

**Odvolanie proti rozhodnutiu M. č. Bratislava – Petržalka, č.k. 2767/2025/ŠSU/Mš-1,
zo dňa 28.3.2025**

Vlastníci bytov a nebytových priestorov na Jasovskej ul. 2 a 4, 851 07 Bratislava

Mestská časť Bratislava –
Petržalka
Stavebný úrad
Kutlíkova 17
852 12 Bratislava 5

K č.: 2767/2025/ŠSU/Mš-1

VEC : **Odvolanie proti Rozhodnutiu o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením zo dňa 28.03.2025 č.k. 2767/2025/ŠSU/Mš-1**

Rozhodnutím zo dňa 28.03.2025, č.k. 2767/2025/ŠSU/Mš-1, Mestská časť Bratislava – Petržalka ako príslušný špeciálny stavebný úrad pre miestne cesty III. a IV. triedy a účelové cesty dodatočne povolila zmenu stavebného objektu SO 05 – Doprava, komunikácie a spevnené plochy, pred jeho dokončením, ktorý je súčasťou stavby „Polyfunkčný súbor NOVÉ DOMINO“ na pozemkoch registra „C-KN“ parcelné čísla 2464/3, 2464/87, 2464/86, 2466/5, 2466/2, 2466/3 a 2468/2, v katastrálnom území Petržalka stavebníkom SUBCENTRO, s r.o., Pri starom letisku 17, 831 07 Bratislava, IČO: 44 741 871 a AQUATERM, spol. s r.o., Stredná 4272/84, 821 04 Bratislava, IČO: 31 327 087.

Svoje rozhodnutie špeciálny stavebný úrad odôvodnil tým, že stavebníci SUBCENTRO, s r.o., Pri starom letisku 17, 831 07 Bratislava, IČO: 44 741 871 a AQUATERM, spol. s r.o., Stredná 4272/84, 821 04 Bratislava, IČO: 31 327 087, podali dňa 27.09.2023 s konečným doplnením dňa 12.02.2025 žiadosť o vydanie dodatočného povolenia zmeny stavby pred dokončením na stavebný objekt SO 05 – Doprava, komunikácie a spevnené plochy, ktorý je súčasťou stavby „Polyfunkčný súbor NOVÉ DOMINO“ na pozemkoch registra „C KN“ parcelné čísla 2464/3, 2464/87, 2464/86, 2466/5, 2466/2, 2466/3 a 2468/2, v katastrálnom území Petržalka (ďalej len „stavba“) Špeciálny stavebný úrad preskúmal predloženú žiadosť podľa § 88a, § 88 ods.1 písm. b), § 68 a § 62 stavebného zákona. Žiadosť o vydanie dodatočného povolenia zmeny stavby pred jej dokončením

**Odvolanie proti rozhodnutiu M. č. Bratislava – Petržalka, č.k. 2767/2025/ŠSU/Mš-1,
zo dňa 28.3.2025**

neobsahovala všetky potrebné podklady pre vydanie rozhodnutia, preto špeciálny stavebný úrad vyzval stavebníka na doplnenie a stavebné konanie prerušil rozhodnutím č. 9140/2023/06 RŠSU/Mš-prer zo dňa 14.11.2023. Stavebník v stanovenej lehote požiadal o predĺženie lehoty na doplnenie požadovaných dokladov, špeciálny stavebný úrad požiadavke stavebníka opakovane vyhovel. Po doplnení chýbajúcich dokladov špeciálny stavebný úrad posúdil predloženú žiadosť o dodatočné povolenie zmenu stavby pred jej dokončením spolu s prílohami a oznámil verejnou vyhláškou dotknutým orgánom a organizáciám a známym účastníkom konania začatie konania o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením stavby listom č. 2767/2025/ŠSU/Mš-ozn zo dňa 24.02.2025 (vyvesené 27.02.2025). Vzhľadom na veľký počet účastníkov konania všetky písomnosti v konaní v súlade s § 61 ods. 4 a § 69 ods. 2 stavebného zákona doručoval verejnou vyhláškou. Špeciálny stavebný úrad zároveň požiadal listom č. 2767/2025/ŠSU/Mš-žiadosť EIA zo dňa 24.02.2025 OÚ ŽP Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia o záväzné stanovisko podľa § 140c stavebného zákona. Okresný úrad Bratislava- Odbor starostlivosti o životné prostredie , Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia záväzným stanoviskom č. OU-BA - OSZP3 2025/385310-002 zo dňa 10.03.2025 konštatuje, že stavebné konanie k stavbe je v súlade so zákonom č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, s rozhodnutím vydaným v zisťovacom konaní Okresného úradu Bratislava č. ZPO/2007/05218-29/ANJ/BA V zo dňa 20.08.2007 a s jeho podmienkami. K žiadosti bola doložená Zmluva o prevode práv a povinností stavebníka stavby „Polyfunkčné objekty DOMINO, Jasovská ulica, Bratislava “ zo dňa 25.09.2013 medzi AQUATERM, spol. s r.o. ako prevádzajúcim a spoločnosťou SUBCENTRO s.r.o. ako nadobúdateľom a Dodatok č. 1 k zmluve o prevode práv a povinností stavebníka stavby „Polyfunkčné objekty DOMINO, Jasovská ulica, Bratislava “ uzavretej dňa 25.09.2013 medzi AQUATERM, spol. s r.o. ako prevádzajúcim a spoločnosťou SUBCENTRO s.r.o. ako nadobúdateľom. Nakoľko špeciálnemu stavebnému úradu boli dobre známe pomery staveniska, podľa § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od miestneho zisťovania a ústneho konania. Účastníci konania a dotknuté orgány mohli uplatniť svoje námietky a pripomienky v termíne do 25.03.2025. V konaní v určenej lehote žiaden účastník konania a dotknutý orgán nenahliadol do spisového materiálu a nevzniesol pripomienky a námietky. Špeciálny stavebný úrad vo svojom rozhodnutí následne konštatoval, že dokumentácia stavby vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu podľa ustanovení 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. Špeciálny stavebný úrad predloženú žiadosť spolu s prílohami a predpísanou projektovou dokumentáciou riadne preskúmal a v uskutočnenom konaní zistil, že povolením stavby nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené oprávnené záujmy účastníkov konania. Na základe vyššie uvedeného špeciálny stavebný úrad rozhodol tak, ako sa uvádza vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

