



Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava
Oddelenie štátnej stavebnej správy

Bratislava, 1. júl 2025
Číslo: 03125/2025-22.1.2./FEL
Ev. č.: 38953/2025

ROZHODNUTIE

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej aj ako „Regionálny úrad Bratislava“), ako príslušný správny orgán podľa ustanovenia § 12 písm. b), § 14 ods. 1 písm. a) a § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) (ďalej len „zákon č. 25/2025 Z. z.“), ustanovenia § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), rozhodujúc o odvolaní účastníka konania **Ing. arch. Petra Holého, Jasovská 2, 851 07 Bratislava** a spoločnom odvolaní vlastníkov bytov na Jasovskej ul. 2 až 12, 851 07 Bratislava: **Martina Suchovského, Stanislava Hambáleka, Mareka Popeliša, Eugena Boreka, Juraja Szilvásiho, Anny Nýčovej, Márie Širokej, Vladimíra Širokého, Mgr. Mamita Mall, Aleny Petrikovej, Ivety Siebenstichovej, Juraja Thurza, Evy Balážovej, JUDr. Tomáša Hargaša, Milana Slováčka, Dany Slováčkovej, Laury Hošoffovej, Daniely Fajkošovej, Emila Fajkoša, Martiny Dudášovej, Zuzany Molnárovej, Scarlett Palátovej, Lukáša Gažika, Evy Deličovej, Antona Deliča, Táňy Bevelaqua, Eduarda Tótha, Anny Šillovej**, proti rozhodnutiu stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Petržalka č. 2734/2023/06-RSÚ/Mu-57 zo dňa 05. 10. 2023, v spojení s opravou zrejmej nesprávnosti č. 554/2024/06-RÚ/Mu/opr. zo dňa 18. 01. 2024, podľa ustanovenia § 59 ods. 2 a ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku

mení

rozhodnutie stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Petržalka č. 2734/2023/06-RSÚ/Mu-57 zo dňa 05. 10. 2023, v spojení s opravou zrejmej nesprávnosti č. 554/2024/06-RÚ/Mu/opr. zo dňa 18. 01. 2024 vo výrokovej časti na stranách č. 1, 2 a 3 z **pôvodného znenia:**

„I. nariaďuje úpravy už 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:

Objekt A – odstránenie časti skeletu rozostavanej stavby v zmysle výkresov č. A01, A02 (príloha č. 1), čím vznikne min. odstupová vzdialenosť 19,670 m od stavby so súpis. č. 3069 na pozemku parc. č. 2470 k. ú. Petržalka,

Objekt B – odstránenie časti skeletu rozostavanej stavby v zmysle výkresov č. B01, B02, B03 a B04 (príloha č. 2), čím vznikne min. odstupová vzdialenosť 19,565 m od stavby so súpis. č. 3069 na pozemok parc. č. 2469/1 k. ú. Petržalka,

Objekt C – odstránenie časti skeletu rozostavanej stavby v zmysle výkresov č. C01, C02, C03 a C04 (príloha č. 3), čím vznikne min. odstupová vzdialenosť 19,405m od stavby so súpis. č. 3042 na pozemku parc. č. 2467 k. ú. Petržalka,

Objekt D – odstránenie časti skeletu rozostavanej stavby v zmysle výkresov č. D01, D02 a D03 (príloha č. 4), čím vznikne min. odstupová vzdialenosť 19,580 m od stavby so súpis. č. 3039 na pozemku parc. č. 2466/1 k. ú. Petržalka,

Objekt E – odstránenie časti skeletu rozostavanej stavby v zmysle výkresov č. E01, E02, E03 a E04 (príloha č. 5), čím vznikne min. odstupová vzdialenosť 19,550 m od stavby so súpis. č. 3039 na pozemku parc. č. 2465/3 k. ú. Petržalka.

Podmienky pre realizáciu nariadených úprav:

- 1. Úpravy už zrealizovanej časti stavby budú realizované podľa projektovej dokumentácie, vypracovanej spol. ENVEA s.r.o., IČO: 44 060 980, HIP Ing. arch. Juraj Duška, zodpovedný projektant Ing. Ľubomír Oláh, v termíne 12/2021, časť búracie práce, ktorá je overená v konaní.*
- 2. S realizáciou nariadených úprav je možné začať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.*
- 3. Termín začatia nariadených úprav stavebník písomne oznámi stavebnému úradu minimálne 10 dní pred plánovaným začatím ich realizácie.*
- 4. Stavebník je povinný oznámiť stavebnému úradu identifikačné údaje zhotoviteľa stavby/nariadených úprav a zabezpečenie odborného vedenia nariadených úprav a jeho oprávnenie na výkon tejto činnosti.*
- 5. Stavebník písomne oznámi stavebnému úradu ukončenie realizácie nariadených úprav, za účelom výkonu štátneho stavebného dohľadu, v zmysle § 66 ods. 4 písm. b) stavebného zákona.“*

na nové znenie:

I. nariaďuje úpravy rozostavanej stavby

„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, 2468/2 a v katastrálnom území Petržalka stavebníkom, 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, pozostávajúcej z objektov A, B, C, D a E, spočívajúce 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:**

Objekt A – odstránenie časti skeletu rozostavanej stavby v zmysle výkresov č. A01, A02 (príloha č. 1), čím vznikne min. odstupová vzdialenosť 19,670 m od stavby so súpis. č. 3069 na pozemku parc. č. 2470 k. ú. Petržalka,

Objekt B – odstránenie časti skeletu rozostavanej stavby v zmysle výkresov č. B01, B02, B03 a B04 (príloha č. 2), čím vznikne min. odstupová vzdialenosť 19,565 m od stavby so súpis. č. 3069 na pozemok parc. č. 2469/1 k. ú. Petržalka,

Objekt C – odstránenie časti skeletu rozostavanej stavby v zmysle výkresov č. C01, C02, C03 a C04 (príloha č. 3), čím vznikne min. odstupová vzdialenosť 19,405m od stavby so súpis. č. 3042 na pozemku parc. č. 2467 k. ú. Petržalka,

Objekt D – odstránenie časti skeletu rozostavanej stavby v zmysle výkresov č. D01, D02 a D03 (príloha č. 4), čím vznikne min. odstupová vzdialenosť 19,580 m od stavby so súpis. č. 3039 na pozemku parc. č. 2466/1 k. ú. Petržalka,

Objekt E – odstránenie časti skeletu rozostavanej stavby v zmysle výkresov č. E01, E02, E03 a E04 (príloha č. 5), čím vznikne min. odstupová vzdialenosť 19,550 m od stavby so súpis. č. 3039 na pozemku parc. č. 2465/3 k. ú. Petržalka.

Podmienky pre realizáciu nariadených úprav:

1. Úpravy už zrealizovanej časti stavby budú realizované podľa projektovej dokumentácie, vypracovanej spol. ENVEA s.r.o., IČO: 44 060 980, HIP Ing. arch. Juraj Duška, zodpovedný projektant Ing. Ľubomír Oláh, v termíne 12/2021, časť búracie práce, ktorá je overená v konaní.
2. S realizáciou nariadených úprav je možné začať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.
3. **Stavebník je povinný zrealizovať nariadené úpravy rozostavanej stavby v lehote do 6 mesiacov odo dňa právoplatnosti tohto rozhodnutia.**
4. Termín začatia nariadených úprav stavebník písomne oznámi stavebnému úradu minimálne 10 dní pred plánovaným začatím ich realizácie.
5. Stavebník je povinný oznámiť stavebnému úradu identifikačné údaje zhotoviteľa stavby/nariadených úprav a zabezpečenie odborného vedenia nariadených úprav a jeho oprávnenie na výkon tejto činnosti.
6. Stavebník písomne oznámi stavebnému úradu ukončenie realizácie nariadených úprav, za účelom výkonu štátneho stavebného dohľadu, v zmysle § 66 ods. 4 písm. b) stavebného zákona.“

Toto rozhodnutie je neoddeliteľnou súčasťou rozhodnutia stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Petržalka č. 2734/2023/06-RSÚ/Mu-57 zo dňa 05. 10. 2023, v spojení s opravou zrejmej nesprávnosti č. 554/2024/06-RÚ/Mu/opr. zo dňa 18. 01. 2024. V ostatných častiach ponecháva Regionálny úrad Bratislava napadnuté rozhodnutie nezmenené.

