



ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava–Karlova Ves ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v nadväznosti na § 7a písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave, v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o hlavnom meste“) a čl. 67 štatútu hlavného mesta Bratislavy, v nadväznosti na § 1 písm. c) zákona č. 608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov, a podľa § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), na podklade vykonaného konania rozhodol takto:

podľa § 68 stavebného zákona a ostatných súvisiacich ustanovení stavebného zákona a správneho poriadku, v spojení s § 11 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, povoľuje

zmenu stavby pred jej dokončením

- na časť stavby:** Pôvodný názov:
„Bytové domy Bratislava – Karlova Ves, Dlhé Diely VI, Matejková ulica“,
- a**
- na časť stavby:** Pôvodný názov:
„Bytové domy Bratislava – Karlova Ves, Dlhé Diely VI, Matejková ulica, 8. stavba - Bazén“,
- z čoho vznikol:** Nový názov časti stavby:
„NEBYTOVÉ PRIESTORY – Lofty pre krátkodobé ubytovanie,
- pre stavebníka:** spoločnosť PH CR s.r.o., Kresánkova 3462/1, 841 05 Bratislava 4, IČO:
54 000 131
- miesto stavby:** lokalita - ul. Albína Brunovského č. 2 – 4, Dlhé Diely VI,
bytový dom so súpisným číslom 3544, na pozemkoch registra CKN parciel č. 1461/6 a 1461/63 katastrálne územie Karlova Ves, Bratislava (ďalej len „k.ú. Karlova Ves, Bratislava“), v nebytovom priestore č. FGI, ktorý je zapísaný na LV č. 4422,
- účel stavby:** **bytová budova** – zmena neskolaudovanej časti stavby bytového domu, a to z nebytového priestoru – „bazén“,
na nebytové priestory – „ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty“,

na stavby bolo mestskou časťou Bratislava - Karlova Ves vydané:

- územné rozhodnutie č. K-2004/1272-78/14/Ro zo dňa 07.04.2004, právoplatné dňa 28.05.2004,
- stavebné povolenie č. SU-2007-06/11356-3323/G1/Le zo dňa 28.01.2007, právoplatné dňa 02.02.2007,
- zmena stavby pred jej dokončením č.j.: SÚ 2008/10571/Tom/Nov zo dňa 22.02.2008, právoplatné dňa 19.03.2008,
- stavebné povolenie č.j.: K-2005/9324-596/G-59/Go zo dňa 23.09.2005, právoplatné dňa 10.01.2006,
 - zmena stavby pred jej dokončením č. SÚ - 2006/10046-3006/ZSPD/Le zo dňa 29.11.2006, právoplatné dňa 04.11.2006,
- zmena stavby pred jej dokončením č.j.: SÚ 2008/3750/2834/Zav. zo dňa 09.04.2008, právoplatné dňa 21.04.2008.

popis zmeny časti stavby:

Predmetom zmeny časti stavby pred jej dokončením sú stavebné úpravy v nebytovom priestore č. FG1, ktorý je zapísaný na LV č. 4422.

Pôvodná funkcia:

Pôvodný účel využitia - bazén s oddychovou zónou a so svojím zázemím (hygiena, šatne, potrebné technické a funkčné zázemie), recepcia, priestory relaxu - sauny, vírivky, squash, oddychové priestory, sklady a technické zázemie, sa ruší.

Nová funkcia:

Suterénne priestory:

- vjazd do garážových priestorov a pojazďová komunikácia,
- priestory podzemnej garáže s garážovými státiami,
- hobby priestor s hygienickým zázemím.

Prízemie:

Samotné priestory pôvodného bazénového telesa sa menia na nebytové priestory - lofty pre krátkodobé ubytovanie a pivničné priestory. V prednej samostatnej vysunutej hmote sú to 4 loftové priestory s vloženým medzipodlažím, 1 jednopodlažný priestor, a pod telesom bytových domov sa v dvoch krajných priestoroch vytvárajú 2 jednopodlažné priestory.

Celkovo vzniká 7 samostatných nebytových priestorov pre krátkodobé ubytovanie.

V zadných priestoroch prízemie pod bytovými objektami vzniká priestor pre správcu so zázemím a pivničné priestory, pričom časť pivničných priestorov sa prepojí na existujúcu garáž pod bytovými domami.

Kapacitné údaje:

I.N.P.:

Lofty pre krátkodobé ubytovanie	448,88 m ²
Počet loftov pre krátkodobé ubytovanie	7 priestorov
Správca so zázemím a sklodom	36,09 m ²
Pivnice	247,25 m ²
Chodby a schodiská	104,01 m ²
Parkovacie miesta	58,58 m ²
I.N.P. celkovo	894,81 m ²

Medzipodlažie:

Lofty pre krátkodobé ubytovanie	101,74 m ²
---------------------------------	-----------------------

-I.P.P.:

Pojazďová komunikácia	69,50 m ²
-----------------------	----------------------

Parkovací priestor 1	122,40 m ²
Parkovací priestor 2	296,18 m ²
Parkovací priestor 3	87,20 m ²
Parkovací priestor 4	297,18 m ²
Hobby priestor so zázemím	68,45 m ²
Chodby a schodiská	20,70 m ²
Pivnica	32,50 m ²
-1.P.P. celkovo	994,11 m ²
Celková úžitková plocha	1990,66 m ²
Celkový počet parkovacích miest	18 státí
Celkový obostavaný objem	nemení sa
Podlažnosť	nemení sa
Súčasťou dokumentácie je aj doplnkový objekt	
DO 01 - Zábradlie: celková dĺžka	24,00 m

Zdravotechnika

Potrubie studenej pitnej vody bude privedené do spoločnej chodby na 1.NP z existujúceho vnútorného rozvodu studenej pitnej vody pod stropom 1.NP. Na vodovodnom potrubí je na vstupe do objektu osadený hlavný domový uzáver vody.

Príprava teplej vody v jednotlivých loftoch a zázemí pre správcu je riešená v zásobníkových ohrievačoch Dražice OKHE80.

Splašková kanalizácia odvádza splaškovú vodu od zariadení predmetov cez existujúcu vnútornú splaškovú kanalizáciu na 1.PP, do verejnej kanalizácie.

Elektroinštalácia

Rozsah projektu:

- zapojenie REs (pilierového skupinového elektromerového rozvádzača),
- zapojenie REwb (elektromerová rozvodnica pre autonabíjačky WallBox),
- prívody do BR, PR, GR, RSP, bytových rozvodníc a rozvodníc spoločných priestorov a ich návrh zapojenia (schéma),
- zásuvkové, svetelné, doplnkové a technologické okruhy bytových jednotiek a el. rozvody spoločných priestorov,
- núdzové osvetlenie,
- zásuvkovo-svetelné okruhy pivničných priestorov.

Vzduchotechnika

Zariadenia vzduchotechniky zabezpečia vnútroklimatické parametre v jednotlivých priestoroch objektu, a to nasledovne:

- odsávanie zo sociálnych zariadení,
- odsávanie sponad sporákov v kuchynkách,
- vetranie miestností,
- chladenie a dokurovanie kancelárií a rokovacích miestností,
- nútené vetranie priestorov podzemnej garáže.

Zmena časti stavby pred jej dokončením nastáva v nasledovných podmienkach:

1. Zmena časti stavby sa bude realizovať podľa projektovej dokumentácie, pre rozhodnutie o zmene časti stavby pred jej dokončením, ktorú vypracoval Ing. arch. Roman Hájek – autorizovaný architekt, v 06/2022, overenej v konaní o zmene časti stavby pred jej dokončením, ktorá je nedeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia. Každá zmena oproti schválenej projektovej dokumentácii musí byť vopred odsúhlasená stavebným úradom.

