



Bratislava, 22. október 2026
Číslo: 28838/84239/2026-22.1.2

ROZHODNUTIE

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej aj ako „Regionálny úrad Bratislava“), ako príslušný správny orgán podľa ustanovenia § 12 písm. b), § 14 ods. 1 písm. a) a § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) (ďalej len „zákon č. 25/2025 Z. z.“), ustanovenia § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), rozhodujúc o spoločnom odvolaní **Ing. Peter Balík**, Hlaváčiková 35/A, 841 05 Bratislava; **Mgr. Marián Danišovič**, Hlaváčiková 35/B, 841 05 Bratislava; **Mgr. Lucia Danišovičová**, Hlaváčiková 35/B, 841 05 Bratislava; **MUDr. Marián Osuský**, Hlaváčiková 35/B, 841 05 Bratislava; **MUDr. Daniela Osuská**, Hlaváčiková 35/B, 841 05 Bratislava; **Ján Stankoviansky**, Hlaváčiková 35/B, 841 05 Bratislava; **Ing. Nataša Stankovianska**, Hlaváčiková 35/B, 841 05 Bratislava; **Ing. Ivan Illich**, Hlaváčiková 35/A, 841 05 Bratislava; **Lubica Illichová**, Hlaváčiková 35/A, 841 05 Bratislava; **Ondrej Ďurčat**, Hlaváčiková 35/A, 841 05 Bratislava; **Simona Ďurčátová**, Hlaváčiková 35/A, 841 05 Bratislava; **RNDr. Mgr. Ivica Chačaturianová**, Hlaváčiková 35/B, 841 05 Bratislava; **Miroslava Šlavková**, Hlaváčiková 35/B, 841 05 Bratislava; **Rudolf Kállay**, Hlaváčiková 35/A, 841 05 Bratislava; **Eudevít Dohorák**, Hlaváčiková 35/B, 841 05 Bratislava; **Zuzana Dohoráková**, Hlaváčiková 35/B, 841 05 Bratislava; **Roman Stanitz**, Hlaváčiková 35/B, 841 05 Bratislava; **Judita Stanitz Mattonová**, Hlaváčiková 35/B, 841 05 Bratislava; **Ing. Miroslav Petrek**, Hlaváčiková 35/A, 841 05 Bratislava; **Ing. Gabriela Petreková**, Hlaváčiková 35/A, 841 05 Bratislava; **Ing. Miloslav Nad'**, Hlaváčiková 35/A, 841 05 Bratislava; **Zuzana Nad'ová**, Hlaváčiková 35/A, 841 05 Bratislava; **Ol'ga Paulínyová**, Hlaváčiková 35/A, 841 05 Bratislava; **Pavel Vyskočil**, Hlaváčiková 35/B, 841 05 Bratislava; **Nina Žigová**, Hlaváčiková 35/B, 841 05 Bratislava; **Ivan Žiga**, Hlaváčiková 35/B, 841 05 Bratislava; **Ing. Juraj Čerňanský**, Hlaváčiková 35/B, 841 05 Bratislava proti rozhodnutiu stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves Č. j.: KV/SÚ/174/2026/7402/VŠ zo dňa 10.06.2026, podľa ustanovenia § 59 ods. 3 a ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku, ako aj príslušných ustanovení stavebného zákona

r u š í

odvolaním napadnuté rozhodnutie stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves Č. j.: KV/SÚ/174/2026/7402/VŠ zo dňa 10.06.2026 a vec **vracia prvostupňovému správne mu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie**.

Odôvodnenie

Mestská časť Bratislava – Karlova Ves, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“), vydala dňa 10.06.2026 podľa § 39a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.03.2025, v spojení s § 84 ods. 4 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov, rozhodnutie č. j. KV/SÚ/174/2026/7402/VŠ, ktorým umiestnila stavbu „Polyfunkčný objekt Dlhé diely“, v členení na stavebné objekty SO 101 až SO 900, na pozemkoch registra „C“-KN parc. č. 3651/417 a 3651/394 v katastrálnom území Karlova Ves, obec Bratislava – Karlova Ves, vrátane napojenia na inžinierske siete cez pozemky registra „C“-KN parc. č. 3651/246 a 3651/297 v katastrálnom území Karlova Ves, obec Bratislava – Karlova Ves, pre navrhovateľa SLAPEX, s. r. o., Humenská 19, 040 11 Košice, IČO: 36 607 525, v zastúpení Parcel Pie s. r. o., Drieňová 1712/34, 821 02 Bratislava, IČO: 46 496 050 (ďalej len „navrhovateľ“).

Proti uvedenému rozhodnutiu podali účastníci konania Ing. Peter Balík, Hlaváčiková 35/A, 841 05 Bratislava; Mgr. Marián Danišovič, Hlaváčiková 35/B, 841 05 Bratislava; Mgr. Lucia Danišovičová, Hlaváčiková 35/B, 841 05 Bratislava; MUDr. Marián Osuský, Hlaváčiková 35/B, 841 05 Bratislava; MUDr. Daniela Osuská, Hlaváčiková 35/B, 841 05 Bratislava; Ján Stankoviansky, Hlaváčiková 35/B, 841 05 Bratislava; Ing. Nataša Stankovianska, Hlaváčiková 35/B, 841 05 Bratislava; Ing. Ivan Illich, Hlaváčiková 35/A, 841 05 Bratislava; Ľubica Illichová, Hlaváčiková 35/A, 841 05 Bratislava; Ondrej Ďurčat, Hlaváčiková 35/A, 841 05 Bratislava; Simona Ďurčátová, Hlaváčiková 35/A, 841 05 Bratislava; RNDr. Mgr. Ivica Chačaturianová, Hlaváčiková 35/B, 841 05 Bratislava; Miroslava Šlavková, Hlaváčiková 35/B, 841 05 Bratislava; Rudolf Kállay, Hlaváčiková 35/A, 841 05 Bratislava; Ľudevít Dohorák, Hlaváčiková 35/B, 841 05 Bratislava; Zuzana Dohoráková, Hlaváčiková 35/B, 841 05 Bratislava; Roman Stanitz, Hlaváčiková 35/B, 841 05 Bratislava; Judita Stanitz Mattonová, Hlaváčiková 35/B, 841 05 Bratislava; Ing. Miroslav Petrek, Hlaváčiková 35/A, 841 05 Bratislava; Ing. Gabriela Petreková, Hlaváčiková 35/A, 841 05 Bratislava; Ing. Miloslav Nad', Hlaváčiková 35/A, 841 05 Bratislava; Zuzana Nad'ová, Hlaváčiková 35/A, 841 05 Bratislava; Oľga Paulínyová, Hlaváčiková 35/A, 841 05 Bratislava; Pavel Vyskočil, Hlaváčiková 35/B, 841 05 Bratislava; Nina Žigová, Hlaváčiková 35/B, 841 05 Bratislava; Ivan Žiga, Hlaváčiková 35/B, 841 05 Bratislava; Ing. Juraj Černanský, Hlaváčiková 35/B, 841 05 Bratislava v zákonom stanovenej lehote spoločné odvolanie, v ktorom uviedli nasledovné, citácia:

„Dolu podpísaný Ing. Peter Balík, bytom Hlaváčiková 35/A, 841 05 Bratislava, a ďalší účastníci konania uvedení na pripojených podpisových hárkoch (ďalej len „účastníci konania“), ako účastníci územného konania o umiestnení stavby „Polyfunkčný objekt Dlhé diely“ vedeného Mestskou časťou Bratislava-Karlova Ves ako príslušným stavebným úradom pod č. j. KV/SÚ/174/2026/7402/VŠ (ďalej len „Rozhodnutie“), podávame v súlade s § 53 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (Správny poriadok) v znení neskorších predpisov, v zákonnej 15-dňovej lehote podľa poučenia Rozhodnutia (Rozhodnutie doručené verejnou vyhláškou dňa 26. 6. 2026), toto

ODVOLANIE

Navrhujeme, aby Mestská časť Bratislava-Karlova Ves ako správny orgán, ktorý Rozhodnutie vydal, o tomto odvolaní rozhodla sama tak, že odvolaniu v plnom rozsahu vyhovie a napadnuté Rozhodnutie zruší (§ 57 Správneho poriadku). Ak tak neurobí, navrhujeme, aby spolu s výsledkami doplneného konania a spisovým materiálom predložila vec odvolaciemu orgánu, ktorý žiadame, aby

napadnuté Rozhodnutie v celom rozsahu zrušil, a to z nasledovných dôvodov, ktorými preukazujeme nesprávnosť a nezákonnosť napadnutého Rozhodnutia.

I. Nepreskúmateľnosť a nedostatočné odôvodnenie Rozhodnutia

Podľa § 47 ods. 3 Správneho poriadku má správny orgán v odôvodnení rozhodnutia uviesť, ktoré skutočnosti boli podkladom rozhodnutia, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov a 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. Rozhodnutie, ktoré sa s uplatnenou námietkou vyrovná len formálnym alebo všeobecným konštatovaním bez toho, aby reagovalo na jej vecné jadro, je v danej časti nepreskúmateľné pre nedostatok dôvodov.

V napadnutom Rozhodnutí sa toto pochybenie opakuje na viacerých miestach, napríklad:

- pri námietke antedatovaného a formálne nedôveryhodného splnomocnenia (bod A.2 odôvodnenia) sa stavebný úrad nevyjadril k jadru námietky – teda kedy bolo splnomocnenie skutočne vložené do spisu a či konanie v rokoch 2019 – 2022 prebiehalo s riadne splnomocnenou osobou – ale iba skonštatoval, že splnomocnenie nemusí byť úradne overené, čo na namietanú otázku pravosti a časového zaradenia dokumentu neodpovedá;*
- pri námietke nerovnakého zaobchádzania s účastníkmi konania (bod A.8 odôvodnenia, podrobnejšie rozvedená v časti II. tohto odvolania) sa stavebný úrad obmedzil na konštatovanie, že lehoty boli „zákonné“, bez toho, aby reagoval na namietaný nepomer medzi opakovanými predlžovanými lehotami navrhovateľa (v rozsahu rokov) a minimálnymi zákonnými lehotami účastníkov konania;*
- pri námietke nedostatočnej aktualizácie dopravnno-kapacitného posúdenia (bod C.5 odôvodnenia) je odôvodnenie vnútorne rozporné: na jednej strane konštatuje, že posúdenie nikdy nepočítalo s plánovaným rozšírením Iskerníkovej ulice, na druhej strane z toho vyvodzuje, že zrušenie tohto plánovaného rozšírenia nie je dôvodom na aktualizáciu posúdenia – hoci logicky by z prvej premisy mal vyplývať skôr opačný záver;*
- žiadosť účastníkov konania o prerušenie konania za účelom vypracovania nezávislého dopravného posúdenia (Vyjadrenie účastníkov konania 4) nebola vôbec samostatne vyhodnotená ako procesný návrh podľa § 33 ods. 1 Správneho poriadku, iba mlčky subsumovaná pod zamietnutie vecnej námietky.*

Tieto a ďalšie nižšie uvedené nedostatky spôsobujú, že Rozhodnutie ako celok nie je náležité odôvodnené a je v uvedených častiach nepreskúmateľné, teda nezákonné.

Tento záver napokon potvrdzuje aj aktuálna rozhodovacia prax odvolacích orgánov v obdobných veciach umiestňovania a povoľovania stavieb. Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Trenčín, vo svojom rozhodnutí o odvolaní zo dňa 30. 3. 2026¹ zrušil prvostupňové rozhodnutie o povolení stavby okrem iného z dôvodu nedostatočného a neúplného odôvodnenia, pričom výslovne konštatoval, že „základnou funkciou odôvodnenia je predovšetkým presvedčiť účastníkov konania o správnosti postupu správneho orgánu a o zákonnosti jeho rozhodnutia“ a že „nedostatočné, resp. neúplné odôvodnenie činí toto rozhodnutie nepreskúmateľným“. Rovnaký nedostatok – teda nedostatočné vecné vysporiadanie sa s uplatnenými námietkami – zaťažuje v uvedených bodoch aj napadnuté Rozhodnutie.

II. Porušenie princípu rovnosti účastníkov konania

Podľa čl. 12 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky sú si ľudia rovní v právach. Podľa čl. 47 ods. 3 Ústavy Slovenskej republiky sú si všetci účastníci konania pred orgánmi verejnej správy rovní. Túto zásadu na úrovni jednoduchého práva rozvíja § 3 ods. 2 Správneho poriadku, podľa ktorého sú správne orgány povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať.

Konanie trvalo od podania návrhu (18. 6. 2019) do vydania Rozhodnutia (10. 6. 2026), teda takmer sedem rokov. Počas tejto doby boli navrhovateľovi opakovane, minimálne trikrát, predlžované lehoty na doplnenie podania, spravidla v rozsahu 60 až 180 dní, pričom niektoré predĺženia boli vydané dokonca až po uplynutí predchádzajúcej lehoty. Naproti tomu účastníkom konania boli na vyjadrenie sa k podkladom rozhodnutia poskytované len minimálne zákonné lehoty (7-dňová, resp. 15 pracovných dní), a to v jednom prípade cez vianočné sviatky (oznámenie o predĺžení lehoty vyvesené 15. 12. 2025, lehota plynúca do 22. 1. 2026).

Túto nerovnosť sme namietali už vo Vyjadrení účastníkov konania 3 zo dňa 15. 7. 2025. Stavebný úrad sa s ňou v bode A.8 odôvodnenia vysporiadal len konštatovaním, že lehoty boli „záonné“, čím nereagoval na podstatu námietky – teda na výrazný nepomer medzi mierou procesnej benevolencie poskytnutej navrhovateľovi a mierou benevolencie poskytnutej účastníkom konania. Máme za to, že takýto postup, hoci formálne v medziach zákonných lehôt, vo svojom súhrne porušuje ústavný princíp rovnosti účastníkov konania.

III. Nedostatky pri doručovaní písomností účastníkom konania

Vzhľadom na veľký počet účastníkov konania stavebný úrad doručoval procesné písomnosti prevažne verejnou vyhláškou, pričom nám a ďalším aktívnym účastníkom konania boli niektoré písomnosti nad rámec tohto zákonného spôsobu zasielané aj „na vedomie“ prostredníctvom správcu bytového domu, ktorý ich mal ďalej zverejniť v dome na obvyklom mieste (bod A.9 odôvodnenia). Práve pri poslednom kole (oznámenie o predĺžení lehoty vyvesené 15. 12. 2025) bolo sprístupnenie informácie správcom preukázateľne oneskorené – správcovi bolo oznámenie doručené do elektronickej schránky 15. 12. 2025, jednotlivým vlastníkom bytov však fakticky sprístupnené až po 7. 1. 2026 – čo sme namietali vo Vyjadrení účastníkov konania 4 ako postup sťažujúci uplatnenie našich práv.

Riadne a preukázateľné doručenie dôležitých písomností je základným predpokladom pre zákonné plynutie procesných lehôt a pre riadne uplatnenie procesných práv účastníkov konania. Na dôležitosť riadneho doručovania a závažnosť dôsledkov jeho porušenia poukázal aj Najvyšší súd Slovenskej republiky v uznesení sp. zn. 2 Sžo 19/2013 zo dňa 16. 4. 2014, podľa ktorého platí, že „ak písomnosť prevzal niekto iný ako osoba oprávnená podľa zákona na prevzatie písomnosti určenej do vlastných rúk, písomnosť nie je možné považovať za doručení a takéto doručenie inej osobe nemôže mať účinky riadneho doručenia, a to ani v prípade, keby sa jej prostredníctvom písomnosť do rúk účastníka dostala“. Túto zásadu – že s vadným alebo oneskoreným doručením sú spojené závažné procesnoprávne následky pre plynutie lehôt – je potrebné analogicky vziať do úvahy aj pri hodnotení, či nad rámec zákona zvolená prax doručovania „na vedomie“ prostredníctvom správcu skutočne poskytla účastníkom konania rovnakú mieru ochrany ich procesných práv, akú by im poskytlo riadne zákonné doručovanie priamo do ich sféry.

IV. Procesno-právne vady konania – subjekt navrhovateľa a splnomocnenie

Konanie bolo od 18. 6. 2019 vedené so spoločnosťou SLAPEX Plus, s.r.o., IČO 47 512 628, ktorá v čase podania návrhu nebola a nikdy nebola vlastníkom dotknutých pozemkov. Splnomocnenie založené v spise, datované 4. 10. 2018, je vystavené výlučne spoločnosťou SLAPEX, s.r.o., IČO 36 607 525 – teda iným subjektom, než v ktorého mene bol návrh podaný a v mene ktorého boli navrhovateľovi doručované prvé dve výzvy na doplnenie podania (14. 8. 2019 a 12. 1. 2022). K zmene navrhovateľa na SLAPEX, s.r.o. došlo až žiadosťou zástupcu zo dňa 23. 3. 2022, teda takmer tri roky po začatí konania.

