočkou pre domovú kanalizačnú prípojku pre RD vo výstavbe na parcele 3357/14 k.ú. Karlova Ves. Na trase navrhovanej kanalizácie sú navrhnuté revízne šachty Š1 - Š7. Kanalizácia bude ukončená revíznou šachtou Š7.

Predĺženie jednotnej kanalizácie je navrhnuté z kanalizačných rúr hrdlových PVC - U - hladké – SN 10 DN 200, v celkovej dĺžke 150,50 m. Na stoke sú navrhnuté v mieste lomov a v priamych trasách max. po 50 m typové vstupné šachty plastové, priemeru 600 mm. Liatinové poklopy priemeru 600, D 400, budú osadené do výšky nivelety cesty.

Pozemky, na ktorých budú prípojky kanalizácie: parc. č. 3332, 3334/3, 3335/5, 3335/6, 3337/7, 3335/4, 3340/2, 3363, 3338/1, 3340/1, 3360/5, 3360/4, 3360/6, 3358, 3360/3, 3354/1, 3354/2, 3301/1, k.ú. Karlova Ves.

### **SO 02 – Prípojky vody pre RD**

Zásobovanie navrhovaných RD pitnou vodou bude z jestvujúceho vodovodu DN 100. Rodinné domy budú na verejný vodovod napojené prípojkami. Každý RD bude mať samostatnú prípojku. Napojenie prípojky sa prevedie navrtávacím pásom pre potrubie z PVC s guľovým kohútom a koncovkou pre PE. Ukončenie prípojky bude hlavným uzáverom odberného zariadenia vo vodomernej šachte. Prípojka bude ukončená max. 1,0 m za hranicou pozemku.

Pozemky, na ktorých budú prípojky vody: parc. č. 3335/4, 3340/2, 3338/2, 3337/4, 3363, 3338/1, 3340/1, 3360/5, 3360/4, 3360/6, 3360/3, 3354/1, k.ú. Karlova Ves.

### **SO 03 – Rekonštrukcia nadzemnej distribučnej siete NN**

Pripojenie nových odberov z jestvujúceho nadzemného distribučného vedenia NN na Komonicovej ulici pre plánovanú výstavbu ďalších nových rodinných domov je možné len za podmienky výmeny tohto vedenia – jestvujúce nadzemné vedenie NFA 2X 4 x 95 mm<sup>2</sup> je nutné vymeniť za nové samonosné izolované vodiče NFA 2X 4 x 120 mm<sup>2</sup> a napájacie káblové vedenie zo skrine SR č. 8014-002 smer podporný bod - jestvujúci kábel NAYY-J 4 x 95 mm<sup>2</sup> vymeniť za kábel NAYY-J 4 x 150 mm<sup>2</sup>.

- nové nadzemné vedenie NFA2X 4 x 120 mm<sup>2</sup>: ..... 175 m
- nové napájacie káblové vedenie NAYY-J 4 x 150 mm<sup>2</sup>: ..... 12 m

Súčasťou rekonštrukcie bude aj opätovné pripojenie jestvujúcich káblových prípojok NN na nové samonosné izolované vodiče pomocou odbočovacích prepichovacích svoriek.

### **SO 04 – Káblové prípojky NN – verejná sieť**

Jednotlivé rodinné domy sa na distribučnú sieť energetiky pripoja samostatnými káblovými prípojkami z jestvujúcich podporných bodov nadzemného rozvodu. Na pripojenie sa použije kábel typu NAYY-J 4 x 25 mm, ktorý sa na podpernom bode napojí z novej poistkovej istiacej skrine typu SPPO (Hasma). Prívod k istiacej poistkovej skrinke sa z nového nadzemného distribučného vedenia pripojí pomocou odbočovacích prepichovacích svoriek. Káblové prípojky sa ukončia v typizovaných elektromerových rozvádzačoch ozn. RE1 - RE6, ktoré sa osadia na hranici pozemku príslušného rodinného domu. Situovanie elektromerového rozvádzača je navrhnuté tak, aby pre pracovníkov energetiky bol vždy voľne prístupný. Deliacim miestom medzi zariadením distribučnej sústavy a prípojným miestom žiadateľ a budú poistkové spodky v prípojkových istiacich skrinách.

Káblové prípojky povedú v zemi vo výkope 35 x 80 cm v pieskovom lôžku pozdĺž jestvujúcej cesty v zelenom páse. Kábel sa z bezpečnostných dôvodov v celej trase vtiahne do ohybnej korugovanej chráničky HD-PE @ 40. Do kábovej ryhy sa nad kábel uloží aj káblová krycia doska DEKAB z recyklovaného PE, ktorá zvyšuje mechanickú ochranu kábla a zároveň plní aj výstražnú funkciu.

Pozemky, na ktorých budú prípojky elektriny: parc. č. 3334/3, 3335/5, 3337/7, 3335/4, 3340/2, 3338/2, 3338/1, 3340/1, 3360/4, 3360/6, 3358, 3360/3, k.ú. Karlova Ves.

### **SO 05 – Terénne úpravy**

Všetky porušené povrchy cesty v trase inžinierskych sietí budú uvedené do pôvodného stavu. Spätné zásypy výkopov v trase cesty budú z drveného kameňa fr. 0-63 mm a dôkladne zhutniť po vrstvách a povrch cesty upraviť cemento-betónovým krytom hr. 200 mm.

V mieste vybúranej pôvodnej vstupnej plochy, schodov a vodomernej šachty (asanovanej chaty č. 869) bude vedľa cesty vytvorená betónová spevnená plocha, ktorá umožní vyhýbanie sa automobilov idúcich v protismere. Rozšírenie je situované na pravej strane od jestvujúcej cesty, v smere vozidiel idúcich zhora od Iskerníkovej ul. a umožňuje plynulý prejazd vozidiel idúcich zdola od Devínskej cesty. Rozšírenie je nepravidelného tvaru, kopírujúce okraj jestvujúcej cesty, vytvorené v dĺžke 7,20 m v šírke 2,40 - 3,0 m, predĺžené o zošikmený vjazd a výjazd v dĺžke 2 x 6,0 m. Celková šírka cesty v mieste rozšírenia bude cca 6,50 m. Spevnená plocha vedľa cesty bude priečne spádovaná k okraju pôvodnej cesty 2% sklonom, kde vytvára v styku s pôvodnou cestou žľab, z ktorého voda odteká na koniec rozšírenej časti pozdĺžnym sklonom cca 22,0%, čím je zabezpečené odvodnenie plochy do priestoru zeleného pásu.

Konštrukcia navrhovanej spevnenej plochy:

- cementobetónová doska ..... 200 mm
- PE separačná fólia
- cementom stlmená zmes ..... 150 mm
- štrkodrava fr. 0 – 63 mm ..... 200 mm
- podložie Edef 2>45 Mpa

---

Spolu 550 mm

Plochy pásov zelene vedľa jestvujúcej cesty budú vyčistené a vyrovnané násypmi zeminou z výkopov do pôvodnej úrovne. V miestach osadenia vodomerných šacht, revízných šacht prípojek kanalizácie a skriniek elektromerových rozvádzačov bude terén výškovo upravený do úrovne cca 0,2 m nad okrajom cesty.

Presné výškové osadenie šacht a elektromerových skriniek bude spresnené v ďalšom stupni PD. Riešenie sadových úprav nie je predmetom riešenia tejto PD.