**Odvolaie proti rozhodnutiu M. č. Bratislava – Petržalka, č.k. 2767/2025/ŠSU/Mš-1,
zo dňa 28.3.2025**

Proti uvedenému rozhodnutiu Mestskej časti Bratislava – Petržalka ako špeciálneho stavebného úradu podávame ako účastníci predmetného konania v lehote ustanovenej v § 54 zákona č. 71/1967 Zb. odvolanie, a to z nasledovných dôvodov.

I.

1.1 Predovšetkým musíme namietat', že napádané rozhodnutie špeciálneho stavebného úradu je nepreskúmateľné, pretože z rozhodnutia nie je zrejmé, ako správny orgán pri posudzovaní návrhu postupoval a ako sa vysporiadal so zákonnými podmienkami pre vydanie rozhodnutia. Samotný špeciálny stavebný úrad uviedol, že vec posudzoval podľa § 88a, § 88 ods.1 písm. b) zák. č. 50/1976 Zb., avšak z rozhodnutia nevyplýva, ktoré časti stavebného objektu boli postavené bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním. Špeciálny stavebný úrad síce konštatuje stav rozostavanosti stavby, ale neuvádza, či celá táto časť bola postavená v rozpore so stavebným povolením, resp. bez neho, alebo sa tento nedostatok týka už postavenej časti stavby iba čiastočne. Špeciálny stavebný úrad konštatuje existenciu právoplatného stavebného povolenia, avšak nikde neuvádza, či a v čom spočíva rozpor už zhotovenej časti stavby s týmto rozhodnutím. Z rozhodnutia vôbec nevyplýva, či rozostavaná časť je v rozpore s týmto povolením alebo nie, a ak áno, v akom rozsahu. Z odôvodnenia rozhodnutia a porovnania vydaného stavebného povolenia vyplýva, že celkový výsledok stavebnej činnosti má byť odlišný od výsledku predpokladaného stavebným povolením. Ak však doposiaľ vykonané práce neodporujú stavebnému povoleniu, nemohlo by dôjsť k dodatočnému povoleniu zmeny stavby, ale len k povoleniu zmeny stavby pred dokončením. Z odôvodnenia rozhodnutia nevyplývajú podstatné okolnosti, ktoré by odôvodňovali postup správneho orgánu, čo ho robí nepreskúmateľným.

Z rozhodnutia ďalej nevyplýva, aké dokumenty boli stavebníkmi správne orgánu predložené a ako sa s nimi špeciálny stavebný úrad vysporiadal. Pritom samotný špeciálny stavebný úrad uvádza, že stavebníci spolu so žiadosťou nepredložili všetky potrebné dokumenty, avšak nekonštatuje, aké dokumenty neboli predložené, ani aké boli doplnené stavebníkmi neskôr. Z odôvodnenia teda nie je vôbec možné posúdiť, či špeciálny stavebný úrad postupoval v súlade s právnymi predpismi, či v konaní boli predložené všetky predpismi vyžadované dokumenty a aký bol obsah dokumentov predložených v konaní.