Stavebný úrad tento nesúlad subjektu navrhovateľa označil v odôvodnení (bod A.2) za „vlastnú chybu v písaní mena navrhovateľa“, nevysvetlil však presvedčivo, prečo bola v priebehu takmer troch rokov korešpondencia a procesné úkony vedené s právnickou osobou, ktorá nedisponovala žiadnym platným splnomocnením a ani nebola vlastníkom pozemkov, ani sa vecne nevyjadril k namietanej okolnosti, že predložené splnomocnenie nie je overené ani opatrené záznamom podateľne, z ktorého by bolo možné zistiť, kedy bolo do spisu skutočne vložené. Trváme na tom, že táto vada je procesnou vadou konania, ktorá mohla mať vplyv na zákonnosť Rozhodnutia, keďže spochybňuje riadnosť zastúpenia navrhovateľa v podstatnej časti konania.

V. Nesúlad funkčného využitia objektu B s územným plánom

Objekt B je v projektovej dokumentácii formálne deklarovaný ako ubytovacie zariadenie (hotel), avšak podľa výkresov 2. až 4. nadzemného podlažia obsahuje samostatné jedno-, dvoj- a trojizbové jednotky s podlahovou plochou až do 60 m², ktoré dispozične zodpovedajú bytovým jednotkám určeným na dlhodobé bývanie, a nie klasickým hotelovým izbám. Podlahová plocha spoločnej hotelovej kuchyne (26 m²) je pritom nepomerne malá vo vzťahu k deklarovanej kapacite 54 ubytovaných a 17 zamestnancov, čo ďalej spochybňuje reálne fungovanie objektu ako klasického hotela so stravovacími službami. Rovnako umiestnenie stavby na odľahlom mieste panelového sídliska v okrajovej časti mesta nie je pre hotelovú prevádzku obvyklé.

Stavebný úrad túto námietku v bode B.2 a B.3 odôvodnenia zamietol s odkazom výlučne na formálnu klasifikáciu podľa § 43c stavebného zákona a na záväzné stanovisko orgánu územného plánovania. Máme za to, že správny orgán sa mal pri posúdení súladu s územným plánom zaoberať aj skutočným dispozično-prevádzkovým riešením stavby, nielen jej formálnym pomenovaním, keďže práve dispozičné riešenie je tým, čo určuje reálny spôsob budúceho užívania stavby a jej skutočný dopad na okolie, a nie formálne označenie v projektovej dokumentácii. Účelové obchádzanie regulatívu podielu funkcie bývania prostredníctvom formálneho označenia bytových jednotiek za „hotelové bunky“ je v rozpore so zmyslom a účelom územného plánu.

Zamietnutie námietky v bode B.2 stavebný úrad odôvodňuje súhlasným záväzným stanoviskom Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava č. RÚVZBA/OHŽPaZ/11411/34277/2025 zo dňa 27. 10. 2025. Avšak námietku nesúladu funkcie a typologického druhu stavby s územným plánom má posúdiť orgán územného plánovania. Spor nie je o kapacitu kuchyne v danom objekte, ale o nesúlad funkcie objektu s ÚPN obce.

Dopĺňame, že záväzné stanovisko orgánu územného plánovania, ktoré len skonštatuje súlad stavby s územným plánom bez toho, aby sa vecne vysporiadalo s konkrétnym namietaným rozporom medzi formálnym označením stavby a jej skutočným dispozičným riešením, nemôže byť dostatočným podkladom pre záver o súlade s územným plánom. Na potrebu vecného a nielen deklaratórneho

odôvodnenia záväzných stanovísk orgánov územného plánovania poukazuje napokon aj citované rozhodnutie Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Trenčín,² ktoré vytklo záväznému stanovisku orgánu územného plánovania v inej veci, že iba skonštatovalo súlad stavby s územnoplánovacou dokumentáciou bez opisu záväzných podmienok vyplývajúcich zo záväznej časti tejto dokumentácie.

VI. Dopravná obslužnosť stavby

1. Nesúlad dopravno-kapacitného posúdenia a projektovej dokumentácie so skutočným stavom Iskerníkovej ulice

Dopravno-kapacitné posúdenie vypracované spoločnosťou DI CONSULT, s.r.o. (Ing. Vladimír Mikuš) v septembri 2020, jeho doplnok z októbra 2020 a aktualizácia z novembra 2023 (ďalej len „DKP“), z ktorých stavebný úrad vychádzal pri vyhodnotení námietok (body C.1 a nasl. odôvodnenia), posudzujú vjazd a výjazd z Iskerníkovej ulice ako plnohodnotnú súčasť dopravného napojenia stavby, spôsobilú prevziať časť dopravnej záťaže z Hlaváčikovej ulice.

Predložená projektová dokumentácia (súhrnná technická správa, časť „Dopravné napojenie objektov“ a výkres „Sekundárny vjazd Iskerníkova“) však opisuje a rieši výlučne parametre areálovej komunikácie na pozemku navrhovateľa – šírku vjazdu 21 m, dĺžku cca 16 m od hranice pozemku a polomery vnútorných oblúkov 3,5 m a 8 m. Dokumentácia sa nijako nezaobrá skutočnými šírkovými a kapacitnými parametrami samotnej Iskerníkovej ulice mimo pozemku stavebníka, teda verejnej komunikácie, do ktorej sa areálová komunikácia napája a cez ktorú budú všetky vozidlá do a z podzemných garáží (44 stojísk na 2. PP a časť stojísk na 1. PP) fakticky prechádzať.

Skutočný stav Iskerníkovej ulice v mieste napojenia je pritom účastníkmi konania zdokumentovaný fotograficky a opísaný vo všetkých štyroch podaniach (6. 11. 2023, 15. 4. 2024, 15. 7. 2025 a 22. 1. 2026): ide o úzku jednopruhovú, pôvodne účelovú „panelovú“ komunikáciu, slúžiacu pôvodne ako prístupová cesta k záhradám, ktorá nie je zaradená do siete miestnych komunikácií a v mieste za križovatkou s ulicou Dlhé diely II má po osadení nového oplotenia susedného pozemku šírku menej ako 3 metre.

Stavebný úrad sa s touto námietkou vecne nevysporiadal. V bode C.8 odôvodnenia iba konštatoval, že nové oplotenie bolo umiestnené v súlade s podmienkou cestného správneho orgánu a že zo zaslanej fotografie „žiadne zúženie existujúcej komunikácie spôsobené pletivovým oplotením ani nevyplýva“. Týmto však neodpovedal na podstatu námietky – totiž, či existujúca šírka a konštrukcia Iskerníkovej ulice v jej nezmenenom stave vôbec zodpovedá parametrom potrebným pre bezpečnú obojsmernú prevádzku vjazdu a výjazdu podzemnej garáže tejto veľkosti a intenzity. Ide o vadu zisťovania skutkového stavu podľa § 32 ods. 1 Správneho poriadku.

Túto pochybnosť potvrdzuje aj bližšia analýza rozsahu samotnej aktualizácie DKP z novembra 2023. Táto aktualizácia sa vecne venovala výlučne kontrole parametrov a odporových bodov na uliciach Nad Sihoťou, Nad ostrovom, Dlhé diely I, Dlhé diely II a Iskerníková vrátane ich križovatiek – teda tej časti komunikačnej siete, cez ktorú je vedený nový sekundárny vjazd. Ulice Hlaváčiková a Veternicová, ktoré samotné DKP označuje za najviac dopravne exponovaný úsek, aktualizácia z roku 2023 vôbec nerieši; posúdenie ich kapacity sa naďalej opiera výlučne o dopravné údaje a matice z pôvodného DKP zo septembra 2020, teda o takmer šesť rokov staré údaje, ktoré nezohľadňujú medziasom zmenenú parkovaciu politiku hlavného mesta, rozvoj lokality

Dlhé diely, ani zmeny v dopravnom správaní obyvateľov. Stavebný úrad sa touto medzerou v aktuálnosti podkladov v odôvodnení Rozhodnutia vôbec nezaoberal.

2. Nedostatočné vysporiadanie sa so zmenenými okolnosťami a nevyhodnotenie žiadosti o nezávislé dopravné posúdenie

Vo Vyjadrení účastníkov konania 3 (15. 7. 2025) a vo Vyjadrení účastníkov konania 4 (22. 1. 2026) sme upozornili na tri okolnosti, ktoré nastali až po vypracovaní DKP a ktoré posúdenie nezohľadňuje: (a) medzičasom nadobudlo právoplatnosť územné rozhodnutie o umiestnení stavby „Nízkapacitné sociálno-zdravotné zariadenie pre seniorov“ (30 lôžok, 14 nových parkovacích miest) na susednej parcele; (b) zámer rozšírenia a zobjektrenia Iskerníkovej ulice na parameter komunikácie MOU 7,5/30, s ktorým DKP počítalo ako s budúcim zlepšovacím opatrením, sa v rámci pripravovaného územného plánu zóny Dlhé diely 4-5 reálne nezrealizuje ani v strednodobom horizonte – vyžadovalo by si totiž záber pozemkov súkromných vlastníkov, proti čomu bolo v rámci prerokovania tejto zmeny územného plánu podaných cca 90 námietok, pre čo možno túto úpravu územného plánu v súčasnosti považovať za nepriechodnú; (c) na susednom pozemku bolo povolené a zrealizované nové optenie a prístavba garáže zužujúce reálne dostupný profil Iskerníkovej ulice.

Stavebný úrad tieto skutočnosti v bode C.5 odôvodnenia vyhodnotil tak, že projektová dokumentácia ani DKP sa na rozšírenie cesty neodvolávajú, a preto zmenu situácie nepovažuje za dôvod na aktualizáciu DKP – čo je, ako je uvedené v časti I. tohto odvolania, vnútorne rozporné odôvodnenie. Žiadosť o prerušenie konania za účelom vypracovania aktualizovaného posúdenia nezávislým znalcom nebola samostatne vyhodnotená, čím stavebný úrad porušil § 33 ods. 1 a § 3 ods. 2 Správneho poriadku.

3. Neprimerane nízko vyčíslená a vecne nepreskúmaná intenzita využitia parkovacích miest pre návštevníkov

Podľa projektovej dokumentácie (časť „Statická doprava“) základná potreba parkovacích miest podľa STN 73 6110 predstavuje spolu cca 92 – 93 stojísk. Navrhovaných a schválených je 98 stojísk, z čoho až 52 stojísk je určených pre návštevníkov 14 ambulancií, 7 obchodných priestorov, hotela a reštaurácie – teda miest s vysokou dennou fluktuáciou. Samotné DKP vyčísľuje celkový špičkový dopravný potenciál zámeru na menej ako 30 vozidiel za hodinu, čo sa vzhľadom na 52 návštevníckych stojísk s opakovanou dennou výmenou javí ako výrazne podhodnotené. Na tento konkrétny numerický nesúlad sme upozornili už vo Vyjadrení účastníkov konania 2 (15. 4. 2024); stavebný úrad naň v odôvodnení vecne nereagoval a obmedzil sa na všeobecný odkaz na záverečné hodnotenie DKP ako celku.

4. Odborné odporúčanie nevyužívať sekundárny vjazd z Iskerníkovej ulice

K uvedeným pochybnostiam pristupuje aj samostatné odborné zhodnotenie vplyvu zámeru, ktoré si dala vypracovať časť účastníkov konania.³ Podľa tohto zhodnotenia je Iskerníkova ulica v súčasnom stave – jednopruhovú, obojsmernú, panelovú komunikáciu vedenú kopcovitým terénom, v zime náročná na údržbu – nevhodná ako vjazd a výjazd k stavbe určenej pre návštevníkov, ktorí územie bežne nepoznajú (ambulancie, obchody, hotel). Zhodnotenie ďalej porovnáva peší prístup od zastávky MHD: cez Hlaváčikovú ulicu je táto vzdialenosť cca 300 m a pre chodcov vhodná, zatiaľ čo cez Iskerníkovú ulicu ide o cca 500 m po trase, ktorá je pre peší pohyb nevhodná.

Zhodnotenie preto odporúča, aby dopravná obsluha stavby bola vedená výlučne cez Hlaváčikovú ulicu a aby sekundárny vjazd a výjazd z Iskerníkovej ulice (SO 102) nebol realizovaný. Zdôrazňuje pritom, že aj pri takomto riešení (jediný vjazd a výjazd z Hlaváčikovvej ulice) by podľa záverov samotného DKP nemalo dôjsť k významnému zhoršeniu dopravnej situácie, keďže celkový dopravný potenciál generovaný zámerom predstavuje podľa DKP menej ako 30 vozidiel za hodinu, teda v priemere jedno vozidlo za dve minúty, pričom táto doprava bude navyše rozložená v priebehu dňa mimo klasických dopravných špičiek.

Túto skutočnosť považujeme za dôležitú aj z hľadiska primeranosti zásahu do práv účastníkov konania (časť VIII. tohto odvolania): ak je preukázateľné, že dopravnú obsluhu stavby možno bezpečne zabezpečiť jediným vjazdom z Hlaváčikovvej ulice bez toho, aby to podľa DKP spôsobilo významné zhoršenie dopravnej situácie, potom umiestnenie druhého vjazdu cez nevyhovujúcu Iskerníkovú ulicu nie je nevyhnutné a predstavuje neprimeraný zásah do práv vlastníkov príľahlých nehnuteľností.

VII. Koeficient zelene a vsakovacie zariadenia

Koeficient zelene ($KZ = 0,21$) len tesne prekračuje zákonom stanovené minimum ($KZ_{min} = 0,20$) a bol dosiahnutý okrem iného znížením svetlej výšky časti podzemnej garáže, aby sa umožnil vyšší zápočet zelene nad podzemnými konštrukciami. Koeficient negatívne ovplyvní aj prečerpávacía šachta splaškovej kanalizácie nešpecifikovaného objemu a revízná šachta dažďovej kanalizácie umiestnené na zelených plochách. Účastníci konania opakovane namietali, že súčasťou plôch zelene zahrnutých do výpočtu KZ sú aj plochy nad vsakovacím zariadením a retenčnou nádržou, pri ktorých nebolo v čase námietky zrejme technické riešenie, od ktorého sa odvíja správny koeficient zápočtu. Hoci stavebný úrad v bode D.3 odôvodnenia s odkazom na stanovisko hlavného mesta konštatoval, že metodika územného plánu tieto plochy zo zápočtu nevylučuje, podrobnejšie technické riešenie vsakovacieho a retenčného zariadenia (ktoré môže mať vplyv na skutočne dosiahnutú hrúbku substrátu, a teda aj na výsledný KZ) bolo odsunuté až do stavebného konania. Vzhľadom na to, že KZ je pri hraničnej hodnote, žiadame, aby overenie tejto podmienky bolo vykonané ešte pred vydaním územného rozhodnutia, nie až dodatočne v stavebnom konaní, keď už o umiestnení stavby rozhodnuté je.

Archívne inžiniersko-geologické prieskumy a mapové podklady Štátneho geologického ústavu Dionýza Štúra definujú túto oblasť ako geologicky špecifické a citlivé prostredie s nízkou vsakovacou schopnosťou. Tvoria ju ilovito-piesčité zvetrané žuly a svahové hliny, ktoré majú nízky koeficient filtrácie (sú slabo priepustné), a preto je vsakovanie dažďovej vody priamo na pozemku technicky komplikované. Neistota technického riešenia vsakovacích zariadení má za následok možný rozpor s regulatívami územného plánu. Projekt je aj podľa stanoviska magistrátu na maximálne prípustnej intenzite využitia územia, a preto neoverené technické riešenie môže ovplyvniť splnenie regulatívov. Z uvedeného sa javí, že v konaní nebol úplne zistený skutkový stav a špecifikované technické riešenie a vydanie územného rozhodnutia bolo predčasné.

VIII. Ústavnoprávny rámec ochrany vlastníctva a práva na priaznivé životné prostredie

Podľa čl. 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky má každý právo vlastniť majetok. Podľa čl. 20 ods. 3 vlastníctvo zaväzuje a nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom. Vlastnícke právo navrhovateľa k pozemkom parc. č. 3651/417 a 3651/394 je teda síce ústavne chránené, jeho výkon – vrátane realizácie stavebného zámeru – však

nemôže neprimerane zasahovať do vlastníckych a susedských práv účastníkov konania, ani do ich práva na priaznivé životné prostredie podľa čl. 44 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky.

Kumulatívny účinok vyššie namietaných nedostatkov – nedostatočne overená kapacita dopravného napojenia cez Iskerníkovú ulicu, nepreskúmaná intenzita využitia 52 návštevníckych parkovacích miest, hraničná hodnota koeficientu zelene, ako aj faktické využitie objektu B spôsobom vykazujúcim znaky trvalého bývania napriek formálnej klasifikácii ako ubytovacie zariadenie – vo svojom súhrne predstavuje zásah do práva účastníkov konania na pokojné užívanie ich nehnuteľností a priaznivé životné prostredie v mieste bydliska, ktorý nebol stavebným úradom náležite vyvážený so záujmom navrhovateľa na realizácii stavby v navrhovanom rozsahu. Regulácia výstavby v území slúži okrem iného práve na to, aby k takémuto vyváženiu záujmov riadne došlo; v prípade, že sa tak nestane, ide o zásah, ktorý presahuje medze ústavne akceptovateľného obmedzenia práv dotknutých vlastníkov susedných nehnuteľností.

