

Mestská časť Bratislava-Ružinov
Mierová 21, 827 05 Bratislava 212

/SU/2474/19822/2025/MBR-59

V Bratislava dňa 19.05.2025

R O Z H O D N U T I E

Mestská časť Bratislava-Ružinov, stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) príslušný podľa § 117 ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), 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 SR Bratislavy, v zmysle § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) rozhodujúc podľa § 66 stavebného zákona v spojení s § 10 Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona podľa § 84 stavebného zákona č. 25/2025 a o zmene a doplnení niektorých zákonov (stavebný zákon) vydáva

s t a v e b n é p o v o l e n i e

na stavbu stavebník	" Komplexná obnova bytového domu Košická 10, 12,14 " Vlastníci bytov a nebytových priestorov Košická 10, 12, 14, 821 09 Bratislava v zastúpení BYTOKOMPLET s.r.o., Kamenárska 18, 821 04 Bratislava
miesto stavby	Košická 10, 12, 14, súpisné číslo stavby 4980, na pozemku registra „C-KN“ parcelné čísla 9734/2/3/4/5 katastrálne územie Nivy Bratislava , stavba v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov na Košickej ulici č. 10, 12, 14 v Bratislave, podľa listu vlastníctva číslo 2704 , pozemok pod stavbou registra „C-KN“ parcelné čísla 9734/3 a 9734/4 v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov a Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, podľa listu vlastníctva č. 5223 , pozemky pod stavbou registra „C-KN“ parcelné čísla 9734/2 a 9734/5 katastrálne územie Nivy Bratislava a pozemok registra „C“-KN parc.č. 9734/6, katastrálne územie Nivy (dočasný záber stavby) vo vlastníctve JURKI-HAYTON s.r.o., Prístavná 2, 821 09 Bratislava, podľa listu vlastníctva č. 4061 .
druh stavby	zmena dokončenej stavby v rozsahu : - Zateplenie a obnova obvodového plášťa - Výmena vetracích mriežok - Montáž nového bleskozvodu - Výmena vstupných dverí - Výmena oplechovania parapetov okenných otvorov

- Zateplenie lodžií
- Výmena zábradlia
- Sanácia poškodených častí krovu cca 20% výmena strešnej krytiny
- Sekanie a obíjanie časti vydutej omietky na BD cca 30 – 40% fasády
- Odstránenie a inštalácia novej čistiacej rohože
- Sanácia zdegradovaného betónového povrchu v závetří + nová mrazuvzdorná dlažba
- Výmena výtťahov

účel stavby **pozemná stavba – bytová budova – bytový dom – nezmenený**

Vzhľadom k tomu, že sa jedná o stavebné úpravy v zmysle ustanovenia § 39a ods. (3) písm. c) stavebného zákona sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby.

Podmienky uskutočnenia stavby:

1. So stavebnými prácami možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia, ktorú potvrdí tunajší stavebný úrad. Podľa § 67 ods. (2) stavebného zákona stavebné povolenie stráca platnosť, ak sa so stavbou nezačne do dvoch rokov odo dňa, kedy rozhodnutie nadobudne právoplatnosť.
2. Na žiadosť stavebníkov môže stavebný úrad predĺžiť platnosť stavebného povolenia, avšak žiadosť na predĺženie jeho platnosti musí byť podaná pred uplynutím dvojročnej zákonnej lehoty.
3. Stavebníci alebo stavbyvedúci sú povinní viesť o stavebných prácach stavebný denník od prvého dňa prípravných prác až do skončenia stavebných prác.
4. Stavebníci uskutočňovanej stavby (ďalej len „stavebníci“) v zmysle § 66 ods. (3) písm. h) stavebného zákona ešte pred zahájením stavebných prác oznámia listom tunajšiemu stavebnému úradu termín ich začatia.
5. Stavba bude uskutočňovaná podľa projektovej dokumentácie, ktorú vypracoval Ing. Peter Strapko, autorizovaný stavebný inžinier reg. č. 6446*II v septembri 2021. Projektová dokumentácia overená stavebným úradom je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia.
6. Bez povolenia tunajšieho stavebného úradu sa stavebníci nesmú odchýliť od schválenej projektovej dokumentácie.
7. Na stavenisku musí byť po celý čas uskutočnenia stavebných prác stavebný denník, právoplatné stavebné povolenie a projekt stavby overený stavebným úradom, potrebný na jej uskutočňovanie a na výkon štátneho stavebného dohľadu.
8. Stavebníci sú povinní dodržiavať pokyny projektanta, bezpečnostné, hygienické a požiarne predpisy a všeobecno-technické požiadavky na výstavbu.
9. Stavebné práce musia byť úplne ukončené **do 24 mesiacov** odo dňa oznámenia stavebnému úradu.
10. Stavba sa povoľuje ako trvalá.
11. Stavba bude uskutočnená dodávateľsky. Stavebníci v zmysle § 66 ods. (3) písm. f) stavebného zákona ešte pred zahájením stavebných prác oznámia listom tunajšiemu stavebnému úradu údaje o zhotoviteľovi stavby a osobe, ktorá bude vykonávať odborný dohľad nad uskutočňovaním stavby.
12. Stavebníci sú povinní v zmysle § 66 ods. (4) písm. j) stavebného zákona na viditeľnom mieste pri vstupe na stavenisko označiť štítkom „**Stavba povolená**“ s týmito údajmi:
 - a) označenie stavby,
 - b) označenie stavebníka,