2. Zmenu stavby možno začať realizovať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia, ktorú potvrdí stavebný úrad. Povolenie stráca platnosť ak zmena stavby nebude zahájená do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti.
3. Stavebné práce budú podľa § 66 ods. (3) písm. d) stavebného zákona ukončené **do 30.06.2024**. Termín začatia stavebných prác je stavebník povinný oznámiť listom tunajšiemu stavebnému úradu podľa § 66 ods. 3 písm. h stavebného zákona. V prípade, že nie je možné z vážnych dôvodov stavbu ukončiť v určenej lehote, stavebník požiada stavebný úrad o predĺženie lehoty na dokončenie stavby, pred jej uplynutím s uvedením dôvodu.
18. Stavebník je povinný počas realizácie stavebných prác dodržiavať podmienky v stanovisku dotknutého orgánu:

Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava – stanovisko zo dňa 14.12.2022:

- Po preskúmaní predloženej PD a súvisiaceho spisového materiálu z hľadiska ochrany verejného zdravia súhlasím so zmenou stavby pred dokončením „*Nebytové priestory - Lofty pre krátkodobé ubytovanie, podzemná garáž a pivničné priestory*“, ul. Albína Brunovského 2-4, 841 05 Bratislava.
- Súčasne sa požaduje ku kolaudácii predmetnej stavby predložiť:
 - Protokol z laboratórneho rozboru vzorky pitnej vody z predmetnej stavby, ktorý preukáže jej súlad s požiadavkami vyhlášky MZ SR č. 247/2017 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o kvalite pitnej vody, kontrole kvality pitnej vody, programe monitorovania a manažmente rizík pri zásobovaní pitnou vodou v znení neskorších predpisov.
 - Protokol z objektívneho merania zvukovo-izolačných vlastností stavebných konštrukcií, výsledky ktorého preukážu potrebnú vzduchovú nepriezvučnosť stavebných konštrukcií medzi navrhovanými garážami a ubytovacími priestormi na 2.NP objektu - v súlade s požiadavkami STN 73 0532 Akustika. Hodnotenie zvukovo-izolačných vlastností budov a stavebných konštrukcií. Požiadavky.
 - Protokol z merania hluku z technických zdrojov inštalovaných v objekte a prevádzky garáže (vjazdy, výjazdy áut, garážová brána) vo vlastných vnútorných i dotknutých vonkajších chránených priestoroch, výsledky ktorého preukážu súlad s požiadavkami vyhl. 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.

Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislavy – stanovisko zo dňa 06.03.2023:

- Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ako príslušný orgán vykonávajúci štátny požiarny dozor, posúdil projektovú dokumentáciu z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby pre stavebné konanie „Bytové domy, Bratislava - Karlova Ves, Dlhé Dieľy VI, Matejkova ulica - SO 208 Komunikácie a spevnené plochy areálové - časť stavby Trasa 3“ Albína Brunovského 2-4 v Bratislave, a s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasiť bez pripomienok.
- Toto stanovisko nenahrádza stanovisko orgánu štátneho požiarného dozoru pre konanie nasledujúce podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a spolu s nami overenou projektovou dokumentáciou stavby ho požadujeme predložiť pri kolaudačnom konaní.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia – vyjadrenie zo dňa 14.10.2022:

Z hľadiska odpadového hospodárstva tunajší úrad nemá námietky k predmetnej stavbe za dodržania nasledovných podmienok:

- Pôvodca stavebných odpadov je povinný dodržiavať ustanovenia §14 č. 79/2015 zákona o odpadoch (ďalej len zákon o odpadoch), napr.:
 - správne zaradiť odpad podľa platného katalógu odpadov,
 - zhromažďovať odpady vytriedené podľa druhov odpadov a zabezpečiť ich pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiaducim účinkom,
 - zabezpečiť spracovanie odpadu v zmysle hierarchie odpadového hospodárstva a to jeho

- prípravou na opätovné použitie v rámci svojej činnosti; odpad takto nevyužitý ponúknuť na prípravu na opätovné použitie inému,
- recykláciou v rámci svojej činnosti, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho prípravu na opätovné použitie; odpad takto nevyužitý ponúknuť na recykláciu inému,
- zhodnotením v rámci svojej činnosti, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho recykláciu; odpad takto nevyužitý ponúknuť na zhodnotenie inému,
- zneškodnením, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho recykláciu alebo iné zhodnotenie,
- odovzdať odpady len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zákona o odpadoch, ak nezabezpečuje ich zhodnotenie alebo zneškodnenie sám,
- viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov a o nakladaní s nimi,
- ohlasovať údaje z evidencie príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva (§ 2 vyhláška MŽP SR č. 366/2015 Z.z.) ak nakladá ročne v súhrne s viac ako 50 kg nebezpečných odpadov alebo viac ako jednou tonou ostatných odpadov; ohlásenie o vzniku odpadu a nakladaní s ním podáva za obdobie kalendárneho roka tunajšiemu úradu, ako príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva, do 28. februára nasledujúceho kalendárneho roka.
- Pôvodcovi stavebných a demolačných odpadov sa povoľuje odpad zhromažďovať v mieste jeho vzniku (t.j. v mieste stavby) iba nevyhnutný čas (napr. do naplnenia veľkoobjemového kontajnera), následne sa musí odvieŕť k oprávnenému odberateľovi.
- Podľa § 99 ods. 1 písm. b) bodu č. 5 zákona o odpadoch sa orgán štátnej správy v odpadovom hospodárstve vyjadruje i k dokumentácii v kolaudačnom konaní, ku ktorej orgán štátnej správy odpadového hospodárstva záväzné stanovisko. Ako podklad pre vydanie záväzného stanoviska. resp. k žiadosti o vyjadrenie ku kolaudácii, žiadame predložiť doklady o spôsobe nakladania s odpadmi zo stavby (t.j. faktúry, vážne lístky o odovzdaní odpadu oprávnenej osobe pre jednotlivé druhy odpadov podľa vyjadrenia tunajšieho úradu v stavebnom povolení). V dokladoch musí byť taxatívne označená stavba, z ktorej odpad pochádza, inak doklad nebude považovaný za relevantný. Na požiadanie musí byť predložený originál uvedených dokladov.
- Podľa § 77 ods. 2 zákona o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov pôvodcom odpadov, vznikajúcich 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, pre ktorú sa tieto práce v konečnom štádiu vykonávajú; pri vykonávaní obdobných prác pre fyzické osoby je pôvodcom odpadov ten kto uvedené práce vykonáva.
- Pôvodca odpadov zodpovedá za nakladanie s odpadmi podľa tohto zákona a plní povinnosti podľa § 14 zákona o odpadoch.
- Podľa § 99 ods. 2 zákona o odpadoch orgán štátnej správy odpadového hospodárstva má v konaniach uvedených v odseku 1 písm. b) zákona o odpadoch 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.

Slovenský plynárenský priemysel – distribúcia, a.s. – stanovisko zo dňa 29.06.2023:

SPP-D, ako prevádzkovateľ distribučnej siete, podľa ustanovení zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o energetike“):

SÚHLASÍ

s vydaním stavebného povolenia na vyššie uvedenú stavbu za dodržania nasledovných podmienok:

VŠEOBECNÉ PODMIENKY:

- Po posúdení predloženej projektovej dokumentácie vyššie uvedenej stavby konštatujeme, že umiestnenie vyššie uvedenej stavby nie je v kolízii s existujúcimi plynárenskými zariadeniami v správe SPP-D,