IX. K odôvodneniam rozhodnutia stavebného úradu o námietkach účastníkov konania

A.5 Žurnalizáciu spisu vytvára správny orgán podľa svojho uváženia, vyplývajúceho zo zaužívanej praxe, aby boli pre prácu stavebného úradu zoradené prehľadne. Stavebný zákon ani správny poriadok nepredpisuje usporiadanie jednotlivých dokumentov spisu v čase nahliadania do spisu účastníkmi konania. Túto námietku stavebný úrad vyhodnotil ako neopodstatnenú.

Takýto výklad stavebného úradu je nesprávny a znemožňujúci korektné vedenie konaní. Samotný pojem „žurnalizácia“ je ustálený administratívny a právny pojem, ktorý vychádza z: (1.) Zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok), ktorý síce detailne nedefinuje technické usporiadanie strán, no priamo ukladá povinnosti, ktoré bez žurnalizácie nie je možné splniť. Okrem iných § 23 Nazretie do spisov, ktorý garantuje účastníkom právo nazerať do spisu a robiť si z neho výpisy. Aby bolo toto právo reálne a bezpečné, spis musí byť chronologicky usporiadaný a očíslovaný. Tým sa zabraňuje neoprávnenej manipulácii s podkladmi. (2.) Konkrétne administratívno-technické pravidlá, ako má úrad s dokumentmi fyzicky nakladať, definuje: zákon č. 395/2002 Z. z. o archívoch a registratúrach a vyhláška Ministerstva vnútra SR č. 410/2015 Z. z., o podrobnostiach výkonu správy registratúry orgánov verejnej moci a o tvorbe spisu. Táto vyhláška záväzne určuje, že spis tvorí spisový obal, súpis vložených dokumentov a že dokumenty sa do spisu ukladajú chronologicky. (3.) Judikatúra a metodické usmernenia. Najvyšší súd SR a Ústavný súd SR vo svojich rozhodnutiach opakovane zdôrazňujú, že riadne vedený a zažurnalizovaný spis je základným predpokladom transparentnosti a zákonnosti konania. Ak by spis nebol riadne očíslovaný a chronologický, rozhodnutie úradu by mohlo byť v rámci súdneho prieskumu zrušené pre nepreskúmateľnosť alebo procesné pochybenia. Spôsob vedenia konkrétneho spisu stavebným úradom môže mať za následok nepreskúmateľnosť konania.

K námietkam smerujúcim proti dopravnému riešeniu stavby, nárastu dopravnej záťaže v území a dopravnej obslužnosti sa na s. 34 uvádza: K namietaným dopravným kolapsom na ulici Dlhé diely I od obyvateľov tejto ulice, stavebný úrad ešte dodáva, že túto ulicu lemujú po oboch stranách zástavba rodinných domov. Pri ich povoľovaní sa dbá na vyriešenie statickej dopravy na vlastnom pozemku a pri kolaudácii to býva spravidla v podmienkach užívania týchto stavieb, nakoľko svojvoľné parkovanie na komunikácii pred rodinným domom môže byť dôvodom vznikajúcich dopravných kolapsov. Takéto parkovanie preukazuje aj fotografia doručená spolu s námietkami práve od obyvateľov tejto ulice. Je to aj o zodpovednom prístupe každého jedného obyvateľa, aby parkoval na vlastnom pozemku a neblokoval tak existujúce komunikácie.

Problémom priepustnosti ul. Dlhé diely I. je predovšetkým jej stavebné zúženie do jedného jazdného pruhu 80 m pred vyústením do Iskerníkovej. Úsek je osadený dopravnou značkou 203 – Prednosť protiidúcich vozidiel (označuje úsek cesty, kde nie je možná obojsmerná premávka s dostatočným bočným odstupom protiidúcich vozidiel a kde platí prednosť v jazde protiidúcich vozidiel). Z opačnej strany zúženého úseku je umiestnená značka Prednosť pred protiidúcimi vozidlami.

K námietkam k projektu E.3 a F.1 Magistrát k tomu v stanovisku z 28. 4. 2025 na s. 12 uviedol: K ďalším námietkam účastníkov konania uvedeným v časti „E. Námietky k projektu“ vo vyjadrení zo dňa 06.11.2023 (bod 3): „(3) Chýba stanovisko Hlavného mesta Bratislava, ako vlastníka susedných pozemkov, k oporným múrom s výškou až 3,26 m (221,26 m n. m.) nad pôvodným terénom (218 m n. m.) navrhovaným na hranici pozemku (výkres 026 projektu).“ a vo vyjadrení zo dňa 17.04.2024 (bod 1): „(1) Chýba stanovisko Hlavného mesta Bratislava, ako vlastníka susedných pozemkov, k oporným múrom s výškou až 3,26 m (221,26 m n. m.) nad pôvodným terénom (218 m n. m.) navrhovaným na hranici pozemku (výkres 026 projektu, severný pohľad, resp. výkres 027, východný pohľad, objekt B). Oporné múry zásadne obmedzia využitie dotknutých parciel a Záväzné stanovisko k investičnej činnosti takéto stanovisko nenahrádza (viď Záväzné stanovisko hl. m. SR Bratislavy k investičnej činnosti z 6. 10. 2021, s. 6 dole).“

K námietke týkajúcej sa absencie stanoviska hlavného mesta z pohľadu vlastníckych vzťahov dávame do pozornosti, že v časti „UPOZORNENIE“ vydaného záväzného stanoviska je uvedené, citujeme:

„Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.“

Z uvedeného vyplýva, že záväzné stanovisko nerieši majetkovo-právne vzťahy; nenahrádza stanovisko hlavného mesta ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou a ani nezakladá právo na odpredaj, príp. uzatvorenie právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Záver stavebného úradu, že „vlastník susedného pozemku – hlavné mesto – si v konaní neuplatnil žiadne námietky, ktoré by nasvedčovali ich trvalému obmedzeniu užívania vlastného pozemku“ neobstojí. Absenciu vyjadrenia hlavného mesta predsa nemožno chápať ako jeho súhlas. Z vyššie uvedeného vyjadrenia magistrátu to jednoznačne vyplýva. Stavebný úrad mal vyžadovať súhlas magistrátu so stavbou oporného múru na hranici pozemku hl. mesta.

V tomto konaní hlavné mesto SR Bratislava vystupuje v rôznych pozíciách – vyjadruje sa ku konaniu z rôznych pohľadov – napr. územnoplánovacieho, dopravného, ako vlastníka príľahlého pozemku k pozemku, na ktorom sa plánuje výstavba trvalej stavby. Tieto samostatné vyjadrenia vypracievajú a vydávajú jednotlivé odborné oddelenia magistrátu ako výkonného orgánu hlavného mesta SR Bratislavy a nemožno ich zamieňať, či vzájomne nahrádzať, každé z nich sa záväzne vyjadruje k iným náležitostiam tohto konania. Z pohľadu majetkovoprávneho nebol doložený žiadateľom žiadny súhlas alebo prisľub hlavného mesta, že je možné zasiahnuť pozemok v jeho vlastníctve vybudovaním oporného múru na jeho hranici alebo inou stavbou trvalého charakteru.

Podľa vyhlášky č. 532/2002 Z. z. § 6 ods. 2 stavbu možno umiestniť na hranici pozemku len vtedy, ak jej umiestnením nebude trvalo obmedzené užívanie susedného pozemku na určený účel. Toto ustanovenie sa nevzťahuje len na budovy, ale všeobecne na stavby. Oporný múr je stavebným objektom. A stavebný objekt dĺžky 101,81 m, výšky až 3,26 m priamo na hranici pozemku hl. mesta ovplyvní účel využitia pozemku. Navyše, ak je oporný múr umiestnený priamo na hranici pozemku, treba posúdiť aj: (1) či jeho základy nezasahujú na susedný pozemok, (2) či drenáž neodvádza vodu na susedný pozemok, (3) či údržba múru nebude vyžadovať vstup na cudzí pozemok, (4) či prípadná porucha múru nemôže ohroziť susednú nehnuteľnosť. Tieto otázky súvisia s požiadavkou vyhlášky, že stavba nesmie trvalo obmedziť užívanie susedného pozemku. Ani počas výstavby stavebník nemá automatické právo vstupovať na susedný pozemok a využívať ho, ani keď stavia oporný múr na hranici pozemku. Podľa čl. 20 Ústavy SR je vlastnícke právo chránené a nikoho nemožno nútiť strpieť zásah do vlastníctva bez zákonného dôvodu. Ak stavebník potrebuje počas výstavby postaviť lešenie, urobiť výkop, kotviť paženie, pohybovať sa mechanizmami, ukladať materiál na susednom pozemku, musí mať na to právny titul. Samotné stavebné povolenie ani územné rozhodnutie takýto titul nevytvárajú. Ak nie je možné múr postaviť bez vstupu na susedný pozemok a súhlas suseda neexistuje, vzniká praktický problém realizovateľnosti stavby. Aj to sú dôvody, pre ktoré mal stavebný úrad vyžadovať súhlas magistrátu so stavbou oporného múru na hranici pozemku hl. mesta.

Ako sme spomenuli vyššie, ak je oporný múr umiestnený priamo na hranici pozemku, treba posúdiť aj to, či jeho základy nezasahujú na susedný pozemok. Či oporný múr na západnom okraji pozemku – dĺžka 101,81 m a výška až do 3,26 m (výkres č. 027) – navyše zaťažený komunikáciou nebude musieť z konštrukčných dôvodov zasahovať pod pozemok hlavného mesta, t. j. ako bude realizované jeho založenie a kotvenie v miestnych geologicky náročných podmienkach. Z uvedeného vyplýva, že bez podrobného IG prieskumu nemožno rozhodnúť o tom, či konštrukcia oporného múru nezasahuje pod vedľajšiu parcelu a spoľahlivo rozhodnúť o polohe stavby.

Svah medzi ulicami Hlaváčikova a Iskernikova v bratislavskej Karlovej Vsi (lokalita Dlhé diely) sa nachádza v geologicky špecifickom a citlivom prostredí. Archívne inžiniersko-geologické prieskumy a mapové podklady Štátneho geologického ústavu Dionýza Štúra definujú pre túto oblasť nasledujúce kľúčové vlastnosti: (1) Horninové podložie je tvorené hlbinnými vyvretými horninami a masívna, pevná skala sa nachádza až vo väčších hĺbkach. Smerom k povrchu podlieha hornina intenzívnemu mechanickému a chemickému zvetrávaniu. Na povrchu sa preto nachádza vrstva rozložených, piesčitých až ílovito-piesčitých zvetranín s úlomkami materskej horniny, ktoré sa zosúvajú a splavujú po svahu nadol. (2) Tektonické porušenie a nestabilita svahu – oblasť Dlhých dielov a svahy nad Devínskou cestou je preťatá intenzívnymi tektonickými poruchami (zlomami). V blízkosti týchto zlomov sú žuly často silno rozdrvené alebo hydrotermálne premenené na kaolínit (mäkký ílový minerál), čo drasticky znižuje ich únosnosť. Celý tento svahový pás Karlovej Vsi smerom k Dunaju (vrátane oblastí Nad Sihotou) vykazuje známky potenciálnej svahovej instability. Pri zárezoch do svahu a nevhodnom odvodnení hrozí aktivácia svahových pohybov a riziko zosuvov. (3) Hydrogeologické pomery a agresivita vody – voda je viazaná na pukliny v granite a na priepustnejšie tektonické línie. V závislosti od zrážok môže hladina podzemnej vody výrazne kolísť a vystupovať bližšie k povrchu. Geologické vrty v blízkom okolí opakovane potvrdili prítomnosť voľného agresívneho CO₂ v podzemnej vode. Voda vykazuje stredne agresívne prostredie voči betónu.

Pre stavebný projekt sú nepriaznivé: (1) Nízka vsakovacia schopnosť – ílovito-piesčité zvetrané žuly a svahové hliny majú nízky koeficient filtrácie (sú slabo priepustné), preto je vsakovanie dažďovej vody priamo na pozemku technicky komplikované. (2) Náročné zakladanie a statika – vzhľadom na sklon svahu a prítomnosť zvetranín nie je možné zakladať stavbu na jednoduchých plytkých pásoch bez preukázania stability svahu. (3) Ochrana betónu – kvôli agresívnej podzemnej vode bude musieť projektant navrhnuť betónové základy so zvýšenou odolnosťou (odolné voči síranom či kyselinám).

(4) Navážka z výkopových prác a stavebného odpadu z výstavby sídliska pred tridsiatimi rokmi na teréne, ktorá tvorí vrchnú vrstvu terénu premenlivej hrúbky.

Vypracovanie inžiniersko-geologického prieskumu na preukázanie únosnosti stavebného pozemku sa síce záväzne vyžaduje najneskôr vo fáze projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie, odborný posudok je však v takýchto náročných geologických podmienkach nevyhnutné začať riešiť už pri osádzaní stavby a tvorbe projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie, aby sa ešte pred vydaním územného rozhodnutia overilo, či je stavba v navrhovanom rozsahu a technickom riešení realizovateľná.

V Súhrnnej technickej správe projektu z októbra 2024 sú v časti KONŠTRUKČNÉ RIEŠENIE OBJEKTU základové konštrukcie „navrhnuté ako plošné, na základovej doske“. Navyše celá základová doska je šikmá, so značným sklonom v smere svahu. Pre takto rozsiahlu stavbu (100 × 20 m, s 2 podzemnými a 5 nadzemnými podlažiami) v geologicky citlivom svahu Karlovej Vsi je podrobný inžiniersko-geologický prieskum absolútne kritickým podkladom. Objekt takejto dĺžky orientovaný v smere svahu bude vystavený obrovským silám zosuvného tlaku, hydrostatickému tlaku podzemnej vody a premenlivej únosnosti podložia v pozdĺžnom smere. Situáciu komplikujú aj vsakovacie zariadenia na dažďovú vodu (100 000 l) projektované tesne za telesom stavby v smere spádu svahu, ktoré stabilitu svahu pravdepodobne zhoršia.

Z uvedeného vyplýva, že v danom území nemožno bez podrobného IG prieskumu spoľahlivo rozhodnúť o polohe stavby. Ten bude musieť byť doplnený o hydrogeologické čerpacie skúšky a stabilitné posúdenie svahu.

Na okraj uvádzame z popisu vedľajšieho projektu domu seniorov, ktorý už územné rozhodnutie má: „(...) Zo statického hľadiska ide o kombináciu stĺpového skeletu a stropných spriahnutých panelov. Nakoľko sa jedná o geologicky nestabilné územie prevažne z návažok, je navrhnuté zakladanie na základovej doske hr. 400 mm a 6 m dlhých pilótach v rastri modulu.“ (<https://www.atrium-architekti.sk/sk/architektura/obcianske/dom-seniorov>). V tomto projekte bolo IG posúdenie vykonané už k rozhodnutiu o umiestnení stavby. Vedľajší objekt Hlaváčikova 35A/B z r. 2008 je realizovaný na mikropilótach z rovnakého dôvodu. V oboch prípadoch ide o stavby podstatne kompaktnejších proporcií s priaznivejšou orientáciou na svahu.

Odsunutie inžiniersko-geologického posúdenia až do fázy stavebného povolenia znemožňuje spoľahlivo rozhodnúť o polohe stavby.

E.8 Zdôvodnenie, že „zásobovanie môže byť riešené cez suterén, na dočasných parkovacích miestach pre návštevníkov vzhľadom k tomu, že zámer navrhuje nebytovú budovu.“ je v rozpore s vyhláškou č. 532/2002 Z. z. § 7 ods. 3: Stavba, ak to vyžaduje jej účel, musí mať zabezpečený prístup vozidiel na zásobovanie a priestor na státie vozidiel pri nakladaní a vykladaní. Nie je dôvod splnenie tejto podmienky nevyžadovať pri novostavbe „na zelenej lúke“ a stavebník odignoroval požiadavku vyhlášky. Prevádzka objektu bude vyžadovať každodenné zásobovanie 7 obchodov, 14 ambulancií, hotela a reštaurácie. Zásobovanie cez suterén – garáž – vzhľadom k esovite tvarovanému vjazdu a malej podjazdnej výške vjazdu je reálne len osobným vozidlom. Blokovanie dočasných parkovacích miest pre návštevníkov je nežiaduce práve preto, že zámer navrhuje nebytovú budovu a predpokladá opakované a počas dňa mnohonásobné využitie parkovacích miest návštevníkmi 14 ambulancií a 7 obchodných prevádzok, hotela a reštaurácie. Reálna je aj kolízia s vozidlami OLO pri navrhovanom umiestnení nádob na odpad. S touto námietkou sa stavebník ani SÚ nevysporiadal a územné rozhodnutie vydal predčasne.

E.11 Vyjadrenie si protirečí. Alebo existuje hydrogeologický posudok vypracovaný bez hydrogeologického prieskumu? Ak majú byť hydrogeologické a geotechnické podklady odložené až do stavebného konania (ako SÚ uvádza), potom nebol úplne zistený skutkový stav, čo má za následok neistotu technického riešenia (vsakovacie zariadenia je potrebné technicky presne špecifikovať pred

vydaním rozhodnutia) a možný rozpor s regulatívmi územného plánu (projekt je aj podľa stanoviska magistrátu na maximálne prípustnej intenzite využitia územia a neoverené technické riešenie môže ovplyvniť splnenie regulatívov – napr. koeficient zelene). Z toho vyplýva, že vydanie územného rozhodnutia bolo predčasné.

