

Ing. arch. Peter Holý, Jasovská ul. č. 2., 851 07 Bratislava-Petržalka,  
vlastník bytu na Jasovskej ul. 2

MČ Bratislava-Petržalka  
Stavebný úrad  
Kutlíková 17, 852 12 Bratislava

Miestny úrad mestskej časti Bratislava - Petržalka  
Kutlíkova 17, PSČ 852 12 Bratislava dňa 07. 02. 2024

poštou  e-mail  osobne

Došlo dňa: 07. 02. 2024

Číslo zápisnice: 5857/96 Číslo spisu

Prílohy/listy: 9 Vybavuje:

**Vec: Odvolanie proti Rozhodnutiu č. 2734/2023/06-RSÚ/Mu-57 zo dňa 5. 10. 2023, ktorým stavebný úrad MČ Bratislava-Petržalka nariaďuje úpravy už čiastočne zrealizovanej stavby Domino a dodatočne povoľuje stavbu označenú ako Nové Domino.**

Mestská časť Bratislava-Petržalka, ako stavebný úrad I. stupňa príslušný podľa § 117ods. 1) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v spojitosti s § 7b zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný úrad“) posúdila žiadosť stavebníkov spol. SUBCENTRO s r.o., sídlom Pri starom letisku 17, 831 07 Bratislava, IČO: 44 741 871 a spol. AQUATERM, spol. s r.o., sídlom Stredná 4272/84, 821 04 Bratislava, IČO: 31 327 087 a na základe uskutočneného konania vedeného podľa § 62, § 66, § 88 ods. 1 písm. b) a § 88a stavebného zákona, v súlade s §§ 8 – 10 vyhlášky Ministerstva ŽPSR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona rozhodla takto:

- Podľa ustanovení §§ 32, 46, 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej správny poriadok), § 88 ods. 1 písm. b) a § 88a ods. 4 stavebného zákona v časti **I. nariaďuje úpravy už čiastočne zrealizovanej stavby pozostávajúcej z objektov A, B, C, D a E, ktoré budú súčasťou stavby „Nové DOMINO“**, na pozemkoch reg. „C-KN“ parc. č. 2464/86, 2464/87, 2466/5 a 2468/2 a v katastrálnom území Petržalka, ktoré spočívajú v asanácii existujúcich častí týchto objektov, čím sa zväčšia odstupové vzdialenosti o 3,5 m, v časti objektov až o 6,2 m od existujúcich bytových domov na Jasovskej ulici č. 2-12 v Bratislave, v zmysle predloženej projektovej dokumentácie, vypracovanej spol. ENVEA s r.o., IČO: 44 060 980, zodpovedný projektant Ing. Ľubomír Oláh, v termíne 12/2021, časť búracie práce, konkrétne pre jednotlivé stavebné objekty A, B, C, D, E, s podmienkami pre realizáciu nariadených úprav.
- Zároveň stavebný úrad podľa ustanovení §§ 46, 47 správneho poriadku a § 66, § 88 ods. 1 písm. b) a § 88a stavebného zákona v časti **II. dodatočne povoľuje stavbu označenú ako „Nové DOMINO“ Jasovská ul. v Bratislave**, na pozemkoch reg. „C-KN“ parc. č. 2464/3, 2464/86, 2464/87, 2466/2, 2466/3, 2466/5 a 2468/2 a v katastrálnom území Petržalka stavebníkom, spol. SUBCENTRO s r.o., sídlom Pri starom letisku 17, 831 07 Bratislava a spol. AQUATERM, spol. s r.o., sídlom Stredná 4272/84, 821 04 Bratislava (ďalej len stavebníci), v uvedenom členení stavby na stavebné objekty a prevádzkové súbory, s popisom stavby a zmenami oproti pôvodnému projektu pre pôvodné stavebné povolenie a nové umiestnenie stavby. Stavebný úrad pre dokončenie stavby v rozhodnutí určuje podmienky pre realizáciu stavby „Nové DOMINO“, vyplývajúce aj z vyjadrení dotknutých orgánov. Z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania je stavebník povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia?!!