- stavebník je povinný pri realizácii stavby dodržiavať ustanovenia Zákona o energetike, Stavebného zákona a iných všeobecne záväzných právnych predpisov,
- stavebník je povinný rešpektovať a zohľadniť existenciu plynárenských zariadení a/alebo ich ochranných a/alebo bezpečnostných pásiem,
- ak pri zemných prácach dôjde k odkrytiu plynárenského zariadenia, stavebník je povinný kontaktovať pred zasypaním výkopu zástupcu SPP-D (p. Ondrej Zurbola, email: ondrej.zurbola@spp-distribucia.sk) na vykonanie kontroly stavu obnaženého plynárenského zariadenia, podsypu a obsypu plynovodu a uloženia výstražnej fólie; výsledok kontroly bude zaznamenaný do stavebného denníka,
- stavebník je povinný zabezpečiť odkryté plynovody, káble, ostatné inžinierske siete počas celej doby ich odkrytia proti poškodeniu,
- prístup k akýmkoľvek technologickým zariadeniam SPP-D nie je povolený a manipulácia s nimi je prísne zakázaná, pokiaľ sa na tieto práce nevzťahuje vydané povolenie SPP-D,
- každé poškodenie zariadenia SPP-D, vrátane poškodenia izolácie potrubia, musí byť ihneď ohlásené SPP-D na tel. č. 0850 111 727, nedodržanie tejto povinnosti môže viesť k vážnemu ohrozeniu života, zdravia a majetku verejnosti,
- upozorňujeme, že SPP-D môže pri všetkých prípadoch poškodenia plynárenských zariadení podať podnet na Slovenskú obchodnú inšpekciu (SOI), ktorá je oprávnená za porušenie povinnosti v ochrannom a/alebo bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia uložiť podľa ustanovení Zákona o energetike pokutu vo výške 300,- € až 150 000,- €, poškodením plynárenského zariadenia môže dôjsť aj k spáchaniu trestného činu všeobecného ohrozenia podľa § 284 a § 285, prípadne trestného činu poškodzovania a ohrozovania prevádzky všeobecne prospešného zariadenia podľa § 286, alebo § 288 zákona č. 300/2005 Z.z. Trestný zákon,
- v zmysle § 79 Zákona o energetike stavebník nesmie bez súhlasu prevádzkovateľa distribučnej siete v ochrannom pásme plynárenských zariadení vykonávať činnosti ako ani umiestňovať stavby, kontrolné šachty, trvalé porasty a pod.,
- v zmysle § 80 Zákona o energetike stavebník nesmie bez súhlasu prevádzkovateľa distribučnej siete v bezpečnostnom pásme plynárenských zariadení umiestňovať stavby,
- k technickému riešeniu navrhovanej stavby sa nevyjadrujeme.

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. – vyjadrenie zo dňa 07.10.2022:

Z hľadiska BVS k technickému riešeniu zásobovania pitnou vodou a k odvádzaniu a čisteniu odpadových vôd v zmysle § 17 ods. 2 písm. i) a § 18 ods. 2 písm. i) zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov zaujímame nasledovné stanovisko:

- Pri akejkoľvek stavebnej alebo inej činnosti v trase vodovodu a kanalizácie, požadujeme rešpektovať naše zariadenia pásma ochrany, vrátane všetkých ich zariadení a súčastí podľa § 19 zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.
- Pásma ochrany podľa predpisov do účinnosti Zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách a výnimky z nich zostávajú zachované.
- K zmene dokončenej stavby k stavbe „NEBYTOVÉ PRIESTORY - LOFTY PRE KRÁTKODOBÉ UBYTOVANIE, PODZEMNÁ GARAŽ A PIVNIČNÉ PRIESTORY“ nemáme námietky nakoľko cez predmetnú a so stavbou súvisiace nehnuteľnosti nie sú trasované rozvody vodovodov a kanalizácií BVS, vrátane ich súčastí a bude dodržané ich pásmo ochrany.
- Technické riešenie, návrh a realizácia vodovodnej a kanalizačnej prípojky musí byť v súlade so zákonom č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení ďalších zákonov, za súčasného dodržania STN, EN a ON, vrátane ich zmien a dodatkov a v súlade s platnými „Technickými podmienkami pripojenia a odpojenia nehnuteľnosti na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu a technickými podmienkami zriaďovania a odstraňovania vodovodnej a kanalizačnej prípojky v podmienkach Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s.“ (ďalej len „technické podmienky“).
- Platné: „TECHNICKÉ PODMIENKY pripojenia a odpojenia nehnuteľnosti na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu a technické podmienky zriaďovania a odstraňovania vodovodnej a

kanalizačnej prípojky v podmienkach Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s.“ sú dostupné v kontaktných centrách a zverejnené internetovým sídle www.bvsas.sk.

- Vlastník vodovodnej a kanalizačnej prípojky zodpovedá za vysporiadanie všetkých vlastníckych a spoluvlastníckych vzťahov súvisiacich s vodovodnou a kanalizačnou prípojkou.
- Vzájomné práva a povinnosti vzhlľadom na spoluvlastnícke (príp. iné) vzťahy je potrebné doriešiť vzájomnými zmluvnými vzťahmi.
- Všetky vodohospodárske zariadenia, ich trasovania, pripojenia a križovania musia byť v koordinácii a v súlade s platnými STN.
- BVS si vyhradzuje právo zmeny vyjadrenia na základe novozistených skutočností.

Západoslovenská distribučná, a.s. - stanovisko zo dňa 16.10.2023:

Spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s. súhlasí s vydaním stavebného povolenia pre stavbu: NEBYTOVÉ PRIESTORV LOFTY PRE KRÁTKODOBÉ UBYTOVANIE, PODZEMNÁ GARÁŽ A PIVNIČENÉ PRIESTORY, Albína Brunovského 2-4, 841 05 Karlova Ves, (stavebník PH-CR s.r.o., Kresánková 1, Bratislava), na pozemku s parcelným číslom 11461/6 v katastrálnom území Bratislava-Karlova Ves (ďalej ten „Stavba“) podľa predloženej projektovej dokumentácie: Elektrická prípojka zo dňa 06/2023 (ďalej len „Projektová dokumentácia“), za týchto podmienok:

- Stavbu je možné pripojiť do distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. po splnení obchodných a technických podmienok určených v Zmluve o hromadnom pripojení č.170002495 v súlade s platným prevádzkovým poriadkom spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. a platnými technickými podmienkami prevádzkovateľa distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., ktoré sú zverejnené na webovom sídle spoločnosti www.zsdis.sk a v platných právnych predpisoch.
- Odber elektrickej energie pre stavbu lofty a spol. priestory s inštalovaným výkonom 122 kW (čo predstavuje max. súčasný výkon 59 kW) a s inštalovaným výkonom 121 kW (čo predstavuje max. súčasný výkon 85 kW) pre WallBox bude zabezpečený vybudovaním novej káblovej prípojky NN z existujúcej káblovej skrine SR (po jej výmene za väčšiu) do spoločnej skrine merania RE. Elektrickú prípojku buduje stavebník na vlastné náklady a zostáva jeho majetkom.
- Stavebník je povinný zrealizovať stavbu podľa predloženej odsúhlasenej projektovej dokumentácie.
- Stavebník je povinný rešpektovať všetky elektroenergetické zariadenia spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s. a ich ochranné pásma v zmysle ustanovení § 43 Ochranné pásma Zákona o energetike tak, aby nedošlo poškodeniu alebo ohrozeniu prevádzky elektroenergetických zariadení spoločnosti Západoslovenská distribučná.
- Pred realizáciou zemných prác je Stavebník povinný požiadať o vytýčenie existujúcich elektroenergetických zariadení a to prostredníctvom vyplnenej Objednávky, ktorú s povinnou prílohou zašle na odberatel@zsdis.sk, alebo poštou na adresu Západoslovenská distribučná, a.s., P. O. BOX 292, 810 00 Bratislava 1 (služba je spoplatnená v zmysle aktuálne platného Cenníka služieb distribúcie elektriny Západoslovenská distribučná, a.s.).
- Zodpovedná osoba na stavbe je povinná vykonať poučenie (oboznámenie) všetkých osôb vykonávajúcich činnosť, alebo zdržujúcich sa na Stavbe, o pravidlách bezpečnosti práce v blízkosti VVN, VN a NN vedení. Výkopové práce v ochrannom pásme podzemných káblových vedení budú vykonávané ručne so zvýšenou opatrnosťou.
- V prípade vykonávania činností v ochrannom pásme a potreby vypnutia vedenia z bezpečnostných dôvodov, Stavebník požiada o vypnutie 30 dní pred plánovaným termínom prác, prostredníctvom vyplnenej Objednávky, ktorú odošle elektronicky na odberatel@zsdis.sk, alebo poštou na adresu Západoslovenská distribučná, a.s., P. O. BOX 292, 810 00 Bratislava 1 (služba je spoplatnená v zmysle aktuálne platného Cenníka služieb distribúcie elektriny Západoslovenská distribučná, a.s.).

