



Bratislava, 01. júl 2026

Číslo: 24034/52049/2026-22.1.5./IVS

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 JUDr. Peter Ďurček, Miletichová 99/5A, 821 08 Bratislava**, proti rozhodnutiu stavebného úradu Mestskej časti Bratislava-Ružinov č. SU/357/3103/2026/MER-7 zo dňa 23.01.2026, podľa ustanovenia § 59 ods. (2) a ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku

zamieta

odvolanie a rozhodnutie stavebného úradu Mestskej časti Bratislava-Ružinov č. SU/357/3103/2026/MER-7 zo dňa 23.01.2026 **potvrdzuje.**

O d ô v o d n e n i e

Mestská časť Bratislava-Ružinov ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) vydala dňa 23.01.2026 rozhodnutie pod č. SU/357/3103/2026/MER-7, ktorým rozhodujúc podľa ustanovenia § 84 ods. (5) zákona č. 25/2025 Z. z. v spojení s ustanovením § 66 a § 68 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku platného a účinného do 31.03.2025 (ďalej len „stavebný zákon“), a podľa ustanovenia § 11 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.“) povolila zmenu stavby pred jej dokončením na stavbu „*Polyfunkčný komplex NOVÁ CVERNOVKA CENTURY RESIDENCE II. etapa, časť D, E*“ podľa objektovej skladby na stavebný objekt SO 205 Objekt D, a to s miestom stavby územie ohraničené ulicami Trnavský cesta, Záhradnícka a Miletichová v Bratislave, na pozemkoch registra „C“ – KN parcelné čísla 11244/207, 11244/208, 11244/213, katastrálne území Nivy Bratislava pre stavebníka FINEP Jégeho Alej, a. s., Trnavská cesta 6/A, 821 08 Bratislava, IČO: 43 866 778. Stavebný úrad v rozhodnutí súčasne stanovil predmet zmeny stavby pred dokončením a podmienky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov.

Proti uvedenému rozhodnutiu stavebného úradu podala v zákonom stanovenej lehote odvolanie advokátska kancelária ADAUS, s. r. o., Miletičova 5B, 821 08 Bratislava, IČO: 36 731 544 ako právny zástupca účastníka konania JUDr. Peter Ďurček, Miletičová 99/5A, 821 08 Bratislava, (ďalej len „odvolateľ“), ktorý v podanom odvolaní uvádza nasledovné skutočnosti: „Odvolateľ sa s týmto rozhodnutím nestotožňuje a podáva nasledovné odvolanie.

II. Absencia záväzného stanoviska Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava

Závažnosť procesného pochybenia v tomto konaní je o to väčšia, že Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto, so sídlom v Bratislave (ďalej len RÚVZ) bol riadnym dotknutým orgánom v pôvodnom stavebnom konaní pre I. etapu (Objekty A, B, C, P) a vydal záväzné stanovisko č. HŽP/2544/2018/M zo dňa 29.05.2018, ktoré potvrdilo platnosť stanoviska č. RUVZ/21-302/2007 zo dňa 17.12.2007. V tomto stanovisku RÚVZ výslovne uložil povinnosť dodržiavať predpisy o prípustných hodnotách hluku a vibrácií (nar. vlády SR č. 339/2006 Z. z.) a pri kolaudácii predložiť výsledky objektívneho merania hluku vrátane ochrany pred hlukom z technických vnútorných zdrojov hluku. Práve tieto technické vnútorné zdroje hluku sa predmetnou zmenou v Objekte D zásadne rozširujú zavedením centrálného chladiaceho systému a rozsiahleho systému VZT, čo zahŕňa aj prechod na rovnotlakové vetranie a zrušenie prirodzených vetracích klapiek na fasáde. Stavebný úrad teda v konaní o zmene neuplatnil rovnaký procesný štandard ako v pôvodnom konaní, hoci vecný dôvod na zapojenie RÚVZ je pri tejto zmene oveľa silnejší. Konkrétne sú zavádzané tieto nové stacionárne zdroje hluku a vibrácií:

-strojovňa centrálného chladenia umiestnená v 2. PP (132 kg chladiva);

-centrálne VZT jednotky Z1.1 a Z1.2 - bytové vetranie;

-vetracie jednotky garáží Z8.1 a Z8.2;

-požiarne ventilátory 29.1 až 729.4.

Podľa § 13 ods. (3) písm. f) zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia Regionálny úrad verejného zdravotníctva vydáva záväzné stanovisko k projektovej dokumentácii stavieb, v ktorých sa predpokladá trvalý pobyt ľudí, a to z hľadiska ochrany pred hlukom, vibráciami a mikroklimatickými podmienkami. Táto povinnosť je procesne plne nezávislá od konania podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a zákonná fikcia súhlasu Ministerstva životného prostredia SR podľa § 38 ods. (13) zákona č. 24/2006 Z. z. ju v žiadnom prípade nenahrádza. Ide o samostatnú procesnú povinnosť stavebného úradu vyplývajúcu z § 62 ods. (3) stavebného zákona, ktorú nemožno obísť ani nahradiť stanoviskom iného orgánu. V napadnutom rozhodnutí záväzné stanovisko RÚVZ Bratislava úplne absentuje. Stavebný úrad nezabezpečil toto záväzné stanovisko napriek tomu, že bol povinný tak urobiť podľa § 62 ods. (3) stavebného zákona, ktorý mu ukladá posúdiť projektovú dokumentáciu z hľadiska záujmov chránených dotknutými orgánmi podľa osobitných predpisov.

Materiálny rozmer pochybenia

Závažnosť tohto procesného pochybenia umocňuje skutočnosť, že Technická inšpekcia, a.s. vo svojom odbornom stanovisku č. 16227/1/2025-OS-01 zo dňa 11.08.2025 samostatne identifikovala závažné nedostatky projektovej dokumentácie v časti chladenia:

-chladiace zariadenie je nesprávne zaradené do skupiny Bi napriek množstvu 132 kg chladiva, čo je v rozpore s vyhl. č. 508/2009 Z. z.:

-dokumentácia neobsahuje fyzikálne a chemické vlastnosti pracovného média:

-protokol o určení vonkajších vplyvov nie je priložený - rozpor s čl. N. 1.3.4 a prílohou č. 5 STN 33 2000 - S - 51:2010 /EZ/

Ak samotná Technická inšpekcia konštatovala tieto nedostatky, je zrejmé, že predložená dokumentácia nebola v čase rozhodnutia spôsobilá poskytnúť RÚVZ dostatočný podklad na záväzné posúdenie hlukovej záťaže. Rozhodnutie stavebného úradu bolo vydané bez hlukovej štúdie a bez záväzného stanoviska RÚVZ, teda na neúplnom a vnútorne rozpornom skutkovom základe. Toto zakladá dôvod na zrušenie napadnutého rozhodnutia.

