Mestská časť Bratislava-Ružinov

Mierová 21, 827 05 Bratislava

SU/2821/49407/2026/LLO-78 V Bratislave dňa 27.10.2026

R O Z H O D N U T I E

Mestská časť Bratislava-Ružinov ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa 12 písm. c) a § 15 ods. (1) zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, podľa § 7a ods. (2) písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, podľa čl. 67 Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, podľa § 26, § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), podľa § 84 ods. 5 stavebného zákona č. 25/2025 a o zmene a doplnení niektorých zákonov (stavebný zákon), podľa § 62 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), rozhodujúc podľa § 66 stavebného zákona, v súčinnosti s § 10 Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška 453/2000 Z. z.“) vydáva

stavebné povolenie

na stavbu: **„Bytový dom Bajkalská“**

v *členení na stavebné objekty:*

SO 101 - Bytový dom Bajkalská
SO 201 - Prípojka vodovodu
SO 301 - Prípojka splaškovej kanalizácie
SO 402- Prípojka NN
SO 403 - Areálové osvetlenie
SO 404 - Trvalá dodávka elektrickej energie TDEE
SO 501 - Prípojky slaboprúdu
SO 701 - Spevnené plochy
SO 701.2 - Spevnené plochy na streche PG
SO 701.4 - Spevnené plochy - hracia plocha
SO 801 - Krajinárske úpravy
SO 802 - Oplotenie

prevádzkové súbory:

PS 101 - Výťahy
PS 201 - Rozvod tepla

stavebník: **YIT Slovakia a. s.,** so sídlom Svätoplukova II, 18892/2A, 821 08, IČO: 52 971 601

v zastúpení: **Antwork s. r. o.,** so sídlom Ondavská 910/57, 093 01 Vranov nad Topľou, IČO: 52 971 601

miesto stavby: ul. Klincová Bratislava (v mieste predĺženého úseku Klincovej ulice) na pozemku reg. **C**-KN pare. č. 15293/57, 15293/68 katastrálne územie Nivy, Bratislava, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na liste vlastníctva číslo 2806, vo vlastníctve stavebníka, na pozemku reg. C-KN pare. č. 15293/61 katastrálne územie Nivy, Bratislava, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na liste vlastníctva číslo 4908**,** vo vlastníctve Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, **dočasné zariadenie staveniska** na pozemku reg. C-KN parc. č. 15293/4 katastrálne územie Nivy, Bratislava, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na liste vlastníctva číslo 4717, vo vlastníctve Záhradnícka Property s .r. o., Gajova 4, 811 09 Bratislava,

Generálny projektant: HESCON s.r.o, Námestie sv. Anny 7269/20c, Trenčín, zodpovedný projektant Ing. Erik Hrnčiar, autorizovaný stavebný inžinier, reg. č. 4830*A1, Komplexné architektonické a inžinierske služby, projekt vypracovaný v 07/2021

Autor návrhu: What architects s.r.o.; Okánikova 3262/4, 811 04 Bratislava, Ing. arch. Tomáš Krištek, Ing. arch. Mgr. art. Ondrej Kurek,

druh stavby: novostavba

účel stavby: pozemná stavba - bytová budova - bytový dom - bývanie - 71 b.j. a 98 parkovacích miest, technická a dopravná infraštruktúra

Na stavbu bolo vydané územné rozhodnutie č. SU/CS 3867/2023/4/VJA-48 zo dňa 08.02.2023 právoplatné dňa 28.03.2024 v spojení s rozhodnutím Okresného úradu Bratislava, odboru výstavby a bytovej politiky číslo OU-BA-OVBP2-2024/224288-KAZ zo dňa 05.03.2024.

Popis stavby:

SO 101 - Bytový dom Bajkalská

Bytový dom má 2 podzemné a 8 nadzemných podlaží v kompaktnej hmote s vonkajšími rozmermi 23,9 x 29,5 m. Zastrešený je plochou strechou navrhovanou ako vegetačná. V suteréne je riešená hromadná garáž, technické priestory, pivničné kobky, skladové priestory a priestory na odkladanie bicyklov. Na 1. NP sú navrhované vstupné a komunikačné priestory, spoločné priestory a byty s predzáhradkami na streche suterénnej podnože. Na 2. až 8. NP sa nachádzajú byty s balkónmi, resp. na 8. NP s terasami. Celkový počet bytov je 71 b.j.. Rieši sa aj koncepcia výsadby zelene a vegetačnej úpravy časti strechy nad 8. NP bytového domu.

Objekt bude zásobovaný teplom z tlakovo nezávislej odovzdávacej stanice tepla umiestnenej v samostatnej miestnosti v suteréne objektu SO 100.

Podzemná garáž nepravidelného pôdorysného tvaru, presahujúca pôdorysné rozmery nadzemnej časti, má kapacitu 49 parkovacích miest na každom podzemnom podlaží, čo je celkom 98 parkovacích miest., kobky, technické miestnosti. Vetranie garáži na navrhnuté podtlakové s prívodom vzduchu do každého podzemného podlažia nútene ventilátorom do každého podzemného podlažia a odvod vzduchu je riešený núteným spôsobom odsávacím ventilátormi z každého podzemného podlažia s výfukom znehodnoteného vzduchu cez šachtu nad úroveň 1.NP.

Objekt bude napojený na miestnu komunikáciu na Klincovej ulici. Okolo bytového domu budú vybudované spevnené plochy. Pre vjazd do podzemnej garáže bude využívaná rampa susedného bytového domu Klincová. Svetlá výška 2.PP je 2,540 m, konštrukčná výška 2,840 m, konštrukčná výška 1.PP je 3,280 m. Strecha nad garážou bude pochôdzna so spevnenými

a trávnatými plochami, v časti medzi BD Klincová a Bajkalská sa bude nachádzať detské ihrisko.
Objekt bude disponovať predprípravou pre nabíjačky pre elektromobily. Predpríprava bude tvorená prípojnicovým systémom v podzemných podlažiach 2.PP a 1.PP. Pripojovací diel prípojnicového systému bude napojený z rozvádzača RSP. Na nabíjanie elektromobilov bude využívaný rozdiel medzi maximálnym rezervovaným výkonom (326,5kW) a aktuálnou spotrebou objektu.

Základné parametre stavby:	
Plocha územia pre výpočet bilancií	2 240,00 m^2
Plocha zastavaná podzemnými podlažiami objektov	1 565,22 m^2
Plocha zastavaná nadzemnými podlažiami objektov	711,28 m^2
Spevnené plochy celkom (27,23%)	609,89 m^2
Spevnené plochy na rastlom teréne (16,19%)	362,62 m^2
Spevnené plochy na podzemných podlažiach (11,04%)	247,24 m^2
Plochy zelene celkom (41,02%)	918,83 m^2
Podzemná časť (zákl. škára = -6,840 = 130,36 m.n.m. Bpv)	
Počet podzemných podlaží (PP)	2
Obostavaný objem	10312,46 m^3
Hrubá podlažná plocha	3110,02 m^2
Čistá úžitková plocha – interiér	2924,17 m^2
Nadzemná časť Zatĺka = +24,990 = 162,19 m.n.m. Bpv)	
Počet nadzemných podlaží (NP)	8
Obostavaný objem	16318,70 m^3
Hrubá podlažná plocha	5347,89 m^2
Čistá úžitková plocha – interiér	4440,45 m^2
Celkový počet bytov	71
1-izbové + kuchyňa, kúpeľňa (do 60 m²)	12
2-izbové + kuchyňa, kúpeľňa (do 60 m²)	29
3-izbové + kuchyňa, kúpeľňa (do 90 m²)	24
4-izbové + kuchyňa, kúpeľňa	6
<u>Objektová bilancia stavby:</u>	
2. suterén (2. PP = -6,080)	
Hrubá podlažná plocha	1 555,01 m²
Čistá úžitková plocha – interiér	1 464,70 m²
Parkovacie miesta (49)	677,60 m²
Kobky (36)	89,85 m²
Sklady parkovacích státí (4)	47,55 m²
Technické priestory	51,76 m²
Komunikácie – haly, chodby, schodiská	60,40 m²
1. suterén (1. PP = -3,200)	
Hrubá podlažná plocha	1555,01 m²
Čistá úžitková plocha – interiér	1 459,47 m²
Parkovacie miesta (49)	677,60 m²
Parkovacie miesta bicykle	49,26 m²
Kobky (36)	89,85 m²
Technické priestory	50,98 m²
Komunikácie – haly, chodby, schodiská	60,39 m²

Prízemie (1. NP = ±0,000 = 137,200 m.n.m. Bpv / s.v. 2,900)

Hrubá podlažná plocha	652,67 m²
Čistá úžitková plocha – interiér 5	540,64 m²
Byty (8)	390,73 m²
Predzáhradky (8)	188,36 m²
Spoločné priestory	53,12 m²
Komunikácie – haly, chodby, schodiská	89,20 m²
Technické priestory	7,59 m²

1. poschodie (2. NP = +3,220 / s.v. 2,650)

Hrubá podlažná plocha	682,30 m²
Čistá úžitková plocha – interiér	567,54 m²
Byty (10)	506,01 m²
Balkóny (8)	54,92 m²
Komunikácie – haly, chodby, schodiská	61,53 m²

2. poschodie (3. NP = +6,190 / s.v. 2,650)

Hrubá podlažná plocha	682,30 m²
Čistá úžitková plocha – interiér	567,54 m²
Byty (10) 5	506,01 m²
Balkóny (12)	54,92 m²
Komunikácie – haly, chodby, schodiská	61,53 m²

3. poschodie (4. NP = +9,160 / s.v. 2,650)

Hrubá podlažná plocha	682,30 m²
Čistá úžitková plocha – interiér	567,54 m²
Byty (10)	506,01 m²
Balkóny (12)	59,92 m²
Komunikácie – haly, chodby, schodiská	61,53 m²

4. poschodie (5. NP = +12,130 / s.v. 2,650)

Hrubá podlažná plocha	682,30 m²
Čistá úžitková plocha – interiér	567,54 m²
Byty (10)	506,01 m²
Balkóny (12)	59,92 m²
Komunikácie – haly, chodby, schodiská	61,53 m²

5. poschodie (6. NP = +15,100 / s.v. 2,650)

Hrubá podlažná plocha	682,30 m²
Čistá úžitková plocha – interiér	567,54 m²
Byty (10)	506,01 m²
Balkóny (12)	59,92 m²
Komunikácie – haly, chodby, schodiská	61,53 m²

6. poschodie (7. NP = +18,070 / s.v. 2,650)

Hrubá podlažná plocha	682,30 m²
Čistá úžitková plocha – interiér	568,65 m²
Byty (8)	507,12 m²
Balkóny (12)	59,92 m²
Komunikácie – haly, chodby, schodiská	61,53 m²

7. poschodie (8. NP = +21,040 / s.v. 2,650)

Hrubá podlažná plocha	601,42 m²
Čistá úžitková plocha – interiér	493,46 m²

Byty (5)	444,40 m²
Loggia (1)	2,38 m²
Strešné terasy (4)	69,61 m²
Komunikácie – haly, chodby, schodiská	49,06 m²
Celkový počet parkovacích miest / imobilných	98/4
Počet parkovacích miest v suteréne / imobilných	98/4
Počet parkovacích miest na teréne / imobilných	0/0

Výškové umiestnenie stavby

Úroveň ± 0,000 (nie je úrovňou l.NP)	137,20 m.n.m. Bpv	
Úroveň atiky v najvyššom bode nad 8.NP Maximálna výška stavby	162,19 m.n.m. Bpv	+24,99 m
Výška stavby	163,68 m.n.m. Bpv	+26,48 m

SO 201 - Prípojka vodovodu

Objekt bude zásobovaný pitnou a požiarnou vodou navrhovanou vodovodnou prípojkou z HDPE DN 80 mm z existujúceho rozvodu - predĺženia areálového vodovodu z HDPE DN 80. Maximálna denná potreba vody Qm = 26,892 m^3/deň. Potreba vody na hasenie v objektoch bude zabezpečená pomocou vnútorných rozvodov s hydrantovými systémami DN 25

SO 301 - Prípojka splaškovej kanalizácie

Odvádzanie splaškových odpadových vôd z objektu bude navrhovanými stokami „A-1“ DN 150 mm a „A-2“ DN 200 mm do prečerpávacej šachty a z prečerpávacej šachty na stoku „A“ DN 200 mm, ktorá bude napojená na existujúcu areálovú splaškovú kanalizáciu v revíznej šachte.

SO 402- Prípojka NN

Prípojka NN navrhovaného objektu bude realizovaná dvomi káblami typu 1-NAYY-J 4x240 z navrhovanej rozpojovacej skrine SR. Predmetné káble budú uložené v zemi alebo na káblových žľaboch pod stropom v l.PP v rámci objektu SO 101. Prípojka NN bude ukončená v NN rozvodni na l.NP v prívodnom poli RE..

SO 403 - Areálové osvetlenie

Areálové osvetlenie bude napojené z rozvádzača RAO, ktorý bude v technickej miestnosti na 2.PP. Ovládanie areálového osvetlenia bude riešené súmrakovým snímačom. Areálové osvetlenie je navrhnuté v zmysle STN 12464-2 s minimálnymi požiadavkami na Epk: chodník vyhradený pre chodcov (tab. 5.1) - 5 Ix.

Svietidlá a rozvody NN - Svietidlá vonkajšieho osvetlenia, budú napájané káblami CYKY. Káble budú vedené v zemi a pod chodníkmi. Pre osvetlenie chodníkov budú použité LED stlpikové svietidlá.

SO 404 - Trvalá dodávka elektrickej energie TDEE

V objekte sú navrhnuté záložné batériové zdroje UPS. Prvý záložný zdroj bude „oniine“ UPS 3kVA Powcrwat+ 1103 pre zálohu signálu CS/TS umiestnený v rozvádzači RPOŽ a druhý záložný zdroj bude „offline“ UPS ASTIP STRONG 30kVA/3F/45, ktorý slúži na zálohu požiarnych zariadení stavby. Záložný zdroj pre napojenie PZS bude umiestnený v objekte SO 101 na podlaží l.PP v miestnosti -1T.03 v samostatnom požiarnom úseku.

SO 501 - Prípojky slaboprúdu

Napojenie objektu na optickú infraštruktúru operátorov bude riešené novými mikrotrubičkami z existujúceho objektu „Bytový dom Klincová“ do NN rozvodne objektu "Bytový dom Bajkalská". Trasa bude vedená v rámci priestorov parkoviska SO 101. V objekte sa budú nachádzať rovnakí operátori ako v objekte „Bytový dom Klincová“ a to menovite Swan,

Telckom a Orange.

SO 701 - Spevnené plochy
Okolo bytového domu budú vybudované spevnené plochy, ktoré boli na základe územného rozhodnutia povolené ako objekt. Nakoľko časť spevnených plôch je povoľovaných špeciálnym stavebným úradom v stupni pre stavebné povolenie, boli spevnené plochy rozdelené na podobjekty SO 701.1 a SO 701.3 - spevnené plochy na teréne a na podobjekty SO 701.2 a SO 701.4 - spevnené plochy na podzemných podlažiach. Podobjekty SO 701.1 a SO 701.3 nie sú predmetom tohto konania.

SO 701.2 - Spevnené plochy na streche PG, má výmeru 180,99 m2. Spevnené plochy na streche podzemnej garáže sú navrhnuté v šírke 1,6 – 6,6 m. Povrch je navrhnutý zo zámkovej dlažby. Priečny sklon spevnených plôch na streche garáže je 2%.

SO 701.4 - Spevnené plochy - hracia plocha, má výmeru 66,28 m2. Hracia plocha je navrhnutá v šírke 6,4 – 9,8 m. Hracia plocha je navrhnutá z EPDM povrchu.

Odvodnenie povrchu prístupovej komunikácie a parkovacích miest v podzemnej garáži bude riešené spádovaním do suchých odparovacích umiestnených pri stenách na 1.PP a 2.PP a prečerpávaných priehlbní v konštrukciách stropu pod 1.PP a základovej dosky pod 2.PP.

SO 801 - Krajinárske úpravy
Sadovnícke úpravy budú tvorené na vyhradenej ploche novými vegetačnými prvkami, budú nadväzovať na existujúcu zeleň vedľajšej etapy a priľahlé okolie.
Riešená zeleň sa nachádza v tesnom kontakte novonavrhovaného bytového domu v severnej a západnej časti. Väčšia časť návrhu je riešená na streche garáží, zvyšok sa nachádza na rastlom teréne jedná sa hlavne o predzáhradky bytového domu.
Priestor možno rozdeliť do niekoľkých funkčných celkov. Predzáhradky v tesnom kontakte s navrhovaným bytom, ktoré sú od verejného priestoru oddelené betónovými kvetináčmi.
Navrhovaná výsadba v ňom zabezpečuje požadované súkromie pre vlastníkov bytov. Verejný priestor, vyčlenený ako aktívna zóna, sa nachádza na severnej strane od bytového domu. Pozostáva z trávnatej plochy a menšieho ihriska s hernými prvkami. Chodník pre peších oddeľuje relaxačnú plochu, ktorá sa smerom na západ mierne dvíha a tvorí tak trávnatý kopec pod korunami stromov. pri polievaní výsadieb bude použitá automatický závlahový systém.

SO 802 – Oplotenie
Vybudovanie oplotenia predzáhradiek bytového domu, ktoré bude zabezpečovať bezpečnosť bytov a súkromných priestorov a zabráni vstupu nepovolaných osôb. Oplotenie ohraničuje priestory prístupné z interiéru jednotlivých bytov bytového domu.
Konštrukčne je oplotenie navrhnuté ako stĺpikové oplotenie so 4-hranným oceľovým poplastovaným pletivom. Oceľové stĺpiky prierezu 60x40 mm sú kotvené z vnútornej strany (smerom od predzáhradiek prefabrikovaných uholníkov tvaru „L“, oplotenie deliace jednotlivé byty je kotvené do stropnej dosky nad 1.PP. Typická osová vzdialenosť stĺpikov je 1,0 m. Výška oplotenia je 1,2 m nad terénom, výška pletiva nad prefabrikátmi je 600 mm. Celková dĺžka oplotenia je cca 120 m.

prevádzkové súbory:
PS 101 – Výťahy
Výťah V1 (PS101)

Výťah v novopostavenej šachte je osobný elektrický výťah typu KONE MonoSpace 500, PW13/18-19. Výťah má nosnosť 1000 kg / 13 osôb, premáva z 2.PP (stanica -2) na 8.NP (stanica 7).Má 10 staníc – 10 nástupísk.
Výťah V2 (PS101)
Výťah v novopostavenej šachte je osobný elektrický výťah typu KONE MonoSpace 500, PW08/18-19. Výťah má nosnosť 630 kg / 8 osôb, premáva z 2.PP (stanica -2) na 8.NP (stanica 7).Má 10 staníc – 10 nástupísk pri dopravnom zdvihu 27,12 m.

PS 201 - Rozvod tepla - zásobovaný teplom z tlakovo nezávislej odovzdávacej stanice tepla (TNOS) umiestnenej v samostatnej miestnosti v suteréne objektu SO100. Potrubné rozvody vykurovacej vody pre objekt SO 101 začínajú na 1.PP objektu napojením na potrubia vykurovacej vystupujúce z objektu SO 100. Na potrubiach budú osadené uzatváracie armatúry a vypúšťacie armatúry. Hlavný potrubný rozvod vykurovacej vody pre SO 101 bude vedený podľa výkresovej dokumentácie pod stropom 1.PP a následne vertikálne v inštalačnej šachte do 8.NP. Zo stúpačky vykurovacej vody budú na jednotlivých poschodiach vyhotovené odbočky.

Projektová dokumentácia pre vydanie stavebného povolenia (ďalej len „projektová dokumentácia"), ktorú vypracovala spoločnosť HESCON s.r.o, Námestie sv. Anny 7269/20c, Trenčín, v júli 2021, Autor návrhu: What architects s. r. o.,Okánikova 3262/4, 811 04 Bratislava, Ing. arch. Tomáš Krištek, Ing. arch. Mgr. art. Ondrej Kurek

Pre uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba sa povoľuje ako trvalá.
2. Stavba bude realizovaná podľa projektovej dokumentácie, ktorú vypracovala spoločnosť HESCON s.r.o, Námestie sv. Anny 7269/20c, Trenčín, zodpovedný projektant Ing. Erik Hrnčiar, autorizovaný stavebný inžinier, reg. č. 4830*A1, Komplexné architektonické a inžinierske služby, vypracovanej v 07/2021, Autor návrhu: What architects s. r. o.,Okánikova 3262/4, 811 04 Bratislava, Ing. arch. Tomáš Krištek, Ing. arch. Mgr. art. Ondrej Kurek.
3. Projektová dokumentácia overená stavebným úradom je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia.
4. So stavbou možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia, ktorú potvrdí tunajší stavebný úrad. Stavebné povolenie stráca platnosť, ak sa so stavbou nezačalo do dvoch rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť.
5. Bez povolenia tunajšieho úradu sa stavebník nesmie odchýliť od schválenej projektovej dokumentácie.
6. Stavba musí byť úplne ukončená do 2 rokov odo dňa jej začatia. Termín začatia stavebných prác oznámi stavebník listom tunajšiemu stavebnému úradu.
7. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods. 3 písm. h) stavebného zákona oznámiť stavebnému úradu začatie stavebných prác.
8. Pri realizácii stavby je potrebné dodržiavať predpisy a normy týkajúce sa bezpečnosti práce technických zariadení a dbať na ochranu zdravia a osôb na stavenisku v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, podľa vyhlášky MPSV a R SR č. 147/2013 Z. z. a ustanovenia § 43i ods. 3 písm. e), g), h) stavebného zákona.
9. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods. (4) písm. j) stavebného zákona na viditeľnom mieste pri vstupe na stavenisko stavbu označiť štítkom „Stavby povolená" s týmito údajmi:
   a) označenie stavby,
   b) označenie stavebníka,
   c) kto stavbu realizuje,
   d) kto a kedy stavbu povolil,

e) termín začatia a ukončenia stavby,
a ponechať ho tam až do kolaudácie stavby.

