

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava - Petržalka, ako stavebný úrad 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 § 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“) a podľa ustanovení § 84 Stavebného zákona v súčinnosti § 68 a § 66 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), v spojení s vyhláškou č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vykonávacía vyhláška“) a podľa § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“)

povoľuje zmenu stavby pred dokončením

stavby **„FORM FACTORY FITNESS CLUB – Nebytový priestor č.13 v polyfunkčnom komplexe SOLAR“** (ďalej len „stavba“) stavebníkovi **FORESPO BUDATÍNSKA a.s., Karloveská 34, 841 04 Bratislava, IČO : 36 869 627** (ďalej len „stavebník“).

Stavba je súčasťou Polyfunkčného komplexu SOLAR so súpisným č. 3916 postaveného na Budatínskej ulici č.22, č.24 a č.26 na pozemkoch registra „C - KN“ parcelné čísla 2158/60, 2158/65, 2158/121 až 2158/131 v k.ú. Petržalka (ďalej len „polyfunkčný komplex SOLAR“), na ktorý bolo vydané stavebné povolenie č. UKSP 15176-TX1/09,10-Kb-163 zo dňa 06.09.2010, právoplatné dňa 18.10.2010.

Na Polyfunkčný komplex SOLAR bolo vydané kolaudačné rozhodnutie č. 4122/2014/10-UKSP/2-Ku-75 zo dňa 28.05.2014, právoplatné dňa 09.06.2014, z ktorého bola predmetná stavba spolu s ďalšími nebytovými priestormi vyňatá a neboli predmetom kolaudačného konania.

Stavba ako nebytový priestor č.13 je zapísaný na liste vlastníctva č. 3108 vo výlučnom vlastníctve stavebníka s vchodom z ulice Budatínska č.22, 851 06 Bratislava.

Predmetom konania o zmene stavby pred dokončením sú stavebné úpravy pre potreby prevádzkovania fitness klubu. Predmetný priestor mal pôvodne slúžiť na administratívne účely. Prevádzka fitness klubu bude umiestnená na dvoch podlažiach prepojených vlastným schodiskom a výťahom. Úpravami nedôjde k zásahu do nosných konštrukcií, do stúpajúcich rozvodov ani do vonkajšieho výzoru existujúceho polyfunkčného komplexu SOLAR. 1.NP bude pozostávať zo vstupného priestoru s recepciou, komunikačných priestorov a skladu. 2.NP bude priestorovo pozostávať z komunikačných priestorov,



telocvičných priestorov, kancelárie, dennej miestnosti, toaliet, šatní, hygienických priestorov so saunou, toaliet a hygienického zázemia pre osoby so zníženou pohybovou schopnosťou, miestnosťou pre upratovačku, toaliet pre zamestnancov a technickej miestnosti.

Prevádzka bude priamo prístupná z exteriéru budovy cez otvor v presklenom priečelí s 2-krídlowymi dverami.

V priestoroch dôjde aj k úpravám už zrealizovaných deliacich konštrukcií, k výmene podlahovej vrstvy a nášľapných vrstiev, úprave podhládov a obkladov stien tak, aby bola zabezpečená akustická izolácia prevádzky fitness centra od okolitých bytových jednotiek.

Podmienky pre uskutočnenie stavby :

