

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Petržalka, ako stavebný úrad I. stupňa príslušný podľa § 15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „Stavebný zákon“) v spojení s ustanovením s § 7a ods. 2 písm. i) zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný úrad“) na základe uskutočneného stavebného konania rozhodla takto:

podľa § 66 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v súčinnosti s ustanovením § 84 Stavebného zákona, podľa ustanovení § 10 vyhlášky č. 453/2000 z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vykonávacia vyhláška“) a § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“)

povoľuje

stavbu „**Denný stacionár a domov sociálnych služieb**“ ako zmenu dokončenej stavby Polyfunkčnej budovy na pozemkoch parc. č. 3137/4, 3137/11, 3137/12, 3137/13, 3137/15, 3137/17, 3137/19, 3137/31, 3137/33, 3137/37, 3137/39, 3137/40, 3141/6, 3141/7 a 3141/8 v katastrálnom území Petržalka so súpisným číslom 3821 v nebytovom priestore č. P8 na 2. poschodí budovy na Pajštúnskej ulici č. 5 v Bratislave stavebníkovi, ktorým je spoločnosť ADLIN s.r.o., Pšeničná 10, 821 06 Bratislava, IČO: 46 854 762.

Predmetom stavebného konania sú stavebné úpravy pôvodných administratívnych priestorov v nebytovom priestore na 2.NP za účelom vybudovania Denného stacionáru a domu sociálnych služieb, ktoré budú funkčne prepojené, ale so samostatnými vstupmi. Denný stacionár má samostatný vstup v budove SKYBOX B cez existujúce schodisko a výťah a Dom sociálnych služieb má samostatný vstup v budove SKYBOX A cez existujúce schodisko a výťah.

Zmenou dokončenej stavby dôjde k zmene spôsobu užívania nebytového priestoru P8 na účel poskytovania sociálnych služieb.

Pre realizáciu stavby sa stanovujú tieto podmienky:

1. Stavba bude uskutočnená podľa projektovej dokumentácie, ktorú vypracovala spoločnosť ZERALIS s.r.o. v termíne 06/2024, autorizovanej pečiatkou a podpisom Mgr.art. Rudolfom Látečkom, overenej v stavebnom konaní. Projektová dokumentácia tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia. Každá zmena oproti schválenej projektovej dokumentácii musí byť vopred odsúhlasená stavebným úradom.



2. So stavebnými prácami možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia.
3. Stavba bude dokončená najneskôr 24 mesiacov od začatia stavebných prác. V prípade, že termín nebude môcť byť dodržaný, je stavebník povinný požiadať stavebný úrad o jeho predĺženie.
4. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods. 3 písm. h) stavebného zákona oznámiť stavebnému úradu začatie stavebných prác.
5. Stavebník je povinný do 15 dní od uskutočnenia výberového konania, najneskôr do začatia stavebných prác, oznámiť stavebnému úradu identifikačné údaje zhotoviteľa stavby a zabezpečenie odborného vedenia stavby a jeho oprávnenie na výkon tejto činnosti.
6. Stavebník zabezpečí vytýčenie stavby a všetkých inžinierskych sietí oprávnenou organizáciou resp. osobou a počas výstavby bude dodržiavať ich ochranné pásma v zmysle príslušných predpisov a noriem.
7. Po celú dobu výstavby musí byť vykonávaný riadny výkon stavebného dozoru a autorský dozor projektanta.
8. Na stavenisku musí byť počas celej doby výstavby projektová dokumentácia stavby overená stavebným úradom, stavebné povolenie, stavebné a montážne denníky.
9. Stavenisko na viditeľnom mieste označiť štítkom, na ktorom bude uvedené označenie stavby, označenie stavebníka, kto a kedy stavbu povolil a termín ukončenia stavby.
10. Stavenisko musí byť zabezpečené pred vstupom cudzích osôb na miesta, kde môže dôjsť k ohrozeniu života alebo zdravia, a to prípadne aj úplným ohradením (§ 43i ods. 3 písm. a) stavebného zákona).
11. Stavenisko musí umožňovať bezpečné uloženie stavebných výrobkov a stavebných mechanizmov a umiestnenie zariadenia staveniska na dotknutom stavebnom pozemku (§ 43i ods. 3 písm. d) stavebného zákona).
12. Pri realizácii stavby je potrebné dodržiavať predpisy a normy týkajúce sa bezpečnosti práce technických zariadení a dbať na ochranu zdravia a osôb na stavenisku v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov a ustanovenia § 43i ods. 3 písm. e), g), h) stavebného zákona.
13. Skladovanie materiálu je povolené len na pozemkoch, ktoré sú vo vlastníctve stavebníka. Prípadné zaujatie verejného priestranstva musí byť vopred odsúhlasené Mestskou časťou Bratislava-Petržalka.
14. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri realizácii stavby neboli spôsobené škody na cudzích nehnuteľnostiach a majetku. V prípade, že dôjde k spôsobeniu škôd na cudzích nehnuteľnostiach, je stavebník povinný ich na vlastné náklady odstrániť.
15. Pri uskutočňovaní musia byť dodržané príslušné ustanovenia vyhlášky č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a príslušné technické normy.
16. Stavebník je povinný zabezpečiť ochranu verejných záujmov, predovšetkým zdravia ľudí a životného prostredia (§ 66 ods. 3 písm. b) stavebného zákona). Pri realizácii stavebných úprav maximálne obmedziť znečisťovanie ovzdušia sekundárnou prašnosťou, vznikajúcou pri stavebných prácach a preprave materiálu.
17. Stavenisko musí mať zabezpečený odvoz alebo likvidáciu odpadu. Stavebník doloží ku kolaudácii doklady o množstve a spôsobe zneškodnenia odpadu zo stavebných úprav, pričom budú dodržané ustanovenia zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
18. Stavebník je povinný:
 - zabezpečiť realizáciu stavebných činností vyhovujúcimi technicko-organizačnými opatreniami na ochranu ostatných obyvateľov tak, aby neboli vystavení nadmernej hlučnosti a prašnosti
 - zabezpečiť nepretržité prekrytie kontajnerov veľkoobjemových odpadov na stavbe a pri ich preprave
 - neporušovať predovšetkým v noci a v dňoch pracovného pokoja ústavné právo na primeraný odpočinok a právo na priaznivé životné prostredie