Ostatné podmienky horeuvedených povolení zostávajú v platnosti.

V konaní boli v zákonnej lehote vznesené námietky účastníkov konania:

1. **Luboš Piroha, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,**
2. **Janka Pirohová, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,**
3. **Mgr. Peter Klima, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,**
4. **CDE Design, s.r.o., V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,**
5. **Viktor Mikulášek, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,**
6. **Mário Gálffy, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,**
7. **Linda Gálffy, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,**
8. **Marián Šulík, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,**
9. **Peter Telek, V.Hložníka 4, 841 04 Bratislava 5,**
10. **Iveta Grendárová, V.Hložníka 8, 841 04 Bratislava 5,**
11. **Tomáš Maštálir, V.Hložníka 4, 841 04 Bratislava 5,**
12. **Roman Kriško, V.Hložníka 4, 841 04 Bratislava 5,**

– námietky podané do podateľne dňa 11.12.2023, citujeme v plnom znení:

„1/ Mestská časť Bratislava — Karlova Ves ako príslušný stavebný úrad listom zo dňa 13.11.2023, č. KV/SÚ/133/2023/25523/ZM (ďalej len „oznámenie“) oznámil začatie konania o zmene stavby pred jej dokončením a určil účastníkom konania lehotu na uplatnenie námietok v trvaní 7 pracovných dní odo dňa doručenia predmetného oznámenia (k doručeniu verejnou vyhláškou došlo dňa 30.11.2023).

Využívajúc naše zákonné právo, dolupodpísaní účastníci konania v lehote určenej stavebným úradom touto cestou podávame námietky k vyššie špecifikovanému konaniu, ktoré odôvodňujeme nasledovne.

2/ Podľa § 68 stavebného zákona, na konanie o zmene sa primerane vzťahujú ustanovenia o stavebnom konaní.

Podľa § 59 ods. 1 písm. b) stavebného zákona, účastníkmi stavebného konania sú osoby, ktoré majú vlasnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlasnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté.

Ako vyplýva z oznámenia, predmetom konania je časť stavby s názvom „NEBYTOVÉ PRIESTORY - Lofty pre krátkodobé ubytovanie, podzemná garáž a pivničné priestory“ (ďalej len „Časť stavby“) realizovaná zo strany stavebníka, spoločnosti PH CR s.r.o., Kresánkova 3462/1, 841 05 Bratislava, IČO: 54 000 131 (ďalej len „Stavebník“) na pozemkoch registra „C“ s parc. č. 1461/ a 1461/63, evidovaných na liste vlastníctva č. 4616, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pre katastrálne územie Karlova Ves (ďalej len „Pozemky“).

Z údajov zapísaných na predmetnom liste vlastníctve č. 4616, ktorý prikladáme v prílohe, je zrejmé, že sme podielovými spoluvlastníkmi Pozemkov, spĺňame preto definíciu účastníka konania podľa vyššie citovaného § 59 ods. 1 písm. b) stavebného zákona.

3/ Podľa § 58 ods. 2 stavebného zákona, stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu.

Zastávame názor, že zo strany Stavebníka nemohlo právne relevantným spôsobom dôjsť k preukázaniu splnenia citovanej podmienky v zmysle § 58 ods. 2 stavebného zákona. Ako vyplýva z ustanovenia § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka, o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.

S uvedeným úzko súvisí otázka realizácie práv menšinových spoluvlastníkov. Bez ohľadu na veľkosť spoluvlastníckeho podielu (a zdanlivú „bezvýznamnosť“ minoritného podielu vo vzťahu

k veľkosti podielu rozhodujúceho majoritného spoluvlastníka) nemožno z rozhodovania o spoločnej veci vylúčiť či opomenúť žiadneho zo spoluvlastníkov. Z jazykového vyjadrenia § 139 ods. 2 (pozri slová „rozhodujú spoluvlastníci“) vyplýva, že proces vytvárania kolektívnej vôle spoluvlastníkov nemôže byť len záležitosťou niektorého (hoci dominantného) spoluvlastníka a že na procese prijímania rozhodnutia sa musia zúčastniť všetci, teda i minoritní, spoluvlastníci. To v plnom rozsahu platí aj v prípade spoluvlastníckeho vzťahu, v ktorom veľkosť spoluvlastníckeho podielu zabezpečuje určitému spoluvlastníkovi také dominantné postavenie, ktoré mu pri rozhodovaní napokon vždy umožní presadiť svoju vôľu aj proti vôli ostatných spoluvlastníkov. Každý spoluvlastník má (bez ohľadu na výšku jeho spoluvlastníckeho podielu) právo zúčastňovať sa na procese vytvárania kolektívnej vôle spoluvlastníkov a prijímania ich rozhodnutia o hospodárení so spoločnou vecou, i keď miera právnej a faktickej možnosti určitého spoluvlastníka ovplyvniť tento proces je limitovaná výškou jemu patriaceho spoluvlastníckeho podielu a v niektorom konkrétnom právnom vzťahu (najmä s dominantným postavením väčšinového spoluvlastníka) môže byť nepatrná. (KRÍŽAN, Martin. § 139 [Rozhodovanie spoluvlastníkov a vzťah k tretím osobám]. In: ŠTEVČEK, Marek, DULAK, Anton, BAJÁNKOVÁ, Jana, FEČÍK, Marián, SEDLAČKO, František, TOMAŠOVIČ, Marek a kol. Občiansky zákonník I. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 1072, marg. č. 2.).

Pokiaľ nebola menšinovému spoluvlastníkovi daná príležitosť vyjadriť sa k plánovanému spôsobu hospodárenia so spoločnou vecou, súdna prax dospela k záveru, že pôjde o neplatný právny úkon, keďže takéto rozhodnutie väčšinového spoluvlastníka (hoci aj výrazne dominujúceho) by stále bolo rozhodnutím len „jednotlivca“ (jedného spoluvlastníka) a nebolo by ho možné považovať ani za rozhodnutie „spoluvlastníkov“ a ani za rozhodnutie „väčšiny“ podľa § 139 ods. 2 OZ.

Každé rozhodnutie orgánu verejnej moci, teda aj stavebného úradu, má základ v príslušnej hmotnoprávnej úprave, na ktorú v prípade stavebného konania odkazuje § 58 ods. 2 a § 139 ods. 1 Stavebného zákona. Ochrana vlastníckeho práva ako práva absolútneho patrí proti všetkým, ktorí do vlastníckeho práva zasahujú.

4/ Uvedené v plnej miere platí i pre otázku rozhodovania o využití Pozemkov, ktoré sú v našom podielovom spoluvlastníctve, za účelom ich využitia pre účely umiestnenia Časti stavby.

Zastávame názor, že nám zo strany Stavebníka nebola daná právne relevantná možnosť vyjadriť sa k otázke hospodárenia so spoločnou vecou, konkrétne k tomu, či súhlasíme, aby na Pozemkoch, ktorých sme podielovými spoluvlastníkmi, bola umiestnená Časť stavby, pozostávajúcej najmä z loftov pre krátkodobé užívanie. Navrhujeme preto, aby stavebný úrad Stavebníka vyzval na preukázanie toho, že nám, ako i všetkým ostatným podielovým spoluvlastníkom Pozemkov umožnil podieľať sa na prijatí rozhodnutia o hospodárení so spoločnou vecou spôsobom, ktorý predpokladá zákon, a to nielen formálne ale spôsobom, ktorý by nám umožňoval reálny výkon našich práv. Pokiaľ Stavebník túto skutočnosť nepreukáže, jeho prípadné rozhodnutie ako väčšinového spoluvlastníka by bolo neplatné a nepreukazovalo by právo Stavebníka umiestniť na Pozemkoch Časť stavby. Nedošlo by teda ani k splneniu podmienky v zmysle ustanovenia § 58 ods. 2 stavebného zákona.