10. Stavba bude uskutočnená dodávateľsky. Stavebník oznámi stavebnému úradu zhotoviteľa stavby najneskôr pri oznámení o začatí stavby. Zároveň žiadame preukázať odbornú spôsobilosť zhotoviteľa stavby pre vykonávanie príslušného druhu stavieb v zmysle § 62 ods. 1 písmeno d) stavebného zákona.
11. Podľa § 4 ods. (1) zákona č. 447/2015 Z. z. o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov dňom právoplatnosti stavebného povolenia vzniká poplatková povinnosť (miestny poplatok za rozvoj).
12. Podľa § 135 ods. (2) stavebného zákona je stavebník povinný dbať na to, aby pri uskutočnení stavby čo najmenej rušil užívanie susedných pozemkov alebo stavieb nad prípustnú mieru a aby vykonávanými prácami nevznikli škody na cudzích nehnuteľnostiach a majetku, ktorým možno zabrániť; po skončení prác je stavebník povinný uviesť stavebnými prácami poškodené pozemky alebo stavby do pôvodného stavu, a ak to nie je možné alebo hospodársky účelné, poskytnúť poškodeným vlastníkom náhradu podľa všeobecných predpisov o náhrade škody; ak nedôjde k dohode podľa občianskoprávnych predpisov, o náhrade spôsobených škôd sú kompetentné rozhodnúť súdy Slovenskej republiky.
13. Stavebník zodpovedá v plnej miere za škodu vzniknutú na susedných stavbách alebo pozemkoch, pokiaľ vyvolal ich závadný stav. Stavebník ďalej zodpovedá za bezpečnosť zariadení, ich technickú spôsobilosť a estetickú kvalitu.
14. Počas stavebných prác musí byť postarané o bezpečnosť pracovníkov a technických zariadení v zmysle platných predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti práce. Stavenisko bude zaistené proti vstupu nepovolaných osôb.
15. Podľa § 127 ods. (1) stavebného zákona, ak dôjde k nepredvídaným nálezom kultúrne cenných predmetov, detailov stavby alebo chránených častí prírody, ako aj k archeologickým nálezom, určí stavebný úrad po dohode s príslušným orgánom hájacim osobitné záujmy podmienky zabezpečenia záujmov štátnej pamiatkovej starostlivosti, štátnej ochrany prírody a archeologických nálezov.
16. Podľa § 127 ods. (2) stavebného zákona stavebník a organizácia uskutočňujúca stavbu alebo zabezpečujúca jej prípravu alebo vykonávajúca iné práce podľa tohto zákona, nález ihneď ohlási stavebnému úradu a orgánu štátnej pamiatkovej starostlivosti, prípadne archeologickému ústavu alebo orgánu štátnej ochrany prírody a urobí nevyhnutné opatrenia, aby sa nález nepoškodil alebo nezničil, pokiaľ o ňom nerozhodne stavebný úrad po dohode s orgánom štátnej pamiatkovej starostlivosti, prípadne archeologickým ústavom alebo orgánom štátnej ochrany prírody
17. Stavebník je povinný mať na stavbe overený projekt stavby a viesť o stavebných prácach stavebný denník.
18. Stavebník je povinný v zmysle § 43f stavebného zákona uskutočňovať stavbu a používať stavebné výrobky, ktoré sú podľa osobitných predpisov vhodné na použitie na stavbe na zamýšľaný účel.
19. Stavenisko musí mať zabezpečený odvoz alebo likvidáciu odpadu. Stavebník doloží ku kolaudácii doklady o množstve a spôsobe zneškodnenia odpadu zo stavebných úprav, pričom budú dodržané ust. zák. č. 79/2015 Zb. o odpadoch.
20. V zmysle zákona č. 135/61 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a v znení neskorších predpisov je stavebník povinný počas stavby udržiavať čistotu na stavbou znečisťovaných komunikáciách a verejných priestranstvách a výstavbu zabezpečiť bez porušenia bezpečnosti a plynulosti cestnej a pešej premávky.

21. Vlastník (stavebník) je povinný dodržiavať VZN mestskej časti Bratislava-Ružinov č. 14/2016 zo dňa 13.12.2016 o dodržiavaní čistoty a poriadku na území mestskej časti Bratislava-Ružinov v znení neskorších úprav.
22. Vlastník (stavebník) je povinný dodržiavať VZN Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 4/2016 zo dňa 30.06.2016 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení neskorších úprav.
23. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo k spôsobeniu škôd na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
24. Vlastník (stavebník) realizovanej stavby je povinný dbať, aby čo najmenej rušil užívanie susedných pozemkov a stavieb, a aby vykonávanými prácami nevznikli škody, ktorým možno zabrániť, po skončení je povinný uviesť susedné pozemky alebo stavby do pôvodného stavu, a ak to nie je možné alebo hospodársky účelné, poskytnúť vlastníkom náhradu podľa všeobecných predpisov o náhrade škody.
25. V prípade rozkopania verejného priestranstva je stavebník povinný zabezpečiť rozkopavkové povolenie od príslušného cestného správneho orgánu a v prípade zaujatia verejného priestranstva zabezpečí povolenie príslušného samosprávneho orgánu – toto rozhodnutie nenahrádza takého povolenie.
26. Stavebník je povinný splniť podmienky z rozhodnutí, stanovísk, vyjadrení, súhlasov alebo iných opatrení dotknutých orgánov v súvislosti s navrhovanou stavbou:

26.1. **Hlavné mesto SR Bratislava,** stanovisko k investičnému zámeru č. MAGS OUIC 5963/20-467243 zo dňa 12.11.2020:
súhlasí
Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto podmienky:
z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Stavba bude na nadradenú dopravnú komunikačnú sieť dopravne pripojená výlučne v zmysle návrhu, t.j. na predlženú komunikáciu Klincová prostredníctvom vjazdu/výjazdu a predlženého úseku Klincovej riešeného v rámci susedného objektu Bytového domu Klincová na pozemku parc. č. 15293/56. Uvedené predlženie v náležitých parametroch obojsmernej komunikácie s chodníkmi v celom rozsahu stavby, vrátane dopravného pripojenia podzemnej parkovacej garáže bytového domu bude samozrejmou podmienkou kolaudácie aj stavby „Bytový dom Bajkalská".
- Nároky statickej dopravy budú zabezpečené na vlastnom pozemku vo vypočítanom počte 98 odstavných a parkovacích stojísk, z toho 9 stojísk bude prístupných pre návštevy objektu, 4 stojiská budú vyhradené pre osoby so zdravotným znevýhodnením, všetko pri rešpektovaní platných technických noriem a vyhlášok.
- Z výsledkov DKP možno konštatovať, že v križovatke Bajkalská — Trenčianska v prípade identifikovania vyššieho dopravného priťaženia na vstupe Trenčianska a zníženom dopravnom zaťažení vstupu Bajkalská, bude potrebná optimalizácia signálneho plánu (navrhnutá úprava je v predlžení zelenej na Trenčianskej na úkor skrátenia zelenej na Bajkalskej od Prievozskej).

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 z 07. 09. 2018 0 starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom

pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa
- požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020:
- zrážkovú vodu žiadame zadržiavať na vlastnom pozemku, využiť prirodzené formy vsakovania do prírodných plôch, zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, ako aj používanie zadržanej zrážkovej vody pre ďalšie účely, využívanie tzv. šedej vody a pod.
- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu, riešenie by malo podporiť biodiverzitu v území

z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame na fasáde objektu a povrchoch vo verejnom a poloverejnom priestore voľbu povrchov svetlých farieb.

UPOZORNENIE:

- 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.

26.2. **Hlavné mesto SR Bratislava, oddelenie životného prostredia,** stanovisko č. MAGSOZP 49723/2025-576088 zo dňa 22.09.2025:
K uvedenému si Vás dovoľujeme informovať, že oddelenie životného prostredia, referát odpadov Magistrátu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k projektovej dokumentácii, pre účely vydania stavebného povolenia, stanoviská nevydáva.

26.3. **Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava,** stanovisko č. HŽP/7109/2020 zo dňa 29.07.2020:
S ú h l a s í sa s návrhom žiadateľa fy K.T.Plus, s.r.o., Kopčianska 15, 851 01 Bratislava na územné konanie stavby „Bytový dom Bajkalská," Klincová ulica, p.č. 15293/56,57, Bratislava - Ružinov, s týmito podmienkami.

- Rešpektovať závery hlukovej štúdie vypracovanej fy 2D partner, s.r.o. - Ing. Dušanom Dlhým z apríla 2020, t.j. technické vyhotovenie navrhovaného objektu (nepriezvučnosť obvodového plášťa, zasklenie) riešiť podľa požiadaviek vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí.
- V obytných miestnostiach zabezpečiť výmenu vzduchu bez nutnosti otvárania okien

(25m3/osoba/hod.) v súlade s požiadavkami vyhl. MZ SR č. 259/2008 Z.z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia v znení neskorších predpisov. Podrobné riešenie vetrania bytov predložiť v stavebnom konaní.

- Pri realizácií stavby počas stavebnej činnosti dodržiavať požiadavky vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z
- Ku kolaudačnému konaniu predložiť:
  - Výsledok laboratórneho rozboru vzorky vody, ktorý preukáže jej súlad s požiadavkami vyhl. MZ SR 247/2017 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o kvalite pitnej vody, kontrole kvality pitnej vody, programe monitorovania a manažmente rizík pri zásobovaní pitnou vodou, v znení neskorších predpisov
  - Výsledky objektívneho merania hluku, ktoré preukážu, že hluk z vonkajších zdrojov (doprava) a z vnútorných zdrojov (TZB) nebude negatívne vplývať na okolité a vlastné chránené vnútorné prostredie podľa vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z..
  - Protokol z merania zvukoizolačných vlastností deliacich konštrukcií medzi bytovými a nebytovými priestormi podľa STN 73 0532.

26.4. **Krajský pamiatkový úrad Bratislava,** záväzné stanovisko č. KPUBA-2022/17261-2/68163/PRA zo dňa 16.11.2022:
Súhlasí s realizáciou stavby, ktorá sa nedotýka kultúrnej pamiatky evidovanej v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR a nenachádza sa na pamiatkovom území, s podmienkou:

- v prípade archeologického nálezu nálezca alebo osoba zodpovedná za vykonávanie prác podľa § 40 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona oznámi nález KPÚ BA a nález ponechá bezo zmeny až do obhliadky KPÚ BA alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou.

26.5. **Krajský dopravný inšpektorát KR PZ v Bratislave,** stanovisko č. KRPZ-BA-KDI3-2105-001/2024-S zo dňa 21. 10. 2024:
Krajský dopravný inšpektorát KR PZ v Bratislave v zmysle § 2 ods.1 písm. j) a § 76 ods. 1 a 4 zákona NR SR č. 171/1993 Z.z. o Policajnom zbore posúdil na základe Vašej žiadosti obsah predloženej projektovej dokumentácie stavby: " Bytový dom Bajkalská ", umiestnenej v MČ Bratislava - Ružinov, pre potreby stavebného konania k nej uplatňuje nasledovné pripomienky:

- KDI KR PZ BA v súlade so zákonom NR SR č.171/1993 Z. z. o PZ v znení neskorších predpisov nemá k predloženej projektovej dokumentácii žiadne ďalšie pripomienky, ale vyhradzuje si záväzné právo na zmeny svojho stanoviska a stanoviť dodatočné podmienky alebo uložené zmeniť v prípade pokiaľ to budú vyžadovať naliehavé okolnosti bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky, ako aj v prípade verejného záujmu.

26.6. **Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**, stanovisko č. HZUBA3-2022/002312-002 zo dňa 24.10.2022:
s ú h l a s í bez pripomienok.

26.7. **Miestny úrad mestskej časti Bratislava—Ružinov, z hľadiska dopravy,** stanovisko č. OD/OUPD/11955/52058/2024 zo dňa 11.11.2024:
MČ Bratislava-Ružinov ako príslušný cestný správny orgán podľa § 3 ods. 2 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „cestný zákon“) a §7a ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom

meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, v súlade s čl. 74 Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava v znení dodatkov a v súlade s § 140a a 140b zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov o územnom pláne a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon) z hľadiska dopravy súhlasí s uvedeným dopravným riešením a nemá pripomienky k predloženej projektovej dokumentácii.

26.8. **Miestny úrad mestskej časti Bratislava—Ružinov, z hľadiska životného prostredia,** stanovisko č. OOTZP/OŽP 3494/49054/2025/GrM zo dňa 03. 11. 2025:
Mestská časť Bratislava - Ružinov z hľadiska životného prostredia súhlasí s vybudovaním kontajnerového stanovišťa za podmienok:

- dodržiavať Všeobecné záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava - Ružinov č.14/2016 o dodržiavaní čistoty a poriadku na území mestskej časti
- dodržiavať Všeobecné záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č.18/2023 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.
- odporúčame navýšiť zbernú nádobu na papier s objemom 240 l na objem 1 100 l, aby sa zabránilo preplneniu zbernej nádoby.

26.9. **Dopravný úrad**, vyjadrenie č. 11766/2020/ROP-002/15608 zo dňa 19.05.2020:
s ú h l a s í .

- V prípade nutnosti použitia výškových/zdvíhacích mechanizmov pri realizácii stavby nad úroveň nadmorskej výšky 172,0 m n. m. Bpv, t. j. výšky cca 34,8 m od úrovne ±0,0
- (najkritickejšie výškové obmedzenie určené ochranným pásmom vnútornej vodorovnej prekážkovej roviny Letiska M. R. Štefánika Bratislava a ochranným pásmom vodorovnej roviny leteckého pozemného zariadenia „Radar pre koncovú riadenú oblasť Letiska M. R. Štefánika (TAR LZIB – sektor A)“, je stavebník povinný minimálne 60 dní pred ich použitím vopred konzultovať a odsúhlasiť s Dopravným úradom ich použitie ako dočasnej prekážky, ich maximálnej možnej používanej nadmorskej výšky, doby použitia a ďalšieho postupu.

26.10. **Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, orgán štátnej vodnej správy**, súhlas č. OU-BA-OSZP3-2020/089499-002 zo dňa 22.09.2020**:**
Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia ako príslušný orgán štátnej vodnej správy podľa § 61 zákona č.364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v spojení s § 5 zákona NR SR č. 525/2003 Z.z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov dáva k predloženému projektu stavby podľa § 28 vodného zákona nasledovné vyjadrenie.
Uskutočnenie a užívanie navrhovanej stavby je z hľadiska ochrany vodných pomerov možné za týchto podmienok:

- Dažďová kanalizácia, ORL a vsakovací systém sú podľa § 52 vodného zákona vodnou stavbou. Na ich uskutočnenie je potrebné povolenie orgánu štátnej vodnej správy podľa § 26 vodného zákona.
- Na vypúšťanie dažďových vôd do podzemných vôd (vsaky) je potrebné povolenie orgánu štátnej vodnej správy podľa § 21 ods. 1 písm. d) vodného zákona. Tunajší úrad ho vydáva na žiadosť podanú súčasne so žiadosťou o vodoprávne povolenie.
- K žiadosti o vodoprávne povolenie predložiť vyjadrenie SVP, š.p. – OZ Bratislava spolu s hydrogeologickým posudkom k odvádzaniu vôd z povrchového odtoku do

podzemných vôd.

- Výstupná hodnota znečistenia NEL po prečistení v ORL musí byť menšia ako 0,1 mg.l-1.
- Dažďovú kanalizáciu je potrebné vzhľadom na súčasnú extrémnu výdatnosť dažďov dimenzovať na väčšiu intenzitu dažďa (233,0 l.s-1.ha-1).
- V prípade čerpania podzemných vôd počas zakladania stavby, je potrebné povolenie orgánu štátnej vodnej správy podľa § 21 ods. 1 písm. g) vodného zákona, na ich čerpanie a následné vypúšťanie (vsaky). K žiadosti o povolenie taktiež predložiť vyjadrenie SVP, š.p. – OZ Bratislava spolu s hydrogeologickým posudkom k čerpaniu podzemných vôd pri zakladaní stavby.
- Jestvujúce inžinierske siete musia byť pred zahájením stavby zamerané a vytýčené.

26.11. **Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, orgán štátnej vodnej správy**, vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2022/152758-002 zo dňa 09.09.2022:
Uskutočnenie a užívanie navrhovanej stavby je z hľadiska ochrany vodných pomerov možné za týchto podmienok:

- Prečerpávacia stanica na potrubí splaškovej kanalizácie je podľa § 52 vodného zákona vodná stavba. Na jej uskutočnenie je potrebné povolenie orgánu štátnej vodnej správy podľa § 26 vodného zákona.
- K projektu pre stavebné povolenie predložiť vyjadrenie BVS, a.s.

Jestvujúce inžinierske siete musia byť pred zahájením stavby zamerané a vytýčené. Toto vyjadrenie je súčasťou vyjadrenia č. OU-BA-OSZP3-2020/89499/PIA/II zo dňa 22.09.2020.

26.12. **Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia,** stanovisko č. OU-BA-OSZP-2020/077597-002 zo dňa 8.6.2020:
Na základe Vašej žiadosti Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán ochrany prírody a krajiny okresného úradu, vydáva k umiestneniu stavby toto záväzné stanovisko podľa § 9 ods. 1 písm. b) zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon OPK“):.

- Stavbou dotknuté pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce a v území s prvým stupňom ochrany podľa§ 12 zákona OPK, kde sa uplatňujú ustanovenia o všeobecnej ochrane prírody a krajiny podľa druhej časti tohto zákona.
- Realizácia stavby nepredstavuje činnosť podľa zákona OPK v území zakázanú.
- Povoľovaná stavba sa nedotýka priamo žiadneho chráneného územia národnej siete ani európskej sústavy NATURA 2000, na pozemkoch sa nenachádza biotop národného alebo biotop európskeho významu, nie je tu známy trvalý výskyt žiadneho chráneného druhu alebo biotopu chráneného druhu rastliny alebo živočícha a podľa RÚSES mesta Bratislavy (SAŽP, 1994) cez územie nevedie žiaden biokoridor.
- Pri výrube drevín v súvislosti s realizáciou stavby v zastavanom území obce sa podľa zákona OPK vyžaduje súhlas orgánu ochrany prírody a krajiny na výrub stromov s obvodom kmeňa nad 40 cm, meraným vo výške 130 cm nad zemou a súvislých krovitých porastov s výmerou nad 10 m2; o súhlase na výrub drevín podľa § 47 ods. 3 zákona OPK je príslušná rozhodnúť mestská časť Bratislava - Ružinov.
- Pri stavebných prácach v blízkosti zachovávaných drevín je potrebné postupovať tak, aby nedochádzalo k poškodeniu podzemných alebo nadzemných častí týchto drevín (§ 47 ods. 1 zákona OPK) a aby bola zabezpečená ich ochrana v zmysle STN 83 7010 Ochrana prírody, Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie.
- Okresný úrad Bratislava súhlasí s plánovanou realizáciou predmetnej stavby za

podmienky dodržiavania bodov č. 4 a 5.

26.13. **Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia,** z hľadiska odpadového hospodárstva stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2020/070653-002 z 15.05.2020:
Z hľadiska odpadového hospodárstva tunajší úrad nemá námietky k predmetnej stavbe za dodržania nasledovných podmienok:
Držiteľ odpadov je povinný:

- zhromažďovať vytriedené odpady podľa druhov a zabezpečiť ich pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiaducim únikom,
- zabezpečiť spracovanie odpadu v zmysle hierarchie odpadového hospodárstva, a to jeho
- prípravou na opätovné použitie v rámci svojej činnosti; odpad takto nevyužitý ponúknuť na prípravu na opätovné použitie inému,
- recykláciou v rámci svojej činnosti, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho prípravu na opätovné použitie; odpad takto nevyužitý ponúknuť na recykláciu inému,
- zhodnotením v rámci svojej činnosti, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho recykláciu; odpad takto nevyužitý ponúknuť na zhodnotenie inému,
- zneškodnením, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho recykláciu alebo iné zhodnotenie,
- odovzdať odpady len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zákona o odpadoch, ak nezabezpečuje ich zhodnotenie alebo zneškodnenie sám,
- viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov a o nakladaní s nimi,
- uchovávať a ohlasovať ustanovené údaje z evidencie príslušnému orgánu štátnej správy v odpadovom hospodárstve (§ 2 vyhláška MŽP SR č. 366/2015 Z.z.) ak nakladá ročne v súhrne s viac ako 50 kg nebezpečných odpadov alebo s viac ako jednou tonou ostatných odpadov; ohlásenie o vzniku odpadu a nakladaní s ním podáva za obdobie kalendárneho roka tunajšiemu úradu, ako príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva, do 28. februára nasledujúceho kalendárneho roka.
- Pôvodcovi stavebných a demolačných odpadov sa povoľuje odpad zhromažďovať v mieste jeho vzniku (t.j. vmieste stavby) iba na nevyhnutný čas (napr. do naplnenia veľkoobjemného kontajnera), následne sa musí ihneď odviesť k oprávnenému odberateľovi.
- Držiteľ odpadov pred začatím stavebných prác predloží tunajšiemu úradu spôsob nakladania s odpadom 17 05 06 výkopová zemina iná ako uvedená v 17 05 05.
- Ku kolaudačnému konaniu je potrebné doložiť záväzné stanovisko tunajšieho úradu podľa § 99 ods. 1 písm. b bodu č. 5 zákona o odpadoch. K žiadosti o vydanie stanoviska je potrebné doložiť doklad, preukazujúci spôsob nakladania s odpadmi zo stavby (t.j., faktúry a vážne lístky o odovzdaní odpadu oprávnenej osobe pre jednotlivé druhy odpadov a podľa vyjadrenia tunajšieho úradu v stavebnom povolení). V dokladoch musí byť taxatívne označená stavba, z ktorej odpad pochádza, inak doklad nebude považovaný za relevantný.
- Podľa § 77 ods. 2 zákona o odpadoch je pôvodcom odpadov, ak ide o odpady vznikajúce pri servisných, čistiacich alebo udržiavacích prácach, stavebných prácach a demolačných prácach, vykonávaných v sídle alebo mieste podnikania, organizačnej zložke alebo v inom mieste pôsobenia právnickej osoby alebo fyzickej osoby – podnikateľa, je právnická osoba alebo fyzická osoba – podnikateľ, pre ktorú sa tieto práce v konečnom štádiu vykonávajú.

