MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA
Žatevná 2, 844 02 Bratislava 42

č. j.: **SU-13389/3366/2026/G-8/LV** v Bratislave 21.10.2026

R O Z H O D N U T I E

Mestská časť Bratislava-Dúbravka ako príslušný stavebný úrad (ďalej stavebný úrad) podľa §15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej Stavebný zákon), v nadväznosti na § 7a ods. 1 písm. c), ods. 2 písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a §§ 46, 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len „správny poriadok“), na podklade vykonaného konania rozhodol takto:

podľa §84 ods. 8, §84 ods. 5 Stavebného zákona a podľa §§68,66 zákona č. 50/1976 Z.z. v znení neskorších predpisov (zákon č. 50/1976 Zb.) v spojení s §10 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona č. 50/1976 Zb.,

povoľuje zmenu stavby pred jej dokončením

stavby s názvom : „Hotel Čerešne“,
v rozsahu:
zmena názvu stavby: „**Apartmánový Garni Hotel Čerešne“**,
stavebný objekt : SO 07 Budova s funkciou prechodného ubytovania s podzemnou garážou – blok S
miesto stavby: pozemky reg. „C“ KN parc. č. 2436/66, 2436/68, 2436/69, 2436/109, 2436/268, 2436/269, 2438/1, 2438/2, 2438/3, 2438/4, 2438/5, 2438/6, 2438/36 v katastrálnom území Dúbravka,

stavebníkovi: **Čerešne UP, s.r.o.,** Mickiewiczova 9, 811 07 Bratislava, IČO: 47 995 980,

účel stavby : nebytová budova pre vybavenosť, skupina 121 budova pre cestovný ruch, krátkodobé ubytovanie, IK 1212 podľa vyhl. č. 59/2025 Z.z. o členení stavieb.

Stavba „Hotel Čerešne“ bola umiestnená územným rozhodnutím vydaným mestskou časťou Bratislava-Dúbravka pod č. SU-5503/758/2023/U-5/LV zo dňa 15.03.2023, právoplatné dňa 20.04.2023.

Stavba „Hotel Čerešne“ bola povolená stavebným povolením č. SU-19783/2756/2024/G-19/LV zo dňa 29.11.2024, právoplatné dňa 07.01.2025.

Ministerstvo životného prostredia SR, sekcia posudzovania vplyvov na životné prostredie, odbor posudzovania vplyvov na ŽP, vydalo záverečné stanovisko číslo 1519/2022-6.6/mš, 11130/2022, 11132/2022-int. právoplatné dňa 07.05.2022, oprava zrejmej chyby č. 1519/2022-6.6/jo 58666/2022 zo dňa 13.10.2022, k stavbám „Polyfunkčný komplex Čerešne living“ (Čerešne 4), „Hotel Čerešne“ (Čerešne 3) a „Parkovisko Polianky“.

Popis zmeny stavby pred dokončením :
Predmetom zmeny stavby pred dokončením sú dispozično-konštrukčné zmeny a na nich nadväzujúce technické riešenia stavebného objektu : SO 07 Budova s funkciou prechodného ubytovania s podzemnou garážou – blok S :