- zabezpečiť vylúčenie rušenie hlukom najmä v nočných hodinách a dňoch pracovného pokoja ústavné právo na primeraný odpočinok a právo na priaznivé životné prostredie a dodržiavanie ustanovenia vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prístupných hodnotách hluku, infrazvuku, vibrácií, a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí.

Podmienky vyplývajúce z vyjadrení dotknutých orgánov:

19. Okresný úrad Bratislava, odbor star. o ŽP, OH, vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2024/440785-002 zo dňa 25.07.2024:

19.1. 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.

19.2. 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.

20. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, hl.m., odborné stanovisko č. RÚVZBA/OE/1579/869/2025 zo dňa 27.01.2025

Ku kolaudačnému konaniu predložiť:

- a) protokol z laboratórneho rozboru vzorky pitnej vody, výsledky ktorého preukážu súlad s požiadavkami vyhl. MZ SR č. 91/2023 Z.z., ktorou sa ustanovujú ukazovatele a limitné hodnoty kvality pitnej vody a kvality teplej vody, postup pri monitorovaní pitnej vody, manažmente rizík systému zásobovania pitnou vodou a manažment rizík domových rozvodných systémov,
- b) protokol z objektívneho merania umelej osvetlenosti pracovných priestorov a priestorov pre pobyt klientov, ktorého výsledky preukážu súlad s požiadavkami vyhl. MZ SR č. 541/2007 Z.z. a vyhl. MZ SR 259/2008 Z.z.,
- c) protokol z objektívneho merania hluku, výsledky ktorého preukážu, že hluk z vnútorných (TZB) a vonkajších zdrojov nebude negatívne vplývať na vlastné navrhované chránené prostredie podľa vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z.,
- d) protokoly z merania zvukovej nepriezvuknosti deliacich konštrukcií objektu (vodorovných, zvislých) medzi ubytovacími jednotkami navzájom a medzi ubytovacími jednotkami a nebytovými priestormi, výsledky ktorých preukážu súlad s požiadavkami STN 73 0532-



2:2024 Akustika. Hodnotenie zvukovo izolačných vlastností budov a stavebných konštrukcií. Časť 2: Požiadavky,

- e) protokol o funkčných skúškach a zaregulovaní VZT zariadení, ktorý preukáže prevádzkyschopnosť núteného vetrania vyplývajúcich z platných hygienických požiadaviek a STN.

Nedodržanie podmienok rozhodnutia je v zmysle § 106 ods. 2 písm. b) stavebného zákona správnym deliktom, ktorého sa právnická osoba, alebo fyzická osoba oprávnená na podnikanie dopustí tým, že mení stavbu bez stavebného povolenia, alebo v rozpore s ním a môže mu byť uložená pokuta do výšky 66 387 €.

Po ukončení prác stavebník predloží na stavebný úrad návrh na kolaudáciu, nakoľko stavbu nemožno užívať bez právoplatného kolaudačného rozhodnutia.

Ku kolaudácii stavby stavebník okrem dokladov uvedených v § 17 a § 18 vykonávacej vyhlášky predloží:

- doklady preukazujúce zhodnotenie resp. zneškodnenie odpadov zo stavby,
- vyhlásenia o parametroch použitých stavebných výrobkov.

