



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Žatevná 2, 844 02 Bratislava 42

SU 10517/3916/2026 C 7 MF

Bratislava, 8.7.2026

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava–Dúbravka ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „Stavebný úrad“) podľa § 15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov (ďalej len "zákon č. 25/2025 Z.z."), ustanovenia § 7a ods. 2 písm. i) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a §§ 32, 46 a 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), na základe žiadosti podanej dňa 14.5.2026 a na podklade vykonaného konania v zmysle § 84 ods. 7 písm. b) a ods. 8 zákona č. 25/2025 Z.z. a podľa § 88a o dodatočnom povolení a podľa 88a ods. 6 a súčasne § 66 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 50/1976 Zb.)

dodatočne povoľuje zmenu stavby

stavebníkovi **Dormedia, s.r.o., Nejedlého 61, 841 02 Bratislava IČO 44 722 354**

stavbu s názvom „**stavba na individuálnu rekreáciu**“ Bratislava-Dúbravka (ďalej len „stavba“),

ktorej súčasťou sú stavebné objekty

- SO 01 Rekreačná chata
- SO 02 Spevnené plochy a chodníky
- SO 03 Kanalizácia splašková a žumpa
- SO 04 Vodovodná prípojka a VŠ
- SO 05 Prípojka NN a objektový rozvod NN
- SO 06 Bazén
- SO 07 Oplotenie

miesto stavby na pozemkoch reg. „C“ parc. č. 1943/1, 1943/2, 1930 k. ú. Dúbravka,

ktorá bola v spojenom územnom a stavebnom konaní povolená rozhodnutím č. SU 19678/4019/2024 C 3 MF zo dňa 22.11.2024 a ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 30.12.2024.

účel stavby identifikačný kód stavby 1272 - budova na individuálnu rekreáciu podľa vyhlášky č. 59/2025 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR.

Stavebný úrad posúdil zmeny stavby na základe predloženej projektovej dokumentácie 04/2026 vypracovanej spoločnosťou AVINTA spol. s r.o., Exnárova 2, 821 03 Bratislava, opatrená pečiatkou autorizovaným architektom Ing. arch. Peter Tešlár (1089 AA) a podľa koordinačnej situácie M 1:100.

Popis stavby:

Zmenou stavby sa mení umiestnenie a osadenie stavby, mení sa zastavaná plocha o plochu terasy a mení sa plocha spevnených plôch. Zmenou stavby sa nemení napojenie na inžinierske siete, ani v stavebnom povolení navrhnuté a schválené potrebné kapacity inžinierskych sietí pre uvedenú stavbu rekreačnej chaty.

SO 01 Rekreačná chata	pôvodný návrh	zmena
celková plocha pozemku	436,00 m ²	bez zmeny
plocha zelene na rastlom teréne	215,48 m ²	183,54 m ²
celková zastavaná plocha	99,40 m ²	99,40 m ² + 24,53 m ² vrátane navrhnuitej terasy
parkovanie – vegetačné tvárnice	36,50 m ²	64,80 m ²
spevnené plochy + terasa	48,10 m ²	37,50 m ²
bazénová plocha	22,75 m ²	26,23 m ²
úžitková plocha	239,08 m ²	240,26 m ²
z toho 1.pp	83,80 m ²	84,63 m ²
z toho 1.np	79,94 m ²	80,06 m ²
z toho 2.np	75,34 m ²	75,57 m ²

C. Polohové umiestnenie stavby – odstupové vzdialenosti SO 01 Rekreačná chata - ZMENA

→ od hranice pozemku reg. „C“ par. č. 1942 susedný pozemok na SV strane	min. 2,92 m
→ od hranice pozemku reg. „C“ par. č. 1942 susedný pozemok na SZ strane	min. 3,37 m
→ od hranice pozemku reg. „C“ par. č. 1944/1 susedný pozemok na J strane	min. 2,62 m
→ od hranice pozemkov reg. „C“ parc. 1930 susedný pozemok V strane	min. 5,94 m

D. Výškové umiestnenie stavby SO 01 Rekreačná chata - ZMENA

1.np	± 0,000 = 283,50 m.n.m.
výška plochej strechy	+6,800 m od ±0,000
úroveň 2.np	+3,330 m od ±0,000
úroveň 1.pp	- 2,850 m od ±0,000

Polohové umiestnenie SO 06 Bazén - ZMENA

→ od hranice pozemku reg. „C“ par. č. 1942 susedný pozemok na S strane	min. 2,49 m
→ od hranice pozemku reg. „C“ par. č. 1944/1 susedný pozemok na J strane	min. 3,99 m
→ od hranice pozemku reg. „C“ par. č. 1898 susedný pozemok na SZ strane	min. 3,19 m
→ od hranice pozemku reg. „C“ par. č. 1896/1 susedný pozemok na JZ strane	min. 4,92 m

Popis zmien: Navrhovanou zmenou stavby rekreačnej chaty sa nemení vonkajší celkový rozmer objektu, nemení sa podlažnosť a prevedenie objektu. V dispozícii sú navrhnuté jednoduché zmeny: na 1.pp v miestnosti 0.03 /pracovňa/ a 0.04 /technologická miestnosť/ sa mení umiestnenie dverí, v vstupe do schodiska 0.01 nebude zrealizovaná priečka a do miestnosti 0.05 /technologická miestnosť/ nebudú zrealizované anglické dvorce. Na 1.np sa mení výška okien pri zachovaní výšky parapetov a zväčšuje sa otvor medzi miestnosťami 1.01 /schodisko/ a 1.06 /izba/. Mení sa prevedenie vnútorného schodiska pri zachovaní polohy a pôdorysného rozmeru nakoľko je navrhnutá zmena konštrukčnej výšky medzi 1.np a 2.np, čo má vplyv aj na zmeny celkovej výšky objektu. Na 1.np sa znižuje vonkajšia terasa obdĺžnikového tvaru a je navrhnuté jej prekrytie lichobežníkového tvaru o ploche 24,53 m². Na 2.np je navrhnutá zmena priečky medzi miestnosťami č. 2.06 /kúpeľňa/ a 2.05 /šatník/ čím sa mení aj plocha týchto miestností.

Prevedenie a konštrukčné riešenie bazéna sa nemení, zmenené je jeho polohové osadenie na pozemku reg. „C“ parc. č. 1943/1 k.ú. Dúbravka.

Pôvodné umiestnenie žumpy bolo navrhnuté v juhovýchodnej časti pozemku reg. „C“ parc. č. 1943/1 k.ú. Dúbravka, zmena polohy je v severovýchodnej časti toho istého pozemku, rozmer, objem a prevedenie sa nemení.

Zmenou stavby je navrhnutá zmena oplotenia: návrh oplotenia uvažuje s kombináciou nepriehľadných plotov z ľahkých kovových/drevených/WPC konštrukcií. Zo strany prilahlej komunikácie bude oplotenie navrhnuté v maximálnej výške 2,2 m. Oplotenie je navrhnuté ako oceľovo hliníkové s možnou kombináciou drevených/WPC nepriehľadných dosiek. Na vstupe na pozemok bude posuvná otváracia brána s možnosťou osadenia elektromotorom. V murovanej nosnej konštrukcii brány budú umiestnené elektromerový rozvádzač, telekomunikačný rozvádzač a miesto na nádoby pre komunálny odpad a separovaný odpad. Od ostatných susediacich pozemkov bude nepriehľadné oplotenie z ľahkých kovových/drevených/WPC materiálov, v max. výške 2,2 m, stĺpiky budú kotvené do oporného múra.

Stavebné objekty SO 02 Spevnené plochy a chodníky, SO 04 Vodovodná prípojka a VŠ, SO 05 Prípojka NN a objektový rozvod NN bez zmeny.

Popis rozostavanosti: V čase výkonu štátneho stavebného dohľadu dňa 13.3.2026 bola predmetná stavba v štádiu rozostavanosti hrubej stavby 1.pp so ŽB stropom a schodiskom na 1.np a obvodových stien 1.np, bez ŽB stropnej dosky nad 1.np, bez zastrešenia, bez výplní otvorov, rozvodov TZB, poterov, povrchových úprav stien a zateplenia fasády. V zadnej časti pozemku sa nachádzala železobetónová konštrukcia bazéna/ŽB vaňa bez izolácie a technológií.

I. Pre dokončenie a realizáciu stavby sa dopĺňajú a menia tieto podmienky:

1. Stavba sa povoľuje ako trvalá.
2. Stavba bude dokončená podľa projektovej dokumentácie 04/2026 vypracovanej spoločnosťou AVINTA spol. s r.o., Exnárova 2, 821 03 Bratislava, opatrená pečiatkou autorizovaným architektom Ing. arch. Peter Tešlár (1089 AA).
3. Stavba bude dokončená do 2 rokov odo dňa právoplatnosti tohto rozhodnutia.
4. Bez osobitného povolenia tunajšieho stavebného úradu sa stavebník nesmie odchyliť od schválenej projektovej dokumentácie v tomto konaní.
5. Termín začatia/pokračovania stavebných prác je stavebník povinný oznámiť listom tunajšiemu stavebnému úradu podľa § 66 ods. 3 písm. h) zákona č. 50/1976 Zb.
6. S realizáciou stavby možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia, ktorú potvrdí stavebný úrad.
7. Ostatné podmienky uvedené v rozhodnutí č. SU 19678/4019/2024 C 3 MF zo dňa 22.11.2024, právoplatné dňa 30.12.2024 ostávajú platnosti

II. Osobitné podmienky

- Stavebník je povinný dodržať podmienky a požiadavky všetkých stanovísk, vyjadrení a rozhodnutí, ktoré boli vydané v súvislosti s predmetnou stavbou.
- Po ukončení stavby stavebník predloží na príslušný stavebný úrad písomne návrh na kolaudáciu stavby
- Dokončenú stavbu možno užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia vydaného príslušným stavebným úradom
- So stavbou nesmie byť začaté resp. pokračovať v realizácii, pokiaľ toto rozhodnutie nenadobudne právoplatnosť.

III. Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

V stanovenej lehote vzniesla námietky účastníčka konania Mgr. Mrvová Livia, Dúbravka 5975, 841 02 Bratislava, podané do podateľne úradu dňa 17.6.2026, v celom znení:

Týmto podávam námietky voči Oznámeniu o začatí konania o dodatočnom povolení, č. SU 8585/3916/2026 MF (ďalej len „dodatočné povolenie“), ktoré Mestská časť Bratislava-Dúbravka vydala aj napriek tomu, že sa odvoláva na výsledok Štátneho stavebného dohľadu, no tento dokument absentuje v spise a jeho výsledok mi nebol napriek žiadosti sprístupnený, pretože Mestská časť Bratislava-Dúbravka (stavebný úrad Bratislava Dúbravka) ním nedisponuje. Nie je možné sa vyjadriť k dodatočnému povoleniu a priloženým podkladom, ktoré nemá k dispozícii ani Mestská časť Bratislava-Dúbravka (stavebný úrad Bratislava-Dúbravka).

Navrhujem a žiadam, aby Mestská časť Bratislava IV., stavebný úrad vyžiadala alebo iným spôsobom zaobstaral informáciu o výsledku a záveru daného štátneho stavebného dohľadu a aby pri svojom rozhodovaní o návrhu na dodatočné povolenie stavby jednak prihliadol na tieto informácie zo štátneho stavebného dohľadu a aby sa vo svojom nadchádzajúcom rozhodovaní i náležite argumentačne vysporiadal s týmito (zatiaľ neznámymi informáciami o výsledku štátneho stavebného dohľadu).