- Úprava skladby SDK na 1.NP, 2.NP, 3.NP, 4.NP, 5.NP, 6.NP, 7.NP
- Zámena murovanej steny 140 mm za SDK 150 mm na 1.NP, 2.NP, 3.NP, 4.NP, 5.NP, 6.NP, 7.NP
- Zámena murovanej steny 115 mm za SDK 100 mm na 1.NP, 2.NP, 3.NP, 4.NP, 5.NP, 6.NP, 7.NP
- Zámena murovanej steny 115 mm AKU za SDK 75 mm na 1.NP, 2.NP, 3.NP, 4.NP, 5.NP, 6.NP, 7.NP
- Zámena murovanej steny 115 mm za SDK 125 mm na 1.NP, 2.NP, 3.NP, 4.NP, 5.NP, 6.NP, 7.NP
- Doplnená predstena na 1.NP, 2.NP, 3.NP, 4.NP, 5.NP, 6.NP, 7.NP
- Zámena murovanej steny 115 mm za SDK 150 mm na 1.NP, 2.NP, 3.NP, 4.NP, 5.NP, 6.NP, 7.NP
- Posun steny 10 mm na 1.NP
- Odstránenie stienky na 1.NP
- Doplnená SDK PO kapotáž rozvodov EL na 2.PP
- Zmena šírky železobetónových stĺpov z 300mm na 350mm na 2.PP, 1.PP
- Zníženie parapetu okna na 700 mm, pridanie exteriérového zábradlia výšky 1000 mm na 1.NP
- Rozšírenie dverí na 900 mm na 1.NP
- Zväčšenie šírky vstupných dverí na 1150 mm na 1.NP
- Príprava na elektromobilitu - nabíjačky EV (8 PM) na 1.PP.
- 2. PP – zmena (technická miestnosť a bicykliareň) na priestor pivníc (40kobiek)
- Presun recepcie a raňajkárne v rámci 1. NP

Dispozičnými zmenami prišlo k zmene izbovitosti ubytovacích jednotiek :
1-izbové:30, 2-izbové: 59, 3-izbové: 14, spolu 103 ubytovacích jednotiek (nemení sa).
Na 1. NP budú situované 2 ubytovacie jednotky pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu. Úpravy oproti ostatným jednotkám spočívajú v prispôsobenej dispozícii kúpeľní, väčšou svetlosťou dverí i zníženým parapetom okien v spálni.
S uvedenými zmenami súvisela zmena projektovej dokumentácie v častiach požiarna ochrana, vykurovanie (zmena veľkosti vykurovacích telies), elektroinštalácia.
V časti statika bola riešená úprava dimenzie stĺpov na 2.PP a 1.PP a zmena konštrukcie základov v mieste výťahovej šachty (prehĺbenie základu).

Na streche objektu bude osadené fotovoltaické zariadenie s nominálnym výkonom 10 kW s výkonom panelov 12,32 kWp – 28 ks fotovoltaických panelov, každý s výkonom 455 Wp. FVE obsahuje 2 stringy. FVE je určená na pokrytie vlastnej spotreby.

Pre realizáciu stavby sa menia a dopĺňajú nasledovné podmienky:

1. Zmena stavby pred dokončením bude realizovaná podľa overenej projektovej dokumentácie z 08/2025 vypracovanej Ing. Ján Fajnor, autorizovaným stavebným inžinierom, č.op. 6153*I1 – HIP projektu. Každá zmena oproti schválenej projektovej dokumentácii musí byť dopredu odsúhlasená v stavebnom konaní.
2. So zmenou stavby pred dokončením stavby nesmie byť začaté, pokiaľ toto rozhodnutie nenadobudne právoplatnosť.

26. Stavebník je povinný počas realizácie stavebných prác dodržiavať podmienky v stanoviskách dotknutých orgánov:

Okresný úrad Bratislava – odbor krízového riadenia – záväzné stanovisko č. OU-BA-OKR1-2026/439200-004 zo dňa 17.03.2026

Ku kolaudačnému konaniu požadujeme predložiť :

- Naše záväzné stanoviská OU BA
- dokumentáciu skutočného vyhotovenia stavby (časť CO v samostatnej časti)
- podrobne dopracované dispozičné riešenie, technické riešenie a vetranie úkrytu v súlade s prílohou č. 1 časť tretia
  - jednoduché úkryty, odst. I pre kapacitu 50 ukrývaných ozob a viac k vyhláške č. 532/2006 Z.z
- vyplnený určovací list JÚBS v dvoch výtlačkoch v súlade s §12 odst.4 vyhl. 532/2006 s prideleným poradovým číslom úkrytu od mestskej časti Bratislava - Dúbravka

Technická inšpekcia a.s. – odborné stanovisko č. 09448/1/2026-OS-01 zo dňa 28.05.2026