III. Absencia záväzného stanoviska orgánu štátnej správy v oblasti dopravy k zmene bilančného riešenia parkovania - Krajského dopravného inšpektorátu k zmene bilancie statickej dopravy
Napadnutým rozhodnutím bola povolená zmena stavby pred dokončením, ktorá spočíva v zrušení 6 parkovacích státí v 1.PP a 2.PP objektu D. Požadovaný počet parkovacích miest má byť zabezpečený využitím tzv. rezervných kapacít:

-156 parkovacích miest v stavbe súpisné číslo 19121 (I. etapa výstavby Polyfunkčný komplex Nová Cvernovka - Century Residence),

-32 parkovacích miest v objekte Jégého Alej IV, súpisné číslo 18448 (vlastník Jégého Residential s.r.o., Trnavská cesta 6/A, Bratislava), zabezpečených výlučne zmluvným záväzkom súkromnoprávnej povahy.

Uvedená zmena nepredstavuje iba technickú úpravu v rámci objektu, ale zásadnú zmenu spôsobu zabezpečenia statickej dopravy, keďže parkovacie kapacity sú presúvané mimo pôvodne povolovanej stavby do iných samostatných objektov. Táto zmena má priame dopravné, kapacitné a prevádzkové dôsledky, najmä:

-mení pôvodne posudzovanú bilanciu statickej dopravy priradenú k objektu D,

-mení zaťaženie komunikačnej siete v území,

-vytvára nové prevádzkové väzby medzi samostatnými stavbami rôznych vlastníkov,

-môže mať vplyv na bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky.

Podľa § 140c zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) je stavebný úrad povinný zabezpečiť záväzné stanoviská dotknutých orgánov vždy, ak sú zmenou stavby dotknuté záujmy chránené osobitnými predpismi. Z obsahu napadnutého rozhodnutia nevyplýva, že by si stavebný úrad v konaní o zmene stavby vyžiadaval nové alebo aktualizované záväzné stanoviská Ministerstva vnútra Slovenskej republiky, Krajského riaditeľstva policajného zboru v Bratislave, Krajského dopravného inšpektorátu (ďalej len KDI) ako príslušného orgánu štátnej správy z hľadiska bezpečnosti a plynulosti dopravy, ani príslušného cestného správneho orgánu, resp. správcu komunikácie. KDI bol dotknutým orgánom v pôvodnom stavebnom konaní, v ktorom vydal záväzné stanovisko č. KRPZ-BA-KDI3-934-001/2018, pričom sa priamo vyjadroval k počtu parkovacích miest a k ich bilančnej adekvátnosti podľa STN 73 6110/22. Stanoviská vydané v pôvodnom konaní sa viazali na konkrétnu projektovú dokumentáciu a konkrétny rozsah stavby, v ktorom parkovanie bolo riešené v rámci samotného objektu D. Presun parkovacích kapacít do iných objektov so samostatnými súpisnými číslami predstavuje nový kvalitatívny skutkový stav, ktorý nemohol byť predmetom pôvodného odborného posúdenia KDI. Záväzné stanovisko je viazané na konkrétnu projektovú dokumentáciu – ak sa mení bilancia statickej dopravy a spôsob jej zabezpečenia, stavebný úrad je povinný zabezpečiť nové vyjadrenia dotknutých orgánov. Samotné konštatovanie stavebníka, že celkový počet stojísk statickej dopravy sa nemení, sa nezakladá na reálnom stave a stavebník týmto konštatovaním zavádza a klame. Celkový počet parkovacích miest sa týmto úkonom zmení. Kompenzácia je navonok realizovaná presunom kapacít na iný právne samostatný objekt (súp. č. 18448, vlastník Jégého Residential s.r.o.) zabezpečený výlučne súkromnoprávnou zmluvou - takýto zmluvný záväzok môže byť ukončený alebo sporný, zatiaľ čo pôvodné stavebné povolenie viazalo parkovaniu kapacitu priamo k predmetnému objektu. Súkromnoprávna zmluva nepredstavuje verejnoprávnú garanciu rovnocennú zabezpečeniu parkovacích miest v rámci povolenej stavby.

Tým, že stavebný úrad nezabezpečil záväzné stanovisko KDI k bilančnej zmene statickej dopravy, rozhodol na neúplne zistených skutočnostiach v rozpore s § 32 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (Správny poriadok) a porušil zásadu zákonnosti podľa § 3 ods. 1 Správneho poriadku. Ide o podstatné porušenie ustanovení o konaní podľa § 62 ods. (3) stavebného zákona, ktoré mohlo mať zásadný vplyv na zákonnosť rozhodnutia, keďže absentuje odborné posúdenie dopravných dôsledkov presunu parkovacích kapacít do iných stavieb. Absencia záväzného

stanoviska KDI predstavuje samostatnú procesnú vadu konania zakladajúcu dôvod na zrušenie napadnutého rozhodnutia.

IV. Zhrnutie odvolacích dôvodov

Napadnuté rozhodnutie trpí najmenej dvoma samostatnými a kumulatívnymi procesnými vadami, ktoré zakladajú dôvod na jeho zrušenie:

1. Stavebný úrad nepostupoval v súlade s § 62 ods. (3) stavebného zákona, keď rozhodol bez záväzného stanoviska RÚVZ Bratislava k zmene systému vetrania a zavedeniu centrálného chladenia, napriek tomu, že tieto zmeny priamo ovplyvňujú hlukové a mikroklimatické podmienky pre 153 bytových a 24 nebytových jednotiek s trvalým pobytom obyvateľov. Povinnosť zabezpečiť toto stanovisko vyplýva z § 13 ods. (3) písm. f) zákona č. 355/2007 Z. z. v spojení s § 62 ods. (3) stavebného zákona a zákonná fikcia súhlasu MŽP SR podľa § 38 ods. (13) zákona č. 24/2006 Z. z. ju nenahrádza.

2. Stavebný úrad porušil § 140c stavebného zákona v spojení s § 62 ods. (3) stavebného zákona, keď rozhodol bez záväzného stanoviska Ministerstva vnútra Slovenskej republiky, Krajského riaditeľstva policajného zboru v Bratislave, Krajského dopravného inšpektorátu, k zmene bilancie statickej dopravy spočívajúcej v presune parkovacích kapacít do iných právne samostatných objektov. KDI bol dotknutým orgánom pre statickú dopravu v pôvodnom stavebnom konaní (stanovisko č. KRPZ-BA-KDI3-934-001/2018) a jeho pôvodné stanovisko sa viazalo na konkrétnu projektovú dokumentáciu, v ktorej parkovanie bolo zabezpečené v rámci samotného objektu D. Zmluvná kompenzácia súkromnoprávnej povahy (objekt súp. č. 18448, vlastník Jégého Residential s.r.o.) nepredstavuje verejnoprávnú garanciu rovnocennú pôvodnému stavebnoprávnemu riešeniu. Stavebný úrad tým rozhodol na neúplne zistenom skutkovom stave v rozpore s § 32 ods. 1 a § 3 ods. 1 Správneho poriadku.

