



Bratislava, 2. júl 2026
Číslo: 23999/52316/2026-22.1.2./ČAL

ROZHODNUTIE

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej aj ako „Regionálny úrad Bratislava“), ako príslušný správny orgán podľa ustanovenia § 12 písm. b), § 14 ods. 1 písm. a) a § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) (ďalej len „zákon č. 25/2025 Z. z.“), ustanovenia § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), **rozhodujúc o odvolaní účastníka konania Združenie domových samospráv, Rovniankova 14, 851 02 Bratislava; Ovocné sady s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, IČO: 52 313 182; VI GROUP Rezerva IX s.r.o., Roľnícka 157, 831 07 Bratislava, IČO: 57 199 175; BAUREA spol. s.r.o., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35 690 411 a F & P, a.s., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35 792 990** proti rozhodnutiu stavebného úradu mestskej časti Bratislava – Ružinov č. SU/2872/6059/2026/VDE-2 zo dňa 11.02.2026 v znení opravy zrejmej chyby v písomnom vyhotovení rozhodnutia č. SU/2872/6709/2026/VDE zo dňa 16.02.2026, podľa ustanovenia § 59 ods. 3 správneho poriadku a ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku

ruší

rozhodnutie stavebného úradu mestskej časti Bratislava – Ružinov č. SU/2872/6059/2026/VDE-2 zo dňa 11.02.2026 v znení opravy zrejmej chyby v písomnom vyhotovení rozhodnutia č. SU/2872/6709/2026/VDE zo dňa 16.02.2026 **a vec vracia stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie.**

O d ô v o d n e n i e

Mestská časť Bratislava - Ružinov ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) rozhodnutím č. SU/2872/6059/2026/VDE-2 zo dňa 11.02.2026 (ďalej len „napadnuté rozhodnutie“) podľa ustanovenia § 84 zákona č. 25/2025 Z. z. a podľa ustanovení § 39 a § 39a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku účinného do 31.03.2025 (ďalej len „stavebný zákon“) a podľa ustanovenia § 4 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného

zákona (ďalej len „vyhláška č. 453/2000 Z. z.“) a podľa ustanovení § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) (ďalej len „správny poriadok“) rozhodol o umiestnení stavby „**Ubytovacie zariadenie Zelené Sady**“, v rozsahu stavebných objektov SO 00 Pozemné stavebné objekty; SO 01 Ubytovacie zariadenia, SO 01-A Ubytovacie zariadenie – časť A, SO 01-B Ubytovacie zariadenie – časť B; SO 01-C Ubytovacie zariadenie – časť C; SO 01-D Ubytovacie zariadenie – časť D, SO 01-E Ubytovacie zariadenie – časť E; SO 02 Nádoby na komunálny odpad; SO 03 Detské ihrisko; SO 10 Objekt dopravných stavieb; SO 11 Spevnené plochy a parkoviská; SO 12 Cyklochodník Ivanská cesta; SO 20 Objekty sadových úprav, SO 21 Sadovnícke úpravy; SO 30 Objekty rozvodov elektriny; SO 31 22kV vedenie elektriny; SO 32 NN vedenie elektriny; SO 33 Vonkajšie osvetlenie; SO 40 Objekty rozvodov pitnej a úžitkovej vody; SO 41 Pripojovací vodovod; SO 50 Objekty rozvodov splaškovej a dažďovej kanalizácie; SO 51 Splašková kanalizácia; SO 52 Dažďová kanalizácia; SO 60 Objekty rozvodov plynu; SO 61 Pripojovací plynovod a prevádzkové súbory PS-001 Kotolňa pre SO 01-A a SO01-B a PS-002 Kotolňa pre SO 01-C a SO01-D, na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 15850/109, 15850/178, 15850/179, 15850/240, 15850/228, katastrálne územie Trnávka, pre navrhovateľa Greenlight Office Park s.r.o., Dunajská 15, 811 08 Bratislava, IČO: 44 249 039 (ďalej len ako „navrhovateľ“). Stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí zároveň určil podmienky pre umiestnenie stavby.

Proti napadnutému rozhodnutiu bolo v zákonom stanovenej lehote podané odvolanie od Združenie domových samospráv, Rovnianska 14, 851 02 Bratislava (ďalej len ako „odvolateľ 1“), v ktorom uvádza nasledovné: „*Podľa oficiálnej pozície Slovenska vo vzťahu k Európskej únii v rámci výkladu vzťahu stavebného zákona a zákona o EIA vyjadrené v liste ministra európskych záležitostí č. 013756/2025-MEPO-14; túto pozíciu Slovenska možno považovať za zjednocujúci systematický výklad zákona o EIA vo vzťahu k stavebnému zákonu: Pokiaľ ide o vzťah zákona o EIA k stavebnému zákonu, má zákon o EIA postavenie osobitného predpisu, teda stavebný zákon sa uplatňuje len v rozsahu, v akom nešpecifikuje. resp. nepokrýva dané konanie zákon o EIA. Záväzné stanovisko dotknutého orgánu chrániaceho záujmy podľa osobitného predpisu môže mať formu stanoviska, vyjadrenia, správneho rozhodnutia alebo opatrenia, podľa toho, ako ho ustanovuje osobitný predpis. Ide o pojem, ktorý tieto právne formy pre účely stavebného zákona zjednocuje rovnakým pojmom. V prípade, že zákon o EIA upravuje, že záväzné stanovisko orgánu posudzovania vplyvov na životné prostredie má mať formu správneho rozhodnutia, stavebný zákon to rešpektuje. ako napríklad v §21 ods. 6 posledná veta stavebného zákona. Ak je podľa zákona o EIA vydané rozhodnutie k rovnakému projektu stavebného zámeru (predmet konania), musí byť k žiadosti o stavebný zámer priložené a stavebný úrad ho musí akceptovať. Povinnosť priložiť toto rozhodnutie je upravená vyhláškou Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky č. 602025 Z. 7. o štruktúre a prevádzke informačného systému územného plánovania a výstavby, o obsahu podaní a obsahu a rozsahu dokumentácie stavby. Ak konaniu o stavebnom zámere predchádzal proces posudzovania vplyvov na životné prostredie, oznámenie o začatí konania sa oznamuje verejnou vyhláškou podľa § 51 ods. 3 stavebného zákona a ten subjekt, ktorému to vyplýva zo zákona o EIA, má postavenie účastníka konania aj v konaní stavebnom zámere na základe § 49 ods. 1 písm. d) stavebného zákona. Podľa § 59 ods. písm. a) stavebného zákona stavebný úrad zamietne žiadosť o stavebný zámer, ak zo žiadosti a z podkladov vyplýva, že stavebný zámer nie je v súlade s rozhodnutím orgánu posudzovania vplyvov na Životné prostredie. Taktiež podľa § 56 ods. 1 písm. b) stavebného zákona stavebný úrad konanie zastaví, ak v priebehu konania zistí, že stavba nebola predmetom konania podľa osobitného predpisu (v tomto prípade konania podľa zákona o LIA), hoci mala byť. 1. Nedostatočné informovanie verejnosti o procese EIA Napadnuté rozhodnutie obsahuje podmienky rozhodnutia zo zisťovacieho konania vo výroku rozhodnutia, preto je nezrozumiteľné prečo stavebný úrad zamietol požiadavky zainteresovanej*

verejnosti uplatnené jej zástupcom ZDS: Stavebný úrad ďalej uvádza, že zo žiadneho ustanovenia stavebného zákona, prípadne vzhľadom na §140 Stavebného zákona stanovenú subsidiaritu Správneho poriadku z tohto všeobecného predpisu správnom konaní 13 3 ods. 6 správneho poriadku). nevyplýva stavebnému úradu povinnosť uvádzať v oznámení o začatí stavebného konania údaj o tom, či prebehlo konanie podľa zákona č. 24/2006 Z. z. posudzovaní vplyvov na životné prostredie. Povinnosť sa viaže výlučne na rozhodnutie. Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, odb. starostlivosti o životné prostredie, č. OU-BA-OSZP3- 2004/426551-023 zo dňa 28.01.2024 bolo riadne zverejnené zmysle zákona a je súčasťou administratívneho spisu. Verejnosť sr tak mala a stále má možnosť riadne overiť splnenie verejného záujmu v oblasti životného prostredia vyžadovanom príslušnými právnymi predpisu. Tento výklad je v rozpore s normou §3 ods.6 správneho poriadku: (6) Správne orgány sú povinné na úradnej tabuli správneho orgánu, na svojom webovom sídle, ak ho majú zriadené alebo aj iným vhodným spôsobom zrozumiteľne a včas informovať verejnosť o začatí, uskutočňovaní a o skončení konania vo veciach, ktoré sú predmetom záujmu verejnosti alebo o ktorých to ustanovuje osobitný zákon. Pritom sú povinné ochraňovať práva a právom chránené záujmy účastníkov konania a iných osôb. Úradná tabuľa správneho orgánu musí byť nepretržite prístupná verejnosti. ako je v rozpore aj s normou §39 ods.2 starého stavebného zákona: (2) Ak sa územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo územné rozhodnutie o využití územia týka územia, vo vzťahu ku ktorému sa uskutočnilo posudzovanie vplyvov alebo zisťovacie konanie podľa osobitného predpisu musí obsahovať informácie o rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní a záverečnom stanovisku, ak boli vydané. Územné rozhodnutie tak musí obsahovať ako podmienky rozhodnutia o EIA (§38 ods.6 zákona o EIA) tak aj informáciu o zisťovacom konaní a rozhodnutí v ňom vydanom (§3 ods.6 správneho poriadku v spojení s §39 ods.2 starého stavebného zákona). Nie je možné pri tom akceptovať reštriktívny extrémne doslovný výklad noriem, nakoľko Smernica o EIA jednoznačne v čl.6 ods.2 písm.d Smernice o EIA požaduje aj to, aby verejnosť mala informácie o povahe možných povolovacích rozhodnutí v kontexte procesu o EIA, ktorý mu predchádzal. Za týmto účelom bol zriadený centrálny enviroportal.sk, na ktorom sa zverejňujú nielen zámery a rozhodnutia ale aj všetky potrebné podklady a Slovensko takýmto spôsobom implementuje čl.5 Smernice o EIA. V aplikačnej praxi sa tak ustálila prax, že súčasťou informácie o zisťovacom konaní je aj odkaz na príslušnú podstránku enviroportálu, na ktorej sa tieto informácie nachádzajú. Požiadavka na zrozumiteľnosť rozhodnutia je v zmysle judikatúry 450/226/04 (R 33/06): Rozhodnutie orgánu verejnej správy je nepreskúmateľné a treba ho zrušiť aj vtedy, ak orgán verejnej správy svoje rozhodnutie neodôvodnil vôbec, hoci dôvody jeho rozhodnutia možno vyvodit' z obsahu administratívneho spisu. Keďže právo vyplývajúce zo Smernice o EIA sa týka celej verejnosti a nielen tej, ktorá sa zúčastnila procesu EIA a teda má procesné práva v územnom a stavebnom konaní, potom je nutné aplikovať taký výklad objektívneho práva, ktoré umožní aj týmto členom verejnosti oboznámiť sa s podstatnými informáciami o životnom prostredí a vplyvmi na neho v spojení s predmetnou stavbou. ZDS ako reprezentatívny ekologický spolok chráni práva celej verejnosti a nielen jej časti či privilegovaného okruhu. Aj tá verejnosť, ktorá sa nezúčastnila procesu EIA a teda nemá ani účasť v územnom konaní má právo a nárok na tieto informácie. 2. Reštrikcia procesnej legítimácie zainteresovanej verejnosti na skutkové tvrdenia Stavebný úrad bez zákonného oprávnenia obmedzuje vyjadrenia verejnosti výlučne na skutkové námietky smerujúce proti obsahu projektovej dokumentácie: Námietky Združenia domových samospráv majú všeobecný charakter Z obsahu jednotlivých námietok tak v skutočnosti nevyplývajú žiadne konkrétne negatívne vplyvy. Moré by vznikli procese navrhovanej činnosti, a preto aj z tohto dôvodu ich stavebný úrad neakceptoval. Námietky ZDS vôbec nie sú všeobecného charakteru, sú veľmi konkrétne a zrozumiteľné (je zrejmé, čo sa nimi tvrdí a čo sa nimi sleduje). Z obsahu pripomienok ZDS je zrejmé, že nimi ZDS chránilo procesné práva zainteresovanej verejnosti. Tým, že sa nimi stavebný úrad odmietol zaoberať uprel zainteresovanej verejnosti nárok na účinný

prístup k spravodlivosti vo veciach životného prostredia. Zásada účinného a rovného prístupu k spravodlivosti je zdôrazňovaná vo viacerých rozhodnutiach Súdneho dvora Európskej únie, napr. C-263/08, C-240/09, C-115/09, C-137/14, C-243/15 a pod.: 1. Účinný prístup členov zainteresovanej verejnosti k spravodlivosti: Súdny dvor zdôraznil, že vnútroštátne pravidlá nesmú sťažiť alebo znemožniť výkon práv vyplývajúcich z európskych smerníc. To znamená, že environmentálne organizácie a verejnosť musia mať reálnu možnosť realizovať práva, ktoré konštituujú požiadavky EÚ. Prístup k prehodnoteniu (opravný prostriedok, správna žaloba) musí byť účinný a nezávislý od stavu účasti verejnosti v pôvodnom administratívnom konaní, inak by smernice stratili svoj ochranný účel (c-463/08). Účinnosť okrem iného znamená aj to, že prístup k opravnému prostriedku a k správneému súdu nesmie byť podmieňovaný stavom procesnou aktivitou v administratívnom konaní predchádzajúcom žalobe; prístup k spravodlivosti vo veciach životného prostredia nesmie byť podmieňovaný požadovaným preukázaním individuálnej či subjektívnej dotknutosti; prístup k opravnému prostriedku a spravodlivosti musí byť reálny a nie iluzórny. (C-137/14). 2. Nediskriminačný/rovný prístup členov zainteresovanej verejnosti k spravodlivosti: Všetky osoby alebo organizácie, ktoré majú oprávnený záujem na ochrane životného prostredia, musia mať rovnaký prístup k súdom, bez diskriminácie. Nie je prípustné, aby vnútroštátne pravidlá odvodzovali právo na žalobu v závislosti od ich individuálneho či subjektívneho právneho stavu prisúdeného žalovaným rozhodnutím - účelom smernice je ochrana verejného záujmu a teda kolektívnych práv všetkých občanov EÚ (čl.37 a čl. 47 Charty základných práv občanov Európskej únie) a ten je podľa práva EÚ oprávnený chrániť a pred súdom presadzovať ktorýkoľvek subjekt zainteresovanej verejnosti (či.2 ods.5 a čl.9 ods.2 Aarhuského dohovoru v spojení s ustanoveniami príslušných smerníc a vnútroštátneho práva). Reštrikcia procesne aktivity zainteresovanej verejnosti len na skutkové tvrdenia či námietky je v rozpore so zásadou účinného prístupu k súdu nakoľko požaduje od verejnosti uvedenie konkrétneho individuálneho zásahu do subjektívneho stavu zainteresovanej verejnosti a ako taká je v rozpore s právom Európskej únie aprobovaného judikatúrou Súdneho dvora EÚ. 3. Overenie záujmu drevín je nezrozumiteľné a nepreskúmateľné Výrubové rozhodnutie je podkladovým rozhodnutím o predbežnej otázke, čo nepochybne vyplýva z ustanovenia §103 ods.5 zákona o ochrane prírody a krajiny. Pre podkladové rozhodnutia o predbežnej otázke platia závery rozhodnutia Ústavného súdu SR č.: 23. Podľa názoru ústavného súdu medzi rozhodnutia orgánov verejnej správy predbežnej povahy treba zaradiť rozhodnutia o predbežnej otázke", pričom na povahu rozhodnutia nemá vplyv, či je učené orgánom, ktorý rozhoduje vo veci samej na začiatku konania o merite veci (a teda sporná otázka je posúdená ako predbežná otázka ním samým v rámci konania), alebo je o takej otázke rozhodnuté iným orgánom príslušným o takejto otázke rozhodovať samostatne. Tento druhý prípad predstavuje také rozhodnutia, ktoré v reťazení správnych rozhodnutí tvoria iba podklad pre nasledujúce rozhodnutie (iné) správneho orgánu. Sú to tzv. podkladové rozhodnutia, z ktorých až následne vychádza ďalšie rozhodnutie konečnej povahy, ktorým je zasahované dopráv a povinností určitého subjektu. Pri reťazení sú jednotlivé správne akty vydávané postupne a každý z nich smeruje priamo proti svojmu adresátovi, ktorému sú tiež samostatne oznamované. Správny Ea súd potom na základe žaloby preskúma najskôr toto rozhodnutie konečnej povahy, pričom zároveň posúdi aj zákonnosť prv urobeného správneho rozhodnutia, o ktoré sa preskúmané rozhodnutie opiera, ak bolo preň prv urobené rozhodnutie záväzné a ak nie je na jeho preskúmanie určený osobitný postup (§ 27 ods. 1 SSP). Od reťazenia sa odlišuje subsumpcia, pri ktorej je navonok vydávaný jediný finálny správny akt, ktorý subsumuje podmieňujúci správny akt alebo akty. Fyzická osoba alebo právnická osoba žiada iba o vydanie finálneho aktu a vydanie podmieňujúcich aktov iniciuje z úradnej povinnosti správny orgán príslušný na vydanie finálneho aktu. Konanie je tak koncentrované. Aj pre subsumované akty však platí to, čo pre reťazenie aktov, t. j., že sú posúdené v správnom súdnictve iba na základe žaloby podanej proti finálnemu rozhodnutiu. Medzi príklady reťazenia a subsumpcie patrí napr. vydávanie záväzných stanovísk a súhlasov dotknutých orgánov

pre potreby územného konania alebo stavebného konania. Požiadavka na zrozumiteľnosť rozhodnutia je v zmysle judikatúry 450/226/04 (R 33/06): Rozhodnutie orgánu verejnej správy je nepreskúmateľné a treba ho zrušiť aj vtedy, ak orgán verejnej správy svoje rozhodnutie neodôvodnil vôbec, hoci dôvody jeho rozhodnutia možno vyvodiť z obsahu administratívneho spisu. Územné rozhodnutie rieši aj územnú kolíziu stavby s drevinami a to tak, že umiestňuje stavbu, čo logicky znamená, že predpokladá odstránenie drevín. Rozhodnutie podľa §47 ods.3 zákona o ochrane prírody a krajiny sa podstatne odlišuje od povolenia podľa §47 ods.2 zákona o ochrane prírody a krajiny: Jedno umožňuje tzv. zdravotný výrub (jeho dôvodom a účelom starostlivosť o životné prostredie a druhý umožňuje výrub v inom opodstatnenom prípade. Územná kolízia s drevinami preto bola riešená nezrozumiteľne a bez znalosti administratívneho spisu vo výrubovom konaní nie je ani možné realizovať právo na informácie hoci ochrana drevín je vo verejnom záujme. Ani zdôvodnenie v územnom rozhodnutí tieto otázky bližšie neobjasňuje, len výlučne formalisticky odkazuje na vydané povolenie ale nezaoberá sa ani len podmienkami výrubu uvedenými v odôvodnení rozhodnutia, ktoré sú súčasne právne záväznými limitmi pre realizáciu stavby. Preto podmienky výrubového povolenia majú byť citované vo výrokovvej časti územného (a následne aj stavebného) rozhodnutia a to v dôsledku §4 ods.1 písm.e stavebnej vyhlášky č.453/2000, ktorým sa realizuje stavebný zákon: územné rozhodnutie obsahuje ďalšie podmienky, ktorými sa zabezpečí ochrana verejných záujmov a právom chránených záujmov účastníkov konania. Na ochranu verejných záujmov ochrany drevín nepostačuje len to, že bolo vydané výrubové povolenie ale je potrebné uviesť aj podmienky výrubu ako podmienky ktorými sa určujú požiadavky na ochranu prírody a krajiny podľa §39a ods.2 písm.a a písm.b starého stavebného zákona. Ide o osobitnú úpravu vo vzťahu k §40 ods.1 správneho poriadku. 4. Upretie procesných práv v spojení s presadzovaním prvkov tzv. zelenej infraštruktúry Tzv. zelená infraštruktúra je definovaná v §2 zákona o ochrane prírody a krajiny pričom §3 zákona o ochrane prírody a krajiny stanovuje povinnosti projektanta vo vzťahu k zabezpečeniu ekologickej stability územia - a tieto majú byť súčasťou rozhodnutia o umiestnení stavby podľa §39a ods.2 písm.a a písm.b starého stavebného zákona. Z uvedeného dôvodu je odkazovanie na zisťovacie konanie irelevantné, lebo s uvedenými zákonnými požiadavkami nijako priamo nesúvisí, ZDS ako účastník konania má teda dispozíciu s procesnými úkonmi v celom rozsahu relevantných otázok týkajúcich sa podmienok územného rozhodnutia podľa §39a ods.2 písm.a a písm.b stavebného zákona. Ani rozhodnutie zo zisťovacieho konania nie je v tomto kontexte res iudicata nakoľko to je len podkladom pre územné rozhodnutie (§2 písm.e zákona o EIA) ale vo vzťahu k úplne iným zákonným požiadavkám (realizácia Smernice o EIA a zákona o EIA avšak nie realizácia Smernice o biotopoch či zákona o ochrane prírody a krajiny). Rozhodnutie zo zisťovacieho konania kladie podmienky a požiadavky pre prácu projektanta nezávisle od ustanovení zákona o ochrane prírody a krajiny. Stavebný úrad sa preto odmietol zaoberať relevantnými požiadavkami zainteresovanej verejnosti na základe námienky, ktorá sa na prvý pohľad môže zdať relevantná, avšak pri druhom a ďalšom pohľade zistíme, že je deravá ako sito. 5. Upretie práv v dôsledku nesprávneho systematického výkladu vzťahu územného a stavebného konania a zákernosť rozhodnutia úradu smerujúca k popretiu procesných práv účastníkov konania Vo vzťahu k pripomienkam iného subjektu zainteresovanej verejnosti (Ovocné sady s.r.o.) uplatnil nasledovný systematický výklad vzťahu územného a stavebného konania: Stavebný úrad k námietkam účastníka uvádza, že územným rozhodnutím sa určuje najmä stavebný pozemok, umiestnenie stavby a základné podmienky jej realizácie, vrátane vymedzenia požiadaviek na obsah projektovej dokumentácie pre ďalšie stupne povoľovania. Podrobné technické posúdenie stavby, ako aj spôsob jej realizácie je predmetom až stavebného konania. Z povahy uplatnených námietok je zrejme, že smerujú k samotnej realizácii stavby a k technickým detailom vykonávania stavebných prác, teda k otázkam, ktoré nie sú predmetom posudzovania v územnom konaní, a preto sa nimi stavebný úrad v tomto štádiu konania nemohol zaoberať. Podmienky realizácie stavebných prác budú nciene v ďalšom stupni (v stavebnom

konaní). Územným rozhodnutím sa len vytvára právny základ pre rozhodnutie o realizácii stavby. Vytvára sa nim len právny základ pre rozhodnutie o realizácii stavby, stavebné povolenie, ktoré môže, ale nemusí byť + budúcnosti vydané. Uvedené námietky účastníka tak prekračujú rámec územného konania. Stavebný úrad zároveň uvádza, že zo žiadneho všeobecné záväzného právneho predpisu z vykonávacích predpisov nevyplýva povinnosť stavebníka splniť požiadavky uplatnené účastníkom konania. Stavebný úrad zdôrazňuje, že me je oprávnený ukladať stavebníkov: povinnosti, ktoré mu zákon alebo iný všeobecné záväzný právny predpis výslovné neukladá. Aj územné rozhodnutie je tzv. podkladovým rozhodnutím o predbežnej otázke a vo vzťahu k podstate požiadavok Ovocných sádov (a v niektorých bodoch aj ZDS) územné rozhodnutie predstavuje súčasne rozhodnutie typu *res iudicata*, o ktorých je nutné rozhodnúť už v územnom konaní. Tým ustanovením, ktoré jednoznačne preukazuje, že územné rozhodnutie je už *res iudicata* je ustanovenie §61 ods.1 starého" stavebného zákona, ktoré konštituuje koncentračnú zásadu o riešení iných otázok než sú stavebno-technické už do územného konania: (1) 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 najneskôršie 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. Stavebný úrad tak uplatňoval účelový výklad stavebného zákona ale nie jeho správny systematický výklad. V dôsledku toho nesprávne charakterizoval viaceré relevantné podmienky subjektov zainteresovanej verejnosti a o nich nerozhodol alebo ich zamietol > čím neoprávnene vstúpil do verejných záujmov životného prostredia, ktoré je oprávnená chrániť aj dotknutá verejnosť. 6. Nesprávny výklad technických noriem a nesprávne riešenie verejných záujmov ochrany životného prostredia Stavebný úrad sa nestotožňuje s tedením účastníka, že požiadavky STN 730380-1 Zmena 2 sa vzťahujú ap na pezastavane pozemky. Stavebnému úradu nie je zrejmé, ako k takému výkladu účastník mohol dospieť, keďže už ze samotného názvu vyhlášky č 250/2008 Z. z (o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia) a názvu STN 73 0380-1 { (Denné osvetlenie budov, časť -| Základné požiadavky) ja STN 73 UŠNO 1 (Denné osvetlenie budov, časť 1 - Základné požiadavka. Zmena 2). ako aj z ich obsahu (viď predovšetkým príloha č. 3 vyhlášky 28972008 Z. 24 vyslovené vyplýva, že sa vzťahujú výlučne na budovy, konkrétne na vnútorné prostredie budov. Stavebný úrad na tomto mieste na okraj dodáva, že ajtext STN 73 03R0 citovaný samotným účastníkom ao vyjadrení zo dňa 04.12.2025 hovorí o podnucenkách na dostatočné denné osvetlenie budov na dočasné nezastavaných stavebných parcelách Pre úplnosť stavebný úrad uvádza, že nespochybňuje odbornú úroveň Posudku Baurea am sa nevyjadruje k správnosti jeho záverov. keďže takéto hodnotenie mu neprináleží. Stavebný úrad však poukazuje na to, že podľa jeho zadania posudok rieši svetlotechnickú ochranu nezastavaných pozemkov, ktoré sa v zmysle vyhlášky č 250/2008 7, > a technickej nary STN 73 0580-1 (Zmena 2) z hľadiska svetlo techniky vobec neposudzujú. V zmysle uvedené tak + konečnom dôsledku am nie je možné hovoriť o opačných záveroch Posudku Baurca. keďže predmet (objekt) posúdenia je úplne iný, aký sa v zmysle svetlotechnických podmienok vyžaduje - vnútorné prostredie budov V zmysle vyššie uvedeného sú preto tvrdenia účastníka uvedené vo vyjadrení k podkladom zo dňa 04.12.2025, podľa ktorých sa ma svetlotechnická ochrana posudzovať aj pre nezastavané pozemky a v rovnakom rozsahu aj pre kancelárie či predajne ako pre obytné miestnosti, nesprávne a nemajú oporu * žiadnom všeobecné záväznom právnom predpise, technickej norme ani v rozhodovacej praxi správnych súdov. Za daných okolností mal stavebný úrad za dostatočné preukázané, že navrhovanou: stavbou nedochádza k porušeniu svetlotechnických podmienok podľa vyhlášky č. 2507200 Z. zov spojení s STN 73 0380-1 Denné osvetlenie budov, časť 1 Základne požiadavky a STN 73 0580 | Denne