**Po preštudovaní obsahu predmetného Rozhodnutia na stavbu „Nové DOMINO“ sa podľa § 53 zákona č. 71/1967 Zb. proti nemu týmto odvolávam, nakoľko v ňom nie je preukázané, že je v súlade so stavebným zákonom.**

## **Zdôvodnenie:**

- 1. Na pôvodnú stavbu Polyfunkčný objekt DOMINO (ďalej len „DOMINO“) stavebný úrad v rozpore so stavebným zákonom § 37, § 139 ods. (2) písm. d) SZ (s paragrafmi len SZ) a zákonom o správnom konaní vydal pre stavebníka spol. AQUATERM s r.o. územné rozhodnutie v roku 2009, bez účasti dotknutých vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len VBaNP) v bytovom dome na Jasovskej ul. 2 až 12 v územnom konaní. Keby VBaNP boli účastní územného konania, nedovolili by umiestniť Domino v takej tesnej blízkosti k ich domu. Proti územnému rozhodnutiu sa VBaNP už nemohli odvolať ani v mimo-odvolacom konaní, lebo keď sa dozvedeli o začatí stavby „DOMINO“ uplynulo od nadobudnutej právoplatnosti územného rozhodnutia viac ako tri roky. Stavebníci s tým asi počítali.**
- 2. Na stavbu „DOMINO“ stavebný úrad v rozpore s § 59 ods. (1) písm. b) SZ a § 62 ods. (1) písm. a) SZ a zákonom o správnom konaní vydal aj stavebné povolenie v roku 2011, opäť bez účasti dotknutých VBaNP v stavebnom konaní. Následne stavebník spol. AQUATERM s r.o. predal projekt stavby „Domino“ so stavebným povolením na tri stavebné objekty z piatich stavebníkovi spol. SUBCENTRO s r.o.. Stavebníci zmenili projekt stavby, nerešpektujúc územné rozhodnutie (zrušili podzemné garáže, zvýšili stavbu o dve podlažia, zrušili polyfunkčnosť stavby a situačne ju posunuli cca 2m k bytovému domu na Jasovskej 2-12) a požiadali stavebný úrad o zmenu stavby pred dokončením a pred jej začatím.**
- 3. Stavebný úrad v rozpore so stavebným zákonom, naďalej bez účasti VBaNP, v stavebnom konaní, povolil zmenu stavby pred jej dokončením v roku 2013 a stavebníci začali realizovať stavbu „DOMINO“.**
- 4. Keď VBaNP zistili, že pod ich oknami sa začala realizovať stavba „DOMINO“, rozhodli sa protestovať. Podali v mimo-odvolacom konaní protest na Okresný úrad Bratislava proti realizácii stavby „DOMINO“, ktorá sa uskutočňuje v rozpore so stavebným zákonom. Požiadali Okresnú prokuratúru o neodkladné zastavenia stavby z dôvodu porušenia zákona, odvolali sa na MVR SR a na Krajský súd v Bratislave. VBaNP zakaždým prišla odpoveď, že zákon porušený nebol. Stavebníci, upozornení VBaNP na nezákonnosť stavebného povolenia, rapídne zvýšili tempo realizácie stavby „DOMONO“.**
- 5. VBaNP požiadali Slovenskú stavebnú inšpekciu aby vykonala na stavbe „DOMINO“ hlavný štátny stavebný dohľad. Tá zistila porušenie stavebného zákona v tom, že stavba sa realizuje v rozpore s územným rozhodnutím aj so stavebným povolením a rozostavaná stavba je posunutá o cca 2m smerom k bytovému domu VBaNP.**
- 6. Následne stavebníci (AQUATERM a SUBCENTRO) požiadali stavebný úrad o ďalšiu zmenu stavby už zmenenej stavby pred dokončením. Stavebný úrad na základe intenzívnych protestov VBaNP pred stavbou, zastavil stavebné práce na stavbe a začal súbežné konanie o dodatočnom povolení ďalšej zmeny stavby pred dokončením a zároveň formálne o odstránení už realizovaných prác nad rámec stavebného povolenia.**
- 7. Na základe nálezu porušenia zákona a následného uznesenia Najvyššieho súdu SR v roku 2014, Krajský súd v Bratislave v roku 2016 zrušil stavebné povolenie na stavbu „DOMINO“ a Okresný úrad v Bratislave v roku 2017 zrušil zmenu stavby pred jej dokončením. Podľa § 88 ods. (1) písm. c) a § 88b SZ stavbu, ktorej bolo zrušené stavebné povolenie, už nemožno dodatočne povoliť. Stavebníci môžu požiadať v novom konaní o stavebné povolenie podľa § 58 až § 66 SZ.**
- 8. Stavebný úrad nenariadil stavebníkovi stavbu „DOMINO“ odstrániť v súlade s § 88b SZ, ale v rozpore s ním a v rozpore so správnym poriadkom pokračoval v predlžovaní konania o dodatočnom povolení zmeny stavby pred jej dokončením podľa § 68 a § 88a SZ.**
- 9. Stavebníci dali vypracovať nový projekt pod názvom Nové Domino, ktorý ponecháva rozostavanú stavbu „DOMINO“ ako súčasť stavby „Nové DOMINO“ s tým, že bude odstránená časť stavby „DOMINO“ na zväčšenie vzdialenosti od bytového domu VBaNP v rozsahu od 3,5m do 6,2m.**
- 10. Stavebníci požiadali Hl. mesto SR Bratislavu o záväzné stanovisko k projektu na stavbu „Nové DOMINO“, ktoré je v skutočnosti pôvodným „DOMINOM“. Hlavné mesto SR Bratislava, vydalo dňa 22.7. 2021 k projektu súhlasné záväzné stanovisko formou súhlasu „s dodatočným povolením zmeny stavby pred dokončením“, nerešpektujúc uznesenie Krajského súdu Bratislava a § 88b SZ, čím de facto nepriamo súhlasí s dokončením pôvodnej rozostavanej stavby „DOMINO“, ku ktorej k projektu**