V. Návrh rozhodnutia

Na základe vyššie uvedených skutočností a zásadných procesných pochybení prvostupňového orgánu navrhujem, aby odvolací orgán - Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, postupom podľa § 59 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok):

napadnuté rozhodnutie Mestskej časti Bratislava-Ružinov č. j. SU/357/3103/2026/MER-7 zo dňa 23.01.2026 z r u š i l a vec vrátil prvostupňovému správne mu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Súčasne navrhujem, aby odvolací orgán zaviazal prvostupňový stavebný úrad právnym názorom, podľa ktorého je v novom konaní povinný zistiť presne a úplne skutočný stav vecí, a to najmä:

a) zabezpečiť záväzné stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava na základe kompletnej projektovej dokumentácie (vrátane hlukovej štúdie a preukázateľného odstránenia nedostatkov vytknutých Technickou inšpekciou, a.s. v odbornom stanovisku č. 16227/1/2025-0S-01),

a

b) zabezpečiť záväzné stanoviská dotknutých orgánov na úseku dopravy - príslušného cestného správneho orgánu a Ministerstva vnútra SR, Krajského riaditeľstva Policajného zboru v Bratislave, Krajského dopravného inšpektorátu - k zmene bilancie statickej dopravy, k jej presunu na iný právne samostatný stavebný objekt a k zhodnoteniu jej dopadov na bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky“.

Stavebný úrad po podaní odvolania listom pod č. SU/357/16790/2026/MER zo dňa 17.04.2026 upovedomil ostatných účastníkov konania o obsahu podaného odvolania a zároveň ich vyzval, aby sa k nemu vyjadrili v lehote do 5 dní odo dňa doručenia tohto upovedomenia.

Stavebný úrad následne prijal podanie od účastníka konania Doc. RNDr. Martin Plesch, Trnavská cesta 8C, 821 08 Bratislava, ktorým účastník konania vyzval a žiadal stavebný úrad, aby mu všetky písomnosti doručoval do elektronickej schránky.

Stavebný úrad prijal dňa 11.05.2026 vyjadrenie stavebníka FINEP Jégeho Alej, a. s., Trnavská cesta 6/A, 821 08 Bratislava, IČO: 43 866 778 k podanému odvolaniu, ktorého záverom bola žiadosť o potvrdenie odvolaní napadnutého rozhodnutia.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, predložil ho listom č. SU/357/21791/2026/MER zo dňa 19.05.2026 spolu so sprievodným listom a spisovým materiálom odvolaciemu orgánu podľa ustanovenia § 57 ods. (2) správneho poriadku, 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.*

Podľa ustanovenia § 59 ods. (2) správneho poriadku *ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.*

Regionálny úrad Bratislava ako odvolací orgán podľa ustanovenia § 59 ods. (1) správneho poriadku preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu, spolu s predloženým spisovým materiálom, ako aj dôvody uvádzané v podanom odvolaní. Rovnako preskúmal aj postup stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo vydaniu napadnutého rozhodnutia. Porovnal výrokovú časť, odôvodnenie aj poučenie napadnutého rozhodnutia s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so stavebným zákonom a jeho príslušnými vykonávacími vyhláškami, a správnym poriadkom a na základe zistených skutočností dospel k záveru, že rozhodnutie stavebného úradu je vydané v súlade so zákonom. Z uvedeného dôvodu bolo potrebné podané odvolanie zamietnuť a napadnuté rozhodnutie potvrdiť.

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

Stavebný úrad prijal dňa 01.10.2025 žiadosť o vydanie stavebného povolenia zmeny stavby pred jej dokončením na stavbu „*Polyfunkčný komplex NOVÁ CVERNOVKA CENTURY*“

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava | Tomášikova 12735/64 | 831 04 Bratislava | Slovenská republika
e-mail: podatelna@stavebnyurad.gov.sk | www.uupv.sk

RESIDENCE II. etapa, časť D, E“ podľa objektovej skladby na stavebný objekt SO 205 Objekt D, a to s miestom stavby územie ohraničené ulicami Trnavský cesta, Záhradnícka a Miletičová v Bratislave, na pozemkoch registra „C“ – KN parcelné čísla 11244/207, 11244/208, 11244/213, katastrálne území Nivy Bratislava, ktorú podala fyzická osoba Kvetoslava Hajdinová, Vajnorská 57, 831 03 Bratislava ako splnomocnený zástupca stavebníka FINEP Jégeho Alej, a. s., Trnavská cesta 6/A, 821 08 Bratislava, IČO: 43 866 778 (ďalej len „stavebník“). Súčasťou žiadosti boli prílohy, a to najmä stanoviská príslušných dotknutých orgánov, projektová dokumentácia. Stavba, ktorej sa zmena stavby pre dokončením týka bola stavebne povolená rozhodnutím č. SU/409/8466/2025/MER-25 zo dňa 28.02.2025, právoplatným dňa 07.04.2025.

Vzhľadom k tomu, že ide o stavbu, ktorá bola posudzovaná príslušným orgánom podľa osobitného zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 24/2006 Z. z.“), tak stavebný úrad listom č. SU/11893/48702/2025/MER zo dňa 10.12.2025 v súlade s ustanovením § 58a ods. (4) stavebného zákona zverejnil podanú žiadosť o zmenu stavby pred dokončením na svojej úradnej tabuli a na svojom webovom sídle. Stavba bola posúdená príslušným orgánom, ktorým bolo Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, sekcia environmentálneho hodnotenia a odpadového hospodárstva, odbor posudzovania vplyvov na životné prostredie, ktorý vydal rozhodnutie č. 3594/2020-1.7/mš 14346/2020 dňa 12.03.2020, právoplatné dňa 13.05.2020, ktorým rozhodol, že stavba sa nebude posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z.

Podľa ustanovenia § 58a ods. (4) stavebného zákona Kópiu žiadosti o stavebné povolenie týkajúce sa stavby, vo vzťahu ku ktorej sa uskutočnilo posudzovanie vplyvov alebo zisťovacie konanie podľa osobitného predpisu, bez príloh zverejní stavebný úrad bezodkladne na svojej úradnej tabuli a na svojom webovom sídle. Ak zverejnenie na webovom sídle nie je možné, zverejní ho stavebný úrad len na úradnej tabuli. Kópia žiadosti o stavebné povolenie musí byť zverejnená počas trvania konania až do jeho právoplatného ukončenia. Zverejnenie musí obsahovať okrem kópie žiadosti o stavebné povolenie údaje o sprístupnení právoplatného rozhodnutia vydaného v zisťovacom konaní a záverečné stanovisko na webovom sídle orgánu, ktorý ho vydal, ak bolo k stavbe vydané.