Z hľadiska požiadaviek bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiadaviek bezpečnosti technických zariadení uvádzame zistenia a pripomienky, ktoré je potrebné doriešiť a odstrániť v procese výstavby:

2.1 Zo statického posúdenia nie je zrejmé či sa uvažovalo aj s doplnením fotovoltiky v súlade s §11 ods. 2 písm. a, vyhlášky č. 45312000 Z.z. /ST/

2.2. Súčasťou predloženej dokumentácie nie sú stavebné výkresy - rezy v rozsahu navrhovanej zmeny v zmysle §11 ods. 2 písm. a) vyhlášky č. 453/2000 Zz. Požadujeme dodržať požiadavky na zábradlia v zmysle STN 74 3305 /ST/

2.3. V technickej správe FVE sú použité neplatné normy. /EZ/

2.4. Protokol o určení vonkajších vplyvov v časti FVE nie je podpísaný predsedom komisie - rozpor s N.5 STN 332000-5-51:2010 /EZ/

2.5. Protokol o určení vonkajších vplyvov v časti Elektroinštalácia nie je podpísaný predsedom komisie - rozpor s N.5 STN 332000-5-51:2010 /EZ/

2.6. Z výkresovej dokumentácie bleskozvodu nie je preukázané, že sa objekt a jeho súčasti nachádzajú v ochrannom priestore bleskozvodu, v ďalšej etape je potrebné vypracovať projekt bleskozvodu v zmysle súboru STN EN 62305-1 až 4. /EZ/

2.7. Výťahy musia plne zodpovedať požiadavkám STN EN 81-20:2021, STN EN 81-50:2024 a STN EN 81-28:2024, výťahy v existujúcich budovách podľa STN EN 81-21:2023, fungovanie výťahov v prípade požiaru STN EN 81-73:2024 /ZZ/

2.8. Výťahy určené pre dopravu osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie musia plne zodpovedať požiadavkám vyhlášky č. 532/2002 Z. z. a STN EN 81-70+A1:2024, STN EN 81-82:2026 /ZZ/

2.9. Upozorňujeme, že vzájomný vzťah medzi výškou a šírkou schodišťového stupňa (2h+b) v zmysle čl.30 STN 73 4130 má byt‘ 630 mm. /ST/

2.10. V súhrnnej technickej správe sú uvedené neplatné právne predpisy týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení: napr. vyhláška č. 374/1990 Zb. je zrušená; platí vyhláška č.147/2013 Z. Z.; nariadenie vlády 510/2001 Z.z. je zrušené; platí nariadenie vlády 396/2006 Z.z. /ST/

Technické zariadenie - výťah je určeným výrobkom podľa nariadenia vlády SR č. 235/2015 Z.z. v znení neskorších predpisov. Pri uvedení na trh alebo do prevádzky je potrebné splniť požiadavky tohoto predpisu.

Všetky ostatné ustanovenia a podmienky uvedené v stavebnom povolení č. SU-19783/2756/2024/G-19/LV zo dňa 29.11.2024, právoplatné dňa 07.01.2025, zostávajú v platnosti.

V konaní neboli vznesené námietky a pripomienky účastníkov konania.

Odôvodnenie

Stavebník: Čerešne UP, s.r.o., Mickiewiczova 9, 811 07 Bratislava, IČO: 47 995 980, v zastúpení IRS - inžiniering, s.r.o., Bottova 8122/4, 811 09 Bratislava, IČO: 50 447 335, podaním zo dňa 20.02.2026 požiadal o vydanie rozhodnutia o zmene stavby pred dokončením stavby s názvom: „Hotel Čerešne“, v rozsahu:
zmena názvu stavby: „Apartmánový Garni Hotel Čerešne“,
stavebný objekt : SO 07 Budova s funkciou prechodného ubytovania s podzemnou garážou – blok S
na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. 2436/66, 2436/68, 2436/69, 2436/109, 2436/268, 2436/269, 2438/1, 2438/2, 2438/3, 2438/4, 2438/5, 2438/6, 2438/36, v katastrálnom území Dúbravka.
Stavba „Hotel Čerešne“ bola umiestnená územným rozhodnutím vydaným mestskou časťou Bratislava-Dúbravka pod č. SU-5503/758/2023/U-5/LV zo dňa 15.03.2023, právoplatné dňa 20.04.2023.