O d ô v o d n e n i e

Mestská časť Bratislava – Petržalka ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) rozhodnutím č. 2734/2023/06-RSÚ/Mu-57 zo dňa 05. 10. 2023, v spojení s opravou zrejmej nesprávnosti č. 554/2024/06-RÚ/Mu/opr. zo dňa 18. 01. 2024 podľa ustanovení § 88 ods. 1 písm. b), § 88a ods. 4 stavebného zákona nariadil úpravy už realizovanej stavby „Nové DOMINO“ na pozemkoch parc. č. 2464/86, 2464/87, 2466/5 a 2468/2 v katastrálnom území Petržalka, ktoré spočívajú v asanácii existujúcich častí rozostavaných objektov (objekt A, B, C,

D, E), čím sa zväčšia odstupové vzdialenosti o 3,5 m a 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 spoločnosťou ENVEA s. r. o., IČO: 44 060 980, zodpovedným projektantom Ing. Ľubomírom Oláhom, z 12/2021 a súčasne podľa ustanovení § 66, § 88 ods. 1 písm. b), § 88a stavebného zákona dodatočne povolil stavbu označenú ako „Nové DOMINO“, Jasovská ul. v Bratislave, na pozemkoch parc. č. 2464/3, 2464/86, 2464/87, 2466/2, 2466/3, 2466/5 a 2468/2 v katastrálnom území Petržalka, pre stavebníka SUBCENTRO s. r. o., so sídlom Pri starom letisku 17, 831 07 Bratislava, IČO: 44 741 871 (ďalej ako „stavebník č. 1“) a AQUATERM, spol. s r. o., Stredná 4272/84, 821 04 Bratislava, IČO: 31 327 087 (ďalej ako „stavebník č. 2“), v členení na stavebné objekty: SO 01 Príprava územia, SO 02 Objekty A-B-C (bytové domy), SO 03 Objekt D (bytový dom), SO 04 Objekt E (administratívna budova), SO 07 Vodovodná prípojka, SO 08 Kanalizačná prípojka, SO 10 Káblové rozvody NN, SO 10.1 Prípojka NN pre Objekty A-B-C, SO 10.2 Prípojka pre objekt D, SO 03 Prípojka pre Objekt E, SO 10.4 Areálové osvetlenie, SO 11 Káblové rozvody VN, SO 12 Trafostanica a na prevádzkové súbory: PS 01 Vzduchotechnika a vetranie, PS 02 Výtahy, PS 03 Technológie Trafostanice. Stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí stanovil podmienky pre realizáciu nariadených úprav a podmienky pre dokončenie stavby a rozhodol o námietkach účastníkov konania.

Proti napadnutému rozhodnutiu podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie účastník konania Ing. arch. Peter Holý, Jasovská 2, 851 07 Bratislava (ďalej len „odvolateľ 1“), v ktorom uvádza nasledovné:

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 2 m 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 „DOMINO“-*

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 2 m 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 zákona.
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 stavebníkom 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 3,5 m do 6,2 m.
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 už predtým vydalo nesúhlasné záväzné stanovisko.
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 listom 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 stavbu „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 ods. 1 písm. c) SZ nariadiť stavbu odstrániť. Hlavné 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 vzniklo 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: 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; 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; 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; 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; 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. Záväzne vykonávať stavebným úradom štátny stavebný dohľad na stavbe „Nové DOMINO“.
14. Stavby „Nové DOMINO“ a II. dodatočne povoľuje stavbu ako „Nové DOMINO“. Ide o obídenie § 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 činníkov 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 VBaNP na prvých troch bytových podlažiach zníži kvalita bývania a znehodnotí aj ich majetok. Ak 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 stavby 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 stavebným zákonom a konečne doriešil problém stavby „Domino či Nové Domino“ (ide stále o tú istú stavbu) je nevyhnutné aby: 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 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; stavebný úrad podľa § 39a SZ na stavbu „Nové DOMINO“ vydal územné rozhodnutie, ktoré podľa § 42 ods. (2) SZ oznámi VBaNP; 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 časť stavby „DOMINO“ nad rámec projektu na stavbu „Nové DOMINO“. Zrealizovanie búracích prác musí byť zásadnou podmienkou k vydaniu stavebného povolenia na stavbu „Nové DOMINO“; 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; 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“; 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); 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; stavebný úrad v stavebnom konaní prerokoval projekt stavby na Nové DOMINO aj s VBaNP podľa § 59 a § 139 SZ; v podmienkach pre realizáciu stavby „Nové DOMINO“ vydal stavebné povolenie v súlade s pripomienkami v stavebnom konaní a s podmienkami pre realizáciu stavby, ktoré podľa § 69 SZ oznámi VBaNP.
19. 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 (20 m) 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 stavebného úradu, väčšina ani nemá znalosť v oblasti predmetnej problematiky a spoliehajú sa na objektívnu a korektnú činnosť stavebného úradu v súlade so zákonom.

Proti napadnutému rozhodnutiu podali v zákonom stanovenej lehote spoločné odvolanie účastníci konania Martin Suchovský, Stanislav Hambálek, Marek Popeliš, Eugen Borek, Juraj Szilvási, Anna Nýčová, Mária Široká, Vladimír Široký, Mgr. Mamita Mall, Alena Petriková, Iveta Siebenstichová, Juraj Thurzo, Eva Balážová, JUDr. Tomáš Hargaš, Milan Slováček, Dana Slováčková, Laura Hošoffová, Daniela Fajkošová, Emil Fajkoš, Martina Dudášová, Zuzana Molnárová, Scarlett Palátová, Lukáš Gažík, Eva Deličová, Anton Delič, Táňa Bevelaqua, Eduard Tóth, Anna Šillová (ďalej len „odvolatelia“), v ktorom uvádzajú nasledovné:

I. Odvolatelia predovšetkým namietajú postup stavebného úradu, ktorý nepostupoval podľa § 88b ods. 1 zák. č. 50/1976 Zb. s poukazom na to, že stavebné povolenie bolo v danej veci zrušené z dôvodu porušenia procesných postupov stavebného úradu a nie porušenia hmotného práva (str. 18 rozhodnutia stavebného úradu). Ustanovenie § 88b ods. 1 zák. č. 50/1976 Zb. však nerozlišuje dôvody, pre ktoré malo dôjsť k zrušeniu stavebného povolenia, ale iba konštatuje, že postup podľa § 88a ods. 1 až 6 je vylúčená iba v prípade zrušenia stavebného povolenia z dôvodov porušenia hmotného práva, platí, že uvedený postup – dodatočné povolenie stavby, je vylúčený v každom prípade zrušenia stavebného povolenia (teda aj v danej veci).

