



Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava
Oddelenie štátnej stavebnej správy

Bratislava, 30. marec 2026
Číslo: 19467/20368/2026-22.1.2./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.“), podľa 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 **Soňa Sadáková, Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava** proti rozhodnutiu stavebného úradu mestskej časti Bratislava – Ružinov č. SU/9929/50397/2025/MER-156 zo dňa 20.11.2025, podľa ustanovenia § 59 ods. 2 a ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku

zamieta

odvolanie a rozhodnutie stavebného úradu mestskej časti Bratislava – Ružinov č. SU/9929/50397/2025/MER-156 zo dňa 20.11.2025 **potvrďuje**.

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/9929/50397/2025/MER-156 zo dňa 20.11.2025 (ďalej len „napadnuté rozhodnutie“) podľa ustanovenia § 84 ods. 4 písm. a) a ods. 5 zákona č. 25/2025 Z. z., § 66 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), v spojení s ustanovením § 10 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.“) povolil stavbu „**Polyfunkčný komplet „Nový Trh“, Ružová dolina, Bratislava**“, podľa objektovej skladby na stavebné objekty SO 02 Zabezpečenie stavebnej jamy a čerpanie, SO 03 Podzemná garáž, SO 04 Polyfunkčný objekt, SO 10 Kanalizácia, SO 10.1 Prípojka kanalizácie – rekonštrukcia, SO 10.2 Splašková kanalizácia, SO 10.3 Dažďová kanalizácia, SO 11 Vodovod, SO 11.1 Prípojka

vodovodu, SO 11.2 Areálový vodovod, SO 12 Studňa, SO 13 Horúcovod, SO 13.1 Prípojka horúcovodu – úprava, SO 15 Prípojka NN a areálové rozvody NN, SO 15.1 Prípojka NN, SO 15.2 Areálové rozvody NN, SO 16 Náhradný zdroj, SO 17 Areálové osvetlenie, SO 18 Krajinné a terénne úpravy, SO 18.1 Krajinné a terénne úpravy na teréne, SO 18.2 Krajinné úpravy a upravené plochy na streche, SO 19 Exteriérové vybavenie a prvky drobnej architektúry, SO 20 Spevnené plochy a komunikácie, SO 20.1 Areálové spevnené plochy a komunikácie na teréne, 20.2 Areálové spevnené plochy a komunikácie nad strechou, SO 20.3 Úprava ulice Ružová dolina, SO 20.4 Úprava križovatky Záhradnícka-Ružová dolina, SO 20.4a Ochrana trakčných vedení, SO 20.5 Spevnené plochy a chodníky, SO 21 Oporné múry, SO 22 Odpadové hospodárstvo, SO 23 Úkryt CO, Preložky, SO 32 Preložka Slovak Telekom, SO 33 Preložka horúcovodu podľa objektovej skladby na prevádzkové súbory, PS 50 Odovzdávacia stanica tepla, PS 51 Výt'ahy, PS 52 Zdroj chladu, na mieste stavby ulica Ružová dolina v Bratislave, katastrálne územie Nivy, Bratislava, pre stavebníka **INTRADE Financial Investments, s.r.o., Ružová dolina 6, 821 08 Bratislava, IČO: 51 676 842** (ďalej len „stavebník“), v zastúpení AHV Project Management, spol. s.r.o., Tatranská 7, 974 11 Banská Bystrica (ďalej len „splnomocnený zástupca stavebníka“). Stavebný úrad zároveň v napadnutom rozhodnutí určil podmienky pre uskutočnenie stavby.

Proti rozhodnutiu stavebného úradu podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie účastník konania Soňa Sadáková, Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava (ďalej len „odvolateľ“), v ktorom uvádza nasledovné: „*Mestská časť Bratislava-Ružinov, ako príslušný stavebný úrad podľa 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) rozhodnutím č. SU/9228/34041/2025/MER-99 zo dňa 20. 11. 2025 vydal stavebné povolenie pre Polyfunkčný komplex Nový trh, Ružová dolina. Na 83 strane predmetného rozhodnutia je v časti o posudzovaní vplyvov uvedené, že zámer navrhovanej činnosti posúdený v súlade so zákonom č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom do 31. 03. 2023 (ďalej len „zák. s. o posudzovaní vplyvov“). Namietam túto skutočnosť nakoľko navrhovaná činnosť Polyfunkčný komplex Nový trh (ďalej len navrhovaná činnosť“) nebola posúdená v súlade so zákon.: posudzovaní vplyvov. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životné (ďalej len OÚ BA“) vydal rozhodnutie č. OU-BA-OSZP3-2022/037327-042 zo 1 a 15. 12. 2022 pre navrhovanú činnosť Polyfunkčný komplex Nový trh. Posudzovanie vplyvov navrhovanej činnosti nebolo vykonané v zmysle zákona o posudzovaní vplyvov. SO 01 Príprava územia - odstránenie existujúceho objektu – asanácia existujúcej administratívnej budovy, nebola riadne posúdená podľa zákona o posudzovaní vplyvov, nakoľko SO 0i Príprava územia - odstránenie existujúceho objektu, asanácia existujúcej administratívnej budovy predstavuje samostatnú činnosť podľa § 18 ods. 3 zákona o posudzovaní vplyvov, predstavuje samostatné konanie v zmysle tohto zákona. Toto ustanovenie hovorí, že zmenu povolenej navrhovanej činnosti je aj ukončenie navrhovanej činnosti spojené s likvidáciou, , sanáciou, rekultiváciou alebo s viac ako jednou z týchto činností. Ukončenie navrhovanej činnosti podľa prvej vety je samostatným predmetom posudzovania vplyvov alebo zisťovacieho konania len vtedy, ak nebolo súčasťou posudzovania vplyvov navrhovanej činnosti. Z uvedeného je zrejmé, že ukončovanie už povolenej (realizovanej) navrhovanej činnosti, je samostatným predmetom posudzovania vplyvov, ak ukončovanie činnosti nebolo súčasťou posudzovania vplyvov navrhovanej činnosti. Z projektu stavby je zrejmé, že existujúca kancelárska budova, ktorá má byť odstránená má 197 parkovacích státí. Podľa zákona o posudzovaní vplyvov činnosť predstavujúca 197 parkovacích státí, dosahuje prahové hodnoty podľa prílohy č. 8 zákona o posudzovaní vplyvov, a teda predstavuje činnosť, ktorá podlieha konaniu o posudzovaní vplyvov podľa zákona o posudzovaní vplyvov. Nakoľko projekt stavby hovorí o SO 01 Príprava územia - odstránenie*