#### **Mestská časť Bratislava–Karlova Ves ako príslušný stvebný úrad na stavbu vydal:**

– územné rozhodnutie o umiestnení stavby č. KV/SÚ/3274/2025/19684/AF zo dňa 20.10.2025, právoplatné 01.12.2025

#### **Podmienky pre realizáciu stavby:**

1. Stavba sa bude realizovať podľa predloženej projektovej dokumentácie, ktorú opečiatkoval autorizovaný architekt, Ing. arch. Zuzana Tyrolová, reg. č. 1625 AA, v januári 2026, overenej v stavebnom konaní, a ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia. Každá zmena oproti schválenej projektovej dokumentácii musí byť vopred odsúhlasená v stavebnom konaní.
2. Pri realizácii stavby musia byť dodržané ustanovenia vyhlášky MPSVaR SR č. 147/2013 Z.z., 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.
3. Stavbu možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia.
4. Podľa ustanovenia § 67 ods. (2) stavebného zákona toto rozhodnutie stráca platnosť, ak sa so stavbou nezačalo do dvoch rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť.
5. Stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sú podľa § 70 stavebného zákona záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.
6. Každú zmenu stavby nad rámec tohto rozhodnutia je možné uskutočniť len po predchádzajúcom povolení stavebného úradu. Bez povolenia stavebného úradu sa stavebník nesmie odchýliť od schválenej projektovej dokumentácie.

7. Stavba bude realizovaná dodávateľsky. Stavebník oznámi najneskôr do 15 dní po výbere meno a adresu právnickej osoby alebo fyzickej osoby oprávnenej na vedenie stavebných prác a vedenie uskutočňovania stavby (stavbyvedúci).
8. Stavebník doloží oprávnenie zhotoviteľa na uskutočňovanie stavieb a stavbyvedúceho (§ 44 ods. (1) stavebného zákona).
9. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods. (3) písm. h) stavebného zákona písomne oznámiť stavebnému úradu začatie stavebných prác.
10. Po celú dobu výstavby musia byť zabezpečené podmienky pre výkon štátneho stavebného dohľadu a vykonávaný autorský dozor projektanta.
11. Stavebník musí zabezpečiť, aby počas celej doby výstavby bolo na stavbe k dispozícii stavebné povolenie, overená projektová dokumentácia a stavebný denník.
12. Stavebník musí mať zabezpečený odvoz alebo likvidáciu odpadu (§43i ods. (3) písm. f) stavebného zákona). Po ukončení stavebných prác stavebník doloží na stavebný úrad doklady o množstve a spôsobe zneškodnenia odpadu zo stavby, pričom budú dodržané ust. zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
13. Stavebné práce budú podľa § 66 ods. (3) písm. d) stavebného zákona ukončené do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia. V prípade, že nie je možné z vážnych dôvodov stavbu ukončiť v určenej lehote, stavebník požiada stavebný úrad o predĺženie lehoty na dokončenie stavby, pred jej uplynutím s uvedením dôvodu.
14. Stavebník je povinný zabezpečiť bezpečné prístupy a vjazdy ku všetkým objektom, ktorých sa stavba dotkne.
15. Stavebník je povinný zabezpečiť realizáciu stavebných prác tak, aby nedošlo k obmedzovaniu, resp. ohrozovaniu obyvateľov. Všetky plochy, ktoré budú stavebnými prácami porušené, uviesť do pôvodného stavu do doby ukončenia stavebných prác.
16. Stavebník je povinný zabezpečiť realizáciu stavebných prác a stavby v zmysle vyhlášky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.
17. Stavenisko musí byť označené ako stavenisko s uvedením potrebných údajov o stavbe a účastníkoch stavby (§ 43i ods. (3) písm. b) stavebného zákona). Stavenisko je potrebné označiť identifikačnou tabuľkou, ktorá musí byť umiestnená pri vstupe na stavenisko s týmito údajmi: a) názov stavby, b) názov stavebníka, c) názov zhotoviteľa a stavbyvedúceho, d) termín začatia a ukončenia stavby, e) kto a kedy stavbu povolil, f) meno stavebného dozoru.
18. Stavebník je povinný mať zariadenie staveniska a stavebný materiál uložený výlučne na pozemku, ku ktorému má vlastnícke alebo iné právo.
19. V prípade potreby zaujatia verejného priestranstva stavebnou činnosťou je stavebník povinný požiadať o zaujatie verejného priestranstva príslušného vlastníka pozemku.
20. Stavebník je povinný počas výstavby udržiavať čistotu na stavbou znečistených komunikáciách a verejných priestranstvách a výstavbu zabezpečiť bez porušenia plynulosti cestnej a pešej premávky.
21. Stavebník je povinný zabezpečiť dodržiavanie čistoty a poriadku v okolí stavby, počas realizácie stavby tak, aby nebola narušená pohoda bývania v okolí stavby.
22. Stavenisko musí byť zabezpečené pred vstupom cudzích osôb na miesta, kde môže dôjsť k ohrozeniu života, a to prípadne aj úplným ohradením (§ 43i ods. (3) písm. a) stavebného zákona).
23. Stavebník je povinný použiť na stavbe vhodné stavebné výrobky podľa zákona č. 133/2013 Z.z.
24. Stavebník je povinný dodržiavať požiadavky zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a príslušných predpisov a ust. Nariadenia vlády SR č.

549/2007 Z.z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií.

25. Stavebník je povinný rešpektovať podmienky z vyjadrení dotknutých orgánov štátnej správy, samosprávy a organizácií (cit.):

• **Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, vyjadrenie orgánu odpadového hospodárstva č. OU-BA-OSZP3-2026/456156-002 zo dňa 01.04.2026:**

Pôvodca stavebných odpadov a odpadov z demolácií zodpovedá za nakladanie s odpadmi a okrem povinností podľa § 14 ods.(1) zákona napr.:

- zhromažďovať odpady vytriedené podľa druhov
- odovzdať odpady len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zákona o odpadoch,
- viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov a o nakladaní s nimi,
- poskytnúť údaje z evidencie formou elektronického ohlásenia prostredníctvom informačného systému odpadového hospodárstva (ISOH), je podľa § 77 ods. (3) zákona povinný:
- stavebné odpady a odpady z demolácií prednostne materiálovo zhodnotiť a výstup z recyklácie realizovaný v mieste vzniku prednostne využiť pri svojej činnosti, ak to technické, ekonomické a organizačné podmienky dovoľujú,
- zabezpečiť pred vznikom odpadov odovzdávaných podľa § 14 ods. (1) písm. e) zákona preukázateľný zmluvný vzťah o fyzickom nakladaní s nimi, uzatvorený minimálne v rozsahu určenom v § 2 vyhlášky č. 344/2022 Z. z. o stavebných odpadoch a odpadoch z demolácií.

Pôvodcom odpadu, ak ide o odpady vznikajúce pri stavebných a demolačných prácach, vykonávaných v sídle alebo mieste podnikania, organizačnej zložke alebo v inom mieste pôsobenia právnickej osoby alebo fyzickej osoby - podnikateľa, je právnická osoba alebo fyzická osoba - podnikateľ, ktorej bolo vydané povolenie podľa osobitného predpisu (napr. § 54, 55, 57 a 88 až 93 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov), pri vykonávaní obdobných prác pre fyzické osoby je pôvodcom odpadu ten, kto uvedené práce vykonáva.

Podľa § 99 ods. (1) písm. b) bodu č. 5 zákona o odpadoch sa orgán štátnej správy v odpadovom hospodárstve vyjadruje aj k dokumentácii v kolaudačnom konaní. Ako podklad pre vydanie záväzného stanoviska ku kolaudácii stavby žiadame predložiť doklady o spôsobe nakladania s odpadmi zo stavby (napr. faktúry, vážne lístky o odovzdaní odpadu oprávnenej osobe pre jednotlivé druhy odpadov, SLNO, zmluvu o fyzickom nakladaní s odpadmi). V dokladoch musí byť taxatívne označená stavba, z ktorej odpad pochádza, inak doklad nebude považovaný za relevantný. Na požiadanie musí byť predložený originál uvedených dokladov.

Orgán štátnej správy odpadového hospodárstva má v konaniach uvedených v § 99, odseku (1) zákona o odpadoch postavenie dotknutého orgánu: vyjadrenia, ktoré sú výsledkom uvedených konaní, sa považujú za záväzné stanovisko.

V prípade, že dôjde k zmene projektovej dokumentácie týkajúcej sa odpadového hospodárstva (množstvo a druhy odpadov), toto vyjadrenie stráca platnosť a je potrebné požiadať o nové vyjadrenie.

