MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PETRŽALKA
Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava

4042/2026/SÚ/Mj-40 Bratislava 05.11.2026

R O Z H O D N U T I E

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 § 7a ods. 2 písm. i) zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný úrad“) na základe uskutočneného kolaudačného konania začatého na návrh navrhovateľa SLNEČNICE – MESTO 2, s. r. o., sídlom Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO: 50 335 332 (ďalej len „navrhovateľ“) podaného dňa 07.07.2025 vedeného v súlade s ustanoveniami § 84 ods. 4 Stavebného zákona a § 80 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) rozhodla takto:
podľa § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní a v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) a podľa § 82 stavebného zákona

povoľuje užívanie

nebytových priestorov:
„Nebytové priestory A3-00-P1-K1 až A3-00-P1-K7 na 1.PP a 1.NP“, ktorá je časťou stavby SO-03 Bytový dom A.III., ktorá je súčasťou stavby „Južné mesto – zóna B1, Bratislava, Petržalka“ na pozemkoch reg. „C“ – KN par. č. 3051/78, par. č. 3043/165, par. č. 3043/13, par. č. 3042/622, par. č. 3042/621, par. č. 3042/619, par. č. 3042/615 a par. č. 3042/82 v katastrálnom území Petržalka.
Stavba „Južné mesto – zóna B1, Bratislava, Petržalka“ bola povolená stavebným povolením č. 3684/2015/10-UKSP/Vč-63 dňa 05.08.2015, právoplatným dňa 09.09.2015. Na predmetné nebytové priestory bolo vydané rozhodnutie č. 7396/2024/SÚ/Mj-3 zo dňa 09.08.2024, právoplatné dňa 08.04.2025, ktorým bola povolená zmena stavby pred jej dokončením.

Druh časti stavby: nebytový priestor – telovýchovné a športové zariadenie; druh celej stavby sa nemení (bytový dom)
Účel časti stavby: prevádzka fitness centra s príslušenstvom; účel celej stavby sa nemení (budova na bývanie)

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

1. Stavbu je možné užívať len na účel povolený týmto rozhodnutím po nadobudnutí jeho právoplatnosti.
2. Každá zmena v užívaní alebo zmena stavby musí byť vopred odsúhlasená stavebným úradom.
3. Vlastníci stavby sú povinní dokumentáciu skutočného vyhotovenia uchovávať po celý čas jej užívania, pri zmene vlastníctva stavby ju odovzdať novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavby stavebnému úradu v súlade s § 103 stavebného zákona.

4. Vlastníci stavby sú povinní udržiavať ju v dobrom stavebno-technickom stave tak, aby nedochádzalo k vzniku nebezpečenstva požiarnych a hygienických nedostatkov, aby neohrozovala životné prostredie, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu a aby sa čo najviac predĺžila jej užívateľnosť. Užívateľ stavby zabezpečí riadnu údržbu stavby a včasné opravy v súlade s ustanovením § 86 ods. 1 stavebného zákona.
5. Počas užívania stavby musia byť dodržiavané príslušné platné predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, zdravia ľudí a požiarnej ochrany.
6. Užívateľ stavby zabezpečí pravidelné kontroly a revízie technických zariadení v zmysle platných technických predpisov, ako aj príslušných STN.

Účastníci konania:

1. SLNEČNICE – MESTO 2, s.r.o., Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO: 50 335 332
2. Vlastníci pozemkov registra „C“ – KN parc. č. 3051/78, 3043/165, 3043/13, 3042/622, 3042/621, 3042/619, 3042/615 a 3042/82 v katastrálnom území Petržalka zapísaných na listoch vlastníctva č. 5647

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

Odôvodnenie

Dňa 07.07.2025 podal navrhovateľ SLNEČNICE – MESTO 2, s. r. o., sídlom Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO: 50 335 332, v zastúpení spol. K.T. Plus, s. r. o., sídlom Kopčianska 15, 851 01 Bratislava, IČO: 35 958 766 (ďalej len „navrhovateľ“) návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na nebytové priestory „Nebytové priestory A3-00-P1-K1 až A3-00-P1-K7 na 1.PP a 1.NP“, ktorá je časťou stavby SO-03 Bytový dom A.III., ktorá je súčasťou stavby „Južné mesto – zóna B1, Bratislava, Petržalka“ na pozemkoch reg. „C“ – KN par. č. 3051/78, par. č. 3043/165, par. č. 3043/13, par. č. 3042/622, par. č. 3042/621, par. č. 3042/619, par. č. 3042/615 a par. č. 3042/82 v katastrálnom území Petržalka. Uvedeným dňom sa začalo kolaudačné konanie.

