

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 spojitosti s ustanovením § 7a ods. 2 písm. i) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný úrad“) na základe uskutočneného kolaudačného konania, začatého dňa 23.02.2026 na návrh navrhovateľov, **Mgr. Lenka Schvartzová PhD. a Ing. Tibor Schvartz**, Pri starej prachárni 13, 831 04 Bratislava, podľa § 80 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v spojení s § 84 ods. 4 Stavebného zákona rozhodol takto:

podľa § 82 stavebného zákona a § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“)

povoľuje užívanie

časti stavby, **nebytový priestor A2-KP-05** na účel „**administratívno - obchodný priestor**“ na 1.NP bytového domu (Bytový dom SO-01, SO-02) na ulici Fialová 2B, súp. č. 4023, na pozemkoch registra „C-KN“ parc. č. 6047/296, 6047/297, 6047/479, 6047/480, 6047/481, 6047/482, 6047/483, 6047/484, 6047/485 v katastrálnom území Petržalka.

Na stavbu bytového domu s označením SO-01, SO-02 Bytový dom vydala Mestská časť Bratislava-Petržalka stavebné povolenie č. 3036/2017/10-UKSP/Vč-68 zo dňa 12.09.2017, právoplatné dňa 17.10.2017 a kolaudačné rozhodnutie č. 833/2020/10-UKSP/Vč-2 zo dňa 15.01.2020, právoplatné dňa 18.02.2020, pričom nebytové priestory č. A2-KP-05 neboli jeho súčasťou.

Popis stavby:

Nebytový priestor č. A2-KP-05 je jednopodlažný administratívno-obchodný priestor s celkovou podlahovou plochou 35,30 m². Priestor je určený na účely krátkodobého prenájmu pracovných miest (coworking) a predaj nepotravinárskeho tovaru. Dispozične pozostáva z miestnosti s pracovnými stolmi, kuchynským kútom a samostatnou toaletou.

Účel stavby – zariadenie služieb.

Pre užívanie stavieb sa podľa § 82 stavebného zákona určujú tieto podmienky:

1. Priestory je možné užívať len na účel povolený týmto rozhodnutím po nadobudnutí jeho právoplatnosti. Podstatná zmena v užívaní, ktorou dôjde k negatívnemu ovplyvneniu protipožiarneho zaťaženia stavby musí byť vopred odsúhlasená stavebným úradom.



2. Užívateľ stavby, resp. nájomca je povinný udržiavať ju v dobrom technickom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarov a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu alebo ohrozeniu jej vzhľadu a aby sa čo najviac predĺžila užívateľnosť stavby.
3. Počas užívania priestorov musia byť dodržiavané príslušné platné predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, zdravia ľudí, bezpečnosti pri práci a požiarnej ochrany.
4. Užívateľ stavby zabezpečí pravidelné kontroly a revízie technických zariadení v zmysle platných technických predpisov, ako aj príslušných STN.

Účastníci konania:

1. Mgr. Lenka Schvartzová PhD. a Ing. Tibor Schvartz, Pri starej prachárni 13, 831 04 Bratislava
2. Vlastníci stavby so súpisným č. 4023 podľa listu vlastníctva č. 5465 postavenej na pozemkoch registra „C-KN“ parcelné č. 6047/296, 6047/297, 6047/479, 6047/480, 6047/481, 6047/482, 6047/483, 6047/484, 6047/485 v k.ú. Petržalka
3. Vlastníci pozemkov pod stavbou so súpisným č. 4023 podľa listu vlastníctva č. 5697, pozemky registra „C-KN“ parcelné č. 6047/296, 6047/297, 6047/479, 6047/480, 6047/481, 6047/482, 6047/483, 6047/484, 6047/485 v k.ú. Petržalka

V konaní neboli uplatnené pripomienky a námietky účastníkmi konania. Do podkladov rozhodnutia nenahliadol žiaden účastník konania.

Odôvodnenie

Dňa 23.02.2026 podali navrhovatelia Mgr. Lenka Schvartzová PhD. a Ing. Tibor Schvartz, Pri starej prachárni 13, 831 04 Bratislava (ďalej len „navrhovateľ“) v zastúpení spoločnosťou K.T. Plus, s.r.o., Kopčianska 15, 851 01 Bratislava, IČO : 35 958 766 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na časť stavby: „Nebytový priestor A2-KP-05 administratívno – obchodný priestor“ na 1.NP v bytovom dome na ulici Fialová 2A so súpisným č. 4023, na pozemkoch registra „C-KN“ parc. č. 6047/296, 6047/297, 6047/479, 6047/480, 6047/481, 6047/482, 6047/483, 6047/484, 6047/485 v k.ú. Petržalka (ďalej len „stavba“).

Uvedeným dňom bolo začaté kolaudačné konanie.