osvetlenie budov, časť = Základné požiadavky, Zmena 2. Stavebník preukázal, že navrhovaná stavba spĺňa všetky požiadavky a kritéria STN 73 43012021 a uvedená plánovaná výstavba me je v rozpore s požiadavkami a kritériami STN 73 0580-1 Zmena Stavebník zároveň Posudkom Zelené sady x preukázal že možná budúca výstavba na pozemkoch namietateľa nebude ohrozená a jeho práva a pravom chránené záujmy ostanú zachované. V tejto súvislosti stavebný úrad napokon poukazuje na skutočnosť, že účastník predložil Posudok Baurca pôvodnej podobe nepodpísaný, pričom tento nedostatok odstránil až následne vo vyjadrení k podkladom konania zo dňa 04.12.2025 prvom rade, v tejto otázke stavebný úrad nerozhoduje o subjektívnych právach a záujmoch spoločnosti BAUREA ale o verejných záujmoch podľa zákona o verejnom zdravotníctve, ktoré v územnom konaní chráni dotknutý orgán (regionálny úrad verejného zdravotníctva) záväzným stanoviskom. Aj námietka BAUREA bolo formulovaná ako námietka proti tomuto záväznému stanovisku a teda smerovala výlučne k tomu, ako sú chránené verejné záujmy zo strany RUVZ. Čo sa týka samotného účelu uvádzaných STN, tak je nutné skonštatovať, že sú nelogické a zneužívajú nedokonalosť jazykového vyjadrenia niektorých objektívnych skutočností. Je zrejmé, že ak niektorá STN smeruje k tomu, ako majú byť upravené verejné záujmy ochrany zdravia vo vnútorných priestoroch budov > tak sa tým nemyslí len v budovách, ktoré už existujú ale aj v budovách, ktoré ešte síce neexistujú ale sa práve povoľujú. Práve to mala BAUREA na mysli tvrdením, že sa tieto normy vzťahujú aj na nezastavané pozemky. Účelom územného konania je podľa §39 ods.1 starého stavebného zákona V územnom rozhodnutí vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie včítane architektonických a urbanistických hodnôt v území, a rozhodne o námietkach účastníkov konania. V rozhodnutí umiestnení stavby si v odôvodnených prípadoch stavebný úrad môže vyhradiť predloženie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti: podľa nich môže dodatočne určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia. Je zrejmé, že spoločnosť BAUREA riešila verejné záujmy hoci aj vo vzťahu ku koordinácii jej stavby s povoľovanou stavbou - ale presne to je účelom stavebného konania. Otázka presnenia je objektívnou otázkou verejného zdravia, na ktorú majú nárok ako obyvatelia povoľovanej stavby, tak aj stavieb spoločnosti BAUREA a ide o spôsobilý predmet územného konania. Súčasne nie je pravdivé ale je logicky rozporuplné tvrdenie stavebného úradu: Stavebný úrad ďalej uvádza, že Účastník sa v námietkach v podstate obmedzil len na všeobecné tvrdenia o budúcom projekte" bez akýchkoľvek parametrov, ktoré by umožňovali odborné posúdenie jeho vplyvov či vzájomných vzťahov medzi stavbami a bez predloženia dokumentácie týkajúcej sa jeho projektu. Stavebný úrad na základe údajov poskytnutých od účastníka teda ani nemohol posúdiť, či je Polyfunkčný komplex BAUREA Ivanská cesta v súlade s platným územným plánom. Účastník svoje všeobecné tvrdenia uviedol aj v následnom vyjadrení k podkladom konania zo dňa 04.12.2025 s tým, že navyše odkazoval na záväzné stanovisko vydané v zisťovacom konaní navrhovanej činnosti Polyfunkčný komplex Baurca Ivanská cesta a líc na prebiehajúce územné konanie. Účastník však toto stanovisko k vyjadreniu zo dňa 04.12.2025 nepriložil, ani ho neoznačil ako prílohu, a taktiež neuviedol spisovú značku predmetného územného konania. Stavebný úrad považuje za potrebné aj na tomto mieste upriamiť pozornosť na súdmi akceptovaný názor, že rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán, nie účastník konania. Účastník konania musí svoje tvrdenia preukázať. Ak teda účastník tvrdí, že navrhovaná stavba z hľadiska svetlo techniky neoprávnene zasahuje do jeho projektu Polyfunkčný komplex BAURFM Ivanská cesta, že znižuje jeho hodnotu alebo že zasahuje do jeho vlastníckeho práva, je procesné povinný tieto tvrdenia aj preukázať. Podľa §3 ods.5 má stavebný úrad povinnosť zistiť skutkový stav spoľahlivo: pričom táto povinnosť je bližšie rozvedená v §32 správneho poriadku: §32 (1) Správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie, Pritom

nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. (2) Podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správneho orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán. Udaje z informačných systémov verejnej správy a výpisy z nich, okrem údajov a výpisov z registra trestov, sa považujú za všeobecne známe skutočnosti a sú použiteľné na právne účely. Tieto údaje nemusi účastník konania a zúčastnená osoba správneho orgánu preukazovať dokladu. Doklady vydané správnym orgánom a obsah vlastných evidencií správneho orgánu sa považujú za skutočnosti známe správneho orgánu z úradnej činnosti, ktoré nemusia účastník konania a zúčastnená osoba správneho orgánu dokladovať. (3) Na žiadosť správneho orgánu sú štátne orgány, orgány územnej samosprávy, fyzické osoby a právnické osoby povinné oznámiť skutočnosti, ktoré majú význam pre konanie a rozhodnutie. Takže nie je pravdou, že by spoločnosť BAUREA opomenula svoje procesné povinnosti ale v zmysle zásady *vigilantibus iura scripta sunt* dostatočne procesne chránila ako svoje individuálne práva a záujmy developera, tak aj verejné záujmy zainteresovanej verejnosti vyplývajúce z rozhodnutí EIA, ktoré je každý developer povinný rešpektovať. Je to stavebný úrad, kto si nesplnil svoju povinnosť spoľahlivého zistenia skutkového stavu vyplývajúcich z viacerých rozhodnutí zo zisťovacieho konania a s nimi spojené otázky verejného zdravia. V tejto súvislosti pripomíname, že stavebný úrad na inom mieste vo vzťahu k námietke ZDS odkazoval práve na rozhodnutia zo zisťovacieho konania ako na základný dokument, z ktorého sa odvodzuje aj základné (nie úplné) posúdenie verejných záujmov v oblasti životného prostredia, ktoré sú dôležité pre správne ustálenie podmienok podľa §39a ods.2 písm.b stavebného zákona. ZDS je ako mimovládna organizácia založená na účel tvorby alebo ochrany životného prostredia alebo zachovania prírodných hodnôt podporuje starostlivosť o životné prostredie. ZDS je dotknutou verejnosťou podľa § 2 písm.t a písm.u zákona o EIA ako aj procesným opatrovníkom celej zainteresovanej verejnosti podľa §42 ods.2 SSP. ZDS sa hlási k svojej odbornosti, ktorú realizuje prostredníctvom personálneho substrátu svojho štatutára Bc. Marcela Slávika, ktorý s cieľom zvyšovať svoju odbornú právnu kvalifikáciu študoval právo na Právnickej fakulte Univerzity Komenského v Bratislave čo osvedčuje nasledovnými dokladmi: a) Bakalárskou záverečnou prácou (zverejnená: <https://www.academia.edu/143522349/>) u) Diplomovou záverečnou prácou (zverejnená: <https://www.academia.edu/143522415/>) u) Vysokoškolským štúdiom práva a štátnou skúškou z verejného práva ako aj celkovým vysokoškolským vzdelaním Celková činnosť ZDS od jeho založenia až po súčasnosť sú preukázaním odbornosti občianskej participácie vo veciach životného prostredia ako aj odbornosti pre agendu EIA ako aj pre environmentálne zodpovednú hospodársku politiku ZDS žiada správny súd, aby výslovne uznal ZDS a jeho štatutára Bc. Marcela Slávika za odborníka na environmentálne právo, verejné právo a na participáciu verejnosti - a to nielen v teórii ale najmä v aplikačnej praxi s pozitívnymi výsledkami. ZDS je občianskou odbornou inštitúciou, ktorá zasvätila svoju činnosť dôslednej ochrane životného prostredia a jeho neustáleho zlepšovania a formou presadzovania environmentálneho práva. Snaží sa o faktické zlepšovanie životného prostredia komunikáciou a osvetou medzi všetkými, kto do neho zasahuje a pri tom presadzuje európske stratégie obnovy prirodzenej biodiverzity v súlade s vnútroštátnou implantáciou strategickými plánmi (Národná stratégia ochrany biodiverzity, Národný program znižovania emisií Slovenskej republiky, Sociálno-klimatický plán) ale zasadzuje sa aj o právnu ochranu životného prostredia účasťou v povoľovacích konaniach (<https://opac.crzp.sk/?fn=detailBiblioForm&sid=FD287398550734C849BF16BBBA89>), kde je iniciátorom odbornej práce orgánov verejnej moci ale aj neštátnym kontrolórom vecnej a právnej správnosti rozhodnutí úradov t.j. aby úrady rozhodovali tak, že ďalší socio-ekonomický rozvoj je v symbióze s rozvojom a ochranou životného prostredia, čím sa snaží o Zelenú transformáciu Slovenska ako súčasť európskej Zelené transformácie (<https://www.europa.eu/reform-support/what-we-do/green-transition> sk) a tak svojou súkromno-právnou iniciatívou prispieť k

naplňaniu ústavnej hodnoty environmentálne a sociálne zodpovedného hospodárstva a prispieť tak ku konkurencii schopnosti Slovenska a Európskej únie vo Svete <https://www.consilium.europa.eu/sk/policies/competitiveness-compass/>). + Zásady Integrity konania ZDS: <https://enviroportal.org/portfolio-items/zasady-integrity-konania-zds/> s Environmentálne princípy činnosti ZDS: <https://enviroportal.org/portfolio-items/environmentalne-principy-cinnosti-zds/> mInformácia: Dávame do pozornosti blog predsedu ZDS <https://dennikn.sk/autor/marcelslavik/?ref=in>, v ktorom sa vyjadruje k aktuálnym spoločenským otázkam a činnosti ZDS.“

Proti napadnutému rozhodnutiu bolo v zákonom stanovenej lehote podané odvolanie od Ovocné sady s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, IČO: 52 313 182 (ďalej len ako „odvolateľ 2“), v ktorom uvádza nasledovné: „Dňa 16.02.2026 bolo Účastníkovi konania doručené územné rozhodnutie o umiestnení stavby vydané Mestskou časťou Bratislava - Ružinov ako príslušným stavebným úradom (ďalej len Stavebný úrad" alebo len Mestská časť Bratislava - Ružinov") č. /SU/2872/6059/2026/VDE-2 zo dňa 11.02.2026 (ďalej len Rozhodnutie"), v zmysle ktorého Stavebný úrad podľa ust. §§ 39 a 39a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (ďalej len Stavebný zákon"), ktorým Stavebný úrad vydal územné rozhodnutie o umiestnení stavby s názvom Ubytovacie zariadenie Zelené sady" (ďalej len Stavba"), ktorú spoločnosť Greenlight Office Park s.r.o., so sídlom: Dunajská 15, 811 08 Bratislava, IČO: 44 249 039, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 53086/B (ďalej len Greenlight Office Park s.r.o.) ako navrhovateľ (stavebník) plánuje postaviť na pozemkoch registra C-KN parc. č. 15850/109, 178, 179, 240, 223, 240, 225, 228 evidovaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pre okres Bratislava II, obec BA- m. čv. Ružinov, katastrálne územie Trnávka na listoch vlastníctva čv. 4509 a 5534. Stavebný úrad vrámci Rozhodnutia všetky námietky Účastníka konania uvedené v Námietkach 1 a Námietkach 2 zamietol a toto rozhodnutie odôvodnil (okrem iného) nasledovne: Pokiaľ ide o požiadavku na uzatvorenie dohody o napojení na existujúcu komunikáciu, o odstránení prípadných škôd a poškodení, ktoré vzniknú počas výstavby projektu, stavebný úrad poukazuje na skutočnosť, že stavebník má k dotknutým pozemkom účastníka zriadené vecné bremeno na základe zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 24.06.2008, zapísanú v katastri nehnuteľností pod č. V- 18753/2008. Toto vecné bremeno oprávňuje navrhovateľa k pripojeniu sa a užívaniu inžinierskych sietí (t. j. aj kanalizáciu, ktoré inžinierskou stavbou je) na dotknutých (služiacich) pozemkoch.", Stavebný úrad sa nestotožňuje s názorom účastníka, že zapísané vecné bremeno oprávňuje stavebníka výlučne k prechodu a prejazdu cez služby pozemky V zmysle predloženej projektovej dokumentácie sa má na pozemku parc. č. 15850/228, vo vlastníctve spoločností Ovocné sady s.r.o. a F & P, a.s., zriadiť výlučne napojenie navrhovaného areálu na miestnu komunikáciu a vykonať úpravu jestvujúceho chodníka. Nejde teda o vytvorenie novej stavby, ale ide o úpravu pozemkov a miestnej komunikácie spoločností Ovocné sady s.r.o. a F & P, a.s. ku ktorým sa zriadené vecné bremeno vzťahuje. Rozsah plánovaných stavebno- technických úprav tak nijako nepresahuje obsah vecného bremena, nerealizuje sa na ňom žiadna nová stavba v prospech stavebníka a nenavrhuje sa ani trvalé obmedzenie vlastníckeho práva namietajúcich účastníkov nad rámec toho, čo je už založené existujúcou zmluvou o vecnom bremene.", Stavebný úrad preskúmal navrhovateľom predloženú zmluvu o zriadení vecného bremena zo dňa 24.06.2008, zapísanú v katastri nehnuteľností pod č. V-1 8753/2008, ako aj príslušný list vlastníctva, na ktorom je táto zmluva zapísaná, a dospel k záveru, že táto zmluva " predstavuje dostatočný právny podklad na preukázanie iného práva k pozemku v zmysle § 38 a § 139 stavebného zákona.", S ohľadom na vyššie uvedené dospel stavebný úrad k záveru, že z hľadiska podmienok na vydanie územného rozhodnutia stavebník preukázal iné právo k pozemkom vo vlastníctve namietajúcich účastníkov (Ovocné sady s.r.o. a F & P, a.s.) v

rozsahu v akom to vyžaduje ust. 38 v spojení s ust. § 139 ods. 1 písm. b) Stavebného zákona. Stavebník preto nebol na účely vydania tohto rozhodnutia povinný predkladať dodatočný súhlas namietajúcich účastníkov konania, ako ani uzatvoriť účastníkom vyžadovanú dohodu o napojení na existujúcu komunikáciu, o odstránení prípadných škôd a poškodení. ". Proti Rozhodnutiu Účastník konania, podáva z nižšie uvádzaných dôvodov v zákonnej lehote v zmysle § 53 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len Správny poriadok") odvolanie, nakoľko Účastník konania má za to, že Stavebný úrad nepostupoval v konaní správne a v súlade s príslušnými právnymi predpismi, v dôsledku čoho napadnuté Rozhodnutie trpí vadami, ktoré majú za následok jeho nesprávnosť a nezákonnosť. I. Skutkový stav Spoločnosť Ovocné sady s.r.o. je väčšinovým spoluvlastníkom so spoluvlastníckym podielom 3/4 k celku spolu s druhým spoluvlastníkom so spoluvlastníckym podielom 1/4 k celku spoločnosťou F & P, a.s., so sídlom: Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35 792 990, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č.: 2512/B (ďalej len F & P, a.s.") viacerých nehnuteľností a stavebných objektov (komunikácie, inžinierske siete) v lokalite Nové Mesto, katastrálne územie Trnávka, a to najmä (i) pozemku C-KN parc. č. 15850/222, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 844 m², pozemku C-KN parc. č. 15850/223, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 857 m², pozemku C-KN parc. č. 15850/225, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 476 m² a pozemku C-KN parc. č. 15850/228, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 484 m² (ďalej spolu len Dotknuté pozemky"), (ii) účelovej komunikácie, chodníkov a iných spevnených plôch k stavbe Dopravné napojenie Airport hotela Bratislava a polyfunkčného objektu F&P a to SO 12.1.1. Miestna obslužná komunikácia 1 a SO 12.1.1. Miestna obslužná komunikácia 2 nachádzajúce sa na pozemkoch C-KN parc. č. 15850/189, /188, /187, /186, /185, /110, /121, /109, /224, /225, /228, /222, [223, /178, /179, /128, 22180/13, /9 v katastrálnom území Trnávka, ktoré boli zrealizované na základe Stavebného povolenia č. SU/CS 1932/2011/IZHU-7 vydaného dňa 06.07.2011, právoplatné dňa 22.08.2011, ktorých užívanie bolo povolené rozhodnutím č. SU/CS 4012/2019/4/AJA-23 zo dňa 30.01.2019, právoplatné dňa 04.03.2019 (ďalej len Miestna obslužná komunikácia" alebo MOK") a (iii) stavebného objektu splaškovej kanalizácie nachádzajúceho sa na Dotknutých pozemkoch pod MOK. Navrhovaná stavba snázovom Ubytovacie zariadenie Zelené sady" (ďalej len Stavba") navrhovateľa Greenlight Office Park s.r.o., ktorá je predmetom napadnutého Rozhodnutia, podľa návrhu navrhovateľa Greenlight Office Park s.r.o., ktorý v rámci Stavb navrhuje umiestniť na Dotknutých pozemkoch časť inžinierskych sietí Stavby (stavebný objekt SO51 Splašková kanalizácia), umiestniť na Dotknutých pozemkoch časť komunikácií a chodníkov Stavby (stavebný objekt SO10 Objekty dopravných stavieb) a zároveň vykonať stavebné zásahy, úpravy a čiastočné odstránenie Miestnej obslužnej komunikácie (vrátane chodníkov) v rámci pripojenia stavebného objektu SO10 Objekty dopravných stavieb. Zároveň v rámci Stavby sa má stavebný objekt SO51 Splašková kanalizácia napojiť (a teda stavebne zasiahnuť) do stavebného objektu splaškovej kanalizácie postaveného na Dotknutých pozemkoch v podielovom spoluvlastníctve spoločností Ovocné sady s.r.o. a F & P, a.s.. Dňa 14.04.2025 vydal Stavebný úrad oznámenia o začatí územného konania č. SU/6371/17597/2025/VDE, ktorého predmetom je určenie stavebného pozemku, umiestnenie Stavby na ňom, určenie podmienok na umiestnenie stavby a ďalších požiadaviek (ďalej len Územné konanie"). Uvedené skutočnosti boli Účastníkom konania rozporované prostredníctvom podania -pripomienok účastníka konania zo dňa 12.05.2025 doručených Stavebnému úradu dňa 12.05.2025 (ďalej len Námietky 1"). Oznámením Stavebného úradu zo dňa 11.11.2025 (ďalej len Oznámenie") oznámil Stavebný úrad Účastníkovi konania pokračovanie územného konania a vyzval na oboznámenie sa s doplnenými podkladmi pre vydanie rozhodnutia podľa § 33 ods. 2 Správneho poriadku. V zmysle vyššie uvedeného oznámenia podal Účastník konania dňa 02.12.2025 doplnenie námietok a pripomienok v územnom konaní o umiestnení Stavby zo dňa 01.12.2025 (ďalej len Námietky 2") v rámci ktorých uplatnil viaceré námietky a pripomienky v rámci Územného konania, a to najmä: 1. Neexistencia žiadneho

súhlasu alebo iného práva k Dotknutým pozemkom a MOK navrhovateľom Greenlight Office Park s.r.o. na umiestnenie a vybudovanie časti komunikácií Stavby. Podľa predloženej dokumentácie navrhovateľom Greenlight Office Park s.r.o. v súvislosti s umiestnením a vybudovaním časti komunikácií Stavby (stavebný objekt SO10 Objekty dopravných stavieb) tento navrhuje vrámci Stavby umiestniť na Dotknutých pozemkoch časť komunikácií a chodníkov Stavby (stavebný objekt SO10 Objekty dopravných stavieb) a zároveň vykonať stavebné zásahy, úpravy a čiastočné odstránenie Miestnej obslužnej komunikácie (vrátane chodníkov) v rámci pripojenia stavebného objektu SO10 Objekty dopravných stavieb. Na takéto umiestnenie časti Stavby na Dotknutých pozemkoch, stavebné zásahy a odstránenie časti Miestnej obslužnej komunikácie musí mať navrhovateľom Greenlight Office Park s.r.o. súhlas alebo iné práva k pozemkom a stavbám (podľa § 139 Stavebného zákona). Stavebný úrad sa v odôvodnení Rozhodnutia odvoláva na vecné bremeno zriadené na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena uzatvorenej dňa 24.6.2008 medzi F & P, a.s. a JPM Holding a.s., pričom táto zmluva bola zavkladovaná na katastri pod č. V-18753/2008 dňa 30.6.2008 (ďalej len Zmluva). Znenie čl. II bod 1 Zmluvy, v ktorom je špecifikované vecné bremeno je nasledovné: Zmluvné strany sa týmto dohodli, že Povinný ako vlastník Slúžiacich pozemkov zriaďuje k Slúžiacim pozemkom v zmysle ustanovenia § 151n a nasl. Občianskeho zákonníka vecné bremeno in rem v prospech Panujúcich pozemkov - t.j. v prospech súčasného i budúcich (vlastníkov pozemkov tvoriacich Panujúce pozemky (ďalej pre túto oprávnenú osobu len Oprávnená osoba)). Predmetom vecného bremena bude povinnosť vlastníka Slúžiacich pozemkov kedykoľvek počas trvania vecného bremena strpieť, aby Oprávnený realizoval právo: - prechodu a prejazdu cez Slúžiace pozemky a cez miestnu obslužnú komunikáciu zriadenú na Slúžiacich pozemkoch, - pripojenie sa a užívania inžinierskych sietí vystavaných na Slúžiacich pozemkoch, (ďalej len Vecné bremeno)." Teda zo znenia čl. II bod 1 Zmluvy je zrejmé, že časť vecného bremena podľa prvej odrážky čl. II bod 1 Zmluvy sa týka len práva prechodu a prejazdu cez tzv. slúžiace pozemky podľa Zmluvy a cez miestnu obslužnú komunikáciu zriadenú na tzv. slúžiacich pozemkoch podľa Zmluvy. Tu upozorňujeme, že takéto vecné bremeno zakladá iba právo prechodu a prejazdu cez tzv. slúžiace pozemky a miestnu obslužnú komunikáciu podľa Zmluvy pre oprávneného z vecného bremena. Teda v žiadnom prípade toto vecné bremeno nezriaďuje právo pre spoločnosť Greenlight Office Park s.r.o. (ani akéhokoľvek vlastníka tzv. panujúcich pozemkov podľa Zmluvy) na umiestnenie akejkoľvek stavby (teda ani stavebného objektu SO10 Objekty dopravných stavieb špecifikovaného v Rozhodnutí) na tzv. slúžiacich pozemkoch podľa Zmluvy a nezriaďuje ani právo napojenie sa, úpravy (vrátane stavebných úprav) a odstránenia časti Miestnej obslužnej komunikácie. Teda žiadna osoba a teda ani navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. nedisponuje žiadnym právom na napojenie sa, úpravy (vrátane stavebných úprav) a odstránenie časti Miestnej obslužnej komunikácie. Z Rozhodnutia vyplýva, že časť komunikácií Stavby (stavebný objekt SO10 Objekty dopravných stavieb) má byť umiestnená a vybudovaná na Dotknutých pozemkoch a zároveň časť komunikácií Stavby sa má stavebne napájať na a stavebne upravovať Miestnu obslužnú komunikáciu. Aby navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. získal práva, ktoré by mu legálne umožnili umiestniť stavebný objekt SO10 Objekty dopravných stavieb na Dotknutých pozemkoch muselo by byť s vlastními Dotknutých pozemkov zriadené vecné bremeno v znení napr. ako právo zriaďovať, umiestniť a/alebo uložiť predmetnú stavbu (stavebný objekt) a zároveň užívať, prevádzkovať, udržiavať, opravovať, rekonštruovať, modernizovať a akokoľvek iné stavebné úpravy predmetnej stavby (stavebného objektu), čo je štandardný a právnu praxou používaný spôsob zadefinovania vecného bremena oprávňujúceho stavebníka na umiestnenie stavieb resp. stavebných objektov na cudzích pozemkoch. V tomto prípade však Zmluva nezriadila žiadne takéto vecné bremeno na umiestnenie akejkoľvek komunikácie (resp. dopravných stavieb) na Dotknutých pozemkoch. Zároveň Stavebný úrad v odôvodnení Rozhodnutia uvádza, že podľa predloženej projektovej dokumentácie na Dotknutých pozemkoch (pozemku C-KN parc. č. 15850/228) realizáciou Stavby nejde o vytvorenie

novej stavby. Takéto tvrdenie je klamlivé a v rozpore s realitou. Ak by to tak bolo (čo Účastník konania popiera), tak by nemusela byť časť Stavby, konkrétne časť stavebného objektu SO10 Objekty dopravných stavieb v zmysle Rozhodnutia umiestnená na pozemku C-KN parc. č. 15850/228. Je nepochybné, že stavebný objekt SO10 Objekty dopravných stavieb je novou stavbou (súčasťou Stavby) a preto má byť umiestnený (okrem iných) aj na pozemku C-KN parc. č. 15850/228. Navyše realizácia stavebného objektu SO10 Objekty dopravných stavieb podľa predloženej projektovej dokumentácie si vyžaduje zbúranie časti Miestnej obslužnej komunikácie vrátane časti chodníka, na čo v žiadnom prípade nemá oprávnenie navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. podľa Zmluvy a teda na takýto zásah do vlastníckych práv spoločností Ovocné sady s.r.o. a F & P ako vlastníkov MOK nemá navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. akýkoľvek ich súhlas a ani iné právo podľa § 139 Stavebného zákona. Napriek absencii týchto elementárnych náležitostí návrhu navrhovateľa Greenlight Office Park s.r.o. a námietky účastníkov Územného konania namietajúcich tento zásadný nedostatok, tak Stavebný úrad vydal Rozhodnutie. Z vyššie uvedeného je zjavné, že navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. nikdy nemal a nemá k Dotknutým pozemkom a Miestnej obslužnej komunikácii vlastnícke alebo iné právo (podľa § 139 Stavebného zákona), nikdy nedisponoval žiadnym súhlasom (príp. zmluvným vzťahom) od spoluvlastníkov Dotknutých pozemkov na umiestnenie a vybudovanie časti komunikácií Stavby (stavebný objekt SO10 Objekty dopravných stavieb) na Dotknutých pozemkoch a taktiež nedisponoval žiadnym súhlasom spoluvlastníkov Miestnej obslužnej komunikácie na stavebné napojenie, stavebné úpravy a odstránenie časti Miestnej obslužnej komunikácie. Stavebný úrad teda svojvoľne a nepripustne rozširuje rozsah vecného bremena daný Zmluvou, čo spôsobuje neodôvodnený zásah do vlastníckeho práva vlastníkov pozemkov C-KN parc. č. 15850/222, 15850/223, 15850/225 a 15850/228 (tzv. Dotknutých pozemkov) a opätovne tak porušuje ustanovenie § 3 ods. 1 Správneho poriadku, v zmysle ktorého: „Správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.“. Podľa § 38 Stavebného zákona: „Ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo, možno bez súhlasu vlastníka územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využití územia vydať len vtedy, ak možno na navrhovaný účel pozemok vyvlastniť. Z tohto dôvodu, keďže navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. v rámci Územného konania (i) nedisponoval a nepredložil žiadny súhlas (príp. zmluvný vzťah) od spoluvlastníkov Dotknutých pozemkov na umiestnenie a vybudovanie časti komunikácií Stavby na Dotknutých pozemkoch a taktiež (ii) nedisponoval a nepredložil žiadny súhlas (príp. zmluvný vzťah) od spoluvlastníkov Miestnej obslužnej komunikácie na stavebné napojenie, stavebné úpravy a odstránenie časti Miestnej obslužnej komunikácie, preto mal Stavebný úrad návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení Stavby zamietnuť resp. postupovať podľa § 137 Stavebného zákona. Stavebný úrad však takto nepostupoval a teda konal v rozpore a porušil ust. § 38 Stavebného zákona a § 137 Stavebného zákona. 2. Neexistencia žiadneho súhlasu alebo iného práva k Dotknutým pozemkom navrhovateľom Greenlight Office Park s.r.o. na umiestnenie a vybudovanie časti inžinierskych sietí Stavby. Podľa predloženej dokumentácie navrhovateľom Greenlight Office Park s.r.o. v súvislosti s umiestnením a vybudovaním časti inžinierskych sietí Stavby (stavebný objekt SO51 Splašková kanalizácia) tento navrhuje v rámci Stavby umiestniť na Dotknutých pozemkoch časť inžinierskych sietí Stavby (stavebný objekt SO51 Splašková kanalizácia). Na takéto umiestnenie časti Stavby na Dotknutých pozemkoch, stavebné zásahy a odstránenie časti Miestnej obslužnej komunikácie musí mať navrhovateľom Greenlight Office Park s.r.o. súhlas alebo iné práva k pozemkom a stavbám (podľa § 139 Stavebného zákona). Znenie čl. II bod 1 Zmluvy, v ktorom je špecifikované vecné bremeno je nasledovné: Zmluvné strany sa týmto dohodli, že Povinný ako vlastník Služiacich pozemkov zriaďuje k Služiacim pozemkom v zmysle ustanovenia § 151n a nasl. Občianskeho zákonníka vecné bremeno in rem v prospech Panujúcich pozemkov - t.j. v prospech