II. Odvolatelia musia ďalej namietat', že dodatočne povolená stavba, resp. stavebným úradom schválená projektová dokumentácia k jej dokončeniu, nie je v súlade so záväznými technickými normami. Rozpore je zrejmý predovšetkým v tom, že svetlá výška projektovaných obytných miestností je 2,49 m, hoci od 1.2.2021 platná nová norma STN 73 4301:2021 pre bytové a rodinné domy určuje ako minimálnu výšku 2,6 m (čl. 8.3.2 uvedenej normy). Podotýkame, že ide o záväzný údaj, ktorý je pri projektovaní stavieb potrebné dodržať. Obdobný rozpor projektovanej stavby a záväznej normy je potrebné konštatovať aj pokiaľ ide o svetlú výšku kancelárskych priestorov. V zmysle čl. 19 STN 73 5305 je najnižšou prípustnou svetlou výškou pracovísk, na ktorých sa vykonáva dlhodobá práca, výška 2,6 m. Podľa projektu však všetky kancelárie v navrhovanej stavbe majú svetlú výšku iba 2,49 m. Aj v tomto prípade ide o záväzný údaj, ktorý je pri projektovaní stavieb potrebné dodržať. V neposlednom rade je potrebné poukázať na rozpor týkajúci sa miestnosti kuchyne spojennej s obytnou miestnosťou v Objekte D, a to miestností č. 2.13, 3.13, 4.13 a 5.13. Podľa tabuľky uvedenej v projektovej dokumentácii by uvedené miestnosti mali mať každá výmeru 20,05 m². Podľa kótovaných rozmerov zakreslených v projekte však výmera uvedených miestností v každom jednom prípade nedosahuje ani 20 m², čo je v rozpore so záväzným údajom STN 73 4301:2021 (čl. 8.4.6). Uvedené nedostatky boli účastníkmi konania namietané už v priebehu konania pred správnym orgánom prvého stupňa, avšak stavebný úrad tieto námietky považoval za nedôvodné. V odôvodnení svojho stanoviska stavebný úrad uviedol, že sa stotožnil s reakciou projektanta na tieto námietky účastníkov konania. Závery projektanta a v nadväznosti na ne aj závery stavebného úradu, ktorý sa s nimi stotožnil sú však nesprávne. Odvolatelia predovšetkým zdôrazňujú, že obsah STN je vždy záväzný, pokiaľ naň odkazuje všeobecný záväzný predpis. V danom prípade vyhl. č. 532/2002 Z.z. odkazuje na znenie STN 73 4301, a to na jej aktuálne znenie. STN 736 4301 v akomkoľvek jej časovom znení je vždy oficiálne označená ako STN 73 4301, bez dodatku roku, v ktorom bolo znenie prijaté. Toto dodatočné označenie (napr. STN 73 4301:2021) sa používa iba v prípade, ak je cieľom zdôrazniť, že sa myslí dané konkrétne znenie. Tak ako odkaz na právne predpisy, tak aj odkaz na STN 73 4301 ale vždy znamená odkaz na jej aktuálne znenie. Ďalej je potrebné zdôrazniť, že v danom prípade sa nejedná o dva odlišné právne predpisy rozdielnej právnej sily. STN ako taká nepredstavuje právny predpis a záväznou sa stáva až tým, že na ňu odkázala vyhl. č. 532/2002 Z. z. vyslovene uvádza, že obytná miestnosť musí spĺňať normu STN 73 4301 (§ 43 ods. 4), teda znenie STN je súčasťou uvedeného právneho predpisu (vyhlášky). Zmenou STN 73 4301 potom v tomto rozsahu dochádza aj k zmene noriem stanovených samotnou vyhláškou. Keďže STN 73 4301 nepripúšťa ani ako výnimku, aby svetlá výška obytných miestností bola nižšia ako 2,6 m, dochádza pri porovnaní § 43 ods. 3 a § 43 ods. 4 vyhl. č. 532/2002 Z. z. k rozporu právnych noriem rovnakej právnej sily. V takom prípade platí, že neskoršia úprava nahrádza

úpravu skoršiu. Ak teda zmenou STN 73 4301 došlo k vylúčeniu uplatnenia výnimky z minimálnej svetlej výšky, táto zmena je časovo poslednou zmenou upravujúcou danú otázku, a preto je tou normou, ktorú je potrebné v prípade vzniku rozporu aplikovať. V danom prípade teda vzhľadom na jednoznačné výnimky vylučujúce znenie STN 73 4301, je nutné konštatovať, že projektová dokumentácia, resp. dodatočne povolená stavba (či už v časti existujúcej, alebo iba plánovanej) je v rozpore s ust. § 43 ods. 3 vyhl. č. 532/2002 Z.z. Pokiaľ ide o svetlú výšku iných ako obytných priestorov podľa STN, je pravdou, že tento údaj vyhláška č. 532/2002 Z.z. priamo neodkazuje. Napriek uvedenému a iba na „odporúčací charakter“ STN v tejto časti odvolatelia zdôrazňujú, že predmetná STN nevznikla ako výsledok svojvôle, ale je výsledkom dlhoročnej kontinuálnej práce odborníkov, a preto normy v nej uvedené sú a musia byť brané ako štandard, od ktorého sa síce je z právneho hľadiska možné odchýliť, ale len v prípade výnimočných okolností. Takýmito výnimočnými okolnosťami v podstate nikdy nemôže byť legalizácia (dodatočné povolenie) stavby, ktorá bola postavená v rozpore s rozhodnutím stavebného úradu. Vo vzťahu k vyjadreniu projektanta, ktoré za svoje prezval v rozhodnutí aj stavebný úrad, považujú odvolatelia za potrebné zdôrazniť tiež tú skutočnosť, že na základe rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby sa stáva záväznou nielen „tabuľka výmer miestností“, ale celá projektová dokumentácia, preto celá projektová dokumentácia vrátane výkresov musí byť v súlade s normami STN. Neobstoí preto argument projektanta a stavebného úradu, že smerodajná je výmera obývacích izieb spojených s kuchyňou uvedená v tabuľke a grafický projekt je iba približný. Nemôže byť rozhodujúce, či kvóty v grafickom zobrazení sú zaokrúhľované, alebo nie. Je iba vecou a zodpovednosťou stavebníka, že výmeru daných miestností naplánoval na hrane limitu určenom STN (resp. pod ním). Ak napriek tomu tvrdí, že výmera predmetných miestností normy spĺňa, musí to stavebnému úradu preukázať, napríklad prostredníctvom podrobnejšieho projektového zobrazenia. V tejto súvislosti je potrebné zdôrazniť, že minimálna výmera miestnosti v zmysle STN musí byť zachovaná aj v skutočnosti po zhotovení stavby, preto by jej projektovaná výmera mala zohľadňovať tú skutočnosť, že pri stavbe môže dôjsť k drobným faktickým odchýlkam. Výmera by preto nemala byť projektovaná na úrovni hraničných limitov, ale s dostatočnou rezervou. Pokiaľ tomu tak nie je, musí následky znášať stavebník.

III. Ďalej musia odvolatelia namietat', že stavebný úrad vychádzal pri rozhodovaní z nedostatočných podkladov, ktorých nesprávnosť bola namietaná účastníkmi už v konaní na prvom stupni. Stavebný úrad akceptoval ako záväzné stanovisko Hl. m. SR Bratislava (ako príslušného dotknutého orgánu k investičnej činnosti) dokument, v ktorom Hl. m. SR – Bratislava vyjadruje k nejakému projektu predloženému stavebníkmi, avšak toto stanovisko bolo vypracované dňa 22.7.2021. Projektová dokumentácia, ktorá bola predložená k žiadosti o vydanie dodatočného stavebného povolenia je však datovaná až v 12/2021, teda celkom zrejme sa nejedná o totožnú projektovú dokumentáciu, aká bola predložená Hl. m. SR – Bratislava. Hlavné mesto SR – Bratislava síce následne predložilo vyjadrenie, ktorým konštatuje minimálne a nepodstatné rozdiely v oboch predmetných projektových dokumentáciách a ktorým potvrdilo správnosť svojho skoršieho vyjadrenia. Takýto postup je však celkom nesprávny, a to hneď z viacerých dôvodov. Pokiaľ dotknutý orgán chcel prejaviť súhlas s projektovou dokumentáciou predloženou v konaní o dodatočnom povolení stavby (datovanou 12/2021), mal vydať nové stanovisko, nie potvrdiť pôvodné, ktoré v celom rozsahu odkazuje na projektovú dokumentáciu, ktorá nie jej súčasťou dokumentácie predloženej stavebníkmi za účelom návrhu na dodatočné povolenie stavby. Okrem toho, v potvrdzujúcom vyjadrení Hl. m. SR – Bratislava neposúdilo súlad navrhovanej stavby s územným plánom dostatočne a v súlade so svojimi povinnosťami. Hl. m. SR – Bratislava konštatovalo rozdiel medzi oboma projektovými dokumentáciami v riešení spevnených plôch a plôch zelene, avšak súlad týchto zmien, resp. súlad aktuálnej projektovej dokumentácie, nekonštatovalo a obmedzilo sa na konštatovanie, že tieto zmeny je možné akceptovať v prípade, ak stavebný úrad vyhodnotí ich súlad s ÚPN. Je celkom nepochybné, že