- c) kto realizuje stavbu,
 - d) kto a kedy povolil stavbu (dátum a číslo tohto rozhodnutia),
 - e) termín začatia a ukončenia stavebných prác,
 - f) meno stavbyvedúceho
 - a ponechať ho tam až do samotnej kolaudácie stavby
13. Pri uskutočňovaní stavebných prác nesmie byť ohrozená stabilita a tuhosť stavby a musí byť bezpečne zaistená ochrana verejného záujmu ohrozeného stavebnými prácami.
 14. Podľa § 43f stavebného zákona na uskutočnenie stavebných prác možno navrhnuť a použiť iba stavebný výrobok, ktorý je podľa osobitných predpisov (zákon č. 133/2013 Z. z. o stavebných výrobkoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov) vhodný na použitie v stavbe na zamýšľaný účel.
 15. Technologickou disciplínou zabezpečiť zníženie negatívnych vplyvov zo stavebných úprav a udržiavacích prác na životné prostredie. Dodržiavať ustanovenia vyhlášky Ministerstva zdravotníctva 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.
 16. Stavebníci sú povinní kontajnery na odpad zo stavebných prác umiestniť prednostne na vlastnom pozemku alebo so súhlasom majiteľa pozemku len na čas nakladania s odpadom za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok, v prípade zaujatia verejného priestranstva sú stavebníci povinní zabezpečiť povolenie príslušného samosprávneho orgánu – toto rozhodnutie nenahrádza takéto povolenie. Stavebníci sú povinní umiestnenie kontajnerov riešiť tak, aby zabezpečili bezpečnosť a plynulosť cestnej a pešej premávky. Verejné priestranstvá a pozemné komunikácie sa po skončení ich užívania musia uviesť do pôvodného stavu.
 17. Stavebníci sú povinní nakladať s odpadom v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
 18. Stavebníci sú povinní dodržiavať Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 4/2019 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hl. m. SR Bratislavy.
 19. Stavebníci sú povinní dodržiavať Všeobecne záväzné nariadenie Mestskej časti Bratislava-Ružinov č. 6/2019 o dodržiavaní čistoty a poriadku v Mestskej časti Bratislava-Ružinov.
 20. Podľa § 135 ods. (2) stavebného zákona sú stavebníci povinní dbať na to, aby pri uskutočnení stavby čo najmenej rušili užívanie susedných stavieb alebo pozemkov nad prípustnú mieru a aby vykonávanými prácami nevznikli škody na cudzích nehnuteľnostiach a majetku, ktorým možno zabrániť, po skončení prác sú stavebníci povinní uviesť stavebnými prácami poškodené stavby alebo pozemky do pôvodného stavu, a ak to nie je možné alebo hospodársky účelné, poskytnúť poškodeným vlastníkom náhradu podľa všeobecných predpisov o náhrade škody.
 21. Stavebníci zodpovedajú v plnej miere za škodu vzniknutú na susedných stavbách alebo pozemkoch, pokiaľ ich nevyvolal ich závadný stav. Stavebníci ďalej zodpovedajú za bezpečnosť zariadení, ich technickú spôsobilosť a estetickú kvalitu.
 22. **Stavebníci sú povinní splniť podmienky z rozhodnutí, stanovísk, vyjadrení, súhlasov alebo iných opatrení dotknutých orgánov :**
TÜV SÜD Slovakia s.r.o., č. 7165043655/30/22/BT/OS/DOK zo dňa 19.08.2022
 - 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.

- Technické zariadenie výtah je určeným výrobkom podľa nariadenia vlády SR č. 235/2015 Z. z. v platnom znení. 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 výtahu podľa nariadenia vlády SR č. 235/2015 Z. z. v platnom znení.
- Ak budú spoje na rozvode zemného plynu z medeného materiálu vyhotovené lisovaním tak v zmysle STN EN 1775:2008 spoje na rozvode plynu vyhotovené lisovaním musia byť prístupné pre kontrolu a údržbu, priestor v ktorom je vedený rozvod plynu vyhotovený lisovaním musí byť trvalo vetraný.
- Každý priestor pracoviska musí spĺňať požiadavky bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení podľa nariadenia vlády SR č. 391/2006 Z. z.
- Pri realizácii stavebných prác sa musia podrobnejšie určiť zásady technických, organizačných prípadne ďalších opatrení na zaistenie bezpečností a ochrany zdravia pri práci podľa vyhl. MPSVR SR č. 147/2013 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán odpadového hospodárstva vyjadrenie č. : OU-BA-OSZP3-2021/150902-002 zo dňa 13.12.2021:

1. Držiteľ odpadov je povinný:

zhromažďovať odpady vytriedené podľa druhov odpadov 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 na Evidenčnom liste odpadu v súlade s § 2 vyhlášky MŽP SR č. 366/2015 Z.z. o evidenčnej povinnosti a ohlasovacej povinnosti, ohlasovať vznik odpadu a nakladanie s ním podľa § 3 vyhlášky MŽP SR č. 366/2015 Z.z., na tlačive uvedenom v prílohe č. 2 citovanej vyhlášky, 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 a uchovávať ohlásené údaje.