súčasného i budúcich (vlastníkov pozemkov tvoriacich Panujúce pozemky (ďalej pre túto oprávnenú osobu len Oprávnená osoba"). Predmetom vecného bremena bude povinnosť vlastníka Slúžiacich pozemkov kedykoľvek počas trvania vecného bremena strpieť, aby Oprávnený realizoval právo: - prechodu a prejazdu cez Slúžiace pozemky a cez miestnu obslužnú komunikáciu zriadenú na Slúžiacich pozemkoch, - pripojenie sa a užívania inžinierskych sietí vystavaných na Slúžiacich pozemkoch, (ďalej len Vecné bremeno)." Teda zo znenia čl. II bod 1 Zmluvy je zrejmé, že časť vecného bremena podľa Zmluvy sa týka práva pripojenie sa a užívania inžinierskych sietí vystavaných na tzv. slúžiacich pozemkoch podľa Zmluvy. Tu upozorňujeme, že takéto vecné bremeno zakladá iba právo pripojenie sa a užívania inžinierskych sietí vystavaných na tzv. slúžiacich pozemkoch podľa Zmluvy t.j. toto vecné bremeno nezaťažuje Dotknuté pozemky. Teda v žiadnom prípade toto vecné bremeno nezriaďuje právo pre spoločnosť Greenlight Office Park s.r.o. (ani akéhokoľvek vlastníka tzv. panujúcich pozemkov podľa Zmluvy) na umiestnenie akejkoľvek stavby (t.j. ani stavby inžinierskych sietí v rámci Stavby) na tzv. slúžiacich pozemkoch podľa Zmluvy (t.j. ani na Dotknutých pozemkoch). Teda navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. nedisponuje žiadnym právom na umiestnenie stavby inžinierskych sietí Stavby (stavebného objektu SO51 Splašková kanalizácia) na Dotknutých pozemkoch. Z Rozhodnutia vyplýva, že časť inžinierskych sietí v rámci Stavby (SO51 Splašková kanalizácia) má byť umiestnená a vybudovaná na Dotknutých pozemkoch a zároveň časť inžinierskych sietí v rámci Stavby sa má stavebne napájať na a stavebne upravovať splaškovú kanalizáciu vedenú v MOK vo vlastníctve tretích osôb (spoločnosť Ovocné sady s.r.o. a F čz P, a.s.). Aby navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. získal práva, ktoré by mu legálne umožnili umiestniť stavebný objekt SO51 Splašková kanalizácia na Dotknutých pozemkoch muselo by byť s vlastníkmi Dotknutých pozemkov zriadené vecné bremeno v znení ako právo zriadiť, umiestniť a/alebo uložiť predmetnú stavbu (stavebný objekt) a zároveň užívať, prevádzkovať, udržiavať, opravovať, rekonštruovať, modernizovať a akokoľvek iné stavebné úpravy predmetnej stavby (stavebného objektu), čo je štandardný a právnu praxou používaný spôsob zadefinovania vecného bremena oprávňujúceho stavebníka na umiestnenie stavieb resp. stavebných objektov na cudzích pozemkoch. V tomto prípade však Zmluva nezriadila žiadne takéto vecné bremeno na umiestnenie akejkoľvek komunikácie (resp. dopravných stavieb) na Dotknutých pozemkoch. Z vyššie uvedeného je zrejmé, že navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. nikdy nemal ani k Dotknutým pozemkom vlastnícke alebo iné právo (podľa § 139 Stavebného zákona), nikdy nedisponoval žiadnym súhlasom (príp. zmluvným vzťahom) od spoluvlastníkov Dotknutých pozemkov na umiestnenie a vybudovanie časti inžinierskych sietí Stavby (stavebný objekt SO51 Splašková kanalizácia) na Dotknutých pozemkoch a taktiež nedisponoval žiadnym súhlasom vlastníka kanalizácie vybudovanej v Miestnej obslužnej komunikácii na stavebné napojenie a stavebné úpravy tejto kanalizácie. Z tohto dôvodu, keďže navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. v rámci Územného konania (i) nedisponoval a nepredložil žiadny súhlas (príp. zmluvný vzťah) od spoluvlastníkov Dotknutých pozemkov na umiestnenie a vybudovanie časti inžinierskych sietí Stavby na Dotknutých pozemkoch a taktiež (ii) nedisponoval a nepredložil žiadny súhlas (príp. zmluvný vzťah) od spoluvlastníkov kanalizácie vybudovanej v MOK na stavebné napojenie a stavebné úpravy tejto kanalizácie, preto mal Stavebný úrad návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení Stavby zamietnuť resp. postupovať podľa § 137 Stavebného zákona. Stavebný úrad však takto nepostupoval a teda konal v rozpore porušil ust. § 38 Stavebného zákona a § 137 Stavebného zákona. Všetky vyššie uvedené skutočnosti boli Účastníkom konania namietané v rámci Územného konania a to v rámci Námietok 1 a Námietok 2. Stavebný úrad napriek podaným námietkam a pripomienkam Účastníkom konania vydal Rozhodnutie, ktorým povolil umiestnenie Stavby. 3. Neexistencia prípojok splaškovej kanalizácie v rámci stavebného objektu SO51 Splašková kanalizácia uvedených v Rozhodnutí. V rámci Rozhodnutia na str. 5 je pri stavebnom objekte SO51 Splašková kanalizácia uvedené, že: Z veže A" budú splaškové vody odvádzané dvomi existujúcimi prípojkami kanalizácie KP-A1, DN200

mm a KP-A2, DN 200 mm. Z veže B" budú splaškové vody odvádzané dvomi existujúcimi prípojkami kanalizácie KP-B1, DN200 mm a KP-B2, DN 200 mm. Z veže D" budú splaškové vody odvádzané jednou existujúcou prípojkou kanalizácie KP-D, DN200 mm.". Takto uvádzané údaje sú nepravdivé a zavádzajúce. Aktuálne a teda ani v čase vydania Rozhodnutia neexistujú a nie sú vybudované žiadne prípojky kanalizácie tak ako je to uvedené v Rozhodnutí vid' vyššie citované. V tejto súvislosti uvádzame, že tieto fiktívne a teda neexistujúce prípojky kanalizácie pre objekty - veže A" a D" majú byť umiestnené (okrem iného) na Dotknutých pozemkoch, ktoré sú v spoluvlastníctve spoločností Ovocné sady s.r.o. a F & P, a.s. a tieto spoločnosti nikdy nedali žiaden súhlas a ani neexistuje žiadne iné právo k pozemkom (podľa § 139 Stavebného zákona) na umiestnenie takýchto prípojek splaškovej kanalizácie na Dotknutých pozemkoch. Keďže neexistujú prípojky splaškovej kanalizácie pre stavebný objekt SO51 Splašková kanalizácia pre veže A", B" a D", tak tieto prípojky mali byť posudzované v rámci Územného konania a zároveň súčasťou Rozhodnutia, pričom toto sa nestalo a teda Stavebný úrad povolil stavbu bez týchto prípojek. Môžeme sa len domnievať, akým zámerom boli tieto nepravdivé údaje uvedené v Rozhodnutí, pričom jedna z variant je protiprávnym a podvodným spôsobom dosiahnuť vydanie Rozhodnutia bez toho aby boli splnené základné zákonné podmienky rozvedené v ďalšom texte tohto odvolania.

II. Nezákonnosť postupu a rozhodnutia Stavebného úradu Účastník konania má za to, že Stavebný úrad nepostupoval v konaní správne a v súlade s príslušnými právnymi predpismi, v dôsledku čoho napadnuté Rozhodnutie trpí vadami, ktoré majú za následok jeho nezákonnosť, a to z nasledovných dôvodov: Neexistencia súhlasu alebo iného práva k Dotknutým pozemkom a Miestnej obslužnej komunikácii na umiestnenie a vybudovanie časti komunikácií Stavby Účastník konania má zato, že navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. v rámci Územného konania nijako nepreukázal existenciu žiadneho súhlasu alebo iného práva k Dotknutým pozemkom a Miestnej obslužnej komunikácii na umiestnenie a vybudovanie časti komunikácií Stavby, tak ako to vyžaduje ust. § 38 Stavebného zákona. Tvrdenie Stavebného úradu v zmysle ktorého: V zmysle predloženej projektovej dokumentácie sa má na pozemku parc. č. 15850/228, vo spoluvlastníctve spoločností Ovocné sady s.r.o. a F & P, a.s., zriadiť výlučne napojenie navrhovaného areálu na miestnu komunikáciu a vykonať úpravu jestvujúceho chodníka. Nejde teda o vytvorenie novej stavby, ", je bezpredmetné a v rozpore so skutočnosťou. Vzhľadom na neexistenciu súhlasu alebo iného práva k Dotknutým pozemkom a Miestnej obslužnej komunikácii popísaného v čl. Ibode 1 tohto odvolania, ktoré by oprávňovalo spoločnosť Greenlight Office Park s.r.o. ako navrhovateľ, a teda neexistenciu právneho titulu preukazujúci tzv. iné právo k pozemkom" podľa ust. § 139 ods. 1 písm. a) Stavebného zákona, neexistuje podľa Účastníka konania akákoľvek dôvodná pochybnosť o tom, že aj s poukazom na ust. § 38 Stavebného zákona Stavebný úrad nemal oprávnenie vydať Rozhodnutie, a ak napriek námietkam Účastníka konania Stavebný úrad vydal Rozhodnutie, tak tým porušil ust. § 38 Stavebného zákona. Preto hore uvedený argument Stavebného úradu v žiadnom prípade nezakladá dôvod na vydanie Rozhodnutia povoľujúceho umiestnenie Stavby. *

Neexistencia súhlasu alebo iného práva k Dotknutým pozemkom na umiestnenie a vybudovanie časti inžinierskych sietí Stavby Účastník konania má zato, že navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. v rámci Územného konania nijako nepreukázal existenciu žiadneho súhlasu alebo iného práva k Dotknutým pozemkom na umiestnenie a vybudovanie časti inžinierskych sietí Stavby, tak ako to vyžaduje § 38 Stavebného zákona. Vzhľadom na neexistenciu súhlasu alebo iného práva k Dotknutým pozemkom popísaného v čl. Ibode 2 tohto odvolania, ktoré by oprávňovalo spoločnosť Greenlight Office Park s.r.o. ako navrhovateľ, a teda neexistenciu právneho titulu preukazujúci tzv. iné právo k pozemkom" podľa ust. § 139 ods. 1 písm. a) Stavebného zákona, neexistuje podľa Účastníka konania akákoľvek dôvodná pochybnosť o tom, že aj s poukazom na ust. § 38 Stavebného zákona Stavebný úrad nemal oprávnenie vydať Rozhodnutie, a ak napriek námietkam Účastníka konania Stavebný úrad vydal Rozhodnutie, tak tým porušil ust. § 38 Stavebného zákona. Prekročenie právomoci Stavebného úradu pri námietkach, ktoré vyplývajú z vlastníckych alebo

iných práv k pozemkom a stavbám podľa § 137 ods. 1 Stavebného zákona Stavebným úradom Podľa ust. § 137 ods. 1 Stavebného zákona: Stavebné úrady vykonávajúce konanie podľa tohto zákona, sa pokúsia vždy aj o dosiahnutie dohody účastníkov pri tých námietkach, ktoré vyplývajú z vlastníckych alebo iných práv k pozemkom a stavbám, ale prekračujú rozsah právomoci stavebného úradu alebo spolupôsobiacich orgánov štátnej moci. Účastník konania poukazuje na skutočnosť (ust. § 137 ods. 1 Stavebného zákona), že Stavebnému úradu neprináleží posudzovať tie námietky účastníkov konania, ktoré vyplývajú z vlastníckych alebo iných práv k pozemkom a stavbám, ale prekračujú rozsah právomoci stavebného úradu alebo spolupôsobiacich orgánov štátnej moci tj. v danom prípade námietky účastníkov konania aké iné práva k Dotknutým pozemkom a Miestnej obslužnej komunikácii vyplývajú zo Zmluvy. V danom prípade takéto námietky vyplývajúce z vlastníckych alebo iných práv k Dotknutým pozemkom a Miestnej obslužnej komunikácii, namietla jednak jedna zo zmluvných strán (spoločnosť F & P, a.s.) Zmluvy a zároveň toto namietali aj obaja aktuálni spoluvlastníci (spoločnosti Ovocné sady s.r.o. a F & P, a.s.) Dotknutých pozemkov a Miestnej obslužnej komunikácie. Napriek zákonnému obmedzeniu podľa ust. § 137 ods. 1 Stavebného zákona Stavebný úrad vydaním Rozhodnutia a jeho odôvodnením prekročil svoje právomoci. Účastník konania ma na základe uvedených skutočností za to, že argumentácia Stavebného úradu týkajúca sa výkladu Zmluvy je bezpredmetná av žiadnom prípade nezakladá dôvod na zamietnutie Námietok 1 a Námietok 2 a pre vydanie Rozhodnutia. *

Nedodržanie zákonného postupu podľa § 137 ods. 1 a 2 Stavebného zákona Stavebným úradom Podľa ust. § 137 ods. 1 až 2 Stavebného zákona: (1) Stavebné úrady vykonávajúce konanie podľa tohto zákona, sa pokúsia vždy aj o dosiahnutie dohody účastníkov pri tých námietkach, ktoré vyplývajú z vlastníckych alebo iných práv k pozemkom a stavbám, ale prekračujú rozsah právomoci stavebného úradu alebo spolupôsobiacich orgánov štátnej moci. (2) 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. (3) 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. Vzhľadom na vznesenie námietok viacerými účastníkmi Územného konania (napr spoločnosťami F & P, a.s. <a BAUREA spol. sr.o.) ato vrátane Námietok 1 a Námietok 2 vznesených Účastníkom konania, ktoré námietky vyplývajú z vlastníckych alebo iných práv k pozemkom a stavbám bol Stavebný úrad povinný postupovať v súlade s ust. § 137 ods. 1 a 2 Stavebného zákona a v prvom kroku sa pokúsiť o dosiahnutie dohody účastníkov pri tých námietkach, pričom Stavebný úrad takto nepostupoval a teda v Územnom konaní porušil ust. § 137 ods. 1 Stavebného zákona. Následne mal Stavebný úrad s poukazom na ust. § 137 ods. 2 Stavebného zákona postupovať tak, že ak by nedošlo medzi účastníkmi konania nedôjde k dohode o námietke, 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 takto nepostupoval a teda v Územnom konaní porušil ust. § 137 ods. 2 Stavebného zákona. Nedostatočné odôvodnenie Rozhodnutia Okrem vyššie uvedených skutočností týkajúcich sa nezákonnosti postupu a rozhodnutia Stavebného úradu, Účastník konania uvádza, že z Rozhodnutia nie je zrejmé, ako Stavebný úrad použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov v súvislosti s námietkami Účastníka konania uvedenými v Námietkach 1 a Námietkach 2. Rozhodnutie nie je dostatočne odôvodnené, je zmaťočné, nezrozumiteľné a nepreskúmateľné. Podľa § 47 ods. 3 Správneho poriadku: V odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri

použití právných predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia. ". V odôvodnení je teda príslušný správny orgán povinný špecifikovať postup, na základe ktorého vo veci rozhodol. Uvedenie akými úvahami sa spravoval, aké dôkazy vykonal a ako ich vyhodnotil, prípadne prečo navrhnuté dôkazy vykonal a ako ich vyhodnotil. Účastník konania v podaných Námietkach 1 a Námietkach 2 poukázal na znenie a špecifikáciu vecných bremien zriadených na základe Zmluvy. Z odôvodnenia rozhodnutia nie je zrejmé, či Stavebný úrad vôbec na uvedené prihliadol, prípadne ako sa sdaným dôkazom a argumentáciou Účastníka konania ohľadne špecifikácie vecného bremena podľa čl. I bodu 2 tohto odvolania (bod 2 Námietok 2) vysporiadal. Totiž odôvodnenie Rozhodnutia neobsahuje žiadne vyhodnotenie námietok Účastníka konania uvedených v bode 2 Námietok 2. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností uvádzame, že nepostačujúce odôvodnenie obsiahnuté v Rozhodnutí je len ďalšou vadou konania zapríčinenou zo strany Stavebného úradu. Z uvedeného dôvodu opätovne uvádzame, že v prípade ak by bola vada, ktorou trpí odôvodnenie Rozhodnutia odstránená, tak konanie bude stále trpieť takými právnymi vadami, ktoré nie je možné žiadnym spôsobom zhojiť, nakoľko Rozhodnutie nemá akúkoľvek legislatívnu oporu v platnom práve. III. Záver Podľa § 3 ods. 5 Správneho poriadku: Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely. V zmysle § 46 Správneho poriadku: Rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti. Rozhodnutie vydané Stavebným úradom, tak musí byť v súlade s predpismi hmotného aj s predpismi procesného práva, ktoré zabezpečuje uplatnenie zásady zákonnosti a vecnej správnosti v procese rozhodovania. Vzhľadom na vyššie uvedené sme názoru, že Rozhodnutie je nezákonné, zmätočné, nepreskúmateľné a neurčité, nevychádza zo spoľahlivo zisteného stavu veci a neobsahuje zákonné náležitosti a v konaní boli porušené zákonné práva Účastníka konania. Účastník konania preto na základe vyššie uvádzaných skutočností v zmysle § 57 ods. 2 Správneho poriadku navrhuje, aby Mestská časť Bratislava - Ružinov predložila odvolanie odvolaciemu orgánu na rozhodnutie a aby odvolací orgán napadnuté územné rozhodnutie o umiestnení stavby vydané Mestskou časťou Bratislava - Ružinov č. /SU/2872/6059/2026/VDE-2 zo dňa 11.02.2026 zrušil a vec vrátil prvostupňovému orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie. "

Proti napadnutému rozhodnutiu bolo v zákonom stanovenej lehote podané odvolanie od BAUREA spol. s r.o., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35 690 411 (ďalej len ako „odvolateľ 3“), v ktorom uvádza nasledovné: „Odvolateľ napáda predmetné Rozhodnutie v celom rozsahu, a to z dôvodu jeho nezákonnosti, spočívajúcej najmä v: nedostatočne zistenom skutkovom stave veci, nesprávnom právnom posúdení veci, neprípustnom prenesení dôkazného bremena na účastníka konania, nedostatočnom a nepreskúmateľnom odôvodnení rozhodnutia. Stavebný úrad vyhodnotil ako neopodstatnené námietky odvolateľa smerujúce proti záväznému stanovisku Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto a prot svetlotechnickému posúdeniu navrhovanej Stavby vo vzťahu k budúcej stavbe na susedných pozemkoch vo vlastníctve odvolateľa. Odvolateľ má za to, že napadnuté Rozhodnutie je nezákonné a nepreskúmateľné pre nesprávne právne posúdenie veci, nedostatočne zistený skutkový stav, pre nedostatočné vyhodnotenie rozporu medzi odbornými podkladmi a nelegitímny zásah do vlastníckeho práva. Nesprávne právne posúdenie veci Stavebný úrad založil Rozhodnutie na tvrdení, že neexistuje Žiadny všeobecne záväzný právny predpis upravujúci ochranu verejného zdravia, ktorý by orgánu verejného zdravotníctva ukladal povinnosť v rámci jeho posudkovej činnosti posudzovať/skúmať svetlotechnické pomery aj na nezastavaných parcelách/stavebných pozemkoch, resp. v nejakých stavebných čiarach a tiež že predmetom posudkovej činnosti orgánu na ochranu verejného zdravia

z hľadiska svetelno-technických 2- podmienok podľa všeobecne záväzných právnych predpisov (napr. vyhláška MZ SR č. 259/2008 Z. z.) sú len vnútorné priestory stavieb a nie aj nezastavané parcely. V zmysle vyššie uvedeného, sa teda podľa názoru stavebného úradu STN 73 0580-1/Z2 vzťahuje výlučne na vnútorné prostredie budov a svetlotechnická ochrana sa nevzťahuje na nezastavané stavebné parcely. Takýto výklad je v priamom rozpore s textom uvedenej normy, ktorý výslovne ustanovuje, že: Pri navrhovaní a úpravách stavebných objektov (nadstavby, prístavby a podobne) sa musí dbať na to, aby sa výrazne nezhoršili podmienky denného osvetlenia v existujúcich okolitých vnútorných priestoroch s trvalým pobytom ľudí a aby sa vytvorili podmienky na dostatočné denné osvetlenie budov na dočasne nezastavaných stavebných parcelách. V prípadoch nezastavaných stavebných parciel sa ekvivalentné uhly tienenia určujú v referenčných bodoch vo výške 2 m nad úrovňou terénu v miestach plánovaných hlavných priečelí budovy, prípadne v miestach stavebnej čiary. Norma teda explicitne predpokladá ochranu budúcej výstavby na dočasne nezastavaných stavebných parcelách. Nejde o ochranu samotného nezastavaného pozemku, ale o zachovanie možnosti realizovať stavbu v súlade s územným plánom bez prekročenia maximálneho povoleného ekvivalentného uhla tienenia. Vyhláška Ministerstva zdravotníctva SR č. 259/2008 Z.z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia, odkazuje na STN 730580, čím sa predmetná norma stáva záväznou. S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti, je teda zrejme, že právne posúdenie stavebného úradu je nesprávne. Nedostatočne zistený skutkový stav V rámci konania o umiestnení Stavby bolo predložené Expertízne svetlotechnické posúdenie vplyvu projektu Ubytovacie zariadenie Zelené sady Trnávka" na Ivanskej ceste v k. ú. Trnávka, Bratislava - Ružinov na susedné dočasne nezastavané stavebné parcely vypracované v novembri 2024 TIGArch, s.r.o, so sídlom: Sv. Cyrila a Metoda 134, Terchová 01306, IČO: 46 934 251 (ďalej len Posudok odvolateľa") so záverom: Predmetný projekt Ubytovacie zariadenie Zelené sady Trnávka" v Bratislave - Ružinove v k. ú. Trnávka, na parcelách č. 15850/109, 15850/178 a 15850/179 zhoršuje dostupnosť denného svetla na susednom posudzovanom dočasne nezastavanom stavebnom pozemku (parcely č. 15850/100, 15850/123, 15850/127, 15850/128, 15850/282 a 15850/283) nad limity stanovené v STN 73 0580-1/Z2: dochádza k prekročeniu maximálneho povoleného ekvivalentného uhla tienenia ($\alpha = 30^\circ$) vo väčšine uvažovaných posudzovaných bodoch v úrovni uvažovanej stavebnej čiary." Tento výpočet bol vykonaný v súlade s metodikou STN 73 0580-1/Z2. Napriek skutočnosti, že stavebný úrad výslovne uvádza, že nespochybňuje odbornú úroveň Posudku odvolateľa, jeho závery pri rozhodovaní nebral do úvahy, nakoľko vychádzal z nesprávneho právneho posúdenia opísaného vyššie. Stavebný úrad sa v odôvodnení rozhodnutia odvoláva predovšetkým na Čiastkové svetlotechnické posúdenie Ubytovacie zariadenie zelené sady", z 07/2025, vypracovaný Ing. Jaroslavom Hruškovičom, autorizovaný stavebný inžinier (ďalej aj ako Posudok Zelené sady 2"). Posudok Zelené Sady 2 je založený na predpoklade vynesenia 30° uhla imitujúceho nekonečne dlhú prekážku, avšak vyššie uvedená záväzná STN 73 0580-1/Z2 stanovuje jednoznačne: V prípadoch nezastavaných stavebných parciel sa ekvivalentné uhly tienenia určujú v referenčných bodoch vo výške 2 m nad úrovňou terénu v miestach plánovaných hlavných priečelí budovy, prípadne v miestach stavebnej čiary." Z Posudku odvolateľa jednoznačne vyplýva, že v referenčných bodoch dôjde k prekročeniu uhla tienenia, avšak Posudok Zelené Sady 2 neobsahuje výpočet v žiadnom z referenčných bodov. V Posudku Zelené Sady 2 sa ďalej uvádza: „Z vizuálneho posúdenia zvoleného rezu je zrejme, že na pozemku Baurea zasahuje tieniaca hranica len do veľmi obmedzeného objemu potenciálnej budúcej zástavby, pričom tento zásah nepredstavuje obmedzenie možnosti výstavby v súlade s územným plánom. Navyše je potrebné zdôrazniť, že normový ekvivalentný uhol tienenia sa vzťahuje výlučne na fasády s obytnou funkciou, teda len na tie časti budúcich stavieb, v ktorých sú navrhované obytné miestnosti. Podľa územného plánu je však v predmetnej lokalite prípustné využitie maximálne 30 % podlahových plôch na bývanie,

pričom zvyšných 70 % musí byť využitých na nebytové funkcie. Z toho vyplýva, že aj v prípade určitého obmedzenia tieniacich podmienok v časti objemu, je možné tieto časti využiť na nebytové funkcie bez porušenia požiadaviek územného plánu." Predmetné tvrdenie však nie je pravdivé, nakoľko predmetom posudzovania nie je len vplyv na obytné časti, ale aj na priestory, kde sa uvažuje dlhodobý pobyt osôb, t.j. kancelárie, predajne a pod. Takže aj keď podľa aktuálneho Územného plánu hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej len ÚPN") je prípustná bytová funkcia do max. 30% celkovej podlahovej plochy zvyšných 70% musí byť občianska vybavenosť, neznamená to, že na prízemí nemôžu byť prevádzky, v ktorých budú pracovať ľudia. Obytná funkcia, ako aj funkcia s uvažovaným dlhodobým pobytom ľudí sú rovnocenné z hľadiska posudzovania vplyvu tienenia. Nedostatočné vyhodnotenie rozporu medzi odbornými podkladmi V konaní teda existujú dva vecne odlišné odborné závery: 1. odborný výpočet vyplývajúci z Posudku odvolateľa, podľa ktorého dochádza k prekročeniu maximálneho ekvivalentného uhla tienenia v referenčných bodoch podľa STN 73 0580-1/Z2, 2. Posudok Zelené sady 2", ktorý takýto záver nepreukazuje avšak pracuje s odlišnou metodikou (vizuálne posúdenie v reze bez normového výpočtu v referenčných bodoch), vypracovaný Ing. Hruškovičom, ktorý podľa aktuálnych údajov zverejnených na webovej stránke Slovenskej komory stavebných inžinierov má uvedenú len špecifikáciu akustika". Vzhľadom na existenciu dvoch odlišných odborných záverov, je povinnosťou stavebného úradu tento rozpor vyhodnotiť a odstrániť, a to bez ohľadu na to, či sa odvolateľ k Posudku Zelené sady 2 vyjadril alebo nevyjadril. Stavebný úrad je v zmysle ust. § 32 ods. 1 zákonač. 71/1967 Zb. (Správny poriadok) povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstarat' potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. Je zrejmé, že stavebný úrad konal v rozpore s citovaným ustanovením § 32 ods. 1 Správneho poriadku, nakoľko rozpor v predložených posudkoch neodstránil, nevysporiadal sa s konkrétnym tvrdením o prekročení maximálneho ekvivalentného uhla tienenia v referenčných bodoch a tento odborný záver fakticky nevyvrátil. Obmedzil sa len na konštatovanie, že predmetom posudzovania majú byť len vnútorné priestory budov, čo však predstavuje nesprávne právne posúdenie veci, na ktoré sme už poukázali vyššie. Takýto prístup je v rozpore nielen s § 32 ods. 1 Správneho poriadku, keďže skutkový stav nebol zistený presne a úplne, ale aj v rozpore s ust. § 46 Správneho poriadku, podľa ktorého rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti. Stavebný úrad ďalej argumentuje tým, že odvolateľ bližšie nešpecifikoval budúcu stavbu Polyfunkčný komplex BAUREA / Ivanská cesta" a: obmedzil sa len na všeobecné tvrdenia o budúcom projekte bez akýchkoľvek parametrov, ktoré by umožňovali odborné posúdenie jeho vplyvov či vzájomných vzťahov medzi stavbami a bez predloženia dokumentácie týkajúcej sa jeho projektu. Zároveň stavebný úrad uvádza: Účastník svoje všeobecné tvrdenia uviedol aj v následnom vyjadrení k podkladom konania zo dňa 04.12.2025 s tým, že navyše odkazoval na záväzné stanovisko vydané v zisťovacom konaní navrhovanej činnosti Polyfunkčný komplex Baurea Ivanská cesta a tiež na prebiehajúce územné konanie. Účastník však toto stanovisko k vyjadreniu zo dňa 04.12.2025 nepriložil, ani ho neoznačil ako prílohu, a taktiež neuviedol spisovú značku predmetného územného konania. Podľa ust. § 32 ods. 2 Správneho poriadku: Doklady vydané správnym orgánom a obsah vlastných evidencií správneho orgánu sapažujú za skutočnosti známe správnemu orgánu z úradnej činnosti, ktoré nemusia účastník konania a zúčastnená osoba správnemu orgánu dokladovať. [19 Podľa ust. § 34 ods. 6 Správneho poriadku: Skutočnosti všeobecne známe alebo známe správnemu orgánu z úradnej činnosti netreba dokazovať. O umiestnení stavby Polyfunkčný komplex Baurea Ivanská cesta" prebieha konanie (začaté na základe Návrhu na začatie územného konania z 12.3.2025) na Mestskej časti Bratislava - Ružinov, ako príslušnom stavebnom úrade, t.j. na totožnom stavebnom úrade, ktorý napadnuté Rozhodnutie vydal. Z uvedeného jednoznačne vyplýva, že sa v danom prípade jedná o skutočnosť známu