26.14. **Okresný úrad Bratislava vydáva z hľadiska civilnej ochrany**, záväzné stanovisko č. OU-BA-OKRI2022/141729/2 zo dňa 18.8.2022:

s ú h l a s í:

Ku kolaudačnému konaniu požadujeme predložiť:

- naše záväzné stanoviská vydané OU BA
- dokumentáciu skutočného vyhotovenia stavby (časť CO) v samostatnej časti PD
- 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 osôb a viac k vyhláške č. 532/2006
- vyplnený určovací list JÚBS v dvoch výtlačkoch v súlade s 12 odst.4 vyhl.532/2006 pre pridelenie poradového čísla úkrytu od mestskej časti Bratislava — Ružinov..

26.15. **TÜV SÜD Slovakia s. r. o.,** odborné stanovisko 7165043688/50/22/BT/OS/DOK zo dňa 17.10.2022:

Uvedené nedostatky nebránia vydaniu stavebného povolenia.

Upozornenie na plnenie požiadaviek iných predpisov:

- Technické zariadenie výťah je určeným výrobkom podľa nariadenia vlády SR č. 235/2015 Z. z. Pri uvedení na trh a do prevádzky je potrebné splniť požiadavky citovaného predpisu. TÜV SÜD Slovakia s.r.o. ako notifikovaná osoba NB-1353 môže vykonať posúdenie zhody výťahu podľa nariadenia vlády SR č. 235/2015 Z. z.
- Sprievodná technická dokumentácia k navrhovaným technickým zariadeniam (Osobný výťah) musí byť vypracovaná v štátnom jazyku najmenej v rozsahu „Návodu na používanie“ (inštrukčná príručka pre používateľa) v zmysle čl. 1.7.4.2 príl. č. I Smernice Európskeho parlamentu a nariadenia vlády SR č. 235/2015 Z. z. v znení nariadenia vlády č. 22/2017 Z. z. a čl. 6.1 STN EN ISO 8120:2015.
- Pracovné prostriedky, technické zariadenia (vzduchotechnické zariadenia) navrhované v projektovej dokumentácii je možné uviesť do prevádzky podľa § 13 ods. 3 a 4 zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov a § 5 ods. 1 NV SR č. 392/2006 Z. z. len, ak zodpovedajú predpisom na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, po vykonaní kontroly po ich inštalovaní pred ich prvým použitím, aby sa zabezpečila ich správna inštalácia a ich správne fungovanie.
- Sprievodná technická dokumentácia k navrhovaným technickým zariadeniam musí byť vypracovaná v štátnom jazyku najmenej v rozsahu „Návodu na používanie“ (inštrukčná príručka pre používateľa) v zmysle čl. 1.7.4.2 príl. č. I Smernice Európskeho parlamentu a rady č. 2006/42/ES a čl. 6.4.5.1 STN EN ISO 12100:2011.

Upozornenie:

- Ak bude chladiace zariadenie z hľadiska miery ohrozenia ako plynové zariadenie skupiny Ai (s množstvom chladiva nad 25 kg), alebo skupiny Bi (s množstvom chladiva od 3 kg do 25 kg), pre konštrukčnú dokumentáciu vyhradeného plynového zariadenia platí požiadavka § 5 ods. 2 a 3 vyhl. MPSVR SR č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov a § 14 ods. 1 písm. d) zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov o posúdení dokumentácie technických zariadení oprávnenou právnickou osobou napr. TÜV SÜD Slovakia s.r.o. Konštrukčná dokumentácia pre chladiace zariadenie musí byť spracovaná minimálne v rozsahu príl. č. 2 vyhl. MPSVR SR č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov, STN EN 378-1+A2, STN EN 378-2+A2, STN EN 378-3+A1, a musí obsahovať časť o neodstrániteľných nebezpečenstvách a neodstrániteľných ohrozeniach podľa § 4 ods. 1 písm. d) zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov.
- Bytové budovy určené na dlhodobé bývanie vrátane plochy domového vybavenia

určené pre obyvateľov jednotlivých bytov musia spĺňať zásady a vybrané štandardy určené v STN 73 4301 (2021).

- Medzery v zábradlí v bytovom dome nesmú byť širšie ako 120 mm, odporúča sa 80 mm podľa čl. 5.4.9 STN 73 4301.
- Prvý a posledný stupeň každého schodiskového ramena musia byť výrazne farebne a povrchovou úpravou rozoznateľné od okolia podľa čl. 36 STN 73 4130 (hlavne za šera uľahčuje rôzna farebná alebo materiálová úprava nástupníc v ich prednej časti), ako aj začiatok a koniec rampy musia byť výrazne farebne a povrchovou úpravou rozoznateľné od okolia.
- Podlaha v garáži musí byť vyspádovaná k podlahovým vpustiam. Odporúča sa v garáži vyznačiť komunikácie pre peších. Výpočet pre navrhovanie vetracích zariadení musí byť kontrolovateľný.
- Musia byť určené požiadavky na ochranu stĺpov a stien v garáži proti ich poškodeniu, podľa čl. 40 STN 73 6058.
- Balkón, loggia o pôdorysnej ploche väčšej ako 5,0 m² má byť odvodnený do dažďového odpadného potrubia v zmysle § 29 ods. 5 vyhl. MŽP SR č. 532/2002 Z. z.
- Navrhované stupadlové rebríky pre revízne šachty musia byť riešené podľa bodu č. 5.1.6 STN 74 3282.
- Nebezpečné priestory, vyvýšené základové stupne, znížené priechody pod 2,1 m a vyhradené technické zariadenia sa musia zreteľne označiť podľa § 2 ods. 1 NV č. 387/2006 Z. z.
- V projektovej dokumentácii v technickej správe sú uvedené neplatné právne predpisy vyhl. SÚBP a SBÚ č. 374/1990 Zb.
- Priehľadné alebo priesvitné presklené dvere a steny v miestnostiach alebo v blízkosti pracoviska a dopravných komunikácií sa musia viditeľne označiť v úrovni očí zamestnanca a vyrobiť z bezpečných materiálov podľa príl. 1 čl. 9.4 a čl. 11.2 nariadenia vlády SR č. 391/2006 Z. z. v nadväznosti na príl. čl. 2.2.3 vyhl. MŽP SR č. 532/2002 Z. z. (chýba popis).
- Zemné práce (zabezpečenie výkopových prác, výkopové práce, zabezpečenie stability stien a pod.) je nutné riešiť v súlade s príl. č. 2 vyhl. MPSVR SR č. 147/2013 Z. z. v znení neskorších predpisov.
- Pri realizácii stavebných prác sa musia určiť zásady technických, organizačných prípadne ďalších opatrení na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci podľa vyhl. MPSVR SR č. 147/2013 Z. z. v znení neskorších predpisov a súčasne vypracovať plán bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v zmysle nariadenia vlády SR č. 396/2006 Z. z., ktorú musí stavebník pred začatím prác predložiť inšpektorátu práce (§ 3 ods. 3 nariadenia vlády SR č. 396/2006 Z. z.).

Poznámka:

- TÜV SÜD Slovakia s.r.o. môže vykonať inšpekciu podľa STN EN ISO/IEC 17020:2012 posúdením súladu vyhotovenia stavby a technických zariadení, ktoré sú v nej inštalované, alebo namontované, s požiadavkami bezpečnosti technických zariadení (v príslušnej etape výstavby – technický dozor stavieb).
- Vyššie uvedené odborné stanovisko platí za týchto podmienok:
- Upozornenia a nedostatky budú odstránené ku dňu kolaudácie stavby a budú dodržiavané všeobecne záväzné právne predpisy.
- Výsledky inšpekcie podané v tomto odbornom stanovisku sa vzťahujú len k posudzovanej dokumentácii. Odborné stanovisko nie je možné bez súhlasu TÜV SÜD Slovakia s.r.o. a zákazníka rozmnožovať inak než vcelku.

26.16. **Slovenský vodohospodársky podnik š. p.,** stanovisko č. SVP 3148/2025/2 zo dňa 30.01.2025

Po oboznámení sa s PD pre účely stavebného konania stavby „Bytový dom Bajkalská“, Bratislava, k. ú. Nivy, SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik, Povodie Dunaja, odštepný závod, ako správca vodohospodársky významných vodných tokov a povodí dáva k predloženej žiadosti nasledovné stanovisko:

- Navrhovaná stavba nezasahuje do pobrežných pozemkov žiadneho našou organizáciou spravovaného toku a nie sú ňou priamo dotknuté pozemky a zariadenia vo vlastníctve alebo správe našej organizácie.
- Pri realizácii a užívaní stavby žiadame dodržať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon). Stavebnými aktivitami a užívaním stavby nesmie dôjsť k zhoršeniu (znečisteniu) kvality povrchových vôd a podzemných vôd.
- Upozorňujeme na skutočnosť, že na vodné stavby v zmysle § 26 vodného zákona je potrebné povolenie orgánu štátnej vodnej správy. Podľa § 52 vodného zákona vodnými stavbami sú stavby, prípadne ich časti, ktoré umožňujú osobitné užívanie vôd, alebo iné nakladanie s vodami.
- V zmysle § 52 vodného zákona je studňa vodnou stavbou a je na ňu potrebné povolenie orgánu štátnej vodnej správy (§ 26). Na odber podzemnej vody je v zmysle § 21 vodného zákona potrebné povolenie príslušného orgánu štátnej vodnej správy.
- V prípade použitia podzemnej vody pre pitné účely z vodného zdroja musí vyhovovať kvalitatívnym parametrom stanoveným vo vyhláške MZ SR č. 91/2023 Z. z.
- V zmysle nariadenia vlády SR č. 755/2004 Z. z., ktorým sa ustanovuje výška neregulovaných platieb, výška poplatkov a podrobnosti súvisiace so spoplatňovaním užívania vôd je nutné riadiť sa ustanoveniami § 6, 7, 8 a vyplývajúcich povinností v nasledovnom rozsahu:
  - merať odoberané množstvo podzemných vôd z vodného zdroja určeným meradlom podľa § 6 ods. 4 nariadenia vlády č. 755/2004 Z. z.,
  - používať určené meradlo v súlade s § 16 zákona č. 157/2018 Z. z. o metrológii,
  - montáž určeného meradla môže vykonávať odborne spôsobilá osoba na základe registrácie podľa zákona o metrológii č. 157/2018 Z. z.,
  - meracie zariadenie ponechať v každej armatúrnej šachte vedľa vrtu čo najbližšie k vodnému zdroju, v prípade odberu vody z jedného zdroja na viacej účelov použitia odporúčame osadiť podružné meradlá, inak bude celý odber spoplatnený najvyššou sadzbou,
  - viesť evidenciu o odberoch podzemných vôd s mesačným záznamom stavu vodomeru,
  - ak dôjde k prerušeniu prevádzky meradla v dôsledku poruchy, odoberané množstvo podzemných vôd sa odvodí podľa spotreby elektrickej energie na pohon čerpadiel. Porucha so stavom meradla sa zaznamená v denníku,
  - podľa § 79 ods. 2 vodného zákona, ak množstvo odobratej podzemnej vody presiahne 1 250 m^3 mesačne, alebo 15 000 m^3 ročne, je odberateľ povinný platiť za tento odber poplatky a podľa nariadenia vlády č. 755/2004 Z. z. oznamovať údaje o skutočnom a predpokladanom odbere množstva podzemných vôd z vodného zdroja na predpísanom tlačive raz ročne správcovi vodného toku. Poplatky za odber podzemných vôd vyberá správca vodohospodársky významných tokov, a sú príjmom SVP, š.p.,

- dodržiavať ostatné ustanovenia nariadenia vlády č. 755/2004 Z. z. a vodného zákona.

- Správca povodia priebežne vykonáva kontrolu u odberateľov podzemných vôd, resp. u prevádzkovateľov vodných stavieb slúžiacich na odber podzemných vôd s preverením zákonného merania odberov a súvisiaceho vedenia evidencie odberov.
- Odbery vody, o.i. je potrebné nahlasovať Slovenskému hydrometeorologickému ústavu v Bratislave v zmysle vodného zákona a vyhlášky MP SR č. 418/2010 Z. z.
- Na vypúšťanie vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd (vsaky) je v zmysle § 21 vodného zákona potrebné povolenie príslušného orgánu štátnej vodnej správy, kde je potrebné predložiť hydrogeologický posudok, ktorý zhodnotí dostatočnú kapacitu navrhnutých vsakovacích zariadení na infiltráciu dažďových vôd do podložia a určí ich vplyv na kvalitu vodného útvaru podzemných vôd v súlade s § 37 vodného zákona.
- Navrhnuté vsakovacie objekty musia byť osadené min. 1,0 m nad hladinu podzemnej vody a musia byť hydraulicky prepojené s vrstvou priepustných hornín.
- Z dôvodu zabezpečenia ochrany podzemných vôd požadujeme, aby dažďové vody z parkovísk a ciest boli odvádzané do vsakovacích objektov po ich prečistení v odlučovači ropných látok s účinnosťou čistenia do 0,1 mg.l-1 NEL, v súlade s nariadením vlády SR č. 269/2010 Z. z.
- Nakladanie s dažďovými vodami musí byť vo finále navrhnuté a následne zrealizované tak, aby nedochádzalo k ich odtekaniu na susedné pozemky ani v čase intenzívnych zrážok.
- Upozorňujeme, že naša organizácia nepreberá žiadnu zodpovednosť za prípadné škody súvisiace s nefunkčnosťou systému odvádzania dažďových vôd.

Upozorňujeme, že v tomto území bývalého areálu firmy Drutechna sa môže vyskytnúť kontaminovaná zemina a podzemná voda. Znečistenú podzemnú vodu bude potrebné pri zakladaní stavieb odčerpať a kontaminovanú podzemnú vodu sanovať (t. j. odčerpať a čistiť na mieste alebo odviesť na miesto čistenia mimo stavebný areál, prípadne za podmienok dohodnutých s prevádzkovateľom kanalizácie vypúšťať túto vodu do kanalizačného systému, s koncovým čistením odpadových vôd v ČOV). Kontaminovanú výkopovú zeminu požadujeme uložiť na skládku nebezpečného odpadu.

26.17. **MH Teplárenský holding, a. s.,** vyjadrenie č. 9852/2025 zo dňa 23.07.2025 žiadame:
Na základe Vašej žiadosti o vyjadrenie stanoviska k dokumentácii pre stavebné povolenie stavby pre „Bytový dom Bajkalská“ a po preštudovaní projektu stavby konštatujeme, že navrhovaný objekt bude napojený sekundárnym rozvodom tepla z odovzdávacej stanice tepla OST 2260 Klincová vo vedľajšom objekte.

- Voči stavbe nemáme námietky a súhlasíme s projektovou dokumentáciou pre stavebné povolenie.

26.18. **SPP - distribúcia, a.s.,** vyjadrenie č. TD/NS/0480/2025/Pe zo dňa 28.7.2025:
VŠEOBECNÉ PODMIENKY:

- Po posúdení predloženej projektovej dokumentácie vyššie uvedenej stavby konštatujeme, že umiestnenie vyššie uvedenej stavby nie je v kolízii s existujúcicmi plynárenskými zariadeniami v správe SPP-D,
- stavebník je povinný pri realizácií stavby dodržiavať ustanovenia Zákona o energetike, Stavebného zákona a iných všeobecne záväzných právnych predpisov,
- stavebník je povinný rešpektovať a zohľadniť existenciu plynárenských zariadení a/alebo ich ochranných a/alebo bezpečnostných pásiem,
- ak pri zemných prácach dôjde k odkrytiu plynárenského zariadenia, stavebník je

povinný kontaktovať pred zasypaním výkopu zástupcu SPP-D (p. Ondrej Zurbola, email: ondrej.zurbola@spp-distribucia.sk) na vykonanie kontroly stavu obnaženého plynárenského zariadenia, podsypu a obsypu plynovodu a uloženia výstražnej fólie; výsledok kontroly bude zaznamenaný do stavebného denníka,

- stavebník je povinný zabezpečiť odkryté plynovody, káble, ostatné inžinierske siete počas celej doby ich odkrytia proti poškodeniu,
- prístup k akýmkoľvek technologickým zariadeniam SPP-D nie je povolený a manipulácia s nimi je prísne zakázaná, pokiaľ sa na tieto práce nevzťahuje vydané povolenie SPP-D,
- každé poškodenie zariadenia SPP-D, vrátane poškodenia izolácie potrubia, musí byť ihneď ohlásené SPP-D na tel. č. 0850 111 727, nedodržanie tejto povinnosti môže viesť k vážnemu ohrozeniu života, zdravia a majetku verejnosti,
- upozorňujeme, že SPP-D môže pri všetkých prípadoch poškodenia plynárenských zariadení podať podnet na Úrad pre reguláciu sieťových odvetví, ktorý je oprávnený za porušenie povinnosti v ochrannom a/alebo bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia uložiť podľa ustanovení Zákona o energetike pokutu vo výške 300,- € až 150 000,- €, poškodením plynárenského zariadenia môže dôjsť aj k spáchaniu trestného činu všeobecného ohrozenia podľa § 284 a § 285, prípadne trestného činu poškodzovania a ohrozovania prevádzky všeobecne prospešného zariadenia podľa § 286, alebo § 288 zákona č. 300/2005 Z.z. Trestný zákon,
- v zmysle § 79 Zákona o energetike stavebník nesmie bez súhlasu prevádzkovateľa distribučnej siete v ochrannom pásme plynárenských zariadení vykonávať činnosti ako ani umiestňovať stavby, kontrolné šachty, trvalé porasty a pod.,
- v zmysle § 80 Zákona o energetike stavebník nesmie bez súhlasu prevádzkovateľa distribučnej siete v bezpečnostnom pásme plynárenských zariadení umiestňovať stavby,
- k technickému riešeniu navrhovanej stavby sa ne vyjadrujeme

OSOBITNÉ PODMIENKY:

- žiadne

26.19. **Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s.,** vyjadrenie k upravenej projektovej dokumentácii č. 049950/2023/MK zo dňa 27.06.2023:

- Z hľadiska BVS k technickému riešeniu zásobovania pitnou vodou a k odvádzaniu a čisteniu odpadových vôd v zmysle § 17 ods. 2 písm. i) a § 18 ods. 2 písm. i) zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov zaujímame nasledovné stanovisko:
- Pri akejkoľvek stavebnej alebo inej činnosti v trase vodovodu a kanalizácie, požadujeme rešpektovať naše zariadenia a ich pásma ochrany, vrátane všetkých ich zariadení a súčastí podľa § 19 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.
- Pásma ochrany určené podľa predpisov do účinnosti Zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách a výnimky z nich zostávajú zachované.
- K stavbe: „BYTOVÝ DOM BAJKALSKÁ" nemáme námietky, nakoľko cez predmetnú a so stavbou súvisiace nehnuteľnosti nie sú trasované rozvody vodovodov a kanalizácií BVS, vrátane ich súčastí a bude dodržané ich pásmo ochrany.
- Technické riešenie, návrh a realizácia vodovodnej a kanalizačnej prípojky musí byť v súlade so zákonom č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení ďalších zákonov, za súčasného dodržania STN, EN a ON, vrátane ich zmien a dodatkov a v súlade s platnými „Technickými podmienkami pripojenia a odpojenia nehnuteľnosti na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu a

technickými podmienkami zriaďovania a odstraňovania vodovodnej a kanalizačnej prípojky v podmienkach Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s.“ (ďalej len „technické podmienky“).