• **Západoslovenská distribučná, a.s., stanovisko zo dňa 16.04.2026:**

- Stavbu je možné pripojiť do distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. po splnení podmienok určených v Zmluve číslo 170004016,

v súlade s platným prevádzkovým poriadkom spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. s platnými podmienkami prevádzkovateľa distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., ktoré sú zverejnené na webovom sídle spoločnosti [www.zsdis.sk](http://www.zsdis.sk) a v platných právnych predpisoch;

- Požadovaný odber elektrickej energie s celkovou maximálnou rezervovanou kapacitou (MRK) 6xRD (3fx32A), bude možné zabezpečiť z Distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., až po zrekonštruovaní Distribučnej sústavy (rozvody NNV a podperné body), a vybudovaní samostatných káblových prípojk NN do elektromerových rozvádzačov podľa nami odsúhlasenej projektovej dokumentácie. Meranie odberu el. energie musí byť umiestnené v elektromerovom rozvádzači RE, ktorý bude umiestnený na hranici pozemku na mieste verejne prístupnom pracovníkom spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s.. Umiestnenie elektromerov a ostatných prístrojov tvoriacich meracie súpravy, vrátane ich montáže a zapojenia, musí byť v súlade s platným predpisom „Pravidlá pre prevádzkovanie a montáž merania el. energie“ dostupnom na internetovej stránke [www.zsdis.sk](http://www.zsdis.sk). Prípojku NN vrátane rozvádzača RE buduje investor na vlastné náklady.
- Stanovisko k PD nenahrádza zodpovednosť projektanta za detailné technické riešenie v zmysle platných predpisov, STN a TPP, za ktoré zodpovedá projektant. K vnútornej elektroinštalácii sa Západoslovenská distribučná a. s. nevyjadruje.
- Stavebník je povinný zrealizovať stavbu podľa predloženej odsúhlasenej projektovej dokumentácie, po dopracovaní projektovej dokumentácie v zmysle štandardov projektovej dokumentácie spoločnosti Západoslovenská distribučná a.s.
- Stavebník je povinný rešpektovať všetky elektroenergetické zariadenia spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. a ich ochranné pásma v zmysle ustanovení § 8 a § 43 Ochranné pásma Zákona o energetike tak, aby nedošlo poškodeniu alebo ohrozeniu prevádzky elektroenergetických zariadení spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s.
- Zodpovedná osoba na stavbe je povinná vykonať poučenie (oboznámenie) všetkých osôb vykonávajúcich činnosť, alebo zdržujúcich sa na Stavbe, o pravidlách bezpečnosti práce v blízkosti VVN, VN a NN vedení. Výkopové práce v ochrannom pásme podzemných káblových vedení budú vykonávané ručne so zvýšenou opatrnosťou.
- V prípade vykonávania činností v ochrannom pásme a potreby vypnutia vedenia z bezpečnostných dôvodov, Stavebník požiada o vypnutie 30 dní pred plánovaným termínom prác, prostredníctvom vyplnenej Objednávky, ktorú odošle elektronicky na [odberatel@zsdis.sk](mailto:odberatel@zsdis.sk), alebo poštou na adresu Západoslovenská distribučná, a.s., P.O. BOX 292, 810 00 Bratislava 1.

• **Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., stanovisko č. 00549/2026/ZF zo dňa 20.03.2026:**

- Pri akejkoľvek stavebnej alebo inej činnosti v trase vodovodu a kanalizácie, požadujeme rešpektovať naše zariadenia a ich pásma ochrany, vrátane všetkých ich zariadení a súčastí podľa § 19 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.
- Pásma ochrany určené podľa predpisov do účinnosti Zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách a výnimky z nich zostávajú zachované.
- K stavebnému konaniu pre stavbu „VILLA RESORT KOMONICOVÁ - technická infraštruktúra“ nemáme námietky, ak cez predmetnú a so stavbou

- súvisiace nehnuteľnosti nie sú trasované rozvody vodovodov a kanalizácií BVS, vrátane ich súčastí a bude dodržané ich pásмо ochrany.
- Technické riešenie, návrh a realizácia vodovodnej a kanalizačnej prípojky musí byť v súlade so zákonom č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení ďalších zákonov, za súčasného dodržania STN, EN a ON, vrátane ich zmien a dodatkov a v súlade s platnými „Technickými podmienkami pripojenia a odpojenia nehnuteľnosti na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu a technickými podmienkami zriaďovania a odstraňovania vodovodnej a kanalizačnej prípojky v podmienkach Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s.“ (ďalej len „technické podmienky“).
  - Z dôvodu určenia presnej polohy vodohospodárskych zariadení vzhľadom na navrhovanú stavbu požadujeme vytýčenie smeru a výšky verejného vodovodu a verejnej kanalizácie a súvisiacich zariadení v teréne podľa zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov. Uvedenú službu, resp. žiadosť o vytýčenie, odporúčame objednať cez podateľňu BVS na základe Objednávky na práce (tlačivo nájdete na našej webovej stránke [www.bvsas.sk](http://www.bvsas.sk) alebo v kontaktných centrách).
  - V zmysle „technických podmienok“ je potrebné navrhnuť a realizovať vodomernú šachtu a zároveň je potrebné dodržať platné ON 75 5411, STN 75 5401, STN 75 5403 a STN 73 6005, príp. ďalšie súvisiace normy a zákony, vrátane ich zmien a dodatkov.
  - Platné: „TECHNICKÉ PODMIENKY pripojenia a odpojenia nehnuteľnosti na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu a technické podmienky zriaďovania a odstraňovania vodovodnej a kanalizačnej prípojky v podmienkach Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s.“ sú dostupné v kontaktných centrách a zverejnené na internetovom sídle [www.bvsas.sk](http://www.bvsas.sk).
  - Vlastník vodovodnej a kanalizačnej prípojky zodpovedá za vysporiadanie všetkých vlastníckych a spoluvlastníckych vzťahov súvisiacich s vodovodnou a kanalizačnou prípojkou.
  - Vzájomné práva a povinnosti vzhľadom na spoluvlastnícke (príp. iné) vzťahy je potrebné doriešiť vzájomnými zmluvnými vzťahmi.
  - Všetky vodohospodárske zariadenia, ich trasovania, pripojenia a križovania musia byť v koordinácii a v súlade s platnými STN.

#### A. Zásobovanie vodou

- S navrhovaným technickým riešením zásobovania predmetných nehnuteľností vodou novými vodovodnými prípojkami súhlasíme za predpokladu, že budú dodržané podmienky BVS, uvedené v texte vyjadrenia:

##### a/ Vodovodná prípojka

- Pripojenie na verejný vodovod je možné len vtedy, ak už na dané nehnuteľnosti nebola zriadená iná vodovodná prípojka.
- Novovytváraná vodovodná prípojka medzi verejným vodovodom a vodomermom musí byť priama bez lomov a nesmú byť vykonávané žiadne zmeny, úpravy a preložky, ktoré by mohli mať vplyv na technický stav vodovodnej prípojky, na meranie spotreby vody alebo ktoré by mohli ovplyvniť kvalitu a nezávadnosť pitnej vody.
- Vodovodnú prípojkou, ktorá bude vedená cez miestnu komunikáciu, odporúčame umiestniť do chráničky, aby bola chránená pred prípadným poškodením spôsobeným dopravnými prostriedkami.

- Zodpovednosť za kapacitu, technický a prevádzkový stav vodovodnej prípojky, vrátane vnútorných rozvodov, nesie vlastník vodovodnej prípojky.
- BVS si vyhradzuje právo na kontrolu realizácie prípojky bezprostredne pred jej zasypaním v celej jej dĺžke.
- Vodovodná prípojka ani žiadna jej časť nesmie byť prepojená s potrubím iného vodovodu, vlastného zdroja vody (napr. studne), alebo iného zdroja vody a nesmie byť situovaná v blízkosti zdroja tepla, ktorý by mohol spôsobiť nadmerné zvýšenie teploty pitnej vody.
- Zasahovať do verejného vodovodu a vykonávať pripojenie na verejný vodovod môžu len tie osoby, ktoré sú na to prevádzkovateľom určené.