takéto vyjadrenie dotknutého orgánu, ktorý sa má vyjadriť k súladu projektovej dokumentácie s ÚPN nenapĺňa podmienky, ktoré kladú na takéto vyjadrenie právne predpisy. Rovnako musia odvolatelia naďalej namietat' nedostatočnosť stanoviska Okresného úradu Bratislava, Odboru starostlivosti o životné prostredie, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia zo dňa 19.01.2023, číslo: OU-BA-OSZP3-2023/093949-003 ako podkladu pre rozhodnutie stavebného úradu, a to aj v spojení so stanoviskom Okresného úradu Bratislava, Odboru opravných prostriedkov zo dňa 19.4.2023. V uvedených stanoviskách sa dotknuté orgány odvolávajú na rozhodnutie Obvodného úradu životného prostredia v Bratislave, Karloveská 2, Bratislava, číslo: ZPO/2007/05218-29/ANJ/BA, zo dňa 20.08.2007. Uvedené rozhodnutie bolo vydané k pôvodnému investičnému zámeru „Polyfunkčné objekty DOMINO“, Jasovská ul. Bratislava – Petržalka“ v roku 2007. V predložennom projekte v tom čase bola úplne iná skladba stavebných objektov: SO 02 Bytové domy „A“, „B“, „E“, SO 03 Hotel, SO 04 Ubytovňa pre dôchodcov „D“. Uvedené rozhodnutie je pre v súčasnosti povoľovanú stavbu irelevantné, nie je preto zrejmé, prečo sa dotknuté orgány tohto rozhodnutia dovoľávajú. Ani zo stanovísk dotknutých orgánov nie je zrejmé, aký význam má predchádzajúce rozhodnutie č. ZPO/2007/05218-29/ANJ/BA v roku 2007 na súčasné stanoviská. Najmä však musia odvolatelia namietat', že podmienky uvedené v rozhodnutí ZPO/2007/05218-29/ANJ/BA vydanom v r. 2007 vo vzťahu k celkom inému projektu, nemôžu byť vzťahované na v súčasnosti povoľovaný projekt Nové DOMINO, ale je nevyhnutné vykonať nový postup podľa zák. 24/2006 Z.z. Samotný odvolací orgán v podaní zo dňa 13.3.2023 konštatuje, že v súčasnosti posudzovaná projektová dokumentácia sa podstatne odlišuje od dokumentácie posudzovanej v roku 2007. Zároveň je z podania správneho orgánu zrejmé, že tento nevykonaný riadne a úplné zisťovanie vyžadované v zmysle zák. č. 24/2006 Z. z., ale vychádzal z posúdenia pôvodnej projektovej dokumentácie z roku 2007 a následného posúdenia zmien. Takýto postup však zák. č. 24/2006 Z.z. nepripúšťa a vzhľadom na rozdiely v jednotlivých projektových dokumentáciách ho nie je možné považovať za zákonný. Ako konštatuje samotný správny orgán, zmeny v projektovej dokumentácii sú podstatného charakteru, čo z navrhovanej stavby (stavieb) robí celkom nový predmet posudzovania a preto bol správny orgán povinný vykonať riadne plnohodnotné posudzovanie a nie iba odkázať na zistenia z roku 2007, ktoré boli navyše robené za iného stavu právnych predpisov, vedeckých poznatkov a skutkovej situácie na mieste samom. Pre úplnosť odvolatelia dávajú do pozornosti, že rozdiely v projektoch nie sú z hľadiska životného prostredia zanedbateľné. Predovšetkým, projektová dokumentácia posudzovaná v roku 2007 predpokladala parkovanie v podzemných garážach, v súčasnosti je projektované parkovanie na povrchu, pod bytovými domami. Z tohto hľadiska riešenia bytových objektov ako aj parkovania na povrchu, je nutné riešiť už v procese posudzovania vplyvov na životné prostredie na tak významnej mestotvornej osi mestskej časti je nutné riešiť v súvislosti širšieho okolia a patričným dôrazom na dopad pre celú lokalitu. Navyše, z vyjadrenia Okresného úradu Bratislava, odboru opravných prostriedkov, ani z rozhodnutia stavebného úradu nie je zrejmé, na základe čoho má byť Okresný úrad Bratislava, odbor opravných prostriedkov za nadriadený orgán podľa § 140b ods. 6 zák. č. 50/1976 Zb. Vzhľadom na uvedené majú odvolatelia za to, že stavebníci nepreukázali, že predmetná stavba spĺňa podmienky verejného záujmu, nepreukázali súlad tejto stavby s verejnými záujmami na základe predložených záväzných stanovísk, naopak navrhovaná rozostavaná stavba je preukázateľne v rozpore so záväznými technickými normami a teda aj verejným záujmom a preto mal stavebný úrad postupovať v súlade s ust. § 88a ods. 5 Stavebného zákona a nie dodatočne povoliť dotknutú stavbu. Odvolatelia preto žiadajú odvolací orgán, aby odvolaním napadnuté rozhodnutie zrušil.

Stavebný úrad po podaní odvolaní listom č. 554/2024/SÚMu-odv. zo dňa 14. 02. 2024 upovedomil účastníkov konania verejnou vyhláškou o obsahu odvolaní a zároveň im stanovil

lehotu na vyjadrenie sa k odvolaniu v lehote do 5 pracovných dní odo dňa doručenia tohto upovedomenia.

K odvolaniam sa v stanovenej lehote vyjadril stavebník č. 1, v ktorom uvádza nasledovné:

Ad 1 – k odvolaniu VBaNP na ul. Jasovská: odvolateľ vo svojom odvolaní poukazuje na rozpor predloženej projektovej dokumentácie pre vydanie dodatočného stavebného povolenia so záväznými technickými normami, a to najmä pokiaľ ide o dodržanie parametrov pre svetlú výšku bytových jednotiek, kancelárií a pre podlahovú plochu obývacej izby spojenej s kuchyňou. Tak ako sme uviedli už vo vyjadrení k námietkam, obsah slovenských technických noriem má odporúčací charakter a len v prípade, ak na konkrétnu slovenskú technickú normu odkazuje právny predpis, stáva sa táto norma záväznou, a to len do takého rozsahu, ktorý nie je v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom. Uvedené potvrdzuje aj ust. § 3 ods. 10 zákona č. 60/2018 Z.z. o technickej normalizácii: Dodržiavanie slovenskej technickej normy alebo technickej normalizačnej informácie je dobrovoľné. Svetlá výška obytných miestností je upravená v právnom predpise o všeobecných požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, t. j. vo Vyhláške MŽP SR č. 532/2002 Z. z., ktorá v ust. § 43 ods. 5 upravuje svetlú výšku v obytnej miestnosti nasledovne: Svetlá výška obytnej miestnosti je daná slovenskou technickou normou. Svetlú výšku obytnej miestnosti možno znížiť na najmenej 2 400 mm a miestností v podkrovi na 2 300 mm za podmienky, že ostatné významné stavebno-technické parametre na mikroklimu bytovej budovy sa v každom konkrétnom prípade ustanovia tak, aby sa dodržali základné požiadavky na tvorbu zdravého obytného prostredia. V danom § 43 síce Vyhláška č. 532/2002 Z. z. odkazuje (odkaz č. 42) na znenie STN 73 4301, avšak nie v jej aktualizácii STN 73 4301:2021, ktorá stanovuje pre svetlú výšku prísnejšie kritériá ako samotné znenie § 43 ods. 5 uvedenej vyhlášky. Nie je možné stotožniť sa s tvrdením odvolateľa, že odkazom na konkrétnu technickú normu sa táto stáva súčasťou právneho predpisu a prípadná neskoršia právna úprava nahrádza predchádzajúcu právnu úpravu. Takúto povahu majú iba všeobecne záväzné predpisy, ktoré boli prijaté zákonodarným orgánom, alebo na podklade zákonov inými kompetentnými štátnymi orgánmi: Povinnosti možno ukladať iba zákonom alebo na základe zákona, v jeho medziach a pri zachovaní základných práv a slobôd (čl. 13 ods. 1 Ústavy SR). Je v rozpore s akoukoľvek právnou teóriou, aby technická norma (ktorá nie je prijatá zákonodarnou mocou), na ktorú odkazuje zákon alebo iný všeobecne záväzný právny predpis mala takú právnu silu, aby jej neskoršie znenie/úprava negovala znenie všeobecne záväzného právneho predpisu. V tomto prípade, STN 73 4301:2021 stanovuje prísnejšie kritériá ako samotná vyhláška v ustanovení § 43 ods. 5, a teda odporuje všeobecne záväznému právnemu predpisu. V aktuálnom znení to v praxi znamená, že svetlá výška obytnej miestnosti je 2,60 m a v podkrovi 2,4 m, pričom svetlú výšku obytnej miestnosti možno znížiť na najmenej 2 400 mm a miestností v podkrovi na 2 300 mm za podmienky, že ostatné významné stavebno-technické parametre na mikroklimu bytovej budovy sa v každom konkrétnom prípade ustanovia tak, aby sa dodržali základné požiadavky na tvorbu zdravotného obytného prostredia. Zmenou technickej normy nie je možné zmeniť obsah samotného právneho predpisu, ktorý na ňu odkazuje. Vzhľadom k tomu, že ostatné významné stavebno-technické parametre na mikroklimu bytovej budovy sú stanovené tak, aby boli dodržané základné požiadavky na tvorbu zdravého obytného prostredia máme za to, že stanovením svetlej výšky v rozmere 2,49 m v obytných miestnostiach podľa projektovej dokumentácie sú dodržané podmienky podľa ust. § 43 ods. 5 vyhl.č. 532/2002 Z.z. a túto argumentáciu účastníka konania ohľadne svetlej výšky obytných miestností považujeme za neopodstatnenú. V prípade svetlej výšky v administratívnych jednotkách má STN 73 5305, na ktorú poukazuje účastník konania, iba odporúčací charakter, nakoľko na ňu neodkazuje žiaden právny predpis. Uvedené vo svojom odvolaní konštatuje aj účastník konania. Nie je teda v súlade so zákonom, aby podmienky, ktoré nie sú záväzné boli od