Stavebný úrad listom č. SU/11893/48701/2025/MER zo dňa 10.12.2025 vyzval stavebníka na zaplatenie správneho poplatku, ktorý stavebník v súlade s výzvou zaplatil bankovým prevodom.

Stavebný úrad listom č. SU/11893/48704/2025/MER zo dňa 10.12.2025 v súlade s ustanovením § 38 ods. (4) písm. c), ustanovením § 38 ods. (13) zákona č. 24/2006 Z. z. a ustanovením § 140c ods. (2) stavebného zákona zaslal Ministerstvu životného prostredia Slovenskej republiky, sekcia environmentálneho hodnotenia a odpadového hospodárstva, odbor posudzovania vplyvov na životné prostredie kópiu žiadosti o vydanie stavebného povolenia na zmenu stavby pred dokončením, písomné vyhodnotenie zapracovania podmienok určených v rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní pod č. 3594/2020-1.7/mš 14346/2020 dňa 12.03.2020, právoplatné dňa 13.05.2020 a projektovú dokumentáciu na CD nosiči a požiadal ho o vyjadrenie. Stavebný úrad súčasne v súlade so zákonom poučil príslušný dotknutý orgán, že v prípade, ak sa v stanovenej lehote nevyjadrí, tak sa má za to, že so stavbou súhlasí.

Stavebný úrad listom č. SU/11893/48703/2025/MER zo dňa 10.12.2025 v súlade s ustanovením § 61 ods. (1) a ods. (4) v súčinnosti s ustanovením § 68 ods. (1) stavebného zákona oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie konania o zmene stavby

pred dokončením a zároveň v súlade s ustanovením § 61 ods. (2) stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním. Stavebný úrad upozornil účastníkov konania a dotknuté orgány, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť v lehote 10 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí konania, a že na neskôr podané námietky a pripomienky sa nebude prihliadať. Stavebný úrad doručoval oznámenie o začatí konania účastníkom konania prostredníctvom verejnej vyhlášky, a to z dôvodu veľkého počtu účastníkov konania.

Stavebný úrad prijal v ustanovenej lehote vyjadrenie pod č. 32639/2025/ROP-002-P/97527 zo dňa 18.12.2025 od dotknutého orgánu Dopravný úrad, v ktorom dotknutý orgán uviedol, že zostávajú v platnosti ním uvedené podmienky zapracované v stavebnom povolení, ktorým sa stavba pôvodne povolila č. SU/409/8466/2025/MER-25 zo dňa 28.02.2025, právoplatným dňa 07.04.2025.

Stavebný úrad prijal dňa 13.01.2026 vyjadrenie dotknutého orgánu MH Teplárenský holding, a.s. pod č. 30/Ba/2026/MH2500/BA-2 zo dňa 05.01.2026, v ktorom dotknutý orgán uvádza, že nemá voči predmetnej stavbe žiadne námietky a so stavbou súhlasí.

Stavebný úrad v ustanovenej lehote neprijal žiadne námietky od účastníkov konania a ani nesúhlasné stanoviská dotknutých orgánov.

Stavebný úrad vydal dňa 23.01.2026 odvolaním napadnuté rozhodnutie pod č. SU/357/3103/2026/MER-7, ktorým rozhodujúc podľa ustanovenia § 84 ods. (5) zákona č. 25/2025 Z. z. v spojení s ustanovením § 66 a § 68 stavebného zákona a podľa ustanovenia § 11 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. povolil zmenu stavby pred jej dokončením na stavbu „Polyfunkčný komplex NOVÁ CVERNOVKA CENTURY RESIDENCE II. etapa, časť D, E“ podľa objektovej skladby na stavebný objekt SO 205 Objekt D, a to s miestom stavby územie ohraničené ulicami Trnavský cesta, Záhradnícka a Miletičová v Bratislave, na pozemkoch registra „C“ – KN parcelné čísla 11244/207, 11244/208, 11244/213, katastrálne území Nivy Bratislava pre stavebníka FINEP Jégeho Alej, a. s., Trnavská cesta 6/A, 821 08 Bratislava, IČO: 43 866 778.

Podľa ustanovenia § 3 ods. (1) správneho poriadku *správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a ostatnými 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 neutrpeli v konaní ujmu.*

Podľa ustanovenia § 3 ods. (4) správneho poriadku *správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prietahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierne vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.*

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.*

Podľa ustanovenia § 32 ods. (1) a ods. (2) 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. Podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správnemu orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán.*

Podľa ustanovenia § 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.*

Podľa ustanovenia § 47 ods. (2) správneho poriadku *výrok obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania. Pokiaľ sa v rozhodnutí ukladá účastníkovi konania povinnosť na plnenie, správny orgán určí pre ňu lehotu; lehota nesmie byť kratšia, než ustanovuje osobitný zákon.*

Podľa ustanovenia § 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 právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.*

Podľa ustanovenia § 68 ods. (1) stavebného zákona *Stavebný úrad môže v odôvodnených prípadoch na žiadosť stavebníka povoliť zmenu stavby ešte pred jej dokončením.*

Podľa ustanovenia § 68 ods. (2) stavebného zákona *V rozsahu, v akom sa zmena dotýka práv, právom chránených záujmov alebo povinností účastníkov stavebného konania, ako aj záujmov chránených dotknutými orgánmi, prerokuje stavebný úrad žiadosť a vydá rozhodnutie, ktorým buď zmenu stavby povolí, pričom rozhodne aj o prípadných námietkach účastníkov a určí podľa potreby ďalšie záväzné podmienky, alebo žiadosť zamietne. Na konanie o zmene sa primerane vzťahujú ustanovenia o stavebnom konaní.*

Regionálny úrad Bratislava po preskúmaní odvolaním napadnutého rozhodnutia a predloženého spisového materiálu dospel k záveru, že stavebný úrad sa v predmetnej veci vyššie uvedenými zákonnými ustanoveniami riadil dostatočne a vydal rozhodnutie, ktoré je v súlade so zákonom a nie je dôvod na jeho zrušenie.

K predloženej projektovej dokumentácii a k zmene stavby pred dokončením sa kladne vyjadrili dotknuté orgány a právnické osoby, konajúce podľa osobitných predpisov, ktorých stanovené podmienky boli zapracované do rozhodnutia a stavebník je povinný ich rešpektovať a preukázať ich plnenie v ďalšom stupni, t. j. v kolaudačnom konaní.