Ak Stavebník vyššie uvedené skutočnosti dôveryhodne nepreukáže, vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná o občianskoprávnu námietku, sme toho názoru, že je daný dôvod na postup podľa § 137 ods. 2 a 3 stavebného zákona:

„Ak medzi účastníkmi konania nedôjde k dohode o námietke podľa odseku 1, ktorá, keby sa zistilo jej oprávnenie, by znemožnila uskutočniť požadované opatrenie alebo by ho umožnila uskutočniť len v podstatne inej miere alebo forme, odkáže stavebný úrad navrhovateľa alebo iného účastníka podľa povahy námietky na súd alebo na iný príslušný orgán a konanie preruší.“

„Stavebný úrad určí lehotu, v ktorej sa musí predložiť dôkaz, že na súde, prípadne inom príslušnom orgáne bol podaný návrh na rozhodnutie v spornej veci. Ak návrh nebude v určenej lehote podaný, môže si stavebný úrad urobiť úsudok o námietke sám a rozhodnúť vo veci.“

5/ V tejto súvislosti si dovoľujeme poukázať na závery rozhodnutia Krajského súdu v Trnave, sp. zn. 20S/96/2016 v skutkovo i právne obdobnej veci:

„V tomto ustanovení (pozn.: § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka) je uvedené, že spoluvlastníci rozhodujú väčšinou počítanou podľa veľkosti ich podielov, čo znamená, že žiadny spoluvlastník nesmie byť vylúčený z rozhodovania bez ohľadu na to, či ide o bežnú vec alebo nie. Znamená to, že bez ohľadu na veľkosť spoluvlastníckeho podielu, nemožno z rozhodovania o spoločnej veci vylúčiť či opomenúť žiadneho zo spoluvlastníkov. Stavebný úrad nemá oprávnenie v stavebnom konaní rozhodovať o súkromnoprávných vzťahoch týkajúcich sa vecných (vlastníckych) práv účastníkov.“

„Je nepochybné, že k uzavretiu takejto dohody o hospodárení so spoločnou vecou v predmetnej veci medzi spoluvlastníkmi nedošlo (§ 137 ods. 2 Stavebného zákona), a preto mal stavebný úrad v tomto prípade stavebníka Ing. H. alebo žalobcov odkázať na príslušný súd a konanie o dodatočnom povolení stavby mal prerušiť do právoplatného rozhodnutia súdu vo veci námietok účastníkov stavebného konania. Stavebný úrad mal určiť lehotu, v ktorej sa musí predložiť dôkaz, že na súde prípadne inom príslušnom orgáne bol podaný návrh na rozhodnutie v spornej veci a až v prípade ak návrh nebude v určenej lehote podaný, môže si stavebný úrad urobiť úsudok o námietke sám a rozhodnúť vo veci.“

„V rámci správneho prieskumu súd skúma aj procesné pochybenia správneho orgánu namietané v žalobe, a tiež, či uvedené procesné pochybenia správneho orgánu sú takou vadou konania pred správnym orgánom, ktorá mohla mať vplyv na zákonnosť napadnutého rozhodnutia. Podľa názoru súdu v predmetnej veci boli v rámci stavebného konania jednoznačne porušené práva žalobcov tým, že správne orgány tak v prvostupňovom ako aj v odvolacom správnom konaní zvolili nesprávny procesný postup, ktorý bol v rozpore s ust. § 137 stavebného zákona, keď došlo k predčasnemu úsudku stavebného úradu o námietkach vznesených zo strany žalobcov.“

Obdobný záver konštatoval Krajský súd v Trnave v konaní vedenom pod sp. zn. 14S/4/2010:

„Krajský súd zastáva názor, že Stavebný zákon v ust. § 137 je aplikovateľný len na vzájomnú úpravu práv medzi stavebníčkou S. D. a spoluvlastníkmi stavebného pozemku...“

Záverom uvádzame, že podľa nášho názoru nie sú v súčasnej dobe splnené podmienky pre vydanie rozhodnutia o povolení zmeny stavby pred jej dokončením v zmysle žiadosti Stavebníka.“

Rozhodnutie stavebného úradu o námietkach účastníkov konania:

1. **Euboš Piroha, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,**
2. **Janka Pirohová, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,**
3. **Mgr. Peter Klima, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,**
4. **CDE Design, s.r.o., V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,**
5. **Viktor Mikulášek, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,**
6. **Mário Gálffy, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,**
7. **Linda Gálffy, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,**
8. **Marián Šulík, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,**
9. **Peter Telek, V.Hložníka 4, 841 04 Bratislava 5,**
10. **Iveta Grendárová, V.Hložníka 8, 841 04 Bratislava 5,**
11. **Tomáš Mašťalír, V.Hložníka 4, 841 04 Bratislava 5,**
12. **Roman Kriško, V.Hložníka 4, 841 04 Bratislava 5,**
– námietky podané do podateľne dňa 11.12.2023, citujeme v plnom znení:

Námietky sa zamietajú.

Ostatní účastníci konania v zákonnej lehote žiadne námietky nevzniesli.

ODÔVODNENIE

Mestská časť Bratislava–Karlova Ves, ako príslušný špeciálny stavebný úrad obdržala dňa 31.08.2022, s doplnením v dňoch 23.03.2023, 27.03.2023 a 24.10.2023, žiadosť stavebníka - spoločnosti PH CR s.r.o., Kresánkova 3462/1, 841 05 Bratislava 4, IČO: 54 000 131, ktorého zastupuje spoločnosť PRESS & BURG Consulting s.r.o., Hrobákova 1633/1, 851 02 Bratislava 5, IČO: 50 345 613, o vydanie zmeny stavby pred jej dokončením na časť stavby s názvom:

časť stavby: Pôvodný názov:
„Bytové domy Bratislava – Karlova Ves, Dlhé Diely VI, Matejková ulica“,

a

časť stavby: Pôvodný názov:
„Bytové domy Bratislava – Karlova Ves, Dlhé Diely VI, Matejková ulica, 8. stavba - Bazén“,

z čoho vznikol: **Nový názov časti stavby:**
„**NEBYTOVÉ PRIESTORY – Lofty pre krátkodobé ubytovanie, podzemná garáž a pivničné priestory**“,

miesto časti stavby - lokalita ul. Albína Brunovského č. 2 – 4, Dlhé Diely VI, bytový dom so súpisným číslom 3544, na pozemkoch registra CKN parcel č. 1461/6 a 1461/63 k.ú. Karlova Ves, Bratislava, v nebytovom priestore č. FG1, ktorý je zapísaný na LV č. 4422.

Stavebník zaplatil správny poplatok podľa položky č. 60 písm. a) bod 2. zákona č. 145/1995 Zb. o správnych poplatkoch, v znení neskorších predpisov.

Na stavby bolo mestskou časťou Bratislava–Karlova Ves vydané:

- územné rozhodnutie č. K-2004/1272-78/14/Ro zo dňa 07.04.2004, právoplatné dňa 28.05.2004,
- stavebné povolenie č. SU-2007-06/11356-3323/G1/Le zo dňa 28.01.2007, právoplatné dňa 02.02.2007,
- zmena stavby pred jej dokončením č.j.: SÚ 2008/10571/Tom/Nov zo dňa 22.02.2008, právoplatné dňa 19.03.2008,
- stavebné povolenie č.j.: K-2005/9324-596/G-59/Go zo dňa 23.09.2005, právoplatné dňa 10.01.2006,
- zmena stavby pred jej dokončením č. SÚ - 2006/10046-3006/ZSPD/Le zo dňa 29.11.2006, právoplatné dňa 04.11.2006,
- zmena stavby pred jej dokončením č.j.: SÚ 2008/3750/2834/Zav. zo dňa 09.04.2008, právoplatné dňa 21.04.2008.