E.14 Námiетка umiestnenia kontajnerov OLO bola vznesená ešte v prvom vyjadrení 6. 11. 2023 s označením E.5 a v priebehu konania sa poloha kontajnerov vzhľadom k existujúcemu BD podstatne nezmenila (pôvodne boli usporiadané pozdĺž, aktuálne priečne ku komunikácii), námiетка teda bola podaná v lehote – stavebník ani stavebný úrad sa s ňou doteraz nevysporiadali: „(...) vzhľadom na požiadavky separovaného zberu v lokalite má nedostatočnú výmeru. Nedostatočné je množstvo nádob aj vzhľadom na vyťaženie objektu obchodnými priestormi, ambulanciami, kancelárskymi, reštauráciou a hotelom. Navrhovateľ vôbec nerieši biologický a nebezpečný odpad z prevádzky ambulancií.“

Umiestnenie kontajnerov naďalej nevyhovuje požiadavkám prevádzky objektu a nespĺňa ani štandardné legislatívne, stavebné a manipulačné požiadavky uplatňované vo väčšine slovenských miest: Odstupové vzdialenosti a hygiena: Odporúčaná minimálna vzdialenosť stojiska od fasády s oknami obytných miestností je 10 metrov. Účelom je ochrana obyvateľov pred zápachom, hlukom pri sypaní odpadu a hmyzom. Túto podmienku nespĺňa ani jedno zo stojísk, to pri objekte B je priamo pod oknom a za poslednou nádobou je vetracie okno (výkres D IS 007, Situácia stojisko OLO). Ochrana pred slnkom: Stanovište by malo byť podľa možnosti situované na severnej strane objektu alebo tienené, aby sa minimalizovalo prehrievanie odpadu slnečným žiarením. Zachovanie pohody bývania: Umiestnenie nesmie narušovať estetický vzhľad okolia ani brániť dennému osvetleniu či preslneniu okolitých budov.

Napriek niekoľkým zmenám projektu sú kontajnery stále umiestnené nesprávne, proti štandardným požiadavkám a predpisom pod oknami obytnej časti objektu (hotelu). Rovnako umiestnenie vzhľadom k existujúcemu bytovému domu Hlaváčikova 35A je nevhodné a obťažujúce zápachom aj hlukom pri manipulácii (namietané v E.13) a zasahuje do práv vlastníkov bytového domu na nerušené užívanie majetku podľa občianskeho zákonníka aj ústavy.

Nad rámec štandardných požiadaviek Úrad verejného zdravotníctva stanovuje pre nebezpečný odpad z ambulancií lekárov podmienku uzavretého uzamykateľného priestoru, t. j. ak bude umiestnený na kontajnerovom stojisku, to musí byť kryté a uzamykateľné. Jeho umiestnenie v garážach bude pre nízku pojazdnú výšku komplikovať, resp. znemožňovať jeho vývoz.

Pochybnosti teda vzbudzuje umiestnenie, nakladanie s nebezpečným odpadom z ambulancií a aj kapacita pri požiadavke na separovaný zber v území: zmesový odpad, plasty/kovy/tetrapaky, papier, sklo a kuchynský bioodpad, a to všetko pre hotel, reštauráciu, administratívne priestory, ambulancie a obchodné prevádzky (projekt ráta s 81 zamestnancami a 60 návštevníkmi v budove – 7 obchodných priestorov, 14 ambulancií, 2 komplexy administratívnych priestorov a 24 jedno- až trojizbových obytných buniek).

Stavebný úrad schválením predmetného umiestnenia kontajnerov nerešpektuje ani zákonné požiadavky (OZ, vyhláška č. 532/2002 Z. z.), ani požiadavky hl. mesta Bratislava a vlastnej MČ na umiestňovanie odpadových nádob. K prezentovanému riešeniu nemalo byť vydané rozhodnutie o umiestnení stavby. Argumentácia stavebného úradu „(...) sa častokrát nachádzajú kontajnerové stojiská bližšie k fasádam bytových domov.“ sa nedá považovať za odborné odôvodnenie. Navyše porovnáva obytný dom s objektom obsahujúcim hotel, reštauráciu, ambulancie a obchodné prevádzky. Prevádzkové nároky sú úplne odlišné. Ani s touto námietkou sa stavebný úrad nevysporiadal.

E.13 Obsahuje hluková štúdia aj obsluhu kontajnerov vozidlami OLO alebo iba bežnú dopravu? Modelovala iba automobilovú dopravu alebo pokrýva aj impulzný hluk pri vývoze odpadu? Sú limity

splnené aj v situáciách (1.) ranné vývozy, (2.) cúvanie, (3.) výstražný signál, (4.) manipulácia s kontajnermi. Obslužná komunikácia je vedená na opornom múre, vo výške 1 – 3 m nad terénom, v úrovni 1. – 2. NP existujúceho bytového domu (ďalej aj BD) na pozemku vzdialenom 11 metrov! Kontajnerové stojiská sú – napriek námietkam – umiestnené vo výške 2 m nad terénom, v 13 m vzdialenosti od okien existujúceho BD. Opäť narážame na maximálnu intenzitu projektu – kontajnerové stojisko nie je kam presunúť bez porušenia regulatívov ÚPN. Konštatujeme, že ani s touto námietkou sa stavebný úrad nevysporiadal a rozhodnutie vydal predčasne.

E.15 Súčasťou stavby Polyfunkčný objekt Dlhé diely je okrem samotného polyfunkčného domu s podzemnou garážou i stavebný objekt SO 102 Spevnené plochy a komunikácie. Spevnené plochy a komunikácie podľa projektu zasahujú i na príľahlý pozemok registra C KN parc. č. 3651/1 k. ú. Karlova Ves, zapísaný na liste vlastníctva č. 46, ktorý je vo výlučnom vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy. Navrhovateľ v tomto konaní zatiaľ nepredložil súhlas vlastníka pozemku parc. č. 3651/1 k. ú. Karlova Ves, ani inak nepreukázal úpravu vzťahu k uvedenému pozemku dotknutému plánovanou výstavbou cesty, či chodníka. Stavebník teda nemá majetkovoprávne usporiadaný vzťah, ktorý by mu umožňoval ho využiť na výstavbu komunikácie, či chodníka, prípadne ho po vybudovaní za týmto účelom užívať. V súčasnosti tak nevie (bez súhlasu vlastníka pozemku, či zmluvného vzťahu s ním) zabezpečiť v súlade s platnými právnymi predpismi výstavbu stavebného objektu v navrhovanom a plánovanom rozsahu, teda v súlade s dopravnou dokumentáciou a normami upravujúcimi technické parametre vjazdu, chodníka, či cesty. Nie je ani zrejmé, či hlavné mesto ako vlastník a zároveň ako orgán verejnej správy, ktoré môže konať len tak, ako mu to zákony a interné predpisy umožňujú, v budúcnosti bude môcť taký súhlas vydať, prípadne uzatvoriť zmluvný vzťah za účelom užívania pozemku stavebníkom (napríklad vecné bremeno práva stavby musí podľa platných právnych predpisov schváliť uznesením mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy dostatočným počtom hlasov mestských poslancov).

Konajúci stavebný úrad sa nedostatočne vysporiadal s touto skutočnosťou, v bode E.15 len konštatuje zosúladenie umiestnenia chodníka do areálu a koordináciu pešej komunikácie so zámerom Nizkokapacitné sociálno-zdravotné zariadenie pre seniorov. To znamená, že sa rieši len ich umiestnenie, vzájomné nezasahovanie do projektov a nadväzovanie uvedených projektov, aby nedošlo k ich kolízii.

Toto zosúladenie v žiadnom prípade nenahrádza súhlas vlastníka pozemku s vybudovaním stavby na jeho pozemku, ani úpravu vzťahu k pozemku vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy plánovaného na zastavanie trvalou stavbou.

Stavebný úrad nesprávne posúdil skutkový stav a zle vyhodnotil obsah koordinácie projektov a tým zasiahol do majetkových práv iného vlastníka pozemku, pričom posledná veta odseku E.15 nemá súvis so znením uvedeného odseku – koordinácia susediacich projektov z dopravného pohľadu a súhlas vlastníka pozemku z pohľadu majetkovoprávneho sú zásadne rozdielne veci.

V tomto konaní hlavné mesto SR Bratislava vystupuje v rôznych pozíciách, vyjadruje sa ku konaniu z rôznych pohľadov – napr. územnoplánovacieho, dopravného, ako vlastníka príľahlého pozemku, či ako vlastníka pozemku, na ktorom sa plánuje výstavba trvalej stavby. Tieto samostatné vyjadrenia vydávajú, vypracúvajú jednotlivé odborné oddelenia magistrátu ako výkonného orgánu hlavného mesta SR Bratislavy a nemožno ich zamieňať, či vzájomne nahrádzať, každé z nich sa záväzne vyjadruje k iným náležitostiam tohto konania.

Z pohľadu majetkovoprávneho nebol doložený žiadateľom žiadny súhlas alebo prísľub hlavného mesta, že je možné zasiahnuť pozemok v jeho vlastníctve vybudovaním chodníka, cesty, vjazdu alebo inou stavbou trvalého charakteru. V prípade týchto stavieb nejde o účel, ktorý by umožňoval ich vyvlastnenie.

V zmysle § 38 stavebného zákona č. 50/1976 Zb. nie je možné vydať bez súhlasu vlastníka pozemku dotknutého stavbou územné rozhodnutie o umiestnení stavby. Jeho vydaním teda došlo k porušeniu

uvedeného ustanovenia a stavebný úrad sa touto skutočnosťou nezaoberal ani ju riadnym spôsobom v odôvodnení napádaného rozhodnutia nevysvetlil.

X. Návrh

Na základe vyššie uvedených dôvodov navrhujeme, aby Mestská časť Bratislava-Karlova Ves v rámci autoremedúry, resp. príslušný odvolací orgán napadnuté Rozhodnutie v celom rozsahu zrušil a vec vrátil stavebnému úradu prvého stupňa na nové prejednanie, v rámci ktorého bude potrebné najmä:

- 1. riadne a vecne sa vysporiadať so všetkými námietkami účastníkov konania uplatnenými vo Vyjadreniach účastníkov konania 1 až 4 (zo dní 06.11.2023, 15.04.2024, 15.07.2025 a 22.01.2026) a v tomto odvolaní, vrátane tých, ktoré doteraz zostali vecne nezodpovedané;*
- 2. objasniť a náležite preukázať riadnosť zastúpenia navrhovateľa v konaní, vrátane pravosti a časového zaradenia predloženého splnomocnenia;*
- 3. opätovne posúdiť súlad funkčného využitia objektu B s územným plánom vzhľadom na jeho skutočné dispozično-prevádzkové riešenie, nielen formálne pomenovanie;*
- 4. zvážiť zrušenie umiestnenia sekundárneho vjazdu a výjazdu SO 102 z/na Iskerníkovú ulicu, keďže podľa odborného zhodnotenia predloženého účastníkmi konania postačuje na zabezpečenie dopravnej obsluhy stavby jediný vjazd a výjazd z Hlaváčikovej ulice bez toho, aby to podľa záverov samotného DKP spôsobilo významné zhoršenie dopravnej situácie; ak by k tomuto zrušeniu nedošlo, vyžiadať namiesto ďalšej aktualizácie kompletne nové dopravno-kapacitné posúdenie vypracované nezávislým znalcom, ktoré namiesto prevzatia dopravných matíc z roku 2020 vychádza z aktuálnych dopravných dát za všetky dotknuté ulice vrátane Hlaváčikovej a Veternicovej a zohľadňuje skutočný stav Iskerníkovej ulice mimo pozemku investora a kumulatívny účinok súbežne umiestnenej susednej stavby;*
- 5. pred vydaním rozhodnutia overiť technické riešenie vsakovacieho a retenčného zariadenia tak, aby bolo najisto preukázané dodržanie minimálneho koeficientu zelene;*
- 6. zabezpečiť dodržanie princípu rovnosti účastníkov konania pri stanovovaní procesných lehôt v ďalšom priebehu konania;*
- 7. zabezpečiť riadne a preukázateľné doručovanie procesných písomností všetkým účastníkom konania, vrátane overenia, že spôsob doručovania volený nad rámec zákona (prostredníctvom správcu bytového domu) neskracuje účastníkom konania ich zákonné lehoty.*

Na základe vyššie uvedených skutočností je možné považovať Rozhodnutie za predčasné, nedostatočne odôvodnené a v uvedenom rozsahu nezákonné, vychádzajúce z neúplne zisteného skutkového stavu a podstatnou mierou zasahujúce do práv účastníkov konania. "

Prílohou odvolania je fotodokumentácia Iskerníkovej ulice (foto Dlhé-diely-1, foto Iskerníková); Rozhodnutie Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR, Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Trenčín, č. reg. spisu 20046/2026 – 20.1.2, 22468/2026, zo dňa 30.03.2026; Ing. Tatiana Blandárová: Zhodnotenie vplyvu plánovaného zámeru „Polyfunkčný objekt Dlhé diely“.

Stavebný úrad po podaní odvolaní v súlade s § 56 správneho poriadku upovedomením č. KV/SÚ/174/2026/16831/VŠ zo dňa 22.07.2026 upovedomil účastníkov konania o odvolaní a vyzval ich, aby sa k nemu vyjadrili v lehote 7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto upovedomenia.

Na základe upovedomenia č. KV/SÚ/174/2026/16831/VŠ zo dňa 22.07.2026 doručil navrhovateľ SLAPEX, s. r. o., Humenská 19, 040 11 Košice, IČO: 36 607 525, zastúpený spoločnosťou BW AK, s. r. o. advokátska kancelária, Dunajská 7614/8, 811 01 Bratislava, IČO: 56 621 957, na základe plnomocenstva, svoje vyjadrenie k podanému odvolaniu, ktoré bolo prostredníctvom elektronickej schránky doručené dňa 13.08.2026.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, predložil ich listom č. KV/SÚ/174/2026/18282/VŠ zo dňa 19.08.2026 spolu so spisovým materiálom Regionálnemu úradu Bratislava v súlade s § 57 ods. 2 správneho poriadku, na odvolacie konanie.

Podľa ustanovenia § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z., *druhostupňovým správnym orgánom príslušným rozhodnúť o opravných prostriedkoch proti rozhodnutiu obce vydanom podľa odsekov 4 až 8 je regionálny úrad.*

Podľa ustanovenia § 84 ods. 4 písm. b) zákona č. 25/2025 Z. z., *doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka.*

Doterajšími predpismi sa rozumie najmä zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacie vyhlášky.

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

Podľa ustanovenia § 59 ods. 1 správneho poriadku *odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni.*

Podľa ustanovenia § 59 ods. 3 správneho poriadku, *odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správne mu orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie, pokiaľ je to vhodnejšie najmä z dôvodov rýchlosti alebo hospodárnosti; správny orgán je právnym názorom odvolacieho orgánu viazaný.*

Regionálny úrad Bratislava ako odvolací orgán podľa ustanovenia § 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu, spolu s predloženým spisovým materiálom. Rovnako preskúmal aj postup stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo vydaniu napadnutého rozhodnutia. Porovnal výrokovú časť, odôvodnenie aj poučenie rozhodnutia s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so stavebným zákonom a zákonom o správnom konaní a na základe zistených skutočností dospel k záveru, že rozhodnutie stavebného úradu bolo vydané v rozpore so zákonom. Z uvedeného dôvodu bolo potrebné odvolaním napadnuté rozhodnutie zrušiť a vec vrátiť prvostupňovému správne mu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie, nakoľko zistené pochybenia stavebného úradu nebolo možné odstrániť zmenou výrokovej časti rozhodnutia.

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

Navrhovateľ SLAPEX Plus, s. r. o., Humenská 19, 040 11 Košice, IČO: 47 512 628, podal dňa 18.06.2019 na stavebný úrad Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves návrh na vydanie

rozhodnutia o umiestnení stavby „Polyfunkčný objekt Dlhé diely“ v členení na stavebné objekty SO 101 až SO 900, na pozemkoch registra „C“-KN parc. č. 3651/417 a 3651/394 v katastrálnom území Karlova Ves, vrátane napojenia na inžinierske siete cez pozemky registra „C“-KN parc. č. 3651/246 a 3651/297 v katastrálnom území Karlova Ves.

Podľa ustanovenia § 35 ods. 1 stavebného zákona územné konanie sa začína na písomný návrh navrhovateľa. Návrh sa doloží dokumentáciou ustanovenou vykonávacími predpismi k tomuto zákonu spracovanou oprávnenou osobou (§ 45 ods. 4), a dokladmi ustanovenými osobitnými predpismi. V návrhu sa uvedie zoznam právnických osôb a fyzických osôb, ktorí prichádzajú do úvahy ako účastníci konania a sú navrhovateľovi známi.