2. Pôvodcovi stavebných a demolačných odpadov sa povoľuje odpad zhromažďovať v mieste jeho vzniku (t.j. v mieste stavby) iba na nevyhnutný čas (napr. do naplnenia veľkoobjemného kontajnera), následne sa musí ihneď odvieť k oprávnenému odberateľovi.

V nasledovnom kolaudačnom konaní podľa § 99 ods. 1 písm. b) č. 5 zákona o odpadoch sa orgán štátnej správy v odpadovom hospodárstve vyjadruje k dokumentácii v tomto konaní, kde zároveň vydáva záväzné stanovisko. K žiadosti o vydanie vyjadrenia je potrebné doložiť doklady preukazujúce spôsob nakladania s odpadmi zo stavby (t.j. vážne lístky o odovzdaní odpadu oprávnenej osobe pre jednotlivé druhy odpadov a podľa tohto vyjadrenia, príjmové doklady, faktúry). V dokladoch musí byť označená stavba, z ktorej odpad pochádza, inak doklad nebude považovaný za relevantný. Na požiadanie musí byť predložený originál uvedených dokladov.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán ochrany prírody a krajiny, vyjadrenie č. : OU-BA-OSZP3-2021/149907-002 zo dňa 13.12.2021

1. Riešená budova sa nachádza v zastavanom území obce s prvým stupňom ochrany podľa § 12 zákona OPK. Realizácia obnovy bytového domu nepredstavuje činnosť podľa zákona OPK v území zakázanú.
2. V súvislosti so záujmami druhovej ochrany upozorňujeme na možný výskyt chránených živočíchov, napr. rôznych druhov netopierov alebo vtákov, ktoré osídľujú vetracie šachty a štrbiny najmä v starších budovách, čím sa aj stavby v urbanizovanom prostredí stávajú ich prirodzeným areálom. Za chránené živočíchy sa podľa § 33 ods. 3 zákona OPK považujú aj všetky druhy voľne žijúcich vtákov prirodzene sa vyskytujúce na európskom území členských štátov Európskej únie.
3. Podľa § 35 ods. 1 a 2 zákona OPK chráneného živočicha je zakázané úmyselne odchytať, zraňovať alebo usmrcovať, úmyselne rušiť v jeho prirodzenom areáli, najmä v období hniezdenia, rozmnožovania, výchovy mláďat, zimného spánku, alebo migrácie, zbierať alebo úmyselne poškodzovať alebo ničiť vajcia chráneného živočicha v jeho prirodzenom areáli vo voľnej prírode alebo držať ich vrátane prázdnych vajec, odstraňovať alebo úmyselne poškodzovať alebo ničiť hniezda chráneného živočicha, poškodzovať alebo ničiť miesta rozmnožovania alebo miesta odpočinku chráneného živočicha, atď. Nedodržanie zákazu činností uvedených v § 35 citovaného zákona OPK je protiprávnym konaním, za ktoré môže byť uložená pokuta, prepadnutie vecí, ako aj povinnosť vykonať opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania. S ohľadom na hniezdenie vtákov a letných kolónií netopierov vykonávanie stavebných prác je najmenej vhodné v období od začiatku apríla do začiatku septembra.
4. Na nález chráneného živočicha v súvislosti s prípravou alebo uskutočňovaním stavby sa v súlade s § 35 ods. 8 zákona OPK vzťahujú osobitné predpisy (§ 127 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov). V prípade zistenia výskytu chránených živočíchov pri uskutočňovaní stavebných prác je potrebné bezodkladne o tom informovať Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia a stavebné práce prispôbiť požiadavkám druhovej ochrany. O výnimke zo zákazov ustanovených v § 35 zákona OPK môže v odôvodnených prípadoch a za podmienok ustanovených v § 40 zákona rozhodnúť len Ministerstvo životného

- prostredia SR, orgán ochrany prírody a krajiny (§ 40 - ods. 3, 4 zákona OPK).
5. Podľa v súčasnosti platného Regionálneho územného systému ekologickej stability mesta Bratislavy (SAŽP, 1994) sú stavbou dotknuté pozemky súčasťou Regionálneho biokoridoru XII. Horský park - Ružinov (návrh), ktorý by mal slúžiť najmä mobilnejším druhom stavovcov (vtáky, drobné cicavce), ktoré sa dokázali do určitej miery adaptovať na urbanizované prostredie. Do projektu obnovy bytového domu odporúčame zakomponovať hniezde budky pre vtáky a netopiere, ktorými je možné podporiť populácie živočíchov v mestskom prostredí, ale aj nahradiť hniezdiská, ktoré by mohli pri rekonštrukcii budovy zaniknúť.
 6. Upozorňujeme na práva a povinnosti pri ochrane drevín rastúcich v okolí objektu vyplývajúce z § 47 zákona OPK. Upozorňujeme, že pri stavebných prácach je potrebné postupovať tak, aby nedochádzalo k poškodeniu podzemných alebo nadzemných častí drevín, a aby bola zabezpečená ich ochrana v zmysle STN 83 7010 Ochrana prírody, Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie.
 7. Toto stanovisko sa považuje za záväzné a v súlade s § 9 ods. 4 zákona OPK orgán verejnej správy príslušný na konanie podľa osobitných predpisov je obsahom záväzného stanoviska orgánu ochrany prírody viazaný. Na obmedzenia vyplývajúce z ustanovení zákona o ochrane prírody a krajiny žiadame upozorniť zhotoviteľa stavby.
 8. Navrhovanou stavbou môžu byť dotknuté záujmy územnej a druhovej ochrany prírody a s realizáciou stavby súhlasíme za splnenia podmienok v bodoch 3, 4, 5, 6 a 7.
23. Zmenu dokončenej stavby možno užívať len na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia v zmysle § 76 stavebného zákona, o vydanie ktorého požiadajú stavebníci stavebný úrad.
24. Ku kolaudačnému konaniu je potrebné v súlade s § 18 Vyhlášky č. 453/2000 Z. z. predložiť najmä:
- doklady o výsledkoch predpísaných skúšok a meraní a o spôsobilosti prevádzkových zariadení na plynulú a bezpečnú prevádzku,
 - projektovú dokumentáciu overenú stavebným úradom v stavebnom konaní,
 - výkresy, v ktorých sú vyznačené zmeny, ku ktorým došlo počas uskutočňovania stavby,
 - 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.