Na podmieňujúcu investíciu bolo mestskou časťou Bratislava–Karlova Ves vydané:

- Na stavbu s názvom „Bytové domy, Bratislava – Karlova Ves, Dlhé Diely VI, Matejková ulica“ objekt: SO 208 Komunikácie a spevnené plochy areálové, bolo vydané stavebné povolenie č. KV/SÚ/136/2023/19181/ZM zo dňa 04. septembra 2023, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 09.10.2023.

Zmena časti stavby pred jej dokončením „NEBYTOVÉ PRIESTORY – Lofty pre krátkodobé ubytovanie, podzemná garáž a pivničné priestory“, bude realizovaná v bytovom dome so súpisným číslom 3544, na pozemkoch registra CKN parcel č. 1461/6 a 1461/63 k.ú. Karlova Ves, Bratislava, v nebytovom priestore č. FG1, ktorý je zapísaný na LV č. 4422 pre stavebníka - spoločnosť PH CR s.r.o., Kresánkova 3462/1, 841 05 Bratislava 4, IČO: 54 000 131, v spoluvlastníckom podiele 1/1.

Podľa LV č. 4422 je stavebník aj spoluvlastníkom podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, a podielu k pozemku registra CKN parcely č. 1461/6 k.ú. Karlova Ves, Bratislava, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 199066/695236 (28,63%).

Ďalej podľa LV č. 4616 je stavebník aj spoluvlastníkom pozemku registra CKN parcely č. 1461/63 k.ú. Karlova Ves, Bratislava, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 1273847/2260585 (56,35 %).

Ďalej bola doložená „Zápisnica o vykonaní písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov“ zo dňa 01.06.2022, kde stavbu odsúhlasilo 22 vlastníkov bytového domu, z celkového počtu 24 vlastníkov – podľa LV č. 4422.

Predmetom zmeny časti stavby pred jej dokončením sú stavebné úpravy v nebytovom priestore č. FG1, ktorý je zapísaný na LV č. 4422 pre stavebníka.

Dňom podania žiadosti bolo začaté stavebné konanie o zmene časti stavby pred jej dokončením.

Nakoľko predmetom stavebného povolenia sú stavebné úpravy, v zmysle ustanovenia § 39a ods. (3) písm. c) stavebného zákona sa nevyžaduje nové rozhodnutie o umiestnení stavby.

Mestská časť Bratislava–Karlova Ves, ako príslušný stavebný úrad, dňa 13.11.2023 oznámila začiatok konania o povolení zmeny časti stavby pred jej dokončením (ďalej len „konanie“) listom č. KV/SÚ/133/2023/25523/ZM, doručované verejnou vyhláškou, podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona, a podľa § 68 stavebného zákona, z dôvodu stavby s veľkým počtom účastníkov konania, vyvesenou na úradnej tabuli mestskej časti Bratislava–Karlova Ves, účastníkom konania, dotknutým orgánom, správcom inžinierskych sietí a organizáciám. Oznámenie bolo zároveň zverejnené na internetovej stránke mestskej časti Bratislava–Karlova Ves.

Účastníci konania a dotknuté orgány mali určenú lehotu na uplatnenie námietok a pripomienok 7 pracovných dní. Do spisového materiálu povoľovanej zmeny stavby pred jej dokončením nenahliadol žiadny účastník konania, ani dotknuté orgány, správcovia inžinierskych sietí a organizácie.

V konaní neboli v zákonnej lehote vznesené pripomienky dotknutých orgánov, správcov IS a organizácií.

V konaní boli v zákonnej lehote vznesené námietky účastníkov konania:

1. Luboš Piroha, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
2. Janka Pirohová, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
3. Mgr. Peter Klíma, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
4. CDE Design, s.r.o., V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
5. Viktor Mikulášek, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
6. Mário Gálffy, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
7. Linda Gálffy, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
8. Marián Šulík, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
9. Peter Telek, V.Hložníka 4, 841 04 Bratislava 5,
10. Iveta Grendárová, V.Hložníka 8, 841 04 Bratislava 5,
11. Tomáš Maštálir, V.Hložníka 4, 841 04 Bratislava 5,
12. Roman Kriško, V.Hložníka 4, 841 04 Bratislava 5,

– námietky podané do podateľne dňa 11.12.2023.

Všetky námietky sú citované vo výrokovej časti tohto rozhodnutia v plnom znení.

Ostatní účastníci konania žiadne námietky nevzniesli.

Odôvodnenie rozhodnutia stavebného úradu o námietkach účastníkov konania, podaných v zákonnej lehote:

1. Luboš Piroha, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
2. Janka Pirohová, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
3. Mgr. Peter Klíma, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
4. CDE Design, s.r.o., V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
5. Viktor Mikulášek, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
6. Mário Gálffy, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
7. Linda Gálffy, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
8. Marián Šulík, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
9. Peter Telek, V.Hložníka 4, 841 04 Bratislava 5,

10. Iveta Grendárová, V.Hložníka 8, 841 04 Bratislava 5,
11. Tomáš Maštaľár, V.Hložníka 4, 841 04 Bratislava 5,
12. Roman Kriško, V.Hložníka 4, 841 04 Bratislava 5,
– námietky podané do podateľne dňa 11.12.2023.

Námietky sa zamietajú v celom rozsahu, s nasledovným odôvodnením:

Podľa ust. § 58 ods. 2 stavebného zákona, cit.:

„Stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. Stavebník významnej investície, diaľnice, rýchlostnej cesty alebo železničnej dráhy preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 pred vydaním stavebného povolenia. To neplatí, ak tieto skutočnosti preukázal v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene.“

Podľa ust. § 61 ods. 1 stavebného zákona, cit.:

„Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania dotknutým orgánom, všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním. Súčasne ich upozorní, že svoje námietky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny, sa neprihliada. Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o stavebné povolenie úplná.“

Podľa ust. § 62 ods. 3 stavebného zákona, cit.:

„Stavebný úrad zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov, ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenie účastníkov konania a ich námietky.“

Podľa ust. § 68 ods. 2 stavebného zákona, cit.:

„V rozsahu, v akom sa zmena dotýka práv, právom chránených záujmov alebo povinností účastníkov stavebného konania, ako aj záujmov chránených dotknutými orgánmi, prerokuje stavebný úrad žiadosť a vydá rozhodnutie, ktorým buď zmenu stavby povolí, pričom rozhodne aj o prípadných námietkach účastníkov a určí podľa potreby ďalšie záväzné podmienky, alebo žiadosť zamietne. Na konanie o zmene sa primerane vzťahujú ustanovenia o stavebnom konaní.“

V intenciách vyššie citovaných zákonných ustanovení stavebný úrad uvádza, že sa nimi v konaní riadil.

Na stavby bolo mestskou časťou Bratislava–Karlova Ves vydané:

- územné rozhodnutie č. K-2004/1272-78/14/Ro zo dňa 07.04.2004, právoplatné dňa 28.05.2004,
- stavebné povolenie č. SU-2007-06/11356-3323/G1/Le zo dňa 28.01.2007, právoplatné dňa 02.02.2007,
- zmena stavby pred jej dokončením č.j.: SÚ 2008/10571/Tom/Nov zo dňa 22.02.2008, právoplatné dňa 19.03.2008,
- stavebné povolenie č.j.: K-2005/9324-596/G-59/Go zo dňa 23.09.2005, právoplatné dňa 10.01.2006,
- zmena stavby pred jej dokončením č. SÚ - 2006/10046-3006/ZSPD/Le zo dňa 29.11.2006, právoplatné dňa 04.11.2006,
- zmena stavby pred jej dokončením č.j.: SÚ 2008/3750/2834/Zav. zo dňa 09.04.2008, právoplatné dňa 21.04.2008.

Na základe uvedeného má stavebný úrad za preukázané, že existujúce stavby boli právoplatne umiestnené a stavebne povolené, ale neboli stavebno-technicky dokončené.