- Stavba bude realizovaná v podrobnostiach a rozsahu podľa projektovej dokumentácie overenej v tomto konaní, ktorú vypracovala spoločnosť KUZEL architekti, s.r.o., Kocel'ova 15, 821 08 Bratislava, IČO : 44 569 564 v termíne 08/2025, zodpovedný projektant Ing. arch. Juraj Zelman, reg.č. SKSI 1623 AA. Prípadne zmeny nesmú byť vykonané bez predchádzajúceho povolenia stavebným úradom.
- Stavba sa povoľuje ako trvalá.
- Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení, najmä vyhlášky č. 147/2013 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a prácach s nimi súvisiacich a podrobnosti o odbornej spôsobilosti na výkon niektorých pracovných činností a dbať na ochranu zdravia a osôb na stavenisku.
- Povolenie na zmenu stavby pred dokončením stráca platnosť, ak sa so stavbou nezačalo do dvoch rokov odo dňa keď nadobudlo právoplatnosť.
- Stavba bude dokončená najneskôr do 18 mesiacov od začatia stavebných prác. So stavebnými prácami je možné začať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia. V prípade, že stavebník nie je schopný stavbu dokončiť, o predĺženie termínu doby výstavby požiada pred jej uplynutím.
- Stavba bude uskutočnená dodávateľsky, zhotoviteľ stavby bude odborne spôsobilý pre vykonávanie príslušného druhu stavieb v zmysle § 62 ods. 1 písm. d) stavebného zákona.
- Po celú dobu trvania stavebných prác musí byť vykonávaný riadny výkon stavebného dozoru.
- Na uskutočnenie stavebných prác je možné použiť iba stavebný výrobok, ktorý je podľa osobitných predpisov vhodný na použitie na stavbe na zamýšľaný účel podľa § 43f stavebného zákona.
- Vlastník stavby zabezpečí pravidelné kontroly technických zariadení v zmysle platných technických predpisov, ako aj príslušných STN.
- Stavebník je povinný:
 - mať na stavbe schválenú a overenú projektovú dokumentáciu,
 - viesť o stavebných prácach denník,
 - maximálne obmedziť negatívne vplyvy stavebných prác na životné prostredie,
 - neporušovať predovšetkým v noci a v dňoch pracovného pokoja ústavné právo na primeraný odpočinok a právo na priaznivé životné prostredie,
 - obmedziť pri realizácii stavby znečisťovanie ovzdušia sekundárnou prašnosťou vznikajúcou pri stavebných prácach a preprave materiálu,
 - udržiavať stavbu v dobrom stavebnom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarov a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu a ohrozeniu jej vzhľadu a aby sa čo najviac predĺžila jej užívateľnosť v súlade s § 86 ods. 1 stavebného zákona,
 - počas stavebných prác dodržiavať ustanovenia Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí.



Podmienky vyplývajúce zo súhlasných záväzných stanovísk, stanovísk, záväzných vyjadrení a vyjadrení dotknutých orgánov :

- TUV SUD Slovakia s.r.o., Jašíková 6, 821 03 Bratislava, odborné stanovisko č. 7165068303/30/25/BT/OS/DOK zo dňa 16.09.2025

Bod 1.

Projektová dokumentácia vykurovania neobsahuje prepočet expanznej nádoby po rozšírení o ďalšie vetvy (pre potreby VZT a prírpavy TV), čo nie je v súlade s § 4 zákona č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov v nadväznosti na § 5 ods. 1 vyhl. MPSVR SR č. 508/2009 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Na základe posúdenia projektovej dokumentácie stavby v zmysle § 14 ods.1 písm. d) zákona č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov vydávame toto odborné stanovisko : Projektová dokumentácia spĺňa požiadavky bezpečnosti technických zariadení po odstránení nedostatkov v bode 1.

Odborné stanovisko je vydané pre účely stavebného konania len v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie.

Upozornenie na plnenie požiadaviek iných predpisov :