OSOBITNÉ PODMIENKY :

- Stavebný úrad na základe § 135 ods. 1 stavebného zákona v znení účinnom od 31.05.2025 ukladá povinnosť vlastníčkovi pozemku registra „C-KN“ parcelné číslo 9734/6, katastrálne územie Nivy, vo vlastníctve

spoločnosti JURKI-HAYTON s.r.o., Prístavná 2, 821 09 Bratislava, dotknutom dočasným záberom stavby (lešenie), ktoré je potrebné pri prácach súvisiacich so zateplením bytového domu strpieť a umožniť tak vstup na tento pozemok na dobu nevyhnutnú pre výkon stavebných prác, avšak nie dlhšiu ako 12 mesiacov od začatia stavebných prác.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania :

- JURKI – HAYTON, s.r.o., Prístavná 2, 821 09 Bratislava vznesené listom, zo dňa 26.08.2022, doručeným dňa 02.09.2022, zo dňa 08.03.2023, doručeným dňa 14.09.2023 a zo dňa 19.12.2023, doručeným dňa 21.12.2023

Námietka č. 1 zo dňa 26.08.2022 – nevyhovené

Námietka č. 2 zo dňa 08.03.2023 – a) nevyhovené

b) vyhovené

c) vyhovené

d) vyhovené

e) vyhovené

Námietka č. 3 zo dňa 19.12.2023 – a) vyhovené

b) nevyhovené

- JUDr. Jozef Zvonček, Košická 14, 821 09 Bratislava vznesené listom, zo dňa 02.09.2022, doručeným dňa 02.09.2022

Námietka č. 1 zo dňa 02.09.2022 - nevyhovené

Stavebný úrad sa zaoberal námietkami účastníkov konania a po ich dôkladnom zvážení a posúdení im čiastočne vyhovel. Zdôvodnenie stavebného úradu sa nachádza v odôvodnení tohto rozhodnutia.

V stanovenej lehote neboli vznesené námietky iných účastníkov konania ani oznámené nesúhlasné stanoviská dotknutých orgánov.

Podľa položky č. 60 ods. (c) zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov sa stavebníkom predpisuje správny poplatok vo výške 100 eur (slovom jedno sto eur), ktorý zaplatili dňa 24.04.2019 v pokladni Miestneho úradu Mestskej časti Bratislava-Ružinov pod položkou č. 2380.

ODÔVODNENIE

Stavebný úrad prijal dňa 07.03.2022, s doplnením dňa 13.10.2022, 17.05.2023 a 10.07.2023, od stavebníkov **Vlastníci bytov a nebytových priestorov Košická 10, 12, 14, 821 09 Bratislava** v zastúpení BYTOKOMPLET s.r.o., Kamenárska 18, 821 04 Bratislava, žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu " **Komplexná obnova bytového domu Košická 10, 12, 14** ", miesto stavby **Košická 10, 12, 14**, súpisné číslo stavby **4980**, na pozemku registra „C-KN“ parcelné čísla **9734/2/3/4/5** katastrálne územie **Nivy Bratislava**, stavba v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov

na Košickej ulici č. 10, 12, 14 v Bratislave, podľa listu vlastníctva číslo **2704**, pozemok pod stavbou registra „C-KN“ **parcelné čísla 9734/3 a 9734/4** v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov a Hlavného mesta Slovenskej republiky, podľa listu vlastníctva č. **5223** a pozemky pod stavbou registra „C-KN“ **parcelné čísla 9734/2 a 9734/5** katastrálne územie Nivy Bratislava, a pozemok registra „C“-KN parc.č. 9734/6, katastrálne územie Nivy (dočasný záber stavby) vo vlastníctve JURKI-HAYTON s.r.o., Prístavná 2, 821 09 Bratislava, podľa listu vlastníctva č. **4061**.