Nakoľko predmetom stavebného povolenia sú stavebné úpravy, v zmysle ustanovenia § 39a ods. (3) písm. c) stavebného zákona sa nevyžaduje nové rozhodnutie o umiestnení stavby.

Predmetom zmeny časti stavby pred jej dokončením sú teda stavebné úpravy v nebytovom priestore č. FG1, ktorý je zapísaný na LV č. 4422, pre stavebníka - spoločnosť PH CR s.r.o., Kresáňkova 3462/1, 841 05 Bratislava 4, IČO: 54 000 131, v spoluvlastníckom podiele 1/1.

Na základe uvedeného má stavebný úrad za preukázané, že stavebník preukázal vlastnícke právo k existujúcim stavbám podľa ust. § 58 ods. 2 stavebného zákona.

Ustanovenie § 58 ods. 2 stavebného zákona nevyžaduje, aby stavebník, v konaní o povolení stavebných úprav v priestore, ktorý podľa listu vlastníctva vlastní, a na ktorý bolo vydané územné rozhodnutie i stavebné povolenie, predložil aj súhlasy – zmluvy s ďalšími spoluvlastníkmi pozemkov pod povolenou, existujúcou stavbou.

Podľa listov vlastníctva je stavebník aj spoluvlastníkom pozemkov pod stavbou, a to nasledovne:

- Podľa LV č. 4422 je stavebník aj spoluvlastníkom podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, a podielu k pozemku registra CKN parcely č. 1461/6 k.ú. Karlova Ves, Bratislava, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 199066/695236 (28,63 %).
- Ďalej podľa LV č. 4616 je stavebník aj spoluvlastníkom pozemku registra CKN parcely č. 1461/63 k.ú. Karlova Ves, Bratislava, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 1273847/2260585 (56,35 %).

Stavebný úrad oznámil začiatok konania listom č. KV/SÚ/133/2023/25523/ZM, doručované verejnou vyhláškou, podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona, a podľa § 68 stavebného zákona, z dôvodu stavby s veľkým počtom účastníkov konania, vyvesenou na úradnej tabuli mestskej časti Bratislava–Karlova Ves, účastníkom konania, dotknutým orgánom, správcom inžinierskych sietí a organizáciám. Oznámenie bolo zároveň zverejnené na internetovej stránke mestskej časti Bratislava–Karlova Ves.

Oznámenie bolo doručované, právnickým alebo fyzickým osobám, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo k stavbám mohli byť konaním priamo dotknuté, verejnou vyhláškou vyvesenou na úradnej tabuli mestskej časti Bratislava–Karlova Ves.

Dňom doručenia oznámenia bol deň 30.11.2023 – štvrtok.

Účastníci konania a dotknuté orgány mali určenú lehotu na uplatnenie námietok a pripomienok 7 pracovných dní.

Koniec lehoty, na podanie námietok, uplynul dňa 11.12.2023 - pondelok.

Námietky účastníkov konania boli podané do podateľne miestneho úradu dňa 11.12.2023, t.j. v zákonom stanovenej lehote.

Do spisového materiálu povoľovanej zmeny stavby pred jej dokončením nenahliadol žiadny účastník konania, a nevyužil tak svoje právo nahliadnuť do spisu a oboznámiť sa a podkladiť konania.

Z horeuvedeného vyplýva, že stavebný úrad poskytol účastníkom konania zákonnú lehotu „7-mich pracovných dní“ odo dňa doručenia oznámenia, kedy sa na stavebnom úrade pracovalo, a kedy bolo možné celých 7 pracovných dní nahliadať do spisu, podkladov konania a podávať námietky.

Zákonom stanovenú lehotu účastníci konania využili tak, že v zákonnej lehote podali svoje námietky do konania, a tým využili svoje zákonné právo, ktoré im bolo poskytnuté v celom rozsahu.

Stavebný úrad má zato, že vlastníci susedných stavieb a pozemkov boli o začatí konania oboznámení v súlade so zákonom.

Ďalej, má stavebný úrad zato, že dodržal všetky zákonné ustanovenia, konanie bolo transparentné, poskytol všetkým účastníkom konania dostatočnú lehotu na nahliadnutie a vyjadrenie sa.

Podľa ust. § 59 ods. 1 stavebného zákona, cit.:

„(1) Účastníkmi stavebného konania sú:

- a) stavebník,
- b) osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté,
- c) ďalšie osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu,
- d) stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba,
- e) projektant v časti, ktorá sa týka projektu stavby.“

Pre vysvetlenie vlastníckych práv a postavenia účastníkov konania v konaní, stavebný úrad uvádza:

Podľa LV č. 4422, všetci účastníci konania, ktorí podali odvolanie, a to:

1. Ľuboš Piroha, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
2. Janka Pirohová, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
3. Mgr. Peter Klima, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
4. CDE Design, s.r.o., V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
5. Viktor Mikulášek, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
6. Mário Gálffy, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
7. Linda Gálffy, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
8. Marián Šulík, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
9. Peter Telek, V.Hložníka 4, 841 04 Bratislava 5,
10. Iveta Grendárová, V.Hložníka 8, 841 04 Bratislava 5,
11. Tomáš Maštalír, V.Hložníka 4, 841 04 Bratislava 5,
12. Roman Kriško, V.Hložníka 4, 841 04 Bratislava 5,

nie sú spoluvlastníkmi podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu so súpisným číslom 3544, na príslušenstve, ani spoluvlastníkmi nebytového priestoru č. FG1, nachádzajúcich sa na pozemkoch registra CKN parcel č. 1461/6 a 1461/63 k.ú. Karlova Ves, Bratislava, a ďalej, nie sú ani spoluvlastníkmi podielu k pozemku registra CKN parcely č. 1461/6 k.ú. Karlova Ves, Bratislava.

Podľa LV č. 4616, títo účastníci konania, ktorí podali odvolanie, a to:

3. Mgr. Peter Klima, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
4. CDE Design, s.r.o., V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
5. Viktor Mikulášek, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
8. Marián Šulík, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
11. Tomáš Maštalír, V.Hložníka 4, 841 04 Bratislava 5,

nie sú spoluvlastníkmi žiadneho podielu k pozemku registra CKN parcely č. 1461/63 k.ú. Karlova Ves, Bratislava.

Ďalej, podľa LV č. 4616, iba títo účastníci konania, ktorí podali odvolanie, a to:

1. Ľuboš Piroha, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
2. Janka Pirohová, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
6. Mário Gálffy, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
7. Linda Gálffy, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
9. Peter Telek, V.Hložníka 4, 841 04 Bratislava 5,
10. Iveta Grendárová, V.Hložníka 8, 841 04 Bratislava 5,
12. Roman Kriško, V.Hložníka 4, 841 04 Bratislava 5,

sú spoluvlastníkmi podielu k pozemku registra CKN parcely č. 1461/63 k.ú. Karlova Ves, Bratislava.

Medzi účastníkov konania boli odvolatelia zaradení podľa vyššie uvedeného ust. § 59 ods. 1 písm. b) stavebného zákona.

Podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona, o priebehu konania o zmene stavby pred jej dokončením na časť stavby s názvom „*NEBYTOVÉ PRIESTORY – Lofty pre krátkodobé ubytovanie, podzemná garáž a pivničné priestory*“, boli účastníci konania oboznamovaní. Dokumentácia zmeny stavby pred jej dokončením bola k dispozícii na stavebnom úrade. Uvedeným postupom správny orgán umožnil v súlade s § 33 ods. 2 správneho poriadku účastníkom konania vyjadriť sa k podkladom rozhodnutia.

Stanoviská a požiadavky účastníkov konania a dotknutých orgánov uplatnené v tomto konaní boli preskúmané, skoordínované a zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia a sú uvedené v jeho výrokovej časti. Neuvedené stanoviská, ktoré boli bez pripomienok sú súčasťou spisového materiálu. V konaní stavebný úrad porovnal všetky vyjadrenia a stanoviská dotknutých orgánov a organizácií s originálmi a po porovnaní si založil do spisového materiálu fotokópie.