stavebníka požadované stavebným úradom ako podmienky pre vydanie stavebného povolenia. Naviac navrhnuté administratívne jednotky majú povahu samostatných kancelárskych priestorov a sú určené pre individuálne potreby jednotlivcov alebo malých firiem, kde nie je predpoklad výkonu dlhodobej alebo každodennej práce alebo zariadenia komplexného pracoviska. S prihliadnutím na nezáväznosť obsahu STN 73 5305 považujeme aj túto argumentáciu účastníka konania za bezpredmetnú. K argumentácii ohľadne nedodržania dostatočnej podlahovej plochy obývacej izby spojenej s kuchyňou zotrvávame na našom stanovisku, že výmery jednotlivých miestností v pôdorysoch sú prelinkované automaticky s tabuľkami a kóty sú nastavené na zaokrúhľovanie, takže smerodajná je výmera miestnosti uvedená v tabuľke. Nakoľko sa nejedná ani o projektovú dokumentáciu pre realizáciu stavby, sú kótované iba základné rozmery miestnosti, a teda v kótovaní môže dôjsť k drobným odchýlkam. Túto argumentáciu odvolateľa považujeme za neopodstatnenú, nakoľko stanovené najmenšie výmery miestností budú dodržané.

Ad 2 – k odvolaniu Ing. arch. Petra Holého: z podaného odvolania účastníka konania p. Ing. arch. Petra Holého nie je možné jednoznačne zistiť, aké konkrétne nedostatky napadnutého rozhodnutia alebo konania, ktoré rozhodnutiu predchádzalo, vytyka. Odvolateľ vo všeobecnosti považuje napadnuté rozhodnutie za rozhodnutie vydané v rozpore so stavebným zákonom. Následne sa odvolateľ zaoberá chronológiou jednotlivých konaní a postupov, ktoré predchádzali konaniu o dodatočnom povolení stavby (zmeny stavby pred dokončením), pričom mnohé z jeho tvrdení sa nevzťahujú na toto konanie a na napadnuté rozhodnutie, takže sú irelevantné vo vzťahu k napadnutému rozhodnutiu. Zároveň tiež odvolateľ vyslovuje svoje požiadavky a navrhuje postupy, ktoré nemajú žiadnu oporu v zákone, ako napríklad požaduje vydanie búracieho povolenia na existujúci stavebný objekt a až následne akceptuje akékoľvek ďalšie konanie o povolení stavby, pričom je zrejmé, že ustanovenia stavebného zákona interpretuje sebe vlastným spôsobom. Z obsahu podaného odvolania je však zrejmé, že hlavným cieľom podaného odvolania je ochrana jeho záujmov, ako vlastníka bytu v susednej nehnuteľnosti, a snaha o presadenie jeho predstáv, akoby budúca stavba „Nové DOMINO“ mala vyzeráť, a to bez ohľadu na akékoľvek záujmy stavebníka. Chápeme uvedené pohnútky účastníka konania a rešpektujeme jeho právo na podanie odvolania, nedá sa nám však zdôrazniť, že vlastnícke práva jednotlivých vlastníkov sú rovnaké a rovnocenné a výkon vlastníckeho práva stavebníka spočíva v tom, že má právo na svojom pozemku realizovať výstavbu objektu/objektov, ktoré mu zákon a územný plán mesta Bratislava umožňujú, sa nebude podriaďovať predstávam a požiadavkám vlastníkov susedných nehnuteľností. Obaja odvolatelia namietajú správnosť postup stavebného úradu podľa ust. § 88a stavebného zákona, keďže predchádzajúce stavebné povolenie pre objekty DOMINO bolo zrušené súdom pre rozpor so zákonom a teda poukazujú na znenie ust. § 88b ods. 1 stavebného zákona. Pod poznámkou 8a sa nachádza odkaz výlučne na znenie § 65 až 69 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení zákona č. 527/2003 Z.z. Podľa znenia zákona č. 71/1967 Zb. v úprave zákona (novely) č. 527/2003 Z. z. sa pod ust. § 65 až 68 nachádza úprava preskúmania rozhodnutia mimo odvolacieho konania a pod ust. § 69 konanie o proteste prokurátora, pričom spoločným znakom je, že v týchto prípadoch dochádza k zrušeniu alebo k zmene rozhodnutia buď orgánom, ktorý rozhodnutie vydal alebo jeho najbližšie nadriadeným orgánom. Vychádzajúc z uvedených zákonných ustanovení je potom zrejmé, že ust. § 88a stavebného zákona nie možno aplikovať iba v prípade, ak ide o stavby, pri ktorých boli právoplatné stavebné povolenia zrušené v rámci konania o preskúmaní rozhodnutia mimo odvolacieho konania alebo v rámci konania o proteste prokurátora, čo nie je tento prípad, nakoľko pôvodné stavebné povolenie stavebníka bolo zrušené súdom. Inak ustanovenie § 70 uvedenej novely upravuje aj preskúmanie rozhodnutia súdom, toto ustanovenie však nebolo do poznámky zahrnuté zámerne. S prihliadnutím na uvedené vyplýva, že pre konanie stavebného úradu neplatí obmedzenie uvedené v ust. § 88b ods. 1 stavebného zákona. Stavebný úrad teda postupoval v súlade so zákonom, ak aplikoval ustanovenia § 88a stavebného zákona a skúmal, či dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami

chránenými stavebným zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania, a osobitnými predpismi. Ak bola stavba začatá bez právoplatného stavebného povolenia, ktoré už bolo vydané, stavebný úrad posúdi súlad stavby s verejnými záujmami na základe záväzných stanovísk podľa § 140b a podkladov predložených v stavebnom konaní. S poukazom na uvedené stavebný úrad a ani stavebník neboli povinní obstarávať nové záväzné stanoviská a dotknuté orgány boli vyzvané na vyjadrenie sa k stavbe iba v rozsahu, v akom sa pôvodný projekt líši od novonavrhnutého projektu. Z podaných odvolaní nie je zrejmé, či odvolania smerujú aj voči obsahu v odvolaní spomenutých záväzných stanovísk alebo namietajú iba procesný postup. Stavebník má za to, že stavebný úrad vo vykonanom konaní o dodatočnom povolení stavby dostatočne zistil skutkový stav potrebný k tomu, aby mohol s istotou potvrdiť, či čiastočne zrealizovaná stavba, ktorá sa má dokončiť podľa predloženej projektovej dokumentácie je alebo nie je v rozpore s verejnými záujmami, najmä s cieľmi územného plánovania a osobitnými predpismi. V tomto smere stavebník všetky požiadavky a pripomienky dotknutých orgánov zakomponoval do predloženej projektovej dokumentácie a nevidí žiaden dôvod pre zmenu alebo zrušenie vydaného rozhodnutia. Napadnuté rozhodnutie, ktoré je kompromisom verejných záujmov a súkromnoprávneho projektu považuje za správne a spravodlivé a navrhuje, aby odvolací orgán odvolania účastníkov konania zamietol a potvrdil správnosť vydaného napadnutého rozhodnutia.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol, predložil ho dňa 20. 03. 2024 listom č. 554/2024/SÚ-Mu-spis. zo dňa 12. 03. 2024 spolu so spisovým materiálom príslušnému odvolaciemu orgánu Okresnému úradu Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava (právny nástupca je od 01. 04. 2024 Regionálny úrad Bratislava) v súlade s § 57 ods. 2 správneho poriadku, na odvolacie konanie.