existujúceho objektu – asanácii existujúcej administratívnej budovy so 197 parkovacími státiami, tak podľa teraz platného zákona o posudzovaní vplyvov, táto činnosť (projekt, stavba), ktorá je už povolená - existujúca, dosahuje prahové hodnoty podľa prílohy č. 8 zákona o posudzovaní vplyvov, a teda sa má aplikovať ustanovenie § 18 ods. 3 zákona o posudzovaní vplyvov, a malo sa vykonať pre ňu samostatné konanie podľa zákona o posudzovaní vplyvov, a malo sa vykonať pre ňu samostatné konanie podľa zákona o posudzovaní vplyvov. Ak je ukončenie pôvodne navrhovanej činnosti spojené s likvidáciou, sanáciou alebo rekultiváciou alebo je ukončenie činnosti spojené s ukončením viac ako jednej z ďalších činností stáva sa ukončenie v podobe zmeny navrhovanej činnosti samostatným predmetom posúdenia len v tom prípade, ak nebolo dosiaľ ani jedno z uvedených ukončení činností už predmetom posúdenia navrhovanej činnosti v čase pred vydaním povolenia, umožňujúceho jej realizáciu. Podľa ustanovenia § 38 ods. 9 zákona o posudzovaní vplyvov, ak sa povoľujúci orgán odôvodnene domnieva, že vo vzťahu k predmetu povoľovacieho konania malo byť vykonané zisťovacie konanie alebo konanie o vydaní záverečného stanoviska, ktoré sa však do dňa začatia povoľovacieho konania nezačalo, povoľujúci orgán zašle návrh na začatie konania elektronicky alebo písomne príslušnému orgánu. Príslušný orgán k tomuto návrhu vypracuje záväzné stanovisko, ak zistí jeho nesúlad s týmto zákonom, a uvedie v ňom túto skutočnosť, po doručení takého záväzného stanoviska povoľujúci orgán konanie zastaví. V súlade s uvedeným mám za to, že Mestská časť Bratislava-Ružinov, si počas svojho konania nezabezpečila potrebné podklady pre vydanie rozhodnutia, a teda vydané rozhodnutie č. SU/3417/37290/2024/MER-121 zo dňa 22.07.2024 nevychádzalo zo spoľahlivo zisteného stavu veci podľa zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“). V súlade s vyššie uvedeným je zjavné, že Mestská časť Bratislava - Ružinov nepostupovala v súlade so zákonmi, a tak sa toto pochybenie prenáša ďalej v následných konaniach, pričom stavebný úrad porušuje zásady správneho poriadku. Na základe vyššie uvádzaných skutočností, mám za to, že stavebné povolenie č. SU/9228/34041/2025/MER-99 zo dňa 20. 11. 2025, ktoré vydala Mestská časť Bratislava- Ružinov, stavebný úrad, nie vydané v súlade so stavebným zákonom a správnym poriadkom, nakoľko si stavebný úrad pri rozhodovaní spoľahlivo nezistil skutočný stav veci, a tak predmetné rozhodnutie je potrebné zrušiť a vec vrátiť na nové prejednanie a vec povoliť na základe spoľahlivo zisteného stavu. V súlade so správnym poriadkom má správny orgán venovať pozornosť nie len tým veciam, v ktorých rozhoduje v merite veci, ale zodpovedne a svedomite sa zaoberať každou vecou, ktorá je dôležitá pre konanie, pričom stavebný úrad túto zásadu správneho poriadku nedodrжал v súlade s vyššie uvádzanými skutočnosťami, a tak žiadam odvolací orgán aby predmetné stavebné povolenie preskúmal a následne vec vrátil na nové prejednanie, v ktorom si stavebný úrad zabezpečí správny skutkový stav a poklady. Správnosť a úplnosť zistených podkladov má zároveň viesť + presvedčivosti rozhodnutia správneho orgánu, pričom v tomto prípade sa tak nestalo. Ak správny orgán pri rozhodovaní nevychádza zo spoľahlivo zistenému stavu veci, jeho rozhodnutie nemôže byť zákonné, a je to dôvod na zrušenie rozhodnutia: V súlade s uvedeným, žiadam o dôkladne preskúmanie predmetného rozhodnutia v odvolacom konaní, následne jeho zrušenie a vrátenie na nové prejednanie. “

Stavebný úrad listom po podaných odvolaniach listom č. SU/340/143/2026/MER zo dňa 05.01.2026 upovedomil v zmysle § 56 správneho poriadku účastníkov konania verejnou vyhláškou o podaní odvolania voči napadnutému rozhodnutiu a zároveň im stanovil lehotu na možnosť vyjadriť sa k podaným odvolaniam v lehote do 5 kalendárnych dní odo dňa doručenia tohto listu.

Podľa ustanovenia § 56 správneho poriadku: „Správny orgán, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal, upovedomí ostatných účastníkov konania o obsahu podaného odvolania,

vyzve ich, aby sa k nemu vyjadrili, a podľa potreby doplní konanie vykonaním novonavrhnutých dôkazov.“

V stanovenej lehote stavebný úrad prijal dňa 14.01.2026 vyjadrenie od Združenie domových samospráv, Rovniankova 14, 851 02 Bratislava, IČO: 31 820 174, v ktorom uviedlo, že odvolanie odvolateľa je logické, vecné, odôvodnené a opodstatnené.

a dňa 15.01.2026 vyjadrenie sa k podanému odvolaniu od splnomocneného zástupcu stavebníka.

Stavebný úrad prijal dňa 20.01.2026 doplnenie odvolania od odvolateľa, v ktorom uvádza nasledovné: „Mestská časť Bratislava. Ružinov, ako príslušný stavebný úrad podľa 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) rozhodnutím č. SU/9229/50397/2025/MER-156 zo dňa 20. 11. 2025 vydal stavebné povolenie pre Polyfunkčný komplex Nový trh, Ružová dolina (ďalej len „stavebné povolenie“). Týmto listom dopĺňam odvolanie, ktoré som poslala listom zo dňa 28. 11. 2025. V stavebnom povolení na uvádza, ako povoľujúce rozhodnutie, rozhodnutie o povolení na odstránenie stavby Odstránenie administratívnej budovy – Ružová dolina 6 pod č. SU/57«-/14677/2024/GBE-8 zo dňa 27.06.2024, právoplatné dňa 07. 08. 2024 (SO 01 Príprav územia – odstránenie existujúceho objektu) (ďalej len „povolenie o odstránení stavby“). V tejto súvislosti s povolením o odstránení stavby, ktoré predstavuje povoľujúce rozhodnutie uvádzam, že toto rozhodnutie nie je zákonne vydané, nakoľko Mestská časť Bratislava-Ružinov nepostupovala v súlade so zákonom č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších skorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), keďže sa nevysporiadali s mojím podaním zo dňa 17. 09. 2024 s názvom Odstránenie administratívnej budovy - Ružová dolina - preskúmanie rozhodnutia - odvolanie (v prílohe). Domnievam sa, že Mestská Časť Bratislava-Ružinov mala na základe môjho podania postupovať v súlade s § 65 správneho poriadku a moje podanie malo byť preskúmané v mimo odvolacom konaní podľa správneho poriadku a požadujem aby v tomto odvolacom konaní došlo k náprave, nakoľko tieto dve veci neodmysliteľne spolu súvisia. V súlade s uvedeným je zrejmé, že Mestská časť Bratislava Ružinov nepostupovala v súlade so správnym poriadkom vo veci Odstránenie administratívnej budovy - Ružová dolina 6, pre ktorú vydala povolenie o odstránení stavby, a tak žiadam odvolací orgán aby sa svedomito a zodpovedne zaoberal aj týmto mojím podaním zo dňa 17. 09. 2024, ktoré som poslala k povoleniu o odstránení stavby, ktoré neodmysliteľne súvisí so stavebným povolením. Ďalej žiadam aby sa odvolací orgán zaoberal aj skutočnosťou, ktorá súvisí s celým stavebným povolením ako aj povolením o odstránení stavby, a tou je nasledovné. Ako je z vyššie uvedeného zrejmé bývanie existujúcej budovy v samostatnom povoľujúcom konaní, avšak úrady aj investor tvrdí, že bývanie bolo súčasťou posúdenia v rámci zisťovacieho konania Nový podľa vtedy platného zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení do 31.03.2023 o posudzovaní vplyvov podľa zákona o posudzovaní vplyvov, nakoľko toto odstránenie administratívnej budovy Ružová dolina 6, ako ukončovanie činnosti nebolo súčasťou posudzovania vplyvov navrhovanej činnosti, a tak takáto činnosť mala byť samostatným predmetom posudzovania vplyvov. Podľa ustanovenia § 38 ods. 9 zákona o posudzovaní vplyvov, ak sa povoľujúci orgán odôvodnene domnieva, že vo vzťahu k predmetu povoľovacieho konania malo byť vykonané zisťovacie konanie alebo konanie o vydaní záverečného stanoviska, ktoré sa však do dňa začatia povoľovacieho konania nezačalo, povoľujúci orgán zašle návrh na začatie konania elektronicky alebo písomne príslušnému orgánu. Príslušný orgán k tomuto návrhu vypracuje záväzné stanovisko, ak zistí jeho nesúlad s týmto zákonom, a uvedie v ňom túto skutočnosť, po doručení takého záväzného stanoviska povoľujúci orgán konanie zastaví. Z uvedeného je zrejmé, že Mestská časť Bratislava-Ružinov nevydala rozhodnutie o odstránení stavby - Ružová dolina 6 v súlade s platnými právnymi