- Platné: „TECHNICKÉ PODMIENKY pripojenia a odpojenia nehnuteľnosti na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu a technické podmienky zriaďovania a odstraňovania vodovodnej a kanalizačnej prípojky v podmienkach Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s." sú dostupné v kontaktných centrách a zverejnené na internetovom sídle www.bvsas.sk.
- Vlastník vodovodnej a kanalizačnej prípojky zodpovedá za vysporiadanie všetkých vlastníckych a spoluvlastníckych vzťahov súvisiacich s vodovodnou a kanalizačnou prípojkou.
- Vzájomné práva a povinnosti vzhľadom na spoluvlastnícke (príp. iné) vzťahy je potrebné doriešiť vzájomnými zmluvnými vzťahmi.
- Všetky vodohospodárske zariadenia, ich trasovania, pripojenia a križovania musia byť v koordinácii a v súlade s platnými STN.
- Z dôvodu, že v predloženej projektovej dokumentácii je navrhované pripojiť stavbu „BYTOVÝ DOM BAJKALSKÁ“ na areálové rozvody, ktoré BVS neprevádzkuje, t.j. za bodom napojenia na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu, je potrebné o stanovisko k zásobovaniu pitnou vodou a k odvádzaniu odpadových vôd požiadať vlastníka týchto rozvodov.
- K odvádzaniu vôd z povrchového odtoku / zrážkových vôd / cez areálovú dažďovú kanalizáciu DN 200 (Stoka B), DN 150 (Stoka B-1,B-2) do vsakovacích studni na pozemku a z pozemnej garáže cez ORL do vsakovacieho systému nemáme námietky.

26.20. **Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.,** vyjadrenie k projektovej dokumentácii č. 007703/2026/TF zo dňa 04.04.2026:

- Z hľadiska BVS k technickému riešeniu zásobovania pitnou vodou a k odvádzaniu a čisteniu odpadových vôd v zmysle § 17 ods. 2 písm. i) a § 18 ods. 2 písm. i) zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov zaujímame nasledovné stanovisko:
- Pri akejkoľvek stavebnej alebo inej činnosti v trase vodovodu a kanalizácie, požadujeme rešpektovať naše zariadenia a ich pásma ochrany, vrátane všetkých ich zariadení a súčastí podľa § 19 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.
- Pásma ochrany určené podľa predpisov do účinnosti Zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách a výnimky z nich zostávajú zachované.
- K stavbe: „Bytový dom Bajkalská“ nemáme námietky, nakoľko cez predmetnú a so stavbou súvisiace nehnuteľnosti nie sú trasované rozvody vodovodov a kanalizácií BVS, vrátane ich súčastí a bude dodržané ich pásmo ochrany.
- Technické riešenie, návrh a realizácia vodovodnej a kanalizačnej prípojky musí byť v súlade so zákonom č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení ďalších zákonov, za súčasného dodržania STN, EN a ON, vrátane ich zmien a dodatkov a v súlade s platnými „Technickými podmienkami pripojenia a odpojenia nehnuteľnosti na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu a technickými podmienkami zriaďovania a odstraňovania vodovodnej a kanalizačnej prípojky v podmienkach Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s.“ (ďalej len „technické podmienky“).
- Existujúca vodomerná šachta musí spĺňať „technické podmienky“ a zároveň je potrebné dodržať platné ON 75 5411, STN 75 5401, STN 75 5403, STN 736005, príp. ďalšie súvisiace normy a zákony, vrátane ich zmien a dodatkov.

- Platné: „TECHNICKÉ PODMIENKY pripojenia a odpojenia nehnuteľnosti na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu a technické podmienky zriaďovania a odstraňovania vodovodnej a kanalizačnej prípojky v podmienkach Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s.“ sú dostupné v kontaktných centrách a zverejnené na internetovom sídle www.bvsas.sk
- Vlastník vodovodnej a kanalizačnej prípojky zodpovedá za vysporiadanie všetkých vlastníckych a spoluvlastníckych vzťahov súvisiacich s vodovodnou a kanalizačnou prípojkou.
- Vzájomné práva a povinnosti vzhľadom na spoluvlastnícke (príp. iné) vzťahy je potrebné doriešiť vzájomnými zmluvnými vzťahmi.
- Všetky vodohospodárske zariadenia, ich trasovania, pripojenia a križovania musia byť v koordinácii a v súlade s platnými STN.

A. Zásobovanie vodou

- S navrhovaným technickým riešením zásobovania predmetnej nehnuteľnosti vodou prostredníctvom existujúcej vodovodnej prípojky súhlasíme za predpokladu, že budú dodržané podmienky BVS, uvedené v texte vyjadrenia:

a/ Vodovodná prípojka

- Ak existujúca vodovodná prípojka, príp. jej časť, nie sú vo vyhovujúcom stave, musí byť realizovaná ich rekonštrukcia na náklady vlastníka.
- Vzhľadom na dĺžku vnútorných vodovodných rozvodov, za kvalitu pitnej vody a tlakové pomery na týchto rozvodoch zodpovedá projektant a investor stavby. BVS zodpovedá za kvalitu vody po uzáver na vodovodnom potrubí.
- Zásady starostlivosti o vnútorný – domový vodovod nájdete na našej webovej stránke www.bvsas.sk, v sekcii O vode > Kvalita vody > Zásady starostlivosti o vnútorný – domový vodovod.
- Vodárenská spoločnosť je zodpovedná za kvalitu dodávanej vody len po vstup do vodovodnej prípojky. Za vnútorný vodovod, účel ktorému slúži, za jeho stav a prípadné ovplyvnenie kvality vody z vodovodného kohútika, je v plnej miere zodpovedný investor stavby .
- Vnútorný vodovod musí byť navrhnutý tak, aby nedochádzalo k stagnácii vody. Stagnujúca voda je porovnateľná s potravinou po záručnej dobe. V stagnujúcej vode nemusia nutne prebehnúť negatívne zmeny. V prípade, že tieto zmeny prebehnú, nemusia byť postrehnuteľné zmyslami.
- Na vodovodnej prípojke medzi verejným vodovodom a vodomerom nesmú byť vykonávané žiadne zmeny, úpravy a preložky, ktoré by mohli mať vplyv na technický stav vodovodnej prípojky, na meranie spotreby vody alebo ktoré by mohli ovplyvniť kvalitu a nezávadnosť pitnej vody.
- Vodovodná prípojka ani žiadna jej časť nesmie byť prepojená s potrubím iného vodovodu, vlastného zdroja vody (napr. studne), alebo iného zdroja vody a nesmie byť situovaná v blízkosti zdroja tepla, ktorý by mohol spôsobiť nadmerné zvýšenie teploty pitnej vody.
- Zasahovať do verejného vodovodu a vykonávať pripojenie na verejný vodovod môžu len tie osoby, ktoré sú na to prevádzkovateľom určené.

b/ Vodomerná šachta

- Vodomerná šachta je súčasťou vodovodnej prípojky, na ktorej je umiestnené meradlo – vodomer. Vodomer je súčasťou vodomernej zostavy a je vo vlastníctve BVS.
- Vodomerná šachta umiestnená na parcele č. 15293/59 musí byť stavebne a priestorovo vyhovujúca požiadavkám BVS.
- Majiteľ je povinný vodomernú šachtu zabezpečiť tak, aby nedošlo k mechanickému

poškodeniu meradla a v zimnom období chrániť meradlo proti zamrznutiu.

- Vodomerná šachta žiadnym spôsobom nesmie ohrozovať bezpečnosť a ochranu zdravia zamestnancov vykonávajúcich činnosti spojené s odčítaním vodomerov, výmenou vodomerov, opravami vodomerných zostáv a inými prácami súvisiacimi s meradlom.
- Vo vodomernej šachte je prísne zakázané skladovať akýkoľvek materiál nesúvisiaci s prevádzkou vodomernej šachty.

B. Požiarne zabezpečenie

- K požiarnemu zabezpečeniu navrhovanej stavby pomocou vnútorných rozvodov s hydrantovými systémami DN 25 nemáme námietky.
- Dovoľujeme si Vás upozorniť, že priamou funkciou verejného vodovodu je hromadné zásobovanie obyvateľstva pitnou vodou za účelom zabezpečenia ich základných zdravotných, pitných a iných potrieb. Verejný vodovod môže mať funkciu zdroja požiarnej vody, nenahrádza však požiarny vodovod. BVS v prípade požiaru nemôže garantovať potrebné množstvo vody a požadovaný pretlak na vodovodnej sieti.

C. Odvádzanie odpadových vôd

- Odvádzanie odpadových vôd požadujeme riešiť ako delený systém, odvedenie vôd z povrchového odtoku /zrážkových vôd/ požadujeme riešiť mimo splaškovú kanalizáciu a spôsobom, ktorý vyhovuje konkrétnym hydrogeologickým podmienkam. Naša spoločnosť si vyhradzuje právo kontroly spôsobu odvádzania týchto vôd. Do verejnej kanalizácie je možné vypúšťať výlučne splaškové odpadové vody.
- K odvádzaniu vôd z povrchového odtoku /zrážkových vôd/ zo striech, terás, z parkovísk, ciest, chodníkov a spevnených plôch ako aj z podzemnej garáži cez ORL do vsakovacích studní na pozemku investora nemáme námietky.
- S navrhovaným technickým riešením odvádzania splaškových odpadových vôd z predmetnej nehnuteľnosti prostredníctvom novej kanalizačnej prípojky, napojením na areálové rozvody susednej nehnuteľnosti súhlasíme za predpokladu, že budú dodržané podmienky BVS:

a/ Kanalizačná prípojka

- Ak existujúca kanalizačná prípojka, príp. jej časť, nie je vo vyhovujúcom stave, musí byť realizovaná ich rekonštrukcia na náklady vlastníka.
- Kanalizačnú prípojku, ktorej súčasťou musí byť revízna šachta na kanalizačnej prípojke vlastníkom, je potrebné riešiť v zmysle STN 75 6101, STN EN 1610 a ich zmien a dodatkov, príp. súvisiacich noriem /stúpačky, poklop a pod./
- Producent odpadových vôd je povinný oznámiť vlastníkovi verejnej kanalizácie všetky zmeny a nové údaje súvisiace s odvádzaním odpadových vôd do verejnej kanalizácie.
- Kvalita odpadových vôd odvádzaných do kanalizácie musí byť v súlade s ustanovenou najvyššou prípustnou mierou znečistenia, uvedenou v prílohe č.3 Vyhlášky MŽP SR č. 55/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú náležitosti prevádzkových poriadkov verejných vodovodov a verejných kanalizácií.

b/ Realizácia pripojenia

- V prípade splnenia podmienok uvedených vo vyjadrení vyššie a pred pripojením nehnuteľnosti na verejnú kanalizáciu v danej lokalite je vlastník pripájanej nehnuteľnosti povinný písomne požiadať BVS o preverenie technických podmienok pripojenia na verejnú kanalizáciu /bez kontroly KP/.
- Tlačivo: Žiadosť o preverenie technických podmienok pripojenia na verejnú

kanalizáciu nájdete na našej webovej stránke www.bvsas.sk alebo v kontaktných centrách.

- Pre úspešné pripojenie nehnuteľnosti na verejnú kanalizáciu je nevyhnutné splnenie všetkých „technických podmienok“ a zároveň zákazník, resp. žiadateľ o pripojenie na verejnú kanalizáciu znáša náklady spojené s pripojením nehnuteľnosti na verejnú kanalizáciu.
- V zmysle § 22 ods. 1 a § 23 ods. 1 zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách žiadateľ o pripojenie na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu sa môže pripojiť na verejný vodovod alebo verejnú kanalizáciu len na základe zmluvy o dodávke pitnej vody a odvádzaní odpadových vôd (vodné + stočné) uzatvorenej s vlastníkom, resp. prevádzkovateľom verejného vodovodu a verejnej kanalizácie.

26.21. **Západoslovenská distribučná, a. s.,** stanovisko č. CD 1119/2024 zo dňa 15.01.2024:
Prípojku NN z trafostanice TS 2042-000 do skupinového elektromerového rozvádzača RE vybuduje žiadateľ.
Požadovaný odber el. energie pre stavbu Bytový dom Bajkalská s inštalovaným výkonom 1878,3kW (čo predstavuje maximálny súčasný výkon 326,5kW) pre stavbu bude možné pripojiť po vybudovaní nasledovných elektroenergetických zariadení:

- NN káblové vedenie NAYY-J 4x240mm2 v dĺžke 2x10m (pripojené z rezervných vývodov v existujúcej distribučnej kioskovej transformačnej stanice TS2042-000),
- istiaca skriňa SR 1ks.
- Budovanie energetických zariadení (NN káblové vedenie, istiaca skriňa SR) a NN prípojky pre objekty bude realizované na základe zmluvy o pripojení uzatvorenej medzi žiadateľom (investor) a prevádzkovateľom (Západoslovenská distribučná, a.s.) na základe podania žiadosti o pripojenie. Zmluva o pripojení PRI-D je zaevidovaná pod č. 170002072.

Meranie odberu el. energie bude umiestnené na verejne prístupnom mieste, v hromadnom elektromerovom rozvádzači RE, tak aby umiestnenie elektromera a ostatných prístrojov tvoriacich meraciu súpravu, vrátane ich montáže a zapojenia, boli v súlade s platným predpisom „Pravidlá pre prevádzkovanie a montáž merania elektrickej energie“ dostupnom na portáli www.zsdis.sk.
K projektovej dokumentácii nemáme pripomienky - deliacim miestom medzi zariadením prevádzkovateľa a odberateľa sú vývodové svorky poistkových spodkov v istiacej skrini SR. Za detailné technické riešenie v zmysle platných predpisov a STN zodpovedá projektant.
Stavebník je povinný zrealizovať stavbu podľa odsúhlasenej projektovej dokumentácie tak, aby nedošlo poškodeniu alebo ohrozeniu prevádzky elektroenergetických zariadení spoločnosti Západoslovenská distribučná.

26.22. **Západoslovenská distribučná, a. s.,** stanovisko č. CD 14111/2026 zo dňa 27.04.2026:
Stavba bude pripojená do distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. v zmysle zmluvy o pripojení číslo 170004056 v súlade s platným prevádzkovým poriadkom spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. a platnými technickými podmienkami prevádzkovateľa distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., ktoré sú zverejnené na webovom sídle spoločnosti www.zsdis.sk a v platných právnych predpisoch.

- Stavebník je povinný zrealizovať stavbu podľa predloženej odsúhlasenej projektovej dokumentácie;
- Stavebník je povinný rešpektovať všetky elektroenergetické zariadenia spoločnosti

Západoslovenská distribučná, a.s. a ich ochranné pásma v zmysle ustanovení § 43 Ochranné pásma Zákona o energetike tak, aby nedošlo poškodeniu alebo ohrozeniu prevádzky elektroenergetických zariadení spoločnosti Západoslovenská distribučná;
Po kolaudácii distribučných elektroenergetických zariadení a vybudovaní elektroinštalačných rozvodov spoločne dohodneme prípravu zazmluvnenia vzniknutých odberných miest - zodpovedný investor.
Pripojenie budúcich nových miest spotreby bude riešené na základe Zmluvy o pripojení č. 170003684.

26.23. **Prvá ružinovská spoločnosť,** vyjadrenie č. 2026 zo dňa 26.2.2026:

- Na základe zaslanej projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie na stavbu s názvom: „Bytový dom Bajkalská“, na pozemkoch parc. č. 15293/57, 15293/68, 15293/61 kat. územie Nivy, Prvá ružinovská spoločnosť s.r.o., nemá pripomienky k zaslanej projektovej dokumentácii a touto cestou vydáva súhlasné stanovisko

26.24. **Slovenský zväz telesne postihnutých,** vyjadrenie č. 587/2022 zo dňa 07.09.2022:

- Pri hlavných vstupoch do objektu musí byť maximálny výškový rozdiel podlahy 20 mm v zmysle čl. 1.2.1 prílohy k vyhláške č. 532/2002 Z.z.

Na navrhovanú stavbu sa vzťahujú všeobecné technické požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu v zmysle štvrtej časti a prílohy vyhlášky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa určujú všeobecné technické požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu.

26.25. **Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska,** stanovisko č. 173/SK/2022/Ko zo dňa 20.9.2022:

- Všetky schodiská riešiť podľa článku č. 1.3 Prílohy k vyššie uvedenej vyhláške. Prvý a posledný stupeň, po celej šírke, každého schodiskového ramena musí byť výrazne farebne rozoznateľný od okolia.
- Presklené dvere a sklené plochy musia byť označené kontrastným pásom širokým najmenej 50 mm vo výške 1400 až 1600 mm. Kontrastné označenie môže byť realizované aj ako pruh zo značiek s rozmermi 50 x 50 mm vzdialenými od seba najviac 150 mm.
- Výťahy a ich ovládanie je potrebné zrealizovať z aspektu nevidiacich a slabozrakých v súlade s článkom č. 1.7 Prílohy vyhlášky č. 532/2002 Z .z. Ovládacie zariadenie musí byť čitateľné aj hmatom. Hmatateľné označenie sa nemôže umiestniť na tlačidle ovládacieho panelu. Odporúča sa vpravo od tlačidiel ovládacieho panelu umiestniť hmatateľné symboly a vľavo umiestniť označenie v Braillovom slepeckom písme. Ovládač pre vstupné podlažie musí byť na ovládacom paneli v kabíne výťahu výrazne vizuálne a hmatovo odlíšený od ovládačov pre ostatné podlažia. Chodbový privolávač výťahu musí mať aj hmatateľné označenie vrátane hmatateľného označenia čísla podlažia. Príjazd privolanej kabíny musí oznamovať zvukový signál.

26.26. **Ministerstva obrany Slovenskej republiky,** stanovisko č. ASM-41-1040/2020 zo dňa 12. 05.2020

súhlasíme

- s realizáciou stavby “Bytový dom Bajkalská“ Bratislava, v k. ú. Bratislava - Nivy, p. č. 15293/56, 15293/57. V danej lokalite sa nenachádzajú pozemky, inžinierske siete, podzemné telekomunikačné vedenia ani rádio reléová trasa v správe Ministerstva obrany Slovenskej republiky.
- Všetky zmeny projektovej dokumentácie je potrebné predložiť na posúdenie. Toto

stanovisko sa vydáva na účely územného a stavebného konania.

26.27. **Dopravný podnik Bratislava a.s.,** stanovisko č. 10195x/2025 P5735_05 zo dňa 09.07.2025:

Dopravný podnik Bratislava a.s. s vydaním stavebného povolenia súhlasí za splnenia podmienok:

- Všetky činnosti počas výstavby s vplyvom na MHD musia byť vopred prerokované a schválené DPB, a.s.
- Premávku MHD môže obmedziť len v rozsahu vopred prerokovaných a potvrdených riešení a s čo najkratším trvaním so zohľadnením určených technologických postupov a bezpečnosti.
- V prípade, ak vykonávané činnosti budú mať potenciálny vplyv na MHD, je potrebné sa s DPB, a.s. koordinovať minimálne 30 dní vopred. Súčasťou oznámenia musia byť kontaktné údaje - osoby zodpovednej za stavbu (firma, meno, telefón).
- Stavebné práce a všetky ostatné sprievodné činnosti vrátane obnovovania povrchov komunikácií nesmú ohrozovať bezpečnosť cestnej premávky a bezpečnosť prevádzky autobusov MHD, nesmú obmedzovať plynulosť premávky autobusov nad rámec riadne schváleného potvrdeného projektu organizácie dopravy a dopravného značenia zástupcom DPB, a. s. a príslušným cestným správnym orgánom (Magistrát hl. mesta SR Bratislavy, Okresný úrad a Ministerstvo dopravy SR).
- V prípade, že si stavebná činnosť vyžaduje nutnosť odkloniť linky MHD, je nutné vyriešiť aj náhradné trasovanie liniek MHD, ktoré musí byť potvrdené Oddelením hromadnej dopravy Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy ako objednávateľa výkonov vo verejnom záujme.
- Parkovanie dopravných prostriedkov zamestnancov a návštevníkov stavby musí byť riešené a trvale zabezpečované tak, aby ani sekundárne nedochádzalo k obmedzovaniu plynulosti premávky MHD.
- Stavebník je povinný po skončení prác uviesť všetky stavbou narušené plochy a priestranstvá do pôvodného stavu, v akom sa nachádzali pred začatím prác.
- Záväzný termín začiatku stavebných prác (aj pre jednotlivé etapy výstavby) žiadame oznámiť DPB, a. s. telefonicky na tel. 02/5950 1573 (prípadne emailom na adresu rozkopavky@dpb.sk), najneskôr 14 dní vopred. Súčasťou oznámenia musí byť presný časový harmonogram prác.

Osobitné podmienky:

- Toto stanovisko nenahrádza stanoviská potrebné pre ďalšie stupne projektovej dokumentácie.

26. Stavebný úrad môže v odôvodnených prípadoch na žiadosť stavebníka povoliť zmenu stavby ešte pred jej dokončením.
27. Stavebné povolenie je záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.
28. Dokončenú stavbu možno užívať len na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia v zmysle § 76 stavebného zákona, o vydanie ktorého požiada stavebník stavebný úrad.
29. Podľa § 79 ods. (1) stavebného zákona kolaudačné konanie sa začína na návrh stavebníka.
30. Podľa § 79 ods. (2) stavebného zákona návrh na kolaudáciu stavby sa podáva písomne. V návrhu sa uvedie označenie a miesto stavby, predpokladaný termín dokončenia stavby vrátane vypratania staveniska a dokončenia úprav okolia stavby a údaj o tom, či sa bude vykonávať skúšobná prevádzka a čas jej trvania.
31. Ku kolaudačnému konaniu je potrebné v súlade s § 18 Vyhlášky č. 453/2000 Z. z. predložiť najmä:
    - doklady o vytýčení priestorovej polohy stavby,
    - doklady o výsledkoch predpísaných skúšok a meraní a o spôsobilosti

prevádzkových zariadení na plynulú a bezpečnú prevádzku,
- projekt stavby overený stavebným úradom v stavebnom konaní,
- výkresy, v ktorých sú vyznačené zmeny, ku ktorým došlo počas uskutočňovania stavby; tieto zmeny môžu byť na základe kolaudačného rozhodnutia vyznačené v projektovej dokumentácii overenej stavebným úradom v stavebnom konaní, ak konanie o nich stavebný úrad spojil s kolaudačným konaním,
- doklady o overení požadovaných vlastností výrobkov (certifikáty/vyhlásenie o zhode/vyhlásenie o nemennosti parametrov použitých materiálov podľa§ 43f stavebného zákona),
- stavebný denník,
- ostatné doklady určené v podmienkach stavebného povolenia.