Podľa ustanovenia § 57 ods. 2 správneho poriadku *ak nerozhodne správny orgán, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal, o odvolaní, predloží ho spolu s výsledkami doplneného konania a so spisovým materiálom odvolaciemu orgánu najneskôr do 30 dní odo dňa, keď mu odvolanie došlo, a upovedomí o tom účastníka konania*

Podľa ustanovenia § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. *druhostupňovým správnym orgánom príslušným rozhodnúť o opravných prostriedkoch proti rozhodnutiu obce vydanom podľa odsekov 4 až 8 je regionálny úrad.*

Podľa ustanovenia § 84 ods. 4 písm. b) zákona č. 25/2025 Z. z. *doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka.*

Doterajšími predpismi sa rozumie najmä zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacie vyhlášky.

Podľa ustanovenia § 140 stavebného zákona, *ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.*

Regionálny úrad Bratislava prijal dňa 05. 12. 2024 podanie od stavebníka č. 1, ktorým žiada o bezodkladné rozhodnutie vo veci.

Regionálny úrad Bratislava prijal dňa 14. 02. 2025 podanie od stavebného úradu vo veci doplnenia spisového materiálu o nasledovné dokumenty: Rozhodnutie

č. 4807/2025/SÚ/zast./Mu-4 zo dňa 30. 01. 2025 o zastavení pôvodného stavebného konania na stavbu „Polyfunkčný objekt DOMINO“ Bratislava – Petržalka, Jasovská, umiestnenej územným rozhodnutím č. UKSP 11929 TX1/07-09 Kb 4 zo dňa 05. 02. 2009, právoplatné dňa 16. 03. 2009, v katastrálnom území Petržalka; Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, č. OU-BA-OSZP3-2025/337303-003 zo dňa 10. 01. 2025, ktorým bola zmenená lehota výstavby pre vodné stavby; Rozhodnutie cestného správneho orgánu č. MAGS ODP 57359/2024-573980 zo dňa 28. 10. 2024 a Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č. 286506331300/0099 na dotknutých pozemkoch stavby SO 10 Káblové rozvody NN a Dodatok č. 1 k tejto zmluve.

Regionálny úrad Bratislava prijal dňa 12. 02. 2025 podanie od stavebníka č. 1, ktorým žiada o rozhodnutie vo veci odvolacieho konania a predložil rozhodnutie stavebného úradu č. 4807/2025/SÚ/zast./Mu-4 zo dňa 30. 01. 2025, ktorým stavebný úrad zastavil stavebné konanie pre stavbu „Polyfunkčný objekt DOMINO“.

Regionálny úrad Bratislava listom č. 03125/10472/2025-22.1.2./ZAD zo dňa 26. 02. 2025 upovedomil účastníkov konania o podkladoch pre rozhodnutie v odvolacom konaní v zmysle ustanovenia § 33 ods. 2 správneho poriadku vo veci stavby „Nové DOMINO“.

Podľa ustanovenia § 59 ods. 1 správneho poriadku *odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni.*

Podľa ustanovenia § 59 ods. 2 správneho poriadku *ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.*

Regionálny úrad Bratislava ako príslušný odvolací orgán v celom rozsahu preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie spolu s predloženým spisovým materiálom, ako aj dôvody uvádzané v podanom odvolaní. Rovnako preskúmal aj procesný postup stavebného úradu v konaní, ktorý predchádzal vydaniu rozhodnutia vo veci samej, a síce porovnal výrokovú časť, odôvodnenie aj poučenie rozhodnutia s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, a to predovšetkým so stavebným zákonom a zákonom o správnom konaní, ako aj vyhláškami Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, najmä vyhláškou č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška č. 453/2000 Z. z.“) a vyhláškou 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 (ďalej už len „vyhláška č. 532/2002 Z. z.“) a dospel k záveru, že napadnuté rozhodnutie je potrebné zmeniť z dôvodu jeho jednoznačnosti a v ostatnej časti napadnuté rozhodnutie potvrdiť, nakoľko nezistil taký dôvod, ktorý by odôvodňoval zrušenie napadnutého rozhodnutia a jeho vrátenie na opätovné pojednanie.

Ku skutkovým a právnym okolnostiam veci, ako aj k dôvodom odvolania Regionálny úrad Bratislava uvádza nasledovné:

Stavebný úrad prijal dňa 28. 01. 2022 od splnomocnenej zástupkyne stavebníkov Mgr. Miroslavy Babirátovej, Roľnícka 2/C, 831 07 Bratislava žiadosť o dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením na stavbu „Polyfunkčný súbor DOMINO – Objekt A, B, C, D, E“.

Stavebný úrad listom č. 3200/2022/05 UKSP-Mu zo dňa 07.02.2022 vyzval žiadateľa, aby doplnil svoju žiadosť o predpokladaný rozpočtový náklad stavby – osobitne na každý stavebný objekt okrem bytových domov. Podanie v zmysle výzvy bolo doplnené dňa 15.02.2022. Stavebný úrad posúdil, že doplnenie požadovaných údajov nie je úplné a preto listom č. 3200/2022/05 UKSP-Mu-2 zo dňa 21. 02. 2022 vyzval žiadateľa na upresnenie jeho doplnenia.

Stavebný úrad rozhodnutím č. 3200/2022/05-UKSP-Mu-preruš. zo dňa 25. 02. 2022 prerušil konanie a vyzval stavebníkov na doplnenie žiadosti o požadované náležitosti, pričom určil lehotu na doplnenie podania najneskôr do 31. 05. 2022.

Stavebný úrad prijal dňa 28.02.2022 podanie od splnomocneného zástupcu stavebníkov vo veci doplnenia podania, v ktorom upresnil údaje požadované stavebným úradom. Následne stavebný úrad listom č. 3200/2022/05 UKSP-Mu zo dňa 07. 03. 2022 vyzval stavebníkov na zaplatenie správneho poplatku.

Stavebný úrad prijal dňa 23. 03. 2022 podanie od splnomocneného zástupcu stavebníkov vo veci doplnenia podania časti projektovej dokumentácia „elektroinštalácia“.

Stavebný úrad prijal dňa 31. 05. 2022 podanie od splnomocneného zástupcu stavebníkov vo veci doplnenia podania a zároveň požiadal stavebný úrad o predĺženie lehoty na doplnenie podania.

Stavebný úrad listom č. 3200/2022/05 UKSP-Mu zo dňa 20. 06. 2022 predĺžil stavebníkom termín na doloženie dokladov do 31. 08. 2022. Splnomocnený zástupca stavebníkov dňa 22. 08. 2022 čiastočne doplnil svoju žiadosť, pričom opätovne žiadal o predĺženie termínu na doplnenie žiadosti. Žiadosti bolo vyhovie tak, že lehota na doplnenie podania bola predĺžená do 31. 01. 2023.

Stavebný úrad prijal dňa 09. 11. 2022 od stavebníkov podanie, ktorým písomne požiadal stavebný úrad, aby pristúpil k vydaniu oznámenia o začatí konania o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením vzhľadom k tomu, že ku dňu 30. 09. 2022 doplnili všetky podklady, na doplnenie ktorých boli stavebným úradom vyzvaní.

Stavebný úrad prijal dňa 25. 11. 2022 podanie od stavebníka č. 1, ktorým doplnil do spisového materiálu projektovú dokumentáciu odstupových vzdialeností.

Stavebný úrad listom č. 2734/2023/OUKaSP/1595/MU-ZS zo dňa 11. 11. 2022 adresoval Okresnému úradu Bratislava, Odboru starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia žiadosť o vydanie záväzného stanoviska podľa § 140c stavebného zákona.

Stavebný úrad listom č. 3200/2022/05 UKSPaŠSÚ-Mu-ozn zo dňa 29.11.2022 oznámil účastníkom konania verejnou vyhláškou a dotknutým orgánom jednotlivo začatie konania o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením v predmetnej veci, pričom upustil od ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním.

Stavebný úrad prijal dňa 06. 02. 2023 námietky od účastníka konania Ing. arch. Petra Holého, Jasovská 2, 851 07 Bratislava.

Stavebný úrad prijal dňa 09. 02. 2023 námietky od účastníkov konania vlastníkov bytov

na Jasovskej ul. 2 až 12 v Bratislave.