predpismi, najmä však so správnym poriadkom, nakoľko si nezabezpečila potrebné podklady pre vydanie rozhodnutia, z čoho je zrejmé, že sa svedomite a zodpovedne nezaoberala danou vecou a najmä si nezistila presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si nezaobstarala potrebné podklady pre rozhodnutie. Mestská časť Bratislava-Ružinov rozhodnutím č. SU/3417/37290/2024/MER-121 zo dňa 22.07.2024 vydala územné rozhodnutie o umiestnení stavby, na stavbu Polyfunkčný komplex Nový trh", Ružová dolina, Bratislava. Rozhodnutím č. SU/3417/37290/2024/MER-121 zo dňa 22.07.2024 bolo vydané územné rozhodnutie o umiestnení stavby na stavbu Polyfunkčný komplex Nový trh", Ružová dolina, Bratislava, ktorého súčasťou bol stavebný objekt SO 01 Priprava územia – odstránenie existujúceho objektu - asanácia existujúcej administratívnej budovy". Toto rozhodnutie v tejto chvíli nie je právoplatné a bude predmetom odvolacieho konania. Namietam skutočnosť, že odstránenie existujúceho objektu - asanácia existujúcej administratívnej budovy bola riešená v rámci dvoch stavebných konaní. Ani v jednom z konaní, ktoré sa týkalo odstraňovania existujúcej administratívnej budovy nepostupoval stavebný úrad zákonne a porušil aktuálne právne predpisy, nakoľko odstraňovanie existujúcej budovy malo byť predmetom samostatného konania podľa zákona o posudzovaní vplyvov, čo potvrdzuje aj fakt, že o odstránení stavby Odstránenie stavby administratívnej budovy - Ružová dolina 6 sa koná v samostatnom stavebnom konaní. Na základe vyššie uvádzaných skutočností, mám za to, že uvedené námietky podstatným spôsobom ovplyvňujú skutočný stav veci, na základe ktorých je zrejmé, že rozhodnutie o odstránení stavby Odstránenie stavby administratívnej budovy - Ružová dolina 6, nie je vydané v súlade so správnym poriadkom, všeobecne platnými právnymi predpismi a zákonom o posudzovaní vplyvov. V súlade so správnym poriadkom má správny orgán venovať pozornosť nie len tým veciam, v ktorých rozhoduje v merite veci, ale zodpovedne a svedomite sa zaoberať každou vecou, ktorá je dôležitá pre konanie. Správnosť a úplnosť zistených podkladov má zároveň viesť k presvedčivosti rozhodnutia správneho orgánu. Ak správny orgán pri rozhodovaní nevychádza zo spoľahlivo zistenému stavu veci, jeho rozhodnutie nemôže byť zákonné, a je to dôvod na zrušenie rozhodnutia. V súlade s uvedeným, žiadam o dôkladne preskúmanie predmetného rozhodnutia, následne jeho zrušenie na základe jeho nezákonnosti, nakoľko bolo porušených viacero právnych predpisov.“

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o podanom odvolaní nerozhodol sám, predložil ho dňa 06.02.2026 v súlade s § 57 ods. 2 správneho poriadku listom č. SU/340/4822/2026/MER spolu so spisovým materiálom 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 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 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 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 stavebný úrad postupoval pred vydaním rozhodnutia procesne správne a napadnuté rozhodnutie vydal na základe dostatočne zisteného skutkového stavu veci a v súlade so zákonom. Z uvedeného dôvodu bolo potrebné napadnuté rozhodnutie potvrdiť, nakoľko v odvolaní nebol zistený dôvod odôvodňujúci aplikáciu ustanovenia § 59 ods. 3 správneho poriadku alebo zmenu napadnutého rozhodnutia.

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

Stavebný úrad prijal dňa 28.03.2025 od splnomocneného zástupcu stavebníka žiadosť o stavebné povolenie (ďalej len „žiadosť“) na stavbu „Polyfunkčný komplet „Nový Trh“, Ružová dolina, Bratislava“, ktorá bola umiestnená rozhodnutím stavebného úradu č. SU/3471/37290/2024/MER-121 zo dňa 22.07.2024, právoplatné dňa 28.04.2025.

Stavebný úrad prijal dňa 31.03.2025 od splnomocneného zástupcu stavebníka doloženie dokladov k žiadosti.

Stavebný úrad prijal dňa 22.05.2025 od splnomocneného zástupcu stavebníka doplnenie podania žiadosti v rozsahu „Písomné vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok určených v rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní pre vydanie stavebného povolenia – Apríl 2025, spracovateľ EKOJET, s.r.o. priemyselná a krajinná ekológia (2x tlač + CD)“.

Stavebný úrad prijal dňa 25.08.2025 od splnomocneného zástupcu stavebníka doplnenie podania žiadosti o záväzné stanoviská dotknutých orgánov a dotknutých právnických osôb.

Stavebný úrad prijal dňa 22.09.2025 od splnomocneného zástupcu stavebníka doplnenie podania žiadosti v rozsahu predloženia doložky právoplatnosti zo dňa 09.09.2025 k Rozhodnutiu vo veci povolenia na osobitné užívanie vôd a Zmluvu o podnájme uzatvorenú medzi Dopravným podnikom Bratislava a stavebníkom.

Stavebný úrad prijal dňa 24.09.2025 od splnomocneného zástupcu stavebníka doplnenie podania žiadosti o záväzné stanoviská dotknutých orgánov a dotknutých právnických osôb.

Stavebný úrad listom č. SU/9229/43172/2025/MER zo dňa 24.09.2025 zverejnil na úradnej tabuli mestskej časti Bratislava – Ružinov ako aj jej webovom sídle žiadosť o stavebné povolenie v súlade s ustanovením § 58a ods. 4 stavebného zákona.