32. Ku kolaudačnému konaniu je potrebné ďalej predložiť:
- protokol o odovzdaní a prevzatí stavby vrátane súhrnu všetkých uskutočnených zmien stavby oproti overenému projektu stavby,
- toto stavebné povolenie,
- vyhlásenie zhotoviteľa stavby, respektíve stavbyvedúceho o splnení základných požiadaviek na stavby,
- stanovisko Inšpektorátu práce Bratislava, ku kolaudačnému konaniu,
- stanovisko Hasičského a záchranného útvaru Hlavného mesta SR Bratislavy, ku kolaudačnému konaniu,
- stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto so sídlom v Bratislave, ku kolaudačnému konaniu,
- stanovisko Okresného úradu Bratislava, odboru starostlivosti o životné prostredie, oddelenia ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, orgánu odpadového hospodárstva ku kolaudačnému konaniu,
- kolaudačné rozhodnutia na povolenie vodných a dopravných stavieb,
- energetický certifikát,
- doklady o vlastníctve v prípade zmeny vlastníctva počas uskutočňovania výstavby,
- licencie, oprávnenia a doklady o odbornej kvalifikácii zhotoviteľa stavby, stavbyvedúceho, revízneho technika, projektanta a iné
- doklad o úhrade poplatku na rozvoj.

33. Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania

V stanovenej lehote uplatnili písomné námietky a pripomienky účastník konania Zahradnicka Property s. r. o.**,** so sídlom Gajova 4, 811 09 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 52 326 501, listom doručeným stavebnému úradu dňa 15.07.2026, ktoré citujeme v skrátenom znení:

„<u>I. Všeobecné vyjadrenie spoločnosti Zahradnicka Property s.r.o.</u>

Spoločnosť Zahradnicka Property zdôrazňuje, že týmto podaním principiálne nenamieta proti realizácii Stavby ako takej, a rešpektuje záujem Stavebníka na realizácii projektu, pokiaľ bude Stavba povoľovaná a realizovaná v súlade s príslušnými právnymi predpismi, vydanými povoleniami, projektovou dokumentáciou a zároveň spôsobom, ktorý nebude neoprávnene zasahovať do vlastníckych práv spoločnosti Zahradnicka Property s.r.o., ani do prípravy a budúcej realizácie projektu spoločnosti Zahradnicka Property na pozemkoch Zahradnicka Property.

Zahradnicka Property pripravuje na pozemkoch Zahradnicka Property výstavbu projektu „Polyfunkčné objekty A1, A2, Záhradnícka - Bajkalská“ (ďalej aj ako „Objekty ZP“), na ktorý bolo vydané územné rozhodnutie. Spoločnosť Zahradnicka Property s.r.o. preto žiada, aby stavebný úrad pri posudzovaní Stavby zohľadnil plánovanú realizáciu Objektov ZP a vydané

stanoviská a rozhodnutia k nej.
Účelom tohto podania nie je brániť realizácii Stavby, ale upozorniť stavebný úrad na neaktuálnosť a neúplnosť niektorých podkladov v spise a na potrebu ich doplnenia v rozsahu, ktorý je nevyhnutný na ochranu vlastníckych práv Zahradnicka Property, ako aj na zachovanie možnosti realizácie Objektov ZP.
II. Námietka č. 1 – svetlotechnický posudok nezohľadňuje Objekty ZP
Súčasťou projektovej dokumentácie predloženej v stavebnom konaní je svetlotechnický posudok vypracovaný v júni 2021, ktorý nezohľadňuje plánovanú výstavbu Objektov ZP. Ide teda o neaktuálny a nedostatočný podklad pre rozhodnutie stavebného úradu. Zahradnicka Property preto žiada, aby Stavebník predložil aktuálny svetlotechnický posudok, ktorý bude zohľadňovať aj Objekty ZP.
Zároveň žiadame, aby stavebný úrad pri povoľovaní Stavby zohľadnil Objekty ZP, a aby stavebné povolenie nebolo vydané bez doplnenia aktuálneho svetlotechnického posudku, ktorý bude rešpektovať plánovanú realizáciu Objektov ZP.
III. Námietka č. 2 – neúplné zakreslenie hranice pozemku Zahradnicka Property a nejasný rozsah tryskovej injektáže
Zahradnicka Property ďalej namieta neúplnosť podkladov týkajúcich sa zabezpečenia stavebnej jamy v časti projektovej dokumentácie „E1.2.2 Špeciálne zakladanie a geotechnika“. V projektovej dokumentácii sú zakreslené prvky zabezpečenia stavebnej jamy, vrátane vrtov a tryskovej injektáže. Z dostupných výkresov však nie je možné spoľahlivo posúdiť vzťah navrhovaného zabezpečenia stavebnej jamy k hranici pozemkov Zahradnicka Property (ďalej len „Pozemku ZP“). Vo výkrese absentuje jednoznačné zakreslenie hranice Pozemku ZP a chýba aj dostatočné kótovanie vzdialeností medzi navrhovanými prvkami zabezpečenia stavebnej jamy a hranicou Pozemku ZP.
Bez doplnenia hranice Pozemku ZP a bez riadneho kótovania nie je možné overiť, či navrhovaná trysková injektáž, ryhy, prípadná priťažovacia lavica, alebo iné prvky zabezpečenia stavebnej jamy nezasahujú do Pozemku ZP, alebo do jeho podložia.
Upozorňujeme, že medzi Zahradnicka Property ako prenajímateľom a Stavebníkom ako nájomcom, je uzatvorená nájomná zmluva, na základe ktorej môže Stavebník dočasne užívať len presne vymedzené časti Pozemku ZP a len na dohodnutý účel. V rámci tejto zmluvy Zahradnicka Property súhlasila, okrem iného, s upínacími lanami pre umiestnenie pažiacej konštrukcie torketovej steny v rozsahu uvedenom v zmluve a jej prílohách. Tento súhlas nemožno automaticky vykladať ako súhlas s akýmkoľvek iným alebo širším zásahom do Pozemku ZP, alebo jeho podložia.
Trysková injektáž zakreslená v časti „E1.2.2 Špeciálne zakladanie a geotechnika“ predstavuje odlišný technický zásah, ktorého priestorový rozsah voči Pozemku ZP musí byť jednoznačne preukázaný. Pokiaľ by takýto zásah mal presahovať do Pozemku ZP, alebo do jeho podložia, mimo rozsahu výslovne odsúhlaseného spoločnosťou Zahradnicka Property s.r.o., spoločnosť Zahradnicka Property s.r.o. s takýmto zásahom nesúhlasí.
Zahradnicka Property preto žiada, aby stavebný úrad vyzval Stavebníka na doplnenie projektovej dokumentácie, najmä o:
a) jednoznačné zakreslenie hranice Pozemku ZP do všetkých relevantných pôdorysov a rezov zabezpečenia stavebnej jamy,
b) doplnenie kótovania vzdialeností všetkých prvkov zabezpečenia stavebnej jamy od hranice Pozemku ZP,
c) jednoznačné vyznačenie rozsahu tryskovej injektáže, ryhy, prípadnej priťažovacej lavice a iných prvkov zabezpečenia stavebnej jamy vo vzťahu k Pozemku ZP,
Zahradnicka Property výslovne uvádza, že nesúhlasí s tým, aby trysková injektáž, ryhy, priťažovacia lavica, alebo iné prvky zabezpečenia stavebnej jamy zasahovali do Pozemku ZP alebo jeho podložia mimo rozsah, ktorý bol spoločnosťou Zahradnicka Property s.r.o. výslovne

písomne odsúhlasený.
IV. Návrh ďalšieho postupu stavebného úradu
Vzhľadom na vyššie uvedené námietky a pripomienky navrhujeme, aby Mestská časť Bratislava – Ružinov, oddelenie územného rozhodovania a stavebného poriadku ako príslušný stavebný úrad:
1) vyzval Stavebníka na doplnenie aktuálneho svetlotechnického posudku, ktorý bude zohľadňovať Objekty ZP;
2) zabezpečil, aby pri povoľovaní a následnej realizácii Stavby boli zohľadnené Objekty ZP a aby Stavba neznemožnila ani neprimerane neobmedzila realizáciu projektu spoločnosti Zahradnicka Property s.r.o.;
3) vyzval Stavebníka na doplnenie časti projektovej dokumentácie „E1.2.2 Špeciálne zakladanie a geotechnika“, a to najmä o jednoznačné zakreslenie hranice Pozemku ZP a kótovanie vzdialeností všetkých relevantných prvkov zabezpečenia stavebnej jamy od hranice Pozemku ZP v rezoch a pôdorysoch;
4) do času doplnenia uvedených podkladov nevydal stavebné povolenie na Stavbu, keďže bez uvedených doplnení nie je možné spoľahlivo posúdiť dopad Stavby na vlastnícke práva, oprávnené záujmy a majetok spoločnosti Zahradnicka Property s.r.o.
Spoločnosť Zahradnicka Property s.r.o. opätovne zdôrazňuje, že týmto podaním nesleduje účel brániť realizácii projektu Stavebníka ako takého. Zahradnicka Property žiada len o doplnenie podkladov v rozsahu nevyhnutnom na ochranu svojich vlastníckych práv, na overenie súladu projektovej dokumentácie so skutočnými majetkovoprávnymi pomermi v území a na zachovanie možnosti realizácie Objektov ZP.
Spoločnosť Zahradnicka Property si zároveň vyhradzuje právo doplniť svoje námietky a pripomienky po nahliadnutí do úplného administratívneho spisu, resp. po doplnení projektovej dokumentácie Stavebníkom.“

Následné po doložení požadovaných dokladov účastník konania Zahradnicka Property s. r. o**.**, dňa 30.09.2026 potvrdil splnenie námietok, cit. v skrátenom znení:
„....nadväzujeme na naše podanie zo dňa 15.07.2026 v uvedenom stavebnom konaní na stavbu „Bytový dom Bajkalská" (ďalej len „Stavba“), ktorej stavebníkom je spoločnosť YIT Slovakia a.s., so sídlom Svätoplukova II. 18892/2 A, 821 09 Bratislava, v zastúpení spoločnosťou Antwork s.r.o. (ďalej len „Stavebník“), v ktorom spoločnosť Zahradnicka Property s.r.o. ako účastník konania podala nasledovné námietky:

a) Námietka č. 1 - svetlotechnický posudok
Súčasťou projektovej dokumentácie predloženej v stavebnom konaní bol svetlotechnický posudok vypracovaný v júni 2021, ktorý nezohľadňoval plánovanú výstavbu polyfunkčných objektov Al, A2, Záhradnícka - Bajkalská (ďalej len „Objekty ZP“). Zahradnicka Property žiadala, aby Stavebník predložil aktuálny svetlotechnický posudok zohľadňujúci Objekty ZP a aby stavebné povolenie nebolo vydané bez jeho doplnenia.
b) Námietka č. 2 - neúplné zakreslenie hranice Pozemku ZP a nejasný rozsah tryskovej injektáže

Zahradnicka Property namietala neúplnosť podkladov týkajúcich sa zabezpečenia stavebnej jamy v časti projektovej dokumentácie „El.2.2 Špeciálne zakladanie a geotechnika", pričom z dostupných výkresov nebolo možné spoľahlivo posúdiť vzťah navrhovaného zabezpečenia stavebnej jamy k hranici pozemkov Zahradnicka Property (ďalej len „Pozemok ZP'j, nakoľko vo výkrese absentovalo jednoznačné zakreslenie hranice Pozemku ZP a chýbalo aj dostatočné kótovanie vzdialeností medzi navrhovanými prvkami zabezpečenia stavebnej jamy a hranicou Pozemku ZP.
1. Potvrdenie splnenia námietok
Stavebník nám oznámil, že do projektovej dokumentácie založenej v spise stavebného úradu doplnil nasledovné podklady:

(a) aktualizovaný svetlotechnický posudok (SVTJBajkalska vs PO Záhradnícka) zohľadňujúci Objekty ZP vypracovaný 3S -PROJEKT, s.r.o. (IČO: 367463112), Senec, 08/ 2026; (ďalej len „Aktualizovaný svetlotechnický posudok“)

(b) prehlásenie odborne spôsobilej osoby k svetlo-technickému posudku na stavbu „Bytový clom Bajkalská, Klincová ulica Bratislava - Ružinov“ zo dňa 31.08.2026, vypracovanému 3S -PROJEKT, s.r.o. (IČO: 367463112) (ďalej len „Prehlásenie odborne spôsobilej osoby k STP“); a

(c) aktualizovaný výkres zabezpečenia stavebnej jamy (RZT_2_DSP_SO101JSTjpazenie) s jednoznačným zakreslením hranice Pozemku ZP a preukázaním, že navrhované prvky zabezpečenia stavebnej jamy nezasahujú do Pozemku ZP (ďalej len „Aktualizovaný výkres zabezpečenia stavebnej jamy“).

1.1 Stavebník nám predložil potvrdenie o tom, že uvedené podklady boli riadne doplnené do projektovej dokumentácie založenej v spise stavebného úradu.

1.2 Spoločnosť Zahradnicka Property s.r.o. zdôrazňuje, že svojím pôvodným podaním principiálne nenamieta proti realizácii Stavby ako takej a rešpektuje záujem Stavebníka na realizácii projektu.

1.3 Spoločnosť Zahradnicka Property s.r.o. na základe nahliadnutia do spisu stavebného úradu a preštudovania vyššie uvedených doplnených podkladov týmto potvrdzuje, že v .svetle doplnených podkladov predložených Stavebníkom a zapracovaných do projektovej dokumentácie v spise stavebného úradu považuje Námietku č, 1 aj Námietku č. 2 za splnené.

2. Návrh ďalšieho postupu

Na základe uvedeného si dovoľujeme požiadať stavebný úrad, aby:

1. zobral na vedomie doplnené podklady predložené Stavebníkom - konkrétne:

a) Aktualizovaný svetlotechnický posudok;

b) Prehlásenie odborne spôsobilej osoby k STP; a

c) Aktualizovaný výkres zabezpečenia stavebnej jamy;

a tieto podklady zapracoval do stavebného konania a zohľadnil ich v rozhodnutí o vydaní stavebného povolenia; a

2. zobral na vedomie a zapracoval toto potvrdzovacie vyjadrenie spoločnosti Zahradnicka Property s.r.o. do stavebného konania a do rozhodnutia o vydaní stavebného povolenia ako doklad o tom, že námietky uplatnené spoločnosťou Zahradnicka Property s.r.o. dňa 15.07.2026 boli Stavebníkom predloženými doplnenými podkladmi uspokojivo splnené.“

Stavebný úrad námietkam uvedenej pod bodom č. 34/1 - <u>vyhovuje</u>.

Dňa 15.07.2026 uplatnil písomné námietky a pripomienky účastník konania spoločnosť ALPEX TURIEC, s.r.o., obchodná spoločnosť so sídlom Kozia 25, 81103 Bratislava, IČO: 36 415 286, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 93814/B (ďalej aj ako „Účastník") *zastúpeným na základe plnej moci:* advokátskou kanceláriou ŠTEPANOVSKÝ & Partners, s. r. o., so sídlom Žellova 6, 821 08 Bratislava, IČO: 36 865 117, ktoré citujeme v skrátenom znení:

1. *„...Verejnou vyhláškou bolo Účastníkovi (t. j. obchodnej spoločnosti ALPEX TURIEC, s.r.o.) doručené oznámenie Mestskej časti Bratislava - Ružinov (ďalej len „Stavebný úrad") ako príslušného stavebného úradu zo dňa 12.06.2026 pomenované ako „Oznámenie o začatí stavebného konania" a označené číslom (značkou)/SU/2821/26235/2026/MIM (ďalej len „Oznámenie").*
2. *Z Oznámenia vyplýva okrem iného,*
   2.1. *že stavebník, ktorým je obchodná spoločnosť YIT Slovakia a.s., so sídlom Svätoplukova II. 18892/2 A, 82108 Bratislava (ďalej len „Stavebník"), dňa 10.06.2024 podal prostredníctvom svojho splnomocneného zástupcu na Stavebný úrad žiadosť o vydanie stavebného povolenia prestavbu „Bytový dom Bajkalská", a*

to v rozsahu stavebných objektov a prevádzkových súborov: SO 101 - Bytový dom Bajkalská, SO 201 - Prípojka vodovodu, SO 301 - Prípojka splaškovej kanalizácie, SO 402 - Prípojka NN, SO 403 - Areálové osvetlenie, SO 404 - Trvalá dodávka elektrickej energie TDEE, SO 501 - Prípojky slaboprúdu, SO 701 - Spevnené plochy, SO 701.2 - Spevnené plochy na streche PG, SO 701.4 - Spevnené plochy - hracia plocha, SO 801 - Krajinárske úpravy, SO 802 - Oplotenie prevádzkové súbory: PS 101 - Výťahy a PS 201 - Rozvod tepla (ďalej sa uvedená žiadosť označuje len ako „Žiadosť" a uvedená stavba v rozsahu uvedených stavebných objektov a prevádzkových súborov len ako „Stavba"),

2.2. že podaním Žiadosti na Stavebný úrad bolo začaté stavebné konanie, v ktorom sa má rozhodnúť o vydaní stavebného povolenia na Stavbu (ďalej sa uvedené konanie označuje len ako „Stavebné konanie" a uvedené povolenie len ako „Navrhované stavebné povolenie.

3. *Ako sme už Stavebný úrad (v iných stavebných konaniach ním vedených na návrh Stavebníka) informovali, na Správny súd v Bratislave sme v zákonom určenej lehote podali žalobu o preskúmanie zákonnosti Rozhodnutia OÚ BA, ako aj Územného rozhodnutia, nakoľko obe uvedené rozhodnutia považujeme za nezákonné a vecné nesprávne. Podaním žaloby v zmysle predošlej vety (ďalej len „Správna žaloba") sa začalo správne súdne konanie, ktoré je aktuálne vedené na Správnom súde v Bratislave pod č.k. (sp. zn.) 4S/80/2024 (ďalej len „Správne súdne konanie"). V Správnom súdnom konaní správny súd preskúma zákonnosť Rozhodnutia OÚ BA, ako aj Územného rozhodnutia, pričom v prípade, že Správnu žalobu vyhodnotí ako dôvodnú, Rozhodnutie OÚ BA, ako aj Územné rozhodnutie zruší. Pokiaľ by došlo k zrušeniu rozhodnutí v zmysle predošlej vety, nebude existovať (zanikne) podklad pre Navrhované stavebné povolenie, pričom bez príslušného rozhodnutia o umiestnení stavby nemôže byť Navrhované stavebné povolenie vydané, a ak by medzičasom predsa len bolo vydané, v dôsledku zrušenia Územného rozhodnutia by tiež muselo byť zrušené. Preto možno konštatovať, že Správne súdne konanie je vo vzťahu k Stavebnému konaniu konaním o predbežnej otázke.*

4. *Skutočnosť, že Správne súdne konanie prebieha, preukazujeme*

4.1. znením Správnej žaloby, ktoré tvorí prílohu č. 2 týchto námietok, a

4.2.znením výzvy zo dňa 18.12.2024, ktorú Správny súd v Bratislave adresoval Regionálnemu úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava (ako žalovanému v Správnom súdnom konaní); znenie tejto výzvy tvorí prílohu č. 3 tohto podania.

5. *Podľa ust. § 29 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov: „Správny orgán konanie preruší, ak sa začalo konanie o predbežnej otázke alebo ak bol účastník konania vyzvaný, aby v určenej lehote odstránil nedostatky podania, alebo ak účastník konania nemá zákonného zástupcu alebo ustanoveného opatrovníka, hoci ho má mať, alebo ak tak ustanovuje osobitný zákon."*
6. *Na základe vyššie uvedeného*

6.1. nesúhlasíme, aby Stavebný úrad o vydaní Navrhovaného stavebného povolenia meritórne rozhodoval skôr, ako bude správnym súdom v Správnom súdnom konaní preskúmaná zákonnosť Rozhodnutia OÚ BA, ako aj Územného rozhodnutia,

a

6.2. navrhujeme, aby Stavebný úrad prerušil Stavebné konanie do času, kým príslušný správny súd definitívne nerozhodne o Správne žalobe.

7. *Skutočnosť, že Správnej žalobe nebol priznaný odkladný účinok (o jeho priznanie Účastník ani nežiadal vzhľadom na to, že slovenské správne súdy vo všeobecnosti priznávajú správnym žalobám odkladný účinok len veľmi výnimočne), nie je v žiadnom*

prípade dôvodom na neprerušenie Stavebného konania. Ak by totiž Správnej žalobe odkladný účinok priznaný bol, nebolo by to dôvodom na prerušenie Stavebného konania, ale na zamietnutie Žiadosti, nakoľko by neexistovalo vykonateľné rozhodnutie o umiestnení Stavby a bez existencie takého vykonateľného rozhodnutia by nebolo možné vydať na Stavbu stavebné povolenie. Keďže odkladný účinok Správnej žalobe priznaný nebol, je to dôvod na prerušenie Stavebného konania, nie na zamietnutie Žiadosti.