- Pre konštrukčnú dokumentáciu vyhradeného technického zariadenia plynového skupiny A/i (chladenie s množstvom chladiva nad 25 kg) platí požiadavka § 5 ods.2 a 3 vyhl. MPSVR SR č. 508/2009 Z.z. v znení neskorších predpisov a § 14 ods.1 písm. d) zákona č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov o posúdení dokumentácie technických zariadení oprávnenou právnickou osobou, napr. TUV SUD Slovakia s.r.o.
- Pred uvedením vyhradeného technického zariadenia plynového skupiny A/i (chladenie s množstvom chladiva nad 25 kg) do prevádzky je potrebné vykonať úradnú skúšku podľa § 12 vyhl. MPSVR SR č. 508/2009 Z.z. v znení neskorších predpisov a § 14 ods.1 písm. d) zákona č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov v nadväznosti na § 5 ods. 1 NV SR č. 392/2006 Z.z. oprávnenou právnickou osobou, napr. TUV SUD Slovakia s.r.o.
- Pracovné prostriedky (klimatizačné VRF jednotky, vzt jednotky a pod.) – technické zariadenia navrhované v projektovej dokumentácii je možné uviesť do prevádzky v zmysle § 13 ods. 3 a 4 zákona č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov a § 5 ods. 1 NV SR č. 392/2006 Z.z. len, ak zodpovedajú predpisom na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, po vykonaní kontroly po ich inštalovaní pred ich prvým použitím, aby sa zabezpečila ich správna inštalácia a ich správne fungovanie.
- Pred uvedením technických zariadení do prevádzky po ich nainštalovaní na mieste používania je potrebné požiadať oprávnenú osobu, ktorou je napr. TUV Slovakia s.r.o., o vydanie odborného stanoviska v zmysle § 14 ods.1 písm. d) zákona č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov.
- Sprievodná technická dokumentácia k navrhovaným technickým zariadeniam musí byť vypracovaná v štátnom jazyku najmenej v rozsahu „Návod na používanie“ (inštrukčná príručka pre používateľa) v zmysle čl. 1.7.4.2 prílohy č. I Smernice Európskeho parlamentu a rady 2006/42/ES a časti 6.4 STN EN ISO 12100.

Upozornenie :

- Rozvádzač je určený výrobok, ku ktorému výrobca vydáva vyhlásenie o zhode. Pri „dovybavení“ rozvádzača sa pôvodné vyhlásenie o zhode stáva neplatným.



- Pri búraní sa musí zabezpečiť ohrozený priestor, v ktorom sa búracie práce vykonávajú podľa čl. 2.1. Prílohy č.7 vyhlášky MPSVR SR č. 147/2013 Z.z. v znení neskorších predpisov.
- Navrhnutá stavba musí spĺňať požiadavky ochrany pre hlukom a vibráciami podľa § 20 ods. 2 písm. b) vyhl. MŽP SR č. 532/2002 Z.z.
- Nebezpečné priestory sa musia zreteľne označiť podľa NV SR č. 387/2006 Z.z.
- Každý priestor pracoviska musí spĺňať požiadavky bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci prílohy č.1 NV SR č. 391/2006 Z.z.
- Pri realizácii stavebných prác sa musia určiť zásady technických, organizačných prípadne ďalších opatrení na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci podľa vyhl. MPSVR SR č. 147/2013 Z.z. v znení neskorších predpisov a súčasne vypracovať plán bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v zmysle nariadenia vlády SR č. 396/2006 Z.z., ktorú musí stavebník pred začatím prác predložiť inšpektorátu práce (§ 3 ods. 3 nariadenia vlády SR č. 396/2006 Z.z.).

Poznámka :

TUV SUD Slovakia s.r.o. môže vykonať inšpekciu podľa STN EN ISO/IEC 17020:2012 posúdením súladu vyhotovenia stavby a technických zariadení, ktoré sú v nej inštalované alebo namontované, s požiadavkami bezpečnosti technických zariadení (v príslušnej etape výstavby – technický dozor stavieb).

Vyššie uvedené odborné stanovisko platí za týchto podmienok :

Nedostatky a upozornenia budú odstránené ku dňu kolaudácie stavby.

- Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčenkova 19, 851 01 Bratislava, vyjadrenie č. 446/2025 zo dňa 24.09.2025

Na navrhovanú stavbu sa vzťahujú všeobecné technické požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu v zmysle štvrtej časti a prílohy vyhlášky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa určujú všeobecné technické požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu.