Stavebný úrad listom č. 5486/2026/SÚ/Pt-ozn zo dňa 03.03.2026 v súlade s ustanovením § 80 ods. 1 stavebného zákona oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie kolaudačného konania a súčasne nariadil miestne zisťovanie spojené s ústnym pojednávaním na deň 21.04.2026, z ktorého vyhotovil protokol.

Stavebný úrad pri obhliadke stavby zistil, že stavba je dokončená a bola zrealizovaná podľa projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní.

Z hľadiska užívateľnosti stavby bolo v konaní a na podklade dokladov predložených stavebníkom preukázané, že predmetná stavba je spôsobilá na riadne a bezpečné užívanie, nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska životného prostredia, ochrany života a zdravia osôb, bezpečnosti práce a technických zariadení.

Uvedené bolo dokladované vyhovujúcimi výsledkami predpísaných skúšok a revízií podľa osobitných predpisov a technických noriem. Stavba bola zrealizovaná tak, že počas jej užívania bude vyhovovať základným požiadavkám podľa ustanovenia § 43d stavebného zákona.

Stavený úrad súčasne s oznámením začatia kolaudačného konania zaslal príslušnému správne mu orgánu aj podklady pre vydanie záväzného stanoviska v zmysle § 38 ods. 4 Zákona č. 24/2006 o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o posudzovaní vplyvov“). Podklady boli doručené správne mu orgánu



dňa 24.03.2026. Vzhľadom k tomu, že záväzné stanovisko nebolo doručené stavebnému úradu do 10 pracovných dní odo dňa doručenia podkladov, stavebný úrad v súlade s § 38 ods. 13 zákona o posudzovaní vplyvov považuje stanovisko za súhlasné.

V konaní neboli uplatnené pripomienky a námietky účastníkmi konania. Do podkladov rozhodnutia nenahliadol žiaden účastník konania.

V konaní sa súhlasne vyjadrili dotknuté orgány:

- Okresný úrad Bratislava, odb. starostlivosti o ŽP – vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2026/44045-002, zo dňa 16.03.2026,
- Hasičský a záchranný útvar hl. mesta SR Bratislavy – stanovisko č. HZUBA3-2026/001112-002 zo dňa 21.04.2026,
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava – záväzné stanovisko č. RÚVZBA/OHŽPaZ/5446/13282/2026 zo dňa 22.04.2026,
- Inšpektorát práce Bratislava – záväzné stanovisko č. IBA-026-89-BOZP/ZS-C12,23-26 IPBA/IPBA_ODD BOZP/KON/2026/2087 zo dňa 27.04.2026.

Navrhovateľ preukázal vlastnícke právo k predmetnému nebytovému priestoru kópiou listu vlastníctva č. 5465.

Stavebný úrad v uskutočnenom konaní preskúmal predložený návrh na kolaudáciu, prerokoval ho s účastníkom konania a dotknutými orgánmi a organizáciami. Na základe uvedeného rozhodol stavebný úrad tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

Poučenie

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

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. Ján Hrčka
starosta mestskej časti Bratislava-Petržalka

Správny poplatok, vo výške 500,- €, podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov bol zaplatený prevodom na účet dňa 03.03.2026.

Doručí sa

Účastníkom konania verejnou vyhláškou:

1. Lenka Schvartzová a Tibor Schvartz, Pri starej prachárni 13, 831 04 Bratislava v zastúpení K.T. Plus, s.r.o., Kopčianska 15, 851 01 Bratislava, IČO : 35 958 766
2. Vlastníci stavby so súpisným č. 4023 podľa listu vlastníctva č. 5465 postavenej na pozemkoch registra „C-KN“ parcelné č. 6047/296, 6047/297, 6047/479, 6047/480, 6047/481, 6047/482, 6047/483, 6047/484, 6047/485 v k.ú. Petržalka



3. Vlastníci pozemkov pod stavbou so súpisným č. 4023 podľa listu vlastníctva č. 5697, pozemky registra „C-KN“ parcelné č. 6047/296, 6047/297, 6047/479, 6047/480, 6047/481, 6047/482, 6047/483, 6047/484, 6047/485 v k.ú. Petržalka

Dotknutým orgánom na vedomie:

4. Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
5. Inšpektorát práce Bratislava, Za kasárňou 1, 832 64 Bratislava
6. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava
7. Ministerstvo životného prostredia SR, odbor environmentálneho posudzovania, Nám. Ľ. Štúra 1, 812 35 Bratislava, IČO: 42 181 810
8. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie – OOPaVZZP - orgán odpadového hospodárstva, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, IČO : 00 151 866

Na vedomie (bez účinkov doručenia):

9. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 811 01 Bratislava, IČO: 00 603 481

Doručenie 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 rozhodnutia

Dátum vyvesenia na úradnej tabuli:

Dátum zvesenia z úradnej tabule:

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