8. *Vzhľadom na rozsah a zložitosť podkladov, ktoré sú súčasťou administratívneho spisu a majú byť podkladom pre rozhodnutie o Žiadosti týmto žiadame Stavebný úrad, aby o 15 pracovných dní predĺžil Účastníkovi lehotu siedmich pracovných dní určenú v Oznámení na uplatnenie námietok a pripomienok účastníkov konania a dotknutých orgánov v Stavebnom konaní.*

9. *Napriek vyššie uvedenému sa aspoň stručne (v rozsahu stihnuteľnom v lehote určenej Oznámením) vyjadríme k Žiadosti aj meritórne. Bez ohľadu na vyššie uvedené sú tu totiž tieto (ďalšie) dôvody, pre ktoré nemožno Žiadosti vyhovieť:*

A. Rozpor Stavby s územným plánom

10. *Umiestnenie Stavby je v zjavnom rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy v znení všetkých jeho doterajších zmien a doplnkov (ďalej len „Územný plán"), ako sme to vysvetlili už*
    a) *v nami podaných námietkach v územnom konaní, v ktorom bolo vydané Územné rozhodnutie,*
    b) *v nami podanom odvolaní proti Územnému rozhodnutiu a (c) v Správnej žalobe. Na tieto dokumenty odkazujeme a poukazujeme na skutočnosť, že aj podľa rozhodovacej praxe Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava (ktorá musí byť Stavebnému úradu známa) je prvoradou úlohou stavebného úradu zabezpečiť súlad jeho rozhodnutí s príslušným územným plánom a na tento účel má tento súlad alebo nesúlad posudzovať a vyhodnocovať aj sám (nemá sa len slepo spoliehať na záväzné stanoviská).*

11. *Rozpor Stavby s Územným plánom je automaticky aj rozporom so zákonom č. 50/1976 Zb. v znení účinnom do 31.03.2025 (ďalej len „Stavebný zákon") a tento rozpor treba riešiť aj v Stavebnom konaní (viď. ust. § 62 ods. 1, písm. a) Stavebného zákona).*

B. Nedodržanie podmienok Územného rozhodnutia

12. *Odhliadnuc od nezákonnosti samotného Územného rozhodnutia považujeme za potrebné poukázať aj na skutočnosť, že projektová dokumentácia predložená v Stavebnom konaní Stavebnému úradu v jej poslednom znení (ďalej len „DSP") nespĺňa podmienky Územného rozhodnutia, keďže*
    12.1. *uvádza väčšiu výmeru spevnených plôch Stavby (celkovú i tú na podzemných podlažiach) než bolo uvedené v Územnom rozhodnutí,*
    12.2. *uvádza menšiu výmeru plôch zelene (celkovú i tú na rastlom teréne) než bolo uvedené v Územnom rozhodnutí,*
    12.3. *uvádza väčší obostavaný objem Stavby (podzemnej i nadzemnej časti) než bolo uvedené v Územnom rozhodnutí,*
    a
    12.4. *časť Stavby (a to dočasné zariadenie staveniska) situuje aj na parcelu registra „C" pare. č. 15293/4 v k.ú. Nivy, hoci Územným rozhodnutím na tejto parcele žiadna časť Stavby umiestnená nebola (to samo osebe je dôvodom na zmenu Územného rozhodnutia alebo na zamietnutie Žiadosti).*
13. *Za tohto stavu nemožno Žiadosti v žiadnom prípade vyhovieť.*

C. Nezrovnalosti v projektovej dokumentácii, neaktuálnosť, neplatnosť a nesprávnosť stanovísk dotknutých orgánov

14. *Podľa Oznámenia sa Stavba má stavebne povoliť podľa projektovej dokumentácie vypracovanej v 07/2021.*
15. *Stavebník však v rámci Stavebného konania projektovú dokumentáciu viackrát dopracúval a dopĺňal, naposledy v apríli 2026, čím vznikla DSP.*
16. *Znamená to, že Stavebný úrad chce rozhodovať o povolení Stavby nie podľa DSP, ale podľa 5 rokov starej a už dávno neaktuálnej dokumentácie? Žiadame jasne uviesť, podľa akej dokumentácie mieni o Žiadosti rozhodnúť, toto nám oznámiť, následne nám opätovne umožniť nahliadnutie do spisu (aby sme vedeli, ktorú verziu dokumentácie máme študovať a ku ktorej sa máme vyjadriť) a vyjadrenie k správnej verzii dokumentácie.*
17. *Ak sa má rozhodnúť podľa DSP (teda podľa jej poslednej verzie), je potrebné nanovo obstať všetky vyjadrenia a stanoviská dotknutých orgánov, ktoré sú staršieho dáta. Namietame neaktuálnosť, neplatnosť, nepoužiteľnosť a nesprávnosť všetkých vyjadrení a stanovísk dotknutých orgánov, ktoré sú súčasťou admin. spisu.*

D. Absencia nevyhnutných práv Stavebníka k nehnuteľnostiam

18. *Stavebník nemá všetky práva k nehnuteľnostiam, ktoré potrebuje, aby bolo možné Žiadosti vyhovieť. Chýba mu napr.*
    - 18.1. *právo na prechod a prejazd cez podzemnú garáž bytového domu súp. č. 18973 v k.ú. Nivy do podzemnej garáže Stavby,*
    - 18.2. *právo k parcele registra „C" pare. č. 15293/4 v k.ú. Nivy, kedže ani dodatok k nájomnej zmluve medzi spoločnosti Zahradnicka Property s. r. o. a Stavebníkom datovaný na 10.01.2025 nepredlžuje nájom uvedenej parcely na dostatočne dlhú dobu, okrem toho obsahuje dojednanie o zániku nájmu, ak stavebné povolenie na Stavbu nenadobudne právoplatnosť najneskôr 31.12.2026 a navyše je pochybné, či je dodatok vôbec platný, kedže nebol riadne podpísaný, a*
    - 18.3. *právo zodpovedajúce vecným bremenám podľa ZMLUVY O VECNÝCH BREMENÁCH založenej do admin. spisu v apríli 2026, kedže podľa našich informácií je táto zmluva neplatná, nie a nikdy nebola je vkladuschopná (preto budeme inciovať preskúmanie zákonnosti vkladu do katastra povoleného na jej základe) a Stavebnému úradu neboli predložené plnomocenstvá, na základe ktorých mala byť uzatvorená.*

E. Ďalšie nedostatky

19. *Podklady Žiadosti vykazujú aj ďalšie nedostatky. Napr. dokument, ktorý má preukazovať splnenie podmienok Územného rozhodnutia je zjavne antedatovaný, resp. dodatočne menený / dopĺňaný.*
20. *Takisto podanie Stavebníka z 20.04.2026 je menené a dopĺňané 27.04.2026, z čoho vyplýva, že jeho posledná príloha sa do admin. spisu dostala bez toho, aby prešla podateľňou.*

Záver

21. *Pokiaľ nebude Stavebné konanie prerušené, ako navrhujeme vyššie, a nebude ani zastavené, požadujeme, aby Žiadosť zamietol.“*

Stavebný úrad námietkam uvedenej pod bodom č. 34/2 - <u>zamieta a vysvetľuje</u>.

Vyhodnotenie námietok je v odôvodnení tohto rozhodnutia.

Toto rozhodnutie je záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.

V stavebnom konaní neboli vznesené námietky iných účastníkov konania ani oznámené nesúhlasné stanoviska dotknutých organov.

Podľa sadzobníka správnych poplatkov Zákona NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov stavebník zaplatil dňa 09.07.2024 správny poplatok vo výške 400 € pri podaní žiadosti na účet mestskej časti Bratislava-Ružinov.

O d ô v o d n e n i e

Stavebník: spoločnosť **YIT Slovakia a. s.,** so sídlom Svätoplukova II, 18892/2A, 821 08, IČO: 52 971 601 v zastúpení **Antwork s. r. o.,** so sídlom Ondavská 910/57, 093 01 Vranov nad Topľou, IČO: 52 971 601 podal dňa 29.04.2026 s doplnením dňa 23.06.2026 žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu s názvom: „**Bytový dom Bajkalská“** v členení na stavebné objekty: SO 101 - Bytový dom Bajkalská, SO 201 - Prípojka vodovodu, SO 301 - Prípojka splaškovej kanalizácie, SO 402- Prípojka NN, SO 403 - Areálové osvetlenie, SO 404 - Trvalá dodávka elektrickej energie TDEE, SO 501 - Prípojky slaboprúdu, SO 701 - Spevnené plochy, SO 701.2 - Spevnené plochy na streche PG, SO 701.4 - Spevnené plochy - hracia plocha, SO 801 - Krajinárske úpravy, SO 802 – Oplotenie, prevádzkové súbory: PS 101 – Výťahy, PS 201 - Rozvod tepla, Klincová ul. Bratislava (v mieste predĺženého úseku Klincovej ulice) na pozemku reg. C-KN parc. č. 15293/57, 15293/68 katastrálne územie Nivy, Bratislava, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na liste vlastníctva číslo 2806, vo vlastníctve stavebníka, na pozemku reg. C- KN pare. č. 15293/61 katastrálne územie Nivy, Bratislava, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na liste vlastníctva číslo 4908, vo vlastníctve Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, dočasné zariadenie staveniska na pozemku reg. C-KN pare. č. 15293/4 katastrálne územie Nivy, Bratislava, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na liste vlastníctva číslo 4717, vo vlastníctve Záhradnícka Property s .r. o., Gajova 4, 811 09 Bratislava.

Na stavbu bolo vydané územné rozhodnutie č. SU/CS 3867/2023/4/VJA-48 zo dňa 08.02.2023 právoplatné dňa 28.03.2024 v spojení s rozhodnutím Okresného úradu Bratislava, odboru výstavby a bytovej politiky číslo OU-BA-OVBP2-2024/224288-KAZ zo dňa 05.03.2024.

Nakoľko žiadosť neobsahovala predpísané náležitosti pre vydanie rozhodnutia, správny orgán vyzval stavebníka na doplnenie chýbajúcich dokladov a zároveň konanie prerušil rozhodnutím č. SU/2112/31896/2025/MIM zo dňa 04.07.2025 na 120 dní.

Mestská časť Bratislava-Ružinov prijala dňa 23.01.2026 žiadosť stavebníka o predĺženie lehoty na doplnenie požadovaných dokladov ku prerušenému konaniu.

Stavebný úrad listom č. SU/2821/4899/2026/MIM zo dňa 04.02.2026 predlžil lehotu na doplnenie podania na dobu 90 dni.

Stavebný úrad po doplnení dokladov predložené podanie preskúmal a v zmysle § 61 ods. 1 a ods. 4 stavebného zákona listom č. SU/2821/26235/2026/MIM zo dňa 12.06.2026 oznámil začatie stavebného konania známym účastníkom konania a dotknutým orgánom – verejnou vyhláškou. Nakoľko boli stavebnému úradu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby upustil podľa § 61 ods. 2 stavebného zákona od ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním. V zmysle § 61 ods. 3 stavebného zákona účastníci konania mohli uplatniť svoje námietky a pripomienky najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, inak na neskoršie podané námietky stavebný úrad neprihliadne. V zmysle § 61 ods. 6 stavebného zákona dotknuté orgány boli povinné oznámiť svoje stanovisko v rovnakej lehote, v ktorej mohli uplatniť svoje

námietky účastníci konania. Ak niektorý z orgánov štátnej správy potrebuje na riadne posúdenie dlhší čas, predĺži stavebný úrad na jeho žiadosť lehotu pred jej uplynutím. 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.

Okruh účastníkov konania vytýčil stavebný úrad v súlade s § 14 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov a v súlade s § 59 stavebného zákona.
V stanovenej lehote dňa 15.07.2026 uplatnili písomné námietky a pripomienky účastníci konania: Zahradnicka Property s. r. o. **a** spoločnosť ALPEX TURIEC, s. r. o., zastúpená na základe plnej moci: advokátskou kanceláriou ŠTEPANOVSKÝ & Partners, s. r. o.

Nakoľko od oznámenia začatia konania boli do spisu doplnené nové podklady, stavebný úrad o správnom konaní podľa § 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. listom č. SU/2821/41255/MIM zo dňa 08.09.2026 – verejnou vyhláškou dal účastníkom konania možnosť vyjadriť sa k podkladom rozhodnutia v lehote 7 pracovných dní od doručenia písomnosti.

Dňa 24.09.2026 účastník konania Zahradnicka Property s. r. o. prostredníctvom splnomocnenca bol nahliadnuť do spisu a dňa 30.09.2026 potvrdil splnenie námietok, ktoré uplatnil dňa 15.07.2026 po oznámení o začatí stavebného konania.

Vyhodnotenie námietok uvedených vo výroku rozhodnutia v bode 34/1.
V stanovenej lehote, po oznámení o začatí stavebného konania uplatnil písomné námietky a pripomienky účastník konania: Zahradnicka Property s. r. o.**,** so sídlom Gajova 4, 811 09 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 52 326 501, listom doručeným stavebnému úradu dňa 15.07.2026. Po doplnení požadovaných dokladov účastník konania v stanovisku zo dňa 30.09.2026 potvrdil splnenie námietok, cit.:
„*Spoločnosť Zahradnicka Property s.r.o. zdôrazňuje, že svojím pôvodným podaním principiálne nenamieta proti realizácii Stavby ako takej a rešpektuje záujem Stavebníka na realizácii projektu.*
Spoločnosť Zahradnicka Property s.r.o. na základe nahliadnutia do spisu stavebného úradu a preštudovania vyššie uvedených doplnených podkladov týmto potvrdzuje, že v .svetle doplnených podkladov predložených Stavebníkom a zapracovaných do projektovej dokumentácie v spise stavebného úradu považuje Námietku č, 1 aj Námietku č. 2 za splnené.“

Stavebný úrad námietkam uvedenej pod bodom č. 34/1 - vyhovuje.

Vyhodnotenie námietok uvedených vo výroku rozhodnutia 34/2.
Dňa 15.07.2026 uplatnili písomné námietky a pripomienky účastník konania spoločnosť ALPEX TURIEC, s. r. o., obchodná spoločnosť so sídlom Kozia 25, 81103 Bratislava, IČO: 36 415 286, zastúpeným na základe plnej moci: advokátskou kanceláriou ŠTEPANOVSKÝ & Partners, s. r. o., so sídlom Žellova 6, 821 08 Bratislava, IČO: 36 865 117.

Stavebný úrad vyzval stavebníka aby zaujal stanovisko k námietkam účastníka konania ALPEX TURIEC, s. r. o. zo dňa 15.07.2026 voči vydaniu stavebného povolenia pre hore uvedenú stavbu, Stavebník, zastúpený spoločnosťou AKFU LEGAL s. r. o., so sídlom Havlíčkova 11A, 811 04 Bratislava, IČO: 47 950 358, dňa 12.08.2026 doručil Stavebnému úradu stanovisko k námietkam, cit.:

„1. Účastník konania, obchodná spoločnosť ALPEX TURIEC, s.r.o., so sídlom Kozia 25, 811 03 Bratislava IČO: 36 415 286, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, odd.: Sro, vl. č. 93814/B (ďalej len „Účastník") prostredníctvom svojho právneho zástupcu ŠTEPANOVSKÝ & Partners, s. r. o., so sídlom Žellova 6, 821 08

Bratislava, IČO: 36 865 117, doručil Stavebnému úradu dňa 15.07.2026 námietky proti oznámeniu o začatí stavebného konania zo dňa 12.06.2026, vydanému pod č. j. SU/2821/26235/2026/MIM, týkajúce sa stavby „Bytový dom Bajkalská" (ďalej len „Stavba"; predmetné podanie ďalej len „Námietky").

1. *Vydaniu oznámenia o začatí stavebného konania predchádzalo vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby č. 48, č. SU/CS 3867/2023/4/VJA-48 zo dňa 08.02.2023 (ďalej len „Územné rozhodnutie"). Proti Územnému rozhodnutiu podal Účastník odvolanie, o ktorom rozhodol vtedajší odvolací orgán - Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky - rozhodnutím č. OU-BA-OVBP2-2024/224288-KAZ zo dňa 05.03.2024 tak, že odvolanie zamietol a Územné rozhodnutie v celom rozsahu potvrdil (ďalej len „Rozhodnutie OÚ BA"; Územné rozhodnutie a Rozhodnutie OÚ BA ďalej spoločne len „Napadnuté rozhodnutia").*
2. *Účastník v Námietkach navrhuje, aby Stavebný úrad podľa § 29 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Správny poriadok") prerušil stavebné konanie z dôvodu prebiehajúceho konania o predbežnej otázke. Za predbežnú otázku považuje konanie vedené na Správnom súde v Bratislave pod sp. zn. 4S/80/2024 o správnej žalobe smerujúcej proti Napadnutým rozhodnutiam a navrhuje prerušenie stavebného konania až do jeho právoplatného skončenia.*
3. *Námietky Účastníka možno z obsahového hľadiska rozdeliť do týchto okruhov:*
   a) *Procesné námietky: Žiadosť o prerušenie stavebného konania z dôvodu prebiehajúceho Súdneho konania o predbežnej otázke a žiadosť o predĺženie lehoty na uplatnenie námietok o ďalších 15 pracovných dní;*
   b) *Meritórne námietky hlavného mesta SR Bratislavy);*
   c) *Nedodržanie podmienok Územného rozhodnutia (namietané odchýlky vo výmerách spevnených plôch, plôch zelene, obostavaného objemu a umiestnenia zariadenia staveniska);*
   d) *Nezrovnalosti v projektovej dokumentácii a neaktuálnosť stanovísk (spochybnenie aktuálnosti dokumentácie pre stavebné povolenie a platnosti stanovísk dotknutých orgánov);*
   e) *Absencia práv k nehnuteľnostiam (spochybnenie práva prejazdu cez BD Klincová (ďalej len „BD Klincová"), nájmu parcely č. 15293/4 a platnosti zmluvy o vecných bremenách);*
   f) *Iné formálne nedostatky (tvrdenia o antedatovaní vyhodnotenia podmienok a procesných pochybeniach pri podaní z 20.04.2026).*
4. *Procesné postavenie Účastníka, ako účastníka stavebného konania podľa § 59 ods. 1 písm. b) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.03.2025 (ďalej len „Stavebný zákon") je podmienené tým, že stavebným povolením môžu byť jeho vlastnícke alebo iné práva k susediacim pozemkom alebo stavbám priamo dotknuté. Stavebník zastáva názor, že Námietky nie sú spôsobilé spochybniť splnenie zákonných podmienok na vydanie stavebného povolenia, aj z toho dôvodu, že žiadnym spôsobom nezasahuje do vlastníckych alebo iných práv Účastníka, k čomu sa vyjadríme podrobnejšie nižšie v texte.*
5. *Stavebník považuje Námietky za skutkovo aj právne nedôvodné. Námietky sú podávané opakovane, účelovo, šikanózne, bez udržateľnej právnej argumentácie, ktorá by sledovala racionálny výklad ustanovení Stavebného zákona a Správneho poriadku, pričom Námietky nereflektujú právne účinky právoplatného Územného rozhodnutia ani rozsah preskúmania v stavebnom konaní. Z uvedeného dôvodu Stavebník predkladá svoje vyjadrenie k jednotlivým Námietkam v rozsahu uvedenom nižšie.*

6. *Účastník v Námietkach tvrdí, že konanie vedené na Správnom súde v Bratislave pod sp. zn. 4S/80/2024 o preskúmanie zákonnosti Územného rozhodnutia predstavuje konanie o predbežnej otázke v zmysle § 29 ods. 1 v spojení s § 40 Správneho poriadku, z ktorého dôvodu má byť Stavebný úrad povinný stavebné konanie prerušiť až do právoplatného skončenia uvedeného súdneho konania.*

7. *Stavebník sa s uvedenou právnou argumentáciou Účastníka nestotožňuje a považuje ju za účelovú. Samotná existencia súdneho konania o preskúmanie zákonnosti právoplatného územného rozhodnutia nepredstavuje zákonný dôvod na prerušenie stavebného konania podľa § 29 ods. 1 Správneho poriadku.*

8. *V správnom práve sa uplatňuje zásada prezumpcie správnosti právoplatných správnych rozhodnutí. Územné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 28.03.2024 a až do prípadného zrušenia príslušným súdom sa naň hľadí ako na zákonné, záväzné a vykonateľné rozhodnutie, ktoré predstavuje riadny právny podklad pre nadväzujúce stavebné konanie. Stavebný úrad je preto právoplatným Územným rozhodnutím viazaný a námietky je potrebné z tohto dôvodu vyhodnotiť ako právne irelevantné.*

9. *Samotné podanie správnej žaloby nemá za následok odklad právoplatnosti ani vykonateľnosti napadnutého správneho rozhodnutia. Účastník vo svojich Námietkach zároveň nespochybňuje, že správnej žalobe nebol priznaný odkladný účinok podľa zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok (ďalej len „Správny súdny poriadok").*

10. *Existencia osobitného inštitútu odkladného účinku potvrdzuje, že zákonodarca nepovažuje samotné podanie správnej žaloby za prekážku pokračovania v správnych konaniach. Keďže správnej žalobe odkladný účinok priznaný nebol, Stavebný úrad je plne oprávnený pokračovať v stavebnom konaní.*

11. *Uvedený právny záver korešponduje aj s ustálenou rozhodovacou praxou Najvyššieho súdu Slovenskej republiky. V rozhodnutí sp. zn. 10Sžk/30/2020 Najvyšší súd Slovenskej republiky uviedol:*

    „Ustanovenie § 29 ods. 1 správneho poriadku uvádza, že správny orgán obligatórne preruší správne konanie, ak sa začalo konanie o predbežnej otázke. To však nie je možné vykladať tak, že správny orgán je povinný konanie prerušiť, ak v konaní existuje predbežná otázka, o ktorej si správny orgán je oprávnený urobiť úsudok sám - a ten si aj urobí. 1/ prípade, že o prejudiciálnej otázke nie je právoplatne rozhodnuté, je správny orgán oprávnený - s výnimkou otázok upravených v § 40 ods. 2 správneho poriadku - urobiť si o predbežnej otázke úsudok sám, a to v záujme rýchlosti konania. Správny orgán je povinný sa predbežnou otázkou zaoberať a buď si o nej urobiť úsudok sám alebo dať podnet príslušnému orgánu, aby o nej rozhodol. Naopak, za predpokladu, že bolo o predbežnej otázke právoplatne rozhodnuté príslušným orgánom verejnej moci, je správny orgán takýmto rozhodnutím viazaný, pričom platí zákonná prezumpcia správnosti rozhodnutí."