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/9229/43173/2025/MER zo dňa 24.09.2025 oznámil začatie stavebného konania na súbor stavieb účastníkom konania prostredníctvom verejnej vyhlášky a dotknutým orgánom a dotknutým právnickým osobám jednotlivo a zároveň nariadil termín ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním na deň 23.10.2025 so stretnutím účastníkov konania a dotknutých orgánov na mieste stavby pred hlavným vstupom do administratívnej budovy na ulici Ružová dolina 6 v Bratislave.

Podľa ustanovenia § 61 ods. 1 stavebného zákona *stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania dotknutým orgánom, všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním; začatie stavebného konania stavby podľa osobitného predpisu sa oznamuje prednostne. Súčasne ich upozorní, že svoje námietky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny, sa neprihliada. Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o stavebné povolenie úplná.*

Podľa ustanovenia § 61 ods. 4 stavebného zákona *pri líniových stavbách alebo v odôvodnených prípadoch aj pri zvlášť rozsiahlych stavbách, stavbách s veľkým počtom účastníkov konania stavebný úrad upovedomí účastníkov o začatí stavebného konania verejnou vyhláškou najmenej 15 dní pred konaním miestneho zisťovania, prípadne ústneho pojednávania, a ak sa nekoná ústne pojednávanie, pred uplynutím lehoty určenej podľa odseku 3.*

Podľa ustanovenia § 65 ods. 2 stavebného zákona *ak je predmetom stavebného konania súbor stavieb, na povolenie ktorých je vecne príslušných viac stavebných úradov, konanie vedie a stavebné povolenie vydá stavebný úrad, ktorý je príslušný na povolenie hlavnej stavby súboru stavieb. Ostatné stavebné úrady majú v stavebnom konaní postavenie dotknutého orgánu podľa § 140a. Ak sú pochybnosti o príslušnosti stavebných úradov na konanie, rozhodne Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky (ďalej len „úrad“).*

Stavebný úrad požiadal listom č. SU/9229/43174/2025/MER zo dňa 24.09.2025 dotknutý orgán Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava (ďalej len „dotknutý orgán EIA“) o záväzné stanovisko a zaslanie dokladov príslušnému orgánu, ktorý vydal rozhodnutie v zisťovacom konaní k navrhovanej činnosti.

Stavebný úrad listom č. SU/9229/44489/2025/MER zo dňa 01.10.2025 oznámil účastníkom konania verejnou vyhláškou a dotknutým orgánom a dotknutým právnickým osobám jednotlivo zmenu termínu ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním na deň 13.11.2025.

Stavebný úrad prijal dňa 08.10.2025 vyjadrenie od dotknutého orgánu Dopravný úrad, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava, v rámci ktorého požiadal stavebný úrad o doplnenie podmienok do stavebného povolenia.

Stavebný úrad prijal dňa 09.10.2025 vyjadrenie od dotknutej právnickej osoby MH Teplárenský holding, a.s., Turbínová 3, 831 04 Bratislava, v ktorom uviedla, že súhlasí s povoloanou stavbou za podmienok uvedených v stanovisku č. 3133/Ba/2024/MH2500/BA-2.

Stavebný úrad prijal dňa 29.10.2025 súhlasné záväzné stanovisko od dotknutého orgánu EIA, s konštatovaním, že povoloaná stavba je v súlade so zákonom č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Dňa 13.11.2025 sa uskutočnilo ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním o čom bol spísaný Záznam č. SU/9229/50390/2025/MER. Na ústnom pojednávaní boli vznesené námietky od Ing. Blanka Kováčsová a Ing. Tibor Kovács do Záznamu č. SU/9229/50390/2025/MER.

Dňa 20.11.2025 stavebný úrad vydal odvolaním napadnuté rozhodnutie, ktorým povolil stavbu „Polyfunkčný komplet „Nový Trh“, Ružová dolina, Bratislava“, podľa objektovej skladby na stavebné objekty SO 02 Zabezpečenie stavebnej jamy a čerpanie, SO 03 Podzemná garáž, SO 04 Polyfunkčný objekt, SO 10 Kanalizácia, SO 10.1 Prípojka kanalizácie – rekonštrukcia, SO 10.2 Splašková kanalizácia, SO 10.3 Dažďová kanalizácia, SO 11 Vodovod, SO 11.1 Prípojka vodovodu, SO 11.2 Areálový vodovod, SO 12 Studňa, SO 13 Horúcovod, SO 13.1 Prípojka horúcovodu – úprava, SO 15 Prípojka NN a areálové rozvody NN, SO 15.1 Prípojka NN, SO 15.2 Areálové rozvody NN, SO 16 Náhradný zdroj, SO 17 Areálové osvetlenie, SO 18 Krajinné a terénne úpravy, SO 18.1 Krajinné a terénne úpravy na teréne, SO 18.2 Krajinné úpravy a upravené plochy na streche, SO 19 Exteriérové vybavenie a prvky drobnej architektúry, SO 20 Spevnené plochy a komunikácie, SO 20.1 Areálové spevnené plochy a komunikácie na teréne, SO 20.2 Areálové spevnené plochy a komunikácie nad strechou, SO 20.3 Úprava ulice Ružová dolina, SO 20.4 Úprava križovatky Záhradnícka-Ružová dolina, SO 20.4a Ochrana trakčných vedení, SO 20.5 Spevnené plochy a chodníky, SO 21 Oporné múry, SO 22 Odpadové hospodárstvo, SO 23 Úkryt CO, Preložky, SO 32 Preložka Slovak Telekom, SO 33 Preložka horúcovodu podľa objektovej skladby na prevádzkové súbory, PS 50 Odovzdávacia stanica tepla, PS 51 Výtťahy, PS 52 Zdroj chladu, na mieste stavby ulica Ružová dolina v Bratislave, katastrálne územie Nivy, Bratislava, pre stavebníka INTRADE Financial Investments, s.r.o., Ružová dolina 6, 821 08 Bratislava, IČO: 51 676 842.

Podľa ustanovenia § 84 ods. 4 písm. a) zákona č. 25/2025 Z. z. *doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie podania doručeného príslušnému stavebnému úradu do 31. marca 2025, vrátane ohlásenia stavby.*

Podľa ustanovenia § 84 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z. z. *ak ide o stavbu, pre ktorú je vydané územné rozhodnutie podľa doterajších predpisov, použijú sa doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 aj pre vybavenie žiadosti o stavebné povolenie, povolenie na zmenu stavby*

pred dokončením, povolenie na predčasné užívanie stavby, povolenie na dočasné užívanie stavby na účel skúšobnej prevádzky, kolaudačné rozhodnutie alebo zmenu rozhodnutia, podanej po 31. marci 2025 vrátane vydania záväzných stanovísk pre tieto konania.

Podľa ustanovenia § 66 ods. 1 stavebného zákona v stavebnom povolení určí stavebný úrad záväzné podmienky uskutočnenia a užívania stavby a rozhodne o námietkach účastníkov konania. Stavebný úrad zabezpečí určenými podmienkami najmä ochranu záujmov spoločnosti pri výstavbe a pri užívaní stavby, komplexnosť stavby, dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, prípadne iných predpisov a technických noriem a dodržanie požiadaviek určených dotknutými orgánmi, predovšetkým vylúčenie alebo obmedzenie negatívnych účinkov stavby a jej užívania na životné prostredie.