Predmetom zmeny stavby pred dokončením je technologická zmena vedúca k dosiahnutiu vyššieho komfortu stavby a z toho vyplývajúcich opatrení v nasledujúcom rozsahu:

„-*Vetranie (2.NP - 34.NP) - Jedná sa o rozšírenie rovnotlakového vetrania oproti projektu pre stavebné povolenie pre bytové a kancelárske jednotky od dvadsiateho nadzemného podlažia nižšie. Vzduchotechnické zariadenia zaisťujú rovnotlakové rekuperačné vetranie bytových priestorov. Vetriace klapky na fasáde boli zrušené.*

- *Centrálné chladenie - Jedná sa o rozšírenie množstva bytov s možnosťou chladenia oproti projektu pre stavebné povolenie. Návrh centrálného chladiaceho systému pre celý objekt.*

- *Dispozičné zmeny (8.NP - 12.NP) - Zmena spočíva v zlúčení dvoch bytových jednotiek 1kk a 2kk do väčšej jednotky 4kk. Jedná sa o zlúčenie pôvodných bytových jednotiek 0801.D a 0802.D do jednej 0801.D. Obdobné riešenie nastalo u jednotiek 0901.D a 0902.D do 0901.D, 1001.D a 1002.D do 1001.D, 1101.D a 1102.D do 1101.D, 1201.D a 1202.D do 1201.D. Zlúčenie bytov nemá vplyv na statické a požiarnebezpečnostné riešenie.*

- *Statické parkovanie (1.PP a 2.PP) - Celkovo bolo zrušených 6 parkovacích statí v podzemných podlažiach objektu. Zmena nastala z dôvodu priestorovej náročnosti strojovne centrálného chladenia, umiestnenej v 2.PP. Pre splnenie požadovaného počtu parkovacích statí je využitá aj rezerva 156 parkovacích miest, ktoré boli ako rezerva navrhnuté v stavbe súpisné číslo 19121 v rámci I. etapy výstavby a ďalej rezerva vybudovaných parkovacích statí v objekte Jégho alej IV (stavba súpisné číslo 18448 Jégho alej Bytový dom - Jégho 6) v počte 32 parkovacích miest.*

- *Doplnenie piatich skladovacích miestností v 1.PP a 2.PP na miestach bez predošlého využitia a bez zásahu do dopravného riešenia podzemných garáží.*

- *Zmena vstupu do miestnosti s odpadom (1.NP) - Vstup z chodby CHÚC do požiarnej predsiene bol zrušený a nahradený vstupom z exteriéru. Celkovo boli navrhnuté 2 vstupy do miestnosti s odpadom.*

- *Zmena plastových okenných a balkónových zostáv na hliníkové zostavy zrušenie klinkerového obkladu fasády. Fasáda bude od 3.NP až po atiku omietnutá tenkovrstvovou omietkou, čím sa zabezpečí zosúladenie vizuálu objektu so susednou stavbou zrealizovanou v rámci I. etapy výstavby“.*

Vzhľadom k vyššie uvedeným zmenám, ktoré sa odvolaním napadnutým rozhodnutím povolili a s odkazom na ustanovenie § 68 ods. (2) stavebného zákona bol stavebný úrad povinný uvedený rozsah zmien prerokovať s účastníkmi konania, ktorých sa uvedené zmeny dotýkajú a najmä s dotknutými orgánmi, do ktorých pôsobnosti posúdenie uvedených zmien patrí. Regionálny úrad Bratislava ako odvolací orgán konštatuje, že stavebný úrad správne vyhodnotil okruh účastníkov konania a najmä si zabezpečil stanoviská všetkých príslušných dotknutých orgánov, ktoré chránia záujmy, ktorých sa povoľované zmeny dotýkajú. Súčasťou predloženého spisového materiálu sú súhlasné stanoviská nasledujúcich dotknutých orgánov: Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia; Krajské riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bratislave; Technická inšpekcia, a.s.; Dopravný úrad; MH Teplárenský holding, a.s..

Podľa ustanovenia § 126 ods. (1) stavebného zákona *ak sa konanie podľa tohto zákona dotýka záujmov chránených predpismi o ochrane zdravia ľudu, o utváraní a ochrane zdravých životných podmienok, vodách, o ochrane prírodných liečebných kúpeľov a prírodných liečivých zdrojov, o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu, o lesoch a lesnom hospodárstve, o opatreniach na ochranu ovzdušia, o ochrane a využití nerastného bohatstva, o kultúrnych pamiatkach, o štátnej ochrane prírody, o požiarnej ochrane, o zákaze biologických zbraní, na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, o odpadoch, o veterinárnej starostlivosti, o vplyvoch na životné prostredie, o jadrovej bezpečnosti jadrových zariadení, o prevencii závažných priemyselných havárií, o správe štátnych hraníc, o pozemných komunikáciách,*

o bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky pri umiestňovaní reklamných stavieb, o dráhach a o doprave na dráhach, o civilnom letectve, o vnútrozemskej plavbe, o energetike, o tepelnej energetike, o elektronických komunikáciách, o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, o civilnej ochrane, o inšpekcii práce a o štátnej geologickej správe, rozhodne stavebný úrad na základe záväzného stanoviska dotknutého orgánu podľa § 140a, ktorý uplatňuje požiadavky podľa osobitných predpisov.

Podľa ustanovenia § 140a ods. (3) stavebného zákona dotknuté orgány v konaniach podľa tohto zákona chránia záujmy uvedené v § 126 ods. 1 v rámci svojej pôsobnosti najmä tým, že majú právo nazerať do spisov, podávať záväzné stanoviská podľa § 140b, zúčastňovať sa na ústnom pojednávaní a miestnej obhliadke a vykonávať so stavebným úradom spoločné úkony podľa tohto zákona.

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.

Z dikcie citovaných ustanovení stavebného zákona vyplýva, že podmienky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov sú neoddeliteľnou súčasťou výrokovej časti rozhodnutia. Táto požiadavka sa okrem citovaných ustanovení opiera aj o ustanovenie §46 správneho poriadku, podľa ktorého musí rozhodnutie vychádzať zo spoľahlivého zistenia stavu vecí, a je aj naplnením požiadavky na zachovanie právnej istoty dotknutých osôb.

Relevantným podkladom vo veci vydania rozhodnutia zmeny stavby pred dokončením, o ktoré sa stavebný úrad opiera pri svojom rozhodovaní, sú záväzné stanoviská a odborné vyjadrenia dotknutých orgánov štátnej správy, ktoré zaujali k povoľovaným zmenám súhlasné stanoviská, resp. súhlasné za dodržania nimi stanovených podmienok a sú zárukou najmä ochrany zdravia ľudí a zdravých životných podmienok, resp. vylúčenia alebo obmedzenia negatívnych účinkov súvisiacej činnosti na životné prostredie, zdravie a život ľudí. Podmienky, ktoré vyplynuli z týchto záväzných stanovísk, boli stavebným úradom zahrnuté vo výroku napadnutého rozhodnutia, do osobitných podmienok dotknutých orgánov, ktorých splnenie je stavebník povinný rešpektovať a ich dodržanie preukázať v kolaudačnom konaní.