Stavba „Južné mesto – zóna B1, Bratislava, Petržalka“ bola povolená stavebným povolením č. 3684/2015/10-UKSP/Vč-63 dňa 05.08.2015, právoplatným dňa 09.09.2015. Na predmetné nebytové priestory bolo vydané rozhodnutie č. 7396/2024/SÚ/Mj-3 zo dňa 09.08.2024, právoplatné dňa 08.04.2025, ktorým bola povolená zmena stavby pred jej dokončením. Na predmetnú stavbu bolo vydané kolaudačné rozhodnutie č. 3561/2019/10-UKSP/Vč-66 zo dňa 09.08.2019, právoplatné 23.10.2019. Predmetom kolaudačného konania neboli nebytové priestory s označením A3-00-P1-K1 až A3-00-P1-K7 na 1.PP a 1.NP, ktoré boli predmetom tohto kolaudačného konania pre účely budúcej prevádzky fitness centra s príslušenstvom.

Stavebný úrad predložené podanie preskúmal a v súlade s ustanoveniami § 84 ods. 4 Stavebného zákona a § 80 ods. 1 stavebného zákona oznámil listom č. 8766/2025/SÚ/Mj-ozn zo dňa 23.07.2025 začatie kolaudačného konania a súčasne nariadil miestne zisťovanie spojené s ústnym pojednávaním na deň 16.09.2025, na ktorom bol vyhotovený protokol z priebehu ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním.

Na miestnom zisťovaní spojenom s ústnym pojednávaním neboli predložené všetky potrebné doklady, ktoré umožnili riadne posúdenie návrhu. Stavebný úrad konanie prerušil v protokole do doby dodania stanovísk dotknutých orgánov. Posledné stanovisko stavebný úrad prijal dňa 29.10.2026.

Ku kolaudácii predmetnej stavby sa súhlasným stanoviskom a vyjadrením vyjadrili tieto dotknuté orgány:

- Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta SR Bratislavy – stanoviskom č. HZUBA3-2025/002560-002 zo dňa 22.09.2025,
- Inšpektorát práce Bratislava – záväzným stanoviskom č. IBA-55-68-2.0/ZS-C22,23-25 zo dňa 25.09.2025,
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava – záväzným stanoviskom č. RÚVZBA/OHŽPaZ/1910/41351/2026 zo dňa 27.10.2026,
- Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, EIA – záväzným stanoviskom č. 5839/2025-3.4 45052/2025 zo dňa 08.08.2025,
- Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán odpadového hospodárstva – vyjadrením č. OU-BA-OSZP3-2025/513584-002 zo dňa 18.09.2025.

Stavebný úrad počas celého kolaudačného konania skúmal a vyhodnocoval okruh účastníkov konania v súlade s § 78 stavebného zákona. Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad určil okruh účastníkov konania, ktorý je uvedený vo výroku rozhodnutia.

Po úplnom doplnení návrhu stavebný úrad konštatuje, že predmetná stavba je uskutočnená v súlade s § 81 ods. 1 stavebného zákona, jej užívaním nie sú ohrozené záujmy chránené stavebným zákonom, predpismi vydanými na jej realizáciu a osobitnými predpismi, je úplne dokončená a schopná užívania. Stavebný úrad v konaní nezistil žiadne okolnosti, ktoré by bránili riadnemu a nerušenému užívaniu stavby, a ani vydaniu kolaudačného rozhodnutia.

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 odborným stanoviskom, 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, čo bolo dosvedčené predloženými správami o vykonaných skúškach, osvedčeniami o použitých materiáloch a stavebných výrobkoch a energetickým certifikátom.

Stavebný úrad v uskutočnenom konaní preskúmal predložený návrh na kolaudáciu stavby, 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
v z. na základe písomného poverenia č. 86/2026
zo dňa 01. 07. 2026
Ing. **Monika Vidličková**
poverená vedením stavebného úradu

Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, položky 62a písm. a) 2. vo výške 500,00 € bol zaplatený dňa 21.08.2025 prevodom na účet Mestskej časti Petržalka.

Doručí sa:

účastníkom konania verejnou vyhláškou:

1. SLNEČNICE – MESTO 2, s.r.o., Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO: 50 335 332, v zastúpení K.T. Plus, s.r.o., Kopčianska 15, 851 01 Bratislava, IČO: 35 958 766
2. Vlastníci pozemkov registra „C“ – KN parc. č. 3051/78, 3043/165, 3043/13, 3042/622, 3042/621, 3042/619, 3042/615 a 3042/82 v katastrálnom území Petržalka zapísaných na listoch vlastníctva č. 5647

dotknutým orgánom na vedomie:

3. Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava, IČO: 00 151 866
4. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava, IČO: 00 607 436
5. Inšpektorát práce Bratislava, Za kasárňou 1, 832 64 Bratislava, IČO: 00 166 367
6. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán odpadového hospodárstva, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava III., IČO: 00 151 866
7. Ministerstvo životného prostredia SR, odb. environmentálneho posudzovania - EIA, Námestie Ľ. Štúra 1, 812 35 Bratislava (s prílohami: návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia zo dňa 07.07.2025, písomné vyhodnotenie pripomienok EIA, projektová dokumentácia na CD)

na vedomie:

8. K.T. Plus, s.r.o., Kopčianska 15, 851 01 Bratislava, IČO: 35 958 766

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.