správnemu orgánu z úradnej činnosti, ktorí nemusia účastník konania dokazovať a je neprijateľné, aby stavebný úrad viedol územné konanie o umiestnení stavby Polyfunkčný komplex Baurea Ivanská cesta" a na druhej strane v tomto konaní tvrdil, že ide o neurčitý alebo hypotetický zámer. Stavebný úrad teda svojím postupom porušil vyššie citované ustanovenia § 32 ods. 2 a § 34 ods. 6 Správneho poriadku. Správne konanie nie je sporovým konaním, v ktorom by dôkazné bremeno ležalo výlučne na účastníkovi. Správny orgán - t.j. stavebný úrad je povinný postupovať v súlade s ust. § 32 ods. 1 Správneho poriadku a je jeho povinnosťou zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. Z uvedeného vyplýva, že ak stavebný úrad považoval za potrebné, aby účastník konania predložil napr. záväzné stanovisko vydané v zisťovacom konaní navrhovanej činnosti Polyfunkčný komplex Baurea Ivanská cesta, mal si buď vyžiadať jeho predloženie od účastníka konania alebo si predmetné stanovisko jednoducho overiť z úradnej tabule Okresného úradu Bratislava III, kde je dostupné a jednoducho dohľadateľné, keďže odvolateľ číslo konania uviedol v námietkach zo dňa 4.12.2025. Postup podľa predchádzajúcej vety by bol v súlade so zásadou súčinnosti a povinnosťou správneho orgánu napomáhať účastníkom uplatňovať ich práva, ktorá je jednou zo základných zásad správneho konania, avšak stavebný úrad namiesto jej dôsledného dodržania, použil dané skutočnosti proti odvolateľovi, výsledkom čoho je nedostatočné a neúplné zistenie skutočného stavu veci. Skutočnosť, že rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán, nie účastník konania. Táto zásada však nemôže byť vykladaná tak, že správny orgán je oprávnený rezignovať na svoju povinnosť podľa § 32 ods. 1 Správneho poriadku - zistiť presne a úplne skutočný stav veci a obmedziť sa na konštatovanie: Ak teda účastník tvrdí, že navrhovaná stavba z hľadiska svetlotechniky neoprávnene zasahuje do jeho projektu Polyfunkčný komplex BAUREA/Ivanská cesta", že znižuje jeho hodnotu alebo že zasahuje do jeho vlastníckeho práva, je procesne povinný tieto tvrdenia aj preukázať. Skutočnosť, že ÚVZ SR neposudzoval Polyfunkčný komplex BAUREA/Ivanská cesta z hľadiska svetlotechnických podmienok, keďže jeho plánovaná výstavba nebola súčasťou predloženej dokumentácie, je tak možné vzhľadom na dané okolnosti pripísať výlučne na ťarchu namietajúceho účastníka." Ak správny orgán považoval podklady predložené v konaní za neúplné alebo nedostatočné, bol povinný zabezpečiť ich doplnenie z úradnej povinnosti, prípadne vyzvať účastníkov na ich doplnenie. Nie je prípustné, aby správny orgán bez ďalšieho rozhodol výlučne na základe podkladov predložených iným účastníkom konania (Navrhovateľom), a to bez toho, aby si zabezpečil všetky relevantné podklady potrebné na riadne a zákonné rozhodnutie veci, resp. predložené doklady, najmä Posudok odvolateľa nebral do úvahy bez toho, aby boli jeho závery odborným spôsobom fakticky vyvrátené. Stavebný úrad sa len stotožnil s argumentáciou Navrhovateľa a akceptoval ním predložený Posudok Zelené sady 2, čím postupoval v rozpore s viacerými citovanými ustanoveniami Správneho poriadku, keďže zároveň opomenul: riadne odstrániť rozpor medzi odbornými podkladmi, vykonať normové posúdenie ekvivalentného uhla tienenia v referenčných bodoch podľa STN 73 0580-1/Z22, - zohľadniť stavbu Polyfunkčný komplex Baurea Ivanská cesta ako reálne prebiehajúci zámer známy z úradnej činnosti. Nelegitímny zásah do vlastníckeho práva Stavebný úrad zároveň uvádza, že územné rozhodnutie samo o sebe nezasahuje do vlastníckeho práva, keďže ide len o vytvorenie právneho základu pre ďalšie konanie. S týmto tvrdením nemožno súhlasiť. Územné rozhodnutie záväzne určuje umiestnenie stavby v priestore a vytvára prekážku pre budúce rozhodovanie. Ak je už v tomto štádiu preukázané prekročenie limitov tienenia vo vzťahu k susedným stavebným parcelám, ide o zásah do možnosti ich plnohodnotného využitia v súlade s územným plánom. Ochrana vlastníckeho práva nemôže byť odložená až do stavebného konania. Napadnuté Rozhodnutie predstavuje závažný a nelegitímny zásah do práv našej spoločnosti ako vlastníka susedných pozemkov ako aj priamy zásah do vlastníckeho práva chráneného čl. 20 Ústavy Slovenskej republiky, keďže by odvolateľ stratil objektívnu možnosť umiestniť stavbu v budúcnosti bez toho, aby boli porušené

limity tienia, čo jednoznačne vyplýva z Posudku odvolateľa. Vydanie Rozhodnutia predstavuje protiprávne znehodnotenie majetku, ktoré stavebný úrad nesmie svojím rozhodnutím vyvolať ani pripustiť. Stavebný úrad nemá právomoc znehodnotiť susedné pozemky tak, že Rozhodnutím umiestni stavbu, ktorá zásadným spôsobom obmedzí realizáciu budúcej stavby na susedných pozemkoch. Územné konanie neslúži na to, aby Navrhovateľ získal privilegované postavenie na úkor suseda, ktorému sa následne znemožní alebo obmedzí plánovaná výstavba, čím dochádza k porušeniu zásady rovnosti vyplývajúcej z ust. § 4 ods. 2 Správneho poriadku: Všetci účastníci majú v konaní rovnaké procesné práva a povinnosti." II. Stavebný úrad ďalej vyhodnotil ako neopodstatnenú námietku odvolateľa, ktorou poukazoval na skutočnosť, že bolo povinnosťou Navrhovateľa požiadať Hlavné mesto SR Bratislava o zmenu Záväzného stanoviska Hl. Mesta SR Bratislava č. MAGS OUIČ 54521/2024-506284/Lab zo dňa 6.9.2024 (ďalej aj Záväzné stanovisko"), keďže Navrhovateľ nie je schopný dodržať požiadavku vyplývajúcu zo Záväzného stanoviska, ktoré požaduje šírku 1,75 m na jeden jazdný pruh cyklotrasy. Stavebný úrad argumentuje koncentračnou zásadou, ktorá sa vzťahuje aj na dotknuté orgány, teda aj na Hlavné mesto SR Bratislava a má za to, že vzhľadom na skutočnosť, že Hlavné mesto SR Bratislava sa v lehote stanovenej oznámením o začatí územného konania zo dňa 14.04.2025 pod č. /SU/6371/17597/2025/VDE v spojitosti s jej prediznením nevyjadrilo, má sa s poukazom na § 36 ods. 3 stavebného zákona za to, že so zmenami súhlasí. Nie je možné akceptovať vyššie uvedenú argumentáciu stavebného úradu a ani názor Navrhovateľa, že v prípade podmienok vyplývajúcich zo záväzných stanovísk nejde o ich bezvýhradnú záväznosť, naopak záväzné stanovisko je záväzné dovtedy, kým nie je zákonným spôsobom zmenené alebo nahradené. Podľa § 140b ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. (Stavebný zákon") je obsah záväzného stanoviska pre stavebný úrad záväzný. V prípade, ak Navrhovateľ z akýchkoľvek dôvodov nie je schopný splniť všetky požiadavky vyplývajúce z už vydaného Záväzného stanoviska, je povinný požiadať o jeho zmenu, a nie svojvoľne upraviť projektovú dokumentáciu a následne sa odvolávať na koncentračnú zásadu. Stavebný úrad postupoval v rozpore s ustanovením § 3 ods. 1 zák. č. 71/1967 Zb. v znení neskorších predpisov (Správny poriadok), keď našu vyššie uvedenú námietku zamietol ako neopodstatnenú, nakoľko sa údajne nedotýka našich subjektívnych práv, ale sa usiluje o presadzovanie záujmov Hlavného mesta SR Bratislava, pričom vyššie uvedené ustanovenie Správneho poriadku stanovuje jedno zo základných pravidiel konania, ato: Správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností. III. Stavebný úrad ďalej zamietol ako neopodstatnenú našu námietku, že do konania Navrhovateľ nepredložil hydrogeologický posudok, s odôvodnením, že nemôže ukladať stavebníkovi povinnosti, ktoré mu neukladá zákon a v prípade, ak tvrdíme, že je potrebné predloženie hydrogeologického posudku, musíme svoje tvrdenia podložiť odborným posudkom. S predmetnou argumentáciou sa nestotožňujeme, nakoľko hydrogeologický posudok je nevyhnutný už v štádiu územného konania, keďže predstavuje nevyhnutný podklad pre určenie vhodného a účinného spôsobu odvádzania zrážkových vôd. Bez znalosti hydrogeologických pomerov v dotknutom území nie je možné stanoviť technické riešenie odvedenia dažďových vôd, vrátane určenia druhu, typu a kapacity vodných stavieb, ktoré sa umiestňujú práve územným rozhodnutím. Bez hydrogeologického posudku preto nie je vôbec možné navrhnuť spôsob odvádzania dažďových vôd a umiestniť vodnú stavbu. Súčasne poukazujeme na skutočnosť, že stavebný úrad v konaní o umiestnení stavby Polyfunkčný komplex Baurea Ivanská cesta" požadoval od predloženie hydrogeologického posudku, a teda je potrebné konštatovať, že ak stavebný úrad v porovnateľných prípadoch postupuje rozdielne, dochádza tak k porušeniu zásad zákonnosti, rovnosti účastníkov konania a princípu predvídateľnosti rozhodovania a teda aj k porušeniu ustanovenia § 2 ods. S Správneho poriadku: Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely". Obdobným spôsobom stavebný úrad postupuje aj v prípade

predkladania/nepredkladania Projektu organizácie výstavby (POV) - kedy v konaní Navrhovateľa POV postačuje predložiť až v konaní o stavebnom povolení a v konaní o umiestnení stavby Polyfunkčný komplex Baurea Ivanská cesta je potrebný POV predložiť už do územného konania. Stavebný úrad v odôvodnení svojho Rozhodnutia na viacerých miestach opakovane uvádza, že ak namietajúci účastník konania niečo tvrdí, musí svoje tvrdenia podložiť vlastným odborným posudkom. Takýto postup je však v rozpore so základnými zásadami správneho konania. Podľa § 32 ods. 1 Správneho poriadku: Správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nieje viazaný len návrhmi účastníkov konania. Stavebný úrad je teda v zmysle vyššie citovaného ustanovenia povinný zistiť presne a úplne skutkový stav veci, a to z úradnej povinnosti. Správne konanie nie je sporovým konaním, v ktorom by dôkazné bremeno ležalo výlučne na účastníkovi. Ak účastník konania poukáže na konkrétny rozpor so zákonom, záväzným stanoviskom a pod. a teda vznikne relevantná pochybnosť o súlade navrhovanej stavby s právnymi predpismi, je v takom prípade povinnosťou stavebného úradu tieto pochybnosti odstrániť, a nie ich odmietnuť s odôvodnením, že účastník nepredložil vlastný odborný/znalecký posudok. Stavebný úrad tak nepripustne preniesol bremeno preukazovania zákonnosti umiestnenia stavby na odvolateľa, hoci preverenie súladu stavby s právnymi a technickými predpismi patrí výlučne do jeho kompetencie. IV. Stavebný úrad ďalej v odôvodnení Rozhodnutia uvádza, že preskúmal Navrhovateľom predloženú zmluvu o zriadení vecného bremena zo dňa 24.06.2008, zapísanú v katastri nehnuteľností pod č. V-18753/2008 (ďalej len Zmluva o VB"), ako aj príslušný list vlastníctva, na ktorom je táto zmluva zapísaná, a dospel k záveru, že táto zmluva predstavuje dostatočný právny podklad na preukázanie iného práva k pozemku" v zmysle § 38 a § 139 stavebného zákona. S ohľadom na vyššie uvedené dospel stavebný úrad k záveru, že z hľadiska podmienok na vydanie územného rozhodnutia stavebník preukázal iné právo k pozemkom vo vlastníctve spoločností Ovocné sady s.r.o. a F & P, a.s. v rozsahu v akom to vyžaduje ust. 38 v spojení s ust. § 139 ods. 1 písm. b) Stavebného zákona. Naša spoločnosť (rovnako ako aj iní účastníci konania) poukázala na skutočnosť, že rozsah vecného bremena vyplývajúci zo Zmluvy o VB a z listu vlastníctva zakladá pre Navrhovateľa: právo prechodu a prejazdu cez parcely č. 15850/222, 15850/223, 15850/225 a 15850/228 právo pripojenia sa a užívania inžinierskych sietí vystavaných na parcelách č. 15850/222, 15850/223, 15850/225 a 15850/228 v prospech Navrhovateľa ako vlastníka pozemkov na parcelách č. 15850/109, 15850/178, 15850/179. V žiadnom prípade však toto vecné bremeno nezahŕňa právo na umiestnenie akejkoľvek stavby na tzv. slúžiacich pozemkoch a ani právo napojenia sa a úprav (vrátane stavebných úprav) miestnej obslužnej komunikácie, vybudovanej na slúžiacich pozemkoch. Realizácia stavebného objektu SO10 Objekty dopravných stavieb podľa predloženej projektovej dokumentácie si vyžaduje zbúranie časti Miestnej obslužnej komunikácie vrátane časti chodníka, na čo v žiadnom prípade nemá oprávnenie navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. podľa Zmluvy o VB a teda na takýto zásah do vlastníckych práv spoločností Ovocné sady s.r.o. a F & P ako vlastníkov MOK nemá navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. akýkoľvek ich súhlas a ani iné právo podľa § 139 Stavebného zákona. Stavebný úrad námietky viacerých účastníkov konania poukazujúce na vyššie uvedené skutočnosti zamietol ako neopodstatnené, pričom len prevzal argumentáciu Navrhovateľa, ktorý si vecné bremeno vykladá extenzívne, keďže tvrdí, že zahŕňa aj stavebné úpravy, zriadenie vjazdu a pod. Tvrdenie stavebného úradu, že nejde o vytvorenie novej stavby, ale ide o úpravu pozemkov a miestnej komunikácie spoločností Ovocné sady s.r.o. a F & P, a.s., ku ktorým sa zriadené vecné bremeno vzťahuje, neobstoí, nakoľko v prípade zriadenia nového vjazdu na pozemky Navrhovateľa sa o novú stavbu jedná. Stavebný úrad teda svojvoľne a nepripustne rozširuje rozsah vecného bremena daný Zmluvou o VB, čo spôsobuje neodôvodnený zásah do vlastníckeho práva vlastníkov pozemkov parc. č. 15850/222, 15850/223, 15850/225 a 15850/228 a opätovne tak porušuje ustanovenie § 3 ods. 1 Správneho poriadku, v zmysle ktorého: Správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi

predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností. Podľa § 38 Stavebného zákona: Ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo, možno bez súhlasu vlastníka územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využití územia vydať len vtedy, ak možno na navrhovaný účel pozemok vyvlastniť. [13 Vzhľadom na skutočnosť, že v danom prípade absentuje možnosť pozemok vyvlastniť, a Navrhovateľ nepreukázal iné právo k pozemkom vo vlastníctve spoločností Ovocné sady s.r.o. a F&P, a.s. v rozsahu v akom to vyžaduje ust. 38 v spojení s ust. § 139 ods. 1 písm. b) Stavebného zákona, stavebný úrad nemal rozhodnutie o umiestnení stavby vydať a návrh Navrhovateľa mal zamietnuť. V. V rámci Rozhodnutia na str. 5, je pri stavebnom objekte SO51 Splašková kanalizácia uvedené, že: Z veže A" budú splaškové vody odvádzané dvomi existujúcimi prípojkami kanalizácie KP-A1, DN200 mm a KP-A2, DN 200 mm. Z veže B" budú splaškové vody odvádzané dvomi existujúcimi prípojkami kanalizácie KP-B1, DN200 mm a KP-B2, DN 200 mm. Z veže D" budú splaškové vody odvádzané jednou existujúcou prípojkou kanalizácie KP-D, DN200 mm.". Takto uvádzané údaje sú nepravdivé a zavádzajúce. Aktuálne a teda ani v čase vydania Rozhodnutia neexistujú a nie sú vybudované žiadne prípojky kanalizácie tak ako je to uvedené v Rozhodnutí vid' vyššie citované. V tejto súvislosti uvádzame, že tieto fiktívne a teda neexistujúce prípojky kanalizácie pre objekty - veže A" a D" majú byť umiestnené (okrem iného) na Dotknutých pozemkoch, ktoré sú v spoluvlastníctve spoločností Ovocné sady s.r.o. a F & P, a.s. a tieto spoločnosti nikdy nedali Žiaden súhlas a ani neexistuje žiadne in právo k pozemkom (podľa § 139 Stavebného zákona) na umiestnenie takýchto prípojok splaškovej kanalizácie na Dotknutých pozemkoch. Keďže neexistujú prípojky splaškovej kanalizácie pre stavebný objekt SOSJ Splašková kanalizácia pre veže A", B" a D", tak tieto prípojky mali byť posudzované v rámci Územného konania a zároveň súčasťou Rozhodnutia, pričom toto sa nestalo a teda Stavebný úrad povolil stavbu bez týchto prípojok. S poukazom na všetky vyššie uvedené skutočnosti je zrejmé, že stavebný úrad napadnutým Rozhodnutím porušil základné zásady správneho konania, keď nedostatočne a neúplne zistil skutkový stav veci, neodstránil existujúce rozpory medzi odbornými podkladmi, nesprávne právne posúdil aplikáciu relevantných právnych predpisov a neprípustne preniesol dôkazné bremeno na odvolateľa. Stavebný úrad sa bez riadneho a presvedčivého odôvodnenia stotožnil s argumentáciou Navrhovateľa, pričom sa vôbec nevysporiadal s podstatnými námietkami odvolateľa ani s jednoznačne identifikovanými rozpormi medzi odbornými podkladmi. Tieto rozpory pritom zásadným spôsobom spochybňujú súlad navrhovanej Stavby so záväznými technickými normami a všeobecne záväznými právnymi predpismi a súčasne by umiestnenie Stavby predstavovalo protiprávny a neprimeraný zásah do vlastníckeho práva odvolateľa. Záver Podľa § 3 ods. 5 Správneho poriadku: Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely. V zmysle § 46 Správneho poriadku: Rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti. Rozhodnutie vydané Stavebným úradom, tak musí byť v súlade s predpismi hmotného aj s predpismi procesného práva, ktoré zabezpečuje uplatnenie zásady zákonnosti a vecnej správnosti v procese rozhodovania. Vzhľadom na vyššie uvedené sme názoru, že Rozhodnutie je nezákonné, zmätočné, nepreskúmateľné a neurčité, nevychádza zo spoľahlivo zisteného stavu veci a neobsahuje zákonné náležitosti a v konaní boli porušené zákonné práva Účastníka konania. Spoločnosť BAUREA s.r.o., preto na základe vyššie uvádzaných skutočností v zmysle § 57 ods. 2 Správneho poriadku navrhuje, aby Mestská časť Bratislava - Ružinov predložila odvolanie odvolaciemu orgánu na rozhodnutie a aby odvolací orgán napadnuté územné rozhodnutie o umiestnení stavby vydané Mestskou časťou Bratislava - Ružinov č.: /SU/2872/6059/2026/VDE-2, zo dňa 11.02.2026 zrušil a vec vrátil prvostupňovému orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie. Navrhujeme, aby odvolací orgán

napadnuté Rozhodnutie, t.j. Územné rozhodnutie o umiestnení stavby č. SU/2872/6059/2026/VDE-2, zo dňa 11.02.2026, zrušil a vec vrátil stavebnému úradu na nové konanie a rozhodnutie.“

Proti napadnutému rozhodnutiu bolo v zákonom stanovenej lehote podané odvolanie od VI GROUP Rezerva IX s.r.o., Roľnícka 157, 831 07 Bratislava, IČO: 57 199 175 (ďalej len ako „odvolateľ 4“), v ktorom uvádza nasledovné: „*Odvolateľ napáda predmetné Rozhodnutie v celom rozsahu, a to z dôvodu jeho nezákonnosti spočívajúcej najmä v: «nedostatočne zistenom skutkovom stave veci, nesprávnom právnom posúdení veci, neprípustnom prenesení dôkazného bremena na účastníka konania, nedostatočnom a nepreskúmateľnom odôvodnení rozhodnutia, nelegitímnom zásahu do vlastníckeho práva. Stavebný úrad vyhodnotil ako neopodstatnené námietky odvolateľa smerujúce proti záväznému stanovisku Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto a proti svetlotechnickému posúdeniu navrhovanej Stavby vo vzťahu k budúcej stavbe na susedných pozemkoch vo vlastníctve odvolateľa. Odvolateľ má za to, že napadnuté Rozhodnutie je nezákonné a nepreskúmateľné pre nesprávne právne posúdenie veci, nedostatočne zistený skutkový stav, pre nedostatočné vyhodnotenie rozporu medzi odbornými podkladmi a nelegitímny zásah do vlastníckeho práva. Nesprávne právne posúdenie vecí Stavebný úrad založil Rozhodnutie na tvrdení, že neexistuje žiadny všeobecne záväzný právny predpis upravujúci ochranu verejného zdravia, ktorý by orgánu verejného zdravotníctva ukladal povinnosť v rámci jeho posudkovej činnosti posudzovať/skúmať svetlotechnické pomery na nezastavaných parcelách/stavebných pozemkoch, resp. v nejakých stavebných čiarach a tiež že predmetom posudkovej činnosti orgánu na ochranu verejného zdravia z hľadiska svetelno-technických podmienok podľa všeobecne záväzných právnych predpisov (napr. vyhláška MZ SR č. 259/2008 Z. z.) sú len vnútorné priestory stavieb a nie nezastavané parcely. V zmysle vyššie uvedeného sa teda podľa názoru stavebného úradu STN 73 0580-1/Z2 vzťahuje výlučne na vnútorné prostredie budov a svetlotechnická ochrana sa nevzťahuje na nezastavané stavebné parcely. Takýto výklad je však v priamom rozpore s textom uvedenej normy, ktorý výslovne ustanovuje, že: Pri navrhovaní a úpravách stavebných objektov (nadstavby, prístavby a podobne) sa musí dbať na to, aby sa výrazne nezhoršili podmienky denného osvetlenia v existujúcich okolitých vnútorných priestoroch s trvalým pobytom ľudí a aby sa vytvorili podmienky na dostatočné denné osvetlenie budov na dočasne nezastavaných stavebných parcelách. V prípadoch nezastavaných stavebných parciel sa ekvivalentné uhly tienenia určujú v referenčných bodoch vo výške 2 m nad úrovňou terénu v miestach plánovaných hlavných priečelí budovy, prípadne v miestach stavebnej čiary. Norma teda explicitne predpokladá ochranu budúcej výstavby na dočasne nezastavaných stavebných parcelách. Nejde o ochranu samotného nezastavaného pozemku, ale o zachovanie možnosti realizovať stavbu v súlade s územným plánom bez prekročenia maximálneho povoleného ekvivalentného uhla tienenia. Vyhláška Ministerstva zdravotníctva SR č. 259/2008 Z.z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia, odkazuje na STN 730580, čím sa predmetná norma stáva záväznou. S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti, je teda zrejmé, že právne posúdenie stavebného úradu je nesprávne. Nedostatočne zistený skutkový stav V rámci konania o umiestnení Stavby bolo predložené Expertízne svetlotechnické posúdenie vplyvu projektu Ubytovacie zariadenie Zelené sady Trnávka" na Ivanskej cestevk. ú. Trnávka, Bratislava - Ružinov na susedné dočasne nezastavané stavebné parcely vypracované v novembri 2024 TIGArch, s.r.o, so sídlom: Sv. Cyrila & Metoda 134, Terchová 01306, IČO: 46 934251 (ďalej len Posudok odvolateľa") so záverom: Predmetný projekt Ubytovacie zariadenie Zelené sady Trnávka" v Bratislave - Ružinove v k. ú. Trnávka, na parcelách č. 15850/109, 15850/178 a 15850/179 zhoršuje dostupnosť denného svetla na susednom posudzovanom dočasne nezastavanom stavebnom pozemku (parcely č. 15850/100, 15850/123, 15850/127, 15850/128, 15850/282 a 15850/283) nad limity stanovené v STN 73 0580-1/Z2: dochádza k prekročeniu maximálneho povoleného*

ekvivalentného uhla tienenia ($\alpha = 30^\circ$) vo väčšine uvažovaných posudzovaných bodoch v úrovni uvažovanej stavebnej čiary." Tento výpočet bol vykonaný v súlade s metodikou STN 73 0580-1/22. Napriek skutočnosti, že stavebný úrad výslovne uvádza, že nespochybňuje odbornú úroveň Posudku odvolateľa, jeho závery pri rozhodovaní nebral do úvahy, nakoľko vychádzal z nesprávneho právneho posúdenia opísaného vyššie. Stavebný úrad sa v odôvodnení rozhodnutia odvoláva predovšetkým na "Čiastkové svetlotechnické posúdenie" Ubytovacie zariadenie zelené sady", z 07/2025, vypracovaný Ing. Jaroslavom Hruškovičom, autorizovaný stavebný inžinier (ďalej aj ako Posudok Zelené sady 2"). Posudok Zelené Sady 2 je založený na predpoklade vynesenia 30° uhla imitujúceho nekonečne dlhú prekážku, avšak vyššie uvedená záväzná STN 73 0580-1/22 stanovuje jednoznačne: V prípadoch nezastavaných stavebných parciel sa ekvivalentné uhly tienenia určujú v referenčných bodoch vo výške 2 m nad úrovňou terénu v miestach plánovaných hlavných priečelí budovy, prípadne v miestach stavebnej čiary. Z Posudku odvolateľa jednoznačne vyplýva, že v referenčných bodoch dôjde k prekročeniu uhla tienia, avšak Posudok Zelené Sady 2 neobsahuje výpočet v žiadnom z referenčných bodov. V Posudku Zelené Sady 2 sa ďalej uvádza: Z vizuálneho posúdenia zvoleného rezu je zrejmé, že na pozemku Baurea zasahuje tieniaca hranica len do veľmi obmedzeného objemu potenciálnej budúcej zástavby, pričom tento zásah nepredstavuje obmedzenie možnosti výstavby v súlade s územným plánom. Navyše je potrebné zdôrazniť, že normový ekvivalentný uhol tienenia sa vzťahuje výlučne na fasády s obytnou funkciou, teda len na tie časti budúcich stavieb, v ktorých sú navrhované obytné miesta. Podľa územného plánu je však v predmetnej lokalite prípustné využitie maximálne 30 % podlahových plôch na bývanie,