Týmto dodatočným povolením bol ignorovaný zjavný vznik škôd na mojom pozemku, vrátane zrútenia oplotenia a prepadnutia terénu. Žiadam o predĺženie pozastavenia stavebných prác, prehodnotenia dodatočného povolenia a zaistenie ochrany môjho majetku.

Námietky:

1.) V dokumentácii absentuje riešenie oplotenia a terénu styku s mojim pozemkom v mieste vzniknutého poškodenia, nebol dodržaný a bol ignorovaný bod číslo 28 z pôvodného Rozhodnutia, číslo SU 19678/4019/2024 C 3 MF (ďalej len „rozhodnutie“). V dodatočnom povolení musí byť zdokumentované, minimálne statickým posudkom vrátane geologického posudku zabezpečenie stability môjho zrúteného pozemku, oplotenia, aj mojej nehnuteľnosti.

V dodatočnom povolení absentuje požiadavka pôvodného rozhodnutia preukázať zabezpečenie bodu č. 28: „Pri zakladaní stavby sa musí dbať, aby sa zakladaním stavby neohrozila stabilita susedných stavieb a nezmenili sa základové pomery susedných pozemkov a stavieb. Susedné stavby a pozemky, ktorých stabilita alebo základové pomery by sa mohli zakladaním stavby ohroziť, treba zabezpečiť ešte pred začatím stavebných prác. (§48 ods. 2 stavebného zákona).“

2.) Zároveň v predloženej dokumentácii v spise chýba: Projekt organizácie výstavby
Vzhľadom na to, že sa rozostavaná stavba nachádza v stiesnených podmienkach, považujeme za nevyhnutné. Ide o úzku, prístupovú slepú ulicu, a je potrebné trvalé zabezpečenie prístupu hasičov a záchranných zložiek.

3.) V dokumentácii v spise, ktorá bola prezentovaná v dodatočnom povolení sú preukázané posuny a zmeny výšok, zmeny výplní otvorov, odstupové vzdialenosti a iné, toto má vplyv na profesie — predovšetkým, nie však výlučne projekt požiarnej ochrany a statiky, a týmto dochádza k ovplyvneniu aj ostatných profesií. Tieto v dokumentácii o dodatočné povolenie absentujú.

Ak sa zmenili nosné konštrukcie, rozmery stavby, výška objektu, tvar strechy, umiestnenie na pozemku, zastavaná plocha alebo objem stavby, je treba aktualizovať statiku a ďalšie dotknuté profesie.

V dodatočnom povolení nie je riešená statika, stabilita, ani zakreslené oplotenie, bezpečnostné opatrenia, bezpečnosť a stabilita susedných stavieb, bezpečnosť pracovníkov, ktorí na stavbe budú — bezpečnosť práce (BOZP).

4.) Zároveň v dokumentácii priloženej k dodatočnému povoleniu chýbajú:

V dokumentácii odprezentovaná nová zastavaná plocha, index podlažných plôch, index zelene, ktoré prekračujú pôvodné regulatívy. Index zelene je poddimenzovaný, koeficient zastavanosti je prekročený, rovnako aj index podlažných plôch.

5.) Ďalšie chyby v dokumentácii:

a. chýbajúce profesie, spomenuté vyššie, je odprezentovaná len stavebná časť;

b. ďalšie nezrovnalosti sú: vo výkrese výkopov je naznačený iba výkop samotných základov, a absolútne postráda rezové zobrazenia a výškové riešenie výkopov v rámci terénu. Požadujeme výkresy výkopov, ktoré zobrazujú celkové riešenie zemných prác, absentujú uhly výkopových jám a na základe akých podkladov výkopy a vôbec statika celej stavby vznikla.

c. V spise absentuje geologický posudok.

d. V dokumentácii je duplicitne „koordinačný pohľad uličný“ nazvaný D2 a D2Z.

V danom uličnom pohľade je zobrazená rezová čiara, čiarkovanou čiarou, hlboko do môjho pozemku, mimo pozemok stavebníka, nie je mi jasné, čo zobrazuje, a vôbec nerieši oplotenie.

e. V reze AA je vykreslený existujúci oporný múr, avšak nejedná sa o oporný múr, ale múrik oplotenia, ktorý je v skutočnosti v súčasnosti zrútený. Je nakreslený červenou čiarou ako nový stav, pričom zobrazuje bývalé oplotenie, ktoré už nie je skutkovým stavom, keďže bolo poškodené a je zrútené.

Ak to má zobrazovať oplotenie nové, nie je detailne spracované v projekte/dokumentácii. To je rez AA, ktorý zobrazuje rez aj pozemkom stavebníka.

6.) Pohľad JZ: Ten zobrazuje budúci terén, keďže je naznačený červenou farbou, ale bez výškových plavákov.

Takisto nie je jasné, kadiaľ je vedený rez, ani vzťah tohto pohľadu voči môjmu pozemku. Terén je naznačený tak, ako keby šiel cez budúce okná - prosím upresniť a vyjasniť.

7.) V pôvodnom rozhodnutí, ale aj dodatočnom povolení je vypísaná parcela č. 1930 – to je ale spoločná príjazdová cesta, čo tam určite nesmie byť, nemôže byť predmetom stavebného povolenia, nie je to stavebný pozemok, je to prístupová cesta/komunikácia v spoločnom/podielovom spoluvlastníctve. Takže aj pôvodné rozhodnutie, ale aj dodatočné povolenie obsahuje chyby, resp. čo sa týka parciel je chybné vypísané.

Rozhodnutie o námietkach účastníčky konania Mgr. Lívia Mrvovej: Námietky stavebný úrad v celom rozsahu zamietol.

V stanovenej lehote vzniesol námietky účastník konania Mark Lichtner, Dúbravka 6000, 841 02 Bratislava, podané prostredníctvom e-slovensko (podľa zákona zákon o e-Governmente) dňa 24.6.2026, v celom znení:

Ako vlastník susednej nehnuteľnosti - celoročne obývateľnej rekreačnej chaty a pozemku parc. č. [1954/8], zapísaného na LV č. [3656] pre k.ú. Dúbravka, Bratislava, ktorú celoročne využívam na trvalé bývanie a ktorá sa nachádza v bezprostrednom susedstve realizovanej stavby priamo cez prístupovú parcelu LV [3643], kde som spoluvlastníkom, týmto v zákonom stanovenej lehote podávam námietky a pripomienky k oznámeniu o začatí konania o dodatočnom povolení zmeny stavby pred jej dokončením zo dňa 25.5.2026 pre stavebníka: Dormedia, s.r.o., Nejedlého 61, Bratislava, vo veci stavby „stavba na individuálnu rekreáciu“ na pozemkoch parc. č. 1943/1, 1943/2, 1930 k.ú. Dúbravka.

Žiadam, aby stavebný úrad moje námietky v plnom rozsahu zohľadnil a dodatočné povolenie zmeny stavby v navrhovanej podobe nevydal, resp. konanie prerušil do vyriešenia nasledovných bodov.

Moje námietky odôvodňujem nasledovne:

1. Námietka voči zmenám výškového osadenia, umiestneniu okien na 1.np a 2.np a hrubému porušeniu pohody bývania. Stavebník realizuje zmeny, ktorými sa mení celkové výškové a polohové osadenie stavby. Hoci výkon štátneho stavebného dohľadu konštatoval posun výškového osadenia o 1,00 m nižšie oproti pôvodnému projektu, v kombinácii s enormným objemom stavby (úžitková plocha až 240,26 m² rozložená do 3 podlaží: 1.pp, 1.np a 2.np) a svahovitou terénu vytvára toto usporiadanie neprípustnú vizuálnu dominantu, ktorá hrubo zasahuje do okolitého prostredia.

Úroveň 1. NP je stanovená na $\pm 0,000 = 283,50$ m.n.m., úroveň 2. NP je vo výške +3,330 m a plocha strechy dosahuje až +6,800 m. Toto konkrétne výškové usporiadanie zmeny stavby má za následok, že:

- Na úrovni 1.np sú okenné otvory z prevádzkových miestností (kuchyňa) situované v línii, ktorá otvára priamy a permanentný vizuálny vzhľad do interiéru môjho rodinného domu (celoročne obývanej rekreačnej chaty) nachádzajúceho sa cez prístupovú komunikáciu.

- Na úrovni 2.np vzniká z dôvodu výšky stavby a osadenia okien obytných miestností dominantný nadhľad (pohľad zhora), ktorý kompletne eliminuje akékoľvek súkromie nielen v mojom dome, ale aj na celom mojom príslahlom pozemku a dvore.

Podľa platných stavebno-technických predpisov (vrátane príslušných ustanovení Stavebného zákona) musia odstupové vzdialenosti stavieb okrem iného spĺňať požiadavky na zachovanie pohody bývania a ochranu ľudskej dôstojnosti (súkromia). Architektonické riešenie a umiestnenie okien obytných a prevádzkových miestností dvoch nadzemných podlaží nesmie neprimerane obťažovať susedov vzhľadom a narušovať ich intímnu zónu. Keďže moju nehnuteľnosť užívam celoročne na trvalé bývanie, tento stav ma priamo obmedzuje v každomesačnom riadnom a nerušenom užívaní môjho domova.

Žiadam, aby stavebný úrad v rámci tohto konania preveril dodržanie podmienok pohody bývania z hľadiska vzájomného vzhľadu medzi oknami. Zásadne žiadam, aby stavebný úrad podmienil dodatočné povolenie zmeny stavby stavebnotechnickou úpravou okien na 1.np (kuchyňa) and na 2.np na strane privrátenej k mojej nehnuteľnosti - a to buď ich rozmerovou úpravou, výškovým posunutím parapetov nad úroveň očnej línie, alebo povinným použitím nepriehľadného (matného/mliečneho) zasklenia, resp. pevných architektonických tieniacich prvkov (lamely, paravány), ktoré spoľahlivo zamedzia vizuálnemu smogu a priamemu vzhľadu do môjho súkromia.

2. Havarijný stav: Narušenie statiky územia, podkopanie a zrútenie susedného svahu s múrikom: Stavebník pri realizácii výkopových prác ťažkými mechanizmami (bagrom) neprípustným spôsobom podkopával svahovitý terén nad svojim pozemkom. V dôsledku tohto neodborného a nebezpečného postupu došlo k akútnemu zosuvu a zrúteniu časti svahu, a to vrátane existujúceho plotu/múriku suseda. Tento krok bezprostredne ohrozuje statiku a stabilitu celej lokality, vrátane okolitých nehnuteľností a prístupovej komunikácie. Svojvoľné navyšovanie oporného múru od pozemkov č. 1898 a 1896/1, ktoré konštatoval aj štátny stavebný dohľad, zjavne nerieši skutočnú statiku územia, ale len dodatočne pláta škody spôsobené neodbornou výstavbou.

Zásadne žiadam, aby stavebný úrad nelegalizoval zmeny stavby dovtedy, kým stavebník nepredloží komplexný statický posudok overený autorizovaným inžinierom v odbore statika stavieb, ktorý jednoznačne preukáže, že stavba a jej oporné systémy zabezpečia stabilitu celého svahu a zamedzia ďalším zosuvom. Zároveň žiadam, aby bol stavebník zaviazaný bezodkladne na vlastné náklady sanovať zosuv a vybudovať zrútený múrik suseda do pôvodného bezpečného stavu.