Podľa ustanovenia § 66 ods. 2 stavebného zákona ak sa stavebné povolenie týka stavby, vo vzťahu ku ktorej 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. To neplatí, ak po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene v posudzovaní navrhovanej činnosti.

Regionálny úrad Bratislava po dôkladnom preštudovaní predloženého spisového materiálu a procesného konania stavebného úradu, ktorý predchádzal vydaniu odvolaním napadnutého rozhodnutia, spolu s odvolaním a vyjadreniami účastníkov konania k podanému odvolaniu, nasledovné.

Odvolateľ svoje odvolanie smeroval voči bodu, v rámci ktorého uvádza, že povoloVANÁ stavba nebola posúdená v súlade so zákonom č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie účinného v čase podania žiadosti o vydanie stavebného povolenia (ďalej len „zákon č. 24/2006 Z. z.“). Regionálny úrad Bratislava k obsahu námietky odvolateľa uvádza, že nie je dôvodná. Zo spisového materiálu jednoznačne vyplýva, že navrhovaná činnosť „Polyfunkčný komplex Nový trh“ bola predmetom posudzovania vplyvov na životné prostredie podľa zákona č. 24/2006 Z. z.. Skutočnosť, že povoloVANÁ stavba bola riadne posúdená podľa zákona č. 24/2006 Z. z., je preukázaná obsahom administratívneho spisu, ktorý obsahuje dokumentáciu k procesu EIA a verejne dostupnými informáciami zverejnenými na oficiálnom portáli Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky. Jedná sa o tzv. Enviroportál, kde je povoloVANÁ stavba vedená pod názvom „Polyfunkčný komplex Nový trh“ (www.enviroportal.sk/eia/detail/polyfunkcny-komplex-novy-trh). Enviroportál predstavuje oficiálny informačný systém EIA/SEA, ktorý zverejňuje všetky konania vedené podľa zákona č. 24/2006 Z. z.. Zverejnenie predmetnej činnosti v tomto systéme je objektívnym potvrdením, že proces posudzovania vplyvov bol vykonaný. V spisovom materiáli sa rovnako nachádza aj záväzné stanovisko dotknutého orgánu EIA č. OU-BA-OSZP3-2025/523556-003 zo dňa 27.10.2025, v rámci ktorého dotknutý orgán konštatoval, že povoloVANÁ stavba je v súlade so zákonom č. 24/2006 Z. z. a s rozhodnutím vydaním Okresným úradom Bratislava v zisťovacom konaní č. OU-BA-OSZP3-2022/037327-042 zo dňa 15.12.2022 a s jeho podmienkami (ďalej len „rozhodnutie v zisťovacom konaní“). Dotknutý orgán EIA zároveň v záväznom stanovisku pre stavebné konanie konštatoval že v rámci stavebného konania boli jednotlivé podmienky rozhodnutia v zisťovacom konaní v plnom rozsahu citované a vyhodnotené v písomnom vyhodnotení spôsobu zapracovania podmienok určených v rozhodnutí v zisťovacom konaní.

Podľa ustanovenia § 38 ods. 4 písm. c) zákona č. 24/2006 Z. z. príslušný orgán má v povoloVACOM konaní k navrhovanej činnosti alebo jej zmene postaviť dotknutého orgánu, ak k nej vydal rozhodnutie zo zisťovacieho konania, záverečné stanovisko alebo záväzné stanovisko

zo zisťovacieho konania. V záväznom stanovisku príslušný orgán uvedie, či návrh na začatie povoľovacieho konania k navrhovanej činnosti alebo jej zmene je v súlade s týmto zákonom, s rozhodnutím zo zisťovacieho konania, so záverečným stanoviskom alebo záväzným stanoviskom zo zisťovacieho konania vydaným podľa tohto zákona a ich podmienkami. Ak ide o povoľovacie konanie podľa osobitného predpisu, vydá príslušný orgán záväzné stanovisko osobitne vo vzťahu k stavebnému konaniu.

Odvolaateľ vo svojom odvolaní ďalej namieta, že predchádzajúce rozhodnutie týkajúce sa povoľovanej stavby, konkrétne rozhodnutie stavebného úradu č. SU/5544/34677/2024/GBE-8 zo dňa 27.06.2024, právoplatné dňa 07.08.2024, ktorým stavebný úrad povolil odstránenie pôvodnej stavby „Odstránenie administratívnej budovy – Ružová dolina 6“, SO 01 Príprava územia – odstránenie existujúceho objektu, nebolo posudzované podľa zákona č. 24/2006 Z. z.. Regionálny úrad Bratislava k tejto časti dôvodu odvolania uvádza, že predmetom tohto odvolacieho konania je napadnuté rozhodnutie, a síce stavebné povolenie na povolanú stavbu, ktorému predchádzalo stavebné konanie. Odvolací orgán je oprávnený preskúmať len zákonnosť napadnutého rozhodnutia a procesný postup, ktorý jeho vydaniu predchádzal. Aj napriek tomu, že odstránenie pôvodného stavebného objektu vecne súvisí s povolanou stavbou, nie je predmetom tohto odvolacieho konania. Regionálny úrad Bratislava zároveň konštatuje, že z úradnej činnosti eviduje podnet na preskúmanie rozhodnutia stavebného úradu č. SU/5544/34677/2024/GBE-8 zo dňa 27.06.2024, právoplatného dňa 07.08.2024, v mimo odvolacom konaní podľa § 65 a nasl. správneho poriadku. Regionálny úrad Bratislava sa preskúmaniu rozhodnutia stavebného úradu č. SU/5544/34677/2024/GBE-8 zo dňa 27.06.2024, právoplatného dňa 07.08.2024 bude venovať práve v mimo odvolacom konaní, ktorého účelom je preskúmanie právoplatného rozhodnutia vydaného prvostupňovým správnym orgánom (stavebným úradom) za zákonne stanovených podmienok a jeho rámcov, vzhľadom k skutočnosti, že mimoriadnym opravným prostriedkom možno zasiahnuť do dobromyseľne nadobudnutých práv účastníkov konania len v mimoriadnych a výnimočných prípadoch. Regionálny úrad Bratislava nad rámec uvedeného uvádza, že rozsahom činnosti v súlade so zákonom č. 24/2006 Z. z. je aj odstránenie stavebného objektu, čo vyplýva z textu účelu navrhovanej činnosti na Enviroporáli: „Účelom navrhovanej činnosti je vybudovanie nového polyfunkčného komplexu pre širšie vrstvy obyvateľstva s vlastným zázemím za účelom funkčného zhodnotenia riešeného územia v zmysle regulatívov územného plánu dotknutého sídla. Navrhovaný objekt s viacerými výraznými priehľadmi prinesie funkčné dotvorenie daného územia a zvýšenie kvality prostredia v podobe nového plynulého prepojenia, ktoré bude obsahovať viacero funkcií v rámci občianskej vybavenosti, ako aj funkciu bývania. Existujúca kancelárska budova a parkovisko pre 197 vozidiel budú odstránené.“ a rovnako aj z odôvodnenia rozhodnutia v zisťovacom konaní, v ktorom sa uvádza: „Navrhovaná činnosť s prislúchajúcim zázemím umiestnená v území určenom územným plánom obce v hraniciach zastavaného územia obce bude obsahovať celkovú výmeru podlahovej plochy na úrovni 34 906,44 m², z toho podlahová plocha nadzemných podlaží bude predstavovať 20 953,05 m². Realizáciou navrhovanej činnosti sa v riešenom území zruší 197 existujúcich parkovacích miest a vybuduje sa celkovo 449 nových parkovacích stojísk. 440 stojísk bude umiestnených v podzemnej parkovacej garáži a 9 stojísk je navrhnutých na teréne ako náhrada zrušených. Navrhovaná činnosť podlieha zisťovaciemu konaniu, ktoré príslušný orgán vykonal podľa § 29 zákona“. Nad rámec uvedeného je potrebné uviesť rovnako aj skutočnosť, že obsahovo totožná námietka odvolateľa bola vznesená vo výsledku územného konania, ktoré predchádzalo predmetnému stavebnému konaniu, s ktorou sa aj Regionálny úrad Bratislava ako príslušný odvolací orgán vysporiadal v rozhodnutí č. 01803/2025-22.1.2./GAL zo dňa 08.04.2025, v rámci ktorého v časti odôvodnenie skonštatoval, že asanácia existujúceho stavebného objektu (administratívnej budovy) bola riadne riešená a Regionálny úrad Bratislava, rovnako ako aj