Stavebníci v konaní preukázali vlastnícke právo k dotknutej stavbe súpisné číslo 4980 a pozemkom parcelné čísla 9734/3/4, katastrálne územie Nivy Bratislava, výpisom z katastra nehnuteľností na liste vlastníctva č. 2704. K pozemkom parcelné čísla 9734/2/5 vo vlastníctve JURKI-HAYTON s.r.o., Prístavná 2, 821 09 Bratislava, podľa listu vlastníctva č. 4061, stavebník preukázal iné právo v zmysle § 139 ods. (1), písm.b) stavebného zákona (vecné bremeno v práve stavby), k pozemku 9734/6 stavebník nepreukázal iné právo nakoľko tento pozemok bude dotknutý dočasným záberom (lešením), čo bude predmetom osobitných zmlúv a dohôd (obchodný vzťah)

Vzhľadom k tomu, že sa jedná o stavebné úpravy v zmysle ustanovenia § 39a ods. (3) písm. c) stavebného zákona sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby.

Stavebný úrad oznámil účastníkom konania verejnou vyhláškou, dotknutým orgánom jednotlivo začatie stavebného konania podľa § 61 ods. (1) a ods. (4) stavebného zákona listom č. SÚ/CS 7522/2022/2/MBR zo dňa 15.08.2022 a zároveň podľa § 61 ods. (2) stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, pretože mu boli dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre posúdenie stavby.

Súčasne upozornil účastníkov konania a dotknuté orgány, že svoje stanoviská a námietky môžu uplatniť najneskôr v lehote 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, inak sa na ne podľa § 61 ods. (3) stavebného zákona neprihliadne. Dňom doručenia je 15. deň vyvesenia verejnej vyhlášky.

V zákonom stanovenej lehote voči stavebnému konaniu boli vznesené námietky účastníka konania JURKI-HAYTON s.r.o., Prístavná 2, 821 03 Bratislava, listom zo dňa 26.08.2022, doručeným dňa 02.09.2022 a JUDr. Jozef Zvonček, Košická 14, 821 09 Bratislava, zo dňa 02.09.2022, doručené dňa 02.09.2022.

Vzhľadom na to, že väčšina námietok účastníka konania JURKI-HAYTON s.r.o., Prístavná 2, 821 03 Bratislava, smeroval do majetko – právnej roviny týkajúcej sa najmä pozemku 9734/6 (dočasný záber stavby), stavebný úrad listom č. SÚ/CS 7522/2022/6/MBR, zo dňa 04.11.2022 oznámil vytýčenie termínu ústneho pojednávania na dosiahnutie dohody medzi účastníkmi konania. K vzájomnej dohode medzi oboma zúčastnenými neprišlo.

Podľa § 137 ods. 1) *Stavebné úrady vykonávajúce konanie podľa tohto zákona, sa pokúsia vždy aj o dosiahnutie dohody účastníkov pri tých námietkach, ktoré vyplývajú z vlastníckych alebo iných práv k pozemkom a stavbám, ale prekračujú rozsah právomoci stavebného úradu alebo spolupôsobiacich orgánov štátnej správy.*

Ods. 2) *Ak medzi účastníkmi konania nedôjde k dohode o námietke podľa odseku 1, ktorá, keby sa zistilo jej oprávnenie, by znemožnila uskutočniť požadované opatrenie alebo by ho umožnila uskutočniť len v podstatne inej miere alebo forme, odkáže stavebný úrad navrhovateľa alebo iného účastníka podľa povahy námietky na súd alebo na iný príslušný orgán a konanie preruší.*

Stavebný úrad neuplatnil podľa § 137 ods. (2) stavebného zákona možnosť odkázať navrhovateľa alebo iného účastníka podľa povahy námietky na súd alebo na iný príslušný

orgán, vzhľadom k tomu, že v predmetnej veci už bolo vydané rozhodnutie Okresného súdu Bratislava II, č. ECLI:SK:OSBA2:2019:1219201633.1 13C/20/2019-69- IČS: 1219201633, zo dňa 17.04.2019. Okresný súd Bratislava II vyhodnotil námietky nie ako občianskoprávne ale ako stavebnoprávne a vrátil vec stavebnému úradu ako miestne a vecne príslušnému správne orgánu, ktorá má právomoc rozhodnúť aj o uložení povinnosti strpieť vykonanie prác z pozemku vo vlastníctve iného subjektu ako stavebníka. Vo svojom rozhodnutí Okresný súd Bratislava II poukázal na uplatnenie ustanovenia § 135 ods.1 stavebného zákona.

Stavebníci dňa 13.10.2023 doplnili podanie o nové podklady, ktoré sa týkali najmä zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov s odsúhlaseným rozsahom obnovy bytového domu zo dňa 05.10.2022 a odborné stanovisko TUV SÚD Slovakia s.r.o., Lazovská 69, 974 01 Banská Bystrica, č. stanoviska 7165043655/30/22/BT/OS/DOK, zo dňa 19.08.2022.

Stavebný úrad prijal opätovne vznesené námietky od účastníka konania JURKI-HAYTON s.r.o., Prístavná 2, 821 03 Bratislava, listom zo dňa 08.03.2023, doručené dňa 14.03.2023, na základe ktorých vyzval stavebníka na doplnenie projektovej dokumentácie o nový projekt organizácie výstavby. Dňa 10.07.2023 stavebníci doložili stavebnému úradu situáciu projektu organizácie výstavby, ktorú vypracovala spoločnosť BEELI s.r.o., Bojná 329, 956 01 Bojná, zodpovedný projektant Ing. Pavol Orosi, PhD., autorizačné oprávnenie č. 5821*11, v júni 2023.