Stavebný úrad prijal dňa 10. 02. 2023 námietky od účastníka konania JUDr. Tomáša Hargaša, Jasovská 2, 851 07 Bratislava.

Stavebný úrad na základe námietok účastníkov konania vydal rozhodnutie č. 2734/2023/05-UKSPaŠSÚ/Mu-pr.2 zo dňa 01. 03. 2023, ktorým konanie prerušil z dôvodu, že tieto smerovali proti obsahu záväzných stanovísk dotknutých orgánov.

Stavebný úrad listom č. 2734/2023/05 UKSP-Mu-stanov. zo dňa 27. 02. 2023 požiadal Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava o stanovisko k námietkam podľa § 140b ods. 5 stavebného zákona.

Stavebný úrad listom č. 2734/2023/05 UKSP-Mu-súčin. zo dňa 01. 03. 2023 požiadal Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava o stanovisko k námietkam podľa § 140b ods. 5 stavebného zákona.

Stavebný úrad prijal dňa 20. 03. 2023 podanie od dotknutého orgánu Okresného úradu Bratislava, Odboru starostlivosti o životné prostredie, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava stanovisko k námietkam, pričom konštatoval, že nebol dôvod na zmenu vydaného záväzného stanoviska č. OU-BA-OSZP3-2023/093949-003 zo dňa 19.01.2023 a potvrdil jeho platnosť.

Stavebný úrad listom č. 2734/2023/05 UKSP-Mu-nad.org. zo dňa 30. 03. 2023 požiadal Okresný úrad Bratislava, Odbor dopravných prostriedkov, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava o stanovisko k námietkam podľa § 140b ods. 5 stavebného zákona.

Stavebný úrad prijal dňa 19. 04. 2023 podanie od dotknutého orgánu Okresného úradu Bratislava, Odbor opravných prostriedkov, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, ktorým potvrdil záväzné stanovisko Okresného úradu Bratislava, odboru starostlivosti o životné prostredie č. OU-BA-OSZP3-2023/093949-003 zo dňa 19.01.2023.

Stavebný úrad prijal dňa 20. 04. 2023 doplnenie od splnomocneného zástupcu stavebníkov reakciu projektanta k ich obsahu a nové vyjadrenie dotknutej právnickej osoby Slovak Telekom, a.s., a kópiu projektu protipožiarnej bezpečnosti stavby overeného Hasičským a záchranným zborom a Opravu zrejmej chyby v písomnom vyhotovení rozhodnutia Krajského pamiatkového úradu č. K PUBA-2023/5607-1/18285/MAJ zo dňa 07. 03. 2023.

Stavebný úrad prijal dňa 24. 05. 2023 stanovisko k námietkam od dotknutého orgánu Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava ktorým dotknutý orgán potvrdil záväzné stanovisko č. MAGS OUIČ 54490/2021-400921 zo dňa 22. 07. 2021.

Stavebný úrad listom č. 2734/2023/RSÚ-Mu-ozn zo dňa 12. 06. 2023 oznámil účastníkom konania doplnenie podkladov a dal im možnosť vyjadriť sa k podkladom rozhodnutia v lehote 7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia.

Stavebný úrad prijal dňa 12. 07. 2023 vyjadrenie od vlastníkov bytov a nebytových priestorov na Jasovskej ul. 2 až 12, 851 07 Bratislava.

Stavebný úrad vydal dňa 05. 10. 2023 napadnuté rozhodnutie č. 2734/2023/06-RSÚ/Mu-57, ktorým nariadil úpravy už zrealizovanej stavby „Nové DOMINO“, a súčasne dodatočne povolil stavbu označenú ako „Nové DOMINO“ Jasovská ul. v Bratislave.

Podľa ustanovenia § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona (účinného do 31. 03. 2024) *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 stavby sa nenariadi iba v prípadoch, keď dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami.*

Podľa ustanovenia § 88a ods. 4 stavebného zákona (účinného do 31. 03. 2024) *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 ustanovenia § 88a ods. 7 stavebného zákona (účinného do 31. 03. 2024) *na konanie o dodatočnom povolení stavby sa primerane vzťahujú ustanovenia § 58 až 66.*

Podľa ustanovenia § 66 ods. 1 stavebného zákona (účinného do 31. 03. 2024) *v stavebnom povolení určí stavebný úrad záväzné podmienky uskutočnenia a užívania stavby a rozhodne o námietkach účastníkov konania. Stavebný úrad zabezpečí určenými podmienkami najmä ochranu záujmov spoločnosti pri výstavbe a pri užívaní stavby, komplexnosť stavby, dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, prípadne iných predpisov a technických noriem a dodržanie požiadaviek určených dotknutými orgánmi, predovšetkým vylúčenie alebo obmedzenie negatívnych účinkov stavby a jej užívania na životné prostredie.*

Stavebný úrad listom č. 554/2024/06-RSÚ/Mu/opr. zo dňa 18. 01. 2024 upovedomil účastníkov konania o oprave zrejmej nesprávnosti rozhodnutia č. 2734/2023/06-RSÚ/Mu-57 zo dňa 05. 10. 2023.

Regionálny úrad Bratislava si pre spoľahlivé zistenie stavu veci zaobstaral niektoré podklady prostredníctvom e-mailovej korešpondencie zo stavebného úradu, pričom zistil, že v danom území bolo na stavbu s názvom „Polyfunkčné objekty DOMINO, Jasovská ulica, Bratislava stavebným úradom Mestskej časti Bratislava – Petržalka vydané rozhodnutie o umiestnení stavby č. UKSP 11929-TX1/07-09-Kb-4 zo dňa 05. 02. 2009, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 16. 03. 2009. Následne na takto označenú stavbu bolo vydané stavebné povolenie č. UKSP 20651 TX/11 Mt-151 zo dňa 27. 10. 2011 stavebníkovi AQUATERM, spol. s r. o. Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky vydal rozhodnutie č. OU-BA-OVBP2-2015/59763/MRV zo dňa 25. 08. 2015, ktorým zastavil konanie o preskúmanie stavebného povolenia v mimo odvolacom konaní. Rozhodnutím č. UKSP 6138-TX1/2013-Vč-12 zo dňa 13. 06. 2013 (právoplatné dňa 12.07.2013) stavebný úrad povolil zmenu stavby pred dokončením v časti objektu SO 02 Bytové domy „A“, „B“, „C“. Krajský súd v Bratislave rozsudkom č. k. 1S 270/2015-96 zo dňa 09. 06. 2016 zrušil rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, odboru výstavby a bytovej politiky č. OU-BA-OVBP2-2015/59763/MRV zo dňa 25. 08. 2015 v spojení s prvostupňovým rozhodnutím Mestskej časti Bratislava – Petržalka, t. j. stavebné povolenie č. UKSP 20651 TX/11 Mt-151 zo dňa 27. 10. 2011 a vec vrátil na ďalšie konanie.

Regionálny úrad Bratislava k jednotlivým dôvodom odvolania odvolateľa 1 uvádza nasledovné. Odvolateľ 1 v odôvodnení svojho odvolania poukazuje na skutočnosti, ktoré viedli k vydaniu rozhodnutí na pôvodnú stavbu „Polyfunkčný objekt DOMINO“ a ktoré nie sú