#### b/ Vodomerná šachta

- Vodomerná šachta je súčasťou vodovodnej prípojky, na ktorej je umiestnené meradlo - vodomer. Vodomer je súčasťou vodomernej zostavy a je vo vlastníctve BVS.
- Vodomerná šachta umiestnená na parcelách musí byť stavebne a priestorovo vyhovujúca požiadavkám BVS, t.j. vybudovaná a dokončená ešte pred realizáciou vodovodnej prípojky a montáže vodomeru.
- Majiteľ je povinný vodomernú šachtu zabezpečiť tak, aby nedošlo k mechanickému poškodeniu meradla a v zimnom období ochrániť meradlo proti zamrznutiu.
- Vodomerná šachta žiadnym spôsobom nesmie ohrozovať bezpečnosť a ochranu zdravia zamestnancov vykonávajúcich činnosti spojené s odčítaním vodomero, výmenou vodomero, opravami vodomerných zostáv a inými prácami súvisiacimi s meradlom.
- Vo vodomernej šachte je prísne zakázané skladovať akýkoľvek materiál nesúvisiaci s prevádzkou vodomernej šachty.

#### c/ Realizácia vodovodných prípojok, vodomerných šacht a 4x montáž meradla

- Náklady na realizáciu novej vodovodnej prípojky, novej vodomernej šachty, montáž fakturačného vodomeru ako aj údržbu vodomernej šachty znáša vlastník prípojky.
- Podľa podmienok BVS nárok na samostatný fakturačný vodomer má nehnuteľnosť, iba ak tvorí samostatnú pozemno-knižnú nehnuteľnosť preukázateľnú geometrickým plánom na prerozdelenie nehnuteľnosti, kópiou katastrálnej mapy a dokladom o vlastníctve.
- V prípade splnenia podmienok uvedených vyššie je vlastník pripájanej nehnuteľnosti povinný písomne požiadať BVS o kontrolu technickej pripravenosti na realizáciu vodovodnej prípojky a montáž vodomeru.
- Pre úspešné zrealizovanie vodovodnej prípojky je nevyhnutné splnenie všetkých „technických podmienok“: vykopaná jama na vodovodnom potrubí tak, aby bolo možné uskutočniť napojenie na verejný vodovod za dodržania všetkých bezpečnostných pravidiel, vykopaná ryha od jamy po vodomernú šachtu a osadená vodomerná šachta príslušných rozmerov. Pri výkopoch pre napojenie prípojky na verejný vodovod miesto výkopu do pôvodného stavu uvádza zákazník, resp. žiadateľ. Zároveň znáša náklady na všetky zemné práce.

#### B. Odvádzanie odpadových vôd

- Odvádzanie odpadových vôd požadujeme riešiť ako delený systém, odvedenie vôd z povrchového odtoku /zrážkových vôd/ požadujeme riešiť mimo splaškovú kanalizáciu a spôsobom, ktorý vyhovuje konkrétnym hydrogeologickým

podmienkam. Naša spoločnosť si vyhradzuje právo kontroly spôsobu odvádzania týchto vôd. Do verejnej kanalizácie je možné vypúšťať výlučne splaškové odpadové vody.

- K odvádzaniu vôd z povrchového odtoku /zrážkových vôd/ zo striech a spevnených plôch rodinných domov do retenčných nádrží s regulovaným odtokom 1,2 l/s (odsúhlasené Divíziou odvádzania odpadových vôd, Ing. Milerová, 16.12.2025, špecialista správy kanalizačnej siete) do novej jednotnej spoločnej kanalizačnej prípojky súhlasíme.
- Zrážkové vody zo striech a spevnených plôch rodinných domov bude každý majiteľ RD riešiť na vlastnom pozemku samostatnou projektovou dokumentáciou do retenčných nádrží s regulovaným odtokom 1,2 l/s (nie je predmetom súčasnej projektovej dokumentácie). Presný požadovaný objem DeN pre jednotlivé pozemky pre zachytenie prívalových zrážkových vôd bude vypočítaný individuálne v ďalšom stupni PD podľa plochy strechy a spevnených plôch (BVS je oprávnená vykonať kontrolu).
- S navrhovaným technickým riešením odvádzania splaškových odpadových vôd z predmetných nehnuteľností prostredníctvom novej spoločnej kanalizačnej prípojky do verejnej kanalizácie, ktorá nie je vo vlastníctve BVS ale zašŕtuje do stoky BVS súhlasíme.

#### a/ Kanalizačná prípojka

- Detail a spôsob napojenia novej spoločnej kanalizačnej prípojky DN 200 PVC na existujúcu združenú kanalizáciu DN 200 PVC je potrebné prekonzultovať pred začatím akýchkoľvek prác s obvodným majstrom Divízie odvádzania odpadových vôd BVS /kontakt: p. Ing. Zajac 0911 428 603/ a pripojenie požadujeme realizovať za jeho prítomnosti.
- Kanalizačnú prípojku, ktorej súčasťou musí byť revízná šachta na kanalizačnej prípojke, je potrebné riešiť v zmysle STN 75 6101, STN EN 1610 a ich zmien a dodatkov, príp. súvisiacich noriem /stúpačky, poklop a pod./

#### b/ Realizácia pripojenia

- V prípade splnenia podmienok uvedených vo vyjadrení vyššie a pred pripojením nehnuteľnosti na verejnú kanalizáciu v danej lokalite je vlastník pripájanej nehnuteľnosti povinný písomne požiadať BVS o preverenie technických podmienok pripojenia na verejnú kanalizáciu.
- Pre úspešné pripojenie nehnuteľnosti na verejnú kanalizáciu je nevyhnutné splnenie všetkých „technických podmienok“ a zároveň zákazník, resp. žiadateľ o pripojenie na verejnú kanalizáciu znáša náklady spojené s pripojením nehnuteľnosti na verejnú kanalizáciu.
- V zmysle § 22 ods. (1) a § 23 ods. (1) zákona č.442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách žiadateľ o pripojenie na verejný vodovod a na verejnú kanalizáciu sa môže pripojiť na verejný vodovod alebo verejnú kanalizáciu len na základe zmluvy o dodávke pitnej vody a odvádzaní odpadových vôd (4x vodné + 4x stočné) uzatvorenej s vlastníkom, resp. prevádzkovateľom verejného vodovodu a verejnej kanalizácie.
- BVS si vyhradzuje právo zmeny vyjadrenia na základe novozistených skutočností.

#### • **Slovak Telekom, a.s., vyjadrenie č. 2226000439 zo dňa 06.03.2026:**

- Pred samotnou realizáciou stavby si treba dať vytýčiť telekom siete.
- 1. V prípade, že zámer stavebníka, pre ktorý podal uvedenú žiadosť, je v kolízii so SEK Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. alebo zasahuje

do ochranného pásma týchto sietí, je stavebník po konzultácii so zamestnancom Slovak Telekom, a.s. povinný zabezpečiť:

- Ochranu alebo preloženie sietí v zmysle konkrétnych podmienok určených zamestnancom Slovak Telekom a.s. milan.petrik@telekom.sk
- Vypracovanie projektovej dokumentácie v prípade potreby premiestnenia telekomunikačného vedenia
- Odsúhlasenie projektovej dokumentácie v prípade potreby premiestnenia telekomunikačného vedenia

V lokalite predmetu Vašej žiadosti je oprávnený vykonávať práce súvisiace s preložením sietí (alebo vybudovaním telekomunikačnej prípojky) iba zmluvný partner: Ladislav Hrádil, hradil Gsuptel.sk, 0907 777474

- UPOZORNENIE: V káblovej ryhe sa môže nachádzať viac zariadení (káble, potrubia) s rôznou funkčnosťou.