Mestská časť Bratislava–Karlova Ves, ako príslušný stavebný úrad I. stupňa, po preskúmaní žiadosti dospela k záveru, že požadovaná zmena stavby pred jej dokončením na časť stavby s názvom „*NEBYTOVÉ PRIESTORY – Lofty pre krátkodobé ubytovanie, podzemná garáž a pivničné priestory*“, je z hľadiska funkčného využitia v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, ktorý je schválený uznesením MsZ č. 123/2007 zo dňa 31.05.2007 s účinnosťou od 01.09.2007, ktorý dotknuté územie definuje pre funkčné využitie územia, a to nasledovne:

– *málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102.*

pričom v území sú prípustné k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia, stavby občianskeho vybavenia, garáže:

Celkový nárok na statickú dopravu bude splnený nasledovne:

– 18 parkovacích miest bude v novovytvorenej podzemnej garáži bytového domu.

Spolu bude vytvorených 18 parkovacích miest pre osobné automobily, čím je splnená normová požiadavka výpočtu podľa STN 73 6110/Z2 – a to, 8 parkovacích miest.

Stavebnému úradu boli v konaní predložené nasledovné doklady:

listy vlastníctva č. 4422, 4616, 4440, 4476, kópia katastrálnej mapy, Zápisnica o vykonaní písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov, súhlasné vyjadrenia dotknutých orgánov a organizácií, ktoré boli skoordínované a zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia, 2 x projektová dokumentácia zmeny časti stavby, projekt organizácie výstavby, energetické hodnotenie, svetlotechnický posudok, posúdenie statickej dopravy, stavebné povolenia, plná moc pre spoločnosť PRESS & BURG Consulting s.r.o., výpis z obchodného registra stavebníka a projektanta, doklad o zaplatení správneho poplatku, rozhodnutie pre podmieňujúcu investíciu.

V konaní stavebný úrad preskúmal žiadosť a priložené doklady v zmysle ustanovení § 61, § 62, § 64 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom zistil, že povolením realizácie predmetnej stavby nebudú ohrozené celospoločenské záujmy, ani ohrozené práva a právom chránené záujmy dotknutých účastníkov konania. Tiež skúmal, či neboli v novom posúdení zistené okolnosti, ktoré by zhoršovali chránené záujmy obyvateľov, tak ako je uvedené v ust. § 62 písm. b) stavebného zákona.

Stavebný úrad v konaní primerane postupoval podľa ustanovení § 3 ods. 1, 2, 4, a 5 správneho poriadku, pričom podľa § 3 ods. 1 dbal na súlad so zákonmi a inými právnymi predpismi, podľa § 3 ods. 2 mali účastníci konania možnosť sa v konaní vyjadriť, podľa § 3 ods. 4 správny orgán dbal na to, aby sa zaoberal vecou bez zbytočných prieťahov a použil najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne vybaveniu veci a súčasne dbal na to, aby konanie prebiehalo hospodárne bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania, podľa § 3 ods. 5 rozhodoval podľa spoľahlivo zisteného stavu veci a vydal rozhodnutie v súlade s § 46 a § 47 správneho poriadku.

Na základe horeuvedených skutočností rozhodol stavebný úrad tak, ako znie výroková časť tohto rozhodnutia.

POUČENIE

Proti tomuto rozhodnutiu majú účastníci konania právo podať odvolanie na tunajšom úrade, ktorý rozhodnutie vydal, do 15 dní odo dňa jeho doručenia, v súlade s § 53 a § 54 správneho poriadku. Ak tunajší stavebný úrad sám nerozhodne o odvolaní, rozhodne o odvolaní Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava.

Toto rozhodnutie, ktoré po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov nadobudne právoplatnosť, je možné preskúmať súdom podľa príslušných ustanovení Správneho súdneho poriadku.



Dana Čahojová
starostka

Príloha:

- projektová dokumentácia zmeny časti stavby pred jej dokončením, overená stavebným úradom v stavebnom konaní (stavebníci prevezmú osobne v stránkové dni)

Rozhodnutie sa doručí:

I. Účastníkom konania verejnou vyhláškou podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona vyvesenou na úradnej tabuli správneho orgánu:

1. stavebník: spoločnosť PH CR s.r.o., Kresánkova 3462/1, 841 05 Bratislava 4, IČO: 54 000 131, ktorého zastupuje spoločnosť PRESS & BURG Consulting s.r.o., Hrobákova 1633/1, 851 02 Bratislava 5, IČO: 50 345 613
2. Vlastníkom bytového domu so súpisným číslom 3544 – podľa LV č. 4422
3. Vlastníkom pozemka registra CKN parcely č. 1461/6 k.ú. Karlova Ves, Bratislava – podľa LV č. 4422
4. Vlastníkom pozemka registra CKN parcely č. 1461/63 k.ú. Karlova Ves, Bratislava – podľa LV č. 4616
5. Ing. arch. Roman Hájek, ART OF SPACE s.r.o., Michalská 7, 811 01 Bratislava I – projektant
6. Právnické alebo fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám, vrátane bytov, môžu byť konaním priamo dotknuté

Účastníkom konania sa toto rozhodnutie doručuje verejnou vyhláškou:

vyvesí sa na dobu 15 dní na úradnej tabuli Miestneho úradu MČ Bratislava-Karlova Ves, Nám. sv. Františka 8, 842 62 Bratislava 4. Za deň doručenia sa považuje 15. deň vyvesenia. Zároveň sa toto rozhodnutie zverejňuje aj na stránke www.karlovaves.sk.

II. Na vedomie:

1. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, hlavné mesto SR so sídlom v Bratislave, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava 29, P.O.BOX 26
2. Hasičský a záchraný útvar hl. m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava I

3. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán odpadového hospodárstva, Tomášikova č. 46, 832 05 Bratislava 3
4. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava 1
5. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29
6. Slovenský plynárenský priemysel – distribúcia, a.s., Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava 26

Na vedomie (nemá účinky doručenia):

1. **správca bytového domu:** spoločnosť SOMAT Group a.s., Mierová 127, 821 05 Bratislava 2, IČO: 35 828 684 – so žiadosťou správcovi BD o vyvesenie rozhodnutia v bytovom dome na **ul. Albína Brunovského 2 – 4, na obvyklom mieste**
2. Ľuboš Piroha, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
3. Janka Pirohová, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
4. Mgr. Peter Klima, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
5. CDE Design, s.r.o., V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
6. Viktor Mikulášek, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
7. Mário Gálffy, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
8. Linda Gálffy, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
9. Marián Šulík, V.Hložníka 2, 841 04 Bratislava 5,
10. Peter Telek, V.Hložníka 4, 841 04 Bratislava 5,
11. Iveta Grendárová, V.Hložníka 8, 841 04 Bratislava 5,
12. Tomáš Maštálir, V.Hložníka 4, 841 04 Bratislava 5,
13. Roman Kriško, V.Hložníka 4, 841 04 Bratislava 5,
14. MČ Bratislava – Karlova Ves – starostka
15. MÚ MČ BA – Karlova Ves – stavebný úrad – a/a – 1x
16. spis – 2x

Verejná vyhláška

Toto rozhodnutie sa doručuje verejnou vyhláškou a vyvesí sa na dobu 15 dní na úradnej tabuli mestskej časti Bratislava–Karlova Ves.

15 deň vyvesenia je dňom doručenia tohto rozhodnutia.

**Dátum vyvesenia
na úradnej tabuli:**
Pečiatka a podpis:

16.01.2024

Dátum doručenia:

31.01.2024

**Dátum zvesenia:
z úradnej tabule:**
Pečiatka a podpis

01.02.2024

Mestská časť Bratislava - Karlova Ves
oddelenie územného konania
a stavebného poriadku
Nám. sv. Františka
842 02 Bratislava 4

Mestská časť Bratislava - Karlova Ves
oddelenie územného konania
a stavebného poriadku
Nám. sv. Františka
842 02 Bratislava