K predloženej dokumentácii uvádzame nasledovné pripomienky :

- Vstupné dvere môžu byť zasklené až od výšky 400 mm alebo musia byť zasklené nerozbitným sklom, napríklad tvrdeným s drôtenou vložkou v súlade s bodom č. 1.6.2 prílohy vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- Výškový rozdiel podláh na vstupe do budovy musí byť znížený na 20 mm v súlade s bodom č. 1.2.1 vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- Pred vstupom do šatne a WC pre osobu s obmedzenou schopnosťou pohybu musí byť vytvorená vodorovná manipulačná plocha (bez rampy alebo iného rozdielu podláh) – aj dvere do tejto šatne musia spĺňať požiadavky bodu 2.3.4 prílohy vyhlášky č. 532/2002 Z.z.

Uvedené pripomienky je potrebné riešiť v ďalšej etape projektovej dokumentácie alebo v etape realizácie stavby.

- Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, odpadové hospodárstvo, vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2025/509147-002 zo dňa 23.09.2025



Pôvodca stavebných odpadov a odpadov z demolácií zodpovedá za nakladanie s odpadmi okrem povinností podľa § 14 ods. 1 zákona napr.:

- zhromažďovať odpady vytriedené podľa druhov,
 - odovzdať odpady len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zákona o odpadoch,
 - viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov a o nakladaní s nimi,
- poskytnúť údaje z evidencie formou elektronického ohlásenia prostredníctvom informačného systému odpadového hospodárstva (ISOH), je podľa § 77 ods. 3 zákona povinný:
- stavebné odpady a odpady z demolácií prednostne materiálovo zhodnotiť a výstup z recyklácie realizovaný v mieste vzniku prednostne využiť pri svojej činnosti, ak to technické, ekonomické a organizačné podmienky dovoľujú,
 - zabezpečiť pred vznikom odpadov odovzdávaných podľa § 14 ods. 1 písm. e) zákona preukázateľný zmluvný vzťah o fyzickom nakladaní s nimi, uzatvorený minimálne v rozsahu určenom v § 2 vyhlášky č. 344/2022 Z.z. o stavebných odpadoch a odpadoch z demolácií.

Pôvodcom odpadu, ak ide o odpady vznikajúce pri stavebných a demolačných prácach, vykonávaných v sídle alebo mieste podnikania, organizačnej zložke alebo v inom mieste pôsobenia právnickej osoby alebo fyzickej osoby – podnikateľa, je právnická osoba alebo fyzická osoba – podnikateľ, ktorej bolo vydané povolenie podľa osobitného predpisu (napr. § 54, 55, 57 a 88 až 93 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov), pri vykonávaní obdobných prác pre fyzické osoby je pôvodcom odpadu ten, kto uvedené práce vykonáva.

Podľa § 99 ods.1 písm. b) bodu č.5 zákona o odpadoch sa orgán štátnej správy v odpadovom hospodárstve vyjadruje aj k dokumentácii v kolaudačnom konaní. Ako podklad pre vydanie záväzného stanoviska ku kolaudácii stavby žiadame predložiť doklady o spôsobe nakladania s odpadmi zo stavby (napr. faktúry, vážne lístky o odovzdaní odpadu oprávnenej osobe pre jednotlivé druhy odpadov, SLNO, zmluvu o fyzickom nakladaní s odpadmi). V dokladoch musí byť taxatívne označená stavba, z ktorej odpad pochádza, inak doklad nebude požadovaný za relevantný. Na požiadanie musí byť predložený originál uvedených dokladov.

Podľa § 99 ods.2 zákona o odpadoch orgán štátnej správy odpadového hospodárstva má v konaniach uvedených v § 99 ods.1 písm. b) citovaného zákona postavenie dotknutého orgánu, vyjadrenia, ktoré sú výsledkom uvedených konaní, sa v prípadoch konania podľa osobitného predpisu považujú za záväzné stanovisko.