Stavebný úrad listom č. SU/CS 4186/2023/7/MBR, zo dňa 07.12.2023, oznámil začatie stavebného konania – dooznamovanie všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom, vzhľadom k tomu, že sa bol projekt doplnený o nové podklady, a to najmä o projekt organizácie výstavby z júna 2023.

Na základe oznámenia začatia stavebného konania – dooznamovanie č.SU/CS 4186/2023/7/MBR, zo dňa 07.12.2023, stavebný úrad prijal opätovne vznesené námietky od účastníka konania JURKI-HAYTON s.r.o., Prístavná 2, 821 03 Bratislava, zo dňa 19.12.2023, doručené dňa 21.12.2023.

Stavebný úrad listom č. SU/1351/3557/2024/MBR, zo dňa 29.01.2024 oboznámil stavebníka s obsahom prijatých námietok účastníka konania a vyzval ho, aby sa k prijatým námietkam v lehote najneskôr 30 dní vyjadril. Dňa 06.02.2024 stavebníci doložili stavebnému úradu zmenenú situáciu POV. Zmena sa týkala zaujatia priestranstva tak, aby pozemky vo vlastníctve JURKI-HAYTON s.r.o., Prístavná 2, 821 03 Bratislava neboli dotknuté samotnou realizáciou stavby a to najmä uskladnením materiálu a prechodu vozidiel stavby.

Vyhodnotenie námietok

- **JURKI – HAYTON, s.r.o., Prístavná 2, 821 09 Bratislava, zo dňa 26.08.2022, doručená dňa 02.09.2022 a zo dňa 08.03.2023, doručené dňa 02.09.2022**

1. Citácia zo dňa 26.08.2022:

- *Nepredložil, nekonzultoval majetok ani stavebný zámer s vlastníkom pozemkov*
- *Nekomunikoval s vlastníkom pozemkov vstup na pozemok, rozsah užívania*

pozemkov pre účely uloženia lešenia a stavebného materiálu, pohyb vozidiel a zamestnancov dodávateľa stavebných prác, opotrebenie pozemku, ochranu trávnatého porastu a stromov, nájomnú zmluvu na užívanie pozemkov a jej odplatu a škodu, ktorá vznikne pri výkone prác na stavbe.

- *Vlastníci bytov a nebytových priestorov nemajú doriešené majetko právne vzťahy s vlastníkom pozemkov a teda by sa nemali uchádzať o riešenie akýchkoľvek stavebných úprav*

Stavebný úrad k námietkam uvádza:

Stavebný úrad vyhodnotil vznesené námietky účastníka konania JURKI – HAYTON s.r.o., Prístavná 2, 821 09 Bratislava ako vlastníka pozemku registra „C-KN“ parcelné číslo 9734/6, na ktorých je čiastočne umiestnená stavba so súpisným číslom 4980, ako občianskoprávne námietky týkajúce sa vlastníckeho práva respektíve iného práva k predmetnej stavbe. Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad listom č. SU/CS 7522/2022/6/MBR, zo dňa 04.11.2022 oznámil vytýčenie termínu ústneho pojednávania na dosiahnutie dohody. K vzájomnej dohode medzi oboma zúčastnenými neprišlo. Stavebný úrad neuplatnil podľa § 137 ods. (2) stavebného zákona možnosť odkázať navrhovateľa alebo iného účastníka podľa povahy námietky na súd alebo na iný príslušný orgán, vzhľadom k tomu, že v predmetnej veci už bolo vydané rozhodnutie Okresného súdu Bratislava II, č. ECLI:SK:OSBA2:2019: 1219201633.1 13C/20/2019-69- IČS: 1219201633, zo dňa 17.04.2019. Okresný súd Bratislava II vyhodnotil námietky nie ako občianskoprávne ale ako stavebnoprávne a vrátil vec stavebnému úradu ako miestne a vecne príslušnému správne orgánu, ktorá má právomoc rozhodnúť aj o uložení povinnosti strpieť vykonanie prác z pozemku vo vlastníctve iného subjektu ako stavebníka. Vo svojom rozhodnutí Okresný súd Bratislava II poukázal na uplatnenie ustanovenia § 135 ods.1 stavebného zákona. Stavebný úrad prihliadol na právny názor Okresného súdu Bratislava II a v konaní uplatnil ustanovenie § 135, ods. (1) stavebného zákona a ukladá vlastníkovi susedných pozemkov, aby strpel vykonanie prác zo svojich pozemkov z dôvodu uskutočnenia nevyhnutných úprav udržiavacích, alebo zabezpečovacích prác a na odstránenie stavby stavebníkom, pričom stavebník aj zhotoviteľ sú povinní dodržať ustanovenia § 135 ods. (2) stavebného zákona.