Stavba „Hotel Čerešne“ bola povolená stavebným povolením č. SU-19783/2756/2024/G-19/LV zo dňa 29.11.2024, právoplatné dňa 07.01.2025.

Ministerstvo životného prostredia SR, sekcia posudzovania vplyvov na životné prostredie, odbor posudzovania vplyvov na ŽP, vydalo záverečné stanovisko číslo 1519/2022-6.6/mš, 11130/2022, 11132/2022-int. právoplatné dňa 07.05.2022, oprava zrejmej chyby č. 1519/2022-6.6/jo 58666/2022 zo dňa 13.10.2022, k stavbám „Polyfunkčný komplex Čerešne living“ (Čerešne 4), „Hotel Čerešne“ (Čerešne 3) a „Parkovisko Polianky“.

Dňom podania žiadosti bolo začaté konanie o zmene stavby pred dokončením.

Podľa § 84 Stavebného zákona
ods. 5 Ak ide o stavbu, pre ktorú je vydané územné rozhodnutie podľa doterajších predpisov, použijú sa doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 aj pre vybavenie žiadosti o stavebné povolenie, povolenie na zmenu stavby pred dokončením, povolenie na predčasné užívanie stavby, povolenie na dočasné užívanie stavby na účel skúšobnej prevádzky, kolaudačné rozhodnutie alebo zmenu rozhodnutia, podanej po 31. marci 2025 vrátane vydania záväzných stanovísk pre tieto konania.
ods. 8 Konanie podľa odsekov 4 až 7 vedie stavebný úrad príslušný podľa doterajších predpisov. Záväzné stanoviská podľa odsekov 4 až 7 vydáva orgán príslušný podľa doterajších predpisov.

Nakoľko predložená žiadosť neposkytovala dostatočný podklad pre vydanie požadovaného rozhodnutia, stavebný úrad výzvou zo dňa 19.03.2026 vyzval stavebníka na doplnenie podania a konanie rozhodnutím č. SU-5894/3366/2026/LV prerušil. Stavebník žiadosť postupne dopĺňal, naposledy doplnil podaním zo dňa 15.07.2026.

Mestská časť Bratislava–Dúbravka ako príslušný stavebný úrad I. stupňa oznámením č. SU-11583/3366/2026/LV zo dňa 06.08.2026 oznámila začatie konania vo veci horeuvedenej stavby dotknutým orgánom a účastníkom konania a upustila v zmysle §61 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. od miestneho šetrenia a ústneho pojednávania. Účastníci konania mohli uplatniť svoje námietky najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia. V rovnakej lehote mohli doložiť stanoviská aj dotknuté orgány. Do podkladov konania nenahliadol žiaden z účastníkov konania, ani dotknutý orgán. Dokumentácia stavby bola k dispozícii na stavebnom úrade. Uvedeným postupom správny orgán umožnil v súlade s §33 ods. 2 správneho poriadku účastníkom konania vyjadriť sa k podkladom rozhodnutia.

Do spisového materiálu povoľovanej stavby nenahliadol žiaden účastník konania, ani dotknuté orgány, správcovia inžinierskych sietí.
V konaní neboli v zákonnej lehote vznesené námietky a pripomienky účastníkov konania.

Podľa §61 ods. 6 stavebného zákona : Ak dotknutý orgán v určenej alebo predĺženej lehote neoznámi svoje stanovisko k povoľovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.