11. Stavebníci doplnili podklady stavebnému úradu o záväzné stanovisko Hl. mesta SR Bratislavy k projektu na stavbu „Nové DOMINO“, ktorý obnovil konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením, nerešpektujúc § 88b a 88 ods. (1) písm. c) SZ

---

12. Proti konaniu o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením na stavbu „Nové DOMINO“ som lisom stavebnému úradu zo dňa 31.1.2023 vyslovil námietku, že konanie stavebného úradu o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením a bez súbežného nariadenia o odstránení časti stavby „DOMINO“, je v rozpore s ustanoveniami stavebného zákona, s podozrením vytvorenia podmienok pre dokončenie stavby „Nové DOMINO“ podľa pôvodnej zmeny stavby pred jej dokončením na stavu „DOMINO“. VBaNP na Jasovskej ul. 2-12 majú s konaním stavebníkov a verejnej správy v súvislosti s touto stavbou už svoje skúsenosti. Ako dôvod som uviedol, že:

- podľa § 88b SZ pri stavbách, ktorým bolo zrušené právoplatné stavebné povolenie z dôvodu, že bolo vydané v rozpore so zákonom, už nemožno začať konanie o dodatočnom povolení stavby!

Stavebník však môže v opakovanom konaní požiadať na novú stavbu o nové stavebné povolenie v konaní podľa § 58 až 66 SZ. V opakovanom konaní musí stavebník preukázať, že stavba je v súlade so všeobecnými záväznými právnymi predpismi, so stavebným zákonom a v súlade s územným rozhodnutím. Toto stavebníci preukázať nemôžu, lebo rozostavaná stavba „DOMINO“ už bez stavebného povolenia a v rozpore s územným rozhodnutím, im v tom bráni. V takomto prípade mal stavebný úrad podľa § 88 písm.(1) ods. c) SZ nariadiť stavbu odstrániť.

- Hl. mesto SR Bratislava svojim súhlasným stanoviskom na dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením na stavbu „Nové DOMINO“ prekročilo svoju pôsobnosť, nakoľko sa jedná o rozostavanú stavbu so zrušeným stavebným povolením súdom a tak stavbu už nemožno dodatočne povoliť, pričom na pôvodnú stavbu „DOMINO“ vydalo odôvodnené nesúhlasné záväzné stanovisko. Týmto do tejto kauzy vnieslo ďalší chaos.

- stavebný úrad mal v zmysle § 88b SZ rozhodnutím nariadiť stavebníkom odstránenie časti stavby „DOMINO“ nad rámec projektu na „Nové DOMINO“ v samostatnom konaní, ako podmienku začatia stavebného konania na stavbu „Nové DOMINO“.

- Súčasťou projektu v konaní o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením na stavbu „Nové DOMINO“ nebol doložený projekt búracích prác na pôvodnej stavbe „DOMINO“, takže nebolo možné posúdiť dopad búracích prác na projekt stavby „Nové DOMINO“ (spojitý nosník nemôže prevziať funkciu konzoly - iné armovanie).