Výzvou č. KV/SÚ/1980/2019/13974/VŠ zo dňa 14.08.2019 vyzval stavebný úrad navrhovateľa na zaplatenie správneho poplatku podľa položky 59 písm. a) zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov. Súčasne navrhovateľa vyzval na doplnenie návrhu o náležitosti ustanovené v § 3 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, najmä o doplnenie dokumentácie pre územné rozhodnutie v dvoch vyhotoveniach, ako aj o predloženie rozhodnutí, stanovísk, súhlasov, posúdení a iných opatrení dotknutých orgánov štátnej správy a obce. Súčasne stavebný úrad podľa § 35 ods. 3 stavebného zákona účinného do 31.03.2025 v spojení s § 29 ods. 1 správneho poriadku prerušil územné konanie do odstránenia nedostatkov návrhu a doplnenia požadovaných podkladov.

Navrhovateľ návrh priebežne dopĺňal podaniami doručenými stavebnému úradu dňa 18.06.2019, 11.09.2019, 14.02.2020, 03.11.2021, 10.11.2021 a 15.12.2021.

Následne stavebný úrad výzvou č. KV/SÚ/1014/2022/568/VŠ zo dňa 12.01.2022 vyzval navrhovateľa na doplnenie ďalších podkladov potrebných pre rozhodnutie vo veci. Predmetná výzva bola adresovaná spoločnosti SLAPEX Plus, s. r. o., IČO: 47 512 628, ktorá bola v tom čase v administratívnom spise vedená ako navrhovateľ. Stavebný úrad zároveň určil navrhovateľovi lehotu na doplnenie požadovaných podkladov v trvaní 90 dní odo dňa doručenia predmetnej výzvy. Súčasne podľa § 35 ods. 3 stavebného zákona účinného do 31.03.2025 v spojení s § 29 ods. 1 správneho poriadku územné konanie prerušil do odstránenia nedostatkov návrhu a doplnenia požadovaných podkladov.

Zo spisového materiálu vyplýva, že návrh na vydanie územného rozhodnutia podala spoločnosť SLAPEX Plus, s. r. o., IČO: 47 512 628. Dňa 23.03.2022 bola stavebnému úradu doručená žiadosť o zmenu investora, ktorou bolo navrhnuté, aby v ďalšom priebehu konania namiesto spoločnosti SLAPEX Plus, s. r. o., Humenská 19, 040 11 Košice, IČO: 47 512 628 vystupovala spoločnosť SLAPEX, s. r. o., Humenská 19, 040 11 Košice, IČO: 36 607 525.

Stavebný úrad listom č. KV/SÚ/1014/2022/9662/VŠ zo dňa 03.05.2022 na základe žiadosti navrhovateľa zo dňa 11.04.2022 predĺžil lehotu na doplnenie podkladov do 31.08.2022. Zo spisu vyplýva, že predmetné predĺženie lehoty už stavebný úrad adresoval spoločnosti SLAPEX, s. r. o., Humenská 19, 040 11 Košice, IČO: 36 607 525, teda subjektu označenému v žiadosti o zmenu investora zo dňa 23.03.2022.

Dňa 16.08.2022 bola stavebnému úradu doručená ďalšia žiadosť o predĺženie lehoty na doplnenie požadovaných podkladov. Stavebný úrad listom č. KV/SÚ/1014/2022/21213/VŠ zo dňa 12.10.2022 opätovne predĺžil lehotu na doplnenie požadovaných podkladov, a to do 30.12.2022.

Dňa 23.12.2022 bola stavebnému úradu doručená ďalšia žiadosť o predĺženie lehoty na doplnenie požadovaných podkladov. Stavebný úrad oznámením č. KV/SÚ/1014/2023/3825/VŠ zo dňa 06.02.2023 tretíkrát predĺžil lehotu na doplnenie požadovaných podkladov, a to do 28.04.2023.

Splnomocnený zástupca navrhovateľa následne priebežne doplňal požadované podklady podaniami doručenými stavebnému úradu dňa 08.02.2023, 20.02.2023, 22.03.2023 a 25.04.2023.

Dňa 28.04.2023 bola stavebnému úradu doručená ďalšia žiadosť o predĺženie lehoty na doplnenie požadovaných podkladov.

Splnomocnený zástupca navrhovateľa následne doplňal požadované podklady podaniami doručenými stavebnému úradu dňa 04.05.2023, 05.05.2023, 16.05.2023 a 25.05.2023.

Napriek uvedeným doplneniam stavebný úrad listom č. KV/SÚ/1014/2023/1385/VŠ zo dňa 08.06.2023 opätovne vyzval navrhovateľa na doplnenie podania o ďalšie podklady potrebné pre rozhodnutie vo veci. Súčasne podľa § 35 ods. 3 stavebného zákona v spojení s § 29 ods. 1 správneho poriadku územné konanie opätovne prerušil do odstránenia nedostatkov návrhu a doplnenia požadovaných podkladov.

V nadväznosti na výzvu stavebného úradu boli zo strany splnomocneného zástupcu navrhovateľa stavebnému úradu doručené ďalšie doplnenia podania, a to dňa 07.07.2023 a 01.08.2023.

Podľa ustanovenia § 36 ods. 1 stavebného zákona *stavebný úrad oznámi začatie územného konania dotknutým orgánom a všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené spravidla s miestnym zisťovaním. Súčasne upozorní účastníkov, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o územné rozhodnutie úplná.*

Podľa ustanovenia § 36 ods. 3 stavebného zákona *dotknuté orgány oznámia svoje stanoviská v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje pripomienky a námietky účastníci územného konania. Ak niektorý z orgánov štátnej správy potrebuje na riadne posúdenie návrhu dlhší čas, stavebný úrad na jeho žiadosť určenú lehotu pred jej uplynutím, primerane predĺži. Ak dotknutý orgán, ktorý bol vyzvaný o začatí územného konania, neoznámia v určenej alebo predĺženej lehote svoje stanovisko k navrhovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.*

Dňa 21.08.2023 oznámil stavebný úrad listom č. KV/SÚ/1014/2023/18426/VŠ začatie územného konania o umiestnení stavby všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom verejnou vyhláškou. Súčasne podľa ustanovenia § 36 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania z dôvodu, že pre dané územie je schválená územnoplánovacia dokumentácia, na základe ktorej bolo možné návrh na vydanie územného rozhodnutia riadne posúdiť. Účastníkom konania a dotknutým orgánom určil stavebný úrad lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia na uplatnenie námietok a pripomienok. Verejná vyhláška bola zverejnená na úradnej tabuli v období od 10.10.2023 do 27.10.2023, pričom pätnásty deň vyvesenia na úradnej tabuli sa považoval za deň doručenia predmetného oznámenia. Odo dňa 27.10.2023 začala účastníkom konania plynúť lehota 7 pracovných dní na uplatnenie námietok a pripomienok.

Dňa 23.10.2023 bol stavebnému úradu doručený list Ing. Vandy Michalíkovej, Hlaváčikova 23, 841 05 Bratislava, označený ako „Žiadosť o zaradenie medzi účastníkov stavebného konania“.

Dňa 30.10.2023 bol stavebnému úradu doručený list Ing. Vladimíra Janovica, Majerníkova 15, 841 05 Bratislava, označený ako „Žiadosť o zaradenie medzi účastníkov stavebného konania“.

Uvedené podania neobsahovali žiadne námietky ani pripomienky k oznámeniu o začatí územného konania a ich obsah sa obmedzoval na žiadosť o priznanie postavenia účastníka konania.

Dňa 03.11.2023 bola do administratívneho spisu doručená žiadosť spoločnosti H-PROBYT spol. s r. o., Račianska 153, 831 54 Bratislava, označená ako „Vec: Žiadosť o zaradenie medzi účastníkov stavebného konania Polyfunkčný objekt Dlhé diely“. Predmetom podania bola žiadosť o zaradenie medzi účastníkov konania vo veci umiestnenia stavby z dôvodu ochrany vlastníckych práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Hlaváčikova 35.

Dňa 03.11.2023 bolo stavebnému úradu doručené podanie Vladimíra Smatanu, Hlaváčikova 35, 841 05 Bratislava, označené ako „Vec: Prihlásenie do stavebného konania a žiadosť o rešpektovanie práv účastníka konania“, ktorým žiadal o zaradenie medzi účastníkov konania a o zabezpečenie výkonu práv účastníka konania.

Dňa 03.11.2023 doručila Ing. Vanda Michalíková, Hlaváčikova 23, 841 05 Bratislava, stavebnému úradu námietky označené ako „Vec: Žiadosť o uznanie námietok k prístupovej ceste z Hlaváčikovej ulice k Polyfunkčnému objektu Dlhé diely a o jej zrušenie, prepracovanie projektu iba na chodník ku jednosmernej ceste Hlaváčikova a ponechanie iba vjazdu a výjazdu do a k tomuto objektu z Iskerníkovej ulice“. Predmetom námietok bol nesúhlas s navrhovaným dopravným napojením stavby z ulice Hlaváčikova a požiadavka na zmenu dopravného riešenia stavby.

Dňa 06.11.2023 boli stavebnému úradu doručené pripomienky spoločnosti H-PROBYT spol. s r. o., Račianska 153, 831 54 Bratislava, podané v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Hlaváčikova 35. Podávateľia vyjadrili nesúhlas s navrhovaným spôsobom dopravnej obsluhy stavby riešeným z príľahlej jednosmernej komunikácie a zároveň požadovali prehodnotenie navrhnutého dopravného napojenia stavby tak, aby výjazd z objektu nebol riešený len zo severnej strany, ale bol umiestnený na južnú stranu ulice Iskerníková.

Dňa 06.11.2023 doručil stavebnému úradu svoje vyjadrenie a námietky Jakub Jahič, Hlaváčikova 29, 841 05 Bratislava. Obsahom podania bol nesúhlas s navrhovaným dopravným napojením stavby prostredníctvom ulice Hlaváčikova, najmä s riešením vjazdu na uvedenú komunikáciu.

Dňa 06.11.2023 bolo stavebnému úradu doručené podanie, ktorým sa do konania prihlásili Mgr. Dušan Zatkalik, JUDr. Mgr. Monika Zatkalíková, Emília Zatkalíková a Ing. Dušan Zatkalik, všetci bytom Dlhé Diely I/24, 841 04 Bratislava, Vladimír Neumahr a Oľga Neumahrová, obaja bytom Dlhé Diely I/23, 841 04 Bratislava, Róbert Aufricht, bytom Dlhé Diely I/23B, 841 04 Bratislava, a Ing. Mária Škvrndová a Doc. PhDr. František Škvrnda, obaja bytom Dlhé Diely I/26, 841 04 Bratislava. Predmetom podania bola žiadosť o priznanie postavenia účastníkov územného konania vo veci umiestnenia stavby „Polyfunkčný objekt Dlhé diely“ a námietky voči navrhovanej stavbe, ktorých obsahom bola najmä námietka nesúladu navrhovaného zámeru s územným plánom, námietky smerujúce proti dopravnej obslužnosti stavby a jej vplyvu na dynamickú dopravu v

dotknutom území. Zároveň žiadali, aby bolo do administratívneho spisu doplnené dopravno-kapacitné posúdenie vplyvu navrhovanej stavby na dopravnú situáciu v území.

Dňa 06.11.2023 bolo stavebnému úradu doručené podanie, ktorým sa do konania ako účastníci konania prihlásili Róbert Štopf a Ing. Adriana Štopfová, obaja bytom Dlhé diely I/25, 841 04 Bratislava. Súčasne uplatnili námietky voči navrhovanej stavbe, ktorých obsahom bola najmä námietka nesúladu navrhovaného zámeru s územným plánom, námietky smerujúce proti dopravnej obslužnosti stavby a jej vplyvu na dynamickú dopravu v dotknutom území. Zároveň žiadali, aby bolo do administratívneho spisu doplnené dopravno-kapacitné posúdenie vplyvu navrhovanej stavby na dopravnú situáciu v území.

Dňa 07.11.2023 boli stavebnému úradu doručené námietky Ing. Petra Balíka, Hlaváčiková 35/A, 841 05 Bratislava, ktorými namietal najmä identifikáciu navrhovateľa, nesúlad navrhovanej stavby s územnoplánovacou dokumentáciou, dopravnú obslužnosť stavby, dodržanie koeficientu zelene, nedostatky projektovej dokumentácie a neposúdenie hlukových vplyvov súvisiacich s prevádzkou obslužnej komunikácie. Súčasne žiadal o doplnenie administratívneho spisu záväzné stanovisko Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti, stanovisko Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy ako vlastníka susedných pozemkov k navrhovaným oporným múrom, dopravno-kapacitné posúdenie vplyvov navrhovanej stavby na dopravnú situáciu na uliciach Hlaváčikova a Iskerníková. Uvedené námietky súčasne podpísali aj Ing. Ivan Illich, Hlaváčiková 35/A, 841 05 Bratislava; MUDr. Marián Osuský, Hlaváčiková 35/B, 841 05 Bratislava; Ľudevít Dohorák, Hlaváčiková 35/B, 841 05 Bratislava, Roman Stanitz, Hlaváčiková 35/B, 841 05 Bratislava ; Mgr. Marián Danišovič, Hlaváčiková 35/B, 841 05 Bratislava.

Dňa 13.11.2023 stavebný úrad listom č. KV/SÚ/1014/2023/25889/VŠ vyzval spoločnosť H-PROBYT spol. s r. o., Račianska 153, 831 54 Bratislava na doplnenie podania označeného ako „Žiadosť o zaradenie medzi účastníkov stavebného konania Polyfunkčný objekt Dlhé diely“, najmä na preukázanie oprávnenia konať v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Hlaváčikova 35 a na preukázanie skutočností rozhodujúcich pre posúdenie postavenia účastníka konania.

Dňa 19.12.2023 bolo do administratívneho spisu doručené vyjadrenie spoločnosti Parcel Pie s. r. o., Drieňová 1712/34, 821 02 Bratislava, IČO: 46 496 050 (*pôvodné obchodné meno: hauskrecht architects s. r. o.*) k podaniam a námietkam účastníkov konania. Vyjadrenie bolo podané v mene navrhovateľa. Obsahom podania bolo vyjadrenie k námietkam a pripomienkam uplatneným účastníkmi konania v priebehu územného konania.

Dňa 17.01.2024 bolo stavebnému úradu doručené doplnenie návrhu spoločnosťou Parcel Pie s. r. o. Drieňová 1712/34, 821 02 Bratislava, IČO: 46 496 050. Prílohou podania bola projektová dokumentácia označená ako „Aktualizácia 12/2023“ v dvoch vyhotoveniach.

Dňa 18.03.2024 stavebný úrad listom č. KV/SÚ/543/2024/8468/VŠ upovedomil účastníkov konania o doplnení nových podkladov do administratívneho spisu a v súlade s § 33 ods. 2 správneho poriadku im poskytol možnosť oboznámiť sa s podkladmi rozhodnutia a vyjadriť sa k nim pred vydaním rozhodnutia. Predmetné oznámenie bolo účastníkom konania doručené verejnou vyhláškou.

Dňa 17.04.2024 doručili Ing. Peter Balík a ďalší účastníci konania uvedení v pripojenom podpisovom hárku stavebnému úradu podanie označené ako „Vyjadrenie účastníkov konania 2“. Obsahom podania boli procesné a vecné námietky k predmetnému územnému konaniu, k navrhovanej stavbe a k postupu stavebného úradu. Súčasťou podania boli aj námietky smerujúce proti podkladom rozhodnutia, vrátane stanovísk a záväzných stanovísk dotknutých orgánov, ktoré účastníci konania považovali za nedostatočné alebo vecne nesprávne.

Dňa 30.04.2024 bolo stavebnému úradu doručené podanie označené ako „Odpovede na námietky p. Balíka zo dňa 17.04.2024“, vypracované dňa 23.04.2024. Podanie bolo doručené prostredníctvom Ing. arch. Mateja Hauskrechtu emailom a obsahovalo vyjadrenie navrhovateľa k námietkam účastníkov konania uplatneným v podaní označenom ako „Vyjadrenie účastníkov konania 2“, vrátane návrhu, aby stavebný úrad uplatnené námietky zamietol a pokračoval v konaní vydaním územného rozhodnutia.

Zo spisového materiálu vyplýva, že spoločnosť SLAPEX Plus, s. r. o., Humenská 19, 040 11 Košice, IČO: 47 512 628 udelila dňa 14.11.2018 plnomocenstvo spoločnosti hauskrecht architects s. r. o., Pionierska 1585/9, 831 01 Bratislava, IČO: 46 496 050 na vykonávanie úkonov súvisiacich s prípravou investičného zámeru a zabezpečením potrebných povolení. Zo spisu zároveň vyplýva, že spoločnosť SLAPEX, s. r. o., Humenská 19, 040 11 Košice, IČO: 36 607 525 udelila dňa 04.10.2018 plnomocenstvo tej istej spoločnosti hauskrecht architects s. r. o., Pionierska 1585/9, 831 01 Bratislava, IČO: 46 496 050 v obdobnom rozsahu. Originály uvedených plnomocenstiev boli do administratívneho spisu založené až dňa 02.05.2024, teda po podaní návrhu na vydanie územného rozhodnutia, po vykonaní viacerých procesných úkonov stavebného úradu a po doručení námietok účastníkov konania smerujúcich okrem iného aj proti otázke zastúpenia navrhovateľa.