Odvolateľ vo svojom odvolaní namieta najmä skutočnosť, že stavebný úrad si nezaobstaral záväzné stanoviská všetkých dotknutých orgánov, a to konkrétne aj stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto so sídlom v Bratislave (ďalej len „RÚVZ“) a stanovisko Ministerstva vnútra Slovenskej republiky, Krajské riaditeľstvo policajného zboru v Bratislave, Krajský dopravný inšpektorát (ďalej len „KDI“).

Regionálny úrad Bratislava k namietanému chýbajúcemu stanovisku RÚVZ uvádza, že RÚVZ sa podľa osobitného predpisu, ktorým je zákon č. 355/2007 Z. z. Zákon o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov nevyjadruje k zmenám stavieb pred dokončením. V súvislosti s konaniami vedenými na stavebnom úrade podľa stavebného zákona sa RÚVZ vyjadroval k územným konaniam, kolaudačným konaniam a ku konaniam týkajúcich sa zmeny v ich užívaní, a teda do kompetencie RÚVZ nepatrilo vyjadrovať sa k stavebným konaniam. Napriek uvedenému stavebný úrad z dôvodu právnej istoty zaslal oznámenie o začatí konania vo veci zmeny stavby pred dokončením

pod č. SU/11893/48703/2025/MER zo dňa 10.12.2025 aj RÚVZ a poučil ho, že má možnosť podať stanovisko a v prípade, ak sa v ustanovenej lehote nevyjadrí, tak sa má za to, že s povolenými zmenami stavby pred dokončením z pohľadu jeho pôsobnosti súhlasí. RÚVZ sa v ustanovenej lehote žiadnym spôsobom nevyjadril a až následne stavebník predložil na stavebný úrad spolu s vyjadrením sa k podanému odvolaniu odvolateľa aj vyjadrenie RÚVZ č. RÚVZBA/OHŽPaZ/4553/7888/2026, v ktorom RÚVZ uvádza, že stavebné konanie nie je predmetom posudkovej činnosti orgánu verejného zdravotníctva podľa príslušného zákona č. 355/2007 Z. z. Zákon o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Na základe vyššie uvedené je nespochybniteľné, že stanovisko RÚVZ nebolo pre potreby konania vo veci zmeny stavby pred dokončením potrebné, a preto je odvolanie odvolateľa v tejto časti neopodstatnené a je potrebné ho zamietnuť. Odvolateľ v tejto súvislosti namieta, že odvolaním napadnuté rozhodnutie malo byť vydané bez hlukovej štúdie, k čomu Regionálny úrad Bratislava uvádza, že uvedené tvrdenie odvolateľa je nesprávne nakoľko súčasťou predloženej projektovej dokumentácie je samostatný dokument - Posúdenie hlukovej záťaže vo vonkajšom a vnútornom prostredí (Posúdenie stacionárnych zdrojov hluku). Uvedené hlukové posúdenie vypracovala oprávnená a zodpovedná osoba a záverom predloženej hlukovej štúdie je konštatovanie, že navrhovaná zmena stavby pred dokončením nespôsobí prekročenie prípustných hodnôt hluku. Odvolateľ ďalej namieta, že samotná Technická inšpekcia, a. s. vo svojom odbornom stanovisku k zmenám stavby pred dokončením namietala nedostatky s čím sa Regionálny úrad Bratislava stotožňuje avšak uvádza, že Technická inšpekcia, a. s. vo svojom odbornom stanovisku k projektovej dokumentácii stavby č. 16227/1/2025-OS-01 zo dňa 11.08.2025 konštatovala, že síce zistila nedostatky, avšak uvedené nedostatky je postačujúce odstrániť v procese výstavby, a teda uvedené nebránilo vydaniu odvolaním napadnutého rozhodnutia, a teda stavebný úrad vydal rozhodnutie v súlade so zákonom a na základe dôkladne zisteného skutkového stavu.

Ďalším podstatným bodom, ktorý odvolateľ namieta je skutočnosť, že povolenou zmenou stavby pred dokončením sa mení aj pôvodne povolený počet parkovacích miest, a najmä skutočnosť, že k tejto zmene sa nevyjadril príslušný dotknutý orgán, za ktorý odvolateľ považuje KDI. Regionálny úrad Bratislava uvádza, že žiadny právny predpis neupravuje pre KDI kompetencie dotknutého orgánu pre stavebné konania vedené na stavebnom úrade, najmä čo sa týka posúdenia či povolená stavba má, resp. nemá zabezpečený potrebný počet parkovacích miest. Uvedené posúdenie patrí najmä do kompetencie stavebného úradu, a to s ohľadom na projektovú dokumentáciu a výpočet statickej dopravy, ktorý vyhotovuje príslušná odborne spôsobilá a zodpovedná osoba. KDI je dotknutým orgánom a vydáva záväzné stanoviská napríklad v zmysle ustanovenia § 3b ods. (4) zákona č. 135/1961 Zb. Zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon) pre cestné správne orgány ale v konaniach podľa cestného zákona ale nie stavebného zákona, t. j. vyjadruje sa napríklad k pripájaniu pozemných komunikácií, zriaďovaniu vjazdov, úpravám alebo k zrušeniu pripojenia pozemných komunikácií a vjazdov z cesty alebo miestnej cesty na susedné nehnuteľnosti ale nevyjadruje sa v stavebných konaniach a ani neposudzuje počet parkovacích miest. Stavebný úrad vyhodnotil na základe predloženej projektovej dokumentácie a jej časti týkajúcej sa prepočtu statickej dopravy, a to v súlade s príslušnou STN 73 6110/Z1, že navrhovaný počet parkovacích miest je aj po povolovanej zmene stavby pred dokončením dostatočný pre potreby stavby, a to aj s ohľadom na ustanovenie § 44 ods. (1) vyhlášky č. 532/2002 Z. z. Vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, 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. Stavebný úrad aj v tomto prípade z dôvodu právnej istoty zaslal oznámenie o začatí konania vo veci zmeny stavby pred dokončením pod č. SU/11893/48703/2025/MER zo dňa 10.12.2025 aj KDI a poučil ho, že má možnosť podať

stanovisko a v prípade, ak sa v ustanovenej lehote nevyjadrí, tak sa má za to, že s povoloňovanými zmenami stavby pred dokončením z pohľadu jeho pôsobnosti súhlasí. KDI sa v ustanovenej lehote žiadnym spôsobom nevyjadril. Odvolateľ namieta, že KDI sa ako dotknutý orgán vyjadroval k počtu parkovacích miest v rámci predchádzajúceho povoloňovacieho procesu, a to konkrétne stanoviskom č. KRPZ-BA-KDI3-934-001/2018, a preto má za to, že sa KDI ako dotknutý orgán má vyjadriť aj k zmene počtu parkovacích miest, avšak Regionálny úrad Bratislava uvádza, že nakoľko KDI podľa žiadneho právneho predpisu nie je dotknutým orgánom pre tieto konania, a najmä posúdenie počtu parkovacích miest nepatrí do jeho kompetencie, tak stavebný úrad nemal žiadny právny titul požadovať doplnenie stanoviska KDI nad rámec zákona a skutočnosť, že sa KDI ako dotknutý orgán vyjadril v roku 2018 nezakladá právny dôvod, aby sa KDI ako dotknutý orgán vyjadroval aj naďalej, keď už uvedené do jeho pôsobnosti nepatrí. Na základe vyššie uvedeného je zrejmé, že stavebný úrad správne vyhodnotil na základe predloženej projektovej dokumentácie vypracovanej spôsobilou osobou, že počet parkovacích miest je aj po zmene vyhovujúci. Regionálny úrad Bratislava má za to, že odvolanie je aj v tejto časti neopodstatnené a preto mu nevyhovuje.