### **13. V námietke k stavebnému konaniu som navrhol postup ako stavbu „Nové DOMINO“ realizovať v súlade so stavebným zákonom:**

13.1. Dopracovať a schváliť „UPN-Z na Rozvojovú os Petržalky“ s upresnením regulatívov, ako to stanovuje záväzná časť UPN Bratislavy, v ktorej sa preverí, či „Nové Domino“ zapadá do koncepcie Rozvojovej osi;

13.2. Na návrh stavebníkov začať územné konanie na vydanie zmeny územného rozhodnutia na stavbu „Nové DOMINO“ v súlade s UPN-Z na Rozvojovú os Petržalky, za účasti VBaNP;

13.3. Nariadiť stavebníkom rozhodnutím stavebného úradu odstránenie časti stavby „DOMINO“ nad rámec územného rozhodnutia na stavbu „Nové DOMINO“ v zmysle § 88b SZ, ako podmienku začatia stavebného konania;

13.4. Na návrh stavebníkov začať opakované stavebné konanie v zmysle § 88b SZ a v súlade s § 58 až 66 SZ na vydanie nového stavebného povolenia na stavbu „Nové Domino“, za účasti VBaNP;

13.5. Vydať na stavbu „Nové DOMINO“ stavebné povolenie stavebným úradom, ak stavebníci preukážu, že projekt stavby na „Nové DOMINO“ nie je v rozpore so všeobecnými záväznými predpismi, so stavebným zákonom a s územným rozhodnutím.

13.6. Záväzne vykonávať stavebným úradom štátny stavebný dohľad na stavbe „Nové DOMINO“;

---

14. Oproti stavebnému konaniu o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením na stavbu „Nové DOMINO“ je Rozhodnutie zmenené a rozdelené na dve časti, v ktorom **I. nariaduje úpravy**

stavby „Nové DOMINO“ a II. dodatočne povoľuje stavbu ako „Nové DOMINO“. Ide o obídienie § 88b SZ s účelovým využívaním ustanovení stavebného zákona na legalizáciu nelegálnej stavby v rozpore so zákonom. Stavebný úrad nemôže nariadiť úpravy už čiastočne zrealizovanej stavby „DOMINO“, ktorá má zrušené stavebné povolenie a zároveň ju dodatočne povoliť ako „Nové DOMINO“, čo je v zásadnom rozpore s § 88b, § 88 ods. (1) písm. c), § 62 ods. (1) písm. a) SZ.

15. Kým v stavebnom konaní nebol doložený projekt búracích prác časti stavby „DOMINO“, vo zverejnenom rozhodnutí o dodatočnom povolení stavby ako „Nové DOMINO“ pre zmenu **nie je doložený projekt stavby**, takže aj naďalej nie je možné posúdiť dopad búracích prác na projekt stavby „Nové DOMINO“ a vlastne aký projekt stavby je súčasťou stavebného povolenia.

16. Nejednoznačná situácia tejto stavby z hľadiska stavebného zákona nastala z dôvodu absencie Územného plánu zóny na Rozvojovú os Petržalky, ustanovené v záväznej časti UPN Bratislavy, ale aj z dôvodu zlyhania činovníkov stavebného úradu a stavebníkov, nerešpektovaním stavebného zákona a správneho poriadku v územnom a stavebnom konaní na stavbu „DOMINO“. Súčasné konanie stavebného úradu je ústretové stavebníkom a so snahou zaretušovať nezákonné konanie stavebného úradu v súvislosti so stavbou „DOMINO“. Stavebný úrad od začiatku prípravy realizácie stavby „DOMINO“ obchádzal VBaNP. Realizáciou stavby „DOMINO“ či ako „Nové DOMINO“ sa VBaNP na prvých troch bytových podlažiach zníži kvalita bývania a znehodnotí aj ich majetok. Ak majú byť VBaNP ústretoví stavebníkom v doriešení problémovej stavby už ako „Nové DOMINO“, musí sa to uskutočniť v súlade so stavebným zákonom a VBaNP musia mať 100% záruku, že stavebníci aj so stavebným úradom nebudú môcť dodatočnými povoleniami dokončiť stavbu „Nové Domino“ v rozsahu zmeny stavbe pred dokončením pôvodnej stavby „DOMINO“.

17. **Formulácia** stavebného úradu v rozhodnutí o dodatočnom povolení stavby ako „Nové DOMINO“ v podmienkach pre realizáciu stavby, že „z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania je stavebník povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia“ je neakceptovateľná, aj vzhľadom na skúsenosti VBaNP s verejnou správou!