príčom zvyšných 70 % musí byť využitých na nebytové funkcie. Z toho vyplýva, že aj v prípade určitého obmedzenia tieniacich podmienok v časti objemu, je možné tieto časti využiť na nebytové funkcie bez porušenia požiadaviek územného plánu." Predmetné tvrdenie však nie je pravdivé, nakoľko predmetom posudzovania nie je len vplyv na obytné časti, ale aj na priestory, kde sa uva- je dlhodobý pobyt osôb, t.j. kancelárie, predajne a pod. Takže aj keď podľa aktuálneho Územného plánu hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej len ÚPN") je prípustná bytová funkcia do max. 30% celkovej podlahovej plochy a zvyšných 70% musí byť občianska vybavenosť, neznamená to, že na prízemí nemôžu byť prevádzky, v ktorých budú pracovať ľudia. Obytná funkcia, ako aj funkcia s uvažovaným dlhodobým pobytom ľudí sú rovnocenné z hľadiska posudzovania vplyvu tienenia. Súčasne je potrebné zdôrazniť, že nie je v kompetencii Navrhovateľa určovať odvolateľovi, v ktorej časti stavby má alebo nemá umiestniť obytnú funkciu, resp. priestory s dlhodobým pobytom osôb. Dispozičné a funkčné riešenie budúcej stavby je vecou stavebníka, samozrejme pri rešpektovaní záväzných regulatívov územného plánu a všeobecne záväzných právnych predpisov. Akékoľvek úvahy o tom, že potenciálne negatívne ovplyvnené časti objemu stavby budú využité na nebytové funkcie", predstavujú špekulatívny predpoklad, ktorý nemôže slúžiť ako relevantný argument pri posudzovaní vplyvu navrhovanej Stavby na susedné nehnuteľnosti, obzvlášť s poukazom na vyššie uvedené skutočnosti, že aj nebytové priestory s dlhodobým pobytom ľudí sú rovnocenné s bytmi z hľadiska posudzovania vplyvu tienenia. Navyše, funkčné regulatívy stanovené v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislava nie sú nemenné ani absolútne. Platná právna úprava pripúšťa iniciovanie zmien a doplnkov územného plánu, resp. v zákonom stanovených prípadoch aj povoľovanie odchýlok od regulatívov, pričom Navrhovateľ je si tejto skutočnosti nepochybne vedomý, keďže je aktívnym účastníkom procesu zmien územného plánu v danej lokalite. Argumentácia založená na aktuálnom percentuálnom pomere funkčného využitia územia preto nemôže byť považovaná za definitívnu a nemennú premisu, na ktorej by bolo možné bez ďalšieho stavať záver o zanedbateľnosti vplyvu tienenia. Záväzná norma STN 73 0580-1/22 neuvádza žiadne vizuálne posúdenie", z ktorého vychádza Posudok Zelené Sady 2. Nižšie uvádzame výpočet ekvivalentného uhla tienenia v mieste, kde Ing. Hruškovič v Posudku Zelené Sady 2 vypočítal jeho metódou a vizuálne zhodnotil vplyv

stavby, pričom tento výsledok je v zmysle metodiky STN 73 0580-1/Z2 - výpočom pomocou waldramovho diagramu a s požadovaným ohraňčením predmetnej parcely Baurea a jednoznačne z neho vyplýva rovnaký záver ako vyplýval z pôvodného Posudku odvolateľa, t.j. dochádza k prekročeniu maximálneho povoleného ekvivalentného uhla tienenia (viď nižšie priložené obrázky): Nedostatočné vyhodnotenie rozporu medzi odbornými podkladmi V konaní teda existujú dva vecne odlišné odborné závery: 1. odborný výpočet vyplývajúci z Posudku odvolateľa, podľa ktorého dochádza k prekročeniu maximálneho ekvivalentného uhla tienenia v referenčných bodoch podľa STN 73 0580-1/Z2, 2. Posudok Zelené sady 2", ktorý takýto záver nepreukazuje avšak pracuje s odlišnou metodikou (vizuálne posúdenie v reze bez normového výpočtu v referenčných bodoch), vypracovaný Ing. Hruškovičom, ktorý podľa aktuálnych údajov zverejnených na webovej stránke Slovenskej komory stavebných inžinierov má uvedení len akustika". Vzhľadom na existenciu dvoch odlišných odborných záverov, bolo povinnosťou stavebného úradu tento rozpor vyhodnotiť a odstrániť, a to bez ohľadu na to, či sa odvolateľ k Posudku Zelené sady 2 vyjadril alebo nevyjadril. Stavebný úrad je v zmysle ust. § 32 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. (Správny poriadok) povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania." Je zrejmé, že stavebný úrad konal v rozpore s citovaným ustanovením § 32 ods. 1 Správneho poriadku, nakoľko rozpor v predložených posudkoch neodstránil, nevysporiadal sa s konkrétnym tvrdením o prekročení maximálneho ekvivalentného uhla tienenia v referenčných bodoch a tento odborný záver fakticky nevyvrátil. Obmedzil sa len na konštatovanie, že predmetom posudzovania majú byť len vnútorné priestory budov, čo však predstavuje nesprávne právne posúdenie veci, na ktoré sme už poukázali vyššie. Takýto prístup je v rozpore nielen s § 32 ods. 1 Správneho poriadku, keďže skutkový stav nebol zistený presne a úplne, ale aj v rozpore s ust. § 46 Správneho poriadku, podľa ktorého rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti. Stavebný úrad ďalej argumentuje tým, že odvolateľ bližšie nešpecifikoval budúcu stavbu Polyfunkčný komplex BAUREA / Ivanská cesta" a: obmedzil sa len na všeobecné tordenia o budúcom projekte" bez akýchkoľvek parametrov, ktoré by umožňovali odborné posúdenie jeho vplyvov či vzájomných vzťahov medzi stavbaní a bez predloženia dokumentácie týkajúcej sa jeho projektu". Zároveň stavebný úrad uvádza: Účastník svoje všeobecné tvrdenia uviedol aj v následnom vyjadrení k podkladom konania zo dňa 04.12.2025 s tým, že naviac odkazoval na záväzné stanovisko vydané v zisťovacom konaní navrhovanej činnosti Polyfunkčný komplex Baurea Ivanská cesta" a tiež na prebiehajúce územné konanie. Účastník však toto stanovisko k vyjadreniu zo dňa 04.12.2025 nepriložil, ani ho neoznačil ako prílohu, a taktiež neuviedol spisovú značku predmetného územného konania. Podľa ust. § 32 ods. 2 Správneho poriadku: Doklady vydané správnym orgánom a obsah vlastných evidencií správneho orgánu sa považujú za skutočnosti známe správnemu orgánu z úradnej činnosti, ktoré nemusia účastník konania a zúčastnená osoba správnemu orgánu dokladovať. Podľa ust. § 34 ods. 6 Správneho poriadku: Skutočnosti všeobecne známe alebo známe správnemu orgánu z úradnej činnosti netreba dokazovať." O umiestnení stavby Polyfunkčný komplex Baurea Ivanská cesta" prebieha konanie (začaté na základe Návrhu na začatie územného konania z 12.3.2025) na Mestskej časti Bratislava - Ružinov, ako príslušnom stavebnom úrade, t.j. na totožnom stavebnom úrade, ktorý napadnuté Rozhodnutie vydal. Z uvedeného jednoznačne vyplýva, že sa v danom prípade jedná o skutočnosť známu správnemu orgánu z úradnej činnosti, ktorú nemusí účastník konania dokazovať a je neprijateľné, aby stavebný úrad viedol územné konanie o umiestnení stavby Polyfunkčný komplex Baurea Ivanská cesta" a na druhej strane v tomto konaní tvrdil, že ide o neurčitý alebo hypotetický zámer. Stavebný úrad teda svojím postupom porušil vyššie citované ustanovenia § 32 ods. 2 a § 34 ods. 6 Správneho poriadku. Správne konanie nie je sporovým konaním, v ktorom by dôkazné bremeno ležalo výlučne na účastníkovi. Správny orgán - t.j.

stavebný úrad je povinný postupovať v súlade s ust. § 32 ods. 1 Správneho poriadku a je jeho povinnosťou zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstarat' potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. Z uvedeného vyplýva, že ak stavebný úrad považoval za potrebné, aby účastník konania predložil napr. záväzné stanovisko vydané v zisťovacom konaní navrhovanej činnosti Polyfunkčný komplex Baurea Ivanská cesta, mal si buď vyžiadať jeho predloženie od účastníka konania alebo si predmetné stanovisko jednoducho overiť z úradnej tabule Okresného úradu Bratislava III, kde je dostupné a jednoducho vyhľadateľné, keďže odvolateľ číslo konania uviedol v námietkach zo dňa 4.12.2025. Postup podľa predchádzajúcej vety by bol v súlade so zásadou súčinnosti a povinnosťou správneho orgánu napomáhať účastníkom uplatňovať ich práva, ktorá je jednou zo základných zásad správneho konania, avšak stavebný úrad namiesto jej dôsledného dodržania, použil dané skutočnosti proti odvolateľovi, výsledkom čoho je nedostatočné a neúplné zistenie skutočného stavu veci. Odvolateľ akceptuje skutočnosť, že rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán, nie účastník konania. Táto zásada však nemôže byť vykladaná tak, že správny orgán je oprávnený rezignovať na svoju povinnosť podľa § 32 ods. 1 Správneho poriadku – zistiť presne a úplne skutočný stav veci a obmedziť sa na konštatovanie: Ak teda účastník tvrdí, že navrhovaná stavba z hľadiska svetlotechniky neoprávnene zasahuje do jeho projektu Polyfunkčný komplex BAUREA/Ivanská cesta", že znižuje jeho hodnotu alebo že zasahuje do jeho vlastníckeho práva, je procesne povinný tieto tvrdenia aj preukázať. Skutočnosť, že ÚVZ SR neposudzoval Polyfunkčný komplex BAUREA/Ivanská cesta z hľadiska svetlotechnických podmienok, keďže jeho plánovaná výstavba nebola súčasťou predloženej dokumentácie, je tak možné vzhľadom na dané okolnosti pripísať výlučne na ťarchu namietajúceho účastníka." Ak správny orgán považoval podklady predložené v konaní za neúplné alebo nedostatočné, bol povinný zabezpečiť ich doplnenie z úradnej povinnosti, prípadne vyzvať účastníkov na ich doplnenie. Nie je prípustné, aby správny orgán bez ďalšieho rozhodol výlučne na základe podkladov predložených iným účastníkom konania (Navrhovateľom), a to bez toho, aby si zabezpečil všetky relevantné podklady potrebné na riadne a zákonné rozhodnutie veci, resp. predložené doklady, najmä Posudok odvolateľa nebral do úvahy bez toho, aby boli jeho závery odborným spôsobom fakticky vyvrátené. Stavebný úrad sa len jednoducho stotožnil s argumentáciou Navrhovateľa a akceptoval ním predložený Posudok Zelené sady 2, čím postupoval v rozpore s viacerými citovanými ustanoveniami Správneho poriadku, keďže zároveň opomenul: riadne odstrániť rozpory medzi odbornými podkladmi, vykonať normové posúdenie ekvivalentného uhla tienenia v referenčných bodoch podľa STN 73 0580-1/Z2, a zohľadniť stavbu Polyfunkčný komplex Baurea Ivanská cesta" ako reálne prebiehajúci zámer známy z úradnej činnosti. Argumentácia stavebného úradu je pritom vnútorne rozporná a nelogická: na jednej strane tvrdí, že svetlotechnické pomery na nezastavaných parcelách nie sú predmetom posudzovania (čo sme vyvrátili s poukazom na znenie záväznej normy STN 73 0580-1/Z2), na druhej strane od odvolateľa požaduje predloženie konkrétneho projektu budúcej stavby, hoci ide o zámer, o ktorom má vedomosť z úradnej činnosti a v súvislosti s ktorým prebieha konanie na tom istom stavebnom tirade; napokon argumentuje tým, že k predmetnému zámeru nebolo vydané územné rozhodnutie. Takýto výklad by viedol k absurdnému záveru, že vlastníci susedných stavebných pozemkov nemá v štádiu územného konania účinné procesné práva na ochranu možnosti ich budúceho využitia, čo je v priamom rozpore s povinnosťou stavebného úradu chrániť práva všetkých účastníkov konania a postupovať nestranne a v súlade so zásadou rovnosti podľa § 4 ods. 2 Správneho poriadku. Nelegitímny zásah do vlastníckeho práva Stavebný úrad zároveň uvádza, že územné rozhodnutie samo o sebe nezasahuje do vlastníckeho práva, keďže ide len o vytvorenie právneho základu pre ďalšie konanie. S týmto tvrdením nemožno súhlasiť. Územné rozhodnutie záväzne určuje umiestnenie stavby v priestore a vytvára prekážku pre budúce rozhodovanie. Ak je už v tomto štádiu preukázané prekročenie limitov tienenia vo vzťahu k susedným stavebným parcelám, ide o zásah domožnosti ich plnohodnotného využitia v súlade s

územným plánom. Ochrana vlastníckeho práva nemôže byť odložená až do stavebného konania. Napadnuté Rozhodnutie predstavuje závažný a nelegitímny zásah do práv našej spoločnosti ako vlastníka susedných pozemkov ako aj priamy zásah do vlastníckeho práva chráneného čl. 20 Ústavy Slovenskej republiky, keďže by odvolateľ stratil objektívnu možnosť umiestniť stavbu v budúcnosti bez toho, aby boli porušené limity tienenia, čo jednoznačne vyplýva z Posudku odvolateľa. Vydanie Rozhodnutia predstavuje protiprávne znehodnotenie majetku, ktoré stavebný úrad nesmie svojím rozhodnutím vyvolať ani pripustiť. Stavebný úrad nemá právomoc znehodnotiť susedné pozemky tak, že Rozhodnutím umiestni stavbu, ktorá zásadným spôsobom obmedzí realizáciu budúcej stavby na susedných pozemkoch. Územné konanie neslúži na to, aby Navrhovateľ získal privilegované postavenie na úkor suseda, ktorému sa následne znemožní alebo obmedzí plánovaná výstavba, čím dochádza k porušeniu zásady rovnosti vyplývajúcej z ust. § 4 ods. 2 Správneho poriadku: Všetci účastníci majú v konaní rovnaké procesné práva a povinnosti. Podľa ust. § 137 ods. 1 a 2 Stavebného zákona: (1) Stavebné úrady vykonávajúce konanie podľa tohto zákona, sa pokúsia vždy aj o dosiahnutie dohody účastníkov pri tých námietkach, ktoré vyplývajú z vlastníckych alebo iných práv k pozemkom a stavbám, ale prekračujú rozsah právomoci stavebného úradu alebo spolupôsobiacich orgánov štátnej moci." (2) 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 teda v zmysle vyššie citovaných ustanovení mal povinnosť v prvom kroku sa pokúsiť o dosiahnutie dohody účastníkov v súvislosti so svetlotechnickými pomermi a následne, ak by k dohode nedošlo odkázať navrhovateľa alebo iného účastníka na súd alebo iný orgán a konanie prerušiť, čo však stavebný úrad neurobil a postupoval teda v rozpore s § 137 ods. 1. a 2 Stavebného zákona. IL Stavebný úrad ďalej vyhodnotil ako neopodstatnenú námietku odvolateľa, ktorou poukazoval na skutočnosť, že bolo povinnosťou Navrhovateľa požiadať Hlavné mesto SR Bratislava o zmenu Záväzného stanoviska HI. Mesta SR Bratislava č. MAGS OUIK 54521/2024-506284/Lab zo dňa 6.9.2024 (ďalej aj Záväzné stanovisko"), keďže Navrhovateľ nie je schopný dodržať požiadavku vyplývajúcu zo Záväzného stanoviska, ktoré požaduje šírku 1,75 m na jeden jazdný pruh cyklotrasy. Stavebný úrad argumentuje koncentračnou zásadou, ktorá sa vzťahuje aj na dotknuté orgány, teda aj na Hlavné mesto SR Bratislava a má za to, že vzhľadom na skutočnosť, že Hlavné mesto SR Bratislava sa v lehote stanovenej oznámením o začatí územného konania zo dňa 14.04.2025 pod č. SU/6371/17597/2025/VDE v spojitosti s jej predĺžením nevyjadrilo, má sa s poukazom na § 36 ods. 3 stavebného zákona za to, že so zmenami súhlasí. Nie je možné akceptovať vyššie uvedenú argumentáciu stavebného úradu a ani názor Navrhovateľa, že v prípade podmienok vyplývajúcich zo záväzných stanovísk nejde o ich bezvýhradnú záväznosť, naopak záväzné stanovisko je záväzné dovtedy, kým nie je zákonným spôsobom zmenené alebo nahradené. Podľa § 140b ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. (Stavebný zákon") je obsah záväzného stanoviska pre stavebný úrad záväzný. V prípade, ak Navrhovateľ z akýchkoľvek dôvodov nie je schopný splniť všetky požiadavky vyplývajúce z už vydaného Záväzného stanoviska, je povinný požiadať o jeho zmenu, a nie svojvoľne upraviť projektovú dokumentáciu a následne sa odvolávať na koncentračnú zásadu. Stavebný úrad postupoval v rozpore s ustanovením § 3 ods. 1 zák. č. 71/1967 Zb. v znení neskorších predpisov (Správny poriadok), keď vyššie uvedenú námietku odvolateľa zamietol ako neopodstatnenú, nakoľko sa údajne nedotýka jeho subjektívnych práv, ale sa usiluje o presadzovanie záujmov Hlavného mesta SR Bratislava, pričom vyššie uvedené ustanovenie Správneho poriadku stanovuje jedno zo základných pravidiel konania, a to: Správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností. Súčasne odvolateľ poukazuje na skutočnosť, že námietky spoločnosti

BAUREA, spol. sr.o. doručené stavebnému úradu dňa 13.5.2025 smerovali aj proti obsahu Záväzného stanoviska Hlavného mesta SR Bratislava č. MAGS OUIČ 54521/2024-506284/Lab zo dňa 6.9.2024 (ďalej len Záväzné stanovisko"), keďže sa v nich výslovne uvádza: predložený urbanistický koncept, kvalita a výraz architektonického riešenia nesplňajú podmienky vyplývajúce z Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy na ta na ťažiskové nosné dopravné systémy a dobudovanie zodpovedajúcich urbanistických štruktúr v architektonicky reprezentatívnych formách. Koncept zároveň neponúka a nevytvára tzv. živý parter. Nie je navrhovaná žiadna forma občianskej vybavenosti, ktorá vytvára verejný priestor s cieľom podporiť vznik ulice ako živého verejného priestoru mesta s bezpečným pohybom pre chodcov a cyklistov v atraktívnom priestore viazanom na parter objektov." Napriek skutočnosti, že z obsahu námietok je zrejmé, že účastník konania explicitne spochybnil súlad navrhovaného riešenia s požiadavkami vyplývajúcimi z Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy a teda aj vecnú správnosť a úplnosť predmetného Záväzného stanoviska, stavebný úrad postupoval v rozpore s ust. § 140b ods. 6 Stavebného zákona a nevyžiadal si stanovisko k námietkam od Hlavného mesta SR Bratislava. V prípade, ak účastník konania namieta nesprávnosť alebo nezákonnosť záväzného stanoviska dotknutého orgánu, stavebný úrad nie je oprávnený takúto námietku ignorovať ani ju sám vecne vyhodnotiť vlastnou úvahou. Naopak, je jeho povinnosťou postupovať v súlade s príslušnými ustanoveniami správneho poriadku a stavebného zákona a vyžiadať si od dotknutého orgánu stanovisko, aby bolo jednoznačne zrejmé, či projektová dokumentácia spĺňa požiadavky vyplývajúce z územného plánu. Tým, že stavebný úrad predmetné námietky nepostúpil Hlavnému mestu SR Bratislava a teda postupoval v rozpore sust. § 140 b ods. 6 stavebného zákona, zaťažil konanie podstatnou procesnou vadou. Rozhodnutie tak vychádza zo Záväzného stanoviska, ktorého vecná správnosť bola účastníkom konania kvalifikovane spochybnená, avšak táto pochybnosť nebola odstránená zákonom predpokladaným postupom. Uvedený postup stavebného úradu je v rozpore so zásadou materiálnej pravdy, ako aj so zásadou ochrany práv účastníkov konania, keďže účastníkovi konania bola fakticky odňatá možnosť dosiahnuť preskúmanie sporného záväzného stanoviska príslušným dotknutým orgánom. Táto procesná vada (spolu s ostatnými vadami a pochybeniami stavebného úradu) má zásadný vplyv na zákonnosť napadnutého rozhodnutia, a preto je dôvodom na jeho zrušenie a vrátenie veci na nové konanie. III. Stavebný úrad ďalej zamietol ako neopodstatnenú našu námietku, že do konania Navrhovateľ nepredložil hydrogeologický posudok, s odôvodnením, že nemôže ukladať stavebníkovi povinnosti, ktoré mu neukladá zákon a v prípade, ak tvrdíme, že je potrebné predloženie hydrogeologického posudku, musíme svoje tvrdenia podložiť odborným posudkom. S predmetnou argumentáciou sa nestotožňujeme, nakoľko hydrogeologický posudok je nevyhnutný už v štádiu územného konania, keďže predstavuje nevyhnutný podklad pre určenie vhodného a účinného spôsobu odvádzania zrážkových vôd. Bez znalosti hydrogeologických pomerov v dotknutom území nie je možné stanoviť technické riešenie odvedenia dažďových vôd, vrátane určenia druhu, typu a kapacity vodných stavieb, ktoré sa umiestňujú práve územným rozhodnutím. Bez hydrogeologického posudku preto nie je vôbec možné navrhnúť spôsob odvádzania dažďových vôd a umiestniť vodnú stavbu. Súčasne poukazujeme na skutočnosť, že stavebný úrad v konaní o umiestnení stavby Polyfunkčný komplex Baurea Ivanská cesta" požadoval od predloženie hydrogeologického posudku, a teda je potrebné konštatovať, že ak stavebný úrad v porovnateľných prípadoch postupuje rozdielne, dochádza tak k porušeniu zásad zákonnosti, rovnosti účastníkov konania a princípu predvídateľnosti rozhodovania a teda aj k porušeniu ustanovenia § 2 ods. 5 Správneho poriadku: Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely". Obdobným spôsobom stavebný úrad postupuje aj v prípade predkladania/nepredkladania Projektu organizácie výstavby (POV) - kedy v konaní Navrhovateľa POV postačuje predložiť až v konaní o stavebnom povolení a v konaní o umiestnení stavby Polyfunkčný komplex Baurea Ivanská cesta" je potrebný POV predložiť už do územného konania.

Stavebný úrad v odôvodnení svojho Rozhodnutia na viacerých miestach opakovane uvádza, že ak namietajúci účastník konania niečo tvrdí, musí svoje tvrdenia podložiť vlastným odborným posudkom. Takýto postup je však v rozpore so základnými zásadami správneho konania. Podľa § 32 ods. 1 Správneho poriadku: Správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania." Stavebný úrad je teda v zmysle vyššie citovaného ustanovenia povinný zistiť presne a úplne skutkový stav veci, a to z úradnej povinnosti. Správne konanie nie je sporovým konaním, v ktorom by dôkazné bremeno ležalo výlučne na účastníkovi. Ak účastník konania poukáže na konkrétny rozpor so zákonom, záväzným stanoviskom a pod. a teda vznikne relevantná pochybnosť o súlade navrhovanej stavby s právnymi predpismi, je v takom prípade povinnosťou stavebného úradu tieto pochybnosti odstrániť, a nie ich odmietnuť s odôvodnením, že účastník nepredložil vlastný odborný/znalecký posudok. Stavebný úrad tak nepripustne preniesol bremeno preukazovania zákonnosti umiestnenia stavby na odvolateľa, hoci preverenie súladu stavby s právnymi a technickými predpismi patrí výlučne do jeho kompetencie. IV. Stavebný úrad ďalej v odôvodnení Rozhodnutia uvádza, že preskúmal Navrhovateľom predloženú zmluvu o zriadení vecného bremena zo dňa 24.06.2008, zapísanú v katastri nehnuteľností pod č. V-18753/2008 (ďalej len Zmluva o VB"), ako aj príslušný list vlastníctva, na ktorom je táto zmluva zapísaná, a dospel k záveru, že táto zmluva predstavuje dostatočný právny podklad na preukázanie iného práva k pozemku" v zmysle § 38 a § 139 stavebného zákona. S ohľadom na vyššie uvedené dospel stavebný úrad k záveru, že z hľadiska podmienok na vydanie územného rozhodnutia stavebník preukázal iné právo k pozemkom vo vlastníctve spoločností Ovocné sady s.r.o. a F & P, a.s. v rozsahu v akom to vyžaduje ust. 38 v spojení s ust. § 139 ods. 1 písm. b) Stavebného zákona. Odvolateľ (rovnako ako aj iní účastníci konania) poukázal na skutočnosť, že rozsah vecného bremena vyplývajúci zo Zmluvy o VB a z listu vlastníctva zakladá pre Navrhovateľa: a) právo prechodu a prejazdu cez parcely č. 15850/222, 15850/223, 15850/225 a 15850/228 b) právo pripojenia sa a užívania inžinierskych sietí vystavaných na parcelách č. 15850/222, 15850/223, 15850/225 a 15850/228 v prospech Navrhovateľa ako vlastníka pozemkov na parcelách č. 15850/109, 15850/178, 15850/179. V žiadnom prípade však toto vecné bremeno nezahŕňa právo na umiestnenie akejkoľvek stavby na tzv. slúžiacich pozemkoch (t.j. parc. č. 15850/222, 15850/223, 15850/225 a 15850/228) a ani právo napojenia sa a úprav (vrátane stavebných úprav) miestnej obslužnej vybudovanej na slúžiacich pozemkoch. Stavebný úrad námietky viacerých účastníkov konania poukazujúce na vyššie uvedenú skutočnosť zamietol ako neopodstatnené, pričom len prevzal argumentáciu Navrhovateľa, ktorý si vecné bremeno vykladá extenzívne, keďže tvrdí, že zahŕňa aj stavebné úpravy, zriadenie vjazdu a pod. Tvrdenie stavebného úradu, že nejde o vytvorenie novej stavby, ale ide o úpravu pozemkov a miestnej komunikácie spoločností Ovocné sady s.r.o. a F & P, a.s., ku ktorým sa zriadené vecné bremeno vzťahuje, neobstoí. Ak by to tak bolo, tak by nemusela byť časť Stavby, konkrétne časť stavebného objektu SO10 Objekty dopravných stavieb v zmysle Rozhodnutia umiestnená na pozemku C-KN parc. č. 15850/228. Je nepochybné, že stavebný objekt SO10 Objekty dopravných stavieb je novou stavbou (súčasťou Stavby) a tento má byť umiestnený (okrem iných) aj na pozemku C-KN parc. c. 15850/228. Navyše realizácia stavebného objektu SO10 Objekty dopravných stavieb podľa predloženej projektovej dokumentácie si vyžaduje zbúranie časti miestnej obslužnej komunikácie vrátane časti chodníka, na čo v žiadnom prípade nemá oprávnenie Navrhovateľ podľa Zmluvy o VB a teda na takýto zásah do vlastníckych práv spoločností Ovocné sady s.r.o. a F & P ako vlastníkov miestnej obslužnej komunikácie nemá Navrhovateľ akýkoľvek ich súhlas a ani iné právo podľa § 139 Stavebného zákona. Stavebný úrad teda svojvoľne a nepripustne rozširuje rozsah vecného bremena daný Zmluvou o VB, čo spôsobuje neodôvodnený zásah do vlastníckeho práva vlastníkov pozemkov parc. č. 15850/222, 15850/223, 15850/225 a 15850/228 a opätovne tak porušuje ustanovenie § 3 ods. 1 Správneho poriadku, v zmysle ktorého: Správne orgány postupujú v konaní v súlade so

zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností." Podľa § 38 Stavebného zákona: Ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo, možno bez súhlasu vlastníka územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využití územia vydať len vtedy, ak možno na navrhovaný účel pozemok vyvlastniť." Vzhľadom na skutočnosť, že v danom prípade absentuje možnosť pozemok vyvlastniť, a Navrhovateľ nepreukázal iné právo k pozemkom vo vlastníctve spoločností Ovocné sady s.r.o. a F & P, a.s. v rozsahu v akom to vyžaduje ust. 38 v spojení s ust. § 139 ods. 1 písm. b) Stavebného zákona, stavebný úrad nemal rozhodnutie o umiestnení stavby vydať a návrh Navrhovateľa mal zamietnuť. Zo znenia čl. II bod 1 Zmluvy o VB je zrejmé, že časť vecného bremena podľa Zmluvy o VB sa týka práva pripojenie sa a užívania inžinierskych sietí vystavaných na tzv. slúžiacich pozemkoch podľa Zmluvy o VB. Tu upozorňujeme, že takéto vecné bremeno zakladá iba právo pripojenia sa a užívania inžinierskych sietí vystavaných na tzv. slúžiacich pozemkoch podľa Zmluvy o VB. Teda v žiadnom prípade toto vecné bremeno nezriaďuje právo pre Navrhovateľa (ani akéhokoľvek vlastníka tzv. panujúcich pozemkov podľa Zmluvy o VB) na umiestnenie akejkoľvek stavby (t.j. ani stavby inžinierskych sietí v rámci Stavby) na tzv. slúžiacich pozemkoch podľa Zmluvy o VB (t.j. ani na Dotknutých pozemkoch). Teda Navrhovateľ nedisponuje žiadnym právom na umiestnenie stavby inžinierskych sietí Stavby (stavebného objektu SO51 Splašková kanalizácia) na pozemkoch parc. č. 15850/222, 15850/223, 15850/225 a 15850/228 (ďalej la Dotknuté pozemky"). Z Rozhodnutia vyplýva, že časť inžinierskych sietí v rámci Stavby (SO51 Splašková kanalizácia) má byť umiestnená a vybudovaná na Dotknutých pozemkoch a zároveň časť inžinierskych sietí v rámci Stavby sa má stavebne napájať na a stavebne upravovať kanalizáciu vedenú v MOK vo vlastníctve tretej osoby (spoločnosti F & P, a.s.). Aby Navrhovateľ získal práva, ktoré by mu legálne umožnili umiestniť stavebný objekt SO51 Splašková kanalizácia na Dotknutých pozemkoch muselo by byť s vlastníkmi Dotknutých pozemkov zriadené vecné bremeno v znení ako právo zriaďiť, umiestniť a/alebo uložiť predmetnú stavbu (stavebný objekt) a zároveň užívať, prevádzkovať, udržiavať, opravovať, rekonštruovať, modernizovať a akokoľvek iné stavebné úpravy predmetnej stavby (stavebného objektu), čo je štandardný a právnou praxou používaný spôsob zadefinovania vecného bremena oprávňujúceho stavebníka na umiestnenie stavieb resp. stavebných objektov na cudzích pozemkoch. V tomto prípade však Zmluva o VB nezriadila žiadne takéto vecné bremeno na umiestnenie akejkoľvek komunikácie (resp. dopravných stavieb) na Dotknutých pozemkoch. Z vyššie uvedeného je zrejmé, že Navrhovateľ nikdy nemal a nemá k Dotknutým pozemkom vlastnícke alebo iné právo (podľa § 139 Stavebného zákona), nikdy nedisponoval žiadnym súhlasom (príp. zmluvným vzťahom) od spoluvlastníkov Dotknutých pozemkov na umiestnenie a vybudovanie časti inžinierskych sietí Stavby (stavebný objekt SO51 Splašková kanalizácia) na Dotknutých pozemkoch a taktiež nedisponoval žiadnym súhlasom vlastníka kanalizácie vybudovanej v Miestnej obšlužnej komunikácie na stavebné napojenie a stavebné úpravy tejto kanalizácie. Z tohto dôvodu, keďže Navrhovateľ Greenlight Office Park s.r.o. v rámci Územného konania (i) nedisponoval a nepredložil žiadny súhlas (príp. zmluvný vzťah) od spoluvlastníkov Dotknutých pozemkov na umiestnenie a vybudovanie časti inžinierskych sietí Stavby na Dotknutých pozemkoch a taktiež (ii) nedisponoval a nepredložil žiadny súhlas (príp. zmluvný vzťah) od spoluvlastníkov kanalizácie vybudovanej v MOK na stavebné napojenie a stavebné úpravy tejto kanalizácie, preto mal stavebný úrad návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení Stavby zamietnuť resp. postupovať podľa § 137 Stavebného zákona. Stavebný úrad však takto nepostupoval a teda konal v rozpore a porušil ust. § 38 Stavebného zákona a § 157 Stavebného zákona, tj. vzhľadom na vznesenie námietok účastníkmi Územného konania, ktoré vyplývajú z vlastníckych alebo iných práv k pozemkom a stavbám bol Stavebný úrad sa pokúsiť o dosiahnutie dohody účastníkov pri týchto námietkach, pričom Stavebný úrad takto nepostupoval a teda v Územnom konaní porušil ust. § 137 ods. 1 Stavebného zákona. Následne mal Stavebný úrad s poukazom na ust. § 137 ods.