Pokiaľ máme vychádzať z prezumpcie úplnosti odôvodnenia rozhodnutia, teda z toho, že správny orgán uviedol v odôvodnení rozhodnutia všetky dokumenty, ktoré boli do spisu doložené (hoci výslovne neuviedol, že sa jednalo iba o tieto dokumenty), musíme namietat' skutočnosť, že správny orgán rozhodol vec bez zadováženia si riadnych podkladov. Ako vyplýva aj zo samotného stavebného povolenia, na ktoré sa špeciálny stavebný úrad odvoláva, pred povolením predmetnej stavby, resp. pred dodatočným povolením jej zmeny, je potrebné mať k dispozícii záväzné stanoviská všetkých dotknutých orgánov k posudzovanej projektovej dokumentácii, a to minimálne v rozsahu, v akom boli predkladané (resp. správnym orgánom vyžadované) k žiadosti o vydanie stavebného povolenia. V danom prípade však predloženie a zohľadnenie takýchto vyjadrení z rozhodnutia nevyplýva.

**Odvolaie proti rozhodnutiu M. č. Bratislava – Petržalka, č.k. 2767/2025/ŠSU/Mš-1,
zo dňa 28.3.2025**

1.2 Pokiaľ ide o podklady pre vydanie rozhodnutia, musíme namietat', že v konaní nebolo zadovážené stanovisko dotknutého orgánu o overení zastavovacích podmienok.

Podľa § 120 ods. 3 zák. č. 50/1976 Z.z. „špeciálne stavebné úrady postupujú podľa tohto zákona, pokiaľ osobitné predpisy podľa odseku 1 neustanovujú inak; povoliť stavbu alebo jej zmenu možno len na základe záväzného stanoviska podľa § 140b vydaného miestne príslušným stavebným úradom, ktorý overuje dodržanie podmienok určených v územnom rozhodnutí. Ak sa **územné rozhodnutie nevydáva, špeciálne stavebné úrady povolia stavbu alebo jej zmenu na základe záväzného stanoviska orgánu územného plánovania**, ktorý overuje dodržanie zastavovacích podmienok určených územným plánom zóny alebo súlad so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie príslušného stupňa a dodržanie všeobecných požiadaviek na priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia. Podmienky na umiestnenie stavby sa určia v stavebnom povolení.“

Pri povoľovaní dodatočnej zmeny stavby sa z povahy veci nevydáva územné rozhodnutie, preto orgánom príslušným na vydanie stanoviska k dodržaniu zastavovacích podmienok nie je miestne príslušný stavebný úrad, ale miestne príslušný orgán územného plánovania. Takýmto orgánom ale v danom prípade je a v čase vydávania rozhodnutia aj bolo Hlavné mesto SR – Bratislava (ktorého vyjadrenie sa v spise nenachádza) a nie M.č. Bratislava – Petržalka, ktorej vyjadrenie sa nachádza v spise.

II.

2.1 Ďalej musíme rozporovať záver špeciálneho stavebného úradu o tom, že „povolením stavby nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené oprávnené záujmy účastníkov konania“. Z rozhodnutie nie je možné zistiť, ako k tomuto záveru špeciálny stavebný úrad dospel, avšak aj bez tejto formálnej chyby (ktorá sama o sebe je dôvodom na zrušenie rozhodnutia) je daný záver nesprávny aj obsahovo. Navrhovaná stavba je v rozpore s územnoplánovacou dokumentáciou ako aj požiadavkami právnych predpisov, najmä vyhl. č. 532/2002 Z.z., resp. technických noriem.

Podľa § 58 ods. 2 vyhl. č. 532/2002 Z.z. „na vyznačenej pozemnej, nadzemnej a podzemnej odstavnej a parkovacej ploche pre osobné motorové vozidlá musia byť vyhradené 4 % stojísk, najmenej však jedno stojisko, pre vozidlo osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a musí byť umiestnené najbližšie k vchodu do príslušnej stavby. Vyhradené stojisko musí spĺňať požiadavky podľa prílohy bodu 3.1 a musí byť označené medzinárodným symbolom prístupnosti uvedeným v prílohe bode 4“. V danom prípade vyhradené stojiská nie sú umiestnené najbližšie k vchodom do príslušných stavieb, pričom 2 z 5 hlavných objektov (budov) nemajú priamy prístup k vyhradenému stojisku, hoci sa priamo pred ich vchodom nachádzajú bežné stojiská.

Vzhľadom na uvedené žiadame, aby odvolací správny orgán napadnuté rozhodnutie stavebného úradu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a opätovné rozhodnutie.

Odvolaie proti rozhodnutiu M. č. Bratislava – Petržalka, č.k. 2767/2025/ŠSU/Mš-1,
zo dňa 28.3.2025

MENO

ULICA

PODPIS

ZALRA HOSOFFOVA JASOVSKÁ 2

Jana SZOVÁČKOVÁ JASOVSKÁ 2

Milan SZOVÁČEK JASOVSKÁ 2

Lenka Maráková Jasovská 2

Dejč Anton Jasovská 2

Zoňa Hargasová, Ing. Jasovská 2

V Bratislave dňa 8.8.2025