V nadväznosti na doručené námietky účastníkov konania a na aktualizáciu projektovej dokumentácie stavebný úrad v priebehu apríla a mája 2024 podľa § 140b ods. 5 stavebného zákona požiadal dotknuté orgány o vyjadrenie k uplatneným námietkam účastníkov konania a o potvrdenie, prípadne zmenu ich pôvodných stanovísk.

Z administratívneho spisu vyplýva, že dotknutým orgánom boli spolu s doručenými námietkami účastníkov konania predložené aj vyjadrenia navrhovateľa, aktualizovaná projektová dokumentácia z 12/2023 a ďalšie podklady doplnené do konania.

Podľa ustanovenia § 140a ods. 1 písm. a) a písm. c) stavebného zákona dotknutým orgánom podľa tohto zákona je orgán verejnej správy, ktorý je správnym orgánom chrániacim záujmy uvedené v § 126 ods. 1, ak konanie podľa osobitného predpisu upravujúceho jeho pôsobnosť je súčasťou konania podľa tohto zákona, má naň nadväzovať alebo s ním súvisí. Dotknutým orgánom je aj vlastník sietí a zariadení technického vybavenia územia a iná právnická osoba, ak to ustanovuje osobitný predpis.

Podľa ustanovenia § 140a ods. 2 stavebného zákona na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a mesta Košice sú dotknutými orgánmi mestské časti, ak podľa Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy vykonáva kompetencie stavebného úradu hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava alebo Štatútu mesta Košice kompetencie stavebného úradu vykonáva mesto Košice. Ak kompetencie stavebného úradu vykonáva mestská časť, dotknutým orgánom je hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava alebo mesto Košice.

Podľa ustanovenia § 140a ods. 3 stavebného zákona *dotknuté orgány v konaniach podľa tohto zákona chránia záujmy uvedené v § 126 ods. 1 v rámci svojej pôsobnosti najmä tým, že majú právo nazerať do spisov, podávať záväzné stanoviská podľa § 140b, zúčastňovať sa na ústnom pojednávaní a miestnej obhliadke a vykonávať so stavebným úradom spoločné úkony podľa tohto zákona.*

Podľa ustanovenia § 140b ods. 1 stavebného zákona *záväzné stanovisko je na účely konaní podľa tohto zákona stanovisko, vyjadrenie, súhlas alebo iný správny úkon dotknutého orgánu, uplatňujúceho záujmy chránené osobitnými predpismi, ktorý je ako záväzné stanovisko upravený v osobitnom predpise. Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.*

Podľa ustanovenia § 140b ods. 2 stavebného zákona *dotknutý orgán je oprávnený uplatňovať požiadavky v rozsahu svojej pôsobnosti ustanovenej osobitným predpisom. Vo svojom záväznom stanovisku je povinný vždy uviesť ustanovenie osobitného predpisu, na základe ktorého uplatňuje svoju pôsobnosť, a údaj, či týmto záväzným stanoviskom zároveň nahrádza stanovisko pre konanie nasledujúce podľa tohto zákona.*

Podľa ustanovenia § 140b ods. 3 stavebného zákona *dotknutý orgán je viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal. Ak dotknutý orgán vydá neskoršie záväzné stanovisko, uvedie v ňom, či jeho predchádzajúce záväzné stanovisko sa neskorším záväzným stanoviskom potvrdzuje, dopĺňa, mení alebo nahrádza s uvedením dôvodov podľa zákona.*

Dňa 30.04.2024 stavebný úrad listom č. KV/SÚ/543/2024/12248/VŠ požiadal Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu, Oddelenie usmerňovania investičných činností, o stanovisko k námietkam účastníkov konania smerujúcim proti navrhovanej stavbe. Súčasťou podania boli námietky účastníkov konania, vyjadrenia navrhovateľa, aktualizovaná projektová dokumentácia z 12/2023 a dopravno-kapacitné posúdenie.

Dňa 02.05.2024 stavebný úrad listom č. KV/SÚ/543/2024/12387/VŠ požiadal príslušný referát dopravy a verejného poriadku o vyjadrenie k námietkam účastníkov konania týkajúcim sa dopravného napojenia navrhovanej stavby. Súčasťou žiadosti boli doručené námietky účastníkov konania, vyjadrenia navrhovateľa, projektová dokumentácia po zapracovaní zmien a dopravno-kapacitné posúdenie.

Dňa 16.05.2024 stavebný úrad listom č. KV/SÚ/543/2024/13843/VŠ požiadal Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, o potvrdenie alebo zmenu jeho záväzného stanoviska podľa § 140b ods. 5 stavebného zákona v spojení s § 32 ods. 3 správneho poriadku. Dôvodom boli námietky účastníkov konania smerujúce proti predloženým podkladom rozhodnutia a navrhovanému riešeniu stavby.

Dňa 28.05.2024 stavebný úrad listom č. KV/SÚ/543/2024/15051/VŠ opätovne vyzval navrhovateľa na doplnenie návrhu na vydanie územného rozhodnutia. Predmetná výzva bola adresovaná spoločnosti SLAPEX, s. r. o., Humenská 19, 040 11 Košice, IČO: 36 607 525, v zastúpení spoločnosťou Parcel Pie s. r. o., Drieňová 1712/34, 821 02 Bratislava, IČO: 46 496 050.

Stavebný úrad v predmetnej výzve požadoval súhlas vlastníka pozemku, ktorým bolo Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, k pozemku parc. č. 3651/1, na ktorom bol navrhovaný chodník, resp. jeho časť pri napojení na ulicu Hlaváčikova; vyjadrenie príslušného orgánu odpadového hospodárstva k dokumentácii pre územné konanie; súhlas na výrub drevín rastúcich na dotknutých pozemkoch, pričom stavebný úrad poukázal na skutočnosť, že pôvodné rozhodnutie o výrube medzičasom stratilo účinnosť. Súčasne stavebný úrad určil navrhovateľovi lehotu 180 dní odo dňa doručenia výzvy na doplnenie požadovaných podkladov.

Dňa 18.06.2024 doručil príslušný cestný správny orgán Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves svoje stanovisko č. KV/DVP/4183/2024/16691/PN, vydané na základe žiadosti stavebného úradu o vyjadrenie k námietkam účastníkov konania smerujúcim proti dopravnému riešeniu stavby, ktorým potvrdil pôvodné stanovisko č. KV/DVP/1805/2022/5322/PN vydané dňa 27.10.2022.

Okresný úrad Bratislava, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia listom č. OU-BA-OSZP3-2024/403514-003 zo dňa 13.09.2024 uviedol, že z hľadiska štátnej vodnej správy naďalej trvá na obsahu vyjadrenia č. OU-BA-OSZP3-2021/093705-002 zo dňa 22.06.2021 (pôvodné stanovisko).

Dňa 04.10.2024 listom č. KV/SÚ/543/2024/24278/VŠ stavebný úrad požiadal Okresný úrad Bratislava ako cestný správny orgán o potvrdenie alebo zmenu vydaného stanoviska k predmetnej stavbe.

Listom č. KV/SÚ/543/2024/24877/VŠ zo dňa 11.10.2024 požiadal stavebný úrad Okresný úrad Bratislava, odbor opravných prostriedkov o potvrdenie alebo zmenu stanoviska vydaného orgánom štátnej vodnej správy pod č. OU-BA-OSZP3-2021/093705-002 zo dňa 22.06.2021. Dňa 18.10.2024 Okresný úrad Bratislava, odbor opravných prostriedkov podľa ustanovenia § 140b ods. 6 stavebného zákona v znení neskorších predpisov potvrdil záväzné stanovisko.

Dňa 19.12.2024 bola stavebnému úradu doručená odpoveď Okresného úradu Bratislava, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, oddelenie pozemných komunikácií č. OU-BA-OCDPK-2024/528107 zo dňa 13.12.2024, ktorým bolo potvrdené záväzné stanovisko cestného správneho orgánu Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves č. KV/DVP/1805/2022/5322/PN zo dňa 27.10.2022.

Dňa 07.02.2025 doručilo Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava pod č. MAGS OUIČ 45574/2025-25251/Pet zo dňa 23.01.2025 zmenu záväzného stanoviska k investičnej činnosti vydaného od č. MAGS OUIS 38974/2021-448786 k č. 55357/2020-391442 zo dňa 06.10.2021. Zmena sa týkala doplnenia sekundárneho vjazdu z Iskerníkovej ulice a s tým súvisiacich zmien v spevnených plochách a plochách zelene, ďalšie časti projektového riešenia zostali bez zmeny. Stanovisko reflektovalo na aktualizáciu projektovej dokumentácie vypracovanej 10/2024.

Dňa 07.02.2025 stavebný úrad opätovne prerušil konanie rozhodnutím č. KV/SÚ/2025/3959/VŠ do doby doručenia stanovísk dotknutých orgánov, o ktoré stavebný úrad požiadal postupom podľa § 140b ods. 5 stavebného zákona.

Dňa 02.05.2025 doručilo Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava pod č. MAGS OUIČ 42211/2025-246262/Pet zo dňa 28.04.2025 stanovisko k námietkam účastníkov konania voči obsahu záväzného stanoviska č. MAGS OUIČ 38974/2021-448786 k č. 55357/2020-391442 z dňa 06.10.2021.

Dňa 07.05.2025 doručilo Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava pod č. MAGS OUIČ 51798/2025-199085/Pet zo dňa 14.04.2025 druhú zmenu záväzného stanoviska k investičnej činnosti vydaného od č. MAGS OUIS 38974/2021-448786 k č. 55357/2020-391442 zo dňa 06.10.2021 v znení zmeny záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS OUIČ 45574/2025-25251/Pet zo dňa 23.01.2025 z dôvodu, že údaje týkajúce sa výmery navrhovaných plôch zelene a koeficientu zelene v textovej časti projektovej dokumentácie obsahovali súčtovú chybu, ktorá nezodpovedala grafickej časti projektu s názvom „Situácia zeleň (08/2021-aktualizácia 10/2024)“.

Dňa 02.06.2025 doručil splnomocnený zástupca navrhovateľa doplnenie spisového materiálu o „výkresy PD 018C, 018B, 023, 024, 025“ v dvoch vyhotoveniach.

Listom č. KV/SÚ/353/2025/13069/VŠ zo dňa 13.06.2025 stavebný úrad oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom pokračovanie územného konania vo veci predmetnej stavby a súčasne im podľa ustanovenia § 33 ods. 2 správneho poriadku stanovil lehotu na vyjadrenie k doplneným podkladom pred vydaním rozhodnutia, a to 7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia. Oznámenie bolo zverejnené verejnou vyhláškou na úradnej tabuli Miestneho úradu mestskej časti Bratislava – Karlova Ves dňa 19.06.2025. Za deň doručenia sa považoval pätnásty deň vyvesenia na úradnej tabuli, t. j. 04.07.2025. Posledným dňom na doručenie vyjadrenia zo strany účastníkov konania a dotknutých orgánov bol 15.07.2025.

Dňa 14.07.2025 bolo stavebnému úradu doručené e-mailové podanie Ing. Petra Balíka, v ktorom poukázal na prílohu označenú ako „stanovisko stavebníka k 1. námietkam z roku 2023“. Zo spisu však nevyplýva, že by predmetná príloha bola k e-mailovému podaniu pripojená alebo následne založená do administratívneho spisu, a preto jej obsah nie je možné z administratívneho spisu zistiť.

Dňa 16.07.2025 doručili Ing. Peter Balík a ďalší účastníci konania uvedení v pripojenom podpisovom hárku stavebnému úradu podanie označené ako „Vyjadrenie účastníkov konania 3“. Obsahom podania boli ďalšie procesno-právne a vecné námietky k predmetnému územnému konaniu, k navrhovanej stavbe, k doplneným podkladom rozhodnutia a k postupu stavebného úradu.

Dňa 07.11.2025 splnomocnený zástupca navrhovateľa doplnil do spisového materiálu ďalšie poklady, a to: Projekt protipožiarnej ochrany, Hluková štúdia, Svetlotechnický posudok (aktualizovaný), vyjadrenie Hasičského a záchranného útvaru hlavného mesta SR BA a vyjadrenie Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava.

Listom č. KV/SÚ/353/2025/23738/VŠ zo dňa 17.11.2025 stavebný úrad oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom pokračovanie územného konania vo veci predmetnej stavby a súčasne im podľa ustanovenia § 33 ods. 2 správneho poriadku stanovil lehotu na vyjadrenie k doplneným podkladom pred vydaním rozhodnutia, a to 7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia. Oznámenie bolo zverejnené verejnou vyhláškou na úradnej tabuli Miestneho úradu mestskej časti Bratislava – Karlova Ves dňa 15.12.2025. Za deň doručenia sa považoval pätnásty deň vyvesenia na úradnej tabuli, t. j. 30.12.2025. Posledným dňom na doručenie vyjadrenia zo strany účastníkov konania a dotknutých orgánov bol deň 12.01.2026.

Listom č. KV/SÚ/353/2025/26866/VŠ zo dňa 12.12.2025 stavebný úrad oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom predĺženie lehoty na vyjadrenie sa k doplneným podkladom rozhodnutia vzhľadom na nadchádzajúce obdobie vianočných sviatkov a úpravu úradných hodín.

Lehota na podanie vyjadrenia, námietok a nahliadnutie do podkladov rozhodnutia bola predĺžená na 15 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia. Oznámenie bolo zverejnené verejnou vyhláškou na úradnej tabuli Miestneho úradu mestskej časti Bratislava – Karlova Ves dňa 15.12.2025. Za deň doručenia sa považoval pätnásty deň vyvesenia na úradnej tabuli, t. j. 30.12.2025. Podanie bolo odovzdané poštovému podniku na prepravu dňa 22.01.2026, t. j. v posledný deň určenej lehoty, pričom lehota na jeho podanie bola zachovaná.

Dňa 23.01.2026 doručili Ing. Peter Balík a ďalší účastníci konania uvedení v pripojenom podpisovom hárku stavebnému úradu podanie označené ako „Vyjadrenie účastníkov konania 4“. Obsahom podania boli ďalšie procesno-právne a vecné námietky k predmetnému územnému konaniu, k navrhovanej stavbe, k nesúladu projektu s územným plánom obce, k doplneným podkladom rozhodnutia a k postupu stavebného úradu. Lehota na podanie vyjadrenia bola zachovaná, nakoľko zásielka bola podaná dňa 22.01.2026 na odoslanie poštovým podnikom.

Podľa ustanovenia § 39a ods. 1 stavebného zákona rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia.

Dňa 10.06.2026 stavebný úrad vydal rozhodnutie Č. j.: KV/SÚ/174/2026/7402/VŠ, ktorým umiestnil stavbu „Polyfunkčný objekt Dlhé diely“ na pozemkoch registra „C“-KN parc. č. 3651/417, 3651/394 vrátane napojenia na inžinierske siete cez pozemky parc. č. 3651/246 a 3651/297, katastrálne územie Karlova Ves, Bratislava pre navrhovateľa SLAPEX, s. r. o., Humenská 19, 040 11 Košice, IČO: 36 607 525.

Proti uvedenému rozhodnutiu podali účastníci konania v zákonom stanovenej lehote spoločné odvolanie.

Stavebný úrad po podaní odvolania v súlade s § 56 správneho poriadku upovedomil listom č. KV/SÚ/174/2026/16831/VŠ zo dňa 22.07.2026 účastníkov konania o podanom odvolaní a vyzval ich na vyjadrenie.

K odvolaniu sa vyjadril navrhovateľ prostredníctvom svojho právneho zástupcu BW AK, s. r. o. advokátska kancelária, Dunajská 7614/8, 811 08 Bratislava, IČO: 56 521 957.

Odvolací orgán po preskúmaní napadnutého rozhodnutia, administratívneho spisu a postupu stavebného úradu dospel k záveru, že stavebný úrad nemal v čase vydania napadnutého rozhodnutia k dispozícii všetky aktuálne a použiteľné podklady potrebné pre spoľahlivé zistenie skutkového stavu veci.

Podľa ustanovenia § 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.

Vzhľadom na skutočnosť, že konanie o umiestnení stavby prebiehalo od roku 2019 do roku 2026, bolo nevyhnutné, aby stavebný úrad pred vydaním rozhodnutia posúdil aktuálnosť všetkých stanovísk, záväzných stanovísk a vyjadrení, z ktorých pri rozhodovaní vychádzal. Preskúmaním

administratívneho spisu však odvolací orgán zistil, že viaceré z týchto podkladov stratili v priebehu konania platnosť, prípadne boli vydané k skorším verziám projektovej dokumentácie, než ktorá bola napokon podkladom pre vydanie napadnutého rozhodnutia. Z uvedeného dôvodu sa odvolací orgán v ďalšej časti odôvodnenia podrobne zaoberal jednotlivými podkladmi rozhodnutia a ich použiteľnosťou ku dňu 10.06.2026.