V prípade, že dôjde k zmene projektovej dokumentácie týkajúcej sa odpadového hospodárstva (množstvo a druhy odpadov), toto vyjadrenie stráca platnosť a je potrebné požiadať o nové vyjadrenie.

- Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto so sídlom v Bratislave, Ružinovská 4813/8, 820 09 Bratislava, oznámenie č.RÚVZBA/OHŽPaZ/12782/28940/2025 zo dňa 17.09.2025

Po preskúmaní podania Vám oznamujeme, že podľa ust. § 13 ods. 3 zákona NR SR č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom do 31.01.2025 stavebné konanie (zmena stavby pred dokončením) nespadá do posudkovej činnosti orgánu verejného zdravotníctva, preto sa záväzné stanovisko nevydáva.

Zároveň upozorňujeme, že je potrebné :

1. Prevádzku fitness klubu v podrobnostiach riešiť v súlade s hygienickými požiadavkami vyhlášky MZ SR č. 525/2007 Z.z.o podrobnostiach o požiadavkách na telovýchovno-športové zariadenia v znení neskorších predpisov.



2. Ku kolaudácií predložiť protokol z objektívneho merania hluku z predmetnej prevádzky (zo všetkých činností súvisiacich s cvičením na strojoch a cvičením s posilňovacími strojmi, vrátane činností, ktoré sú sprevádzané reprodukovanou hudbou a sú možným zdrojom hluku pre najbližšie chránené obytné prostredie), výsledky ktorého preukážu súlad s požiadavkami vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov.

Súhlasné stanoviská bez pripomienok oznámili :

- Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, Sekulská 672/1, 841 04 Bratislava, IČO : 00 683 876, stanovisko č. 194/SK/2025/Ko zo dňa 24.10.2025.
- Krajské riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bratislave, Radlinského 6, 811 07 Bratislava, IČO : 00 151 866, stanovisko č. KRHZ-BA-OPP-2025/001298-002 zo dňa 07.11.2025.

Nakoľko stavbu nemožno užívať bez právoplatného kolaudačného rozhodnutia, po ukončení prác stavebník predloží na stavebný úrad podľa § 17 vykonávacej vyhlášky návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia a na ústne pojednávanie s miestnym zisťovaním v rámci kolaudačného konania predloží dokumentáciu v zmysle § 18 vykonávacej vyhlášky.

Stavebník doloží ku kolaudačnému konaniu aj doklady o množstve a spôsobe zneškodnenia odpadu zo stavebných prác, pričom budú dodržané ust. zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Ostatné podmienky stavebného povolenia č. UKSP 15176-TX1/09,10-Kb-163 zo dňa 06.09.2010, právoplatné dňa 18.10.2010 zostávajú v platnosti.

Podľa § 67 ods. 2 stavebného zákona stavebné povolenie stráca platnosť, ak sa so stavbou nezačne do dvoch rokov odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť. Platnosť stavebného povolenia je možné predĺžiť, a to na základe žiadosti stavebnému úradu stavebníkom.

Účastníci konania :

1. FORESPO BUDATÍNSKA a.s., Karloveská 34, 841 04 Bratislava, IČO : 36 869 627 - *stavebník a vlastník stavby - Nebytového priestoru č.13 v polyfunkčnom komplexe SOLAR so súpisným č. 3916 postaveného na pozemkoch registra „C - KN“ parcelné čísla 2158/60, 2158/65, 2158/121 až 2158/131 v k.ú. Petržalka*
2. Ing. arch. Juraj Zelman , KUZEL architekti, s.r.o., Kocel'ova 15, 821 08 Bratislava, IČO : 44 569 564 - *projektant*
3. Vlastníci bytov a nebytových priestorov polyfunkčného komplexu SOLAR so súpisným č. 3916 postaveného na pozemkoch registra „C - KN“ parcelné čísla 2158/60, 2158/65, 2158/121 až 2158/131 v k.ú. Petržalka, zapísaní na liste vlastníctva č. 3108
4. Vlastníci pozemkov pod polyfunkčným komplexom SOLAR so súpisným č. 3916 postaveného na pozemkoch registra „C - KN“ parcelné čísla 2158/60, 2158/65, 2158/121 až 2158/131 v k.ú. Petržalka, zapísaní na listoch vlastníctva č. 3108, 5535, 5098, 6525, 6524, 6526, 6404, 6637, 6586