predmetom tohto odvolacieho konania. V napadnutom rozhodnutí a v konaní, ktoré mu predchádzalo, stavebný úrad konal so všetkými známymi účastníkmi konania, o čom svedčí aj skutočnosť uplatnenia práv účastníkov konania využitím riadneho opravného prostriedku, odvolania. Odvolateľ 1 v odvolaní ďalej uvádza, že stavebný úrad konal v rozpore s § 88b stavebného zákona. Ustanovenie § 88b ods. 1 stavebného zákona je špeciálne vo vzťahu k § 88a stavebného zákona a odchyľne stanovuje postup, keď síce stavba bola realizovaná na základe právoplatného stavebného povolenia, avšak toto bolo zrušené z dôvodu použitia niektorého z mimoriadnych opravných prostriedkov. V tom prípade sa nepreukazuje súlad s verejným záujmom zisťovacím procesom, ale začína sa riadne stavebné konanie, z uvedeného vyplýva, že stavebný úrad postupoval v súlade s platnými právnymi predpismi, keď konal so stavebníkmi v dodatočnom stavebnom konaní. S ohľadom na uvedené je tiež potrebné zohľadniť skutočnosť, že predmetom dodatočného stavebného konania, ktorého bolo výsledkom napadnuté rozhodnutie je stavba „Nové DOMINO“, a síce jedná sa o inú stavbu, ako tú na ktorú bolo zrušené stavebné povolenie „Polyfunkčné objekty DOMINO“, preto je potrebné vnímať tieto stavby ako dve odlišné konania. Zmena tejto stavby, aj keď sa javí ako tá istá stavba, t. j. to isté konanie, spočíva v úprave projektovej dokumentácie, v rámci ktorej došlo k viacerým zmenám oproti pôvodnej navrhovanej stavbe. Z dôvodu zabezpečenia právom chránených záujmov spočívajúcich vo zväčšení vzdialenosti od susednej stavby, stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí nariadil stavebné úpravy už zrealizovanej stavby v štádiu rozostavanosti. S ohľadom na argumentáciu odvolateľa 1 vo veci poukázania na súhlasné záväzné stanovisko orgánu územného plánovania je treba uviesť, že stavebný úrad je v zmysle § 140b ods. 1 stavebného zákona viazaný záväznými stanoviskami dotknutých orgánov, preto stavebný úrad pred vydaním rozhodnutia vychádzal zo záväzných stanovísk jednotlivých dotknutých orgánov z hľadiska ich sledovaných záujmov. Z tohto dôvodu na namietanie záväzných stanovísk, ktoré boli podkladom pre rozhodnutie Regionálny úrad Bratislava neprihliada.

Podľa ustanovenia § 140b ods. 1 stavebného zákona záväzné stanovisko je na účely konaní podľa tohto zákona stanovisko, vyjadrenie, súhlas alebo iný správny úkon dotknutého orgánu, uplatňujúceho záujmy chránené osobitnými predpismi, ktorý je ako záväzné stanovisko upravený v osobitnom predpise. Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.

Z obsahu odvolania odvolateľov vyplýva, že sú obsahovo totožné s námietkami odvolateľa 1. K námietke odvolateľov, že predložená projektová dokumentácia je v rozpore so záväznými technickými normami, a to pokiaľ ide o svetlú výšku bytových jednotiek, kancelárií a o podlahovú plochu obývacej izby odvolací orgán uvádza, že projektant zodpovedá za správnosť vypracovania dokumentácie v súlade s predpismi a technickými normami, nakoľko sa jedná o vybranú činnosť vo výstavbe, ktorej výsledok má vplyv na ochranu verejných záujmov vo výstavbe. Projektant okrem toho, že má so stavebníkom obchodný vzťah, je aj verejnoprávnu zložkou v procese povoľovania stavieb a má v stavebnom konaní postavenie účastníka konania. Úlohou stavebných úradov a ani odvolacieho orgánu nie je kontrola správnosti vypracovania projektových dokumentácií, ktoré sú prílohou k vydaným stavebným povoleniam. Regionálny úrad Bratislava má za to, že navrhnutá svetlá výška obytných miestností projektantom je v súlade s ustanovením § 43 ods. 5 vyhlášky č. 532/2002 Z. z., podľa ktorého je možné svetlú výšku znížiť na 2,4 m. Súčasne platí, že technická norma, na ktorú zákon alebo iný všeobecne záväzný právny predpis odkazuje, nemá takú právnu silu, aby jej neskoršie znenie rušilo platné znenie všeobecne záväzného právneho predpisu. K namietanej svetlej výške v kanceláriách odvolací orgán uvádza, že znenie STN 73 5305 možno považovať len za odporúčanie, nakoľko nie je záväzné. Regionálny úrad Bratislava sa v tejto časti námietok odvolateľov plne stotožňuje

s vyjadrením stavebníka.

Podľa ustanovenia § 45 ods. 3 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. *svetlá výška obytnej miestnosti je daná slovenskou technickou normou. Svetlú výšku obytnej miestnosti možno znížiť na najmenej 2 400 mm a miestností v podkroví na 2 300 mm za podmienky, že ostatné významné stavebno-technické parametre na mikroklimu bytovej budovy sa v každom konkrétnom prípade ustanovia tak, aby sa dodržali základné požiadavky na tvorbu zdravého obytného prostredia.*

Regionálny úrad Bratislava záverom uvádza, že napadnuté rozhodnutie bolo vydané v súlade s platnými právnymi predpismi a vychádzalo na základe spoľahlivo zistených podkladov, predovšetkým záväzných stanovísk dotknutých orgánov a zásady proporcionality. Stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí rozhodol o námietkach účastníkov konania a svoje rozhodnutie zdôvodnil v časti odôvodnenie, preto má Regionálny úrad Bratislava za to, že napadnuté rozhodnutie spĺňa všetky formálne ako aj materiálne náležitosti rozhodnutia. Regionálny úrad Bratislava pristúpil k zmene napadnutého rozhodnutia vo výrokovej časti z dôvodu jasnosti, zrozumiteľnosti a určitosti podmienok, ktoré vyplývajú stavebníkom z nariadenia úprav rozostavanej stavby. Zvyšnú časť napadnutého rozhodnutia je potrebné potvrdiť vzhľadom k tomu, že neboli zistené také nedostatky, ktoré predchádzali vydaniu napadnutého rozhodnutia a ani z konania samého, ktoré mu predchádzalo.

Na základe vyššie uvedeného rozhodol Regionálny úrad Bratislava tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e

Toto rozhodnutie je v inštančnom postupe konečné a nemožno sa proti nemu ďalej odvolať. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom.

Ing. Mária Kajanová
riaditeľ Regionálneho úradu pre
územné plánovanie a výstavbu Bratislava

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania verejnou vyhláškou:

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením na dobu 15 dní na úradnej tabuli Úradu pre územné plánovanie a výstavby Slovenskej republiky, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava a zároveň bude zverejnené na webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky v časti „Úradná tabuľa“, ako aj na centrálnej úradnej elektronickej tabuli na stránke portálu www.slovensko.sk v časti „Úradná tabuľa“:

1. Mgr. Miroslava Babirátová, Roľnícka 2/C, 831 07 Bratislava ako splnomocnený zástupca spoločnosti SUBCENTRO s.r.o., Pri starom letisku 17, 831 07 Bratislava a AOUATERM, spol. s r.o., Stredná 4272/84, 821 04 Bratislava
2. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
3. METRO Bratislava, a.s., Primaciálne nám. 1, 811 01 Bratislava
4. ENVEA, s.r.o., Rybníčná 88 B, 831 02 Bratislava - projektant
5. Združenie Záruby, Jasovská 2, 851 07 Bratislava
6. Vlastníci nebytových priestorov (NP) stavby so súpis. č. 3519, LV č. 3767, k. ú. Petržalka
7. Vlastníci bytov a NP bytového domu Jasovská 2 - 4, súpis. č. 3069, LV č. 3386, k. ú. Petržalka
8. Vlastníci bytov a NP bytového domu Jasovská 6 - 8, súpis. č. 3042, LV č. 3439, k. ú. Petržalka
9. Vlastníci bytov a NP bytového domu Jasovská 10 - 12, súpis. č. 3039, LV č. 3428, k. ú. Petržalka
10. Vlastníci susedných pozemkov a stavieb – reg. „C“ parc. č. 1667/2, 2400, 1658/149, 1658/292, 1658/298, 1656/148, 1658/426, 1658/968, 1658/147, 1658/21, k. ú. Petržalka

Na vedomie:

11. **Mestská časť Bratislava – Petržalka, SÚ, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava - spolu so žiadosťou o zverejnenie rozhodnutia na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava – Petržalka a na webovom sídle Mestskej časti Bratislava – Petržalka a jej následné vrátenie tunajšiemu úradu**
12. Ing. arch. Peter Holý, Jasovská 2, 851 07 Bratislava
13. Martin Suchovský, Jasovská 8, 851 07 Bratislava
14. Mgr. Miroslava Babirátová, Roľnícka 2/C, 831 07 Bratislava ako splnomocnený zástupca spoločnosti SUBCENTRO s.r.o., Pri starom letisku 17, 831 07 Bratislava a AOUATERM, spol. s r.o., Stredná 4272/84, 821 04 Bratislava

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia rozhodnutia Regionálneho úradu Bratislava:

Vyvesené dňa.....

Zvesené dňa.....

Podpis a pečiatka

Podpis a pečiatka