Odvolací orgán preskúmaním administratívneho spisu zistil, že medzi podkladmi napadnutého rozhodnutia bolo aj stanovisko Krajského pamiatkového úradu Bratislava č. KPU-BA-18195/2/61602/KER zo dňa 22.07.2019, vydané k projektovej dokumentácii vypracovanej v júni 2019. Zo samotného stanoviska vyplýva, že jeho platnosť bola obmedzená na dobu troch rokov odo dňa jeho vydania, t. j. do 22.07.2022. Napadnuté rozhodnutie bolo vydané až dňa 10.06.2026, teda po uplynutí platnosti uvedeného stanoviska. Zo spisového materiálu nevyplýva, že by navrhovateľ v priebehu konania predložil nové stanovisko Krajského pamiatkového úradu Bratislava, prípadne potvrdenie jeho aktuálnosti. Rovnako zo spisu nevyplýva, že by stavebný úrad navrhovateľa na túto skutočnosť upozornil a vyzval ho na predloženie aktuálneho stanoviska, napriek tomu, že z administratívneho spisu bolo zrejmé, že platnosť predmetného stanoviska uplynula ešte v priebehu konania. Stavebný úrad následne vydal napadnuté rozhodnutie aj na základe uvedeného stanoviska, ktorého platnosť v čase rozhodovania už uplynula. Takýto podklad nemožno považovať za aktuálny podklad pre rozhodnutie vo veci.

Zo spisového materiálu vyplýva, že pôvodné stanovisko Hasičského a záchranného útvaru hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. HZUBA3-2019/001825-002 zo dňa 05.08.2019 bolo v priebehu konania nahradené novým stanoviskom č. HZUBA3-2025/003503-002 zo dňa 03.11.2025. V predmetnom stanovisku dotknutý orgán uviedol, že s riešením stavby podľa predloženej projektovej dokumentácie súhlasí. Z obsahu spisu však nie je zrejmé, aká konkrétna projektová dokumentácia bola predmetom posúdenia zo strany dotknutého orgánu.

Odvolací orgán preskúmaním administratívneho spisu zistil, že medzi podkladmi napadnutého rozhodnutia sa nachádza vyjadrenie spoločnosti Slovak Telekom, a. s. č. 6612202698 zo dňa 27.01.2022, ktorého platnosť bola obmedzená do 27.07.2022. Následne bolo do administratívneho spisu založené aj ďalšie vyjadrenie spoločnosti Slovak Telekom, a. s. č. 6612313389 zo dňa 16.05.2023, ktorého platnosť bola určená do 16.11.2023. Zo spisového materiálu vyplýva, že predmetom oboch vyjadrení bolo posúdenie existencie vedení elektronických komunikácií v záujmovom území, pričom správca siete vo vyjadreniach konštatoval existenciu zariadení elektronických komunikácií spoločnosti Slovak Telekom, a. s. alebo DIGI SLOVAKIA, s. r. o. v dotknutom území. Napadnuté rozhodnutie bolo vydané dňa 10.06.2026, teda viac ako dva a pol roka po uplynutí platnosti posledného vyjadrenia spoločnosti Slovak Telekom, a. s. Zo spisového materiálu nevyplýva, že by navrhovateľ po uplynutí platnosti vyjadrenia č. 6612313389 predložil nové aktuálne vyjadrenie správcu dotknutých vedení elektronických komunikácií. Rovnako zo spisu nevyplýva, že by stavebný úrad navrhovateľa vyzval na predloženie aktuálneho vyjadrenia napriek tomu, že platnosť naposledy predloženého vyjadrenia uplynula ešte dňa 16.11.2023. Za situácie, keď predmetom vyjadrenia bolo určenie existencie a polohy vedení elektronických komunikácií v území, pričom ide o údaje, ktoré sa môžu v priebehu času meniť, nebolo možné v čase vydania rozhodnutia vychádzať z podkladu, ktorého platnosť už uplynula a ktorého aktuálnosť ku dňu rozhodovania nebola preukázaná. Stavebný úrad bol povinný vyžadovať predloženie aktuálneho vyjadrenia správcu siete a následne z takéhoto aktuálneho podkladu pri rozhodovaní vychádzať. Za situácie, keď stavebný úrad rozhodol dňa 10.06.2026, nebolo možné považovať skutkový stav v tejto časti za spoľahlivo zistený.

Medzi podkladmi napadnutého rozhodnutia sa nachádza stanovisko Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a. s. č. 27158/2019/TK zo dňa 15.07.2019. Zo samotného stanoviska vyplýva, že jeho platnosť bola obmedzená na dobu dvoch rokov odo dňa jeho vydania, pričom zároveň obsahuje výslovné upozornenie, že po uplynutí jeho platnosti je žiadateľ povinný požiadať o vydanie nového vyjadrenia. Napadnuté rozhodnutie bolo vydané dňa 10.06.2026 po uplynutí platnosti predmetného stanoviska. Zo spisového materiálu nevyplýva, že by navrhovateľ po uplynutí jeho platnosti predložil nové stanovisko Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a. s., prípadne potvrdenie aktuálnosti pôvodného stanoviska. Rovnako zo spisu nevyplýva, že by stavebný úrad navrhovateľa vyzval na predloženie aktuálneho stanoviska napriek tomu, že zo samotného podkladu bolo zrejmé, že jeho platnosť uplynula. Odvolací orgán zároveň poukazuje na skutočnosť, že predmetné stanovisko neobsahovalo bezvýhradný súhlas s navrhovaným riešením stavby. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s. v ňom uviedla, že s navrhovaným technickým riešením zásobovania stavby vodou prostredníctvom montáže dvoch vodomeroch do vodomernej šachty na pozemku parc. č. 3651/417 nebude súhlasiť. Uvedené pochybenie je o to závažnejšie, že správca verejného vodovodu vo svojom stanovisku nevyslovil bezvýhradný súhlas s predloženým riešením. Zo spisového materiálu zároveň nevyplýva, či bola projektová dokumentácia v nadväznosti na uvedenú výhradu správcu verejného vodovodu následne prepracovaná, ani či bolo takéto prípadné prepracované riešenie opätovne predložené Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a. s. na posúdenie. V administratívnom spise sa nenachádza žiadne novšie stanovisko uvedeného správcu sietí, z ktorého by bolo možné overiť, či technické riešenie, ktoré bolo napokon podkladom pre vydanie napadnutého rozhodnutia, zodpovedá požiadavkám dotknutého subjektu. Za tejto situácie nebolo možné považovať stanovisko č. 27158/2019/TK zo dňa 15.07.2019 za aktuálny a dostatočný podklad rozhodnutia. Zo spisu nie je zrejmé, či sa výhrady správcu verejného vodovodu podarilo odstrániť, ani či konečné riešenie stavby bolo zo strany Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a. s. vôbec posúdené. Stavebný úrad preto rozhodoval bez toho, aby mal k dispozícii aktuálny podklad preukazujúci stanovisko správcu dotknutej technickej infraštruktúry ku konečnej podobe projektovej dokumentácie.

Odvolací orgán ďalej zistil, že medzi podkladmi napadnutého rozhodnutia sa nachádza stanovisko Magistrátu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, oddelenia sieťovej infraštruktúry, správcu verejného osvetlenia, č. MAG 135179/2023 zo dňa 12.04.2023. Zo stanoviska vyplýva, že bolo vydané k projektovej dokumentácii vypracovanej v 08/2021. Napadnuté rozhodnutie však bolo vydané podľa dokumentácie pre územné rozhodnutie z 08/2021, aktualizovanej v 12/2023 a následne v 10/2024. Zo spisového materiálu pritom nevyplýva, že by aktualizácie projektovej dokumentácie z rokov 2023 a 2024 boli opätovne predložené na posúdenie správcovi verejného osvetlenia, ani že by dotknutý orgán potvrdil, že jeho stanovisko vydané dňa 12.04.2023 je použiteľné aj vo vzťahu k neskoršie aktualizovanej projektovej dokumentácii. Stavebný úrad sa touto otázkou v odôvodnení napadnutého rozhodnutia nezaoberal a nevyhodnotil, či boli následné zmeny projektovej dokumentácie relevantné z pohľadu ochrany a správy verejného osvetlenia.

Odvolací orgán súčasne poukazuje na skutočnosť, že stavebný úrad v priebehu rokov 2024 a 2025 opakovane postupoval podľa § 140b ods. 5 stavebného zákona a zabezpečoval potvrdenie alebo zmenu niektorých skorších stanovísk dotknutých orgánov. Takýmto spôsobom boli opätovne preverované stanoviská orgánu štátnej vodnej správy a cestného správneho orgánu a záväzné stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti.

Odvolací orgán uvádza, že stavebný úrad v priebehu konania opakovane vyhodnotil predložené podklady ako nedostatočné a z tohto dôvodu viackrát vyzýval navrhovateľa na doplnenie

návrhu a jeho príloh. Zo spisového materiálu vyplýva, že stavebný úrad opakovane prerušoval konanie, vyžadoval doplnenie ďalších podkladov, upozorňoval na stratu účinnosti niektorých rozhodnutí a v nadväznosti na námietky účastníkov konania zabezpečoval aj doplnenie alebo opätovné posúdenie niektorých stanovísk dotknutých orgánov. Napriek tomu sa nezaoberal všetkými podkladmi rozhodnutia s rovnakou dôslednosťou a nevysvetlil, z akého dôvodu považoval za použiteľné aj také stanoviská a vyjadrenia, ktorých platnosť v priebehu konania preukázateľne uplynula alebo ktoré boli vydané k podstatne skorším verziám projektovej dokumentácie.

Zo spisu zároveň vyplýva, že projektová dokumentácia bola v priebehu konania opakovane dopĺňaná a aktualizovaná, pričom napadnuté rozhodnutie bolo vydané podľa projektovej dokumentácie z 08/2021, aktualizovanej v 12/2023 a 10/2024. Stavebný úrad sa však v odôvodnení napadnutého rozhodnutia nezaoberal otázkou, či všetky podklady rozhodnutia zodpovedajú tejto konečnej verzii projektovej dokumentácie a či sú použiteľné aj po uplynutí svojej časovej platnosti.

Podľa § 32 ods. 1 správneho poriadku *správny orgán je povinný presne a úplne zistiť skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie.*

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

Stavebný úrad sa v odôvodnení napadnutého rozhodnutia nezaoberal otázkou použiteľnosti jednotlivých stanovísk a záväzných stanovísk dotknutých orgánov ku dňu vydania rozhodnutia. Za uvedenej situácie nemožno dospieť k záveru, že skutkový stav bol pred vydaním odvolaním napadnutého rozhodnutia spoľahlivo zistený v rozsahu vyžadovanom § 32 ods. 1 správneho poriadku a že napadnuté rozhodnutie vychádzalo zo spoľahlivo zisteného stavu veci v zmysle § 46 správneho poriadku. Stavebný úrad tak zaťažil napadnuté rozhodnutie vadou nepreskúmateľnosti a nedostatočne zisteného skutkového stavu veci.

Uvedený postup stavebného úradu potvrdzuje, že ani v pokročilom štádiu konania nepovažoval skutkový stav za dostatočne objasnený a podklady za úplné. Napriek tomu napokon vydal odvolaním napadnuté rozhodnutie bez toho, aby v odôvodnení presvedčivo vysvetlil, akým spôsobom boli odstránené všetky ním identifikované nedostatky podkladov rozhodnutia.

Podľa § 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.*

Podľa § 25 ods. 5 správneho poriadku, *ak má účastník konania zástupcu s plnomocenstvom na celé konanie, písomnosť určená do vlastných rúk sa doručuje iba tomu zástupcovi. Ustanovenia odsekov 1 až 3 sa vzťahujú na toto doručovanie. Ak však účastník konania má osobne v konaní niečo vykonať, doručuje sa písomnosť nielen zástupcovi, ale aj jemu.*

Ustanovenie § 25 ods. 5 správneho poriadku upravuje doručovanie písomností v prípade, ak sa má doručovať účastníkovi konania, ktorý má zástupcu s plnomocenstvom pre celé konanie. Ide o to, komu je potrebné písomnosť doručiť – či účastníkovi konania alebo takémuto zástupcovi. Zákon je v tomto smere jednoznačný – ak účastník má takéhoto zástupcu, doručuje sa iba tomuto zástupcovi; ak ho nemá, musí sa doručiť účastníkovi konania.

Z administratívneho spisu vyplýva, že návrh na vydanie územného rozhodnutia podala spoločnosť SLAPEX Plus, s. r. o., Humenská 19, 040 11 Košice, IČO: 47 512 628. K návrhu bolo priložené plnomocenstvo, na základe ktorého mal byť navrhovateľ zastúpený v konaní. Z obsahu predmetného plnomocenstva však vyplýva, že bolo udelené spoločnosťou SLAPEX, s. r. o., Humenská 19, 040 11 Košice, IČO: 36 607 525, ktorá v čase podania návrhu nevystupovala v konaní ako navrhovateľ. Až dňa 23.03.2022 bola stavebnému úradu doručená žiadosť o zmenu investora, ktorou bolo navrhnuté, aby v ďalšom priebehu konania namiesto spoločnosti SLAPEX Plus, s. r. o., IČO: 47 512 628 vystupovala spoločnosť SLAPEX, s. r. o., IČO: 36 607 525. Napriek uvedeným skutočnostiam stavebný úrad od začiatku konania doručoval výzvy na doplnenie návrhu, rozhodnutia o prerušení konania a ďalšie písomnosti splnomocnenému zástupcovi, pričom sa nezaoberal otázkou, či predložené plnomocenstvo oprávňovalo zástupcu konať v mene subjektu, ktorý návrh na vydanie územného rozhodnutia skutočne podal.

Odvolačný orgán považuje za potrebné uviesť, že otázku zastúpenia navrhovateľa účastníci konania v priebehu konania opakovane namietali. Stavebný úrad sa s uvedenou námietkou v odôvodnení napadnutého rozhodnutia vysporiadal tak, že za navrhovateľa od počiatku považoval spoločnosť SLAPEX, s. r. o., IČO: 36 607 525, keďže podľa jeho názoru išlo o vlastníka dotknutých pozemkov, a zároveň poukázal na neskoršiu žiadosť o zmenu investora zo dňa 23.03.2022. Takéto odôvodnenie odvolací orgán nepovažuje za dostatočné. Zo spisového materiálu totiž jednoznačne vyplýva, že návrh na vydanie územného rozhodnutia bol podaný spoločnosťou SLAPEX Plus, s. r. o., IČO: 47 512 628, pričom aj prvé procesné úkony stavebného úradu boli vedené vo vzťahu k tomuto subjektu. Stavebný úrad sa preto mal podrobnejšie zaoberať otázkou procesného postavenia jednotlivých subjektov vystupujúcich v konaní a jednoznačne vysvetliť, na základe akých skutočností považoval za navrhovateľa spoločnosť SLAPEX, s. r. o., IČO: 36 607 525 ešte pred doručením žiadosti o zmenu investora. Odvolací orgán zároveň považuje za potrebné uviesť, že originály plnomocenstiev boli do administratívneho spisu doplnené až v priebehu konania. Hoci táto skutočnosť sama osebe nemusí spochybňovať existenciu zastúpenia navrhovateľa, stavebný úrad bol povinný túto okolnosť náležite vyhodnotiť a presvedčivo vysvetliť v odôvodnení odvolaním napadnutého rozhodnutia, a to najmä vzhľadom na opakovane uplatnené námietky účastníkov konania. Uvedené nedostatky odvolací orgán nepovažuje za rozhodujúci dôvod zrušenia napadnutého rozhodnutia, predstavujú však ďalší z prejavov nedostatočného vysporiadania sa stavebného úradu s procesnými otázkami konania a prispievajú k záveru o nepreskúmateľnosti niektorých jeho úvah. Za týchto okolností považuje odvolací orgán odôvodnenie napadnutého rozhodnutia v tejto časti za nedostatočné a nepreskúmateľné, keďže z neho nemožno zistiť, akým spôsobom stavebný úrad posudzoval splnenie podmienok zastúpenia navrhovateľa v jednotlivých štádiách konania a na základe akých podkladov dospel k záveru, že všetky procesné úkony uskutočnené v mene navrhovateľa boli vykonané osobou na to riadne oprávnenou. Odôvodnenie stavebného úradu sa obmedzuje na konštatovanie, že za navrhovateľa od počiatku považoval spoločnosť SLAPEX, s. r. o., IČO: 36 607 525, pričom zo spisu súčasne vyplýva, že návrh na vydanie územného rozhodnutia podala spoločnosť SLAPEX Plus, s. r. o., IČO: 47 512 628. Odvolací orgán má za to, že za tejto procesnej situácie bol stavebný úrad povinný uvedené skutočnosti podrobnejšie objasniť a presvedčivo vysvetliť v odôvodnení svojho rozhodnutia vzhľadom na to, že ide o odlišné právnické osoby, pričom neobjasnenie tejto otázky vyvoláva pochybnosti o správnosti procesného postupu stavebného úradu, vrátane riadneho určenia okruhu účastníkov konania a zákonnosti ďalších procesných úkonov vykonaných v konaní.