Do podkladov rozhodnutia nahliadol jeden z účastníkov konania – Ing. Mário Borák – vlastník bytu č. 3-A, z čoho bol vyhotovený záznam zo dňa 26.11.2025.

V konaní neboli uplatnené pripomienky a námietky účastníkmi konania.



Odôvodnenie

Dňa 05.11.2025 podal stavebník FORESPO BUDATÍNSKA a.s., Karloveská 34, 841 04 Bratislava, IČO : 36 869 627 (ďalej len „stavebník“) v zastúpení spoločnosťou K.T.Plus, s.r.o., Kopčianska 15, 851 05 Bratislava, IČO : 35 958 766 žiadosť o povolenie na zmenu stavby pred dokončením na stavbu „FORM FACTORY FITNESS CLUB – Nebytový priestor č.13 v polyfunkčnom komplexe SOLAR“ (ďalej len „stavba“).

Stavba je súčasťou Polyfunkčného komplexu SOLAR so súpisným č. 3916 postaveného na Budatínskej ulici č.22, č.24 a č.26 na pozemkoch registra „C - KN“ parcelné čísla 2158/60, 2158/65, 2158/121 až 2158/131 v k.ú. Petržalka (ďalej len „polyfunkčný komplex SOLAR“) na ktorý bolo vydané stavebné povolenie č. UKSP 15176-TX1/09,10-Kb-163 zo dňa 06.09.2010, právoplatné dňa 18.10.2010 (ďalej len „stavebné povolenie“).

Na Polyfunkčný komplex SOLAR bolo vydané kolaudačné rozhodnutie č. 4122/2014/10-UKSP/2-Ku-75 zo dňa 28.05.2014, právoplatné dňa 09.06.2014, z ktorého bola predmetná stavba spolu s ďalšími nebytovými priestormi vyňatá a neboli predmetom kolaudačného konania.

Stavba ako nebytový priestor č.13 je zapísaný na liste vlastníctva č. 3108 vo výlučnom vlastníctve stavebníka s vchodom z ulice Budatínska č.22, 851 06 Bratislava.

Konanie o zmene stavby pred jej dokončením bolo prerušené stavebným úradom rozhodnutím č. 11131/2025/SÚ/Pt-pr zo dňa 11.11.2025, v ktorom stavebný úrad požadoval doplnenie podania o dokumenty citované v tomto rozhodnutí. Na základe predmetného rozhodnutia stavebník doplnil podanie zo dňa 18.11.2025.

Po doplnení podania stavebný úrad predloženú žiadosť preskúmal a zistil, že žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre jej posúdenie a v súlade s ustanovením § 61 ods. 1 stavebného zákona oznámil listom č. 11131/2025/SÚ/Pt-ozn zo dňa 19.11.2025 účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie konania o zmene stavby pred jej dokončením. Podľa § 61 ods. 2 stavebného zákona stavebný úrad upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, nakoľko mu boli dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre riadne a spoľahlivé posúdenie navrhovanej stavby. Stavebný úrad zároveň stanovil lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, v ktorej môžu účastníci konania uplatniť svoje námietky alebo pripomienky. Lehota na uplatnenie námietok a pripomienok uplynula dňa 19.12.2025.

Do podkladov rozhodnutia nahliadol jeden z účastníkov konania – Ing. Mário Borák – vlastník bytu č. 3-A, z čoho bol vyhotovený záznam zo dňa 26.11.2025.