stavebný úrad sa ňou riadne zaoberali. Podporujúce tvrdenie nachádzame aj v rozhodnutí Okresného úradu Bratislava, odbor opravných prostriedkov, referát starostlivosti o životné prostredie č. OU-BA-OOP6-2023/159672-007 zo dňa 19.05.2023, ktorý námietku odvolateľa, že asanácia existujúcej administratívnej budovy predstavuje činnosť podľa ustanovenia § 18 ods. 3 zákona č. 24/2006 Z. z. vyhodnotil ako neopodstatnenú s uvedením nasledovného dôvodu: „Z uvedeného ustanovenia zákona je zrejmé, že posúdenie asanácie sa týka ukončenia zámeru navrhovanej činnosti a nie asanácie stavby, ktoré sa nachádza na mieste, kde má byť realizovaný zámer navrhovanej činnosti. Uvedené ustanovenie zákona o posudzovaní sa uplatňujú najmä pri posudzovaní zariadení na zneškodňovanie odpadov – skládok nebezpečného a ostatného odpadu.“ a taktiež Okresného úradu Bratislava, odbor opravných prostriedkov, referát starostlivosti o životné prostredie uviedol nasledovné: „vplyvy na životné prostredie počas asanácie stavebného objektu budú dočasné, lokálne a časovo obmedzené. Podmienky a opatrenia na zmiernenie resp. elimináciu vplyvov na životné prostredie počas asanácie budovy sú uvedené vo výrokovej časti napadnutého rozhodnutia v súlade s § 29 ods. 13 zákona o posudzovaní v bode 66 a budú podrobne uvedené v povolení na odstránenie stavby vydanom podľa osobitných predpisov príslušným stavebným úradom. Odvolací orgán konštatuje, že búracie práce predpokladajú vplyv hlavne na ovzdušie a hlukovú situáciu, k čomu sa v rámci zisťovacieho konania vyjadril Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, hlavné mesto záväzným stanoviskom č.j.: HŽP/3780/2022 z 31. 01. 2022, v ktorom uviedol, že navrhovaná činnosť vrátane asanácie existujúceho objektu nepredstavuje ohrozenie verejného zdravia.“

Podľa ustanovenia § 65 ods. 1 správneho poriadku rozhodnutie, ktoré je právoplatné, môže z vlastného alebo iného podnetu preskúmať správny orgán najbližšie vyššieho stupňa nadriadený správneho orgánu, ktorý toto rozhodnutie vydal (§ 58), ak ide o rozhodnutie ústredného orgánu štátnej správy, jeho vedúci na základe návrhu ním ustavenej osobitnej komisie (§ 61 ods. 2).

Podľa ustanovenia § 65 ods. 2 správneho poriadku správny orgán príslušný na preskúmanie rozhodnutia ho zruší alebo zmení, ak bolo vydané v rozpore so zákonom, všeobecne záväzným právnym predpisom alebo všeobecne záväzným nariadením. Pri zrušení alebo zmene rozhodnutia dbá na to, aby práva nadobudnuté dobromyseľne boli čo najmenej dotknuté.

Podľa ustanovenia § 65 ods. 3 správneho poriadku pri preskúmaní rozhodnutia vychádza správny orgán z právneho stavu a skutkových okolností v čase vydania rozhodnutia. Nemôže preto zrušiť alebo zmeniť rozhodnutie, ak sa po jeho vydaní dodatočne zmenili rozhodujúce skutkové okolnosti, z ktorých pôvodné rozhodnutie vychádzalo.

Regionálny úrad Bratislava záverom konštatuje, že napadnuté rozhodnutie bolo vydané v súlade s ustanoveniami § 46 a § 47 správneho poriadku. Stavebný úrad postupoval v medziach zásady legality, keď pri rozhodovaní vychádzal z príslušných právnych predpisov a uplatnil ich na riadne zistený stav veci. Skutkový stav bol zistený v rozsahu potrebnom pre vydanie napadnutého rozhodnutia, v súlade so zásadou materiálnej pravdy, pričom stavebný úrad zabezpečil všetky podklady potrebné pre riadne a spoľahlivé posúdenie veci. Účastníkom konania bolo počas celého konania umožnené uplatňovať svoje procesné práva, najmä predkladať pripomienky, námietky a dôkazy. Stavebný úrad svoje správne úvahy premietol do odôvodnenia napadnutého rozhodnutia spôsobom, ktorý je jednoznačný a preskúmateľný. Výrok napadnutého rozhodnutia je zrozumiteľný, určitý a jednoznačne z neho vyplýva, aká stavba sa povoľuje, a v akom rozsahu. Stavebný úrad zároveň zabezpečil stanoviská dotknutých orgánov a dotknutých právnických osôb a ich záväzné podmienky premietol do výroku rozhodnutia, ktorými je stavebník viazaný. Na základe uvedeného Regionálny úrad Bratislava nezistil také

vady konania, ktoré predchádzali vydaniu napadnutého rozhodnutia ako ani v samotnom napadnutom rozhodnutí, ktoré by odôvodňovali jeho zmenu alebo zrušenie, a preto odvolanie účastníka konania v súlade s ustanovením § 59 ods. 2 správneho poriadku zamietá a napadnuté rozhodnutie potvrdzuje.