Podľa ustanovenia § 35 ods. 1 stavebného zákona je navrhovateľ povinný v návrhu na vydanie územného rozhodnutia uviesť aj zoznam právnických osôb a fyzických osôb, ktoré prichádzajú do úvahy ako účastníci konania a sú navrhovateľovi známe. Zo spisového materiálu vyplýva, že návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby podaný dňa 18.06.2019 uvedenú náležitosť

neobsahoval. Napriek tomu, že ide o zákonom výslovne ustanovenú náležitosť návrhu, stavebný úrad navrhovateľa na odstránenie tohto nedostatku nevyzval a ani sa v ďalšom priebehu konania nezaoberal otázkou, či bol návrh v tejto časti doplnený. Uvedené pochybenie považuje odvolací orgán za významné najmä vzhľadom na následný priebeh konania, keď sa do konania postupne prihlasovali ďalšie osoby domáhajúce sa postavenia účastníka konania a opakovane namietali, že neboli zahrnuté medzi účastníkov konania od jeho začiatku. Práve zoznam navrhovateľovi známych účastníkov konania predstavuje jeden zo základných podkladov pre určenie okruhu účastníkov konania a zabezpečenie ich procesných práv. Stavebný úrad nevysvetlil, akým spôsobom bol okruh účastníkov konania určený napriek tomu, že návrh neobsahoval všetky zákonom predpísané náležitosti.

Takýto postup je v rozpore s požiadavkou riadneho zistenia skutkového stavu podľa § 32 ods. 1 správneho poriadku, ako aj s povinnosťou správneho orgánu presvedčivo odôvodniť svoje závery a vysporiadať sa s námietkami účastníkov konania podľa § 47 ods. 3 správneho poriadku. Súčasne nezodpovedá požiadavke vyplývajúcej z § 46 správneho poriadku, podľa ktorej musí rozhodnutie vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci.

Odvolací orgán ďalej preskúmal podklady týkajúce sa výrubu drevín v dotknutom území. Zo spisu vyplýva, že stavebný úrad výzvou č. KV/SÚ/543/2024/15051/VŠ zo dňa 28.05.2024 vyzval navrhovateľa na predloženie nového súhlasu na výrub drevín, pričom výslovne uviedol, že pôvodné rozhodnutie o výrube medzičasom stratilo účinnosť. Zo spisu ďalej vyplýva, že následne bolo vydané rozhodnutie Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves č. KV/ZP/4242/2024/23311/MS zo dňa 30.09.2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 26.10.2024. Uvedená skutočnosť zároveň potvrdzuje, že ešte v roku 2024 nebol skutkový stav vo veci dostatočne objasnený a stavebný úrad ani sám nepovažoval podklady rozhodnutia za úplné, keď musel navrhovateľa opätovne vyzývať na doplnenie podkladov súvisiacich s výrubom drevín. Táto okolnosť korešponduje s ďalšími zisteniami odvolacieho orgánu týkajúcimi sa opakovaného dopĺňania podkladov rozhodnutia a opakovaného preverovania stanovísk dotknutých orgánov v priebehu rokov 2024 a 2025. Zo samotného rozhodnutia o výrube zároveň vyplýva, že výrub drevín je možné vykonať najneskôr do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia jeho právoplatnosti. Hoci bolo predmetné rozhodnutie ku dňu vydania napadnutého rozhodnutia stále platné, odvolací orgán považuje za potrebné uviesť, že v ďalšom konaní bude potrebné venovať pozornosť aj otázke jeho časovej použiteľnosti a v prípade potreby zabezpečiť aktuálny podklad vzťahujúci sa k výrubu drevín dotknutému navrhovanou stavbou.

Odvolací orgán zároveň poukazuje na dĺžku predmetného konania. Návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby bol podaný dňa 18.06.2019, pričom napadnuté rozhodnutie bolo vydané až dňa 10.06.2026, teda po takmer siedmich rokoch od začatia konania. Zo spisu vyplýva, že v priebehu konania dochádzalo k opakovanému dopĺňaniu návrhu, k opakovaným žiadam o predĺženie lehoty na predloženie potrebných dokladov, opakovanému prerušovaniu konania, zmenám projektovej dokumentácie, zmene investora a opätovnému posudzovaniu niektorých podkladov rozhodnutia. Samotný stavebný úrad v priebehu konania viackrát konštatoval neúplnosť podkladov a opakovane vyzýval navrhovateľa na ich doplnenie. Takto rozsiahle a časovo náročné konanie kládlo na stavebný úrad zvýšené nároky pri preskúmaní aktuálnosti jednotlivých podkladov rozhodnutia. V dôsledku plynutia času bolo nevyhnutné preverovať nielen platnosť jednotlivých stanovísk a vyjadrení dotknutých orgánov, ale aj ich vecnú použiteľnosť vo vzťahu ku konečnej verzii projektovej dokumentácie, podľa ktorej bolo napadnuté rozhodnutie vydané. Uvedené skutočnosti stavebný úrad pri rozhodovaní dostatočne nezohľadnil.

Odvolací orgán sa zaoberal aj postupom stavebného úradu pri doručovaní písomností verejnou vyhláškou. Preskúmaním administratívneho spisu zistil, že v písomnostiach doručovaných verejnou vyhláškou nebol okruh účastníkov konania vždy identifikovaný dostatočne určito, presne a zrozumiteľne. V rozhodnutí o umiestnení stavby stavebný úrad označil okruh účastníkov konania okrem iného ako „Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na Hlaváčikovej 35 (stavba so súp. č. 3242)“. Zo spisového materiálu však vyplýva, že uvedené označenie nezodpovedá skutočnému stavu, keďže uvedené súpisné číslo nekorešponduje s bytovým domom Hlaváčikova 35. Takéto označenie vyvoláva pochybnosti o jednoznačnej identifikácii okruhu osôb, ktorým bolo rozhodnutie a ostatné písomnosti určené. Stavebný úrad zároveň neidentifikoval konkrétnych vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorých vlastnícke alebo iné práva mohli byť rozhodnutím o umiestnení stavby priamo dotknuté, ale obmedzil sa len na všeobecné označenie skupiny osôb. Zo spisového materiálu zároveň nevyplýva, akým spôsobom stavebný úrad zisťoval a posudzoval okruh vlastníkov nehnuteľností nachádzajúcich sa v dotknutom území, vrátane vlastníkov pozemkov pod jednotlivými stavbami, ani to, či tieto osoby pri určovaní okruhu účastníkov konania vôbec zohľadnil. Odvolací orgán zdôrazňuje, že určenie okruhu účastníkov konania predstavuje jednu zo základných procesných povinností stavebného úradu. Od správneho určenia účastníkov konania sa následne odvíja aj zákonnosť doručovania jednotlivých písomností a zabezpečenie procesných práv dotknutých osôb. Odvolací orgán v tejto súvislosti poukazuje aj na závery vyslovené v uznesení Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2Svk/56/2022, podľa ktorých musí byť aj pri doručovaní verejnou vyhláškou okruh adresátov určený dostatočne konkrétne tak, aby bolo zrejmé, ktorým účastníkom konania sa písomnosť doručuje. V opačnom prípade vznikajú pochybnosti o riadnom oboznámení dotknutých osôb s priebehom konania a o zabezpečení ich procesných práv. V konaní o umiestnení rozsiahlej stavby s potenciálnym dopadom na väčší počet vlastníkov nehnuteľností bol stavebný úrad povinný venovať identifikácii účastníkov konania zvýšenú pozornosť a vylúčiť akékoľvek pochybnosti o tom, komu majú byť priznané procesné práva účastníka konania. Napadnuté rozhodnutie ani administratívny spis neposkytujú v tomto smere dostatočné vysvetlenie, z akých podkladov stavebný úrad pri určovaní okruhu účastníkov konania vychádzal a akým spôsobom dospel k záveru, že okruh účastníkov konania bol určený správne a úplne.

Nakoľko rozhodnutie stavebného úradu nevychádza zo spoľahlivo zisteného stavu veci, došlo k porušeniu § 46 správneho poriadku. V novom prejednaní sa stavebný úrad musí vecou opätovne zaoberať, vyššie uvedené nedostatky odstrániť, postupovať v súlade s príslušnými zákonmi a súvisiacimi právnymi predpismi a vydať rozhodnutie v súlade so zákonom.

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

P o u č e n i e

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

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

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania verejnou vyhláškou:

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením na dobu 15 dní na úradnej tabuli Úradu pre územné plánovanie a výstavby Slovenskej republiky, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava a zároveň bude zverejnené na webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky v časti „Úradná tabuľa“, ako aj na centrálnej úradnej elektronickej tabuli na stránke portálu www.slovensko.sk v časti „Úradná tabuľa“:

- Účastníkom konania (vlastníci dotknutých a susedných pozemkov a stavieb):

1. Parcel Pie, s. r. o., Drieňová 34, 821 02, Bratislava, IČO: 46 496 050 – splnomocnený zástupca navrhovateľa
2. Ing. Matej Hauskrecht, Pionierska 9, 831 01 Bratislava – projektant
3. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481
4. SPV Dlhé Diely, s. r. o., Panenská 24, 811 03 Bratislava, IČO: 36 697 184
5. Vlastníci bytového domu Hlaváčikova 35A a Hlaváčikova 35B (stavba so súpisným číslom 3594; pozemok registra „C“-KN, parc. č. 3651/335, podľa LV č. 1197: Paulíny Gabriel Ing.; Paulínyová Oľga; Kállay Rudolf; Kállayová Neubellerová Veronika; Žiga Ivan; Žigová Nina; Semanová Barbora; Danišovič Marián; Danišovičová Lucia; Vrbová Jana; Malik Dušan; Maliková Anna; Chačaturianová Ivica Mgr. RNDr.; Petrek Miroslav; Petreková Gabriela; Masár Vladimír Ing.; Masarová Dagmar Ing.; Páleník Peter Ing.; Stanitz Roman; Stanitz Mattonová Judita; Balík Peter Ing.; Balíková Soňa Mgr.; Illich Ivan Ing.; Illichová Ľubica Mgr.; Čerňanský Juraj Ing.; Vyskočil Pavel, Zhu Xiaoming Zhu; Xiaomei HU; Dohorák Ľudevít; Dohoráková Zuzana; Pijáková Miroslava; Stankovianský Ján, Stankovianská Nataša Ing.; Naď Miroslav Ing.; Naďová Zuzana, Vlkovič Stanislav Ing., Osuský Marián MUDr.; Osuská Daniela MUDr.; Elias Stefan; Brezová Viera Ing.; Riglerová Zuzana; ASIAN STAR, spol. s r. o., IČO: 35 807 628; Ďurčať Ondrej; Ďurčatová Simona; Vlkovičová Mária Ing.
6. Ing. Vanda Michalíková, Hlaváčikova 23, 841 05 Bratislava
7. Ing. Vladimír Janovic, Majerníkova 15, 841 05 Bratislava,
8. Vladimír Smatana, Hlaváčikova 35, 841 05 Bratislava
9. Vlastníci bytov a nebytových priestorov Hlaváčikova 35 (stavba so súpisným číslom 3240); pozemok registra „C“-KN, parc. č. 3651/182, podľa LV č. 3167: Hlavné mesto SR Bratislava, IČO: 00 603 481; Kogan Grigorij Ing. CSc; Koganová Viera Mgr. CSc.; Čulen Marian; Supek Ondrej Ing.; Forbak Ján Ing.; Forbaková Dagmar JUDr.; Ždiňák Jaroslav, Ždiňáková Eva Ing.; Hrdinová Lívia Mag.; Tsimbazafy Jean Baptiste; Podobová Eva Ing.; Sojka Pavel RNDr.; Sojka Jozef Ing.; Halmová Daniela; Gaplovský Martin; Bošková Iveta Ing.; Hekl Dušan, Heklová Eva; Miglierini Jana Ing.; Germala František Bc.; Rýchly Miroslav, Rýchla Silvia; Anettová Alena PhDr.; Hrdinová Lívia Ing.; Huraiová Barbora Mgr. PhD.; Kováčik martin, Kováčiková Iveta Ing.; Malý Ivan Ing.; Malá Erika Ing.; Lisý Juraj; Kitta Viliam Ing.; Bolebruchová Júlia Mgr. art.; Bolebruch Michal, Ing.; Slučiak Tibor, Slučiaková Renáta Mgr.; Illith Timotej Ing.; Illithová Jaroslava Ing.; Breier Ivan JUDr.; Breieová Beata PaDr.; Černák Štefan Ing.; Černáková Jana; Juriová Monika MUDr.; Miklošíková Aurélia PhDr.; Dvurečenskij Anatolij Prof. RNDr. Dr.Sc., Dvurečenskiojoá Želmíra; Valúchová Magdaléna Mgr.; Fešicová Ingrid Ing. Mgr.; Pätoprstý Michal Ing.; Pisarčík Martin Ing. Csc.; Pisarčíková Andrea; Ihring Waler; Ihringová Beatrix Ing.; Špir Robert, Špirová Danuše Ing.; Galbavý Štefan Prof. MUDr. DrSc.; Galbavá Anna RNDr.; Vančura Vladivoj Ing.; Vančurová Eva; Šútorová Iva Ing.; Macková Jaroslava

MUDr.; Lelkešová Margita Ing.; Borsík Alexander Mgr.; Oleš Stanislav; Škultéty Milan JUDr.; Škultétyová Mária; Beníček Jozef, Beníčková Alena; Skácel Ján Ing.; Skácelová Alena; Gajdoš Marek Mgr.; Gegur Herman Ernest Herbert, Gregurová Kristína; Stribula Matej Ing. arch.; Kotuliak Martin; Kotuliaková Kvetoslava Ing. PhD.; Petřík Viliam Mgr.; Petříková Eva Ing.; Slíž František; Hudák Gabriel, Hudáková Katarína; Ugor Alexander; Morbacher Filip; Bunčková Petra; Bunček Tomáš; Dědeček Lukáš Ing.; Valko Ladislav, Valková Henrieta; Gablas Peter Ing.; Kukučka Miroslav Ing.; Kukučková Dana Ing.; Kristeková Henrieta; Schir Juraj Ing.; Michalík Miroslav Ing.; Michalíková Vanda; Žaloudková Ľubomíra PhD.; Kratochvíla Dalibor; Pätoprstá Zuzana Ing.

10. Mgr. Dušan Zatkalík, Robotnícka 20/5, 831 03 Bratislava
11. JUDR. Mgr. Monika Zatkalíková, Dlhé Diely I 24, 841 04 Bratislava
12. Emília Zatkalíková, Robotnícka 20/5, 831 03 Bratislava
13. Ing. Dušan Zatkalík, Dlhé diely I 24, 841 04 Bratislava
14. Oľga Neumahrová, Dlhé diely I 23, 841 04 Bratislava
15. Róbert Aufricht, Dlhé diely I 23/B, 841 04 Bratislava
16. Ing. Mária Škvrďová, Dlhé diely I 26, 841 04 Bratislava
17. Doc. PhD. František Škvrnda, Csc., Dlhé diely I 26, 841 01 Bratislava
18. Róbert Štompf, Dlhé Diely I 25, 841 04 Bratislava
19. Adriana Štompfová, J. Stanislava 3080/45, 841 05 Bratislava
20. Jakub Jahič, Hlaváčikova 29, 841 05 Bratislava
21. Obyvatelia ulice Dlhé diely I (z doručeného „Protest proti nezaradeniu obyvateľov ulice Dlhé diely I.“ dňa 03.11.2023 a ktorých pobyt nie je známy)

Na vedomie:

22. Mestská časť Bratislava – Karlova Ves, stavebný úrad, Nám. sv. Františka 8, 842 62 Bratislava 4 - **spolu so žiadosťou o zverejnenie na úradnej tabuli mestskej časti Bratislava – Karlova Ves a na webovom sídle mestskej časti Bratislava - a jej následné vrátenie tunajšiemu úradu**
23. Parcel Pie s. r. o., Drieňová 34, 821 02 Bratislava, IČO: 46 496 050
24. Bytkomfort – BA, a.s., Železničiarska 13, 811 04 Bratislava, IČO: 35 736 275
25. H-PROBYT, s.r.o., račianska 153, 831 54 Bratislava, IČO: 35 722 924

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia rozhodnutia Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava:

28. 10. 2026

Vyvesené dňa.....

Zvesené dňa.....

Podpis a pečiatka:



Úrad pre územné plánovanie a výstavbu
Slovenskej republiky
Regionálny úrad pre územné plánovanie
a výstavbu Bratislava
Tomášikova 12735/64, 831 04 Bratislava
-7-

Podpis a pečiatka:

Doložka o autorizácii

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

Údaje elektronického dokumentu	
Názov:	28838_Rozhodnutie o odvolaní_BA Karlova Ves
Identifikátor:	28838/2026-22.1.2;84239/2026

Autorizácia elektronického dokumentu	
Dokument autorizoval:	Ing. Mária Kajanová OPRÁVNENIE 1013 Riaditeľ odboru
Oprávnenie:	Oprávnenie 1013, Riaditeľ odboru, podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 272/2016 Z. z., Zákon č. 55/2017 Z. z. o štátnej službe a o zmene a doplnení niektorých zákonov
Zastúpená osoba:	MANDANT Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
Spôsob autorizácie:	Kvalifikovaný elektronický podpis / Kvalifikovaná elektronická pečať
Deklarovaný dátum a čas autorizácie:	28.10.2026 10:19:09 časové pásmo +01:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	28.10.2026 09:19:24 časové pásmo +01:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:	1-33
28838/2026-22.1.2;84239/2026	

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	Alžbeta Bajmóczy Miklós
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	Referent
Označenie orgánu verejnej moci:	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky IČO: 54669464
Dátum vytvorenia doložky:	28.10.2026
Podpis a pečiatka:	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava Tomášikova 12735/64, 831 04 Bratislava -3- 