2 Stavebného zákona postupovať tak, že ak by nedošlo medzi účastníkmi konania nedôjde k dohode o námietke, 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 takto nepostupoval a teda v Územnom konaní porušil ust. § 137 ods. 2 Stavebného zákona. Zároveň odvolateľ poukazuje na neexistenciu prípojok splaškovej kanalizácie v rámci stavebného objektu SO51 Splašková kanalizácia uvedených v Rozhodnutí. V rámci Rozhodnutia na str. 5 je pri stavebnom objekte SO51 Splašková kanalizácia uvedené, že: Z veže A" budú splaškové vody odvádzané dvomi existujúcimi prípojkami kanalizácie KP-A1, DN200 mm a KP-A2, DN 200 mm. Z veže B" budú splaškové vody odvádzané dvomi existujúcimi prípojkami kanalizácie KP-B1, DN200 mm a KP-B2, DN 200 mm. Z veže D" budú splaškové vody odvádzané jednou existujúcou prípojkou kanalizácie KP-D, DN200 mm.". Takto uvádzané údaje sú nepravdivé a zavádzajúce. Aktuálne a teda ani v čase vydania Rozhodnutia neexistujú a nie sú vybudované žiadne prípojky kanalizácie tak ako je to uvedené v Rozhodnutí vid' vyššie citované. V tejto súvislosti uvádzame, že tieto fiktívne a teda neexistujúce prípojky kanalizácie pre objekty - veže A" a D" majú byť umiestnené (okrem iného) na Dotknutých pozemkoch, ktoré sú v spoluvlastníctve spoločností Ovocné sady s.r.o. a F dz P, a.s. a tieto spoločnosti nikdy nedali žiaden súhlas a ani neexistuje žiadne in právo k pozemkom (podľa § 139 Stavebného zákona) na umiestnenie takýchto prípojok splaškovej kanalizácie na Dotknutých pozemkoch. Keďže neexistujú prípojky splaškovej kanalizácie pre stavebný objekt SO51 Splašková kanalizácia pre veže A", B" a D", tak tieto prípojky mali byť posudzované v rámci Územného konania a zároveň súčasťou Rozhodnutia, pričom toto sa nestalo a teda Stavebný úrad povolil stavbu bez týchto prípojok, výsledkom čoho je Rozhodnutie, ktoré nespĺňa základné zákonné podmienky. V. S poukazom na všetky vyššie uvedené skutočnosti je zrejmé, že stavebný úrad napadnutým Rozhodnutím porušil základné zásady správneho konania, keď nedostatočne a neúplne zistil skutkový stav veci, neodstránil existujúce rozpory medzi odbornými podkladmi, nesprávne právne posúdil aplikáciu relevantných právnych predpisov a nepripustne preniesol dôkazné bremeno na odvolateľa. Stavebný úrad sa bez riadneho a presvedčivého odôvodnenia stotožnil s argumentáciou Navrhovateľa, pričom sa vôbec nevysporiadal s podstatnými námietkami odvolateľa ani s jednoznačne identifikovanými rozpormi medzi odbornými podkladmi. Tieto rozpory pritom zásadným spôsobom spochybňujú súlad navrhovanej Stavby so záväznými technickými normami a všeobecne záväznými právnymi predpismi a súčasne by umiestnenie Stavby predstavovalo protiprávny a neprimeraný zásah do vlastníckeho práva odvolateľa. Takýto postup predstavuje rezignáciu správneho orgánu na jeho povinnosť preskúmateľne a zákonne . odôvodniť svoje rozhodnutie a zabezpečiť ochranu práv všetkých účastníkov konania. Navrhujeme, aby odvolací orgán napadnuté Rozhodnutie, t.j. Územné rozhodnutie o umiestnení stavby č. SU/2872/6059/2026/VDE-2 zo dňa 11.02.2026 zrušil a vec vrátil stavebnému úradu na nové konanie a rozhodnutie.,,

Proti napadnutému rozhodnutiu bolo v zákonom stanovenej lehote podané odvolanie od F & P, a.s., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35 792 990 (ďalej len ako „odvolateľ 5“), v ktorom uvádza nasledovné: „1. V rámci územného konania predložil Odvolateľ svoje vyjadrenia dňa 13.05.2025 a 04.12.2025, v rámci ktorých prezentoval Odvolateľ viaceré námietky voči územnému konaniu a voči vydaniu Rozhodnutia. Vo vzťahu ku námietkam voči územnému konaniu a voči vydaniu Rozhodnutia je možné uviesť nasledovné: Odvolateľ má za to, že si Stavebný úrad nemôže vyhradzovať právo, že v odvolacom konaní nie je možné si uplatniť námietky, resp. podať odvolanie, resp. doplniť údaje pre riadne ujasnenie skutočností pred odvolacím orgánom pre potreby riadneho preukázania veci. Odvolací orgán je v odvolacom konaní orgán, ktorý bude a má možnosť posudzovať nie len procesnú a hmotnoprávnú stránku vo veci samej, ale taktiež aj

posudzovať kvalitu procesu a obsah získaný pre splnenie všetkých zákonných podmienok. Znamená to, že odvolací orgán bude a je povinný skúmať Rozhodnutie s ním súvisiaci spis a taktiež aj doplnenia predložené samotnému odvolaciemu orgánu, nakoľko konanie na prvom stupni je priamo nadväzujúce na konanie druhého stupňa, teda na odvolacie konanie (viď str. 51 Rozhodnutia, odsek začínajúci "V zmysle ust. § 36 ods.3 SZ ..."). Odvolateľ má taktiež za to, že nakoľko sa jedná o súbeh viacerých povoliujúcich zámerov v predmetnom území, bolo žiadúce, priam nutné, aby Stavebný úrad nariadil ústne pojednávanie, a aby sa na ústnom pojednávaní odstránili viaceré, prípadne všetky v konaní uplatnené pripomienky, vyjadrenia a námietky účastníkov konania a to hlavne z dôvodu, že účastníci konania sú podielovými vlastníkami pozemkom, na ktoré ma byť povolená, umiestnená práve technická vybavenosť Stavby, pričom tuto zásadnú skutočnosť Stavebný úrad nerešpektoval a ani vôbec nerešpektoval skutočnosť, že sú mu známe zamýšľané budúce navrhované činnosti v predmetnom území, ktoré na seba hlavne z pohľadu technického vybavenia na seba nadväzujú. Z Rozhodnutia nie je zrejmé a zrozumiteľné, prečo Stavebný úrad volil určité postupy, čo je pre účastníka konania zmätočné a preto Rozhodnutie nie je postačujúco a zrozumiteľne odôvodnené (napr. Stavebný úrad na str. 53 Rozhodnutia síce uviedol, že si vykonal dve samostatné žiadosti v zmysle 140b ods. 6 Stavebného zákona, ale nie je jasné, akým spôsobom a zároveň nikde Stavebný úrad neuviedol ako a kedy prijal stanoviská o ktoré žiadal nadriadené orgány)(napr. na str. 6 Rozhodnutia sú nesprávne uvedené vzdialenosti, resp. miesto Stavby so vzdialenosťou k pozemkom, ktoré sú v katastrálnej mape na inom mieste). Svetlo-technické posúdenie a s tým súvisiace porušenia právnych predpisov a technických noriem a neprimeraný zásah do vlastníckych práv: 2. Stavebný úrad vyhodnotil ako neopodstatnené námietky odvolateľa smerujúce proti záväznému stanovisku Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto a proti svetlo-technickému posúdeniu navrhovanej Stavby vo vzťahu k budúcej stavbe na susedných pozemkoch vo vlastníctve Odvolateľa. Stavebný úrad založil Rozhodnutie na tvrdení, že neexistuje žiadny všeobecne záväzný právny predpis upravujúci ochranu verejného zdravia, ktorý by orgánu verejného zdravotníctva ukladal povinnosť v rámci jeho posudkovej činnosti posudzovať/skúmať svetlo-technické pomery na nezastavaných parcelách/stavebných pozemkoch, resp. v nejakých stavebných čiarach a tiež že predmetom posudkovej činnosti orgánu na ochranu verejného zdravia z hľadiska svetelno-technických podmienok podľa všeobecne záväzných právnych predpisov (napr. vyhláška MZ SR č. 259/2008 Z. z.) sú len vnútorné priestory stavieb a nie nezastavané parcely. V zmysle uvedeného sa teda podľa názoru Stavebného úradu STN 73 0580-1/22 vzťahuje výlučne na vnútorné prostredie budov a svetlo-technická ochrana sa nevzťahuje na nezastavané stavebné parcely. 3. Výklad Stavebného úradu (uvedený v bode 2 vyššie) je však v priamom rozpore s textom STN 73 0580-1/22, ktorý výslovne ustanovuje: Pri navrhovaní a úpravách stavebných objektov (nadstavby, prístavby a pod.) sa musí dbať na to, aby sa výrazne nezhoršili podmienky denného osvetlenia v existujúcich okolitých vnútorných priestoroch s trvalým pobytom ľudí a aby sa vytvorili podmienky pre dostatočné denné osvetlenie budov na dočasne nezastavaných stavebných parcelách. ... V prípadoch nezastavaných stavebných parciel sa ekvivalentné uhly tienenia určujú v referenčných bodoch vo výške 2,0 m nad úrovňou terénu v miestach plánovaných hlavných priečelí budovy, prípadne v miestach stavebnej čiary. 4. STN 73 0580-1/22 teda predpokladá a vyžaduje ochranu budúcej výstavby na dočasne nezastavaných stavebných parcelách. Nejde o ochranu samotného nezastavaného pozemku, ale o zachovanie možnosti realizovať stavbu v súlade s územným plánom bez prekročenia maximálneho povoleného ekvivalentného uhla tienenia. Vyhláška MZ SR č. 259/2008 Z. z. pri požiadavkách na denné osvetlenie výslovne odkazuje na STN 73 0580-1 a STN 73 0580-2; preto je Stavebný úrad pri rozhodovaní povinný rešpektovať požiadavky tejto vyhlášky vrátane tých technických kritérií, ktoré vyhláška prostredníctvom tohto odkazu preberá ((t.j. kritérií uvedených v citovanej STN)). 5. Postup Stavebného úradu uvedený v bodoch 2, 3 a 4 vyššie je nesprávny a nezákonný. 6. V rámci konania o umiestnení Stavby bolo predložené Expertízne svetlo-technické posúdenie vplyvu

projektu Ubytovacie zariadenie Zelené sady Trnávka" na Ivanskej ceste v k. ú. Trnávka, Bratislava Ružinov na susedné dočasne nezastavané stavebné parcely vypracované v novembri 2024 spoločnosťou TIGArch, s.r.o, so sídlom: Sv. Cyrila a Metoda 134, Terchová 01306, IČO: 46 934 251 (ďalej len Svetlo-technický posudok") s nasledovným záverom: Predmetný projekt Ubytovacie zariadenie Zelené sady Trnávka" v Bratislave - Ružinove v k. ú. Trnávka, na parcelách č. 15850/109, 15850/178 a 15850/179 zhoršuje dostupnosť denného svetla na susednom posudzovanom dočasne nezastavanom stavebnom pozemku (parcely č. 15850/100, 15850/123, 15850/127, 15850/128, 15850/282 a 15850/283) nad limity stanovené vSTN 73 0580-1/Z2: dochádza k prekročeniu maximálneho povoleného ekvivalentného uhla tienenia ($\alpha = 30^\circ$) vo väčšine uvažovaných posudzovaných bodoch v úrovni uvažovanej stavebnej čiary. 7. Výpočet, ktorého závery sú uvedené v Svetlo-technickom posudku, a ktoré sú uvedené v bode 6 vyššie, bol vykonaný v súlade s metodikou STN 73 0580-1/Z2. Stavebný úrad v Rozhodnutí výslovne uvádza, že nespochybňuje odbornú úroveň Svetlo-technického posudku, avšak jeho závery pri svojom rozhodovaní vôbec nebral do úvahy. 8. Postup Stavebného úradu uvedený v bodoch 6 a 7 vyššie je nesprávny a nezákonný. 9. Stavebný úrad sa v odôvodnení Rozhodnutia odvoláva predovšetkým na Čiastkové svetlo-technické posúdenie Ubytovacie zariadenie zelené sady", č. 07/2025, vypracované Ing. Jaroslavom Hruškovičom, autorizovaným stavebným inžinierom (ďalej len Čiastkové svetlo-technické posúdenie). Čiastkové svetlo-technické posúdenie je založené na predpoklade vynesenia 30° uhla imitujúceho nekonečne dlhú prekážku. 10. STN 73 0580-1/Z2 stanovuje: V prípadoch nezastavaných stavebných parciel sa ekvivalentné uhly tienenia určujú v referenčných bodoch vo výške 2 m nad úrovňou terénu v miestach plánovaných hlavných priečelií budovy, prípadne v miestach stavebnej čiary. Z Čiastkového svetlo-technického posúdenia vyplýva, že v referenčných bodoch dôjde k prekročeniu uhla tienenia, avšak Čiastkové svetlo-technické posúdenie neobsahuje výpočet v žiadnom z referenčných bodov. 11. V Čiastkovom svetlo-technickom posúdení sa ďalej uvádza: Z vizuálneho posúdenia zvoleného rezu je zrejmé, že na pozemku Baurea zasahuje tieniaca hranica len do veľmi obmedzeného objemu potenciálnej budúcej zástavby, pričom tento zásah nepredstavuje obmedzenie možnosti výstavby v súlade s územným plánom. Navyše je potrebné zdôrazniť, že normový ekvivalentný uhol tienenia sa vzťahuje výlučne na fasády s obytnou funkciou, teda len na tie časti budúcich stavieb, v ktorých sú navrhované obytnémiestnosti. Podľa územného plánu je však vpredmetnej lokalite prípustné využitie maximálne 30 % podlahových plôch na bývanie, pričom zvyšných 70 % musí byť využitých na nebytové funkcie. Z toho vyplýva, že aj v prípade určitého obmedzenia tieniacich podmienok v časti objemu, je možné tieto časti využiť na nebytové funkcie bez porušenia požiadaviek územného plánu. Obdobná situácia platí aj pre susedný pozemok projektu F&P, ktorý je tienением ovplyvnený o niečo viac, no aj v tomto prípade zostáva dostatočný priestor na realizáciu objektov s obytnou funkciou v súlade s percentuálnym obmedzením podlahových plôch. V posudzovanom reze je vyjadrené percento objemu budúcich objektov, ktoré by mohlo byť ovplyvnené tienением, pričom ak by sme hodnotili zatienenie len podľa dotknutej plochy fasád, výsledok by bol obdobný, teda rovnako by potvrdil možnosť realizácie 30 % bytovej funkcie. Na 12. Tvrdenie uvedené Čiastkovom svetlo-technickom posúdení, a citované v bode 11 vyššie, však nie je pravdivé, nakoľko predmetom posudzovania nie je len vplyv na obytné časti, ale aj na priestory, kde sa uvažuje o dlhodobom pobyte osôb, t.j. kancelárie, predajne a pod. Takže aj keď podľa aktuálneho Územného plánu hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej len ÚP Bratislava) je prípustná bytová funkcia do max. 30% celkove podlahovej plochy a zvyšných 70% musí byť občianska vybavenosť, tak to zároveň neznamená, že na prízemí nemôžu byť prevádzky, v ktorých budú pracovať ľudia. Obytná funkcia, ako aj funkcia s uvažovaným dlhodobým pobytom ľudí sú rovnocenné z hľadiska posudzovania vplyvu tienenia. Súčasne je potrebné zdôrazniť, že nie je v kompetencii Navrhovateľa určovať Odvolateľovi (alebo akejkolvek inej osobe, napr. spoločnosti Baurea s.r.o.), v ktorej časti stavby má alebo nemá umiestniť obytnú funkciu, resp. priestory s

dlhodobým pobytom osôb. Dispozičné a funkčné riešenie budúcej stavby je vecou stavebníka (v tomto prípade Odvolateľa, resp. spoločnosti Baurea s.r.o.), samozrejme pri rešpektovaní záväzných regulatívov ÚP Bratislava a všeobecne záväzných právnych predpisov. Akékoľvek úvahy o tom, že potenciálne negatívne ovplyvnené časti objemu stavby budú využité na nebytové funkcie, predstavujú špekulatívny predpoklad, ktorý nemôže slúžiť ako relevantný argument pri posudzovaní vplyvu navrhovanej Stavby na susedné nehnuteľnosti, obzvlášť s odkazom na vyššie uvedenú skutočnosť, že aj nebytové priestory s dlhodobým pobytom ľudí sú rovnocenné s bytmi z hľadiska posudzovania vplyvu tienenia. 13. Funkčné regulatívy stanovené v ÚZ Bratislava nie sú nemenné ani absolútne (a ani nemôžu byť). Platná právna úprava pripúšťa iniciovanie zmien a doplnkov územného plánu, resp. v zákonom stanovených prípadoch aj povoľovanie odchýlok od regulatívov, pričom Navrhovateľ je si tejto skutočnosti nepochybne vedomý, keďže je aktívnym účastníkom procesu zmien ÚP Bratislava v danej lokalite. Argumentácia založená na aktuálnom percentuálnom pomere funkčného využitia územia preto nemôže byť považovaná za definitívnu. Ha nemennú premisu, na ktorej by bolo možné bez ďalšieho stavať záver o zanedbateľnosti vplyvu tienenia. Ide opäť iba o špekulatívne predpoklady ktoré nemôžu slúžiť ako relevantný argument pri posudzovaní vplyvu navrhovanej Stavby na susedné nehnuteľnosti. 14. Postup Stavebného úradu uvedený v bodoch 9 až 13 vyššie je nesprávny a nezákonný. 15. V územnom konaní teda existujú dva vecne odlišné odborné dokumenty: a) Svetlo-technický posudok, ktorý obsahuje odborný výpočet, podľa ktorého dochádza k prekročeniu maximálneho ekvivalentného uhla tienenia v referenčných bodoch podľa STN 73 0580-1/Z2, a b) Čiastkové svetlo-technické posúdenie, ktorý pracuje s odlišnou metodikou (vizuálne posúdenie v reze bez normového výpočtu v referenčných bodoch). 16. Pri dokumente Čiastkové svetlo-technické posúdenie (vypracovaný Ing. Hruškovičom) Odvolateľ iba upozorňuje na skutočnosť, že podľa aktuálnych údajov zverejnených na webovej stránke Slovenskej komory stavebných inžinierov má autor dokumentu uvedenú len špecifikáciu akustika". Odvolateľ nevie posúdiť odbornú spôsobilosť Ing. Hruškoviča, avšak upozorňuje na túto skutočnosť odvolací orgán a žiada ho, aby predmetnú odbornú spôsobilosť overil. Vykonať tak mal už samotný Stavebný úrad pred vydaním Rozhodnutia. 17. Stavebný úrad má pred vydaním Rozhodnutia postačujúcim a úplným spôsobom zistiť a preveriť skutkový stav a zároveň sa pri vydávaní Rozhodnutia má opierať o odborné posudky. V situácii, kedy sú Stavebnému úradu predložené odborné posudky s rozdielnymi metódami a rozdielnymi závermi, je teda povinnosťou Stavebného úradu tieto rozpory vyhodnotiť a odstrániť. V tejto súvislosti Odvolateľ cituje § 32 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. (Správny poriadok) povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. 18. Je zrejmé, že Stavebný úrad spôsobom uvedeným v bode 17 vyššie nekonal, práve naopak Stavebný úrad konal v priamom rozpore scitovaným § 32 ods. 1 Správneho poriadku, nakoľko rozpor v predložených odborných posudkoch neodstránil, nevysporiadal sa s konkrétnym tvrdením o prekročení maximálneho ekvivalentného uhla tienenia v referenčných bodoch a tento odborný záver nevyvrátil/nepotvrdil. Obmedzil sa len na konštatovanie, že predmetom posudzovania majú byť len vnútorné priestory budov, čo však predstavuje nesprávne posúdenie veci (viď body 5 a 8 vyššie). Takýto prístup je v rozpore nielen s § 32 ods. 1 Správneho poriadku, ale Stavebný úrad konal aj v rozpore s § 46 Správneho poriadku, podľa ktorého rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti. 19. Postup Stavebného úradu uvedený v bodoch 15 až 18 vyššie je nesprávny a nezákonný. V súvislosti s týmto tvrdením upozorňuje Odvolateľ na judikát Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 5Sžp/16/2011, ktorý nasledovnou právnou vetou podporuje právnu argumentáciu Odvolateľa: Správny orgán je povinný vykonať dokazovanie tak, aby bol spoľahlivo zistený skutkový stav veci, o ktorom nie sú dôvodné pochybnosti: ak sú v konaní predložené odborné podklady alebo posudky s rozdielnymi závermi, je povinný sa s nimi v rozhodnutí riadne

vysporiadať. V súvislosti s týmto tvrdením ďalej upozorňuje Odvolateľ na judikát Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 8S70/81/2010, ktorý nasledovnou právnou vetou podporuje právnu argumentáciu Odvolateľa: Rozhodnutie správneho orgánu musí obsahovať presvedčivé a logické odôvodnenie, z ktorého bude zrejmé, ako sa orgán vysporiadal s námietkami účastníkov konania a na základe akých úvah dospel k svojmu záveru. V súvislosti s týmto tvrdením ďalej upozorňuje Odvolateľ na judikát Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 6Sžo/44/2013, ktorý nasledovnou právnou vetou podporuje právnu argumentáciu Odvolateľa: Správny orgán nemôže bez ďalšieho odmietnuť odborný posudok predložený účastníkom konania: ak má o jeho správnosti pochybnosti, musí zabezpečiť doplnenie dokazovania. 20. Stavebný úrad ďalej v Rozhodnutí argumentuje tým, že Odvolateľ bližšie nešpecifikoval svoju budúcu stavbu a: obmedzil sa len na všeobecné tvrdenia o budúcom projekte bez akýchkoľvek parametrov, ktoré by umožňovali odborné posúdenie jeho vplyvov či vzájomných vzťahov medzi stavbami a bez predloženia dokumentácie týkajúcej sa jeho projektu. 21. Tvrdenia Stavebného úradu uvedené v bode 20 však nie sú pravdivé. Odvolateľ už vo svojich námietkach v rámci územného konania poukázal na skutočnosť, že Navrhovateľ mal vedomosť o plánovanej výstavbe na pozemkoch Odvolateľa, t.j. na pozemkoch registra C" parc. č. 15850/110, 15850/121, 15850/184, 15850/185, evidovaných na LV č. 4328, k.ú Trnávka, nakoľko už v roku 2023 bol účastníkom Zmluvy o dielo na vypracovanie urbanistickej štúdie, predmetom ktorej je o.i. aj spolupráca v oblasti posudzovania svetlo-technických podmienok v riešenom území, do ktorého patria tak pozemky Navrhovateľa ako aj susedné pozemky, ateda aj pozemky Odvolateľa. Z uvedeného dôvodu mohol (a aj mal) teda povinnosť pri navrhovaní Stavby zohľadňovať aj plánovanú výstavbu na susediacich pozemkoch Odvolateľa. Stavebný úrad v Rozhodnutí len skonštatoval, že vyššie uvedená Zmluva o dielo nebola Odvolateľom do konania predložená. Správne konanie však nie je sporovým konaním, v ktorom by dôkazné bremeno ležalo výlučne na účastníkovi. Stavebný úrad je povinný postupovať v súlade s § 32 ods. 1 Správneho poriadku a je jeho povinnosťou zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. Z uvedeného vyplýva, že ak Stavebný úrad považoval za potrebné, aby účastník konania predložil napr. vyššie uvedenú Zmluvu o dielo, mal si vyžiadať jej predloženie od účastníka konania. Postup podľa predchádzajúcej vety by bol v súlade so zásadou súčinnosti a povinnosťou správneho orgánu (Stavebného úradu) napomáhať účastníkom uplatňovať ich práva, ktorá je jednou zo základných zásad správneho konania, avšak Stavebný úrad namiesto dôsledného dodržania základných zásad správneho konania a § 32 ods. 1 Správneho poriadku použil dané skutočnosti proti Odvolateľovi, výsledkom čoho je nedostatočné a neúplné zistenie skutočného stavu veci. 22. Odvolateľ nenamieta proti zásade správneho konania, že rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie (Rozhodnutie) určuje správny orgán (Stavebný úrad), nie účastník konania. Táto zásada správneho konania však nemôže byť vykladaná tak, že správny orgán (Stavebný úrad) je oprávnený rezignovať na svoju povinnosť podľa § 32 ods. 1 Správneho poriadku - zistiť presne a úplne skutočný stav veci. Ak správny orgán považoval podklady predložené v konaní za neúplné alebo nedostatočné, bol povinný zabezpečiť ich doplnenie z úradnej povinnosti, prípadne vyzvať účastníkov na ich doplnenie. Stavebný úrad sa len jednoducho bezvýhradne stotožnil s argumentáciou Navrhovateľa a akceptoval ním predložené Čiastkové svetlo-technické posúdenia, bez toho, aby: a) riadne odstránil rozpor medzi odbornými podkladmi (Čiastkovým svetlo-technickým posúdením a Svetlo-technickým posudkom), b) zabezpečil vykonanie posúdenie ekvivalentného uhla tienenia v referenčných bodoch podľa STN 73 0580-1/22, c) zohľadniť aj plánovanú budúcu výstavbu na stavebných pozemkoch vo vlastníctve Odvolateľa, keďže ide o stavebné pozemky určené v zmysle ÚP Bratislava na zastavanie (bez ohľadu na skutočnosť, či sa k pozemkom Odvolateľa viaže akékoľvek vydané územné rozhodnutie alebo stavebné povolenie). Ide pritom o úplný zmätok v používaní správnych úvah vedúcich k vydaniu Rozhodnutia zo strany Stavebného úradu, keďže Stavebný úrad v Rozhodnutí na jednej strane tvrdí, že svetlo-technické