3. Katastrofálna organizácia výstavby a znemožňovanie prístupu k môjmu domu: Stavebník realizuje výstavbu bez akéhokoľvek plánovania logistiky a ohľadu na skutočnosť, že v okolitých domoch ľudia trvale bývajú. Ťažké mechanizmy a vozidlá dodávateľov stavebníka pravidelne a bezohľadne blokujú celú šírku verejnej prístupovej komunikácie. Týmto konaním je mne, ako celoročne bývajúcemu susedovi, opakovane a úplne znemožnený každodenný prístup motorovým vozidlom k môjmu domu a na môj pozemok.

Takýto stav navyše bezprostredne ohrozuje bezpečnosť, nakoľko znemožňuje prípadný prejazd zložiek Integrovaného záchranného systému (hasiči, záchranná služba) k našim nehnuteľnostiam.

Žiadam, aby stavebný úrad v podmienkach prípadného rozhodnutia striktne určil podmienky organizácie výstavby vrátane povinnosti stavebníka zabezpečiť nepretržitú prejazdnosť ulice a zákaz blokovania komunikácie stavebnými mechanizmami.

4. Poškodzovanie verejného majetku, nadmerné imisie a porušovanie vlastníckych práv: Stavebník a ním najatí subdodávatelia dlhodobo poškadzujú asfaltový povrch prístupovej cesty ťažkými mechanizmami. Komunikácia je permanentne znečisťovaná zvyškami betónu, blata a stavebného odpadu bez toho, aby stavebník zabezpečil jej priebežné čistenie. Tým dochádza k nadmernému prášeniu a poškodzovaniu majetku obyvateľov (v rozpore s § 127 Občianskeho zákonníka - imisie). Robotníci stavebníka navyše opakovane a bez akéhokoľvek povolenia dotknutých majiteľov vstupujú na súkromné pozemky susedov, čím porušujú ich vlastnícke práva. Takéto svojvoľné konanie len podčiarkuje celkový nezákonný postup tejto stavby, ktorej práce musel z dôvodu porušenia zákona zastaviť až štátny stavebný dohľad.

5. Zásadná námietka nezákonnosti: Nepreukázanie práva k pozemku parc. č. 1930 a pretrvávajúce porušovanie zákona od pôvodného konania:

V oznámení o začatí konania stavebný úrad uvádza, že konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred jej dokončením sa vecne vedie aj na pozemku reg. „C“ parc. č. 1930 k.ú. Dúbravka. Namietam skutočnosť, že táto parcela nie je vo výlučnom vlastníctve stavebníka a slúži ako spoločná prístupová komunikácia pre majiteľov priľahlých nehnuteľností v lokalite, vrátane mňa.

Podľa platnej legislatívy (Stavebný zákon a Občiansky zákonník) je stavebník v konaní povinný preukázať, že má k pozemku stavebné právo. V prípade spoluvlastníctva je k akémukoľvek nakladaniu s pozemkom a k stavebným úpravám nevyhnutný písomný súhlas spoluvlastníkov disponujúcich nadpolovičnou väčšinou spoluvlastníckych podielov. Stavebník takýmto súhlasom nedisponuje. Zároveň poukazujem na závažnú skutočnosť, že k tomuto hrubému porušeniu zákona došlo už pri vydaní pôvodného stavebného povolenia č. SU 19678/4019/2024 C 3 MF zo dňa 22.1.2024, do ktorého bola táto prístupová parcela č. 1930 rovnako nezákonne zahrnutá bez súhlasu jej spoluvlastníkov. Stavebný úrad vtedy pochybil, keď majetkovoprávne vzťahy riadne nepreveril. Stavebník v tejto nezákonnosti pokračuje aj v tomto konaní o dodatočnom povolení zmeny stavby.

Pokiaľ by stavebný úrad pokračoval v konaní a vydal dodatočné povolenie zmeny stavby bez riadneho preukázania tohto práva, vedome by sanoval a prehľboval predchádzajúci nezákonný stav, čím by konal v hrubom rozpore so zákonom. Stavebný úrad je povinný ex offio (z úradnej povinnosti) preverovať majetkovoprávne vzťahy k pozemkom, na ktorých konanie otvára.

Zásadne žiadam, aby stavebný úrad v súlade so zákonom toto konanie vo vzťahu k parcele č. 1930 okamžite prerušil, resp. zastavil, rešpektoval vlastnícke práva legálnych spoluvlastníkov a dodatočné povolenie zmeny stavby na tomto pozemku v žiadnom prípade nevydal.

Očakávam, že stavebný úrad v tomto kroku splní svoju zákonnú povinnosť a zjedná nápravu.

V prípade, že stavebný úrad túto zásadnú nezákonnosť prehliadne a dodatočné povolenie vydá, budem nútený toto rozhodnutie, ako aj pôvodné stavebné povolenie z roku 2024, napadnúť podnetom na Okresnej prokuratúre Bratislava IV z dôvodu ochrany vlastníckych práv a nezákonného postupu orgánu verejnej správy.

Záver: Vzhľadom na to, že stavebník vedome porušil stavebné povolenie, leží podľa zákona dôkazné bremeno o tom, že existencia stavby uskutočnenej v rozpore s povolením nie je v rozpore s verejnými a susedskými záujmami, plne na jeho strane. Z vyššie uvedených dôvodov (najmä bezprostredné ohrozenie statiky svahu, zosuv pôdy, chýbajúce majetkovoprávne usporiadanie k pozemku prístupovej cesty a obmedzovanie môjho celoročného bývania) je zrejmé, že zmena stavby v predloženej podobe je v ostrom a priamom rozpore s mojimi oprávnenými záujmami a bezpečnosťou v zóne.

Rozhodnutie o námietkach účastníka konania Mark Lichtner: Námietky stavebný úrad v celom rozsahu zamietol.

Odôvodnenie

Mestská časť Bratislava–Dúbravka ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z.z. obdržala dňa 14.5.2026 žiadosť o vydanie dodatočného povolenia zmeny stavby pred jej dokončením na stavbu s názvom „stavba na individuálnu rekreáciu“ (zloženú z vyššie uvedených stavebných objektov), ktorú podal stavebník Dormedia, s.r.o., Nejedlého 61, 841 02 Bratislava v zastúpení Martin Dorčák, Nejedlého 61, 841 02 Bratislava.

Dňom podania žiadosti o dodatočné povolenie už zrealizovaných zmien stavby začalo správne konanie podľa § 88 ods. 1 písm. b) zákona č. 50/1976 Zb. o odstránení stavby s možnosťou preskúmania podľa § 88a zákona č. 50/1976 Zb. o dodatočnom povolení zmeny stavby pred jej dokončením na uvedenej rozostavanej stavbe.

Stavebný úrad mestskej časti Bratislava-Dúbravka vydal dňa 22.11.2024 rozhodnutie pod č. SU 19678/4019/2024 C 3 MF, ktorým v zlúčenom konaní povolil odstránenie stavby záhradnej chatky so súpisným číslom 5223 a zároveň povolil v spojenom územnom a stavebnom konaní uvedenú stavbu na individuálnu rekreáciu, a ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 30.12.2024.

Podľa § 84 zákona č. 25/2025 Z.z.

ods. 7 písm. b) Doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na konanie o dodatočnom povolení stavby vrátane vydávania záväzných stanovísk pre tieto konania, ak stavba nespĺňa podmienky, aby ju bolo možné považovať za stavbu postavenú v súlade s platnými predpismi podľa doterajších predpisov, ani podmienky na preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie podľa doterajších predpisov alebo podľa písmena a) a vlastník tejto stavby podá žiadosť o dodatočné povolenie stavby od 1. apríla 2025 do 31. marca 2029.

ods. 8 Konanie podľa odsekov 4 až 7 vedie stavebný úrad príslušný podľa doterajších predpisov. Záväzné stanoviská podľa odsekov 4 až 7 vydáva orgán príslušný podľa doterajších predpisov.

Podľa § 88a zákona č. 50/1976 Zb.

ods. 3 Ak vlastník stavby predloží žiadosť o dodatočné povolenie stavby a doklady podľa odseku 1, stavebný úrad pokračuje v konaní o dodatočnom povolení stavby

ods. 6 V rozhodnutí o dodatočnom povolení stavby stavebný úrad dodatočne povolí už vykonané stavebné práce a určí podmienky na dokončenie stavby alebo nariadi úpravy už realizovanej stavby

ods. 9 na konanie o dodatočnom povolení stavby sa primerane vzťahujú ustanovenia § 58 až § 66 (konanie o stavebnom povolení)

Stavebný úrad v súlade s ustanovením § 88a a podľa § 61, § 68 zákona č. 50/1976 Zb. oznámil dňa 25.5.2026 listom č. SU 8585/3916/2026 MF začatie konania o dodatočnom povolení už zrealizovaných zmien na uvedenej stavbe pred jej celkovým dokončením známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a organizáciám. Stavebný úrad upustil podľa § 61 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania v predmetnej veci a stanovil lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí konania, v ktorej mohli účastníci konania uplatniť svoje námietky a pripomienky a dotknuté orgány a organizácie svoje stanoviská. V konaní žiaden dotknutý orgán nepožiadaval o predĺženie lehoty na vydanie stanoviska. Žiaden dotknutý orgán nevyužil možnosť nahliadnuť do podkladov rozhodnutia. Na základe uvedeného má sa za to, že dotknuté orgány so stavbou z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasia.

Podľa § 23 správneho poriadku

ods. 1 Účastníci konania a ich zástupcovia a zúčastnené osoby majú právo nazerať do spisov, robiť si z nich výpisy, odpisy a dostať kópie spisov s výnimkou zápisníc o hlasovaní alebo dostať informáciu zo spisov s výnimkou zápisníc o hlasovaní iným spôsobom.

Podľa § 33 správneho poriadku

ods. 2 Správny orgán je povinný dať účastníkom konania a zúčastneným osobám možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.

V správnom konaní stavebný úrad povoľuje stavbu s veľkým počtom účastníkov konania, preto stavebný úrad, aby dodržal zásady rovnosti účastníkov konania pri doručovaní písomnosti, určil právnu formu doručovania verejnou vyhláškou podľa § 61 ods. 4 a § 69 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb.. Právny

účinnosť doručenia verejnou vyhláškou nastáva 15-tým dňom od vyvesenia na úradnej tabuli, a písomnosť sa považuje za doručeníu.

Stavebný úrad má za to, že doručovaním písomnosti verejnou vyhláškou v zmysle ustanovení doterajšieho stavebného zákona a správneho poriadku, zachoval zákonný postup doručovania písomností, účastníci konania mali možnosť sa oboznámiť s podkladmi rozhodnutia.

Podľa § 26 správneho poriadku

ods. 2 Doručenie verejnou vyhláškou sa vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Správny orgán zverejňuje písomnosť súčasne na svojom webovom sídle, ak ho má zriadené a ak je to vhodné aj iným spôsobom v mieste obvyklým, najmä v miestnej tlači, rozhlase alebo na dočasnej úradnej tabuli správneho orgánu na mieste, ktorého sa konanie týka.

Dňa 1.6.2026 využila možnosť nahliadnuť do spisového materiálu účastníčka konania Mgr. Mrvová Lívia, Dúbravka 5975, 841 02 Bratislava. Stavebný úrad spravil úradný záznam z nahliadnutia do spisu.

Dňa 26.6.2026 využil možnosť nahliadnuť do spisového materiálu stavebník v zastúpení Martinom Dorčákom, Nejedlého 61, 841 02 Bratislava. Stavebný úrad spravil úradný záznam z nahliadnutia do spisu.

V stanovenej lehote dňa 2.6.2026 vzniesol námietky účastník konania Mark Lichtner, Dúbravka 6000, 841 02 Bratislava, podané prostredníctvom e-slovensko (podľa zákona zákon o e-Governmente). V ten istý deň 2.6.2026 účastník konania Mark Lichtner vzal tieto podané námietky späť. Stavebný úrad sa týmito námietkami nezaoberal a založil do spisového materiálu.

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, oddelenie štátneho stavebného dohľadu oznámil príslušnému stavebnému úradu mestskej časti Bratislava-Dúbravka (doručené dňa 19.6.2026), že ako stavebný inšpektorát podľa § 14 ods. 2 zákona č. 25/2025 Z.z. (ďalej len „stavebný inšpektorát“) vykonal podľa § 71 až § 73 zákona č. 25/2025 Z.z. dňa 13.3.2026 štátny stavebný dohľad na uvedenej stavbe na základe podnetu podaného dňa 28.08.2025 a dňa 06. 03. 2026 Mgr. Liviou Mrvovou, Dúbravka 5975, 841 02 Bratislava.

Stavebný inšpektorát uvádza, že v čase výkonu štátneho stavebného dohľadu bola predmetná stavba v štádiu rozostavanosti hrubej stavby 1.pp so ŽB stropom a schodiskom na 1.np a obvodových stien 1.np, bez ŽB stropnej dosky nad 1.np, bez zastrešenia, bez výplní otvorov, rozvodov TZB, potero, povrchových úprav stien a zateplenia fasády. V zadnej časti pozemku sa nachádzala železobetónová konštrukcia bazéna/ŽB vaňa bez izolácie a technológií.

Stavebný inšpektorát ďalej uvádza, že obhliadkou predmetnej stavby a porovnaním jej skutočného stavu (rozostavanej stavby) s projektovou dokumentáciou overenou v stavebnom konaní, bolo stavebnými inšpektormi zistené, že stavebník uskutočňoval predmetnú stavbu v rozpore s právoplatným rozhodnutím stavebného úradu Mestskej časti Bratislava - Dúbravka č. SU 19678/4019/2024 C 3 MP zo dňa 22.11.2024 (stavebné povolenie) a v rozpore s overenou projektovou dokumentáciou vykonal na nej zmeny spočívajúce:

- v zmene polohy a výškového osadenia predmetnej stavby - objektu SO01 na pozemku parcelné č. 1943/1 tým, že celý objekt v rozsahu základových konštrukcií a hrubej stavby 1.PP a 1.NP posunul smerom na sever o cca 0,80 m, čím zmenšil odstup od pozemku parcelné č. 1942, celý objekt osadil nižšie min. o cca 1,00 m oproti povolenému výškovému osadeniu objektu, z pôvodnej výškovej kóty $\pm 0,00 = 284,00$ m. n. m. BPV na 283,00 m. n. m. BPV,
- zmenil polohu osadenia bazéna umiestneného v zadnej časti pozemku tým, že bazén pootočil o 180° z dôvodov zmeny polohy technologickej šachty,
- zmenil hornú hranu oporných múrov na hranici pozemkov parcelné č. 1896/1 a č. 1942 navýšením cca o 1,00 m,
- výkopovými a stavebnými prácami narušil svah na južnej strane pozemku parc. č. 1943/1, čím došlo k jeho zosuvu a zrúteniu spolu s konštrukciou oplotenia nachádzajúcom sa nad pozemkom stavebníka na hranici pozemku parcelné č. 1944/1 a súčasne k poškodeniu spevnenej plochy zo zámkovej dlažby na tomto pozemku.

Na základe vyššie uvedených zistených skutočností stavebný inšpektor v zmysle ustanovenia § 72 ods. 4 zákona č. 25/2025 Z.z. vyzval stavebníka na odstránenie nedostatkov spočívajúcich v zabezpečení zosúvajúceho svahu od pozemku parcelné č. 1944/1 na základe posúdenia autorizovaným statikom v lehote najneskôr do 7 dní a následnom zabezpečení svahu proti ďalšiemu zosuvu.

V oznámení stavebný inšpektorát ďalej uvádza, že v zmysle ustanovenia § 73 ods. 4 zákona č. 25/2025 Z.z. vyzval stavebníka na okamžité zastavenie stavebných prác na rozostavanej predmetnej stavbe a zároveň ho poučil, že v stavebných prácach bude možné pokračovať až na základe projektu stavby overeného stavebným úradom. Podľa stavebného inšpektorátu uskutočňovať je možné len povolené stavebné práce a činnosti.

Odôvodnenie rozhodnutia o námietkach a pripomienkach účastníkov konania:

V stanovenej lehote dňa 17.6.2026 vzniesla námietky účastníčka konania Mgr. Mrvová Lívia, Dúbravka 5975, 841 02 Bratislava listom zo dňa 17.6.2026. Stavebný úrad námietky v celom znení citoval vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Stavebný úrad sa námietkami zaoberal, všetky v plnom rozsahu zamietol a vyhodnotil ich nasledovne:

Účastníčka konania v prvej časti svojich námietok poukazuje na to, že stavebný úrad v oznámení o začatí konania o dodatočnom povolení sa odvoláva na výsledok štátneho stavebného dohľadu napriek tomu, že ním stavebný úrad nedisponuje a jeho výsledok jej nebol napriek žiadosti sprístupnený.

Stavebník Dormedia, s.r.o. v podanej žiadosti o dodatočné povolenie zmeny stavby pred jej dokončením uviedol, že na uvedenej stavbe dňa 13.3.2026 stavebný inšpektor Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava vykonal štátny stavebný dohľad, a zároveň rozpísal stavebným inšpektorátom zistené skutočnosti.

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, oddelenie štátneho stavebného dohľadu príslušnému stavebnému úradu mestskej časti Bratislava-Dúbravka doručil 19.6.2026, že ako stavebný inšpektorát vykonal dňa 13.3.2026 štátny stavebný dohľad na uvedenej stavbe na základe podnetu podaného dňa 28.08.2025 a dňa 06. 03. 2026 Mgr. Líviou Mrvovou, Dúbravka 5975, 841 02 Bratislava. Stavebný úrad má za to, že nakoľko podnet na stavebný inšpektorát podávala účastníčka konania Mgr. Lívia Mrvová mala možnosť sa informovať na stavebnom inšpektoráte o záveroch štátneho stavebného dohľadu, na túto skutočnosť ju stavebný úrad upozornil, keď prišla nahliadať do uvedeného spisu.

V bode 1. účastníčka konania namieta, že cit.: „V dokumentácii absentuje riešenie oplotenia a terénu styku s mojim pozemkom v mieste vzniknutého poškodenia, nebol dodržaný a bol ignorovaný bod číslo 28 z pôvodného Rozhodnutia, číslo SU 19678/4019/2024 C 3 MF (ďalej len „rozhodnutie“).“

Stavebný úrad uvádza, že posudzovaná stavba bola po vykonanom spojenom územnom a stavebnom konaní riadne povolená rozhodnutím pod č. SU 19678/4019/2024 C 3 MF zo dňa 22.11.2024 právoplatným dňa 30.12.2024 (ďalej len „stavebné povolenie“). Oplotenie na hranici pozemkov stavebníka a namietajúcej účastníčky konania nebolo predmetom uvádzaného územného a stavebného konania.

Stavebný inšpektorát vo svojom oznámení o vykonanom štátnom stavebnom dohľade doručenom stavebnému úradu dňa 19.6.2026 okrem iného uviedol, že cit. „výkopovými a stavebnými prácami narušil svah na južnej strane pozemku parc. č. 1943/1, čím došlo k jeho zosuvu a zrúteniu spolu s konštrukciou oplotenia nachádzajúcom sa nad pozemkom stavebníka na hranici pozemku parcelné č. 1944/1 a súčasne k poškodeniu spevnenej plochy zo zámkovej dlažby na tomto pozemku. Na základe vyššie uvedených zistených skutočností stavebný inšpektor v zmysle ustanovenia § 72 ods. 4 zákona č. 25/2025 Z.z. vyzval stavebníka na odstránenie nedostatkov spočívajúcich v zabezpečení zosúvajúceho svahu od pozemku parcelné č. 1944/1 na základe posúdenia autorizovaným statikom v lehote najneskôr do 7 dní a následnom zabezpečení svahu proti ďalšiemu zosuvu“.

Podľa § 14 zákona č. 25/2025 Z.z.

ods. 2 Regionálny úrad ako stavebný inšpektorát (ďalej len „stavebný inšpektorát“)

a) vykonáva štátny stavebný dohľad na stavbách

b) je správnym orgánom príslušným na nariadenie stavebných prác vo verejnom záujme a na ich výkon, na prejednávanie priestupkov a na ukládanie pokút za iné správne delikty.

Podľa § 71 zákona č. 25/2025 Z.z.

ods. 3 Štátny stavebný dohľad na stavbách a na staveniskách vykonávajú stavební inšpektori. Oprávnenie stavebného inšpektora na výkon štátneho stavebného dohľadu na stavbe a na stavenisku sa preukazuje preukazom vydaným úradom.

Podľa § 72 zákona č. 25/2025 Z.z.

ods. 4 Nariadeniu stavebného inšpektorátu podľa odsekov 1 až 3 predchádza výzva na nápravu zistených nedostatkov na stavbe a na stavenisku.

Podľa § 75 zákona č. 25/2025 Z.z.

ods. 1 Stavebný inšpektorát rozhodnutím určí vo verejnom záujme, ak stavba nezodpovedá základným požiadavkám na stavby alebo ak bezprostredne ohrozuje bezpečnosť užívateľov a okolia, vlastníkovi stavby

a) uskutočniť údržbu stavby, nevyhnutné úpravy alebo zabezpečovacie stavebné práce na stavbe (ďalej len „neodkladné práce“)

b) odstrániť stavbu alebo uskutočniť zmenu stavby

Podľa § 76 zákona č. 25/2025 Z.z.

ods. 1 V nariadení neodkladných prác stavebný inšpektorát rozhodnutím určí rozsah požadovaných stavebných úprav, spôsob ich uskutočnenia a lehotu na ich uskutočnenie. Lehota musí byť primeraná závažnosti nedostatkov, ktoré je potrebné nariadením odstrániť, a musí zohľadniť najmä reálne možnosti uskutočnenia stavebných prác.

ods. 5 Odseky 1 až 4 sa použijú, ak sa neodkladné práce rozhodnutím nariaďujú aj na terénne úpravy a na vonkajšie úpravy.

Podľa § 2 zákona č. 25/2025 Z.z.

ods. 1 Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

V zmysle stavebného zákona č. 50/1976 Zb. (starý stavebný zákon) a zákona č. 25/2025 Z.z. (nový stavebný zákon) oplotenie a oporné múry sú definované ako stavba, čiže stavba postavená stavebnými prácami stavebnými materiálmi a ktorá je pevne spojená so zemou. V zmysle stavebného zákona č. 25/2025 Z.z. vyššie citovaných ustanovení, stavebný inšpektorát na štátnom stavebnom dohľade v zmysle ustanovenia § 72 ods. 4 zákona č. 25/2025 Z.z. v prvom kroku vyzval stavebníka na odstránenie nedostatkov spočívajúcich v zabezpečení zosúvajúceho svahu od pozemku reg. „C“ parc. č. 1944/1 k.ú. Dúbravka. Stavebný úrad má za to, že v druhom kroku stavebný inšpektorát v zmysle ustanovení § 75 a § 76 zákona č. 25/2025 Z.z. by mal vydať rozhodnutie, ktorým nariadi stavebníkovi resp. namietajúcej účastníčke konania uskutočniť údržbu stavby, nevyhnutné úpravy alebo zabezpečovacie stavebné práce na stavbe, v tomto prípade na oplotení resp. opornom múre na hranici pozemkov stavebníka a namietajúcej účastníčky konania a aj terénne úpravy s tým súvisiace.

Nakoľko ustanovenia § 71 až § 78 zákona č. 25/2025 Z.z. presne určujú činnosť, práva a povinnosti stavebného inšpektorátu, je na rozhodnutí stavebného inšpektorátu ako, komu a aké stavebné zabezpečovacie resp. stavebné úpravy, terénne úpravy nariadi, na zabezpečenie daného svahu, realizácii oplotenia resp. oporného múru.

Stavebný úrad v zmysle nového stavebného zákona č. 25/2025 Z.z. nemá kompetencie nariadiť stavebníkovi akékoľvek stavebné práce na oplotení resp. na opornom múre na hranici uvedených pozemkov.

Stavebný úrad v tomto správnom konaní dodatočne povoľuje už vykonané zmeny stavby (zloženú z vyššie uvedených stavebných objektov) a to zmeny pred jej dokončením. Stavba bola riadne povolená rozhodnutím č. SU 19678/4019/2024 C 3 MF zo dňa 22.11.2024. Stavebný úrad podotýka, že oplotenie na hranici pozemkov stavebníka a namietajúcej účastníčky konania, nebol predmetom uvedeného stavebného povolenia zo dňa 22.11.2024. Stavebný úrad v tomto konaní o dodatočnom povolení vychádza zo žiadosti, ktorú stavebník predložil dňa 14.5.2026 a oplotenie na hranici uvedených pozemkov nie je predmetom tohto konania.

Riešenie oplotenia, resp. oporný múr a zabezpečenie svahu na hranici uvedených pozemkov je v kompetencii stavebného inšpektorátu podľa uvedených ustanovení § 71 až § 78 zákona č. 25/2025 Z.z..

Stavebný úrad v stavebnom povolení č. SU 19678/4019/2024 C 3 MF zo dňa 22.11.2024, ktorým povolil uvedenú stavbu určil podmienky a ktoré je stavebník povinný dodržať. Namietajúca účastníčka konania sa vo svojich námietkach odvoláva na podmienku č. 28. Stavebník pred resp. počas zakladania a realizácii mal vykonať také opatrenia, aby splnil okrem iných aj túto podmienku. Počas realizácie došlo poškodeniu (zrúteniu) časti existujúceho oplotenia vo vlastníctve namietajúcej účastníčky konania, túto skutočnosť okrem iného zistil stavebný inšpektorát na štátnom stavebnom dohľade, preto stavebný inšpektorát vyzval stavebníka na odstránenie nedostatkov spočívajúcich v zabezpečení zosúvajúceho svahu od pozemku reg. „C“ parc. č. 1944/1 k.ú. Dúbravka.

Nakoľko stavebník nesplnil podmienky uvedené v stavebnom povolení č. SU 19678/4019/2024 C 3 MF zo dňa 22.11.2024, stavebný inšpektorát postúpil uvedené zistenia Regionálnemu úradu Bratislava ako správne orgánu príslušnému na prejednanie pre podozrenie z porušenia stavebného zákona, ktorý začal dňa 12.06.2026 voči stavebníkovi správne konanie pre podozrenie zo spáchania iného správneho deliktu na úseku stavebného poriadku (konanie o uložení pokuty).

Podľa vyjadrenia stavebného inšpektorátu mohlo dôjsť výkopovými a stavebnými prácami narušeniu svahu na hranici pozemkov vo vlastníctve namietajúcej účastníčky konania a stavebníka, čím došlo zrúteniu časti existujúceho oplotenia vo vlastníctve namietajúcej účastníčky konania.

Podľa zistení stavebného úradu, namietajúca účastníčka konania Mgr. Lívia Mrvová ešte v auguste 2025 požiadala stavebný úrad v zmysle § 140d zákona č. 50/1976 Zb. o preskúmanie spôsobilosti existujúcej stavby s názvom „oprava a dostavba oporného múru“ na pozemku reg. „C“ parc. č. 1944/1 k.ú. nachádzajúceho na hranici s pozemkom stavebníka Dormedia, s.r.o.. V tom čase ju stavebný úrad vyzval na doplnenie dokladov, okrem iných aj projektovú dokumentáciu vrátane statiky, čím by preukázala, že stavba tohto oporného múru /oplotenia/ svojím stavebnotechnickým stavom a vybavením zodpovedá základným požiadavkám na stavby v zmysle ustanovení stavebného zákona. Účastníčka konania Mgr. Lívia Mrvová v zmysle výzvy stavebného úradu žiadne doklady nedoložila.

Podľa § 140d zákona č. 50/1976 Zb.

ods. 1 Stavebný úrad na žiadosť vlastníka stavby preskúma spôsobilosť stavby na užívanie, ak ide o stavbu zhotovenú a užívanú bez povolenia stavebného úradu alebo v rozpore s ním od 1. januára 1990 do 31. marca 2024 a vlastník stavby preukáže, že

písm. a) stavba svojím stavebnotechnickým stavom a vybavením zodpovedá základným požiadavkám na stavby a účelu, na ktorý ju vlastník nepretržite bez nedostatkov užíva, a stavebný úrad v konaní zistí, že stavba neohrozuje život

V bode 2. účastníčka konania namieta, že v predloženej dokumentácii chýba projekt organizácie výstavby.

Na konanie o dodatočnom povolení stavby sa primerane vzťahujú ustanovenia § 58 až § 66 zákona č. 50/1976 Zb. (§ 88a ods. 7 zákona č. 50/1976 Zb.). Zákonodarca v právnej norme ustanovenej v 88a stavebného zákona č. 50/1976 Zb. upravuje jednak postup vlastníka nepovolennej stavby a jeho povinnosti a jednak postup stavebného úradu v konaniach o dodatočnom povolení. Rozsah požadovaných dokladov nie je taxatívne vymedzený, ale stavebný úrad pri ich určení vychádza z prislúchajúcich ustanovení (vyhláška, zákon), ktoré sa týkajú napr. ochrany zložiek životného prostredia a iných osobitných záujmov podľa toho o aký druh stavby ide, na aký účel sa má stavba užívať, ktoré záujmy budú stavbou dotknuté, kde je stavba umiestnená a pod. Účelom tohto konania je dodatočné povolenie už zrealizovaných zmien na uvedenej stavbe a určenie podmienok na jej dokončenie. Stavba bola riadne povolená stavebným povolením č. SU 19678/4019/2024 C 3 MF zo dňa 22.11.2024. Stavebný úrad v spojenom územnom a stavebnom konaní nepožadoval projekt organizácie výstavby, nakoľko mal za to, že rozsah stavebného pozemku a navrhovanej stavby na individuálnu rekreáciu je v takých parametroch, že zariadenie staveniska a k tomu prislúchajúce náležitosti je možné zriadiť na danom pozemku a zároveň stavebný úrad pri povoľovaní iných stavieb resp. susedných stavieb (stavieb na individuálnu rekreáciu) v danej lokalite „Tavarikova osada“ nepožadoval od iných stavebníkov projekt organizácie výstavby, preto stavebný úrad v zmysle ustanovenia § 3 ods. 5 správneho poriadku nepožadoval od stavebníka Dormedia, s.r.o. tento projekt, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

Stavebný úrad v stavebnom povolení č. SU 19678/4019/2024 C 3 MF zo dňa 22.11.2024 okrem iných stanovil podmienku č. 12, cit.: „Zariadenie staveniska bude situované na pozemkoch parciel stavebníka dotknutých stavbou, kde bude uskladňovaný aj stavebný materiál.“

Podľa § 3 správneho poriadku

ods. 5 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.

Prístupová cesta „Tavarikova osada“ je verejne prístupná komunikácia ale nie je zaradená do cestnej siete komunikácií III. resp. IV. triedy. Každý vlastník nehnuteľnosti v tejto lokalite „Tavarikova osada“ je oprávnený túto komunikáciu užívať spôsobom zodpovedajúcim jej účelu, ktorým je v danom prípade zabezpečenie prístupu k jednotlivým nehnuteľnostiam vrátane realizácie stavieb.

Dočasné obmedzenie prejazdu počas technologicky nevyhnutných stavebných prác, akými sú najmä vykládka stavebného materiálu alebo pristavenie domiešavača je objektívne nevyhnutné a v stavebnej praxi bežné. Takéto obmedzenie má výlučne dočasný charakter počas nevyhnutného nutného času realizácie konkrétneho stavebného úkonu a nepredstavuje trvalé ani neprimerané obmedzenie práv ostatných vlastníkov.

Ak by bol akceptovaný názor namietajúcej účastníčky konania, podľa ktorého nesmie dôjsť ani ku krátkodobému obmedzeniu prejazdu po spoločnej komunikácii, viedlo by to k faktickému znemožneniu realizácie akejkoľvek stavebnej činnosti v uvedenej lokalite, ku ktorým táto komunikácia slúži ako jediný prístup.

V bode 3. účastníčka konania namieta, že v spise o dodatočnom povolení chýbajú projekty ostatných profesií, a týmto dochádza k ovplyvneniu aj ostatných profesií“.

Stavebník Dormedia, s.r.o. pred podaním žiadosti o dodatočné povolenie konzultoval svoje podanie so stavebným úradom. Stavebný úrad stavebníka poučil, že k dodatočnému povoleniu zmeny stavby pred jej dokončením, treba predložiť výkresovú dokumentáciu tých profesií, ktorých zmena stavby pred jej dokončením sa týka. Stavebník spolu so žiadosťou o dodatočné povolenie predložil projektovú dokumentáciu časť architektúra vypracovanú odborne spôsobilou osobou autorizovaným architektom Ing. arch. Peter Tešlár (reg. č. 1089 AA) a statický posudok vypracovaný autorizovaným stavebným inžinierom Ing. Martin Pribila (reg. č. 5846*I3).

Rozsah požadovaných dokladov v konaní o dodatočnom povolení nie je taxatívne vymedzený, ale stavebný úrad pri ich určení vychádza z prislúchajúcich ustanovení (vyhláška, zákon), ktoré sa týkajú napr. ochrany zložiek životného prostredia a iných osobitných záujmov podľa toho o aký druh stavby ide, na aký účel sa má stavba užívať, ktoré záujmy budú stavbou dotknuté, kde je stavba umiestnená a pod. Účelom konania tohto konania je dodatočne povolenie už zrealizovaných zmien na uvedenej stavbe. Stavba bola riadne povolená stavebným povolením č. SU 19678/4019/2024 C 3 MF zo dňa 22.11.2024.

Stavebný úrad vyhodnotil, že projektová dokumentácia časť architektúra a statický posudok, je dostatočný, nakoľko navrhovanou zmenou stavby rekreačnej chaty sa nemení vonkajší celkový rozmer objektu, nemení sa podlažnosť a prevedenie objektu. Stavebník je povinný mať vypracovaný realizačný projekt, ktorý je vždy vo väčšej podrobnosti ako projekt pre stavebné povolenie a projektant ako odborne spôsobilá osoba vypracovaného projektu stavby zodpovedá aj za jeho realizovateľnosť.

Účastníčka konania v bode 4. konštatuje cit.: „V dokumentácii odprezentovaná nová zastavaná plocha, index podlažných plôch, index zelene, ktoré prekračujú pôvodné regulatívy. Index zelene je poddimenzovaný koeficient zastavanosti je prekročený, rovnako aj index podlažných plôch“.

Príslušným orgánom na posudzovanie stavby s platným územným plánom podľa zákona č. 200/2022 Z.z. zákona o územnom plánovaní (ďalej len „zákon o územnom plánovaní“) je orgán územného plánovania (§ 24 ods. 1) a to je obec, ktorá vydáva záväzné stanovisko (§ 24 ods. 4). V záväznom stanovisku posudzuje okrem iného funkčné využívanie územia podľa záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie, t.j. regulatívy, index zelene a pod.

Podľa § 24 zákona o územnom plánovaní

ods. 1 Závazným stanoviskom posudzuje orgán územného plánovania súlad so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie. Závazné stanovisko obsahuje odôvodnenie vyhodnotenie splnenia podmienok priestorového usporiadania územia a funkčného využívania územia podľa záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

ods. 3 Orgán územného plánovania vydáva záväzné stanovisko na základe žiadosti.

ods. 4 Príslušným orgánom územného plánovania na vydanie záväzného stanoviska je obec, ak odseky 5 až 7 neustanovujú inak.

Podľa § 24a zákona o územnom plánovaní

ods. 1 písm. a) č. 4 Orgán územného plánovania ako dotknutý orgán vydáva záväzné stanovisko v konaní o dodatočnom povolení stavby

Podľa § 7a zákona č. 377/1990 Zb. zákon o hlavnom meste SR Bratislavy

ods. 2 písm. j) Mestskej časti je vyhradené vydávať záväzné stanovisko o súlade stavebného zámeru so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie, ak ide o jednoduché stavby a o stavby v lokalitách, kde tak určí štatút,

Mestská časť Bratislava-Dúbravka ako orgán územného plánovania podľa § 24a ods. 1 zákona o územnom plánovaní ku konaniu o dodatočnom povolení uvedenej stavbe vydala dňa 6.5.2026 kladné záväzné stanovisko pod č. ÚR-7895/3783/2026-IK, v ktorom konštatuje, že vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení jeho neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „územný plán“), ktorý je schválený uznesením MsZ č. 123/2007 zo dňa 31.5.2007 s účinnosťou od 1.9.2007 je predmetný investičný zámer na základe predloženej projektovej dokumentácie v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou.

V zmysle platného územného plánu je predmetné územie určené pre funkciu: záhrady, záhradkárске a chatové osady a lokality, kód regulácie 1203, stabilizované územie. Podľa vyjadrenia orgánu územného plánovania, dané územie si má zachovávať prevažne ráz záhradkárskej lokality s malou zastavanosťou. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie novostavieb, dostavieb, prestavieb a nadstavieb v rámci stabilizovaného územia sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche. Orgán územného plánovania ďalej uvádza, že dosahované hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia pri uvedenej stavbe IZP=0,28 IPP=0,56 a KZ=0,48 považuje za akceptovateľné.

Účastníčka konania v bode 5. namieta chýbajúce profesie projektovej dokumentácie (vid' bod 3. odôvodnenie), požaduje výkresy výkopov, rezové zobrazenia, uhly výkopových jám a pod. a poukazuje na výkres rezu A-A a na oplotenie na hranici pozemku so stavebníkom.

Stavebný inšpektorát vo svojom oznámení o vykonanom štátnom stavebnom dohľade doručenom stavebnému úradu dňa 19.6.2026 okrem iného uviedol, že cit. „v čase výkonu štátneho stavebného dohľadu bola predmetná stavba v štádiu rozostavanosti hrubej stavby 1.pp so ŽB stropom a schodiskom na 1.np a obvodových stien 1.np, bez ŽB stropnej dosky nad 1.np, bez zastrešenia, bez výplní otvorov, rozvodov TZB, poterov, povrchových úprav stien a zateplenia fasády.“ Pri takejto etape rozostavanosti stavby, stavebný úrad nevidí dôvod požadovať výkresy výkopov a uhly výkopových jám, nakoľko spodná stavba v tejto časti výkopov je zrealizovaná, a svah pri výkopov je už zahrnutý k spodnej stavbe. Vyhláška Ministerstva ŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška č. 453/2000 Z.z.“) upravuje podrobnosti o obsahu jednotlivých rozhodnutí vydaných stavebným úradom podľa stavebného zákona a zároveň určuje podrobnosti návrhov/žiadostí na vydanie rozhodnutí, a upravuje rozsah a obsah dokumentácie pre to ktoré správne konanie. Pre stavebné konanie sú príslušné ustanovenia § 8 a § 9 uvedenej vyhlášky č. 453/2000 Z.z.. Stavebný úrad nemôže bez dostatočného dôvodu, ktorý by mal oporu v niektorom z platných právnych predpisov požadovať ďalšie podklady a doklady k danému správne konaniu.

Projektová dokumentácia pre stavebné povolenie č. SU 19678/4019/2024 C 3 MF zo dňa 22.11.2024 bola vypracovaná odborne spôsobilou osobou – projektantom. Predložená projektová dokumentácia k tomuto konaniu o dodatočnom povolení je vypracovaná odborne spôsobilou osobou – projektantom.

Nakoľko projektant zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania projektovej dokumentácie a zároveň zodpovedá za realizovateľnosť stavby, musí vychádzať z podrobných a presných ním stanovených posudkov, prieskumov resp. štúdií, preto stavebný úrad nepožaduje geologický posudok. Stavebník potvrdil stavebnému úradu, že ešte v roku 2024 mal vypracovaný geologický posudok a z ktorého statik vychádzal.

Stavebník spolu so žiadosťou o dodatočné povolenie predložil projektovú dokumentáciu časť architektúra vypracovanú odborne spôsobilou osobou autorizovaným architektom Ing. arch. Peter Tešlár (reg. č. 1089 AA) a statický posudok vypracovaný autorizovaným stavebným inžinierom Ing. Martin Pribila (reg. č. 5846*I3).

V časti projektovej dokumentácie - architektúra sú predložené jednotlivé výkresy, v jedných sú farebne vyznačené zrealizované a navrhované zmeny voči pôvodnému stavebnému povoleniu a v druhé výkresy sú bez farby ako stav, ktorý sa realizuje.

Stavebný úrad v tomto správnom konaní dodatočne povoľuje už zrealizované zmeny stavby (zloženú z vyššie uvedených stavebných objektov) a to zmeny pred jej dokončením. Stavba bola riadne povolená rozhodnutím č. SU 19678/4019/2024 C 3 MF zo dňa 22.11.2024. Stavebný úrad podotýka, že opltenie na hranici pozemkov stavebníka a namietajúcej účastníčky konania, nebol predmetom uvedeného stavebného povolenia zo dňa 22.11.2024. Stavebný úrad v tomto konaní o dodatočnom povolení vychádza zo žiadosti, ktorú stavebník predložil dňa 14.5.2026 a opltenie na hranici uvedených pozemkov nie je predmetom tohto konania. Nakoľko oporný múr na hranici pozemkov nie je predmetom tohto konania, oporný múr je naznačený len schematicky (nie dopracované zakladanie resp. základ, hĺbkové osadenie, hrúbka, materiál a pod.) stavebný úrad má za to, že v reze A-A vyčleňuje hranicu riešeného územia.

Riešenie opltenia, resp. oporný múr a zabezpečenie svahu na hranici uvedených pozemkov je v kompetencii stavebného inšpektorátu v zmysle uvedených ustanovení § 71 až § 78 zákona č. 25/2025 Z.z..

V bode 6. účastníčka konania uvádza, cit.: „Pohľad JZ: Ten zobrazuje budúci terén, keďže je naznačený červenou farbou, ale bez výškových plavákov. Takisto nie je jasné, kadiaľ je vedený rez, ani vzťah tohto pohľadu voči môjmu pozemku. Terén je naznačený tak, ako keby šiel cez budúce okná - prosím upresniť a vyjasniť.“

Výkresy pohľadov sa nezvyknú kresliť v „dotyku“ fasády objektu. Pokiaľ je terén svahovitý, na ktorom sa navrhuje budova, tak aj vo výkresoch pohľadov sa zvykne naznačovať svah terénu. V tomto prípade v pohľade JZ hrubá červená čiara naznačuje referenčnú úroveň terénu odstupom od stavby stavebníka Dormedia, s.r.o. a nakoľko svah smerom k tejto stavbe klesá, tak parapet (spodná hrana) navrhovaného okna je pod referenčnou úrovňou terénu. Výškové kóty sú v tomto výkrese uvedené.

Účastníčka konania v bode 7. konštatuje, že cit.: „pôvodnom rozhodnutí, ale aj dodatočnom povolení je vypísaná parcela č. 1930 – to je ale spoločná príjazdová cesta, čo tam určite nesmie byť, nemôže byť predmetom stavebného povolenia, nie je to stavebný pozemok, je to prístupová cesta/komunikácia v spoločnom/podielovom spoluvlastníctve.“

Príjazdová komunikácia „Tavarikova osada“ ako cestná stavba je zrealizovaná na pozemku reg. „C“ parc. č. 1930 k.ú. Dúbravka. Na tomto pozemku sú navrhnuté prípojky, a to prípojka NN a prípojka vody. V zmysle stavebného zákona č. 50/1976 Zb. (starý stavebný zákon) a zákona č. 25/2025 Z.z. (nový stavebný zákon) aj prípojka je stavba a nakoľko je na tomto pozemku navrhnutá stavba prípojky NN a prípojky vody, preto je tento pozemok uvedený v stavebnom povolení č. SU 19678/4019/2024 C 3 MF zo dňa 22.11.2024 a preto ho stavebný úrad uvádza aj vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Uvedený pozemok reg. „C“ parc. č. 1930 k.ú. Dúbravka je evidovaný na liste vlastníctva č. 3643 – spôsob využívania pozemku: Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti. Na liste vlastníctva č. 3643 sú menovite uvedených 22 spoluvlastníkov, medzi ktorými je uvedený aj stavebník Dormedia, s.r.o..

V stanovenej lehote dňa 24.6.2026 vzniesol námietky účastník konania Mark Lichtner, Dúbravka 6000, 841 02 Bratislava podané prostredníctvom e-slovensko (podľa zákona zákon o e-Governmente). Stavebný úrad námietky v celom znení citoval vo výrokovej časti tohto rozhodnutia. Stavebný úrad sa námietkami zaoberal, všetky v plnom rozsahu zamietol a vyhodnotil ich nasledovne:

Účastník konania v bode 1. namieta voči zmenám výškového osadenia, umiestneniu okien na 1.np a 2.np, hrubému porušeniu pohody bývania a objem stavby.

Navrhovanou zmenou stavby rekreačnej chaty sa nemení vonkajší celkový rozmer objektu, nemení sa podlažnosť a prevedenie objektu. Hlavnou zmenou je výškové osadenie a posun stavby. Podľa záverov stavebného inšpektorátu, na štátnom stavebnom dohľade bola zistená zmena polohy a výškové osadenie predmetnej stavby tým, že celý objekt bol posunutý smerom na sever o cca 0,80 m, čím zmenšil odstup od pozemku reg. „C“ parc. č. 1942, celý objekt osadil nižšie min. o cca 1,00 m oproti povolenému výškovému osadeniu objektu, z pôvodnej výškovej kóty $\pm 0,00 = 284,00$ m. n. m. BPV na 283,00 m. n. m. BPV. Nehnuteľnosť namietajúceho účastníka konania budova súp. č. 6000 je umiestnená cez ulicu „Tavarikova osada“ a zároveň nie je ani oproti uvedenej stavby stavebníka.

Stavebný úrad má za to, že tieto námietky sú irelevantné a subjektívne, nakoľko podľa vyššie uvedených zistení a projektovej dokumentácie celá uvedená stavba je nižšie voči pôvodnému stavebnému povoleniu, nie je bezprostrednom susedstve ani oproti nehnuteľnosti namietajúceho účastníka konania, v pôvodnom územnom a stavebnom konaní prebiehajúcim r. 2024 a ukončenom právoplatným stavebným povolením namietajúci účastník nenamietal osadenie, výškové a objemové parametre uvedenej stavby, nenamietal osadenie a prevedenie okien.

Podľa vyjadrenia orgánu územného plánovania mestskej časti Bratislava-Dúbravka, dané územie – lokalita „Tavarikova osada“ si má zachovávať prevažne ráz záhradkárskej lokality. Meritkom a limitom pre výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie novostavieb, dostavieb, prestavieb a nadstavieb v rámci stabilizovaného územia sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche. Orgán územného plánovania ďalej uvádza, že dosahované hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia pri uvedenej stavbe IZP=0,28 IPP=0,56 a KZ=0,48 považuje za akceptovateľné, preto vydal ku konaniu o dodatočnom povolení uvedenej stavby pred jej dokončením vydala dňa 6.5.2026 kladné záväzné stanovisko pod č. ÚR-7895/3783/2026-IK.

V bode 1. účastník konania ďalej namieta, cit.: „Podľa platných stavebno-technických predpisov (vrátane príslušných ustanovení Stavebného zákona) musia odstupové vzdialenosti stavieb okrem iného spĺňať požiadavky na zachovanie pohody bývania a ochranu ľudskej dôstojnosti (súkromia).“ A zároveň požaduje, aby stavebný úrad podmienil dodatočné povolenie zmeny stavby stavebnotechnickou úpravou okien na strane privrátenej k jeho nehnuteľnosti.

Severovýchodný bod pozemku reg. „C“ parc. č. 1943/1 k.ú. Dúbravka, na ktorom je navrhnutá stavba na individuálnu rekreáciu stavebníka Dormedia s.r.o. – najbližší bod k fasáde stavby súp. č. 6000 vo vlastníctve namietajúceho účastníka konania Marka Lichtnera je približne 8,0 m. Budova súp. č. 6000 namietajúceho účastníka konania sa nachádza cez ulicu Tavarikova osada. Stavba stavebníka Dormedia s.r.o. je osadená od príľahlej komunikácie v severovýchodnej časti pozemku viac ako 7 m. Z toho vyplýva, že odstupová vzdialenosť od fasády uvedenej stavby od existujúcej stavby namietajúceho účastníka konania je cca 15 m, čo vzhľadom na už existujúce parametre odstupových vzdialeností existujúcich stavieb v celom území je primeraná.

Vyhláška č. 532/2002 Z.z. 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 (ďalej len „vyhláška č. 532/2002“) upravuje odstupové vzdialenosti pre rodinné domy. V celom riešenom území ulice Tavarikova osada v zmysle platného územného plánu je pre toto územie určená funkcia pre záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality.

Stavebný úrad uvádza, že posudzovaná stavba bola po vykonanom spojenom územnom a stavebnom konaní riadne povolená rozhodnutím pod č. SU 19678/4019/2024 C 3 MF zo dňa 22.11.2024 právoplatným dňa 30.12.2024. V tomto konaní bol Mark Lichtner účastníkom konania, už v tomto konaní si mohol uplatniť námietky k umiestneniu okien a ich stavebnému prevedeniu, túto možnosť nevyužil. V tomto konaní stavebný úrad dodatočne povoľuje už zrealizované zmeny uvedenej stavby.

Stavebný úrad v konaní posudzuje predloženú dokumentáciu, posudzuje súlad vyjadrení dotknutých orgánov, a nemôže stavebníkovi bez dostatočného dôvodu, ktorý by mal oporu v niektorom z platných právnych predpisov, podľa ktorých sa pri dodatočnom povoľovaní uvedenej stavby riadi, predpisovať konkrétne riešenia stavby.

Účastník konania v bode 2. konštatuje, cit.: „Stavebník pri realizácii výkopových prác ťažkými mechanizmami (bagrom) neprípustným spôsobom podkopal svahovitý terén nad svojim pozemkom. V dôsledku tohto neodborného a nebezpečného postupu došlo k akútnemu zosuvu a zrúteniu časti svahu, a to vrátane existujúceho plotu/múriku suseda. Tento krok bezprostredne ohrozuje statiku a stabilitu celej lokality, vrátane okolitých nehnuteľností a prístupovej komunikácie. ... Zároveň žiadam, aby bol stavebník zaviazaný bezodkladne na vlastné náklady sanovať zosuv a vybudovať zrútený múrik suseda do pôvodného bezpečného stavu“.

Toto tvrdenie namietajúci účastník konania nepodložil žiadnym znaleckým posudkom resp. statickým posudkom vypracovaným odborne spôsobilou osobou v oblasti statika, je to len subjektívne konštatovanie. Ani stavebný inšpektorát vo svojich záveroch neuvádza, že môže prísť k ohrozeniu stability celej lokality.

Stavebnými prácami na uvedenej stavbe mohlo dôjsť k poškodeniu a zrúteniu existujúceho oplotenia na hranici pozemkov namietajúcej účastníčky konania Mgr. Líviu Mrvovou a stavebníkom. Stavebný inšpektorát vo svojom oznámení o vykonanom štátnom stavebnom dohľade doručenom stavebnému úradu dňa 19.6.2026 okrem iného uviedol, že cit. „výkopovými a stavebnými prácami narušil svah na južnej strane pozemku parc. č. 1943/1, čím došlo k jeho zosuvu a zrúteniu spolu s konštrukciou oplotenia nachádzajúcim sa nad pozemkom stavebníka na hranici pozemku parcelné č. 1944/1 a súčasne k poškodeniu spevnenej plochy zo zámkovej dlažby na tomto pozemku“.

V zmysle stavebného zákona č. 25/2025 Z.z. vyššie citovaných ustanovení, stavebný inšpektorát na štátnom stavebnom dohľade v zmysle ustanovenia § 72 ods. 4 zákona č. 25/2025 Z.z. v prvom kroku vyzval stavebníka na odstránenie nedostatkov spočívajúcich v zabezpečení zosúvajúceho svahu od pozemku reg. „C“ parc. č. 1944/1 k.ú. Dúbravka. Stavebný úrad má za to, že v druhom kroku stavebný inšpektorát v zmysle ustanovení § 75 a § 76 zákona č. 25/2025 Z.z. by mal vydať rozhodnutie, ktorým nariadi stavebníkovi resp. namietajúcej účastníčke konania Mgr. Líviu Mrvovej uskutočniť údržbu stavby, nevyhnutné úpravy alebo zabezpečovacie stavebné práce na stavbe, v tomto prípade na oplotení resp. opornom múre na hranici pozemkov stavebníka a namietajúcej účastníčky konania a aj terénne úpravy s tým súvisiace.

Nakoľko ustanovenia § 71 až § 78 zákona č. 25/2025 Z.z. presne určujú činnosť, práva a povinnosti stavebného inšpektorátu, je na rozhodnutí stavebného inšpektorátu ako, komu a aké stavebné zabezpečovacie resp. stavebné úpravy, terénne úpravy nariadi, na zabezpečenie daného svahu, realizácii oplotenia resp. oporného múru.

Stavebný úrad v zmysle stavebného zákona č. 25/2025 Z.z. nemá kompetencie nariadiť stavebníkovi akékoľvek stavebné práce na oplotení resp. na opornom múre na hranici uvedených pozemkov.

Stavebný úrad podotýka, že namietajúca účastníčka konania Mgr. Lívia Mrvová ešte v auguste 2025 požiadala stavebný úrad v zmysle § 140d zákona č. 50/1976 Zb. o preskúmanie spôsobilosti existujúcej stavby s názvom „oprava a dostavba oporného múru“ na pozemku reg. „C“ parc. č. 1944/1 k.ú. nachádzajúceho na hranici s pozemkom stavebníka Dormedia, s.r.o.. V tom čase ju stavebný úrad vyzval na doplnenie dokladov, okrem iných aj projektovú dokumentáciu vrátane statiky, čím by preukázala, že stavba tohto oporného múru /oplotenia/ svojím stavebnotechnickým stavom a vybavením zodpovedá základným požiadavkám na stavby v zmysle ustanovení stavebného zákona. Účastníčka konania Mgr. Lívia Mrvová v zmysle výzvy stavebného úradu žiadne doklady nedoložila.

V bode 3. účastník konania podal námietky k organizácii výstavby a znemožňovanie prístupu k svojej nehnuteľnosti. Konštatuje, že mechanizmy a vozidlá dodávateľov stavebníka pravidelne a bezohľadne blokujú celú šírku verejnej prístupovej komunikácie.

Podobnou námietkou ale obsahovo totožnou sa stavebný úrad už zaoberal a odôvodnil v námietke č. 2 účastníčky konania Mgr. Lívia Mrvová.

Účastník konania v bode 4. poukazuje na poškodzovanie verejného majetku, nadmerné imisie a porušovanie vlastníckych práv, cit.: „Stavebník a ním najatí subdodávateľia dlhodobo poškodzujú asfaltový povrch prístupovej cesty ťažkými mechanizmami. Komunikácia je permanentne znečisťovaná zvyškami betónu, blata a stavebného odpadu bez toho, aby stavebník zabezpečil jej priebežné čistenie. Tým dochádza k nadmernému prašeniu a poškodzovaniu majetku obyvateľov (v rozpore s § 127 Občianskeho zákonníka - imisie). Robotníci stavebníka navyše opakovane a bez akéhokoľvek povolenia dotknutých majiteľov vstupujú na súkromné pozemky susedov, čím porušujú ich vlastnícke práva“.

Stavebník počas realizácie v zmysle platných právnych predpisov by mal primeranými opatreniami eliminovať prašnosť, hlučnosť, vibrácie a znečisťovanie príľahlej komunikácie a pod., stavebník by nemal prekračovať zákonom stanovené limity (zákon č. 146/2023 ochrane ovzdušia, vyhláška Ministerstva zdravotníctva SR č. 549/2007 Z.z.) ale zároveň by mali byť medzi vlastníkmi susedných nehnuteľností vzájomne do určitej miery tolerované. Stavebný úrad má za to, že by malo ísť o určitú vzájomnú rovnováhu medzi výkonom práv realizovať stavbu a práva užívať nehnuteľnosť susednými vlastníkmi, a to tým spôsobom, že vlastníci susediacich nehnuteľností vrátane stavebníka navzájom voči sebe niečo strpia.

Pokiaľ namietajúci účastník konania má preukázané, že realizáciou uvedenej stavby dochádza k poškodzovaniu a znečisťovaniu príľahlej komunikácie „Tavarikova osada“, môže v tejto veci podať podnet na stavebný inšpektorát, ktorý je oprávnený v zmysle § 71 zákona č. 25/2025 Z.z. vykonať štátny stavebný dohľad, na ktorom by mal preveriť plnenie podmienok stavebného povolenia č. SU 19678/4019/2024 C 3 MF zo dňa 22.11.2024.

Pokiaľ stavební robotníci vstupujú bez súhlasu vlastníkov na iné pozemky ako vo vlastníctve stavebníka, tým porušujú vlastnícke práva, a v tom prípade takto poškodení vlastníci by sa mali obrátiť na políciu Slovenskej republiky. Riešenie nepovoleného vstupu cudzích osôb na cudzie pozemky nie je v kompetencii stavebného úradu.

V bode 5. účastník konania namieta nepreukázanie práva k pozemku parc. č. 1930 a cit.: „namietam skutočnosť, že táto parcela nie je vo výlučnom vlastníctve stavebníka a slúži ako spoločná prístupová komunikácia pre majiteľov príľahlých nehnuteľností v lokalite, vrátane mňa. Podľa platnej legislatívy (Stavebný zákon a Občiansky zákonník) je stavebník v konaní povinný preukázať, že má k pozemku stavebné právo.“

Podobnou námietkou sa stavebný úrad už zaoberal v námietkach účastníčky konania Mgr. Lívií Mrvovej v bode 7. Príjazdová komunikácia „Tavarikova osada“ ako cestná (cestné teleso) stavba je zrealizovaná na pozemku reg. „C“ parc. č. 1930 k.ú. Dúbravka. Na tomto pozemku sú navrhnuté prípojky, a to prípojka NN a prípojka vody. V zmysle stavebného zákona č. 50/1976 Zb. (starý stavebný zákon) a zákona č. 25/2025 Z.z. (nový stavebný zákon) aj prípojka je stavba a nakoľko je na tomto pozemku navrhnutá stavba prípojky NN a prípojky vody, preto je tento pozemok uvedený v stavebnom povolení č. SU 19678/4019/2024 C 3 MF zo dňa 22.11.2024 a preto ho stavebný úrad uvádza aj vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Uvedený pozemok reg. „C“ parc. č. 1930 k.ú. Dúbravka je evidovaný na liste vlastníctva č. 3643 – spôsob využívania pozemku: pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti. Na liste vlastníctva č. 3643 sú menovite uvedení spoluvlastníci, medzi ktorými je aj stavebník Dormedia, s.r.o.. Stavebný úrad pri povoľovaní iných stavieb resp. susedných stavieb (stavieb na individuálnu rekreáciu) v danej lokalite „Tavarikova osada“ nepožadoval od spoluvlastníkov súhlas resp. iný právny vzťah k pozemku reg. „C“ parc. č. 1930 na ktorej je umiestnená cesta „Tavarikova osada“, preto stavebný úrad v zmysle ustanovenia § 3 ods. 5 správneho poriadku nepožadoval od stavebníka Dormedia, s.r.o. tento súhlas resp. iný právny vzťah, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

Uloženie uvedených prípojok je navrhnuté pod cestným telesom na pozemku „ parc. č. 1930 a preto v zmysle § 58 ods. 4 zákona č. 50/1976 Z.z. stavebný úrad nepožadoval „iný právny vzťah k pozemku“ v zmysle ustanovenia § 139 zákona č. 50/1976 Z.z., nakoľko uvedené prípojky funkčne nesúvisia so stavbou cesty a ani s jej prevádzkou a zároveň prípojky nemôžu ovplyvniť využitie uvedeného pozemku.

Podľa § 58 zákona č. 50/1976 Z.z.

ods. 4 Stavebník podzemných stavieb podliehajúcich tomuto zákonu nepreukazuje vlastníctvo alebo iné právo k pozemku alebo stavbám na ňom, ak ide o stavby, ktoré funkčne ani svojou konštrukciou nesúvisia so stavbami na pozemku ani s prevádzkou na ňom a ktoré ani inak nemôžu ovplyvniť využitie pozemku na účel, ktorému je určený.

Stavebný úrad preskúmal všetky podané námietky a pripomienky namietajúcich účastníkov konania Mgr. Mrvová Lívia, Dúbravka č. 5975, 841 02 Bratislava a Lichtner Mark, Dúbravka 6000, 841 02 Bratislava, v celom znení ich citoval vo výrokovej časti tohto rozhodnutia a všetky v plnom rozsahu zamietol a toto rozhodnutie o zamietnutí námietok podrobne odôvodnil v časti odôvodnenia tohto rozhodnutia.

Stavebný úrad nemôže nepripustiť námietku účastníka konania z dôvodu obsahu. V podstate účastník konania môže namietat' takmer čokoľvek. Z tohto dôvodu je možné námietku zamietnuť v rozhodnutí vo veci samej. Stavebný úrad môže nepripustiť námietku len z dôvodu formálnych nedostatkov. Stavebný úrad upozorňuje, že vydanie rozhodnutia o dodatočnom povolení už zrealizovaných zmien stavby pred jej dokončením sa neviaže na súhlas účastníkov konania. Účastníci konania môžu len namietat' objektívne porušenie svojich subjektívnych práv spojených s vlastníctvom pozemku alebo stavby. Objektívne znamená, že námietky nemôžu byť založené na pocitovej rovine, ale musia mať svoje opodstatnenie v právnych a technických normách. Zákon však nevylučuje možnosť dohodnúť sa medzi účastníkmi konania a stavebníkom.

Zmena stavby s názvom „stavba na individuálnu rekreáciu“ povoľovaná v tomto konaní o dodatočnom povolení už zrealizovaných zmien stavby pred jej dokončením je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení jeho neskorších zmien a doplnkov, s účinnosťou od 01.09.2007, v znení zmien a doplnkov, v území s funkčným využitím územia záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, kód regulácie 1203, stabilizované územie, prevládajúci spôsob využitia je na stavby na individuálnu rekreáciu.

Mestská časť Bratislava-Dúbravka ako orgán územného plánovania podľa § 24a ods. 1 zákona o územnom plánovaní ku konaniu o dodatočnom povolení uvedenej stavby pred jej dokončením vydala dňa 6.5.2026 kladné záväzné stanovisko pod č. ÚR-7895/3783/2026-IK, v ktorom potvrdila súlad uvedenej stavby s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy.

Projektová dokumentácia pre konanie o dodatočnom povolení vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu podľa ustanovení vyhlášky 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.

Povolením stavby nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené oprávnené záujmy účastníkov konania. Na základe toho stavebný úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

Poučenie o odvolaní

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia, na mestskej časti Bratislava-Dúbravka, Žatevná 2, 844 02 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

RNDr. Martin Zaťovič
starosta

Prílohy: situácia M 1:100

Doručuje sa:

účastníci konania – verejnou vyhláškou:

1. Dormedia, s.r.o., Nejedlého 61, 841 02 Bratislava IČO 44 722 354
v zastúpení Martin Dorčák, Nejedlého 61, 841 02 Bratislava
2. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481
Právnické a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo k stavbám alebo vlastnícke alebo iné práva k susedným pozemkom a k stavbám môžu byť umiestnením a povolením stavby priamo dotknuté, najmä:
3. Surový Juraj, Saratovská 2152/16, 841 02 Bratislava
4. Mgr. Kontrišová Margaréta, Závadská 3, 831 06 Bratislava
5. RNDr. Žáčiková Dária, Jelačičová 12, 821 08 Bratislava
6. Mgr. Mrvová Lívia, Dúbravka č. 5975, 841 02 Bratislava
7. Mgr. Trstenský Alexander, Herlianska 127/2, 821 02 Bratislava
8. Ing. Petrovaj Andrej, Arménska 6, 821 07 Bratislava
9. MUDr. Danica Petrovajová, Strojnícka 9A, 821 05 Bratislava
10. AVINTA spol. s r.o. Ing. arch. Peter Tešlár, Exnárova 2, 821 03 Bratislava IČO 31 329 667
11. Duľa Vladimír, Dúbravka 5142, 841 02 Bratislava,
12. Ivana Duľová, Dúbravka 5142, 841 02 Bratislava
13. Pajtinka Juraj, Dúbravka, č. 5661, 841 02 Bratislava
14. Bernáth Adrián, Mýtna 2877/38, 811 07 Bratislava
15. Daniela Bernáthová, Mgr., Mýtna 2877/38, 811 07 Bratislava
16. Randuška Miroslav, Mýtna 13, 811 07 Bratislava
17. Alenka Randušková, Estónska 18, 821 06 Bratislava
18. Kaša Leopold RSDr., CSc., Leškova 12, 811 04 Bratislava
19. Kaša Marica JUDr., Leškova 12, 811 04 Bratislava
20. Majerčín Marián, Landauova 3144/6, 841 01 Bratislava
21. Emília Majerčinová, Landauova 3144/6, 841 01 Bratislava
22. Abdulí Eva, Dúbravka 5861, 841 02 Bratislava
23. Lichtner Mark, Dúbravka 6000, 841 02 Bratislava
24. Viera Lichtnerová, Mag. phil., Račianska 1590/19, 831 02 Bratislava
25. Radošovský Juraj, Ing. arch., Dúbravka 5722, 841 02 Bratislava
26. Slivková Agáta, Park Angelinum 5, 040 00 Košice
27. Szabóová Jana, Dúbravka 5245, 841 02 Bratislava
28. Szabóová Katarín, Dúbravka 5245, 841 02 Bratislava
29. Sokol Tomáš, Ľuda Zúbka 2, 841 01 Bratislava
30. Lenka Sokolová, Ľuda Zúbka 2, 841 01 Bratislava
31. Trstenský Milan, PaedDr., Hanulova 11, 841 01 Bratislava

dotknuté orgány na vedomie:

32. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481
33. Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o ŽP, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, OPaK, OH, Tomášikova ul. č. 46, 832 05 Bratislava IČO: 00 151 866
34. OÚ Bratislava, Pozemkový a lesný odbor, Tomášikova ul. č. 46, 832 05 Bratislava IČO: 00 151 866
35. Lesy SR š.p., OZ Karpaty, Pri rybníku 1301, 908 41 Šaštín Stráže IČO 36 038 351
36. Hasičský a záchr. útvar hl. m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 01 Bratislava, IČO 00 151 866
37. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava, IČO 35 850 370
38. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava 1, IČO: 36 361 518
39. Mestská časť Bratislava-Dúbravka, vodný orgán, odd. územného rozvoja

Doručí sa verejnou vyhláškou vyvesenou na úradnej tabuli, Mestská časť Bratislava-Dúbravka. Toto rozhodnutie musí byť vyvesené na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava-Dúbravka po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Dátum vyvesenia

Na úradnej tabuli:

Dátum zvesenia

z úradnej tabule:

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje vyvesenie a zvesenie oznámenia.

Vybavuje: Ing. M. Franzová, tel. č. 02/69202575