12. *Rovnako Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozhodnutí sp. zn. 6Sžo/200/2015 zo dňa 28.06.2017 zdôraznil, že územné rozhodnutie samo osebe nezasahuje priamo do vlastníckych práv susedov, keďže ešte neoprávňuje stavebníka na realizáciu stavby. Ani prebiehajúci súdny prieskum zákonnosti Územného rozhodnutia preto bez ďalšieho nezakladá dôvod na prerušenie stavebného konania.*

13. *Výklad zastávaný Účastníkom by viedol k neprijateľnému právnemu záveru, že samotné podanie správnej žaloby proti právoplatnému územnému rozhodnutiu by automaticky bránilo pokračovaniu každého nadväzujúceho stavebného konania bez ohľadu na to, či správnej žalobe bol priznaný odkladný účinok. Takýto výklad však nemá oporu v Správnom poriadku ani v Správnom súdnom poriadku, ani rozhodovacej súdnej praxi a bol by v rozpore so zásadou hospodárnosti a plynulosti správneho konania podľa § 3*

Správneho poriadku. Z uvedených dôvodov Stavebník navrhuje, aby Stavebný úrad žiadosti Účastníka o prerušenie stavebného konania nevyhovel.

II. ŽIADOSŤ O PREDĹŽENIE LEHOTY NA PODANIE NÁMIETOK (VIĎ. BOD 8 NÁMIETOK)

14. *Účastník v Námietkach žiada o predĺženie lehoty na ich uplatnenie o ďalších 15 pracovných dní s odôvodnením, že administratívny spis a projektová dokumentácia sú podľa jeho názoru rozsiahle a skutkovo i právne zložité.*
15. *Ani túto procesnú námietku nemožno považovať za dôvodnú. Stavebný úrad pri určovaní lehoty na uplatnenie námietok postupoval v súlade s § 61 ods. 3 Stavebného zákona, podľa ktorého určí účastníkom lehotu na uplatnenie námietok a upozorní ich, že na námietky uplatnené po uplynutí určenej lehoty sa neprihliadne. Predĺženie lehoty na uplatnenie námietok je preto otázkou správnej úvahy Stavebného úradu, nie právnym nárokom Účastníka konania.*
16. *Oznámenie o začatí stavebného konania bolo doručované verejnou vyhláškou, ktorá bola vyvesená po zákonom ustanovenú dobu pätnástich (15) dní. Následne začala plynúť Stavebným úradom určená lehota na uplatnenie námietok v trvaní siedmich (7) pracovných dní. Účastník tak mal objektívne dostatočne dlhý časový priestor na oboznámenie sa s obsahom administratívneho spisu, projektovou dokumentáciou a na prípravu svojich Námietok, čo využil v posledný deň lehoty. Účastník zároveň neuviedol žiaden iný dôvod, ktorý by mohol stavebný úrad dôvodne považovať za relevantný pre kladné posúdenie tejto požiadavky Účastníka.*
17. *O primeranosti určenej lehoty napokon svedčí aj samotný rozsah a obsah podaných Námietok, ktoré podrobne reagujú na jednotlivé podklady stavebného konania. Nemožno preto dospieť k záveru, že by určením predmetnej lehoty došlo k obmedzeniu procesných práv Účastníka alebo k zásahu do jeho práva účinne uplatniť námietky v stavebnom konaní. Z vyššie uvedených dôvodov je Stavebník toho názoru, že stavebný úrad by nemal vyhovieť Účastníkovi v žiadosti o predĺženie lehoty na podanie Námietok, resp. ich doplnení.*

III. Meritórne námietky účastníka konania

A. Rozpor Stavby s územným plánom (viď body 10-11 Námietok)

18. *Účastník opakovane aj v iných súvisiacich konaniach nedôvodné namieta, že navrhovaná Stavba je podľa jeho názoru v rozpore s Územným plánom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.*
19. *Uvedená námietka však presahuje rozsah preskúmania, ktoré je Stavebný úrad oprávnený vykonávať v stavebnom konaní, a to z viacerých dôvodov:*
    - 20.1. *Umiestnenie stavby, ako aj posúdenie jej súladu so záväznou časťou územného plánu a územnoplánovacou dokumentáciou je originárne predmetom územného konania. V územnom konaní je stavebný úrad povinný súlad navrhovanej stavby s územným plánom preskúmať materiálne, nielen formálne, čo vyplýva aj z rozhodovacej praxe Najvyššieho správneho súdu SR, podľa ktorej sa stavebný úrad pri posudzovaní otázky súladu s územným plánom nemôže formálne spoliehať len na tvrdenia obsiahnuté v projektovej dokumentácii, aleje povinný túto otázku vyhodnotiť vecne. Táto povinnosť je v prípade Stavby prejudiciálne naplnená práve vydaním právoplatného Územného rozhodnutia.*
    - 20.2. *Otázka súladu navrhovanej Stavby s územnoplánovacou dokumentáciou bola v územnom konaní právoplatne vyriešená. Súlad Stavby s Územným plánom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy bol posúdený pri vydaní Územného rozhodnutia, potvrdený v odvolacom konaní rozhodnutím Okresného úradu Bratislava, odboru výstavby a bytovej politiky, ako aj záväzným stanoviskom Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy ako dotknutého orgánu.*

20.3. Podľa ustálenej rozhodovacej praxe Najvyššieho súdu SR (napr. rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 6Sžp/19/2012, zo dňa 30.01.2013) je právoplatné a vykonateľné územné rozhodnutie záväzné pre stavebný úrad, ako aj pre účastníkov stavebného konania v ďalšom konaní, a to aj vtedy, ak by bolo prípadne chybné alebo nesprávne. Záväznosť právoplatného správneho rozhodnutia je navyše výrazom prezumpcie jeho správnosti, pokiaľ nebolo zrušené v riadnom opravnom ani mimoriadnom opravnom konaní, hľadí sa naň ako na zákonné a správne. Stavebný úrad je preto právoplatným Územným rozhodnutím viazaný a nemôže sa od jeho podmienok pri povoľovaní Stavby odchýliť.

20.4. V územnom a stavebnom konaní sa uplatňuje koncentračná zásada. Námietky a pripomienky k Stavbe, vrátane námietok smerujúcich proti súladu s územným plánom, je účastník povinný uplatniť koncentrovane, a to najneskôr v rámci územného konania. Námietky, ktoré uplatnil, resp. mohol uplatniť už v územnom konaní a s ktorými sa správne orgány právoplatne vysporiadali, nemôže Účastník účinne znovu otvoriť v nadväzujúcom stavebnom konaní.

20.5. Právoplatné rozhodnutie o umiestnení stavby je záväzné pre účastníkov a chráni ho princíp právnej istoty a koncentračná zásada; to znamená, že správny orgán nemôže opätovne preskúmavať otázky, o ktorých už bolo právoplatne rozhodnuté. Tomu zodpovedá aj úprava § 40 ods. 1 Správneho poriadku, podľa ktorej, ak sa v konaní vyskytne otázka, o ktorej už právoplatne rozhodol príslušný orgán, je správny orgán takým rozhodnutím viazaný.

20.6. V stavebnom konaní stavebný úrad podľa § 62 ods. 1 písm. a) Stavebného zákona preskúma súlad dokumentácie s podmienkami územného rozhodnutia, nie nanovo samotný súlad stavby s územným plánom. Uvedenému korešponduje aj § 61 ods. 1 Stavebného zákona, podľa ktorého stavebný úrad v stavebnom konaní preskúmava najmä to, či projektová dokumentácia spĺňa podmienky určené v územnom rozhodnutí. Predmetom stavebného konania preto nie je opätovné preskúmavanie otázok, ktoré boli právoplatne vyriešené v územnom konaní, a to vrátane otázky súladu Stavby s Územným plánom.

20.7. Účastník v Námietkach neuvádza takú novú konkrétnu skutkovú alebo právnu okolnosť, ktorá by preukazovala, že aktuálna projektová dokumentácia je v rozpore so záväzným obsahom právoplatného Územného rozhodnutia alebo že by v stavebnom konaní vznikla nová otázka súladu Stavby s územným plánom, ktorú nemožno vyriešiť v rámci posúdenia súladu dokumentácie s Územným rozhodnutím. Pokiaľ Účastník opakuje námietky, ktoré smerovali proti samotnému umiestneniu Stavby a ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní, na takéto námietky sa podľa § 61 ods. 1 Stavebného zákona neprihliada.

B. Nedodržanie podmienok Územného rozhodnutia (viď. body 12-13 Námietok)

20. Účastník ďalej tvrdí, že projektová dokumentácia pre stavebné povolenie nie je v súlade s podmienkami Územného rozhodnutia, pričom poukazuje najmä na rozdiely vo výmere spevnených plôch, plôch zelene, obostavaného objemu a na umiestnenie zariadenia staveniska, pričom vedome alebo z neznalosti opomína skutočnosť, že projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie nie je v podrobnosti dokumentácie pre stavebné povolenie.

21. Uvedené námietky nie sú dôvodné. Namietané rozdiely predstavujú výlučne spresnenie technického riešenia v rámci projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie a nepredstavujú zmenu, ktorá by bola v rozpore s podmienkami Územného rozhodnutia alebo menila základné urbanistické, architektonické či funkčné riešenie Stavby.

22.1. K namietanému rozdielu vo výmere spevnených plôch (bod 12.1): Namietaný rozdiel vo výmere spevnených plôch je nepatrný oproti dokumentácii pre Územné

rozhodnutie. Ide o zanedbateľnú odchýlku vzniknutú v dôsledku podrobnejšieho technického dopracovania projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie, najmä v súvislosti s doplnením anglického dvorca pre vzduchotechniku. Takéto spresnenie predstavuje prirodzený dôsledok vyššieho stupňa projektovej dokumentácie a nemožno ho považovať za zmenu, ktorá by bola v rozpore s podmienkami Územného rozhodnutia alebo ktorá by menila jeho urbanistické, architektonické či funkčné východiská, pričom všetky koeficienty stanovené Územným rozhodnutím sú splnené.

22.2. K namietanému rozdielu vo výmere zelene (bod 12.2): Ani vo vzťahu k výmere plôch zelene nejde o zmenu, ktorá by mala vplyv na súlad Stavby s Územným rozhodnutím alebo s územnoplánovacou dokumentáciou. Namietaná odchýlka je dôsledkom totožného technického spresnenia projektovej dokumentácie a nemení plnenie záväzných regulatívov. Projektová dokumentácia naďalej spĺňa koeficient zelene určený Územným plánom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy aj Územným rozhodnutím.

22.3. K namietanému rozdielu v obostavanom objeme (bod 12.3): Namietané rozdiely v obostavanom objeme sú dôsledkom podrobnejšieho technického riešenia stavebných konštrukcií, najmä spresnenia skladby obvodového plášťa a hrúbky tepelnej izolácie, ako aj optimalizácie riešenia podzemných podlaží. Ide o technické úpravy vyplývajúce z ďalšieho stupňa projektovej prípravy, ktoré nemenia priestorové ani funkčné riešenie Stavby schválené Územným rozhodnutím a nepredstavujú jeho porušenie, preto je potrebné považovať Námietky v tomto smere za nedôvodné.

22.4. K umiestneniu zariadenia staveniska na pare. č. 15293/4 (bod 12.4): Ani námietka týkajúca sa umiestnenia zariadenia staveniska nie je dôvodná. Zariadenie staveniska predstavuje dočasné technické opatrenie slúžiace výlučne na zabezpečenie realizácie povoľovanej stavby a nemá charakter stavebného objektu, ktorý by bol predmetom územného rozhodovania. Jeho konkrétne umiestnenie sa posudzuje v rámci stavebného konania podľa povahy navrhovaného riešenia. Skutočnosť, že časť zariadenia staveniska je navrhnutá na parcele č. 15293/4, preto sama osebe nezakladá rozpor s Územným rozhodnutím. Navyše, projekt organizácie výstavby predložený v stavebnom konaní obsahuje alternatívne (variantné) riešenie, ktoré počíta s umiestnením zariadenia staveniska výlučne na pozemkoch vo vlastníctve Stavebníka. Realizovateľnosť stavby a jej technické zabezpečenie sú tak plne garantované aj bez využitia predmetnej parcely č. 15293/4, čím sa námietka Účastníka stáva bezpredmetnou.

C. Neaktuálnosť projektovej dokumentácie a stanovísk dotknutých orgánov (viď body 14-17 Námietok)

22. Účastník namieta, že projektová dokumentácia pre stavebné povolenie, ako aj stanoviská dotknutých orgánov, sú vzhľadom na dĺžku povoľovacieho procesu údajne neaktuálne, a preto ich nemožno považovať za spôsobilý podklad pre vydanie stavebného povolenia.

23. Ani s touto námietkou sa nemožno stotožniť, nakoľko je účelová a právne neopodstatnená. Zo Stavebného zákona ani z ustálenej rozhodovacej súdnej praxe nevyplýva všeobecná povinnosť Stavebníka zabezpečiť vypracovanie novej projektovej dokumentácie alebo opätovné obstaranie všetkých záväzných stanovísk dotknutých orgánov výlučne z dôvodu plynutia času počas povoľovacieho konania.

24. Pokiaľ ide o Účastníkom namietané úpravy projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie, doplňané naposledy v apríli 2026, Stavebník uvádza, že tieto vizuálne úpravy boli vykonané na základe výzvy Stavebného úradu a mali výlučne formálny, grafický charakter, napr. úprava tvaru oplotenia bez vplyvu na okolie, grafické znázornenie smerových šípok pre dopravné riešenie v podzemnej garáži, či grafické sprehľadnenie

inžinierskych sietí, za účelom aby bolo zjavné, že ide o siete v podzemnej garáži. Tieto farebné, grafické úpravy nijako nezmenili podstatu, charakter ani priestorové usporiadanie stavby, pričom Stavebník tým iba sprehľadnil dokumentáciu pre účastníkov konania. Stavebník pristúpil k formálnemu zjednoteniu dátumu na projektovej dokumentácii práve s cieľom zabezpečiť maximálnu prehľadnosť a zrozumiteľnosť spisu pre všetkých účastníkov konania. Tento krok, smerujúci k transparentnosti, preto nemožno vyhodnocovať ako pochybenie Stavebníka.

25. *Rovnako nemožno prisvedčiť tvrdeniu Účastníka, že plynutie času samo osebe spôsobuje neplatnosť alebo nepoužiteľnosť záväzných stanovísk dotknutých orgánov. Tento záver vyplýva z nasledovných skutočností:*

    26.1. *Podľa § 140b ods. 4 Stavebného zákona platí, že 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. Táto úprava výslovne vylučuje, aby sa za dôvod straty záväznosti a použiteľnosti záväzného stanoviska považovalo samotné plynutie času. Záväznosť predchádzajúceho stanoviska zaniká výlučne v dôsledku zmeny právneho predpisu alebo podstatnej zmeny skutkových okolností.*

    26.2. *Zákonná úprava § 140b ods. 4 Stavebného zákona je konkrétnym prejavom všeobecnej zásady vyjadrenej v § 40 ods. 1 Správneho poriadku, podľa ktorej ak sa v konaní vyskytne otázka, o ktorej už právoplatne rozhodol príslušný orgán, je správny orgán takým rozhodnutím viazaný; inak si správny orgán môže o takejto otázke urobiť úsudok, avšak v danej veci si úsudok urobiť nemusí, pretože už bolo o príslušných otázkach právoplatne rozhodnuté. Stavebný úrad je tak záväznými stanoviskami dotknutých orgánov viazaný a pri vydaní stavebného povolenia ich je povinný zohľadniť.*

    26.3. *Povaha záväzného stanoviska ako odborného podkladu rozhodnutia stavebného úradu a jeho záväznosť pre správny orgán bola potvrdená aj judikatúrou. Najvyšší súd SR v rozhodnutí sp. zn. 8Sžk/4/2018, zo dňa 11.07.2019 uviedol, že dotknutý orgán je viazaný svojím predchádzajúcim stanoviskom, pokiaľ nedošlo k zmene predpisov alebo skutkových okolností. Zároveň platí, že ak dotknutý orgán stanovisko nezmení, je správnym orgánom vydané záväzné stanovisko zachované a podlieha súdnemu prieskumu až v rámci preskúmania konečného rozhodnutia vo veci.*

    26.4. *Judikatúra tiež potvrdzuje, že strata platnosti záväzného stanoviska prichádza do úvahy len vtedy, ak je jeho platnosť viazaná na výslovnú lehotu ustanovenú osobitným predpisom (napr. pamiatkový zákon) a táto lehota uplynie bez splnenia podmienok. Krajský súd v Trnave v rozhodnutí sp. zn. 20S/75/2021 dospel k strate platnosti záväzného stanoviska práve preto, že ho viazal právny predpis na trojročnú výslovnú lehotu, ktorej podmienka, t. j. začatie archeologického výskumu nebola splnená, V danom prípade žiadny osobitný predpis neurčuje časové obmedzenie platnosti dotknutých záväzných stanovísk, a preto k ich strate platnosti uplynutím času nemôže dôjsť.*

    26.5. *Na záväzné stanoviská dotknutých orgánov, ako aj na právoplatné Územné rozhodnutie, ktoré tvoria podklad pre stavebné konanie, sa vzťahuje prezumpcia správnosti a zásada záväznosti právoplatných rozhodnutí. V zmysle rozhodnutia Najvyššieho správneho súdu SR sp. zn. 8Sžk/41/2020 je právoplatné rozhodnutie záväzné pre účastníkov a chráni ho princíp právnej istoty a koncentračná zásada; správny orgán nemá bez ďalšieho priestor na nanovo otvárať už rozhodnuté otázky. Účinky individuálneho správneho aktu, pokiaľ nebol zrušený v príslušnom prieskumnom konaní, zostávajú zachované a platí prezumpcia jeho správnosti.*

26.6. Účastník taktiež v Námietkach neuvádza žiadnu konkrétnu zmenu právneho predpisu ani podstatnú zmenu skutkových okolností, ktorá by odôvodňovala potrebu vydania nových záväzných stanovísk. Neuvádza ani žiadny osobitný predpis, ktorý by platnosť týchto záväzných stanovísk obmedzoval výslovnou lehotou. Za tohto stavu sú dotknuté záväzné stanoviská pre Stavebný úrad naďalej záväzné, aktuálne a spôsobilé slúžiť ako podklad pre vydanie stavebného povolenia, a plynutie času počas povoľovacieho konania, spôsobené okrem iného aj opakovanou a obštrukčnou procesnou aktivitou Účastníka, ich záväznosť, platnosť ani použiteľnosť nemôže založiť. Stavebný úrad preto nie je na základe tvrdení Účastníka povinný nanovo obstarávať vyjadrenia a stanoviská dotknutých orgánov, a Námietky Účastníka v tejto časti sú nedôvodné.

D. Absencia práv Stavebníka k pozemkom a Stavbám (viď bod 18 Námietok)

26. Účastník ďalej namieta, že Stavebník údajne nepreukázal vlastnícke alebo iné právo k pozemkom a stavbám, na ktorých má byť Stavba realizovaná, resp. že právny titul predložený Stavebnému úradu je podľa jeho názoru nedostatočný.

27. Uvedená námietka nezodpovedá obsahu administratívneho spisu. Stavebník v stavebnom konaní riadne preukázal svoje právo uskutočniť Stavbu spôsobom predpokladaným v § 58 ods. 2 Stavebného zákona, pričom Stavebnému úradu predložil všetky listiny preukazujúce vlastnícke alebo iné právo k dotknutým pozemkom a stavbám. Splnenie tejto zákonnej podmienky je preto zo spisu jednoznačne preukázané.

28. Pokiaľ Účastník spochybňuje existenciu alebo platnosť vecného bremena, resp. iného súkromnoprávneho titulu, ide o námietku, ktorá svojou povahou presahuje rámec stavebného konania. Stavebný úrad pri posudzovaní splnenia podmienok podľa § 58 ods. 2 Stavebného zákona vychádza z listín predložených Stavebníkom a z právneho stavu evidovaného v katastri nehnuteľností. Nie je oprávnený autoritatívne rozhodovať o platnosti súkromnoprávnych právnych úkonov ani riešiť spory o existenciu vecných práv medzi účastníkmi občianskoprávnych vzťahov.