pomery na nezastavaných parcelách nie sú predmetom posudzovania, na druhej strane od Odvolateľa požaduje predloženie konkrétneho projektu budúcej stavby, a napokon argumentuje tým, že teda bude zohľadňovať svetlo-technické pomery, avšak nie vo vzťahu ku pozemkom Odvolateľa, pretože k prípadnej budúcej stavbe na pozemkoch Objednávateľa nebolo zatiaľ vydané územné rozhodnutie. Bez ohľadu na úplnú zmätenosť uvažovania Stavebného úradu je potrebné taktiež uviesť, že takýto spôsob uvažovania výklad by viedol k absurdnému záveru, že vlastník susedných stavebných pozemkov (v tomto prípade Odvolateľ) nemá v štádiu územného konania účinné procesné práva na ochranu možnosti ich budúceho využitia. To je ale v priamom rozpore s povinnosťou Stavebného úradu chrániť práva všetkých účastníkov konania a postupovať nestranne a v súlade so zásadou rovnosti podľa § 4 ods. 2 Správneho poriadku. 23. Postup Stavebného úradu uvedený v bodoch 20 až 22 vyššie je nesprávny a nezákonný. V súvislosti s týmto tvrdením upozorňuje Odvolateľ na judikát Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 3Sžp/1/2010, ktorý nasledovnou právnou vetou podporuje právnu argumentáciu Odvolateľa: V územnom konaní stavebný úrad povinný posudzovať nielen záujmy stavebníka, ale aj ochranu práv vlastníkov susedných nehnuteľností. V súvislosti s týmto tvrdením upozorňuje Odvolateľ na judikát Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 2Sžp/6/2012, ktorý nasledovnou právnou vetou podporuje právnu argumentáciu Odvolateľa: Pri rozhodovaní o umiestnení stavby je stavebný úrad povinný posudzovať stavbu aj z hľadiska jej vplyvu na okolité nehnuteľnosti a rešpektovania urbanistických a technických požiadaviek. 24. Stavebný úrad zároveň v Rozhodnutí uvádza, že Rozhodnutie samo o sebe nezasahuje do vlastníckeho práva, keďže ide len o vytvorenie právneho základu pre ďalšie konanie. S týmto tvrdením nemožno súhlasiť. Územné rozhodnutie záväzne určuje umiestnenie stavby v priestore a vytvára prekážku pre budúce rozhodovanie. Ak je už v tomto štádiu preukázané prekročenie limitov tienenia vo vzťahu k susedným stavebným parcelám, ide o zásah do možnosti ich plnohodnotného využitia v súlade s územným plánom. Ochrana vlastníckeho práva nemôže byť odložená až do stavebného konania. Presne naopak, Rozhodnutie predstavuje závažný a nelegitímny zásah do práv Odvolateľa ako vlastníka susedných pozemkov, keďže po právoplatnosti Rozhodnutia by Odvolateľ stratil objektívnu možnosť umiestniť budúcu stavbu na pozemkoch Odvolateľa v súlade s ÚP Bratislava podľa svojho uváženia bez toho, aby boli porušené limity tienenia, čo jednoznačne vyplýva z Posudku odvolateľa. Odvolateľ by mal možnosť umiestniť budúcu stavbu na pozemkoch Odvolateľa iba v čiastočnom, podstatne limitovanom rozsahu, a aj to iba na časti pozemkov Odvolateľa. Vydanie Rozhodnutia teda predstavuje priame znehodnotenie majetku Odvolateľa (pozemkov Odvolateľa), ktoré Stavebný úrad nesmie svojím rozhodnutím vyvolať ani pripustiť. Stavebný úrad nemá oprávnenie znehodnotiť susedné pozemky (pozemky Odvolateľa) tak, že Rozhodnutím umiestni stavbu (Stavbu), ktorá zásadným spôsobom obmedzí realizáciu budúcej stavby na susedných pozemkoch (pozemkoch Odvolateľa). Územné konanie a postup správneho orgánu (Stavebného úradu) v jeho rámci neslúži na to, aby Navrhovateľ získal privilegované postavenie na úkor suseda (Odvolateľa), ktorému sa následne znemožní alebo obmedzí plánovaná výstavba, a teda využitie pozemkov Objednávateľ. Ide o jednoznačný negatívny zásah do vlastníckeho práva Odvolateľa. Odvolateľ uvádza, že Rozhodnutie priamo zakladá právo vstúpiť do ďalšieho povoľujúceho procesu a to do stavebného konania, kde majú byť len predmetom technické prevedenia stavby v bližšej špecifikácii a nie je možné meniť technické napojenia (tieto sú už umiestnené podľa územného konania), a teda tak, ako sú dané technické napojenia v Rozhodnutí, tak sa bude s nimi pracovať ďalej v stavebnom konaní, a teda Stavebný úrad v Rozhodnutí zasiahol do vlastníckeho práva Odvolateľa nezvratným spôsobom, spôsobom, ktoré sa nebude dať v stavebnom konaní meniť. V tejto súvislosti Odvolateľ cituje § 137 ods. 1 a 2 Stavebného zákona: (1) Stavebné úrady vykonávajúce konanie podľa tohto zákona, sa pokúsia vždy aj o dosiahnutie dohody účastníkov pri tých námietkach, ktoré vyplývajú z vlastníckych alebo iných práv k pozemkom a stavbám, ale prekračujú rozsah právomoci stavebného úradu alebo spolupôsobiacich orgánov štátnej moci. (2) 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 svojím postupom porušil a nedodržiaval citovaný § 137 ods. 1 a 2 Stavebného zákona. 25. Postup Stavebného úradu uvedený v bodoch 24 vyššie je nesprávny a nezákonný. Nepostačujúce a chýbajúce podklady pre vydanie Rozhodnutia (záväzné stanovisko) a z toho vyplývajúce porušenia príslušných právnych predpisov: 26. Stavebný úrad ďalej vyhodnotil ako neopodstatnenú námietku Odvolateľa, ktorou poukazoval na skutočnosť, že bolo povinnosťou Navrhovateľa požiadať Hlavné mesto SR Bratislava o zmenu Záväzného stanoviska Hl. Mesta SR Bratislava č. MAGS OUIČ 54521/2024-506284/Lab zo dňa 6.9.2024 (ďalej len Záväzné stanovisko), keďže Navrhovateľ nie je schopný dodržať požiadavku vyplývajúcu zo Záväzného stanoviska, ktoré požaduje šírku 1,75 m na jeden jazdný pruh cyklotrasy. Stavebný úrad argumentuje koncentračnou zásadou, ktorá sa má údajne vzťahovať aj na dotknuté orgány, teda aj na Hlavné mesto SR Bratislava, a preto Stavebný úrad má za to, že vzhľadom na skutočnosť, že Hlavné mesto SR Bratislava sa v lehote stanovenej oznámením o začatí územného konania zo dňa 14.04.2025 pod č. /SU/6371/17597/2025/VDE v spojitosti s jej predizmením nevyjadriilo, má sa údajne s poukazom na § 36 ods. 3 Stavebného zákona za to, že so zmenami súhlasí. 27. Tvrdenie uvedené v bode 26 vyššie je nesprávne. Nie je možné akceptovať vyššie uvedenú argumentáciu Stavebného úradu, naopak Záväzné stanovisko je záväzné dovtedy, kým nie je zákonným spôsobom zmenené alebo nahradené a podmienky stanovené v ňom mali byť zohľadnené a dodržané. Podľa § 140b ods. 1 Stavebného zákona je obsah záväzného stanoviska pre stavebný úrad záväzný. V prípade, ak Navrhovateľ z akýchkoľvek dôvodov nie je schopný splniť všetky požiadavky vyplývajúce z už vydaného Záväzného stanoviska, je povinný požiadať o jeho zmenu, a nie svojvoľne upraviť projektovú dokumentáciu a následne sa odvolávať na koncentračnú zásadu. Keďže Stavebný úrad tento postup prijal, tak Stavebný úrad postupoval v rozpore s ustanovením § 3 ods. 1 Správneho poriadku (Stavebný úrad toto vysvetlil tak, že námietku Odvolateľa zamietol ako neopodstatnenú, nakoľko sa údajne nedotýka subjektívnych práv Odvolateľa, ale sa usiluje o presadzovanie záujmov Hlavného mesta SR Bratislava). Citovaný paragraf Správneho poriadku však stanovuje jednu zo základných zásad správneho konania, a to: Správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností. K obsahu Záväzného stanoviska je možné taktiež mimochodom uviesť, že Záväzné stanovisko obsahuje iné podmienky, ktoré sa vylučujú s inými stanoviskami iných dotknutých orgánov (životné prostredie, doprava, technické vybavenie), ale taktiež aj skutočnosť, že v Záväznom stanovisku sa nachádzajú podmienky nad rámec jeho pôsobnosti, a teda Stavebný úrad mal žiadať nadriadený orgán o posúdenie Záväzného stanoviska tak, aby ho mohol správne Stavebný úrad aplikovať. 28. Postup Stavebného úradu uvedený v bodoch 26 a 27 vyššie je nesprávny a nezákonný. Nepostačujúce a chýbajúce podklady pre vydanie Rozhodnutia (hydrogeologický prieskum) a z toho vyplývajúce porušenia príslušných právnych predpisov: 29. Stavebný úrad zamietol v Rozhodnutí ako neopodstatnenú námietku, že do územného konania Navrhovateľ nepredložil hydrogeologický posudok. Odvolateľ ale má za to, že hydrogeologický posudok je nevyhnutný už v štádiu územného konania, keďže predstavuje nevyhnutný podklad pre určenie vhodného a účinného spôsobu odvádzania zrážkových vôd. Bez znalosti hydrogeologických pomerov v dotknutom území nie je možné stanoviť technické riešenie odvedenia dažďových vôd, vrátane určenia druhu, typu a kapacity vodných stavieb, ktoré sa umiestňujú práve územným rozhodnutím. Bez hydrogeologického posudku preto nie je vôbec možné navrhnúť spôsob odvádzania dažďových vôd a umiestniť vodnú stavbu. 30. Stavebný úrad v odôvodnení svojho Rozhodnutia opakovane uvádza, že ak namietajúci účastník územného konania niečo tvrdí, musí svoje tvrdenia podložiť vlastným odborným posudkom. Takýto postup je však v rozpore so

základnými zásadami správneho konania. Podľa § 32 ods. 1 Správneho poriadku: Správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. Stavebný úrad je teda v zmysle vyššie citovaného ustanovenia povinný zistiť presne a úplne skutkový stav veci, a to z úradnej povinnosti. Ak vznikne relevantná pochybnosť o súlade navrhovanej Stavby s právnymi predpismi, je v takom prípade povinnosťou Stavebného úradu tieto pochybnosti odstrániť, a nie ich odmietnuť s odôvodnením, že účastník územného konania nepredložil vlastný odborný/znalecký posudok preukazujúci relevanciu jeho pochybnosti. Stavebný úrad opakovanie porušil Správny poriadok a Stavebný zákon, pretože preverenie súladu stavby s právnymi a technickými predpismi patrí výlučne do jeho kompetencie. 31. Postup Stavebného úradu uvedený v bodoch 30 vyššie je nesprávny a nezákonný. Neexistencia žiadneho súhlasu a práva Navrhovateľa na umiestnenie a vybudovanie časti komunikácií Stavby: 32. Odvolateľ je vlastníkom/spoluvlastníkom pozemkov reg. C" č. 15850/222, č. 15850/223, č. 15850/225, č. 15850/228 (ďalej spolu len Dotknuté pozemky") a (ii) účelovej komunikácie, chodníkov a iných spevnených plôch k stavbe Dopravné napojenie Airport hotela Bratislava a polyfunkčného objektu F&P a to SO 12.1.1. Miestna obslužná komunikácia 1 a SO 12.1.1. Miestna obslužná komunikácia 2 nachádzajúce sa na pozemkoch reg. C" parc. č. 15850/189, č. 15850/188, 15850/187, č. 15850/186, č. 15850/185, č. 15850/110, č. 15850/121, č. 15850/109, č. 15850/224, 15850/225, č. 15850/228, č. 15850/222, č. 15850/223, č. 15850/178, č. 15850/179, č. 15850/128, 22180/13, 22180/9 v k.ú. Trnávka, ktoré boli zrealizované na základe Stavebného povolenia č. SU/CS 1932/2011/IZHU-7 vydaného dňa 06.07.2011, právoplatné dňa 22.08.2011, ktorých u Zivanie bolo povolené rozhodnutím č. SU/CS 4012/2019/4/AJA-23 zo dňa 30.01.2019, právoplatné dňa 04.03.2019 (ďalej len MOK"). Stavba sa nachádza v tesnej blízkosti Dotknutých pozemkov a MOK, pričom v rámci realizácie Stavby v zmysle Rozhodnutia časť inžinierskych sietí Stavby sa má umiestniť na Dotknutých pozemkoch a taktiež sa majú vykonať stavebné zásahy, úpravy a pripojenie na MOK. 33. Navrhovateľ sa v súvislosti s umiestnením a vybudovaním časti komunikácií Stavby odvoláva na vecné bremeno zriadené na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena uzatvorenej dňa 24.6.2008 medzi Odvolateľom a spoločnosťou JPM Holding a.s. (ďalej len Zmluva"), vklad povolený pod č. V-18753/2008 dňa 30.6.2008. Znenie čl. II bod 1 Zmluvy, v ktorom je špecifikované vecné bremeno je nasledovné: Zmluvné strany sa týmto dohodli, že Povinný ako vlastník Služiacich pozemkov zriaďuje k Služiacim pozemkom v zmysle ustanovenia § 151n a nasl. Občianskeho zákonníka vecné bremeno in rem" v prospech Panujúcich pozemkov - t.j. v prospech súčasného i budúcich vlastníkov pozemkov tvoriacich Panujúce pozemky (ďalej pre túto oprávnenú osobu len Oprávnená osoba"). Predmetom vecného bremena bude povinnosť vlastníka Služiacich pozemkov kedykoľvek počas trvania vecného bremena strpieť, aby Oprávnený realizoval právo: - prechodu a prejazdu cez Služiace pozemky a cez miestnu obslužnú komunikáciu zriadenú na Služiacich pozemkoch, - pripojenie sa a užívania inžinierskych sietí vystavaných na Služiacich pozemkoch, (ďalej len Vecné bremeno")." 34. Zo znenia čl. II bod 1 Zmluvy je zrejmé, že časť vecného bremena podľa Zmluvy sa týka len práva prechodu a prejazdu cez tzv. služiacie pozemky podľa Zmluvy a cez MOK zriadenú na tzv. služiacich pozemkoch podľa Zmluvy. Takto zriadené vecné bremeno zakladá iba právo prechodu cez tzv. služiacie pozemky a MOK podľa Zmluvy pre oprávneného z vecného bremena. Teda v žiadnom prípade toto vecné bremeno nezriaďuje právo pre Navrhovateľa (ani akéhokoľvek vlastníka tzv. panujúcich pozemkov podľa Zmluvy) na umiestnenie akejkoľvek stavby na tzv. služiacich pozemkoch podľa Zmluvy a nezriaďuje ani právo napojenia sa prostredníctvom inžinierskych sietí alebo akýchkoľvek príjazdových pripojení (vrátane ich uloženia a realizácie) a nezriaďuje ani právo vykonať úpravy (vrátane stavebných úprav) MOK. 35. Z projektovej dokumentácie predloženej pre potreby vydania Rozhodnutia ale vyplýva, že časť komunikácií Stavby (príp. IS) má byť umiestnená a vybudovaná na Dotknutých pozemkoch a zároveň časť komunikácií Stavby (príp. IS) sa má stavebne napájať na a stavebne upravovať

MOK. 36. Zo skutočností uvedených v bode 34 vyššie je ale zrejme, že Navrhovateľ nemá k Dotknutým pozemkom a MOK vlastnícke alebo iné právo, nedisponuje žiadnym súhlasom (príp. zmluvným vzťahom) od spoluvlastníkov Dotknutých pozemkov na umiestnenie a vybudovanie časti komunikácií Stavby na Dotknutých pozemkoch a taktiež nedisponuje žiadnym súhlasom spoluvlastníkov MOK na stavebné napojenie a stavebné úpravy MOK. 37. Podľa § 38 Stavebného zákona: Ak nemá navrhovateľk pozemku vlastnícke alebo iné právo, možno bez súhlasu vlastníka územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využití územia vydať len vtedy, ak možno na navrhovaný účel pozemok vyvlastniť. 38. Keďže Navrhovateľ (i) nedisponuje a nepredložil žiadny súhlas (príp. zmluvný vzťah) od spoluvlastníkov Dotknutých pozemkov na umiestnenie a vybudovanie časti komunikácií Stavby na Dotknutých pozemkoch a taktiež (ii) nedisponuje a nepredložil žiadny súhlas (príp. zmluvný vzťah) od spoluvlastníkov MOK na stavebné napojenie a stavebné úpravy MOK, tak Stavebný úrad mal návrh na vydanie Rozhodnutia zamietnuť s odvolaním sa na § 38 Stavebného zákona. Stavebný úrad tak však v rozpore s § 38 Stavebného zákona nekonal. 39. Postup Stavebného úradu uvedený v bodoch 34 až 38 vyššie je nesprávny a nezákonný. Neexistencia žiadneho súhlasu a práva Navrhovateľa na umiestnenie a vybudovanie časti inžinierskych sietí Stavby; 40. Zo znenia čl. II bod 1 Zmluvy je zrejme, že časť vecného bremena podľa Zmluvy sa týka práva pripojenie sa a užívania inžinierskych sietí vystavaných na tzv. slúžiacich pozemkoch podľa Zmluvy. Odvolateľ upozorňuje, že takéto vecné bremeno zakladá iba právo pripojenia sa a užívania inžinierskych sietí už vystavaných na tzv. slúžiacich pozemkoch podľa Zmluvy t.j. toto vecné bremeno nezaťažuje Dotknuté pozemky. Teda v žiadnom prípade toto vecné bremeno nezriaďuje právo pre Navrhovateľa (ani akéhokoľvek vlastníka tzv. panujúcich pozemkov podľa Zmluvy) na umiestnenie akejkoľvek stavby (t.j. ani stavby inžinierskych sietí v rámci Stavby) na tzv. slúžiacich pozemkoch podľa Zmluvy (t.j. ani na Dotknutých pozemkoch). Teda žiadna osoba a teda ani Navrhovateľ nedisponuje žiadnym právom na umiestnenie stavby inžinierskych sietí v rámci Stavby (t.j. ani areálovej splaškovej kanalizácie Stavby) na Dotknutých pozemkoch. 41. Z projektovej dokumentácie na vydanie Rozhodnutia vyplýva, že časť inžinierskych sietí v rámci Stavby (t.j. najmä areálovej splaškovej kanalizácie Stavby) má byť umiestnená a vybudovaná na Dotknutých pozemkoch a zároveň časť inžinierskych sietí v rámci Stavby sa má stavebne napájať na a stavebne upravovať verejnú kanalizáciu vedenú v MOK. 42. Z vyššie uvedeného je zrejme, že Navrhovateľ nemá k Dotknutým pozemkom a verejnej kanalizácii vedenej v MOK vlastnícke alebo iné právo, nedisponuje žiadnym súhlasom (príp. zmluvným vzťahom) od spoluvlastníkov Dotknutých pozemkov na umiestnenie a vybudovanie časti inžinierskych sietí v rámci Stavby (t.j. najmä SOS1 Splašková kanalizácia) na Dotknutých pozemkoch a taktiež nedisponuje žiadnym zmluvným vzťahom so spoluvlastníkmi verejnej kanalizácie vedenej v MOK, ktorý by upravoval podmienky (vrátane technických podmienok) stavebného napojenia a stavebných úprav verejnej kanalizácie vedenej v MOK. 43. Podľa § 38 Stavebného zákona: Ak nemá navrhovateľk pozemku vlastnícke alebo iné právo, možno bez súhlasu vlastníka územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využití územia vydať len vtedy, ak možno na navrhovaný účel pozemok vyvlastniť. 44. Keďže Navrhovateľ (i) nedisponuje a nepredložil žiadny súhlas (príp. zmluvný vzťah) od spoluvlastníkov Dotknutých pozemkov na umiestnenie a vybudovanie časti inžinierskych sietí v rámci Stavby (t.j. najmä SOS1 Splašková kanalizácia) na Dotknutých pozemkoch a taktiež (ii) nedisponuje a nepredložil žiadny dokument preukazujúci zmluvný vzťah so spoluvlastníkmi verejnej kanalizácie vedenej v MOK, ktorý by upravoval podmienky (vrátane technických podmienok) stavebného napojenia a stavebných úprav verejnej kanalizácie vedenej v MOK, tak Stavebný úrad mal návrh na vydanie Rozhodnutia zamietnuť s odvolaním sa na § 38 Stavebného zákona. Stavebný úrad tak však v rozpore s § 38 Stavebného zákona nekonal. 45. Postup Stavebného úradu uvedený v bodoch 40 až 44 vyššie je nesprávny a nezákonný. 46. Stavebný úrad námietky Odvolateľa opísané aj v bodoch 34 až 44 vyššie zamietol ako neopodstatnené, pričom len prevzal argumentáciu Navrhovateľa,

ktorý si vecné bremeno vykladá extenzívne, a bez akejkolvek opory v texte Zmluvy alebo v príslušných právnych predpisoch tvrdí, že vecné bremeno zriadené na základe Zmluvy zahŕňa v sebe aj možnosť napojenia na MOK cez Dotknuté pozemky či už pre potreby príjazdovej komunikácie alebo pre potreby uloženia inžinierskych sietí. Tvrdenie Navrhovateľa, ktoré bez akejkolvek kritickej analýzy prevzal automaticky aj Stavebný úrad, však nie je pravdivé a je v rozpore s textom Zmluvy a z definície vecného bremena uvedenom v Zmluve a na príslušnom liste vlastníctva. 47. Taktiež tvrdenie Stavebného úradu uvedené v Rozhodnutí, že nejde o vytvorenie novej stavby, ale ide iba o úpravu pozemkov a MOK, ku ktorým sa zriadené vecné bremeno vzťahuje, nemá relevantný základ. Ak by to tak bolo, tak by nemusela byť časť Stavby, konkrétne časť stavebného objektu SO10 Objekty dopravných stavieb v zmysle Rozhodnutia umiestnená na pozemku reg. C parc. č. 15850/228. Je nepochybné, že stavebný objekt SO10 Objekty dopravných stavieb je novou stavbou súčasťou Stavby) a tento má byť umiestnený (okrem iných) aj na pozemku reg. C" parc. č. 15850/228. Navyše realizácia stavebného objektu SO10 Objekty dopravných stavieb podľa predloženej projektovej dokumentácie si vyžaduje zbúranie časti MOK vrátane časti chodníka, na čo v žiadnom prípade nemá oprávnenie Navrhovateľ podľa Zmluvy a teda ide o neprijateľný zásah do vlastníckych práv Odvolateľa a spoločnosti Ovocné sady s.r.o. (spoluvlastníci MOK). 48. Stavebný úrad teda svojvoľne a nepripustne rozširuje rozsah vecného bremena daný Zmluvou. Čo spôsobuje neodôvodnený zásah do vlastníckeho práva vlastníkov pozemkov reg. C" parc. č. 15850/222, č. 15850/223, č. 15850/225 a č. 15850/228 a opätovne tak porušuje ustanovenie § 3 ods. 1 Správneho poriadku, v zmysle ktorého: Správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností." 49. Postup Stavebného úradu uvedený v bodoch 46 až 48 vyššie je nesprávny a nezákonný. V súvislosti s týmto tvrdením upozorňuje Odvolateľ na judikát Ústavného súdu SR, sp. zn. I. US 50/2010, ktorý nasledovnou právnou vetou podporuje právnu argumentáciu Odvolateľa: Ak správny orgán v rozhodnutí ignoruje relevantné argumenty účastníka konania alebo sa s nimi vysporiada iba formálne, ide o porušenie práva na spravodlivé konanie. 50. Skutočnosti uvedené v tomto odvolaní preukazujú, že Stavebný úrad pri vydaní Rozhodnutia: a) porušil základné zásady správneho konania a predpisy Správneho poriadku a Stavebného zákona, b) nedostatočne a neúplne zistil skutkový stav veci, c) neodstránil existujúce rozpory medzi odbornými podkladmi, d) nesprávne právne posúdil aplikáciu relevantných právnych predpisov, e) nepripustne prenášal zodpovednosť a dôkazné bremeno na Odvolateľa, f) riadne sa nevysporiadal s námietkami účastníkov konania (vrátane námietok Odvolateľa), g) bezdôvodne sa stotožnil s argumentáciou Navrhovateľa h) neposúdil súlad navrhovanej Stavby so záväznými technickými normami a všeobecne záväznými právnymi predpismi, i) umožnil umiestnenie Stavby tak, že predstavuje protiprávny a neprimeraný zásah do vlastníckeho práva Odvolateľa, j) abdikoval na svoju povinnosť preukázateľne, preskúmateľne a zákonne odôvodniť svoje Rozhodnutie a zabezpečiť ochranu práv všetkých účastníkov konania. 51. Odvolateľ preto navrhuje, aby odvolací orgán napadnuté Rozhodnutie v súlade s § 59 ods. 2 Správneho poriadku Rozhodnutie zrušil."

Stavebný úrad listom č. SU/2872/13511/2026/VDE zo dňa 27.03.2026 upovedomil účastníkov konania v súlade s ustanovením § 56 správneho poriadku o podanom odvolaní a zároveň im dal možnosť vyjadriť sa v lehote do 7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto listu.

Stavebný úrad prijal dňa 07.04.2026 žiadosť od odvolateľa 4 vo veci predĺženia lehoty na zaujatie stanoviska k podaným odvolaniam.

Stavebný úrad prijal dňa 09.04.2026 vyjadrenie od odvolateľa 3 a 5 k podaným odvolaniam.

Stavebný úrad prijal dňa 13.04.2026 vyjadrenie od odvolateľa 2 k podaným odvolaniam.

Stavebný úrad listom č. SU/2872/16392/2026/VDE zo dňa 15.04.2026 nevyhovel žiadosti odvolateľa 4.

Stavebný úrad prijal dňa 27.04.2026 vyjadrenie od navrhovateľa k podaným odvolaniam.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o podanom odvolaní nerozhodol sám, postúpil ho dňa 13.05.2026 listom č. SU/2872/20592/2026/VDE spolu s príslušným spisovým materiálom, v súlade s ustanovením § 57 ods. 2 správneho poriadku, Regionálnemu úradu Bratislava ako príslušnému odvolaciemu orgánu na odvolacie konanie.

Podľa ustanovenia § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. *druhostupňovým správnym orgánom príslušným rozhodnúť o opravných prostriedkoch proti rozhodnutiu obce vydanom podľa odsekov 4 až 8 je regionálny úrad.*

Podľa ustanovenia § 84 ods. 4 písm. b) zákona č. 25/2025 Z. z. *doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka.*

Doterajšími predpismi sa rozumie najmä zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) a jeho vykonávacie vyhlášky.

Podľa ustanovenia § 140 stavebného zákona *ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.*

Podľa ustanovenia § 59 ods. 1 správneho poriadku *odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni.*

Regionálny úrad Bratislava ako príslušný odvolací orgán v celom rozsahu preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie spolu s predloženým spisovým materiálom, ako aj dôvody uvádzané v podanom odvolaní. Rovnako preskúmal aj procesný postup stavebného úradu v konaní, ktorý predchádzal vydaniu rozhodnutia vo veci samej, a síce porovnal výrokovú časť, odôvodnenie aj poučenie rozhodnutia s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, a to predovšetkým so stavebným zákonom a zákonom o správnom konaní, ako aj vyhláškami Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, vyhláškou č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška č. 453/2000 Z. z.“) a vyhláškou č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie (ďalej len „vyhláška č. 532/2002 Z. z.“) a dospel k záveru, že z dôvodu hmotnoprávných a procesnoprávných pochybení stavebného úradu je potrebné napadnuté rozhodnutie zrušiť a vec vrátiť stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie.