Regionálny úrad Bratislava uvádza, že v spisovom materiáli po podaní odvolania eviduje výzvu účastníka konania Doc. RNDr. Martin Plesch, Trnavská cesta 8C, 821 08 Bratislava, ktorou účastník konania vyzval a žiadal stavebný úrad, aby mu všetky písomnosti doručoval do elektronickej schránky, avšak Regionálny úrad Bratislava uvádza, že uvedenej výzve nie je možné vyhovieť, nakoľko stavebný úrad písomnosti v konaní doručoval správne a zákonne verejnou vyhláškou, a to z dôvodu veľkého počtu účastníkov konania.

Regionálny úrad Bratislava ako príslušný odvolací orgán si dôkladne preštudoval predložený spisový materiál spolu s napadnutým rozhodnutím stavebného úradu č. SU/357/3103/2026/MER-7 zo dňa 23.01.2026, porovnal ho s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, pričom vychádzal najmä zo zásady materiálnej pravdy, ktorá predpokladá dôkladné zistenie podkladov pre rozhodnutie vo veci.

Odvolací orgán v zmysle ustanovenia § 59 ods. (1) správneho poriadku preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu. Oboznámil sa s obsahom spisového materiálu, preskúmal zákonnosť postupu stavebného úradu pri vydávaní napadnutého rozhodnutia, porovnal jeho výrokovú aj dôvodovú časť so všeobecne záväznými právnymi predpismi najmä s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona, správneho poriadku, vyhláškou č. 453/2000, vyhláškou č. 532/2002 a nezistil v napadnutom rozhodnutí stavebného úradu také nedostatky, pre ktoré by posúdil jeho postup ako nesprávny či nezákonný.

Regionálny úrad Bratislava má za to, že stavebný úrad sa predmetom konania dôsledne zaoberal a vyvodil správne skutkové a právne závery, ktoré náležite aj odôvodnil, pričom dospel k vydaniu napadnutého rozhodnutia.

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

Poučenie

Toto rozhodnutie je v inštančnom postupe v zmysle ustanovenia § 59 ods. (4) správneho poriadku konečné a nemožno sa proti nemu ďalej odvolať. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom.

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

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania verejnou vyhláškou:

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením na dobu 15 dní na úradnej tabuli Úradu pre územné plánovanie a výstavbu 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“:

Účastníkom konania podľa § 59 ods. (1) písm. a) stavebného zákona:

-FINEP Jégého alej, a. s., Trnavská cesta 6/A, 821 08 Bratislava, IČO: 43 866 778 v zastúpení Mgr. Kvetoslava Hajdinová, Vainorská 57, 831 03 Bratislava (stavebník a vlastník dotknutých pozemkov LV 3827 a susednej stavby a pozemkov LV 5389)

Účastníkom konania podľa § 59 ods. (1) písm. b) stavebného zákona:

-EXSTAVMAT s.r.o., Miletičová 1, 821 08 Bratislava, IČO: 31 352 227 (vlastník susedných stavieb a pozemkov LV 1222 a LV 1441)

-MERK REALITY, a.s, Gorského 8-12, 811 09 Bratislava, IČO: 35 787 198 (vlastník susedných stavieb LV 1441)

-VALIEST s.r.o, Miletičová 1, 821 08 Bratislava, IČO: 35 791 314 (vlastník susedných stavieb LV 1441)

-Slovenská republika v zastúpení Štatistický úrad SR, Lamačská cesta 3/C, 840 05 Bratislava, IČO: 00 166 197 (správca susedných stavieb a pozemkov LV 711)

-BODIMEX, spol. s r.o., Miletičova 3/a, 821 08 Bratislava, IČO: 00 686 182 (vlastník susedných stavieb a pozemkov LV 852)

-ELES, s.r.o., Bajkalská 29/E, 831 01 Bratislava, IČO: 35 793 449 (vlastník susedných stavieb a pozemkov LV 4726)

-Vlastníci bytov a nebytových priestorov Polyfunkčného objektu Miletičová 5, 5A, 5B v Bratislave, súpisné číslo stavby 99, na pozemku parc. č. 10562/2, katastrálne územie Nivy Bratislava, podľa listu vlastníctva č. 3322

-Podieloví vlastníci susedných pozemkov parcelné čísla 10562/5, 10561/14 a 10561/15, katastrálne územie Nivy Bratislava podľa listu vlastníctva č.3322

-Vlastníci susedných pozemkov parc. č. 10561/36 - 10561/183, katastrálne územie Nivy Bratislava (exteriérové parkovacie miesta za Polyfunkčným objektom Miletičová 5, 5A, 5B v Bratislave)

-Vlastníci susedných pozemkov parcelné čísla 10561/36 - 10561/76 katastrálne územie Nivy Bratislava (exteriérové parkovacie miesta za Polyfunkčným objektom Miletičová 5, 5A, 5B v Bratislave) podľa listov vlastníctva č. 4726, 4811, 4798, 4777, 4742, 4800, 4741, 4766, 4748,

4753, 5074, 4807, 4772, 4763, 4781, 4779, 4751, 4784, 4759, 4799, 4780, 4797, 4781, 4762, 4761, 4756, 4791, 4783, 4767, 4787, 4764, 4745, 4755, 4776, 4743

-Mgr. Alena Ruhigova r. Orlovská, Cyprichova 10, 831 05 Bratislava (vlastník susedných stavieb a pozemkov LV 1355)

-Saleziáni don Bosca - Slovenská provincia, Miletičová 7, 821 08 Bratislava, IČO: 00 586 421 (vlastník susedných stavieb a pozemkov LV 1295)

-Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36 361 518 (vlastník susedných stavieb a pozemkov LV 5314)

-Vlastníci bytov a nebytových priestorov polyfunkčného objektu D - Jégého 14,16 v Bratislave, súpisné číslo stavby 18074, na pozemku parcelné číslo 11244/14 katastrálne územie Nivy Bratislava, podľa listu vlastníctva č. 4602