2. Pri akýchkoľvek prácach, ktorými môžu byť ohrozené alebo poškodené zariadenia, je žiadateľ povinný vykonať všetky objektívne účinné ochranné opatrenia tým, že zabezpečí:

- Pred začatím zemných prác vytýčenie a vyznačenie polohy zariadení priamo na povrchu terénu,
- Preukázateľné oboznámenie zamestnancov, ktorí budú vykonávať zemné práce, s vytýčenou a vyznačenou polohou tohto zariadenia a tiež s podmienkami, ktoré boli na jeho ochranu stanovené
- Upozornenie zamestnancov vykonávajúcich zemné práce na možnú polohovú odchýlku + 30 cm skutočného uloženia vedenia alebo zariadenia od vyznačenej polohy na povrchu terénu
- Upozornenie zamestnancov, aby pri prácach v miestach výskytu vedení a zariadení pracovali s najväčšou opatrnosťou a bezpodmienečne nepoužívali nevhodné náradie (napr. hlbiace stroje)
- Aby boli odkryté zariadenia riadne zabezpečené proti akémukoľvek ohrozeniu, krádeži a poškodeniu vo vzdialenosti 1,5 m na každú stranu od vyznačenej polohy zariadenia
- Zhutnenie zeminy pod káblami pred jeho zakrytím (zasypaním)
- Bezodkladné oznámenie každého poškodenia zariadenia na telefónne číslo 12129
- Overenie výškového uloženia zariadenia ručnými sondami (z dôvodu, že spoločnosť Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. nezodpovedajú za zmeny priestorového uloženia zariadenia vykonané bez ich vedomia)
- UPOZORNENIE: V prípade, že počas výstavby je potrebné zvýšiť, alebo znížiť krytie tel. káblov je toto možné vykonať len so súhlasom povereného zamestnanca ST.

3. Žiadame dodržať platné predpisy podľa STN 73 6005 pre priestorovú úpravu vedení v plnom rozsahu. Vytýčenie polohy SEK spoločností Slovak Telekom a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. na povrchu terénu vykoná Slovak Telekom, a.s. základe objednávky zadanej cez internetovú aplikáciu na stránke: <https://www.telekom.sk/vyjadrenia> požadujeme dodržiavať priestorové normy uloženia inž. sietí / STN 73 60 05 / pri výkopových prácach pre káblové trasy, križovania a súbehoch sietí iných vlastníkov s našimi PTZ, treba ich ochrániť chráničkami /PVC trubky, betónové prípadne plastové žľaby, delené chráničky/

- Pri výkopových prácach v blízkosti telekomunikačných káblov príp. káblovodu žiadame dodržať maximálnu opatrnosť, káble zabezpečiť proti poškodeniu a prípadnému odcudzeniu. Pri akýchkoľvek zmenách pri realizácii voči

realizačnému projektu ktoré majú vplyv na telekomunikačné vedenia v správe Slovak Telekom a.s. žiadame prizvať prevádzkovateľa p. Petrik Milan /tf. 0903 456 316/ alebo Vedúci tímu p. Noskovič Mário/tf. 0902 719 611/ alebo p. Urge Branislav /tf. 0902 719 620/.

- V prípade poškodenia telekomunikačného zariadenia bezodkladne oznámte na telefónne číslo 0800123456.

Spresňujúce podmienky:

1. Existujúce TKZ“ sú chránené ochranným pásmom (§ 23 zákona c. 452/2021 Z.z.) a zároveň je potrebné dodržať ustanovenie 8108 zákona c. 452/2021 Z. z. o ochrane proti rušeniu.
2. V zmysle § 21 ods. (12) zákona č. 452/2021 Z.z. o elektronických komunikáciách sa do projektu stavby musí zakresliť priebeh všetkých známych vedení v mieste stavby. Za splnenie tejto povinnosti zodpovedá projektant.
3. Žiadateľ je povinný dodržať všetky ustanovenia predchádzajúceho vyjadrenia o existencii telekomunikačných vedení a rádiových zariadení a všeobecné podmienky ochrany sietí podniku elektronických komunikácií.
4. Žiadateľ je povinný dodržať všetky podmienky určené pri vytýčení a lokalizácii sietí podniku elektronických komunikácií.
5. Počas realizácie stavby je žiadateľ povinný oznámiť prevádzkovateľovi všetky kolízie so sieťou, zabezpečiť prizvanie pracovníkov podniku elektronických komunikácií pred zásypom ryhy na kontrolu TKZ. Uvedená skutočnosť musí byť poznačená v stavebnom denníku žiadateľa. Žiadateľ je povinný dodržať všetky podmienky uvedené pracovníkom podniku elektronických komunikácií v stavebnom denníku žiadateľa.
6. Pri akýchkoľvek zmenách pri realizácii voči realizačnému projektu ktoré majú vplyv na telekomunikačné zariadenia v správe podniku elektronických komunikácií žiadame prizvať prevádzkovateľa / správcu siete: Milan Petrik, milan.petrik@telekom.sk, +421903456316
7. V prípade, že podnik elektronických komunikácií zistí poškodenie TKZ alebo nedodržanie podmienok uvedených v bode 1 - 6 je žiadateľ povinný uhradiť podniku elektronických komunikácií všetky vzniknuté škody vrátane ušlého zisku.
8. Upozorňujeme žiadateľa, že v zmysle §24 zákona c. 452/2021 Z.z. je potrebné uzavrieť dohodu/ zmluvu o podmienkach prekládky TKZ alebo vybudovania novej telekomunikačnej prípojky s podnikom elektronických komunikácií. Bez uzavretia dohody/zmluvy nie je možné preložiť TKZ/zrealizovať prípojku. Pokiaľ v dohode/zmluve nebude vyslovene dohodnuté inak, žiadateľ je povinný na svoje náklady - zabezpečiť vo svojom mene akékoľvek úradné alebo iné povolenie, ohlásenia, rozhodnutia, vyjadrenia alebo súhlasy potrebné na vykonanie preložky TKZ/zrealizovanie prípojky:
  - zabezpečiť majetko-právne vysporiadanie umiestnenia preložených TKZ/zrealizovanej prípojky na/v dotknutých nehnuteľnostiach tak, aby vlastníci týchto nehnuteľností nemohli od podniku elektronických komunikácií požadovať akúkoľvek ďalšiu finančnú alebo nefinančnú náhradu za umiestnenie alebo prevádzkovanie preložených TKZ / zrealizovanej prípojky na/v nehnuteľnosti.
9. V prípade poškodenia našich sietí z dôvodu stavebných prác, žiadame túto skutočnosť nahlásiť bezodkladne na dispečing podniku elektronických komunikácií (tel. c. 12129) a zabezpečiť vstup pracovníkov podniku

elektronických komunikácií na stavenisko počas celého dňa na zabezpečenie prevádzky.

10. Nedodržanie vyššie uvedených podmienok ochrany TKZ je porušením povinností podľa § 23 zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách v platnom znení.
11. V prípade, že žiadateľ bude mať záujem so zemnými prácami alebo činnosťou z akýchkoľvek dôvodov pokračovať po tom, ako vydané vyjadrenie stratí platnosť, je povinný zastaviť zemné práce a požiadať o nové vyjadrenie. Pred realizáciou výkopových prác je žiadateľ povinný požiadať o vytýčenie TKZ. Vzhľadom k tomu, že na Vašom záujmovom území sa môžu nachádzať zariadenia iných prevádzkovateľov, ako sú napr. rádiové zariadenia, rádiové trasy, televízne káblové rozvody, podnik elektronických komunikácií týmto upozorňuje žiadateľa na povinnosť vyžiadať si obdobné vyjadrenie od prevádzkovateľov týchto zariadení.
12. Vytýčenie polohy TKZ vykoná podnik elektronických komunikácií základe objednávky zadanej cez internetovú aplikáciu na stránke: <https://www.telekom.sk/vyjadrenia/>. Vytýčenie bude zrealizované do troch týždňov od podania objednávky.  
UPOZORNENIE: O vytýčenie nie je potrebné požiadať, ak sa v záujmovom území žiadateľa nachádzajú len stĺpy (podľa priloženého situačného výkresu).
13. Žiadateľ alebo ním poverená osoba je povinná bez ohľadu vyššie uvedených bodov dodržať pri svojej činnosti aj Všeobecné podmienky ochrany sietí podniku elektronických komunikácií.
14. Žiadateľ môže vyjadrenie použiť iba na účel, na ktorý mu bolo vystavené.