18. **Aby sa pri realizácii stavby „Nové Domino“ postupovalo v súlade so staveným zákonom a konečne doriešil problém stavby „Domino či Nové Domino“ (ide stále o tú istú stavbu) je nevyhnutné aby:**

18.1. stavebníci podľa § 35 SZ v zmysle § 41 ods. (1) SZ podali žiadosť o nové územné konanie, na stavbu „Nové DOMINO“, v ktorom stavebný úrad podľa § 37 SZ preverí súlad stavby s koncepciou Urbanistickej štúdie na Rozvojovú os v Petržalke, za účasti VBaNP podľa § 34 ods. (2) a § 139 ods. (1) písm. d) SZ;

18.2. stavebný úrad podľa § 39a SZ na stavbu „Nové DOMINO“ vydal územné rozhodnutie, ktoré podľa § 42 ods. (2) SZ oznámi VBaNP;

18.3. stavebný úrad v samostatnom konaní v zmysle § 88b SZ a v spojení s § 87 ods. (2) a § 88 ods. (1) písm. c) SZ nariadil stavebníkom rozhodnutím odstrániť časti stavby „DOMINO“ nad rámec projektu na stavbu „Nové DOMINO“. Zrealizovanie búracích prác musí byť zásadnou podmienkou k vydaniu stavebného povolenia na stavbu „Nové DOMINO“;

18.4. na podnet stavebníkov stavebný úrad v zmysle § 88b SZ a následne podľa § 58 až 66 SZ začal samostatné stavebné konanie na stavbu „Nové DOMINO“, za účasti VBaNP podľa § 59 ods. 1) písm. b) a § 139 SZ;

18.5. Hl. mesto SR Bratislava zmenilo svoje súhlasné záväzné stanovisko k dodatočnému povoleniu zmeny stavby pred dokončením, vydané v rozpore s § 88b SZ, **na záväzné stanovisko k projektu na stavbu „Nové DOMINO“**;

18.6. v projekte pre stavebné povolenie na stavbu „Nové DOMINO“ stavebníci preukázali stabilitu stavby (statiku) po búracích prácach a dodržanie platných technických noriem (Pôvodná stavba „DOMINO“ bola vyprojektovaná a rozostavaná ako monofunkčný bytový dom. Zásah do konštrukcie rozostavanej stavby a jej dodatočné „spolyfunkčnenie“ by mal posúdiť expert);

18.7. po odstránení časti stavby „DOMINO“ v uvoľnenom priestore pozdĺž obslužnej komunikácie medzi bytovým domom VBaNP a stavbou „Nové DOMINO“ sa vysadila vysoká zeleň miesto realizácie parkovacích miest pre osobné autá;

18.8. stavebný úrad v stavebnom konaní prerokoval projekt stavby na Nové DOMINO aj s VBaNP podľa § 59 a § 139 SZ;

18.9. v podmienkach pre realizáciu stavby „Nové DOMINO“ bolo zreteľne vypichnuté, **že akákoľvek zmena stavby pred jej dokončením alebo po jej dokončení, ktorou sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia, je neprípustná!**

18.10 stavebný úrad podľa § 66 SZ na stavbu „Nové DOMINO“ vydal stavebné povolenie v súlade s pripomienkami v stavebnom konaní a s podmienkami pre realizáciu stavby, ktoré podľa § 69 SZ oznámi VBaNP.

**Dodatok:** VBaNP na najnižších bytových podlažiach bytového domu na Jasovskej 2 až 12 by sa mohli dodatočne ohradiť proti zníženiu kvality ich bývania a hodnoty ich majetku (bytu) vplyvom stavby „Nové DOMINO“, realizovanej v tesnej blízkosti ich domu (20m) a v zmysle Čl. 20 ods. (3) Ústavy SR žiadať o odškodnenie. Oprávňujú ich k tomu nezákonné rozhodnutia, t.j. územné rozhodnutie, stavebné povolenie a povolenie zmeny stavby pred dokončením na pôvodnú stavbu „DOMINO“, teraz ako „Nové DOMINO“, vydané pochybením stavebného úradu a stavebníkov. Dotknutým VBaNP nebolo umožnené zúčastniť týchto konaní a v nich vyjadriť svoje stanoviská, čím im boli upreté základné práva garantované zákonom. Z pôvodných VBaNP, ktorí protestovali proti stavbe „DOMINO“ už mnohí nežijú alebo sa odsťahovali, noví vlastníci bytov nepoznajú históriu realizácie tejto stavby, nesledujú neustále činnosť stavebný úradu, väčšina ani nemá znalosti v oblasti predmetnej problematiky a spoliehajú sa na objektívnu a korektnú činnosť stavebného úradu v súlade so zákonom.