-Podieloví vlastníci susedných pozemkov parcelné čísla 11244/14 a 11244/53, katastrálne územie Nivy Bratislava, podľa listu vlastníctva č. 4602

-Vlastníci nebytových priestorov stavby Objekt P - Parking, Trnavská cesta, súpisné číslo stavby 19123, na pozemkoch parcelné čísla 11244/223, 11244/1, katastrálne územie Nivy Bratislava, podľa listu vlastníctva č. 5389

-Podieloví vlastníci susedných pozemkov parcelné čísla 11244/223, 11244/1, 11244/245, katastrálne územie Nivy Bratislava, podľa listu vlastníctva č. 5389

-Vlastníci bytových a nebytových priestorov stavby Objekt C, Trnavská cesta 8C, súpisné číslo stavby 19375, na pozemku parcelné číslo 11244/209, katastrálne územie Nivy Bratislava, podľa listu vlastníctva č. 5566

-Podieloví vlastníci susedného pozemku parcelné čísla 11244/209, katastrálne územie Nivy Bratislava, podľa listu vlastníctva č. 5566

-Vlastníci bytových a nebytových priestorov stavby Objekt A - Trnavská cesta 8, Jégého 6A, súpisné číslo stavby 19121, na pozemku parcelné číslo 11244/211, katastrálne územie Nivy Bratislava, podľa listu vlastníctva č. 5385

-Podieloví vlastníci susedných pozemkov parcelné čísla 11244/211, 11244/249, 11244/250, 11244/252, katastrálne územie Nivy Bratislava, podľa listu vlastníctva č. 5385

-Vlastníci bytových a nebytových priestorov stavby Objekt B - Trnavská cesta 8B, Jégého 6B, súpisné číslo stavby 19122, na pozemku parcelné číslo 11244/221, katastrálne územie Nivy Bratislava, podľa listu vlastníctva č. 5386

-Podieloví vlastníci susedných pozemkov parcelné čísla 11244/210, 11244/221, 11244/243, 11244/246, 11244/247, 11244/251, 11244/253, katastrálne územie Nivy Bratislava, podľa listu vlastníctva č. 5386

-Vlastníci bytových a nebytových priestorov Bytového domu - Jégého 6 v Bratislave, súpisné číslo stavby 18448, na pozemku parcelné číslo 11242/7 katastrálne územie Nivy Bratislava, podľa listu vlastníctva č. 4856

-Podieloví vlastníci susedných pozemkov parcelné čísla 11242/4, 11242/7, 11242/10, 11242/11, 11242/12, 11242/13, 11242/14, 11244/8, 11244/101, 11244/110 katastrálne územie Nivy Bratislava, podľa listu vlastníctva č. 4856

-Vlastníci bytov a nebytových priestorov Obytného súbor Jégého alej – Jégého 8,10,12 v Bratislave, súpisné číslo stavby 16999, na pozemkoch 11244/71, 11244/84, 11244/86, 11244/85 katastrálne územie Nivy Bratislava podľa listu vlastníctva č. 4163

-Jégého Residential s.r.o., Trnavská cesta 6/A, 821 08 Bratislava IČO: 35 956 232 (vlastník 32 garážových miest zabezpečujúcich statickú dopravu pre povolenú stavbu)

-FINEP Retail SK, s.r.o., Trnavská cesta 6/A, 821 08 Bratislava, IČO: 35 938 251 (vlastník susednej stavby a pozemku LV 5350)

-OMV Slovensko, s.r.o., Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 00 604 381 (vlastník susedných stavieb a pozemkov LV 3176)

-**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne 1, 814 99 Bratislava** (vlastník susedných stavieb a pozemkov LV 1, LV 797 a dotknutá obec)

-**JUDr. Peter Ďurček, Miletičová 99/5A, 821 08 Bratislava** v zastúpení Advokátska kancelária Bugala - Ďurček, s.r.o, Miletičová 5B, 821 08 Bratislava, IČO: 36 731 544

-**Ing. Peter Bella, Trnavská cesta 8C, 821 08 Bratislava**

-Známi a neznámi vlastníci susedných stavieb a pozemkov, ktorí budú uskutočnením stavby priamo dotknutí účastníkom konania podľa § 59 ods. (1) písm. c) stavebného zákona verejnou vyhláškou (má právne účinky doručenia)

Účastníkom konania podľa § 59 ods. (1) písm. c) stavebného zákona:

-Ing. Petra Kurhajcová, Prešovská 32, 821 08 Bratislava

-Mgr. Lenka Manikova, Miletičova SA, 821 08 Bratislava

-Ing. Mgr. Eva Kozelnicka, Miletičova SA, 821 08 Bratislava

-JUDr. Miriama Jazudekova, Miletičova SA, 821 08 Bratislava

-Marek Schweigert, Miletičova 5, 821 08 Bratislava

-Vladislav Jazudek, Miletičova SA, 821 08 Bratislava

-Mgr. Martin Barinka, Miletičova 5, 821 08 Bratislava

-Ing. Martin Žilinský, Sowa studio s.r.o., Dolná 94, 900 01 Modra

-Ing. Michaela Mezovská, Miletičova 5A, 821 08 Bratislava

-Združenie domových samospráv, Rovniankova 14, 851 02 Bratislava

-**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne 1, 814 99 Bratislava**

Účastníkom konania podľa § 59 ods. (1) písm. e) stavebného zákona

-Building s.r.o., Peckova 13, 186 00 Praha 8, IČO: 45 317 127

Na vedomie:

1. Mestská časť Bratislava-Ružinov, stavebný úrad, Mierová 21, 827 05 Bratislava –
-spolu s vrátením predloženého spisového materiálu k rozhodnutiu č. SU/357/3103/2026/MER-7 zo dňa 23.01.2026
-spolu so žiadosťou o zverejnenie rozhodnutia na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava-Ružinov a na webovom sídle Mestskej časti Bratislava-Ružinov a jej následné vrátenie tunajšiemu úradu
2. FINEP Jégého alej, a. s., Trnavská cesta 6/A, 821 08 Bratislava, IČO: 43 866 778 v zastúpení
Mgr. Kvetoslava Hajdinová, Vajnorská 57, 831 03 Bratislava

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia rozhodnutia:

- 3. 07. 2026

Vyvesené dňa.....

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

Dátum doručenia.....

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, ktorým sa zamietá odvolanie a potvrdzuje rozhodnutie SÚ
Identifikátor:	24034/2026-22.1.2;52049/2026

Autorizácia elektronického dokumentu	
Dokument autorizoval:	Ing. Mária Kajanová OPRÁVNENIE 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:	03.07.2026 12:10:27 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	03.07.2026 10:10:42 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:	24034/2026-22.1.2;52049/2026

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:	03.07.2026
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-