29. Ani jednotlivé čiastkové tvrdenia Účastníka týkajúce sa právneho titulu Stavebníka k dotknutým pozemkom a stavbám nie sú dôvodné, a to z nasledovných dôvodov:

30.1. K právu prechodu a prejazdu cez podzemnú garáž BD Klincová (viď. bod 18.1 Námietok): Stavebník disponuje riadne zriadeným a v katastri nehnuteľností zapísaným vecným bremenom spočívajúcim v práve prechodu a prejazdu cez podzemnú garáž bytového domu Klincová (súp. č. 18973). Predmetné vecné bremeno bolo zapísané na základe rozhodnutia o povolení vkladu č. V- 8457/2020. Tvrdenie Účastníka o absencii tohto práva preto nezodpovedá právnemu stavu evidovanému v katastri nehnuteľností.

30.2. K právam k parcele č. 15293/4 (viď. bod 18.2 Námietok): Stavebník preukázal svoje oprávnenie užívať predmetný pozemok platnou nájomnou zmluvou vrátane jej dodatku uzatvorenými s vlastníkom pozemku, spoločnosťou Zahradnicka Property s.r.o. (ďalej len „Vlastník pozemku"). Platnosť uvedeného právneho titulu Vlastník pozemku navyše nijakým spôsobom nespochybňuje a v konaní ju nerozporuje. Účastník konania nie je zmluvnou stranou predmetného nájomného vzťahu a prislúcha mu v stavebnom konaní len ochrana jeho vlastných priamo dotknutých práv, nie preskúmavanie súkromnoprávnych vzťahov tretích osôb. Stavebný úrad nie je oprávnený ani povinný posudzovať platnosť zmluvy, ktorú jej samotní účastníci považujú za platnú a plnia ju. Navyše, projekt organizácie výstavby obsahuje aj alternatívne riešenie, ktoré počíta s umiestnením zariadenia staveniska výlučne na pozemkoch vo vlastníctve Stavebníka, čím je zabezpečená realizácia stavby aj bez využitia predmetnej parcely.

E. Ostatné námietky

30. *K tvrdeniam Účastníka o údajnom antedatovaní vyhodnotenia podmienok Územného rozhodnutia (viď. bod 19 Námietok): Stavebník toto tvrdenie Účastníka zásadne odmieta a prístup Účastníka v uplatňovaní práv v stavebnom konaní považuje za zjavne šikanózny a v rozpore so samotným účelom stavebného konania. Územné rozhodnutie bolo vydané dňa 08.02.2023. Stavebník v záujme plynulosti prípravy stavby vypracoval vyhodnotenie podmienok bezprostredne po jeho vydaní. Po tom, ako Územné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť, bol do dokumentu len formálne doplnený presný dátum právoplatnosti. Dokument nebol spätne menený ani upravovaný spôsobom, ktorý by zakladal akúkoľvek nezákonnosť. Ide o štandardný a racionálny postup pri príprave podkladov.*
31. *K tvrdeniam o procesnom pochybení pri podaní z 20.04.2026, resp. 27.04.2026 (viď. bod 20 Námietok): Stavebník uvádza, že išlo o formálne doplnenie náležitostí. Skutočnosť, že došlo k odstráneniu formálnych nedostatkov, nemá žiadny vplyv na zákonnosť konania. Rozhodujúce je, že v čase zverejnenia Oznámenia o začatí stavebného konania bol spis kompletný a Účastník mal možnosť sa s celým jeho obsahom, vrátane všetkých doplnení riadne oboznámiť v určenej lehote. Jeho procesné práva tak neboli nijako ukrátené.*
32. *Vo vzťahu k ostatným tvrdeniam uvedeným v Námietkach Stavebník uvádza, že tieto buď predstavujú opakovanie námietok uplatnených už v Územnom konaní, s ktorými sa príslušné správne orgány právoplatne vysporiadali, alebo ide o tvrdenia, ktoré nie sú spôsobilé spochybniť splnenie zákonných podmienok na vydanie stavebného povolenia. Stavebník preto v celom rozsahu zotrváva na tom, že žiadosť o vydanie stavebného povolenia spĺňa všetky požiadavky ustanovené Stavebným zákonom a osobitnými právnymi predpismi.*

IV. Zaver a návrh

33. *Z vyššie uvedených dôvodov je zrejmé, že Námietky Účastníka nie sú skutkovo ani právne dôvodné. Účastník nimi nespochybnil splnenie zákonných podmienok na vydanie stavebného povolenia podľa Stavebného zákona ani nepreukázal existenciu takej skutočnosti, ktorá by odôvodňovala prerušenie stavebného konania alebo zamietnutie žiadosti Stavebníka.*
34. *Stavebník preto navrhuje, aby Stavebný úrad:*
    - *neprihliadol na procesné návrhy Účastníka smerujúce k prerušeniu stavebného konania a k predĺženiu lehoty na uplatnenie námietok;*
    - *na všetky Námietky Účastníka neprihliadol, prípadne ich vyhodnotil ako nedôvodné, podlá ich procesnej povahy;*
    - *po preskúmaní splnenia všetkých zákonných podmienok podľa Stavebného zákona vydal stavebné povolenie na navrhovanú Stavbu v zmysle žiadosti Stavebníka.“.*

Stavebný úrad námietkam uvedenej pod bodom č. 34/2 - <u>zamieta a vysvetľuje</u>.

Stanovisko stavebného úradu k námietkam uvedeným pod bodom č. 34/1.
Po doplnení požadovaných dokladov účastník konania Zahradnicka Property s. r. o., v stanovisku zo dňa 30.09.2026 <u>potvrdil splnenie námietok.</u>

Stavebný úrad námietkam uvedenej pod bodom č. 34/1 - <u>vyhovuje</u>.

Stanovisko stavebného úradu k námietkam uvedeným pod bodom č. 34/2.
K námietke týkajúcej sa prerušenia konania – bod 1-7

Existencia súdneho konania, ktoré je vedené na Správnom súde v Bratislave pod sp. zn. 4S/80/2024 o preskúmanie zákonnosti právoplatného územného rozhodnutia nepredstavuje zákonný dôvod na prerušenie stavebného konania podľa § 29 ods. 1 Správneho poriadku.

V rozhodnutí sp. zn. 10Sžk/30/2020 Najvyšší súd Slovenskej republiky uviedol:

„Ustanovenie § 29 ods. 1 správneho poriadku uvádza, že správny orgán obligatórne preruší správne konanie, ak sa začalo konanie o predbežnej otázke. To však nie je možné vykladať tak, že správny orgán je povinný konanie prerušiť, ak v konaní existuje predbežná otázka, o ktorej si správny orgán je oprávnený urobiť úsudok sám - a ten si aj urobí. 1/ *prípade, že o prejudiciálnej otázke nie je právoplatne rozhodnuté, je správny orgán oprávnený - s výnimkou otázok upravených v § 40 ods. 2 správneho poriadku - urobiť si o predbežnej otázke úsudok sám, a to v záujme rýchlosti konania. Správny orgán je povinný sa predbežnou otázkou zaoberať a buď si o nej urobiť úsudok sám alebo dať podnet príslušnému orgánu, aby o nej rozhodol. Naopak, za predpokladu, že bolo o predbežnej otázke právoplatne rozhodnuté príslušným orgánom verejnej moci, je správny orgán takýmto rozhodnutím viazaný, pričom platí zákonná prezumpcia správnosti rozhodnutí."*

Podľa Najvyššieho súdu SR (napr. rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 6Sžp/19/2012, zo dňa 30.01.2013) je právoplatné a vykonateľné územné rozhodnutie záväzné pre stavebný úrad, ako aj pre účastníkov stavebného konania v ďalšom konaní, a to aj vtedy, ak by bolo prípadne chybné alebo nesprávne.

Na stavbu bolo vydané územné rozhodnutie č. SU/CS 3867/2023/4/VJA-48 zo dňa 08.02.2023 právoplatné dňa 28.03.2024 a do prípadného zrušenia príslušným súdom sa naň hľadí ako na zákonné, záväzné a vykonateľné rozhodnutie, ktoré predstavuje riadny právny podklad pre nadväzujúce stavebné konanie.
Podanie správnej žaloby nemá za následok odklad právoplatnosti ani vykonateľnosti napadnutého správneho rozhodnutia.

K námietke týkajúcej o predĺženie lehoty na podanie námietok - bod 8

Stavebný úrad pri určovaní lehoty na uplatnenie námietok postupoval v súlade s § 61 ods. 3 Stavebného zákona:

„Stavebný úrad oznámi účastníkom začatie stavebného konania najmenej 7 pracovných dní pred konaním miestneho zisťovania, prípadne ústneho pojednávania. Ak stavebný úrad upustí od ústneho pojednávania, určí, do kedy môžu účastníci uplatniť námietky, a upozorní ich, že sa na neskoršie podané námietky neprihliadne.“

podľa ktorého určil účastníkom lehotu na uplatnenie námietok a upozornil ich, že na námietky uplatnené po uplynutí určenej lehoty sa neprihliadne.
Oznámenie o začatí stavebného konania bolo doručované verejnou vyhláškou, ktorá bola vyvesená po zákonom ustanovenú dobu pätnástich 15 dní. Následne začala plynúť Stavebným úradom určená lehota na uplatnenie námietok v trvaní siedmich 7 pracovných dní.
Účastník tak mal objektívne dostatočne dlhý časový priestor na oboznámenie sa s obsahom administratívneho spisu, projektovou dokumentáciou a na prípravu svojich Námietok, čo využil v posledný deň lehoty.

K námietke týkajúcej rozporu stavby s územným plánom - body 10-11

V územnom konaní sa uplatňuje koncentračná zásada, námietky a pripomienky k stavbe, vrátane námietok smerujúcich proti súladu s územným plánom, je účastník povinný uplatniť koncentrovane, a to najneskôr v rámci územného konania. Námietky, ktoré mohol uplatniť už v územnom konaní a s ktorými sa správne orgány právoplatne vysporiadali, nemôže Účastník účinne znovu otvoriť v stavebnom konaní. Právoplatné rozhodnutie o umiestnení stavby je záväzné pre účastníkov a chráni ho princíp právnej istoty a koncentračná zásada; to znamená, že správny orgán nemôže opätovne preskúmavať otázky, o ktorých už bolo právoplatne

rozhodnuté.
V zmysle § 40 ods. 1 Správneho poriadku, cit.:
„Ak sa v konaní vyskytne otázka, o ktorej už právoplatne rozhodol príslušný orgán, je správny orgán takým rozhodnutím viazaný; inak si správny orgán môže o takejto otázke urobiť úsudok alebo dá príslušnému orgánu podnet na začatie konania.“

Súlad stavby s Územným plánom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy bol posúdený pri vydaní Územného rozhodnutia, potvrdený v odvolacom konaní rozhodnutím Okresného úradu Bratislava odboru výstavby a bytovej politiky č. OU-BA-OVBP2-2024/224288-KAZ zo dňa 05.03.2024, ako aj záväzným stanoviskom Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy ako dotknutého orgánu č. MAGS OUIC 60293/16-420918 zo dňa 30.03.2017.

K námietke týkajúcej nedodržanie podmienok Územného rozhodnutia – body 12 -13
Účastník tvrdí, že projektová dokumentácia pre stavebné povolenie nie je v súlade s podmienkami Územného rozhodnutia, poukazuje najmä na rozdiely vo výmere spevnených plôch, plôch zelene, obostavaného objemu a na umiestnenie zariadenia staveniska.

Projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie nie je v podrobnosti dokumentácie pre stavebné povolenie a nepatrný rozdiel vo výmere spevnených plôch, výmere plôch zelene a rozdiely v obostavanom objeme oproti dokumentácii pre Územné rozhodnutie, ktorá vznikla v dôsledku podrobnejšieho technického dopracovania projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie, najmä v súvislosti s doplnením anglického dvorca pre vzduchotechniku, dôsledkom podrobnejšieho technického riešenia stavebných konštrukcií, najmä spresnenia skladby obvodového plášťa a hrúbky tepelnej izolácie, ako aj optimalizácie riešenia podzemných podlaží.
K umiestneniu zariadenia staveniska na parc. č. 15293/4 - zariadenie staveniska je dočasné technické opatrenie, ktoré slúži na zabezpečenie realizácie stavby a nemá charakter stavebného objektu, ktorý by bol predmetom územného rozhodovania. Jeho konkrétne umiestnenie sa posudzuje v rámci stavebného konania. Skutočnosť, že zariadenie staveniska je navrhnuto na parcele č. 15293/4 sama osebe nezakladá rozpor s Územným rozhodnutím

K námietkam týkajúcim neaktuálnosti projektovej dokumentácie a stanovísk dotknutých orgánov – body 14-17
Zo Stavebného zákona ani z ustálenej rozhodovacej súdnej praxe nevyplýva povinnosť stavebníka zabezpečiť vypracovanie novej projektovej dokumentácie alebo opätovné obstaranie všetkých záväzných stanovísk dotknutých orgánov výlučne z dôvodu plynutia času počas povoľovacieho konania.
Stavebník na základe výzvy Stavebného úradu doplnil len vizuálne úpravy, ktoré mali výlučne formálny, grafický charakter, napr. úprava tvaru oplotenia bez vplyvu na okolie, grafické znázornenie smerových šípok pre dopravné riešenie v podzemnej garáži, či grafické sprehľadnenie inžinierskych sietí, za účelom aby bolo zjavné, že ide o siete v podzemnej garáži.

Čo sa týka stanovísk dotknutých orgánov, podľa § 140b ods. 4 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.“
Táto úprava výslovne vylučuje, aby sa za dôvod straty záväznosti a použiteľnosti záväzného stanoviska považovalo samotné plynutie času. Záväznosť predchádzajúceho stanoviska zaniká výlučne v dôsledku zmeny právneho predpisu alebo podstatnej zmeny skutkových okolností.

K námietke týkajúcej absencie práv stavebníka k pozemkom a stavbám – body 18
Stavebník v stavebnom konaní riadne preukázal svoje právo uskutočniť stavbu spôsobom predpokladaným v zmysle § 58 ods. 2 Stavebného zákona*:*
„Stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. Stavebník významnej investície, diaľnice, rýchlostnej cesty alebo železničnej dráhy preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 pred vydaním stavebného povolenia. To neplatí, ak tieto skutočnosti preukázal v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene.“

Podľa § 139 ods. 1:
„Pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení „vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ sa podľa povahy prípadu rozumie
- *a) užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu,*
- *b) právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou,[13a])*
- *c) právo vyplývajúce z iných právnych predpisov,[13b])*
- *d) užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.[13c])“*

K právu prechodu a prejazdu cez podzemnú garáž BD Klincová, stavebník disponuje riadne zriadeným a v katastri nehnuteľností zapísaným vecným bremenom spočívajúcim v práve prechodu a prejazdu cez podzemnú garáž bytového domu Klincová (súp. č. 18973).

K právam k parcele č. 15293/4, stavebník preukázal svoje oprávnenie užívať predmetný pozemok platnou nájomnou zmluvou vrátane jej dodatku uzatvorenými s vlastníkom pozemku, spoločnosťou Zahradnicka Property s. r. o.

V čase zverejnenia Oznámenia o začatí stavebného konania bol spis kompletný a Účastník mal možnosť sa s celým jeho obsahom, vrátane všetkých doplnení riadne oboznámiť v určenej lehote. Jeho procesné práva tak neboli nijako ukrátené.

Stavebný úrad posudzoval povolenie stavby aj z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a jeho potrieb v území a jeho dôsledkov, preskúmal jeho súlad s predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdil, či zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu vyhl. č. 532/2002 Z. z., v súčinnosti s dotknutými orgánmi posúdil, či vyhovuje predpisom; ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany zložiek životného prostredia. Za tým účelom boli v konaní zabezpečené stanoviská dotknutých orgánov a ich vzájomný súlad, ktorých podmienky a požiadavky uplatnené v stanoviskách boli premietnuté do návrhu a podmienok tohto rozhodnutia, uvedených vo výroku rozhodnutia.
Z uvedeného vyplýva, že predmetné konanie bolo komplexne vyhodnotené na základe odborných stanovísk príslušných dotknutých orgánov, ktorých stanoviská sú súčasťou spisového materiálu a sú uvedené vo výroku rozhodnutia a navrhovaná stavba nebude mať vplyv na užívanie susedných pozemkov a stavieb.

Stavebný úrad námietkam uvedenej pod bodom č. 34/2 - zamieta a vysvetľuje.

Stavbou dotknute pozemky reg. C-KN parc. č. 15293/57, 15293/68 katastrálne územie Nivy, Bratislava, LV č.2806, sú vlastníctve stavebníka, pozemok reg. C- KN parc. č. 15293/61 katastrálne územie Nivy, Bratislava, je vlastníctve Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava – stavebník preukázal iné právo – vecné bremeno (LV č. 4908) k pozemku,

Pozemk reg. C-KN parc. č. 15293/4 katastrálne územie Nivy, Bratislava - dočasné zariadenie staveniska (LV č. 4717), vo vlastníctve Záhradnícka Property s .r. o., Gajova 4, 811 09 Bratislava (ďalej len „prenajímateľ) , stavebník doložil nájomnú zmluvu zo dňa 18.07.2024 uzavretú medzi stavebníkom a prenajímateľom.

Stavebný úrad zaistil vzájomný súlad predložených stanovísk dotknutých orgánov a organizácií požadovaných osobitnými predpismi, zabezpečil plnenie požiadaviek vlastníkov a správcov pre napojenie do sietí technického vybavenia a ich stanoviská a požiadavky zahrnul do podmienok tohto rozhodnutia. Neuvedené stanoviská, ktoré boli bez pripomienok sú súčasťou spisového materiálu.

Stavebný úrad podrobne a v celom rozsahu preskúmal žiadosť o stavebné povolenie spolu s projektovou dokumentáciou a spisovým materiálom, posúdil ho s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so zákonom o správnom konaní, stavebným zákonom a vyhláškou, zabezpečil procesné práva účastníkov konania, dostatočne zistil skutkový stav veci, a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

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 stavebného povolenia.

V stavebnom konaní stavebný úrad preskúmal žiadosť a priložené doklady v zmysle ustanovení § 61, § 62 stavebného zákona, pričom zistil, že povolením realizácie predmetnej stavby nebudú ohrozené celospoločenské záujmy, ani ohrozené práva a právom chránené záujmy dotknutých účastníkov konania.
Na základe hore uvedených skutočností rozhodol stavebný úrad tak, ako znie výroková časť tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e :

Podľa § 53 a § 54 správneho poriadku proti rozhodnutiu má právo podať odvolanie účastník konania. Včas podané odvolanie má odkladný účinok. Odvolanie sa podáva na správnom orgáne, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal (Mestská časť Bratislava-Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava 212) v lehote 15 dní odo dňa oznámenia (doručenia) rozhodnutia. Odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Tomášikova 12735/64, 831 04 Bratislava. Účastník konania môže odvolanie vziať späť, kým sa o ňom nerozhodlo. Ak účastník konania vezme odvolanie späť, nemôže sa znova odvolať.
Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. Martin Chren
starosta

Príloha: Overená projektová dokumentácia (prevzatá stavebníkom osobne)

Doručuje sa účastníkom konania – verejnou vyhláškou:

- YIT Slovakia a.s., so sídlom Svätoplukova II. 18892/2 A, 821 09 Bratislava v zastúpení Antwork s. r. o., so sídlom Ondavská 910/57, 093 01 Vranov nad Topľou
- Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
- HESCON s.r.o., Ing. Erik Hrnčiar, Námestie sv. Anny 7269/20c, 91101 Trenčín - projektant
- City point s.r.o., Námestie SNP 6, 811 06 Bratislava
- ISI realestate, s.r.o., Fándlyho 1910/8, 811 02 Bratislava
- Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, v zastúpení primátora mesta, Primaciálne nám. 1,814 99 Bratislava
- Zahradnicka Property s.r.o., Gajova 4, 811 09 Bratislava
- Lidl Slovenská republika, v.o.s., Ružinovská 1E, 821 02 Bratislava
- Ružinovské centrum, a.s., Klincová 35, 821 08 Bratislava
- ŠTEPANOVSKÝ&Partners, s.r.o. Žellova 6, 821 08 Bratislava v zastúpení účastníka konania: ALPEX TURIEC, s.r.o., Kozia 25, 811 03 Bratislava,

vlastníkom nehnuteľností (pozemkov a stavieb) v rozsahu: Parcely registra „C-KN; stavba v k.ú. Nivy v Bratislave

- parc. č. 15295/118, 115; bytový dom, súp.č. 16637 - Klincová 37, 37/A, 37/B, 37/C /LV č. 3984/
- parc. č. 15295/115; pozemok pod stavbou, /LV č. 3984/
- parc. č. 15293/56, 59, 65, 67, 69; bytový dom, súp.č. 18973 - Klincová 39 /LV č. 5374/
- parc. č. 15295/56; pozemok pod stavbou, /LV č. 5374/

Ďalej sa doručuje

1. Mestská časť Bratislava-Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava 212 so žiadosťou o vyvesenie verejnej vyhlášky po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava-Ružinov a so žiadosťou o zvesenie a doručenie verejnej vyhlášky
2. Mestská časť Bratislava-Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava 212 so žiadosťou o zverejnenie verejnej vyhlášky na webovom sídle Mestskej časti Bratislava-Ružinov

Na vedomie

- YIT Slovakia a.s., so sídlom Svätoplukova II. 18892/2 A, 821 09 Bratislava v zastúpení Antwork s. r. o., so sídlom Ondavská 910/57, 093 01 Vranov nad Topľou

Potvrdenie o vyvesení a zvesení verejnej vyhlášky

Dátum vyvesenia: **Dátum zvesenia:**

Pečiatka, podpis: Pečiatka, podpis:

Kópia: Mestská časť Bratislava-Ružinov, 1x stavebný úrad / 2x spis