**Ku skutkovým a právnym okolnostiam danej veci, ako aj k dôvodom odvolania
Regionálny úrad Bratislava uvádza nasledovné:**

Stavebný úrad prijal dňa 27.03.2025 od navrhovateľa návrh na vydanie územného rozhodnutia na stavbu „Ubytovacie zariadenie Zelené Sady“, v rozsahu stavebných objektov SO 00 Pozemné stavebné objekty; SO 01 Ubytovacie zariadenia, SO 01-A Ubytovacie zariadenie – časť A, SO 01-B Ubytovacie zariadenie – časť B; SO 01-C Ubytovacie zariadenie – časť C; SO 01-D Ubytovacie zariadenie – časť D, SO 01-E Ubytovacie zariadenie – časť E; SO 02 Nádoby na komunálny odpad; SO 03 Detské ihrisko; SO 10 Objekt dopravných stavieb; SO 11 Spevnené plochy a parkoviská; SO 12 Cyklochodník Ivanská cesta; SO 20 Objekty sadových úprav, SO 21 Sadovnícke úpravy; SO 30 Objekty rozvodov elektriny; SO 31 22kV vedenie elektriny; SO 32 NN vedenie elektriny; SO 33 Vonkajšie osvetlenie; SO 40 Objekty rozvodov pitnej a úžitkovej vody; SO 41 Pripojovací vodovod; SO 50 Objekty rozvodov splaškovej a dažďovej kanalizácie; SO 51 Splašková kanalizácia; SO 52 Dažďová kanalizácia; SO 60 Objekty rozvodov plynu; SO 61 Pripojovací plynovod a prevádzkové súbory PS-001 Kotolňa pre SO 01-A a SO01-B a PS-002 Kotolňa pre SO 01-C a SO01-D, na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 15850/109, 15850/178, 15850/179, 15850/240, 15850/228, katastrálne územie Trnávka

Stavebný úrad listom č. SU/6371/17630/2025/VDE zo dňa 14.04.2025 požiadal dotknutý orgán Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava (ďalej len „dotknutý orgán EIA“) o vydanie záväzného stanoviska k územnému konaniu o umiestnení stavby.

Stavebný úrad listom č. SU/6371/17615/2025/BDE zo dňa 14.04.2025 zverejnil informáciu o začatí územného konania o umiestnení stavby v súlade s ustanovením § 38 ods. 2 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie (ďalej len „zákon č. 24/2006 Z. z.“).

Stavebný úrad listom č. SU/6371/17597/2025/VDE zo dňa 14.04.2025 oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie územného konania o umiestnení stavby a zároveň im dal možnosť vyjadriť sa k predmetu konania v lehote do 7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto listu. Stavebný úrad v súlade s ustanovením § 36 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním z dôvodu, že stavebnému úradu sú dobre známe pomery v území podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej je možné návrh posúdiť.

Stavebný úrad prijal dňa 17.04.2025 vyjadrenie od dotknutého orgánu Dopravný úrad, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava so žiadosťou o zapracovanie podmienok pre umiestnenie stavby do rozhodnutia o umiestnení stavby.

Stavebný úrad prijal dňa 22.04.2025 námietky od odvolateľa 1.

Stavebný úrad prijal dňa 23.04.2025 súhlasné stanovisko od Dopravný podnik Bratislava, Olejkárska 1, 814 52 Bratislava s podmienkami.

Stavebný úrad prijal dňa 01.05.2025 od navrhovateľa žiadosť o predĺženie lehoty na vyjadrenie sa k oznámeniu o začatí územného konania o umiestnení stavby, a to o 15 pracovných dní odo dňa uplynutia pôvodnej lehoty na podanie námietok.

Stavebný úrad žiadosti navrhovateľa vyhovel a listom č. SU/6371/22467/2025/VDE zo dňa 14.05.2025 oznámil účastníkom konania predĺženie lehoty na podanie námietok a pripomienok v lehote do 15 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia.

Stavebný úrad prijal dňa 12.05.2025 námietky od odvolateľa 2.

Stavebný úrad prijal dňa 13.05.2025 námietky od odvolateľa 5 a od odvolateľa 3.

Stavebný úrad prijal dňa 13.05.2025 spoločné námietky od Jaroslav Galko a Jana Galková, obaja bytom Hrachová 15887/71C, 821 05 Bratislava.

Stavebný úrad listom č. SU/6371/30912/2025/VDE zo dňa 02.07.2025 upovedomil navrhovateľa o podaných námietkach.

Vzhľadom k tomu, že námietky účastníkov konania smerovali voči obsahom záväzných stanovísk dotknutých orgánov, stavebný úrad postupoval v súlade s ustanovením § 140b ods. 6 stavebného zákona.

Stavebný úrad prijal dňa 16.07.2025 vyjadrenie navrhovateľa k doručeným námietkam.

Stavebný úrad prijal dňa 17.07.2025 vyjadrenie od Slovenský vodohospodársky podnik, štátny podnik, Martinská 49, 821 05 Bratislava, v rámci ktorého dotknutá právnická osoba uviedla, že trvá na svojom pôvodne vydanom súhlasnom stanovisku.

Stavebný úrad prijal dňa 17.07.2025 stanovisko od Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto so sídlom v Bratislave, Ružinovská 4813/8, 820 09 Bratislava, v ktorom dotknutý orgán uviedol, že trvá na svojom pôvodne vydanom súhlasnom záväznom stanovisku.

Stavebný úrad prijal dňa 23.07.2025 stanovisko od Dopravný úrad, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava, v ktorom dotknutý orgán uviedol, že trvá na svojom pôvodne vydanom súhlasnom záväznom stanovisku.

Stavebný úrad prijal dňa 24.07.2025 stanovisko od dotknutého orgánu EIA, v ktorom dotknutý orgán uviedol, že trvá na svojom pôvodne vydanom súhlasnom záväznom stanovisku.

Po prijatí vyjadrení, resp. stanovísk dotknutých orgánov, stavebný úrad postupoval podľa ustanovenia § 140b ods. 6 stavebného zákona, a to tak, že požiadal ich nadriadené orgány o potvrdenie alebo zmenu záväzných stanovísk.

Stavebný úrad prijal dňa 05.08.2025 stanovisko od Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava, v rámci ktorého dotknutá právnická osoba uviedla, že trvá na svojom pôvodne vydanom súhlasnom stanovisku.

Stavebný úrad prijal dňa 05.08.2025 stanovisko od Dopravný podnik Bratislava, Olejkárska 1, 814 52 Bratislava, v rámci ktorého dotknutá právnická osoba uviedla, že trvá na svojom pôvodne vydanom súhlasnom stanovisku.

Stavebný úrad prijal dňa 07.08.2025 stanovisko od Hasičský a záchranný útvar hlavného

mesta SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava, v ktorom dotknutý orgán uviedol, že trvá na svojom pôvodne vydanom súhlasnom záväznom stanovisku.

Stavebný úrad prijal dňa 11.08.2025 stanovisko od Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, 813 61 Bratislava, v rámci ktorého dotknutá právnická osoba uviedla, že trvá na svojom pôvodne vydanom súhlasnom stanovisku.

Stavebný úrad prijal dňa 11.08.2025 odpoveď od Úrad verejného zdravotníctva Slovenskej republiky, Trnavská cesta 52, 826 45 Bratislava, v rámci ktorej dotknutý orgán požiadal stavebný úrad o doplnenie spisovej dokumentácie.

Stavebný úrad prijal dňa 12.08.2025 stanovisko od Slovenský vodohospodársky podnik, Martinská 49, 821 05 Bratislava, v ktorom dotknutá právnická osoba uviedla, že je potrebné predložiť hydrogeologický posudok.

Stavebný úrad prijal dňa 20.08.2025 stanovisko od dotknutého orgánu EIA, v ktorom dotknutý orgán uviedol, že trvá na svojom pôvodne vydanom súhlasnom záväznom stanovisku.

Stavebný úrad listom č. SU/6371/38368/2025/VDE zo dňa 21.08.2025 doplnil žiadanú časť spisovej dokumentácie na základe žiadosti Úradu verejného zdravotníctva Slovenskej republiky.

Stavebný úrad prijal dňa 02.09.2025 stanovisko od Okresný úrad Bratislava, orgán ochrany prírody a krajiny, v ktorom dotknutý orgán uviedol, že trvá na svojom pôvodne vydanom súhlasnom záväznom stanovisku.

Stavebný úrad prijal dňa 02.09.2025 stanovisko od Krajské riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Bratislave, Radlinského 6, 811 07 Bratislava, ktorým dotknutý orgán potvrdil súhlasné záväzné stanovisko Hasičského a záchranného útvaru hlavného mesta Bratislavy.

Stavebný úrad prijal dňa 05.09.2025 súhlasné stanovisko od SPP – distribúcia, a.s., Plátennícka 2, 821 09 Bratislava.

Stavebný úrad prijal dňa 16.09.2025 vyjadrenie od Dopravný úrad, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava, v ktorom dotknutý orgán uviedol, že ako predseda Dopravného úradu týmto vyjadrením potvrdzuje pôvodne vydané záväzné stanovisko.

Stavebný úrad prijal dňa 12.09.2025 potvrdenie záväzného stanoviska od Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava.

Stavebný úrad prijal dňa 06.10.2025 upovedomenie o postúpení žiadosti od Ministerstva dopravy Slovenskej republiky, sekcia železničnej dopravy a dráh, odbor špeciálny stavebný úrad pre stavby dráh.

Stavebný úrad prijal dňa 08.10.2025 súhlasné stanovisko od Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava.

Stavebný úrad prijal dňa 08.10.2025 potvrdenie súhlasného záväzného stanoviska od Úrad verejného zdravotníctva Slovenskej republiky.

Stavebný úrad prijal dňa 16.10.2025 potvrdenie súhlasného záväzného stanoviska od Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava.

Stavebný úrad prijal dňa 16.10.2025 potvrdenie súhlasného záväzného stanoviska od Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, orgán štátnej vodnej správy, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava.

Stavebný úrad prijal dňa 04.11.2025 vyjadrenie od Ministerstva dopravy Slovenskej republiky, v rámci ktorého uviedlo, že Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky nie je nadriadeným orgánom Železníc Slovenskej republiky vo veci potvrdenia alebo zmeny záväzného stanoviska.

Stavebný úrad listom č. SU/6371/50318/2025/VDE zo dňa 11.11.2025 dal účastníkom konania možnosť vyjadriť sa k podkladom pre rozhodnutie, a to v lehote najneskôr do 7 kalendárnych dní odo dňa doručenia tohto listu.

Stavebný úrad prijal dňa 02.12.2025 vyjadrenie a námietky od odvolateľa 2.

Stavebný úrad prijal dňa 04.12.2025 vyjadrenie a námietky od odvolateľa 3, odvolateľa 4 a od odvolateľa 5.

Stavebný úrad listom č. SU/6371/56296/2025/VDE zo dňa 18.12.2025 oznámil účastníkovi konania, odvolateľovi 4, účastníctvo v konaní.

Stavebný úrad vydal dňa 11.02.2026 odvolaním napadnuté rozhodnutie, ktorým umiestnil stavbu „Ubytovacie zariadenie Zelené Sady“, v rozsahu stavebných objektov SO 00 Pozemné stavebné objekty; SO 01 Ubytovacie zariadenia, SO 01-A Ubytovacie zariadenie – časť A, SO 01-B Ubytovacie zariadenie – časť B; SO 01-C Ubytovacie zariadenie – časť C; SO 01-D Ubytovacie zariadenie – časť D, SO 01-E Ubytovacie zariadenie – časť E; SO 02 Nádobu na komunálny odpad; SO 03 Detské ihrisko; SO 10 Objekt dopravných stavieb; SO 11 Spevnené plochy a parkoviská; SO 12 Cyklochodník Ivanská cesta; SO 20 Objekty sadových úprav, SO 21 Sadovnícke úpravy; SO 30 Objekty rozvodov elektriny; SO 31 22kV vedenie elektriny; SO 32 NN vedenie elektriny; SO 33 Vonkajšie osvetlenie; SO 40 Objekty rozvodov pitnej a úžitkovej vody; SO 41 Pripojovací vodovod; SO 50 Objekty rozvodov splaškovej a dažďovej kanalizácie; SO 51 Splašková kanalizácia; SO 52 Dažďová kanalizácia; SO 60 Objekty rozvodov plynu; SO 61 Pripojovací plynovod a prevádzkové súbory PS-001 Kotolňa pre SO 01-A a SO01-B a PS-002 Kotolňa pre SO 01-C a SO01-D, na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 15850/109, 15850/178, 15850/179, 15850/240, 15850/228, katastrálne územie Trnávka, pre navrhovateľa Greenlight Office Park s.r.o., Dunajská 15, 811 08 Bratislava, IČO: 44 249 039.

Podľa ustanovenia § 39 ods. 1 stavebného zákona v územnom rozhodnutí vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie

včítane architektonických a urbanistických hodnôt v území, a rozhodne o námietkach účastníkov konania. V rozhodnutí o umiestnení stavby si v odôvodnených prípadoch stavebný úrad môže vyhradiť predloženie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti; podľa nich môže dodatočne určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia.

Podľa ustanovenia § 39a ods. 1 stavebného zákona rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia.

Regionálny úrad Bratislava po dôkladnom preštudovaní predloženého spisového materiálu spolu s odvolaním napadnutým rozhodnutím a v nadväznosti na podané odvolania uvádza nasledovné. Navrhovateľ nepreukázal vlastnícke alebo iné právo k pozemku parcela registra „C“ KN parc. č. 15850/228 a parc. č. 15850/225, katastrálne územie Trnávka vo vlastníctve odvolateľa 2 a odvolateľa 5. Stavebný úrad preto pochybil, keď na preukázanie vlastníckeho alebo iného práva, resp. súhlasu vlastníkov k pozemku parcela registra „C“ KN parc. č. 15850/228 a parc. č. 15850/225 navrhovateľa nevyzval. Stavebný úrad síce v napadnutom rozhodnutí uvádza, že preukázanie vlastníckeho alebo iného práva predmetného pozemku je splnené vecným bremenom zapísaným na liste vlastníctva č. 5534 s názvom zapísaným v časti tarchy: „*Vecné bremeno vo forme práva prechodu a prejazdu cez parcely č. 15850/222, 15850/223, 15850/225, 15850/228 a práva pripojenia sa a užívania inžinierskych sietí vystavaných na parcelách č. 15850/222, 15850/223, 15850/225, 15850/228 v prospech vlastníka pozemkov na parcelách č. 15850/109, 15850/178, 15850/179 podľa V-18753/2008 zo dňa 30.06.2008 a podľa GP ov.č. G1-2425/18, Z-8353/2019*“, čo však v predmetnom prípade nebolo postačujúce. Neexistenciu vlastníckeho alebo iného práva namietali samotní vlastníci predmetného pozemku v rámci územného konania o umiestnení stavby, s čím sa stavebný úrad nevysporiadal, resp. nedostatočne vysporiadal, nakoľko vecné bremeno plniace požiadavku iného práva je v rozsahu pripojenia sa a užívania inžinierskych sietí, avšak predmetom územného konania o umiestnení stavby je rovnako stavebný objekt s názvom „SO51 Splašková kanalizácia“, ktorý sa spolu so zvyškom predmetu povoľuje napadnutým rozhodnutím, t. j. umiestňuje sa stavba, resp. časť stavby. Preto je možno konštatovať, že vecné bremeno zaťažujúce pozemok vo vlastníctve odvolateľa 2 a odvolateľa 5 neobsahuje taký rozsah na umiestnenie novej stavby, ako je uvedené vo výrokovej časti napadnutého rozhodnutia. Rovnako tomu tak je aj pri práve prechode a prejazdu, ktoré umožňuje strpieť prechod a prejazd motorovými a inými vozidlami cez pozemky parcela registra „C“ KN parc. č. 15850/222, 15850/223, 15850/225, 15850/228. Uvedené právo nepokrýva právo na umiestnenie stavby, stavebného objektu „SO11 Spevnené plochy a parkoviská“ a „SO12 Cyklistický chodník Ivanská cesta“ a to z dôvodu, že predmetom územného konania o umiestnení stavby je hlavná ako i ostatné stavby v rozsahu stavebných objektov, ktoré sa rozhodnutím o umiestnení stavby povoľujú umiestniť. Z koordinačnej situácie vyplýva skutočnosť, že na pozemku parcela registra „C“ KN parc. č. 15850/228 sa umiestňuje spevnená plocha – komunikácie a chodníky na teréne. Stavebný úrad mal po prijatí námietok zo strany odvolateľa 2 a 5 postupovať v súlade s ustanovením § 137 ods. 1 a ods. 2 stavebného zákona, no napriek tomu tak neurobil a preto z uvedeného dôvodu možno konštatovať, že napadnuté rozhodnutie je v rozpore ustanovením § 38 a § 137 ods. 1 a ods. 2 stavebného zákona a § 3 ods. 1 a ods. 2 správneho poriadku.

Podľa ustanovenia § 38 stavebného zákona *ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo, možno bez súhlasu vlastníka územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využití územia vydať len vtedy, ak možno na navrhovaný účel pozemok vyvlastniť.*

Podľa ustanovenia § 137 ods. 1 stavebného zákona stavebné úrady vykonávajúce konanie podľa tohto zákona, sa pokúsia vždy aj o dosiahnutie dohody účastníkov pri tých námietkach, ktoré vyplývajú z vlastníckych alebo iných práv k pozemkom a stavbám, ale prekračujú rozsah právomoci stavebného úradu alebo spolupôsobiacich orgánov štátnej správy.

Podľa ustanovenia § 137 ods. 2 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.

Podľa ustanovenia § 3 ods. 1 správneho poriadku správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

Podľa ustanovenia § 3 ods. 2 správneho poriadku správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka, a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpli v konaní ujmu.

V predloženom spisovom materiáli absentuje rozhodnutie o zriadení vjazdu z miestnej cesty podľa ustanovenia § 3b ods. 1 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) (ďalej len „zákon č. 135/1961 Zb.“). Stavebný úrad bol povinný tento doklad zaobstarať v priebehu konania a to tak, že mal vyzvať navrhovateľa na doplnenie relevantných podkladov a prerušiť územné konanie o umiestnení stavby. Stavebný úrad tak postupoval v rozpore s ustanovením § 35 ods. 3 a § 36 ods. 1 stavebného zákona.

Podľa ustanovenia § 3b ods. 1 zákona č. 135/1961 Zb. o pripájaní pozemných komunikácií, zriaďovaní vjazdov z cesty alebo miestnej cesty na susedné nehnuteľnosti, o úpravách alebo zrušení pripojenia pozemných komunikácií a vjazdov z cesty alebo miestnej cesty na susedné nehnuteľnosti rozhoduje s ohľadom na ochranu dotknutej pozemnej komunikácie a na bezpečnosť premávky na nej príslušný cestný správny orgán.

Podľa ustanovenia § 35 ods. 3 stavebného zákona ak predložený návrh neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie umiestnenia navrhovanej stavby alebo určenia využívania územia, vyzve stavebný úrad navrhovateľa, aby návrh v primeranej lehote doplnil potrebnými údajmi alebo podkladmi, a upozorní ho, že inak územné konanie zastaví. Ak sa predložený návrh týka stavby podľa osobitného predpisu, stavebný úrad územné konanie z dôvodov podľa predchádzajúcej vety zastaví najneskôr do štyroch mesiacov po predložení návrhu účastníka. Ak navrhovateľ nedoplní návrh na vydanie územného rozhodnutia požadovaným spôsobom v určenej lehote, stavebný úrad územné konanie zastaví.

Podľa ustanovenia § 36 ods. 1 stavebného zákona stavebný úrad oznámi začatie územného konania dotknutým orgánom a všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené spravidla s miestnym zisťovaním; začatie územného konania stavby podľa osobitného predpisu sa oznamuje prednostne. Súčasne upozorní účastníkov, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Stavebný úrad

oznámi začatie územného konania do 7 dní odo dňa, keď je návrh na začatie územného konania úplný.

Stavebný úrad sa v napadnutom rozhodnutí nedostatočne vysporiadal s námietkami v rozsahu svetlotechnického posúdenia stavby na susedné nehnuteľnosti. Pokiaľ v priebehu územného konania o umiestnení stavby prebiehalo na stavebnom úrade aj iné konanie – na susednom pozemku parcela registra „C“ KN parc. č. 15850/121 a 15850/110, katastrálne územie Trnávka, mal stavebný úrad z úradnej činnosti tieto dve konania, pri ktorých dochádza k dotknutiu ich vzájomných práv, dôkladne posúdiť a rovnako aj vyhodnotiť uplatnené námietky účastníkov konania vo vzťahu k vzájomnému vplyvu navrhovaných stavieb z hľadiska insolácie a denného osvetlenia budov. Napriek skutočnosti, že v priebehu konania sa preukázali rozdielne odborné závery odborne spôsobilých osôb, tieto bol stavebný úrad povinný riadne posúdiť v súlade s ustanovením § 34 a § 3 ods. 5 správneho poriadku.

Podľa ustanovenia § 3 ods. 5 správneho poriadku *rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.*

V priebehu územného konania o umiestnení stavby odvolateľ 3 namietal súlad navrhovanej stavby s územným plánom, čo stavebný úrad v konaní nevyhodnotil na postup podľa ustanovenia § 140b ods. 7 stavebného zákona. Regionálny úrad Bratislava v tejto veci uvádza, že stavebný úrad nie je oprávnený na preskúmanie záväzného stanoviska orgánu územného plánovania, ako tak deklaruje v samotnom napadnutom rozhodnutí: „Stavebný úrad zároveň uvádza, že *podrobne preskúmal dotknuté záväzné stanovisko*...“ a „Stavebný úrad dospel k záveru, že *záväzné stanovisko je presvedčivé a riadne preskúmateľné*.“ Stavebný úrad uvedenými tvrdeniami prekročil rozsah svojich právomocí. Pokiaľ mal stavebný úrad za to, že odvolateľ 3 v priebehu konania namietal obsah záväzného stanoviska orgánu územného plánovania, mal postupovať podľa ustanovenia § 140b ods. 6 stavebného zákona, a síce nebolo možné, aby stavebný úrad v rámci svojich kompetencií vyhodnocoval správnosť záväzného stanoviska dotknutého orgánu, čo je v priamom rozpore s ustanovením § 140b ods. 1 stavebného zákona a § 3 ods. 1 a 2 správneho poriadku. Nad rámec uvedeného je potrebné uviesť, že orgán územného plánovania vydáva záväzné stanovisko k navrhovanej stavbe, na základe predloženej projektovej dokumentácie, t. j. v prípade ak dôjde k zmene navrhovanej stavby, je potrebné opätovné posúdenie upraveného riešenia. Nie je preto možné uplatňovať v takomto prípade koncentračnú zásadu, tak ako to deklaruje stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí.

Podľa ustanovenia § 140b ods. 1 stavebného zákona *záväzné stanovisko je na účely konaní podľa tohto zákona stanovisko, vyjadrenie, súhlas alebo iný správny úkon dotknutého orgánu, uplatňujúceho záujmy chránené osobitnými predpismi, ktorý je ako záväzné stanovisko upravený v osobitnom predpise. Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.*

Podľa ustanovenia § 140b ods. 6 stavebného zákona *pri riešení rozporov medzi dotknutými orgánmi vyplývajúcich zo záväzných stanovísk sa postupuje podľa § 136. Ak námietky účastníkov konania smerujú proti obsahu záväzného stanoviska, stavebný úrad konanie preruší a vyžiada si od dotknutého orgánu stanovisko k námietkam. Ak dotknutý orgán stanovisko nezmení, stavebný úrad si vyžiada potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska od orgánu, ktorý je nadriadeným orgánom dotknutého orgánu. Počas prerušenia konania neplynú lehoty na rozhodnutie veci*

stavebným úradom.

Regionálny úrad Bratislava záverom uvádza, že napadnuté rozhodnutie obsahuje také vady, pre ktoré je ho potrebné zrušiť a vrátiť vec stavebnému úradu na nové prejednanie veci. Stavebný úrad je povinný odstrániť vyššie uvedené nedostatky a postupovať v súlade so stavebným zákonom a správnym poriadkom. Stavebný úrad je povinný v novom prejednaní veci opätovne vec dôkladne posúdiť, v súlade so zásadou materiálnej pravdy a zabezpečiť si všetky podklady pre rozhodnutie a na základe spoľahlivo zistených podkladov vydať nové rozhodnutie vo veci, ktoré bude náležite odôvodnené, s uvedeným všetkých správnych úvah, na základe ktorých stavebný úrad konal a následne rozhodoval.

Podľa ustanovenia § 59 ods. 3 stavebného zákona *odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správne orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie, pokiaľ je to vhodnejšie najmä z dôvodov rýchlosti alebo hospodárnosti; správny orgán je právnym názorom odvolacieho orgánu viazaný.*

Stavebnému úradu začínajú plynúť lehoty na rozhodnutie deň nasledujúci po dni doručenia tohto právoplatného rozhodnutia. Ak stavebný úrad vzhľadom na povahu veci nemôže rozhodnúť v zákonom ustanovenej lehote, je povinný o tejto skutočnosti, vrátane uvedenia dôvodov, primeraným spôsobom upovedomiť účastníkov konania.

Na základe vyššie uvedeného rozhodol Regionálny úrad Bratislava tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e

Toto rozhodnutie je v inštančnom postupe konečné a nemožno sa proti nemu ďalej odvolať. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom.

Ing. Mária Kajanová
riaditeľ Regionálneho úradu pre
územné plánovanie a výstavbu Bratislava

1. Doručí sa verejnou vyhláškou vyvesením na dobu 15 dní na úradnej tabuli Úradu pre územné plánovanie a výstavby Slovenskej republiky, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava a zároveň bude zverejnené na webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky v časti „Úradná tabuľa“, ako aj na centrálnej úradnej elektronickej tabuli na stránke portálu www.slovensko.sk v časti „Úradná tabuľa“:

- Greenlight Office Park s.r.o., Dunajská 15, 811 08 Bratislava, IČO: 44 249 039
- F & P, a.s., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35 792 990
- Ovocné sady s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, IČO: 52 313 182
- Vlastníci stavby súp. č. 19108 na pozemku C-KN p.č. 15850/292 k.ú. Trnávka, podľa listu vlastníctva č. 5768
- Vlastníci stavby súp. č. 19109 na pozemku C-KN p.č. 15850/293 k.ú. Trnávka, podľa listu vlastníctva č. 5769
- BAUREA spol. s.r.o., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35 690 411
- Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 8149 99 Bratislava
- Združenie domových samospráv, Rovniankova 14, 851 02 Bratislava
- VI GROUP Rezerva IX s.r.o., Roľnícka 157, 831 07 Bratislava, IČO: 57 199 175

Doručí sa na vedomie:

2. Greenlight Office Park s.r.o., Dunajská 15, 811 08 Bratislava, IČO: 44 249 039
3. F & P, a.s., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35 792 990
4. Ovocné sady s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, IČO: 52 313 182
5. BAUREA spol. s.r.o., Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 35 690 411
6. Združenie domových samospráv, Rovnianska 14, 851 02 Bratislava
7. VI GROUP Rezerva IX s.r.o., Rolnícka 157, 831 07 Bratislava, IČO: 57 199 175

Doručí sa stavebnému úradu:

8. Mestská časť Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad, Mierová 21, 827 05 Bratislava
 - spolu so žiadosťou o vyvesenie na úradnej tabuli a webovom sídle
 - s vrátením predloženého spisového materiálu k rozhodnutiu č. SU/2872/6059/2026/VDE-2 zo dňa 11.02.2026 v znení opravy zrejmej chyby v písomnom vyhotovení rozhodnutia č. SU/2872/6709/2026/VDE zo dňa 16.02.2026

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia rozhodnutia:

Vyvesené dňa..... - 3. 07. 2026

Zvesené dňa.....

Podpis a pečiatka

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu
Slovenskej republiky
Regionálny úrad pre územné
plánovanie a výstavbu Bratislava
Tomášikova 12735/64, 831 04 Bratislava

-4-



Podpis a pečiatka

Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického dokumentu	
Názov:	Rozhodnutie RÚ BA, ktorým ruší rozhodnutie mestskej časti BA - Ružinov č. SU/2872/6059/2026/VDE-2 zo dňa 11.02.2026
Identifikátor:	23999/2026-22.1.2;52316/2026

Autorizácia elektronického dokumentu	
Dokument autorizoval:	Ing. Mária Kajanová OPRAVNENIE 1013 Riaditeľ odboru
Oprávnenie:	Oprávnenie 1013, Riaditeľ odboru, podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 272/2016 Z. z., Zákon č. 55/2017 Z. z. o štátnej službe a o zmene a doplnení niektorých zákonov
Zastúpená osoba:	MANDANT Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
Spôsob autorizácie:	Kvalifikovaný elektronický podpis / Kvalifikovaná elektronická pečať
Deklarovaný dátum a čas autorizácie:	02.07.2026 11:45:26 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	02.07.2026 09:45:42 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:	1-50
23999/2026-22.1.2;52316/2026	

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	Alžbeta Bajmóczy Mikloš
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	Referent
Označenie orgánu verejnej moci:	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky IČO: 54669464
Dátum vytvorenia doložky:	02.07.2026
Podpis a pečiatka:	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava Tomášikova 12735/64, 831 04 Bratislava -3- 