

Mestská časť Bratislava-Ružinov

Mierová 21, 827 05 Bratislava 212

/SU/848/29205/2025/VDE-78

V Bratislave dňa 19.06.2025

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava - Ružinov, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa §117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) a podľa § 84 stavebného zákona č. 25/2025 a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v spojení s ust. §7a ods.2 písm.i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o hlavnom meste“) a čl.67 štatútu hlavného mesta Bratislavy, v nadväznosti na §1 písm.e) zákona č.608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a v nadväznosti na §2 písm.e) zákona č.416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky v znení neskorších predpisov, zastúpená starostom mestskej časti v zmysle §17 ods. 3 zákona o hlavnom meste a na podklade vykonaného konania rozhodol takto:

v konaní o dodatočnom povolení stavby preskúmal podľa § 62 stavebného zákona žiadosť o vydanie dodatočného povolenia stavby, ktorú dňa 01.10.2024 podal stavebník: **Goldbeck s.r.o., Dvojkřížna 9, 821 07 Bratislava, IČO: 35900733** (ďalej len ako „stavebník“) v zastúpení splnomocnencom MFJ support s.r.o., Sliačska 1, 831 02 Bratislava, IČO: 54109019 a na základe tohto preskúmania podľa § 88 ods. 1 písm. b), v nadväznosti na § 88a ods. 4 a 7 a § 66 stavebného zákona v spojení s § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

d o d a t o č n e p o v o ľ u j e

vykonané stavebné práce v rozsahu zmeny stavby pred dokončením na stavbe s názvom:

„Goldbeck – Viacpodlažná administratívna výstavba a parkovací dom“, (ďalej len „stavba“)

v rozsahu stavebných objektov:

SO 01 Administratívna budova

SO 63 NN prípojka

PS 01 Výťahy

miesto stavby: Ivánska cesta, Bratislava (medzi Letiskom M.R.Štefánika a diaľnicou D1), na pozemkoch C-KN p.č. 15850/118, 15850/124, 23038/343, 23038/340, 15850/125, 15850/126, 23038/341 v k.ú. Trnávka, obec Bratislava-Ružinov, stavebník má k pozemkom vlastnícke alebo tzv. „iné“ právo

stavebník: **Goldbeck s.r.o., Dvojkřížna 9, 821 07 Bratislava, IČO: 35900733** v z. MFJ support s.r.o., Sliačska 1, 831 02 Bratislava, IČO: 54109019

zodp. projektant: Ing. arch. Jaroslav Lalík, *1176AA*, ateliér PRO-ARCH, J. Gabčíka 601, 013 13 Rajecské Teplice, PD spracovaná 05/2024

druh stavby: administratívna budova

účel stavby: nebytová budova – budova pre administratívu (§ 43c ods. 1 písm. b) stavebného zákona)

doba trvania stavby: trvalá

Povoľujúce rozhodnutia:

Územné rozhodnutie o umiestnení stavby vydané Mestskou časťou Bratislava – Ružinov pod č. SU/CS 5141/2021/17/ZSO-45 zo dňa 29.11.2021, právoplatné dňa 20.01.2023 v znení rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, odb. výstavby a bytovej politiky č. OU-BA-OVBP2-2023/46507/CUJ zo dňa 10.01.2023, právoplatného dňa 20.01.2023.

Stavebné povolenie vydané Mestskou časťou Bratislava – Ružinov pod č. SU/304/563/2024/VDE-1 zo dňa 08.01.2024, právoplatné dňa 14.02.2024.

Stavebný úrad dodatočne povoľuje už vykonané stavebné práce v rozsahu:

Na stavbe boli realizované hrubé terénne úpravy, umiestnené inžinierske siete pod budovou, bolo realizované hĺbkové zakladanie na štrkových vibropilótach a plošné betónové pásové základy vrátane podlahovej dosky, nosný prefabrikovaný systém budovy (oceľové stĺpy, prefabrikované betónové steny a stropy) vrátane nosných prefabrikovaných obvodových stien so zasklením bez zateplenia a fasády, strop najvyššieho podlažia vrátane realizácie povlakovej vodotesnej vrstvy (parozábrany) na ploche strechy, vnútorná dažďová kanalizácia pre odvodnenie strechy a terás objektu.

Rozsah stavebných prác potrebných na dokončenie stavby:

Hlavné a podstatné zmeny sa týkajú objektu administratívnej budovy. Objekt je navrhovaný ako 4-podlažný (predtým 7.NP) bez podzemného podlažia (predtým 1.PP). Konštrukčne sa jedná o nosný systém Goldbeck z prefabrikovaných stavebných prvkov.

Keďže zmenený návrh administratívnej budovy už nepočíta s podzemným podlažím, kde boli technické priestory a technické zázemie objektu, sú v zmenenom návrhu technické priestory pre chladenie, vetranie a vykurovanie umiestnené v časti 1.NP a na streche. Na časti strechy budú umiestnené fotovoltické panely.

Na prízemí 1 NP sa nachádzajú vstupné priestory, časť technologického vybavenia objektu, priestory pre zamestnancov – oddych, stravovanie a pomocné priestory (predtým sa tu nachádzali aj prenajímateľné jednotky so samostatnými vstupmi z exteriéru). Od 2 NP až po 4 NP sa nachádza sídlo firmy Goldbeck so schodiskom, ktoré prepája tieto tri poschodia.

Civilná ochrana bude zabezpečená a navrhnutá vybudovaním JÚBS v priestoroch administratívnej budovy na 1 NP (predtým v SO-02 Parkovací dom).

V objekte je zrušená PJ-03 Kotolňa pre SO-01.

Vykurovanie bude zabezpečené jedným tepelným čerpadlom (predtým 2 tepelné čerpadlá a jeden plynový kotol). Chladenie bude zabezpečené fancoilami (predtým fancoily a chladiace trámy). Vzduchotechnické jednotky budú umiestnené na streche (predtým suterén).

Pre dokončenie stavby sa stanovujú tieto podmienky:

1. Stavba bude dokončená a uskutočňovaná podľa predloženej projektovej dokumentácie pre dodatočné stavebné povolenie overenej v stavebnom konaní, vypracovanej zodpovedným projektantom Ing. arch. Jaroslav Lalík, *1176AA*, ateliér PRO-ARCH, J. Gabčíka 601, 013 13 Rajecké Teplice, projektová dokumentácia spracovaná 05/2024. Projektová dokumentácia tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia. Každá zmena oproti schválenej projektovej dokumentácii musí byť vopred odsúhlasená stavebným úradom.
2. So stavebnými prácami na stavbe možno pokračovať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.
3. Stavba bude realizovaná zhotoviteľom **GOLDBECK Slovensko s.r.o., Dvojkřížna 9, 821 07 Bratislava, IČO: 55125379.**
4. Stavba bude ukončená najneskôr do 2 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia. V prípade, že termín nebude môcť byť dodržaný, je stavebník povinný požiadať stavebný úrad o jeho predĺženie.
5. Dokončenú stavbu možno užívať na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia. Návrh na kolaudačné konanie podá stavebník v zmysle §79 stavebného zákona.
6. Všetky ostatné podmienky určené stavebným povolením č. SU/304/563/2024/VDE-1 zo dňa 08.01.2024, právoplatným dňa 14.02.2024, ktoré neboli týmto rozhodnutím zmenené alebo nahradené, zostávajú nezmenené a v platnosti.
7. **Stavebník je povinný splniť nasledovné podmienky a rešpektovať uvedené stanoviská dotknutých orgánov:**

Hasičský a záchranný útvar hl. mesta SR Bratislavy, stanovisko č. HZUBA3-2024/002152-002 zo dňa 15.08.2024:

- Súhlasí bez pripomienok

Hlavné mesto SR Bratislava, stanovisko č. MAGS OUIK 46783/2025-130619/Lab zo dňa 13.03.2025:

- z hľadiska ochrany životného prostredia;
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia zo dňa 07.09.2018 hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
- zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
- vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadržiavacej schopnosti podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.
- Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:
- V súlade s návrhom a závermi dopravného-kapacitného posúdenia (spracovateľ Ing. V. Mikuš, február 2020), za účelom zvýšenia kapacity priľahlej križovatky Ivanská cesta - prístupová komunikácia - Pharos, požadujeme ku kolaudácii navrhovanej stavby zabezpečiť:
- navrhovanú zmenu organizácie dopravy v tejto križovatke na vstupe Ivanská cesta (v smere od Letiska M. R. Štefánika), ktorá spočíva v úprave radiaceho priestoru zmeny pruhu pre odbočenie vľavo na združený pruh pre odbočenie vľavo a priamy smer (vonkajší pruh zostáva ako združený pre priamy smer a odbočenie vpravo),
- spustenie cestnej dopravnej signalizácie v zmysle signálneho plánu navrhnutého v DKP, vrátane doloženia podmienok riadenia aj na dynamicky režim riadenia tejto križovatky.
- V riešení cyklotrasy a chodníka požadujeme zmeniť ich poradie - v kontakte s komunikáciou požadujeme umiestniť cyklotrasu a následne chodník a doplniť kóty ich širok (v prípade cyklotrasy šírku min. 3,0m vrátane jej oddelenia od komunikácie pásom zelene min. šírky 0,5m).
- Nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby GOLDBECK Administratívna výstavba a parkovací dom" je stavebný objekt SO-22.1 Chodník verejný pozdĺž ulice Ivanská cesta, ktorý bude v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdaný do vlastníctva mesta a následne jeho realizácia preukázaná v kolaudačnom konaní.
- Nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby GOLDBECK Administratívna výstavba a parkovací dom" je stavebný objekt SO-22.2 Cyklochodník, ktorý bude v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdaný do vlastníctva mesta a následne jeho realizácia preukázaná v kolaudačnom konaní.
- Cyklistický chodník požadujeme umiestniť ako verejnú účelovú cestu.
- V rámci cyklistickej dopravy požadujeme doriešiť cyklostojany pre zamestnancov a návštevníkov stavby.
- Vo výpočte statickej dopravy požadujeme použiť hodnotu 1,0 pre súčiniteľ vplyvu del'by prepravnej práce a navrhnuť vyplývajúci počet stojísk na pozemku stavby.
- Krátkodobé stojiská pre návštevy administratívnej budovy požadujeme riešiť ako verejne prístupné.

Západoslovenská distribučná a.s., vyjadrenie zo dňa 12.11.2024:

- Stavbu je možné pripojiť do distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. po splnení podmienok určených v Zmluve číslo 122472289, v súlade s platným prevádzkovým poriadkom spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. a platnými 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 Západoslovenská distribučná, a.s.; ustanovení § 43 Ochranné pásma Zákona o energetike tak, aby nedošlo poškodeniu alebo ohrozeniu prevádzky elektroenergetických zariadení spoločnosti
- V prípade existujúcich podzemných elektroenergetických zariadení v majetku Západoslovenskej distribučnej, a.s., nachádzajúcich sa v záujmovom území stavby, je Stavebník povinný pred realizáciou zemných prác požiadať o vytyčenie sietí VVN, VN, NN a to prostredníctvom elektronickej žiadosti, prístupnej v aplikácii e-Žiadosti (v časti Objednanie služieb distribúcie). Služba je spoplatnená v zmysle aktuálne platného Cenníka služieb distribúcie elektriny na www.zsdis.sk Západoslovenská distribučná, a.s. Informácie o existencii podzemných káblových vedení môže Stavebník získať po registrácii v aplikácii Geoportál, prístupnej
- Je nutné dodržiavať ochranné pásma všetkých VVN, VN a NN vedení definovaných podľa § 43 Zákona o energetike č.251/2012 Z. z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov, s ktorými osoby a mechanizmy vykonávajúce práce súvisiace so stavebnými prácami danej stavby môžu prísť do styku. Zodpovedná práce v blízkosti VVN, VN a NN vedení; osoba na stavbe je povinná vykonať poučenie (oboznámenie) všetkých osôb vykonávajúcich činnosť, alebo zdržujúcich sa na stavbe o pravidlách bezpečnosti
- Výkopové práce v ochrannom pásme podzemných káblových vedení budú vykonávané ručne so zvýšenou opatnosťou;
- V prípade vykonávania činností v ochrannom pásme a potreby vypnutia vedenia z bezpečnostných dôvodov, Stavebník požiada o vypnutie 30 dní pred plánovaným termínom prác, prostredníctvom vyplnenej Objednávky, ktorú odošle elektronicke na odberatel@zsdis.sk, alebo poštou na adresu
- Západoslovenská distribučná, a.s.).

TÜV SÜD Slovakia s.r.o., stanovisko č. 7165058793/50/24/BT/OS/DOK zo dňa 05.08.2024:

- V predloženej projektovej dokumentácii vykurovania nie je zaradené technické zariadenie plynové (tepelné čerpadlo, na základe množstva chladiva) do kategórie podľa miery ohrozenia, čo nie je v § 4 zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov nadväznosti na § 4 vyhl. MPSVR SR č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov.
- Na základe posúdenia projektovej dokumentácie stavby v zmysle § 14 ods. 1 písm. d) zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov vydávame toto odborné stanovisko:
- Projektová dokumentácia spĺňa požiadavky bezpečností technických zariadení po odstránení nedostatku v bode 1.
- Upozornenie na plnenie požiadaviek iných predpisov:
- Pre konštrukčnú dokumentáciu vyhradeného technického zariadenia plynového skupiny A písm. i) 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
- Pred uvedením vyhradeného technického zariadenia plynového skupiny A písm. i) do prevádzky je potrebné vykonať úradnú skúšku podľa § 12 vyhl. MPSVR SR č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov a § 14 ods. 1 písm. b) zákona č. 124/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov v nadväznosti na § 5 ods. 1 NV SR č. 392/2006 Z. z. oprávnenou právnickou osobou, napr. TÜV SÜD Slovakia s.r.o. - Technické zariadenie výťah je určeným výrobkom podľa NV 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 výťahu podľa NV SR č. 235/2015 Z. z. v platnom znení.

Okresný úrad Bratislava, stanovisko č. OU-BA-OKR1-2024/442079/2 zo dňa 25.07.2024:

- Ku kolaudačnému konaniu požadujeme predložiť:
- Naše záväzné stanoviská OU BA
- Dokumentáciu skutočného vyhotovenia stavby (časť CO v samostatnej časti)

- Podrobne dopracované dispozičné riešenie, technické riešenie a vetranie úkrytu v súlade s prílohou časť č. 1 časť tretia – jednoduché úkryty, odst. I pre kapacitu 50 ukrývaných osôb a viac k vyhláske č. 532/2006 (v samostatnej časti)
- Vyplnený určovací list JÚBS v dvoch výtlačkoch v súlade s § 12 odst. 4 vyhl. 532/2006 s prideleným poradovým číslom úkrytu od mestskej časti Bratislava-Ružinov

Dopravný úrad, vyjadrenie č. 25033/2024/ROP-002-P/53496 zo dňa 03.09.2024:

- Na základe posúdenia predložených podkladov (ZSPD 05/2024) nebude prekročená maximálna povolená výška stavby a stavebných mechanizmov pri realizácii stavby. Z uvedeného dôvodu záväzné stanovisko č. 17890/2021/ROP-002-P/31313 zo dňa 30.09.2021 platí v plnom rozsahu.

V zmysle § 38 ods. 6 zákona č. 24/2006 Z.z.: „Rozhodnutie povoľujúceho orgánu musí obsahovať podmienky, ktoré určil príslušný orgán v rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní alebo v záverečnom stanovisku.“

Podmienky z rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia pod č. OU-BA-OSZP3-2020/061821-019 zo dňa 29.10.2020, ktorým rozhodol, že navrhovaná činnosť sa nebude posudzovať a zároveň určil podmienky:

1. Realizovať Variant č. 1 navrhovanej činnosti.
2. Dodržiavať všetky opatrenia, ktoré vyplynuli zo štúdií vypracovaných pre navrhovanú činnosť a preukázať ich splnenie v stupni povoľovacieho konania.
3. Vypracovať dendrologický prieskum s bližšou špecifikáciou budúceho zachovania resp. výrubu dreviny, zhodnotenie spoločenskej hodnoty drevín, návrh náhradnej výsadby za vyrúbané dreviny. Údaje predložiť v grafickej časti podkladov, so zakreslením drevín do situačnej mapy plánovanej stavby.
4. Zrážkové vody zo striech riešiť zadržiavaním do vsakovacích nádrží v súlade s adaptačnými opatreniami na zmenu klímy.
5. Na vertikálne plochy aplikovať zelené steny za účelom lepšieho zaradenia stavby do biodiverzity prostredia.
6. Na horizontálne plochy aplikovať zelené strešné krytiny, ktoré plnia funkciu extenzívnej vegetačnej strechy.
7. Používať v maximálnej možnej miere materiály zo zhodnocovaných odpadov.
8. Statiku stavby overiť nezávislým oponentským posudkom.
9. Rešpektovať stanovisko spoločnosti PHAROS Development s.r.o. v plnom rozsahu a pripomienky, ktoré sú obsahom tohto stanoviska akceptovať a preukázať v stupni povoľovacieho konania pre navrhovanú činnosť.
10. Rešpektovať stanovisko Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava v plnom rozsahu a pripomienky, ktoré sú obsahom tohto stanoviska akceptovať a preukázať v stupni povoľovacieho konania pre navrhovanú činnosť.
11. Rešpektovať stanovisko Dopravného úradu Bratislava v plnom rozsahu a pripomienky, ktoré sú obsahom tohto stanoviska akceptovať a preukázať v stupni povoľovacieho konania pre navrhovanú činnosť.
12. Rešpektovať stanovisko Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky, inštitútu dopravnej politiky v plnom rozsahu a pripomienky, ktoré sú obsahom tohto stanoviska akceptovať a preukázať v stupni povoľovacieho konania pre navrhovanú činnosť.
13. Dodržiavať všetky opatrenia uvedené v kapitole IV.10 predloženého zámeru.
14. Zaoberať sa pripomienkami dotknutej verejnosti uplatnenými v rámci zisťovacieho konania a opodstatnené požiadavky, ktoré majú oporu v zákone, vrátane akceptovaných zo strany navrhovateľa, zohľadniť v dokumentácii stavby pre územné konanie a pri povoľovaní činnosti podľa osobitných predpisov.

Zoznam účastníkov konania:

- Goldbeck s.r.o., Dvojkrížna 9, 821 07 Bratislava, IČO: 35900733 v z. MFJ support s.r.o., Sliačska 1, 831 02 Bratislava, IČO: 54109019
- GOLDBECK Slovensko s.r.o., Dvojkrížna 9, 821 07 Bratislava, IČO: 55125379
- Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
- Hlavné mesto SR Bratislavy, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
- Viessmann s.r.o., Ivánska cesta 30/A, 821 04 Bratislava
- BAUREA, spol. s r.o., Panenská 18, 811 03 Bratislava

- F & P, a.s., Panenská 18, 811 03 Bratislava
- Združenie domových samospráv o.z., Rovnianska 1667/14, 851 02 Bratislava
- Cyklokoalícia, Partizánska 2, 811 03 Bratislava
- PHAROS Development s.r.o., Trnavská cesta 27B, 831 04 Bratislava
- Ateliér PRO-ARCH, J. Gabčíka 601, 013 13 Rajecké Teplice

V konaní neboli v zákonnej lehote vznesené námietky účastníkov konania.

V zmysle § 70 stavebného zákona stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sú záväzné aj pre právnych nástupcov konania.

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

O d ô v o d n e n i e

Orgán štátneho stavebného dohľadu dňa 12.09.2024 vykonal štátny stavebný dohľad (ďalej iba „ŠSD“) na rozostavanej stavbe na pozemku registra C-KN parc. č. 15850/124 v katastrálnom území Trnávka, obec Bratislava-Ružinov, na pozemkoch registra C-KN parc. číslo 15850/119, 15850/118, 15850/117, 15850/124, 15850/125, 15850/126 v katastrálnom území Trnávka, obec Bratislava-Ružinov za účelom zistenia skutkového stavu veci. Stavebník Goldbeck s.r.o., Dvojkřížna 9, 821 07 Bratislava, IČO: 35900733 a zhotoviteľ stavby GOLDBECK Slovensko s.r.o., Dvojkřížna 9, 821 07 Bratislava, IČO: 55125379 zrealizovali stavebné práce v rozpore so stavebným povolením č. SU/304/563/2024/VDE-1 zo dňa 08.01.2024, právoplatným dňa 14.02.2024, v rozpore s podmienkou č. 1 uvedenou na str. 5 právoplatného stavebného povolenia. Boli zistené zmeny oproti projektovej dokumentácii overenej stavebným úradom v stavebnom konaní vypracovanej zodpovedným projektantom Ing. arch. Matej Grebert, autorizovaný architekt *1774AA*, projektová dokumentácia vypracovaná 05/2021, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou právoplatného stavebného povolenia. Na stavebnom objekte SO-01 Administratívna budova boli uskutočnené zmeny v nosných konštrukciách stavby bez predchádzajúceho súhlasu stavebného úradu. Každá zmena oproti schválenej projektovej dokumentácii musí byť vopred odsúhlasená stavebným úradom. Stavba SO-01 Administratívna budova bola v čase výkonu ŠSD zrealizovaná na úrovni 2. nadzemného podlažia v stave hrubej stavby. Nebolo realizované 1. podzemné podlažie, nastala zmena voči projektovej dokumentácii overenej v stavebnom konaní, podľa ktorej bolo povolené 1. podzemné podlažie. Na úrovni 1. nadzemného podlažia bol zrealizovaný nosný systém vrátane okenných výplní, pričom boli zistené zmeny voči projektovej dokumentácii overenej v stavebnom konaní, zmena nastala v osových rozostupoch, tvaroch a materiáli nosných konštrukcií, nosné konštrukcie boli povolené ako monolitické železobetónové, zrealizované sú prefabrikované železobetónové konštrukcie v kombinácii s oceľovými konštrukciami. Nad 1. nadzemným podlažím je zrealizovaný prefabrikovaný rebrovaný strop, pričom podľa projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní mal byť realizovaný monolitický železobetónový strop. Na úrovni 2. NP sú osadené obvodové prefabrikované panely vrátane okenných konštrukcií, vnútorná dispozícia ešte nebola zrealizovaná (len osadené oceľové stĺpy).

Tunajšiemu stavebnému úradu bola doručená dňa 01.10.2024 žiadosť na vydanie dodatočného povolenia zmeny stavby pred jej dokončením s názvom „Goldbeck – Viacpodlažná administratívna výstavba a parkovací dom“, v rozsahu stavebných objektov:

- | | |
|-------|------------------------|
| SO 01 | Administratívna budova |
| SO 63 | NN prípojka |
| PS 01 | Výtahy |

na pozemkoch C-KN p.č. 15850/118, 15850/124, 23038/343, 23038/340, 15850/125, 15850/126, 23038/341 v k.ú. Trnávka, obec Bratislava-Ružinov, od stavebníka Goldbeck s.r.o., Dvojkřížna 9, 821 07 Bratislava, IČO: 35900733 v z. MFJ support s.r.o., Sliačska 1, 831 02 Bratislava, IČO: 54109019 (ďalej len ako „stavebník“).

Vzhľadom na vyššie uvedené stavebný úrad žiadosť stavebníka prijal a vyhodnotil ako podnet na začatie konania o dodatočnom povolení stavby, pretože v zmysle § 88a ods. 1 stavebného zákona je konanie o dodatočnom povolení stavby možné začať iba z vlastného podnetu stavebného úradu, po zistení, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním.

V zmysle uvedeného a s prihliadnutím na to, že stavba bola v čase výkonu ŠSD už začatá bez stavebného povolenia, vo veci nepovolenej stavby stavebný úrad ďalej postupoval podľa § 88a stavebného zákona.

Výzvou č. SU/11171/57191/2024/VDE zo dňa 09.12.2024 stavebný úrad stavebníka vyzval na predloženie dokladov v zmysle § 88a ods. 1 stavebného zákona. Súčasne stavebníka upozornil, že ak požadované doklady nepredloží v určenej lehote, alebo sa na ich podklade ukáže rozpor stavby s verejným záujmom, stavebný úrad nariadi odstránenie nepovolenej stavby (§ 88a ods. 2, ods. 5 a ods. 6 písm. a) stavebného zákona).

Doklady, ktorými preukazuje stavebník súlad nepovolenej stavby s verejným záujmom boli predložené dňa 01.10.2024, 28.10.2024, 12.11.2024, 21.03.2024.

Stavebník uhradil správny poplatok vo výške 3000 € na základe výzvy na zaplatenie správneho poplatku č. SU/11171/50187/2024/VDE zo dňa 10.10.2024 vydaného stavebným úradom.

Stavebný zákon, ako špeciálny predpis voči správnomu poriadku (všeobecnému predpisu), neupravuje procesný postup po výzve stavebného úradu voči vlastníkovi stavby na predloženie dokladov. Rovnako správny poriadok nereguluje procesný postup po výzve správneho orgánu na predloženie žiadosti. V § 29 správny poriadok síce určuje, že správny orgán konanie preruší, ak bol účastník konania vyzvaný na odstránenie nedostatkov podania, ale situácia, kedy správny orgán vyzýva fyzickú alebo právnickú osobu na predloženie samotného podania (žiadosti o dodatočné povolenie stavby) a nie iba na odstránenie nedostatkov podania, upravená nie je.

Stavebník doplnil požadované doklady s posledným doplnením dňa 21.03.2025.

Stavebný úrad podľa § 88 ods. 1 písm. b) a § 88a ods. 1 a 9 v spojitosti s ustanoveniami § 61 ods. 1 stavebného zákona a § 18 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, oznámil listom číslo SU/848/17233/2025/VDE zo dňa 10.04.2025 účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie konania o dodatočnom povolení zmeny stavby pred jej dokončením zrealizovanej bez stavebného povolenia a nariadil na prerokovanie žiadosti stavebníka ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 15.05.2025. V zmysle § 61 ods. 1 stavebného zákona sa účastníci konania a dotknuté orgány upozorňujú, že námietky a stanoviská mohli uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne. Dotknuté orgány mohli v rovnakej lehote (§ 61 ods. 6 stavebného zákona) oznámiť svoje stanoviská. Taktiež boli upozornené, že ak niektorý z dotknutých orgánov potrebuje na posúdenie dlhší čas, predĺži stavebný úrad na jeho žiadosť lehotu pred jej uplynutím.

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.

Ústne pojednávanie sa konalo dňa 15.05.2025, prítomní účastníci konania na ústnom pojednávaní nevzniesli žiadne pripomienky.

Vo vzťahu k predmetnej stavbe sa uskutočnilo posudzovanie vplyvov na životné prostredie podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov. Okresný úrad Bratislava, odb. starostlivosti o životné prostredie, rozhodnutím č. OU-BA-OSZP3-2020/061821-019 zo dňa 29.10.2020, právoplatným dňa 07.12.2020, určil že navrhovaná činnosť sa nebude posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z..

V zmysle § 38 ods. 2 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a § 58a ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov zverejnil stavebný úrad:

- Kópiu žiadosti na vydanie dodatočného povolenia zmeny stavby pred dokončením, príloha č. 1
- Údaje o sprístupnení právoplatného rozhodnutia vydaného v zisťovacom konaní: Zmena navrhovanej činnosti bola predmetom zisťovacieho konania podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov. Vo vzťahu k predmetnej stavbe sa uskutočnilo posudzovanie vplyvov na životné prostredie podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov. Okresný úrad Bratislava, odb. starostlivosti o životné prostredie, rozhodnutím č. OU-BA-OSZP3-2020/061821-019 zo dňa 29.10.2020, právoplatným dňa 07.12.2020, určil že navrhovaná činnosť sa nebude posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z..
- Rozhodnutie je zverejnené na stránke: <https://www.enviroportal.sk/cia/detail/goldbeck-viacpodlazna-administrativna-vystavba-aparkovaci-dom>

Okresnému úradu Bratislava, odb. starostlivosti o ŽP, bolo oznámenie v súlade s § 140c ods. 2 stavebného zákona doručené vrátane kópie žiadosti o vydanie stavebného povolenia, projektovej dokumentácie a vyhodnotenia plnenia podmienok určených v rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní. Dotknutý orgán sa v konaní nevyjadril.

Stavebný úrad oznámil listom č. /SU/848/17233/2025/VDE zo dňa 19.05.2025 začatie konania. Uvedené oznámenie si účastník konania GOLDBECK Slovensko s.r.o., Dvojkřížna 9, 821 07 Bratislava, IČO: 55125379 prevzal dňa 06.05.2025, účastník konania Viessmann s.r.o., Ivánska cesta 30/A, 821 04 Bratislava prevzal dňa 05.05.2025, účastník konania PHAROS Development s.r.o., Trnavská cesta 27B, 831 04 Bratislava prevzal dňa 14.05.2025, účastník konania Ateliér PRO-ARCH, J. Gabčíka 601, 013 13 Rajecké Teplice prevzal dňa 05.05.2025, dotknutý orgán Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčenkova 19, 851 01 Bratislava prevzal dňa 06.05.2025. Pri vyššie uvedených účastníkoch konania a dotknutých orgánoch nebola zachovaná lehota určená v § 61 ods. 3 stavebného zákona. Stavebný úrad preto pristúpil k doposlaniu oznámenia o začatí konania a stanoveniu dodatočnej lehoty na podanie námietok a pripomienok vyššie menovaným účastníkom konania a dotknutým orgánom listom č. SU/848/23263/2025/VDE zo dňa 19.05.2025.

K oznámeniu o začatí konania neboli v zákonnej lehote vznesené námietky účastníkov konania.

Dňa 03.05.2025 boli stavebnému úradu doručené emailom námietky účastníka konania Združenie domových samospráv, P.O.BOX 218, 850 00 Bratislava, IČO: 31820174, tieto námietky neboli doručené zákonom stanoveným spôsobom.

Podľa § 19 ods. 1 správneho poriadku: „*Podanie možno urobiť písomne v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe, alebo ústne do zápisnice. Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu o elektronickej podobe výkonu verejnej moci treba do troch pracovných dní doplniť v listinnej podobe, v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu o elektronickej podobe výkonu verejnej moci, alebo ústne do zápisnice. Správny orgán na dodatočné doplnenie podania nevyzýva. Ak osobitný predpis ustanovuje povinnosť použiť na podanie určený formulár, podanie možno urobiť len použitím takého formulára.*“

Účastník konania nedoplnil svoje emailové podanie v elektronickej podobe bez autorizácie v lehote 3 pracovných dní v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu alebo ústne do zápisnice. Stavebný úrad sa z uvedených dôvodov s námietkami Združenia domových samospráv, P.O.BOX 218, 850 00 Bratislava, IČO: 31820174 nezaoberal.

Na ústnom pojednávaní dňa 15.05.2025 predložil stavebník svoje vyjadrenie k pripomienkam účastníka konania Združenie domových samospráv. Stavebný úrad má za to, že aj napriek nevyhodnocovaniu pripomienok Združenia domových samospráv sú všetky požiadavky splnené (strecha v projektovej dokumentácii je vegetačná).

Dňa 02.05.2025 bolo tunajšiemu úradu doručené vyjadrenie Dopravného úradu, ktorým sa ospravedlnil z neprítomnosti na ústnom pojednávaní a uviedol, že záväzné stanovisko č. 18790/2021/ROP-002-P/31313 zo dňa 30.09.2021 zo stáva v platnosti.

Dotknuté orgány sa vyjadrili kladne, resp. s pripomienkami, ktoré sú zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

Svoje stanoviská oznámili:

- Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hl. m. č. RÚVZBA/OHŽPaZ/12735/26456/2024 zo dňa 11.09.2024
- Západoslovenská distribučná a.s., stanovisko zo dňa 12.11.2024
- Hlavné mesto SR Bratislava, záväzné stanovisko č. MAGS OUIK 46783/2025-130619/Lab zo dňa 13.03.2025
- TÚV SÚD Slovakia s.r.o., stanovisko č. 7165058793/50/24/BT/OS/DOK zo dňa 05.08.2024
- Hasičský a záchranný útvar hl. mesta SR Bratislavy, stanovisko č. HZUBA3-2024/002152-002 zo dňa 15.08.2024
- Okresný úrad Bratislava, odb. krízového riadenia, stanovisko č. OU-BA-OKR1-2024/442079/2 zo dňa 25.07.2024
- Dopravný úrad, stanovisko č. 25033/2024/ROP-002-P/53496 zo dňa 03.09.2024

Podľa § 88 ods.1 písm. b) stavebného zákona stavebný úrad nariadi vlastníkovi stavby odstránenie stavby postavenej bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním alebo bez písomného oznámenia stavebného úradu podľa § 57 ods.2 pri stavbách, ktoré treba ohlásiť; odstránenie sa nenariadi iba v prípadoch, keď dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami.

Podľa § 88a ods. 4 stavebného zákona v rozhodnutí o dodatočnom povolení stavby stavebný úrad dodatočne povolí už vykonané stavebné práce a určí podmienky na dokončenie stavby alebo nariadi úpravy už realizovanej stavby.

Podľa § 88a ods. 7 stavebného zákona na konanie o dodatočnom povolení stavby sa primerane vzťahujú ustanovenia § 58 až 66.

Stavebný úrad v konaní o dodatočnom povolení stavby preskúmal v súčinnosti s dotknutými orgánmi predloženú žiadosť z hľadísk uvedených v § 62 a § 88a stavebného zákona, pričom zistil, že nepovolená stavba nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania a osobitnými predpismi.

Stavebný úrad v konaní preskúmal súlad s Územným plánom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, rok 2007, v znení jeho zmien a doplnkov.

Pre riešené územie stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód H. Stavba je dotknutá obvodovou komunikáciou letiska (obslužná cesta funkčnej triedy C1, kategórie MO 12, v záujmovom území prevládajúcu Ivansku cestu s Cestou na Senec), vrátane dostavby je križovatky s Ivanskou cestou. Zachováva sa dostatočná rezerva pre vybudovanie uvedenej výhľadovej dopravnej stavby. Vo funkčom využití územia patria zariadenia administratívy medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Predložený návrh zmeny stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.

Výmera záujmového územia: 8699,00 m²

Zastavaná plocha: 2838,00 m² IZP návrh = 0,326 IZP max = 0,35

Podlažná plocha (NP): 14927,00 m² IPP návrh = 1,716 IPP max = 2,1

Započítateľná zeleň: 2585,00 m² KZ návrh = 0,297 KZ min = 0,25

Z uvedeného vyplýva, že zmena stavby je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, k stavbe bolo vydané aj súhlasné stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy pod č. MAGS OUIČ 46783/2025-130619/Lab zo dňa 13.03.2025.

Vzhľadom na to, že v konaní nebol zistený rozpor stavby s verejnými záujmami, pričom za verejný záujem možno považovať požiadavky definované v platných a účinných právnych normách regulujúcich pravidlá pri umiestňovaní, povoľovaní a užívaní stavieb, nie je možné aplikovať prvú časť vety v § 88 ods.1 písm. b) stavebného zákona (*stavebný úrad nariadi vlastníkovi stavby odstránenie stavby postavenej bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním alebo bez písomného oznámenia stavebného úradu pri stavbách ktoré treba ohlásiť; odstránenie stavby sa nenariadi iba v prípadoch, keď dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami*) a nariadiť odstránenie zmeny stavby.

Dotknuté orgány sa k návrhu vyjadrili kladne, resp. s pripomienkami, ktoré sú zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

Stavebný úrad zaistil vzájomný súlad predložených stanovísk dotknutých orgánov a organizácií požadovaných osobitnými predpismi.

Stavebný úrad podrobne a v celom rozsahu preskúmal žiadosť o dodatočné povolenie zmeny dokončenej stavby 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 povolenia.

V stavebnom konaní stavebný úrad preskúmal žiadosť a priložené doklady v zmysle ustanovení § 61, § 62 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom zistil, že povolením realizácie predmetnej zmeny dokončenej 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.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie (podľa § 54 správneho poriadku) do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal – Mestská časť Bratislava-Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava.

Toto rozhodnutie je možné preskúmať súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. Martin Chren
starosta

Prílohy:

1 x projektová dokumentácia (stavebník prevzme osobne v stránkové dni)

Doručí sa:

- **účastníkom konania jednotlivo:**

1. Goldbeck s.r.o., Dvojkrížna 9, 821 07 Bratislava, IČO: 35900733 v z. MFJ support s.r.o., Sliačska 1, 831 02 Bratislava, IČO: 54109019
2. GOLDBECK Slovensko s.r.o., Dvojkrížna 9, 821 07 Bratislava, IČO: 55125379
3. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
4. Hlavné mesto SR Bratislavy, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
5. Viessmann s.r.o., Ivánska cesta 30/A, 821 04 Bratislava
6. BAUREA, spol. s r.o., Panenská 18, 811 03 Bratislava
7. F & P, a.s., Panenská 18, 811 03 Bratislava
8. Združenie domových samospráv o.z., Rovniankova 1667/14, 851 02 Bratislava
9. Cyklokoalícia, Partizánska 2, 811 03 Bratislava
10. PHAROS Development s.r.o., Trnavská cesta 27B, 831 04 Bratislava
11. Ateliér PRO-ARCH, J. Gabčíka 601, 013 13 Rajecké Teplice

- **na vedomie:**

12. Dopravný úrad, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava

Toto rozhodnutie musí byť v súlade s § 69 ods. 3 stavebného zákona zverejnené na úradnej tabuli a na webovom sídle Mestskej časti Bratislava-Ružinov až do nadobudnutia jeho právoplatnosti.

Žiadosť o vyvesenie:

Mestskej časti Bratislava-Ružinov so žiadosťou o zverejnenie do doby právoplatného ukončenia stavebného konania na úradnej tabuli a webovom sídle

Potvrdenie o vyvesení a zvesení:

Dátum vyvesenia :

Dátum zvesenia :

Pečiatka a podpis :

Pečiatka a podpis :

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