Stavebné povolenie stráca platnosť, ak do dvoch rokov odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, nebola stavba začatá. Platnosť stavebného povolenia je možné predĺžiť na základe žiadosti. Stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sú záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.

Účastníci konania: ADLIN s.r.o., Pšeničná 10, 821 06 Bratislava, IČO: 46 854 762 v zastúpení Ing. Blanka Zechmeisterová, Vranovská 51, 851 02 Bratislava, vlastníci bytov a nebytových priestorov polyfunkčnej budovy so súpisným číslom 3821 a vlastníci pozemkov pod stavbou, ZERALIS s.r.o., Poľná 1, 811 08 Bratislava, IČO: 52 419 754.

V konaní neboli vznesené námietky účastníkmi konania.

Odôvodnenie

Dňa 09.08.2024 s posledným doplnením dňa 11.04.2025 podal stavebník ADLIN s.r.o., Pšeničná 10, 821 06 Bratislava, IČO: 46 854 762 v zastúpení Ing. Blanka Zechmeisterová, Vranovská 51, 851 02 Bratislava žiadosť na vydanie stavebného povolenia stavby „Denný stacionár a domov sociálnych služieb“ ako zmenu dokončenej stavby Polyfunkčnej budovy so súpisným číslom 3821 v nebytovom priestore č. P8 na 2. poschodí budovy na Pajštúnskej ulici č. 5 v Bratislave. Polyfunkčná budova so súpisným číslom 3821 je postavená na pozemkoch parc. č. 3137/4, 3137/11, 3137/12, 3137/13, 3137/15, 3137/17, 3137/19, 3137/31, 3137/33, 3137/37, 3137/39, 3137/40, 3141/6, 3141/7 a 3141/8 v katastrálnom území Petržalka zapísané v liste vlastníctva č. 3857. Uvedeným dňom bolo začaté stavebné konanie.

Stavebný úrad preskúmal podanie z hľadísk uvedených v § 62 stavebného zákona a v súlade s ustanovením § 61 ods. 1 stavebného zákona oznámil listom č. 4400/2025/SÚ/Mi-ozn zo dňa 14.04.2025 účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie stavebného konania verejnou vyhláškou. Stavebný úrad určil účastníkov v súlade s § 59 stavebného zákona a podľa ustanovenia § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, nakoľko pomery staveniska sú dobre známe a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre riadne a spoľahlivé posúdenie navrhovanej stavby.

Účastníci konania mohli uplatniť svoje námietky do 15.05.2025. Žiadny z dotknutých orgánov nepožiadal podľa ustanovenia § 61 ods. 6 stavebného zákona o predĺženie lehoty na



posúdenie stavby. Žiaden ďalší účastník konania nenahliadol do podkladov. V konaní neboli vznesené námietky účastníkmi konania voči vydaniu tohto rozhodnutia.

K žiadosti o vydanie stavebného povolenia stavebník predložil súhlasné stanoviská dotknutých orgánov, ktorých podmienky sú zahrnuté do podmienok rozhodnutia o povolení stavby. Stavebník ďalej predložil súhlasné stanovisko Hasičského a záchranného útvaru hl. mesta SR Bratislavy č. HZUBA3-2025/000825-002 zo dňa 07.03.2025, ktoré neobsahovalo podmienky.

Stavebník preukázal vlastnícke právo k nebytovému priestoru č. P8 výpisom z listu vlastníctva č. 3857.

Stavebný úrad v uskutočnenom konaní zistil, že uskutočnením stavby nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené oprávnené záujmy účastníkov konania a stavebník splnil podmienky pre vydanie stavebného povolenia a preto rozhodol tak, ako je vo výroku rozhodnutia uvedené.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je podľa § 54 správneho poriadku možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal - na Mestskej časti Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. Ján Hrčka
starosta mestskej časti Bratislava-Petržalka



Doručuje sa verejnou vyhláškou:

1. ADLIN s.r.o., Pšeničná 10, 821 06 Bratislava, IČO: 46 854 762 doručuje sa Ing. Blanka Zechmeisterová, Vranovská 51, 851 02 Bratislava
2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov polyfunkčnej budovy so súpisným číslom 3821 a vlastníci pod stavbou podľa LV č. 6856.
3. ZERALIS s.r.o., Poľná 1, 811 08 Bratislava, IČO: 52 419 754 - projekt

dotknutým orgánom na vedomie:

4. Hasičský a záchranný útvar hl. mesta SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava 1, IČO: 00 151 866
5. Okresný úrad Bratislava, odbor SoŽP, OHO, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3, IČO: 151 866
6. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, hl.m., Ružinovská 8, Bratislava, IČO: 00 607 436

Doručí sa verejnou vyhláškou podľa § 26 ods. 2 správneho poriadku vyvesenou na úradnej tabuli, Mestská časť Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava.

Toto oznámenie 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.