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. **Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania 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“:**

- účastníkom konania verejnou vyhláškou (stavebník podľa § 59 ods. (1) písm. a) stavebného zákona)

- INTRADE Financial Investments, s.r.o., Ružová dolina 6, 821 08 Bratislava, IČO: 51 676 842, v zastúpení AHV Project Management, spol. s r.o., Tatranská 17, 974 11 Banská Bystrica, IČO: 36 632 082 (korešpondenčná adresa: Mlynské nivy 71, 821 05 Bratislava)
- stavebník a vlastník dotknutých pozemkov a stavieb podľa LV 364, LV 399

- účastníkom konania verejnou vyhláškou (osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté podľa § 59 ods. (1) písm. b) stavebného zákona)

- Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481 - vlastník susedných pozemkov 10569/1, 22194/3, 22194/4, 21895/29, 21895/27, 10569/2, 21889/2, 10568/44, 9383/29, k. u. Nivy podľa LV 1 a 797, LV 2120 a susednej stavby s.č. 4929 - stredisko verejnoprospešných služieb, na pozemku 10568/58, k. ú. Nivy podľa LV 2120
- Mestská časť Bratislava-Ružinov, Odbor majetkový, Mierová 21, 827 05 Bratislava, IČO: 00 603 155- správca susedných pozemkov 10566/3, 10569/2, 21889/2, k. ú. Nivy podľa LV 1 a 797
- Trhoviská Ružinov, s.r.o., Mierová 21, 827 05 Bratislava, IČO: 53 342 291
- PERSPEKT, a.s., Plynárenská 2A, 821 09 Bratislava, IČO: 35696 630 - vlastník susednej stavby spisové číslo 601 na pozemku p. č. 10568/23, k. ú. Nivy podľa LV 2047

- MC CONSULTING, s.r.o., Vansovej 2, 811 03 Bratislava, IČO: 35 975 415 – vlastník susedného pozemku p. č. 10568/28 k. ú. Nivy podľa LV 1416
- Vlastníci bytov a nebytových priestorov stavby súpisne číslo 16648 – Polyfunkčný objekt, Ružová dolina 8, na pozemku 9383/15, k. ú. Nivy, podľa listu vlastníctva č. 3741
- Ing. Blanka Kováčová, Ondavská 929/6, 821 08 Bratislava - vlastník susednej stavby súpisne číslo 613 na pozemku p. č. 10600, k. ú. Nivy podľa LV 342 a susednej stavby súpisne číslo 615 na pozemku p. č. 10599, k. ú. Nivy podľa LV 2190
- Ing. Tibor Kovács, Ondavská 929/6, 821 08 Bratislava - vlastník susednej stavby súpisne číslo 615 na pozemku p. č. 10599, k. ú. Nivy podľa LV 2190
- Vlastníci bytov a nebytových priestorov stavby súpisne číslo 325 - Bytový dom Klincová 1,3,5,7,9, na pozemkoch 10663/35 10663/36 10663/39 10663/38 10663/37 10619/1, k. ú. Nivy, podľa listu vlastníctva č. 3639
- Vlastníci bytov a nebytových priestorov stavby súpisne číslo 327 - Bytový dom Ružová dolina 9,11,13, na pozemkoch 10663/40 10663/41 10663/42, k. ú. Nivy, podľa listu vlastníctva č. 3662
- Vlastníci bytov a nebytových priestorov stavby súpisne číslo 15789 - Bytový dom Ružová dolina 7, na pozemku 10736/14, k. ú. Nivy, podľa listu vlastníctva č. 3605
- Vlastníci rozostavanej stavby bez súpisného čísla - SO 03 Podzemné garáže, na pozemku 10736/8, k. ú. Nivy, podľa listu vlastníctva č. 4119
- Vlastníci bytov a nebytových priestorov stavby súpisne číslo 16514 - SO 01 Polyfunkčný dom Glória na Záhradníckej ulici, na pozemku 10736/13, k. ú. Nivy, podľa listu vlastníctva č. 2879
- Adam Gálik, Komenského 583/3, 058 01 Poprad - vlastník susednej stavby s. č. 15845 - Prevádzková budova - viecha, na pozemku 10568/38 k. ú. Nivy podľa LV 3655
- LPRS, s.r.o., Panenská 24, 811 03 Bratislava, IČO: 54286 557 - vlastník susednej stavby bez súpisného čísla, na pozemku p. č. 10568/11, k. ú. Nivy, podľa LV 1510
- Viera Ježovičová, Hlavná 42A, 900 44 Tomášov - vlastník susednej stavby súpisné číslo 5481 - predajný stánok, na pozemku 10568/12, k. ú. Nivy, podľa LV 1150
- Jozef Pollák, Jána Stanislava 20/C, 841 05 Bratislava - vlastník susednej stavby súpisné číslo 18385 - Obchod, Miletičova - trhovisko, na pozemku 10568/13, k. ú. Nivy, podľa LV 1561
- Gastrotel BHK, spol. s r.o., Záhradná 1058/2, 905 01 Senica, IČO: 31 356 508 - vlastník susednej stavby súpisné číslo 5902 - Bufet Gastrotel BHK, na pozemku 10568/32, k. ú. Nivy, podľa LV 1489
- Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481 - vlastník susednej stavby bez súpisného čísla, na pozemku 10568/15 k.ú. Nivy, podľa LV 2120
- IGA s.r.o., Riegeleho 1, 811 01 Bratislava, IČO: 31 356 150 - vlastník susednej stavby súpisné číslo 895 - Športovo-rehabilitačné centrum, na pozemkoch 10568/25, 10568/16, 10568/42, 10568/145, k. ú. Nivy, podľa LY 2710
- QUILTEX, a.s., Garbiarska 678, 031 01 Liptovský Mikuláš, IČO: 36 386 448 - vlastník susednej stavby súpisné číslo 601 - Záhradnícka 58/a - predajňa, na pozemku 10568/104, k. ú. Nivy, podľa LV 3320
- Slovenská republika v zastúpení Štátna veterinárna a potravinová správa
- Slovenskej republiky, Botanická 17, 842 13 Bratislava, ICO: 00 156 426 – vlastník susednej stavby súpisné číslo 4887 - Ubytovacie zariadenie ŠVPS SR, na pozemku 10568/2, k. ú. Nivy, podľa LV 828

- TERNO real estate, s.r.o., Bratská 3, 851 01 Bratislava, IČO: 50 020 188 – vlastník susednej stavby súpisné číslo 601 - Družstevná tržnica, na pozemku 10568/17, k.ú. Nivy, podľa LV 833
- Ostatní známi a neznámi vlastníci susedných pozemkov a stavieb, ktorí môžu byť povolením stavby priamo dotknutí

• účastníkom konania verejnou vyhláškou (ďalšie osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu - dotknutá verejnosť v zmysle zákona o posudzovaní vplyvov podľa § 59 ods. (1) písm. c) stavebného zákona)