Stavebný úrad po preskúmaní a vyhodnotení námietky konštatuje, **že námietke nebolo vyhovené.**

2. Citácia zo dňa 08.03.2023

- a) *Nie sú doriešené majetkové veci vlastníkov bytov k pozemkom na parcele č. 9746/6*
- b) *Nie je doložená grafická príloha užívania pozemku*
- c) *Nie je špecifikovaná výmera užívania pozemku*
- d) *Nie sú určené trasy prístupu na pozemok a dopravné riešenie počas užívania pozemku odsúhlasené Magistrátom, dopravná komisia*
- e) *Nie je dohodnuté uvedenie pozemku do pôvodného stavu*

Stavebný úrad k námietkam uvádza:

- a) Na parcele „C-KN“ 9746/6, ktorá je vo vlastníctve JURKI – HAYTON s.r.o., Prístavná 2, 821 09 Bratislava, podľa situácie projektu organizácie výstavby bude pri obnove bytového domu dočasne postavené iba lešenie pre zateplenie bytového domu a predmetný pozemok, nebude trvalo dotknutý stavbou. Podľa § 135 ods. (1) stavebného zákona na uskutočnenie stavby alebo jej zmeny a na uskutočnenie nevyhnutných úprav udržiavacích alebo zabezpečovacích prác a na odstránenie stavby môže stavebný úrad uložiť tým, ktorí majú vlastnícke alebo iné práva k susedným pozemkom alebo stavbám, aby strpeli vykonanie prác zo svojich pozemkov alebo stavieb.

Stavebný úrad po preskúmaní a vyhodnotení námietky konštatuje, **že námietke nebolo vyhovené.**

- b) c) d) Stavebníci predložili situáciu projektu organizácie výstavby, ktorú vypracovala spoločnosť BEELI s.r.o., Bojná 329, 956 01 Bojná, zodpovedný projektant Ing. Pavol Orosi, PhD., autorizačné oprávnenie č. 5821*I1, v júni 2023, ktorý jasne definuje záber, výmeru, umiestnenie materiálu a prístup na pozemok. Vlastník pozemku JURKI – HAYTON s.r.o., nesúhlasil s predloženým riešením, preto stavebníci dňa 06.02.2024 podali návrh na zmenu umiestnenia objektov pre zriadenie staveniska tak, aby pozemok vlastníka JURKI – HAYTON s.r.o., nebol dotknutý žiadnou stavbou slúžiacou ako zriadenie staveniska. Na pozemku 9734/6 nebude umiestnené žiadne zariadenie staveniska ani nebude nijak inak dotknutý a obmedzený prístupom mechanizmov.

Stavebný úrad po preskúmaní a vyhodnotení námietky konštatuje, **že námietke bolo vyhovené.**

- e) Podľa § 135 ods. (2) stavebného zákona sú stavebníci povinní dbať na to, aby pri uskutočnení stavby čo najmenej rušili užívanie susedných stavieb alebo pozemkov nad prípustnú mieru a aby vykonávanými prácami nevznikli škody na cudzích nehnuteľnostiach a majetku, ktorým možno zabrániť, po skončení prác sú stavebníci povinní uviesť stavebnými prácami poškodené stavby alebo pozemky do pôvodného stavu, a ak to nie je možné alebo hospodársky účelné, poskytnúť poškodeným vlastníkom náhradu podľa všeobecných predpisov o náhrade škody.

Stavebný úrad po preskúmaní a vyhodnotení námietky konštatuje, **že námietke bolo vyhovené.**

3. Citácia zo dňa 19.12.2023

- a) *Žiadame prepracovať situáciu POV projektu pre realizáciu stavby nasledovne – objekty v Detaile 2premiestniť za budovu podľa nákresu a zamerať prístupovú komunikáciu, doplniť plochy na parkovanie vozidiel a strojov (príloha č.1)*

Stavebný úrad k námietkam uvádza:

Stavebník prepracoval situáciu POV – zmena pri zaujatí priestranstva pre zriadenie staveniska tak aby na pozemku vlastníka JURKI – HAYTON

s.r.o., nebol skladovaný materiál, toaleta ani kontajner. Všetko zariadenie staveniska bude uložené výlučne na pozemku Hlavného mesta SR, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

Stavebný úrad po preskúmaní a vyhodnotení námietky konštatuje, **že námietke bolo vyhovené.**

- b) *Po telefonickej dohode zo dňa 19.12.2023 s pánom Hankom sme odsúhlasili zabratie užívanie verejného priestranstva v zmysle všeobecne záväzného nariadenia Hlavného mesta SR Bratislava č. 5/2023 z 25.5.2023 o dani za užívanie verejného priestranstva (príloha č.2)*

Stavebný úrad k námietkam uvádza: .

Vzhľadom na to, že sa jedná o občianskoprávnu námietku, stavebný úrad sa ňou nezaoberal.

Stavebný úrad po preskúmaní a vyhodnotení námietky konštatuje, **že námietke nebolo vyhovené.**

- **JUDr. Jozef Zvonček, Košická 14, 821 09 Bratislava, zo dňa 02.09.2022, doručené dňa 02.09.2022**

Citácia zo dňa 02.09.2022

Podstatná časť mojich námietok smeruje proti rozsahu zmeny dokončenej stavby, a to najmä :

- *Sanácia poškodených častí krovu cca 20% výmena strešnej krytiny*
- *Výmena spoločných rozvodov vody, kanalizácie a plynu / vodovodné a zvislé/*

Stavebný úrad k námietkam uvádza:

- Sanácia poškodených častí krovu cca 20% výmena strešnej krytiny bola odhlasovaná na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu, ktorá sa konala dňa 05.10.2022, podľa § 14 a) b), zákona č. 182/1993 Z.z., (zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov). Vzhľadom na to, že za sanáciu poškodených častí krovu cca 20% výmenu strešnej krytiny hlasoval aj p. JUDr. Jozef Zvonček, stavebný úrad považuje túto námietku za neopodstatnenú.