Podmienky realizácie telekomunikačnej prípojky:

V prípade záujmu o vypracovanie návrhu technického riešenia a obchodnej ponuky telekomunikačného pripojenia vášho stavebného objektu, kontaktujte nás prosím na e-mailovej adrese [developeri@telekom.sk](mailto:developeri@telekom.sk).

Upozorňujeme žiadateľa, že v prípade vlastnej investície telekomunikačnej prípojky, je potrebné uzavrieť zmluvu (resp. Zmluva o zmluve) o prevode majetku realizovanej pokládky telekomunikačného kábla do vlastníctva ST a.s.. Ak nedôjde k podpísaniu zmluvy o prevode vlastníctva zrealizovanej pokládky, nemôžeme súhlasiť s daným technickým riešením pripojenia na verejnú telekomunikačnú sieť bez určenia rozhrania.

V lokalite predmetu Vašej žiadosti je oprávnený vykonávať práce súvisiace s preložením alebo vybudovaním telekomunikačnej prípojky iba zmluvný partner:

Ladislav Hrádil, [hradil@suptel.sk](mailto:hradil@suptel.sk), 0907 777474

#### **Platnosť stavebného povolenia:**

Podľa § 67 ods. (2) stavebného zákona stráca stavebné povolenie platnosť, ak sa so stavbou nezačalo do dvoch rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť.

#### **Námietky účastníkov konania:**

V konaní neboli v zákonom stanovenej lehote vznesené námietky účastníkov. Stanoviská dotknutých orgánov neboli záporné ani protichodné.

## O d ô v o d n e n i e

Mestská časť Bratislava-Karlova Ves prijala dňa 29.04.2026 **žiadosť o vydanie stavebného povolenia**

**na stavbu s názvom: „VILLA RESORT KOMONICOVÁ, inžinierske siete umiestnené na Komonicovej ulici v Bratislave“;**

**stavebné objekty:** SO 01 – Predĺženie areálovej jednotnej kanalizácie + prípojky pre RD

SO 02 – Prípojky vody pre RD

SO 03 – Rekonštrukcia nadzemnej distribučnej siete NN

SO 04 – Káblové prípojky NN – verejná sieť

SO 05 – Terénne úpravy

**miesto stavby:** pozemky parc. č. 3303, 3304, 3305, 3306/1, 3320/3, 3321/8, 3338/3, 3340/3, 3341, 3342, 3343, 3344, k.ú. Karlova Ves, Komonicová ulica v Bratislave;

**navrhovateľ:** FMS Slovakia s.r.o., Paulínyho 159/8, 811 02 Bratislava, IČO: 56 755 031 (ďalej len „navrhovateľ“);

**v zastúpení:** Ing. MSc. Samuel Molnár, P. Jilemnického 741/30, 922 07 Veľké Kosťany;

Dňom podania žiadosti bolo začaté stavebné konanie.

### **Mestská časť Bratislava–Karlova Ves ako príslušný stavebný úrad na stavbu vydal:**

– územné rozhodnutie o umiestnení stavby č. KV/SÚ/3274/2025/19684/AF zo dňa 20.10.2025, právoplatné 01.12.2025

Stavebný úrad po preskúmaní podania oznámil listom č. KV/SÚ/4121/2026/13235/AF zo dňa 09.06.2026 začatie stavebného konania vo vyššie uvedenej veci známym účastníkom konania a dotknutým orgánom, ktorým zároveň upustil od ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním a stanovil lehotu na uplatnenie námietok najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia. Stavebný úrad vyhodnotil okruh účastníkov konania podľa platného právneho stavu v súlade s § 34 stavebného zákona v rozsahu, v akom sa povoľovaná stavba môže priamo dotýkať ich vlastníckych alebo iných práv k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám. Vzhľadom na veľký počet účastníkov konania bolo oznámenie o začatí stavebného konania doručované verejnou vyhláškou.

Oznámenie o začatí stavebného konania č. KV/SÚ/4121/2026/13235/AF zo dňa 09.06.2026 bolo vyvesené na úradnej tabuli dňa 12.06.2026, doručené bolo 29.06.2026. lehota na vyjadrenie 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia plynula od 30.06.2026 do 08.07.2026.

Počas tejto lehoty dňa 01.07.2026 sa dostavili na stavebný úrad:

1. Ing. Mária Kajanová, Líščie údolie 3299/7, Bratislava
2. Ing. Juraj Kajan, Prokopa Veľkého 4232/24, Bratislava
3. právny zástupca Ing. Kajana: Mgr. Norbert Mego, Dvojkřížna 3155/2, Bratislava.

Prítomní oznámili, že sú o.i. spoluvlastníkmi kanalizácie SO 110 Splašková kanalizácia, ktorá je vybudovaná ako neverejná časť, a ktorá je napojená v Devínskej ceste.

SO 110 Splaškovú kanalizáciu povolil na trvalé užívanie Obvodný úrad životného prostredia v Bratislave, Karloveská 2, 842 33 Bratislava 4, odbor štátnej vodnej správy rozhodnutím č. ZPS/2006/02223/BAJ-IV.1115 zo dňa 26.04.2006, právoplatným 29.05.2006, pre stavebníka Ing. Ivana Sečanského, Fándlyho 13, 811 03 Bratislava.

Kanalizácia je vybudovaná na základe Zmluvy o združení vlastníkov nehnuteľností na ulici Vyhládka (5 rodinných domov) v Bratislave.

Prítomní oznámili, že stavebný objekt SO 01 – Predĺženie areálovej jednotnej kanalizácie + prípojky pre RD, ktorej je stavebníkom: FMS Slovakia s.r.o., Paulínyho 159/8, 811 02 Bratislava, IČO: 56 755 031, sa napája do kanalizačnej prípojky (vlastníka: Hutko, Polačková, Danihel, Villa Grand Vue, Sabatini a spol.), ktorá je v konečnom dôsledku napojená do súkromnej kanalizácie Združenia spoluvlastníkov, a Ing. Kajan a Ing. Kajanová sú jedni z piatich spoluvlastníkov Združenia. Prítomní ďalej uviedli, že aj ostatní spoluvlastníci Združenia sú ochotní povoliť užívanie ich časti súkromnej kanalizácie, avšak podmieňujú takéto povolenie resp. súhlas s uzatvorením dohody o užívaní kanalizácie so stavebníkom.

Počas stretnutia právny zástupca Ing. Kajana poslal mailom na stavebný úrad:

1. Zmluva o združení
2. Stavebné povolenie
3. Projekt skutočného vyhotovenia kanalizácie
4. Kolaudačné rozhodnutie
5. Mapa z BVS

Stavebný úrad následne prijal dňa 13.07.2026 „Doplnenie dokumentov do stavebného konania“, s prílohami:

- Zmluva o združení účastníkov združenia, uzatvorená dňa 21.11.2003
- Dohoda o napojení na splaškovú kanalizáciu medzi stavebníkom, uzatvorená dňa 09.07.2026
- Súhlas vlastníkov kanalizačného potrubia s pripojením, uzatvorená dňa 09.07.2026

V zmysle uvedených skutočností stavebný úrad rozšíril okruh účastníkov konania o vlastníkov predmetnej časti kanalizácie a v zmysle § 18 ods. (3) v spojení s § 33 ods. (2) správneho poriadku oznamuje pokračovanie konania a umožňuje všetkým známym a novozisteným účastníkom konania, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k doplneným podkladom rozhodnutia.

V tomto konaní neboli v zákonom stanovenej lehote vznesené námietky účastníkov konania. Stanoviská dotknutých orgánov neboli záporné ani protichodné.