- INTRADE Financial Investments, s. r. o., Ružová dolina 6, 821 08 Bratislava, IČO: 51 676 842
- EnviroDAM a.s., Demänovská Dolina 96, 031 01 Demänovská Dolina, IČO: 54 418 836
- Združenie domových samospráv, o. z., Rovniankova 1667/14, P. O. BOX 218, 851 02 Bratislava, IČO: 31 820 174
- Cyklokoalícia, Partizánska 7162/2, 811 03 Bratislava, IČO: 31 800 394
- OZ Ružinov Pozitív, Sputniková 3251/3, 821 02 Bratislava, IČO: 45 792 836
- OZ Deťom pre život, Ružová dolina 16008/25, 821 08 Bratislava, IČO: 42 171 911
- Danica Viceníková Poláková, Záhradnícka 16514/60, 821 08 Bratislava
- Peter Viceník, Záhradnícka 16514/60, 821 08 Bratislava
- Ing. Vladimír Štrbavý, Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava
- Martin Koleda, Ružová dolina 16648/8, 821 09 Bratislava
- Divya Thak, Zahradnicka 16514/60, 821 08 Bratislava
- Marek Kasala, Vodna 2917/21, 945 01 Komarno
- Dana Zacharová, Ružová dolina 16648/8, 821 09 Bratislava
- Jana Kasalová, Ružová dolina 16648/8, 821 09 Bratislava
- Mgr. Jakub Lipták, Šancová 3572/37, 831 04 Bratislava
- Peter Herceg, Sandorova 8, 821 03 Bratislava
- Vladimír Sloboda, Vietnamska 4622/42, 821 04 Bratislava
- PharmDr. Tatiana Garella, Ruzova dolina 15789/7, 821 08 Bratislava
- Blanka Kováčsová, Ružová dolina 613/17, 821 08 Bratislava
- Tibor Kovács, Ruzova dolina 613/17, 821 08 Bratislava
- Ing. Rastislav Lubusky, Ružová dolina 327/13, 821 08 Bratislava
- Kvetoslava Hain Miláková, Ružová dolina 7, Bratislava
- Ivor Švihran, Hasičská 3788/8, 821 04 Bratislava
- Soňa Sadáková, Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava
- Viera Bartová, Jégého 220/17, 821 08 Bratislava
- Ing. Alexandra Pagáčová, Ružová dolina 15789/7, 821 08 Bratislava

- účastníci konania verejnou vyhláškou (podľa § 59 ods. (1) písm. e) stavebného zákona)

- Architekti Šebo Lichý, s.r.o., Mickiewiczova 9, 811 07 Bratislava, ICO: 36 827 614

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

- Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nam. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481 - vlastník susedných pozemkov 10569/1, 22194/3, 22194/4, 21895/29, 21895/27, 10569/2, 21889/2, 10568/44, 9383/29, k. ú. Nivy podľa LV 1 a797, LV 2120

a susednej stavby s. č. 4929 - stredisko verejnoprospešných služieb, na pozemku 10568/58, k. ú. Nivy podľa LV 2120

- Mestská časť Bratislava-Ružinov, Odbor majetkový, Mierová 21, 827 05 Bratislava, IČO: 00 603 155 - správca susedných pozemkov 10566/3, 10569/2, 21889/2, k. ú. Nivy podľa LV 1a 797
- Trhoviska Ružinov, s.r.o., Mierová 21, 827 05 Bratislava, IČO: 53 342 291
- PERSPEKT, a.s., Plynárska 2A, 821 09 Bratislava, IČO: 35696 630 – vlastník susednej stavby súpisne číslo 601 na pozemku p. č. 10568/23, k. ú. Nivy podľa LV 2047
- MC CONSULTING, s.r.o., Vansovej 2, 811 03 Bratislava, IČO: 35 975 415 – vlastník susedného pozemku p. č. 10568/28 k. u. Nivy podľa LV 1416
- Ing. Blanka Kováčsová, Ondavská 929/6, 821 08 Bratislava - vlastník susednej stavby súpisne číslo 613 na pozemku p. č. 10600, k. ú. Nivy podľa LV 342 a susednej stavby súpisne číslo 615 na pozemku p. č. 10599, k. ú. Nivy podľa LV 2190
- Ing. Tibor Kovács, Ondavská 929/6, 821 08 Bratislava - vlastník susednej stavby súpisne číslo 615 na pozemku p. č. 10599, k. ú. Nivy podľa LV 2190
- Adam Gálik, Komenského 583/3, 058 01 Poprad - vlastník susednej stavby s. č. 15845 Prevádzková budova - viecha, na pozemku 10568/38 k. ú. Nivy podľa LV 3655
- LPRS, s.r.o., Panenská 24, 811 03 Bratislava, IČO: 54 286 557 - vlastník susednej stavby bez súpisného čísla, na pozemku p. č. 10568/11, k. ú. Nivy, podľa LV 1510
- Viera Ježovičová, Hlavná 42A, 900 44 Tomášov - vlastník susednej stavby súpisné číslo 5481 - predajný stánok, na pozemku 10568/12, k. ú. Nivy, podľa LV 1150
- Jozef Pollák, Jána Stanislava 20/C, 841 05 Bratislava - vlastník susednej stavby súpisné číslo 18385 - Obchod, Miletičova - trhovisko, na pozemku 10568/13, k. ú. Nivy, podľa LV 1561
- Gastrotel BHK, spol. s r.o., Záhradná 1058/2, 905 01 Senica, IČO: 31356 508 - vlastník susednej stavby súpisné číslo 5902 - Bufet Gastrotel BHK, na pozemku 10568/32, k. ú. Nivy, podľa LV 1489
- Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481 - vlastník susednej stavby bez súpisného čísla, na pozemku 10568/15 k.ú. Nivy, podľa LV 2120
- IGA s.r.o., Riegeleho 1, 811 01 Bratislava, IČO: 31 356 150 - vlastník susednej stavby súpisné číslo 895 - Športovo-rehabilitačné centrum, na pozemkoch 10568/25, 10568/16, 10568/42, 10568/145, k. ú. Nivy, podľa LV 2710
- OUILTEX, a.s., Garbiarska 678, 031 01 Liptovský Mikuláš, IČO: 36 386 448 - vlastník susednej stavby súpisné číslo 601 - Záhradnícka 58/a - predajňa, na pozemku 10568/104, k. ú. Nivy, podľa LV 3320
- Slovenská republika v zastúpení Štátna veterinárna a potravinová správa Slovenskej republiky, Botanická 17, 842 13 Bratislava, IČO: 00 156 426 – vlastník susednej stavby súpisné číslo 4887 - Ubytovacie zariadenie ŠVPS SR, na pozemku 10568/2, k. ú. Nivy, podľa LV 828
- TERNO real estate, s.r.o., Bratská 3, 851 01 Bratislava, IČO: 50 020 188 – vlastník susednej stavby súpisné číslo 601 - Družstevná tržnica, na pozemku 10568/17, k. ú. Nivy, podľa LV 833

Na vedomie:

2. INTRADE Financial Investments, s.r.o., Ružová dolina 6, 821 08 Bratislava, IČO: 51 676 842, **v zastúpení: AHV Project Management, spol. s r.o., Tatranská 17, 974 11**

Banská Bystrica, IČO: 36 632 082 (korešpondenčná adresa: Mlynské nivy 71, 821 05 Bratislava)

3. Soňa Sadáková, Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava
4. Mestská časť Bratislava – Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava (*spolu s vrátením príslušného spisového materiálu prislúchajúceho k rozhodnutiu č. SU/9929/50397/2025/MER-156 zo dňa 20.11.2025*)
– so žiadosťou o vyvesenie na úradnej tabuli mestskej časti Bratislava - Ružinov a jej webovom sídle

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia rozhodnutia:

31. 03. 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

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 potvrdzuje rozhodnutie mestskej časti Bratislava - Ružinov č. SU/9929/50397/2025/MER-156 zo dňa 20.11.2025
Identifikátor: 19467/20368/2026/22.1.2

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: 31.03.2026 13:44:59 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky: 31.03.2026 11:45:16 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje: 1-16
19467/20368/2026/22.1.2

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: 31.03.2026
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-