V konaní neboli uplatnené žiadne námietky voči vydaniu tohto rozhodnutia. Žiaden z dotknutých orgánov nepožiadaval podľa ust. § 61 ods. 6 stavebného zákona o predĺženie lehoty na posúdenie stavby. V konaní sa vyjadrili dotknuté orgány uvedené vo výroku tohto rozhodnutia, podmienky dotknutých orgánov sú zahrnuté do podmienok tohto povolenia.

Stavebný úrad podrobne a v celom rozsahu preskúmal žiadosť o vydanie povolenia na zmenu stavby pred jej dokončením spolu s priloženou projektovou dokumentáciou a spisovým materiálom, posúdil ju s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, zaistil vzájomný súlad predložených stanovísk dotknutých orgánov a organizácií požadovaných osobitnými predpismi a ich stanoviská a požiadavky zahrnul do podmienok tohto rozhodnutia.

Stavba je v súlade so schválenou územno-plánovacou dokumentáciou pre dotknuté územie a projektová dokumentácia stavby vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu podľa ustanovení vyhlášky č. 532/2022 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.

V uskutočnenom konaní o zmene stavby pred jej dokončením stavebný úrad zistil, že projektová dokumentácia spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí a zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným stavebným zákonom a osobitnými predpismi, a nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené oprávnené záujmy účastníkov konania, 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, Tomášiková 12735/64, 831 04 Bratislava.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. Ján Hrčka
starosta mestskej časti Bratislava - Petržalka

Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, položky 60g) ods. 3 vo výške 1500,00 eur bol zaplatený bankovým prevodom dňa 17.11.2025.

Doručí sa :

účastníkom konania verejnou vyhláškou

1. FORESPO BUDATÍNSKA a.s., Karloveská 34, 841 04 Bratislava, IČO : 36 869 627 - *stavebník a vlastník stavby - Nebytového priestoru č.13 v polyfunkčnom komplexe SOLAR so súpisným č. 3916 postaveného na pozemkoch registra „C - KN“ parcelné čísla 2158/60, 2158/65, 2158/121 až 2158/131 v k.ú. Petržalka*
2. Ing. arch. Juraj Zelman , KUZEL architekti, s.r.o., Kocel'ova 15, 821 08 Bratislava, IČO : 44 569 564 - *projektant*
3. Vlastníci bytov a nebytových priestorov polyfunkčného komplexu SOLAR so súpisným č. 3916 postaveného na pozemkoch registra „C - KN“ parcelné čísla 2158/60, 2158/65, 2158/121 až 2158/131 v k.ú. Petržalka, zapísaní na liste vlastníctva č. 3108



4. Vlastníci pozemkov pod polyfunkčným komplexom SOLAR so súpisným č. 3916 postaveného na pozemkoch registra „C - KN“ parcelné čísla 2158/60, 2158/65, 2158/121 až 2158/131 v k.ú. Petržalka, zapísaní na listoch vlastníctva č. 3108, 5535, 6404, 5098, 6525, 6524, 6526, 6637, 6586

dotknutým orgánom jednotlivo

5. TUV SUD Slovakia s.r.o., Jašíková 6, 821 03 Bratislava
6. Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčenkova 19, 851 01 Bratislava
7. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, Sekulská 672/1, 841 04 Bratislava, IČO : 00 683 876
8. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, orgán odpadového hospodárstva, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, IČO: 00 151 866
9. Krajské riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bratislave, Radlinského 6, 811 07 Bratislava, IČO : 00 151 866
10. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava, IČO : 00 607 436

Na vedomie

11. K.T.Plus, s.r.o., Kopčianska 15, 851 05 Bratislava, IČO : 35 958 766

Doručí sa verejnou vyhláškou podľa § 26 ods. 2 správneho poriadku vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava – Petržalka, Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava.

Posledný deň vyvesenia na úradnej tabuli je dňom doručenia.

Potvrdenie dátumu zverejnenia oznámenia

Dátum vyvesenia na úradnej tabuli :

Dátum zvesenia z úradnej tabule :

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