Dokumentácia stavby spolu s prílohami bola k dispozícii na stavebnom úrade. Uvedeným postupom správny orgán umožnil v súlade s § 33 ods. (2) správneho poriadku účastníkom konania vyjadriť sa k podkladom stavebného povolenia.

V územnom konaní o umiestnení stavby bola stavebníkom predložená: Zmluva o predaji časti podniku zo dňa 14.03.2025, uzatvorená medzi:

predávajúcim: HASTINGS SERVICES SLOVAKIA s.r.o., Prokopa Veľkého 52, 811 04 Bratislava, IČO: 35 797 622

a

kupujúcim: FMS Slovakia s.r.o., Paulínyho 159/8, 811 02 Bratislava, IČO: 56 755 031, na základe ktorej prechádzajú na kupujúceho všetky súhlasy, povolenia, rozhodnutia, oprávnenia ako aj vlastnícke právo k projektovej dokumentácii inej dokumentácii súvisiacej s projektom Komonicová, ako aj akékoľvek iné práva a povinnosti z územného konania a následného stavebného konania v súvislosti s realizáciou projektu Komonicová (kópia), zo dňa 14.03.2025.

Podľa výpisu listu vlastníctva č. 5914 je vlastníkom pozemkov **parc. č. 3303, 3304, 3305, 3306/1, 3320/3, 3321/8, 3338/3, 3340/3, 3341, 3342, 3343, 3344** k.ú. Karlova Ves je: **FMS Slovakia s.r.o., Paulínyho 159/8, 811 02 Bratislava, IČO: 56755031.**

**Stavebník spolu so žiadosťou predložil nasledovné podklady:**

- Projektová dokumentácia stavby – technická infraštruktúra - vypracovaná oprávnenou osobou;
  - Plnomocenstvo, ktorým splnomocniteľ: FMS Slovakia s.r.o., Paulínyho 159/8, 811 02 Bratislava, IČO: 56 755 031, splnomocňuje splnomocnenca: Ing. MSc. Samuela Molnára, P. Jilemnického 741/30, 922 07 Veľké Kostoľany, na všetky právne a skutkové úkony týkajúce sa alebo súvisiace s nehnuteľnosťami vo výlučnom vlastníctve splnomocniteľa (originál) zo dňa 04.02.2026;
  - Zmluva o združení účastníkov združenia, uzatvorená dňa 21.11.2003:
    - Barbora Juříková, Tatranská 66, 841 06 Bratislava
    - Ing. Juraj Kajan, Prokopa Veľkého 4232/24, Bratislava
    - Ing. Mária Kajanová, Líščie údolie 3299/7, Bratislava
    - Ing. František Toman, Majerníkova 8, 841 05 Bratislava
    - Eva Tomanová, Majerníkova 8, 841 05 Bratislava
    - Mgr. Lucia Lapišáková, M. C. Sklodowskej 2, 851 04 Bratislava
    - Mgr. Natália Gallová, Pifflova 3, 851 01 Bratislava
  - Dohoda o napojení na splaškovú kanalizáciu medzi stavebníkom, uzatvorená dňa 09.07.2026:
    - FMS Slovakia s.r.o., Paulínyho 159/8, 811 02 Bratislava
    - a medzi vlastníkmi:  
Barbora Juříková, Vyhliadka 7, 841 05 Bratislava  
Ing. Juraj Kajan, Prokopa Veľkého 4232/24, Bratislava  
Ing. Mária Kajanová, Líščie údolie 3299/7, Bratislava  
Ing. František Toman, Majerníkova 8, 841 05 Bratislava  
Eva Tomanová, Majerníkova 8, 841 05 Bratislava  
Mgr. Lucia Lapišáková, Vyhliadka 1, 841 05 Bratislava  
PhDr. Vladimír Drozda, Hany Meličkovej 22, 841 05 Bratislava  
Janka Drozdová, Hany Meličkovej 22, 841 05 Bratislava
    - stavebník kanalizačného potrubia:  
Ing. Ivan Sečanský, Fándlyho 13, 811 Bratislava
  - Súhlas vlastníkov kanalizačného potrubia s pripojením, uzatvorená dňa 09.07.2026
    - Barbora Juříková, Vyhliadka 7, 841 05 Bratislava
    - Ing. Juraj Kajan, Prokopa Veľkého 4232/24, Bratislava
    - Ing. Mária Kajanová, Líščie údolie 3299/7, Bratislava
    - Ing. František Toman, Majerníkova 8, 841 05 Bratislava
    - Eva Tomanová, Majerníkova 8, 841 05 Bratislava
    - Mgr. Lucia Lapišáková, Vyhliadka 1, 841 05 Bratislava
    - PhDr. Vladimír Drozda, Hany Meličkovej 22, 841 05 Bratislava (bez podpísania)
    - Janka Drozdová, Hany Meličkovej 22, 841 05 Bratislava (bez podpísania)
    - stavebník kanalizačného potrubia:  
Ing. Ivan Sečanský, Fándlyho 13, 811 Bratislava
    - udelený pre účely stavebného konania pre:
      - FMS Slovakia s.r.o., Paulínyho 159/8, 811 02 Bratislava
- Dohoda o napojení na areálovú splaškovú kanalizáciu zo dňa 29.10.2024 medzi stavebníkom:

- HASTINGS SERVICES SLOVAKIA s.r.o., Prokopa Veľkého 52, 811 04 Bratislava, IČO: 35 797 622  
a vlastními:  
 1) Ing. Juraj Hutko, Komonicová 3598/16, 841 05 Bratislava,  
 2) Mgr. Miroslava Hutková, Komonicová 3598/16, 841 05 Bratislava,  
 3) Ing. Marek Hutko, Komonicová 3598/16, 841 05 Bratislava;
  - Súhlas podielových spoluvlastníkov nehnuteľnosti a vlastníka kanalizačného potrubia s pripojením sa na areálovú splaškovú kanalizáciu – Komonicová ul. v Bratislave, zo dňa 29.10.2024:  
 1) Ing. Juraj Hutko, Komonicová 3598/16, 841 05 Bratislava,  
 2) Mgr. Miroslava Hutková, Komonicová 3598/16, 841 05 Bratislava,  
 3) Ing. Marek Hutko, Komonicová 3598/16, 841 05 Bratislava,  
 pre spoločnosť:  
 1) HASTINGS SERVICES SLOVAKIA s.r.o., Prokopa Veľkého 52, 811 04 Bratislava, IČO: 35 797 622;
  - Dohoda o napojení na areálovú splaškovú kanalizáciu medzi stavebníkom:  
 1) HASTINGS SERVICES SLOVAKIA s.r.o., Prokopa Veľkého 52, 811 04 Bratislava, IČO: 35 797 622;  
 a vlastníkom:  
 2) Magdaléna Polačková, Komonicová 3300/7, 841 05 Bratislava ;
  - Súhlas vlastníka nehnuteľnosti a vlastníka kanalizačného potrubia s pripojením sa na areálovú splaškovú kanalizáciu – Komonicová ul. v Bratislave, zo dňa 29.05.2024:  
 1) Magdaléna Polačková, Komonicová 3300/7, 841 05 Bratislava  
 pre spoločnosť:  
 2) HASTINGS SERVICES SLOVAKIA s.r.o., Prokopa Veľkého 52, 811 04 Bratislava, IČO: 35 797 622;
  - Čestné vyhlásenie spoločnosti R.E.M.D. s.r.o., Jelenia 1, 811 05 Bratislava, IČO:48214302, zo dňa 07.07.2023 o tom, že bezodplatne spoločnosti HASTINGS SERVICES SLOVAKIA s.r.o., Prokopa Veľkého 52, 811 04 Bratislava, IČO: 35 797 622, udeľuje:
    - súhlas s umiestnením kanalizačného potrubia na pozemky vo vlastníctve R.E.M.D. s.r.o., (resp. každodobého vlastníka pozemkov),
    - súhlas, aby takto vybudované kanalizačné potrubie bolo napojené na jestvujúcu kanalizačnú prípojku vo vlastníctve R.E.M.D. s.r.o. (resp. každodobého vlastníka tejto kanalizačnej prípojky),
    - súhlas na užívanie kanalizačnej prípojky a kanalizačného potrubia vo vlastníctve R.E.M.D. s.r.o., (resp. každodobého vlastníka tejto kanalizačnej prípojky a kanalizačného potrubia);
  - Kópia z katastrálnej mapy
  - Výpisy z listov vlastníctva účastníkov konania (doplnené stavebným úradom)
- kladné stanoviská a vyjadrenia dotknutých orgánov, s podmienkami citovanými v tomto rozhodnutí:**
- Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, stanovisko z hľadiska: odpadového hospodárstva
  - Západoslovenská distribučná, a.s.
  - Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.
  - Slovak Telekom a.s.

a **doklad o zaplatení správneho poplatku** podľa zákona NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov vo výške 220 € zaplatený prevodom na účet mestskej časti Bratislava-Karlova Ves, Nám. sv. Františka 8 v Bratislave.