Stavebný úrad po preskúmaní a vyhodnotení námietky konštatuje, **že námietke nebolo vyhovené.**

- Výmena spoločných rozvodov vody, kanalizácie a plynu / vodovodné a zvislé/ nie sú súčasťou stavebného povolenia. Stavebný úrad sa námietkou nezaoberal.

V stanovenej lehote neboli uplatnené námietky iných účastníkov konania ani oznámené nesúhlasné stanoviská dotknutých orgánov podľa osobitných predpisov.

K žiadosti stavebníci priložili projektovú dokumentáciu stavby, ktorá spĺňa všeobecne záväzné požiadavky na výstavbu stanovené zákonom. Uvedenú projektovú dokumentáciu stavby vypracoval Ing. Peter Strapko, autorizovaný architekt, registračné č. 6446*11 v septembri 2022, ku ktorej sa kladne vyjadrili dotknuté orgány, organizácie a právnické osoby, ochraňujúce záujmy podľa osobitných predpisov:

- *Hasičský a záchranný útvar hl. mesta SR Bratislavy, stanovisko na účely stavebného konania č. j. HZUBA3-2022/000368-002 zo dňa 22.02.2022*
- *TÜV SÜD Slovakia s.r.o., stanovisko č. 7165043655/30/22/BT/OS/DOK zo dňa 19.08.2022*
- *Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Odbor odpadového hospodárstva, vyjadrenie k stavebnému konaniu č. OU-BA-OSZP3-2021/150902-002, zo dňa 13.12.2021*
- *Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Orgán prírody a krajiny, vyjadrenie k stavebnému konaniu č. OU-BA-OSZP3-2021/149907-002, zo dňa 13.12.2021*

Ich prípadné podmienky sú zahrnuté vo výroku tohto rozhodnutia a stavebníci sú povinní ich zohľadniť pri uskutočnení stavby.

Stavebný úrad podrobne a v celom rozsahu preskúmal žiadosť o vydanie stavebného povolenia spolu s projektovou dokumentáciou a spisovým materiálom, posúdil ju s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so stavebným zákonom a zákonom o správnom konaní, ako aj príslušnými vyhláškami Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, a na základe skutkového stavu rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

POUČENIE

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, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu, Tomášiková 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

Prílohy:

- Projektová dokumentácia zo septembra 2021 overená stavebným úradom, ktorú si stavebníci prevezmú osobne

Doručuje sa

- účastníkom konania verejnou vyhláškou

- Vlastníci bytov a nebytových priestorov Košická 10, 12, 14, 821 03 Bratislava v zastúpení BYTOKOMPLET s.r.o., Kamenárska 18, 821 04 Bratislava
- Vlastníci bytov a nebytových priestorov Košická 10, 12, 14, 821 03 Bratislava, vlastníci pozemku pod stavbou, parcelné číslo 9734/3 a 9734/4, podľa listu vlastníctva 5223
- Beeli s.r.o., Ing. Peter Strapko, Bojná 329, 956 01 Bojná (projektant)
- JURKI-HAYTON s.r.o., Prístavná 2, 821 09 Bratislava, vlastník pozemku pod stavbou, parcelné číslo 9734/2 a 9734/5, katastrálne územie Nivy Bratislava, podľa listu vlastníctva č. 4061 a vlastník susedného pozemku p.č. 9734/6 (dočasne dotknutý stavbou)
- Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, P.O.BOX 192, 814 99 Bratislava 1, podľa listu vlastníctva č. 5223
- JUDr. Jozef Zvonček, Košická 14, 821 09 Bratislava (účastník konania, ktorý vzniesol námietky)
- d 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

6. Vlastníci bytov a nebytových priestorov Košická 10, 12, 14, 821 03 Bratislava v zastúpení **BYTOKOMPLET s.r.o., Kamenárska 18, 821 04 Bratislava**
7. Beeli s.r.o., Ing. Peter Strapko, Bojná 329, 956 01 Bojná (projektant)
8. JURKI-HAYTON s.r.o., Prístavná 2, 821 09 Bratislava, vlastník pozemku pod stavbou, parcelné číslo 9734/2, 9734/5 a 9734/6, katastrálne územie Nivy Bratislava, podľa listu vlastníctva č. 4061
9. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, P.O.BOX 192, 814 99 Bratislava 1, podľa listu vlastníctva č. 5223
10. JUDr. Jozef Zvonček, Košická 14, 821 09 Bratislava (účastník konania, ktorý vzniesol námietky)

Kópia Mestská časť Bratislava-Ružinov, Stavebný úrad / 2x Spis

Potvrdenie o vyvesení a zvesení verejnej vyhlášky

Dátum vyvesenia

Dátum zvesenia

Pečiatka, podpis

Pečiatka, podpis