K oznámeniu o začatí konania bolo zaslané záväzné stanovisko Ministerstvo životného prostredia SR č. 2777/2026-11.1/fr 61739/2026 zo dňa 09.09.2026, v ktorom bolo skonštatované, že zmena stavby pred dokončením v rozsahu stavebného objektu SO 07 Budova s funkciou prechodného ubytovania s podzemnou garážou – blok S (Apartmánový Garni Hotel Čerešne) je z koncepčného hľadiska v súlade so zák. č. 24/2006 Z.z. a so záverečným stanoviskom č. 1519/2022-6.6/mš, 11130/2022, 11132/2022-int. zo dňa 23.02.2022 a jeho podmienkami.

Stanoviská dotknutých orgánov uplatnené v tomto konaní boli preskúmané skoordinované a zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia a sú uvedené v jeho výrokovej časti.
Stanoviská, ktoré boli súhlasné bez pripomienok : Hasičský a záchranný útvar hl. mesta SR Bratislavy - stanovisko č. HZUBA3-2026/001159-005 zo dňa 19.06.2026, Prezídium Hasičského a záchranného zboru – stanovisko č. PHZ-OPP4-2026/002389-002 zo dňa 21.05.2026, Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto – oznámenie č. RÚVZBA/OHŽPaZ/5483/11312/2026 zo dňa 08.04.2026, Slovenský zväz telesne postihnutých – vyjadrenie č. 248/2025 zo dňa 22.10.2025, Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska – stanovisko č. 23/SK/2026/Ko zo dňa 12.03.2026.

Stavebnému úradu boli v stavebnom konaní predložené nasledovné doklady: projektová dokumentácia vypracovaná v 08/2025, stanoviská dotknutých orgánov a organizácií, splnomocnenie na zastupovanie stavebníka, bol uhradený správny poplatok podľa § 19w, položky 60 písm. g) zák. č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

Stavebný úrad preskúmal žiadosť a priložené doklady, pričom zistil, že povolením realizácie predmetnej stavby nebudú ohrozené celospoločenské záujmy, ani ohrozené práva a právom chránené záujmy dotknutých účastníkov konania.

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

Poučenie o odvolaní

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na mestskú časť Bratislava-Dúbravka, Žatevná 2, 844 02 Bratislava 42, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava (podľa § 54 správneho poriadku).
Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

RNDr. Martin Zaťovič
starosta

prílohy:
- 1 × projektová dokumentácia overená stavebným úradom v stavebnom konaní (stavebník prevezme osobne v stránkové dni)

Doručuje sa účastníkom konania:

1. Čerešne UP, s.r.o., Mickiewiczova 9, 811 07 Bratislava, IČO: 47 995 980, v zastúpení IRS - inžiniering, s.r.o., Bottova 8122/4, 811 09 Bratislava, IČO: 50 447 335
2. JFcon, s.r.o., Družstevná 942/6, 03101 Liptovský Mikuláš, IČO: 46 347 909, Ing. Ján Fajnor – generálny projektant

Dotknutá verejnosť: (§ 24 zákon č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov) a to:

3. Združenie domových samospráv, P.O.BOX 218, 850 00 Bratislava

Na vedomie dotknutým orgánom :

1. Ministerstvo životného prostredia SR, sekcia posudzovania vplyvov na životné prostredie, odbor posudzovania vplyvov na ŽP, Nám. Ľudovíta Štúra 1, 812 35 Bratislava
2. MV SR, Prezídium Hasičského a záchranného zboru, Drieňova 22, 826 86 Bratislava
3. Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava 1, IČO: 00151866
4. Okresný úrad Bratislava, oddelenie civilnej ochrany a krízového riadenia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
5. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, hlavné mesto SR so sídlom v Bratislave, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava, IČO: 00607436
6. Západoslovenská distribučná, a. s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava 1
7. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, Sekulská 1, 842 50 Bratislava
8. Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčenkova 19, 851 01 Bratislava

Verejná vyhláška

Rozhodnutie sa zverejňuje na úradnej tabuli mestskej časti Bratislava-Dúbravka do doby nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia.

Dátum vyvesenia na úradnej tabuli:
pečiatka a podpis:

Dátum zvesenia z úradnej tabule:
pečiatka a podpis: