



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PETRŽALKA

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava

Č. j. 918/2022/05 - UKSP/Va-9

V Bratislave dňa 11. 02. 2022

R O Z H O D N U T I E

Mestská časť Bratislava-Petržalka, 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“) v nadväznosti na § 7a 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. c) zákona č.608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, v nadväznosti na § 2 písm. e) a 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, na podklade vykonaného konania rozhodol takto:

podľa § 88 ods. 1 písm. b, v súčinnosti s § 88a ods. 9 stavebného zákona, § 10 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky 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

zmenu časti stavby: „**Nebytový priestor č. 1 na prízemí polyfunkčnej budovy na ul. Rusovská cesta 46, 48**“ nehnuteľnosť súpisné číslo 4009 na pozemku parc. č. 3603/39 k. ú. Petržalka na účely gastro prevádzky, v rámci stavby „Petržalka City – lokalita A, 2. etapa – súbor stavieb, stavebný objekt SO 03.1 Polyfunkčný dom B, Bratislava – Petržalka, Chorvátske rameno – Hálova – Rusovská cesta“ vlastníkovi a stavebníkovi: FORESPO PETRŽALKA CITY a. s., so sídlom na ul. Karloveská 34, 841 04 Bratislava, IČO: 46 006 184, podľa projektovej dokumentácie vypracovanej spoločnosťou KYSKA architects s. r. o., Bajkalská 30, 821 05 Bratislava, IČO: 44 789 670, Ing. arch. Martinom Kýškom, autorizovaným architektom, reg. č. 0471 AA v máji 2021 v rozsahu:

- odčlenenie a zlúčenie časti nebytových priestorov podľa projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní označených ako Gastro „Prevádzka D, Prevádzka E, prevádzka F“ od pôvodne povoleného nebytového priestoru Gastro označeného ako „Prevádzka B, Prevádzka C, Prevádzka D, Prevádzka E, Prevádzka F“;

- drobných dispozičných zmien – doplnenie deliacich nenosných zvislých konštrukcií a sociálnych zariadení;

a na základe tohto preskúmania podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona a § 20 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

p o v o ľ u j e u ž í v a n i e

stavby: „**Nebytový priestor č. 1 na prízemí polyfunkčnej budovy na ul. Rusovská cesta 46, 48**“ nehnuteľnosť súpisné číslo 4009 na pozemku parc. č. 3603/39 k. ú. Petržalka stavebníkovi: FORESPO PETRŽALKA CITY a. s., so sídlom na ul. Karloveská 34, 841 04 Bratislava, IČO: 46 006 184 **na účely gastro prevádzky.**

Dispozíciu nebytového priestoru tvorí konkrétne:

■ **1. NP = ± 0,000 m:** chodba, sklad odpadu, kancelária, šatňa ženy, šatňa muži, upratovací sklad, WC zamestnanci, suchý sklad, chladný sklad, kuchyňa, jedáleň, jedáleň – fajčiarska zóna, bar. Chladený sklad nápojov, WC ženy, WC muži, WC invalid

Pre užívanie stavby stavebný úrad podľa § 82 ods. 2 stavebného zákona určuje tieto podmienky:

1. Stavba bude užívaná na účely **služieb – gastro prevádzky.**
2. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného realizovania stavby uchovávať po celý čas jej užívania; pri zmene vlastníka stavby ju odovzdá novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavby stavebnému úradu (§ 103 stavebného zákona).
3. Vlastník stavby v súlade s dokumentáciou overenou stavebným úradom a s rozhodnutím stavebného úradu (stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie) povinný udržiavať stavbu v dobrom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarov a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu alebo ohrozeniu jej vzhľadu a aby sa čo najviac predĺžila jej užívateľnosť (§ 86 stavebného zákona).
4. Stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení. Zmeny účelu užívania stavby, ktoré spočívajú v zmene spôsobu užívania stavby, jej prevádzkového zariadenia, v zmene spôsobu a v podstatnom rozšírení výroby alebo činností, ktoré by mohli ohroziť život a zdravie ľudí alebo životné prostredie, vyžadujú rozhodnutie stavebného úradu o zmene v užívaní stavby (§ 85 stavebného zákona).
5. K uvedeniu predmetných priestorov do prevádzky je ich budúci prevádzkovateľ podľa ust. § 52 ods. 1 písm. b) zákona č. 355/2007 Z. z. povinný vyžiadať si súhlas orgánu verejného zdravotníctva v osobitnom konaní.

V konaní neboli vznesené námietky účastníka konania.

O D Ŏ V O D N E N I E

Stavebný úrad prijal dňa 31. 05. 2021 žiadosť/návrh stavebníka FORESPO PETRŽALKA CITY a. s., so sídlom Karloveská 34, 841 04 Bratislava, IČO: 46 006 184, v konaní na základe splnomocnenia zastúpeného spoločnosťou Fury s. r. o., Novozámocká 60/A, 949 05 Nitra, IČO: 52 472 027, na základe substitučného splnomocnenia zastúpenej spoločnosťou DELTA 2000, spol. s r. o., so sídlom Mandľová 41, 851 10 Bratislava, IČO: 35 704 870 o vydanie dodatočného stavebného povolenia v spojení s užívaním časti stavby:

„Nebytový priestor č. 1 na prízemí polyfunkčnej budovy na ul. Rusovská cesta 46, 48“ nehnuteľnosť súpisné číslo 4009 na pozemku parc. č. 3603/39 k. ú. Petržalka **na účely gastro prevádzky**, v rámci stavby „Petržalka City – lokalita A, 2. etapa – súbor stavieb, stavebný objekt SO 03 Polyfunkčný dom B, Bratislava – Petržalka, Chorvátske rameno – Hálova – Rusovská cesta“. Uvedeným dňom bolo v zmysle § 18 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov začaté konanie.

Pre stavbu bolo vydané stavebné povolenie č. UKSP 9356,799/3-TX1/12,13-Ga-50 zo dňa 26. 04. 2013, právoplatné dňa 26. 04. 2013 a rozhodnutie o zmene stavby pred dokončením č. 2718/206/10-UKSP/5-Ku-18 zo dňa 23. 09. 2016, právoplatné dňa 28. 10. 2016 v spojitosti s opravou zrejmej chyby v písaní rozhodnutia pod č. 10068/2017/10-UKSP/Ku zo dňa 05. 10. 2017. Listom č. 8024/2020/10-UKSP-Va zo dňa 30. 06. 2020 stavebný úrad súhlasil s predĺžením lehoty na dokončenie stavby do termínu 30. 06. 2022. Časť stavby v rozsahu obchodné a reštauračné priestory na 1.NP bola vyňatá z užívacieho povolenia č. j. 617/2019/10-UKSP/2-Ku-11 zo dňa 27. 02. 2019, právoplatného dňa 29. 03. 2019 z dôvodu nedokončenia stavebných prác.

Predmetom dodatočného stavebného povolenia je odčlenenie a zlúčenie nebytových priestorov (NP) označených ako Gastro „Prevádzka D, Prevádzka E, prevádzka F“ od pôvodne povoleného nebytového priestoru Gastro označeného ako „Prevádzka B, Prevádzka C, Prevádzka D, Prevádzka E, Prevádzka F“, konkrétne prevádzka D s výmerou 68,51 m², prevádzka E s výmerou 68,89 m² a prevádzka F s výmerou 192,07 m², zapísaných na liste vlastníctva č. 5561 ako Priestor č. 1 v prospech vlastníka FORESPO PETRŽALKA CITY a. s., so sídlom na ul. Karloveská 34, 841 04 Bratislava, IČO: 46 006 184.

Vlastník ako prenajímateľ predložil stavebnému úradu Zmluvu o nájme nebytových priestorov a pozemkov uzatvorenú podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka uzatvorenú so spoločnosťou Fury s. r. o., so sídlom na ul. Novozámocká 60/a, 949 05 Nitra, IČO: 52 472 027 dňa 22. 10. 2020, na dobu určitú.

Stavebný úrad listom č. 5709/2021/10-UKSP/ozn.-Va zo dňa 07. 06. 20210 nariadil účastníkom konania a dotknutým orgánom štátnej správy ústne konanie o predložennom návrhu spojené s miestnym zisťovaním, ktoré sa uskutočnilo dňa 13. 07. 2021. O jeho výsledkoch bol spísaný záznam.

Námietky účastníkov konania neboli vznesené.

K dodatočnému povoleniu stavby sa vyjadrili tieto orgány štátnej správy:

- Krajské riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bratislave, stanoviskom č. KRHZ-BA-OPP-2021/000488-002 zo dňa 11. 08. 2021;

Stavebný úrad v konaní skúmal, či je stavba zrealizovaná v súlade s verejným záujmom, či je zohľadnená starostlivosť o životné prostredie. Stavba bola zrealizovaná podľa projektu skutočného vyhotovenia stavby vypracovanej spoločnosťou KYSKA architects s. r. o., Bajkalská 30, 821 05 Bratislava, IČO: 44 789 670, Ing. arch. Martinom Kýškom, autorizovaným architektom, reg. č. 0471 AA v máji 2021.

Ku kolaudácii boli predložené:

- doklady o výsledkoch predpísaných skúšok a meraní spôsobilosti prevádzkových zariadení na plynulú a bezpečnú prevádzku – podľa § 6 zákona č. 95/2000 Z. z. o inšpekcii práce a o zmene niektorých zákonov;
- doklady o overení požadovaných vlastností výrobkov;
- odovzdávací a preberací protokol od dodávateľa a jeho výpis z Obchodného registra.

Na ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním bolo zistené, že sa vyhovelo sa všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu. V kolaudačnom konaní neboli na stavbe zistené nedostatky, ktoré by ohrozovali zdravie a bezpečnosť osôb a nebránia vo svojom súhrne riadnemu a nerušenému užívaniu stavby na určený účel.

K užívaniu stavby sa kladne vyjadrili dotknuté orgány štátnej správy:

- Inšpektorát práce Bratislava, záväzným stanoviskom č. IBA-04-08-2.2/Zs-C22,23-22;, 2021/19711 zo dňa 18. 01. 2022;
- Krajské riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bratislave, stanoviskom č. KRHZ-BA-OPP-2021/000488-003 zo dňa 15. 12. 2021;
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto, záväzné stanovisko č. HV/13024/2021 zo dňa 15. 07. 2021.

Ostatné dotknuté orgány nepredložili žiadne stanoviská.

Stavebný úrad posúdil 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.

Stavebný úrad preskúmal doklady preukazujúce vyhovujúce výsledky skúšok a doklady o overení vhodných stavebných výrobkov v zmysle § 17 a 18 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z. a skonštatoval, že revidované zariadenia sú schopné trvalej a bezpečnej prevádzky.

V konaní bolo zistené, že dodatočným povolením stavby podľa § 88a stavebného zákona a aj jej užívaním nie je ohrozený verejný záujem, ani neprimerane obmedzené záujmy účastníkov konania a je zohľadnená starostlivosť o životné prostredie.

Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili dodatočnému povoleniu stavby v spojení s jej užívaním, a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal, t.j. mestská časť Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava 5. Odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, Tomášikova č.46, 832 05 Bratislava 3.

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

Ján Hrčka
starosta

Poplatok:

Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, vo výške 300,00 €, bol uhradený dňa 04. 06. 2021 prostredníctvom elektronického bankovníctva na účet MČ-Petržalka.

Doručí sa účastníkom konania verejnou vyhláškou:

1. KYSKA architects s. r. o., Bajkalská 30, 821 05 Bratislava, IČO: 44 789 670 (projektant)
2. DELTA 2000 spol. s r. o., so sídlom Mandľová 41, 851 10 Bratislava, IČO: 35 704 870 (splnomocnený zástupca)
3. FORESPO PETRŽALKA CITY a. s., so sídlom Karloveská 34, 841 04 Bratislava, IČO: 46 006 184
4. Združenie domových samospráv, Rovniankova 1667/14, 851 02 Bratislava, P. O. BOX 218, 850 00 Bratislava
5. **Vlastníkom nehnuteľnosti súpisné číslo 4009 na pozemku parc. č. 3603/39 k. ú. Petržalka zapísaných na liste vlastníctva č. 4654**

Dotknutým orgánom na vedomie:

6. Inšpektorát práce Bratislava, Za kasárňou 1,832 64 Bratislava
7. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava, IČO: 00 607 436
8. Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava 1, IČO: 00 151 866
9. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3

Toto rozhodnutie musí byť vyvesené na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava -Petržalka po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje vyvesenie a zvesenie oznámenia.