V stavebnom konaní stavebný úrad preskúmal žiadosť a priložené doklady v zmysle ustanovení § 62 a § 64 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, v súčinnosti s dotknutými orgánmi a na základe ich stanoviska a po prerokovaní s účastníkmi konania, pričom zistil, že povolením realizácie predmetnej stavby nebudú ohrozené celospoločenské záujmy, ani ohrozené práva a právom chránené záujmy dotknutých účastníkov konania. Tiež skúmal, či dokumentácia spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí a či zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu, tak ako je uvedené v ust. § 62 od. (1) písm. b) stavebného zákona.

Stavebný úrad v konaní primerane postupoval podľa ustanovení § 3 ods. (1), (2), (4), (5) a (6) správneho poriadku, pričom podľa § 3 ods. (1) dbal na súlad so zákonmi a inými právnymi predpismi, podľa § 3 ods. (2) mali účastníci konania možnosť sa v konaní vyjadriť, podľa § 3 ods. (4) správny orgán dbal na to, aby sa zaoberal vecou bez zbytočných prietáhov a použil najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne mu vybaveniu veci a súčasne dbal na to, aby konanie prebiehalo hospodárne bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania, podľa § 3 ods. (5) rozhodoval podľa spoľahlivo zisteného stavu veci a vydal rozhodnutie v súlade s § 46 a § 47 správneho poriadku.

Na základe hore uvedených skutočností rozhodol stavebný úrad tak, ako znie výroková časť tohto rozhodnutia.

### **P o u č e n i e**

Proti tomuto rozhodnutiu má účastník konania právo podať odvolanie na tunajšom stavebnom úrade, ktorý rozhodnutie vydal, v lehote 15 dní odo dňa jeho oznámenia (doručenia), v súlade s § 53 a § 54 správneho poriadku. Ak tunajší stavebný úrad sám nerozhodne o odvolaní, rozhodne o odvolaní Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, Oddelenie štátnej stavebnej správy, Tomášikova 14366/64, 831 04 Bratislava.

Toto rozhodnutie, ktoré po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov nadobudne právoplatnosť, je možné preskúmať súdom podľa príslušných ustanovení Správneho súdneho poriadku.

Dana Čahojová  
starostka

**Príloha:** (len pre stavebníka)

1. 1x overená projektová dokumentácia stavby, ktorá si po predchádzajúcom telefonickom dohovore osobne prevezme na stavebnom úrade iba stavebník, a to v čase stránkových hodín (pondelok a streda od 08:00 do 12:00 hod. a od 13:00 do 17:00 hod.).

**Doručí sa:**

**I. Účastníkom konania formou verejnej vyhlášky:**

- FMS Slovakia s.r.o., Paulínyho 159/8, 811 02 Bratislava, ktorú zastupuje: Ing. MSc. Samuel Molnár, P. Jilemnického 741/30, 922 07 Veľké Kosťany
- Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám.1, 814 99 Bratislava
- Ing. arch. Zuzana Tyrolová, DETAIL Plus, s.r.o., Rastislavova 1, 921 01 Piešťany - projektant
- Barbora Juříková, Vyhliadka 7, 841 05 Bratislava
- Ing. Juraj Kajan, Prokopa Veľkého 4232/24, Bratislava
- Ing. Mária Kajanová, Líščie údolie 3299/7, Bratislava
- Ing. František Toman, Majerníkova 8, 841 05 Bratislava
- Eva Tomanová, Majerníkova 8, 841 05 Bratislava
- Mgr. Lucia Lapišáková, Vyhliadka 1, 841 05 Bratislava
- PhDr. Vladimír Drozda, Hany Meličkovej 22, 841 05 Bratislava
- Janka Drozdová, Hany Meličkovej 22, 841 05 Bratislava
- Ing. Ivan Sečanský, Fándlyho 13, 811 Bratislava
- Právnické alebo fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom **parc. č. 3303, 3304, 3305, 3306/1, 3320/3, 3321/8, 3338/3, 3340/3, 3341, 3342, 3343, 3344**, k.ú. Karlova Ves, Komonicová ulica v Bratislave a susediacich pozemkov a susediacich stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť touto písomnosťou priamo dotknuté

**II. Doručí sa so žiadosťou o vyvesenie alebo zverejnenie verejnej vyhlášky:**

1. Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Karlova Ves, Nám. sv. Františka 8, 842 62 Bratislava – so žiadosťou o vyvesenie verejnej vyhlášky na úradnej tabuli
2. Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1 – so žiadosťou o vyvesenie verejnej vyhlášky na úradnej tabuli

**Na vedomie (nemá právne účinky doručenia):**

**III. Účastníci konania:**

3. FMS Slovakia s.r.o., Paulínyho 159/8, 811 02 Bratislava, ktorú zastupuje: Ing. MSc. Samuel Molnár, P. Jilemnického 741/30, 922 07 Veľké Kosťany
4. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám.1, 814 99 Bratislava
5. Barbora Juříková, Vyhliadka 7, 841 05 Bratislava
6. Ing. Juraj Kajan, Prokopa Veľkého 4232/24, Bratislava
7. Ing. Mária Kajanová, Líščie údolie 3299/7, Bratislava
8. Ing. František Toman, Majerníkova 8, 841 05 Bratislava
9. Eva Tomanová, Majerníkova 8, 841 05 Bratislava
10. Mgr. Lucia Lapišáková, Vyhliadka 1, 841 05 Bratislava
11. PhDr. Vladimír Drozda, Hany Meličkovej 22, 841 05 Bratislava
12. Janka Drozdová, Hany Meličkovej 22, 841 05 Bratislava
13. Ing. Ivan Sečanský, Fándlyho 13, 811 Bratislava
14. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
15. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29

- 16. SPP - distribúcia a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava
- 17. Okresný úrad Bratislava, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3
  - Odbor starostlivosti o životné prostredie

**IV. Dotknuté orgány, organizácie, správcovia inžinierskych sietí:**

- 18. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám.1, 814 99 Bratislava
- 19. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29
- 20. SPP - distribúcia a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava
- 21. Okresný úrad Bratislava, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3
  - Odbor starostlivosti o životné prostredie
- 22. Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava 1
- 23. Mestská časť Bratislava-Karlova Ves – Oddelenie dopravy a územného rozvoja
- 24. Mestská časť Bratislava-Karlova Ves, Nám. sv. Františka 8, 842 62 Bratislava – starostka
- 25. spis - 2x
- 26. a/a

**Verejná vyhláška**

Táto písomnosť sa doručuje verejnou vyhláškou a vyvesí sa na dobu 15 dní na úradnej tabuli mestskej časti Bratislava-Karlova Ves.

15. deň vyvesenia je dňom doručenia tohto písomnosti.

**Dátum vyvesenia  
na úradnej tabuli:**  
Pečiatka a podpis:

**Dátum doručenia:**

**Dátum zvesenia  
z úradnej tabule:**  
Pečiatka a podpis