



# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-KARLOVA VES

Námestie sv. Františka 8, 842 62 Bratislava 4

Regionálny úrad pre územné plánovanie a  
výstavbu Bratislava  
Tomášikova 14366/64  
831 04 Bratislava

|            |                         |                                                                                      |            |
|------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Vaše číslo | Naše číslo              | Vybavuje/linka                                                                       | Bratislava |
|            | KV/SÚ/174/2026/18282/VŠ | Šabíková Vladimíra, Ing. arch.<br>02/ 707 11 314<br>vladimira.sabikova@karlovaves.sk | 19.08.2026 |

Vec: **Predloženie spisového materiálu - odvolanie voči vydanému rozhodnutiu č. KV/SÚ/174/2026/7402/VŠ zo dňa 10.06.2026.**

Mestská časť Bratislava-Karlova Ves, ako príslušný stavebný úrad podľa § 15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, v nadväznosti na § 7a ods. 2 písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o hlavnom meste“) a čl. 67 štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, v nadväznosti na § 2 písm. e) zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný úrad“), vydala dňa 10.06.2026 rozhodnutie pod č. **KV/SÚ/174/2026/7402/VŠ**, ktorým podľa § 39a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.3.2025 (ďalej len „stavebný zákon“) povolila umiestnenie stavby s názvom

názov stavby: **„Polyfunkčný objekt Dlhé diely“**

miesto stavby: Hlaváčiková ulica v Bratislave – na pozemku parc. č. 3651/417, 3651/394 v k. ú. Karlova Ves, vrátane napojenia na inžinierske siete cez pozemky parc.č. 3651/246 a 3651/297 v k. ú. Karlova Ves, (ďalej len „stavba“)

navrhovateľ: **SLAPEX, s.r.o., Humenská 19, 040 11 Košice, IČO: 36 607 525 (ďalej aj „navrhovateľ“)**

v zastúpení: Parcel Pie s.r.o., Drieňová 1712/34, 821 02 Bratislava, IČO: 464 960 50

podľa dokumentácie pre územné rozhodnutie, ktorú vypracoval autorizovaný architekt Ing. arch. Matej Hauskrecht, \*2176 AA\*, z 08/2021, aktualizácia: 12/2023 a 10/2024.

Proti predmetnému rozhodnutiu stavebného úradu, bolo podané odvolanie, doručené stavebnému úradu dňa 14.07.2026 od: účastníkov konania – Ing. Peter Balík, Hlaváčiková 35/A, 841 05 Bratislava a ďalší vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na Hlaváčikovej 35/A a 35/B, uvedení na podpisových hárkoch priložených k odvolaniu (ďalej len „odvolateľ“).

Stavený úrad v zmysle § 56 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok), v znení neskorších predpisov, písomnosťou č. KV/SU/174/2026/16831/VŠ zo dňa 22.07.2026 upovedomil účastníkov konania o obsahu prijatého odvolania a vyzval účastníkov aby sa k nemu vyjadrili.

V lehote stanovenej stavebným úradom sa k prijatému odvolaniu vyjadril navrhovateľ Slapex s.r.o. prostredníctvom splnomocneného zástupcu – BW AK, s.r.o., advokatska kancelária, so sídlom

Dunajská 7614/8, Bratislava, v mene ktorej koná Mgr. Branislav, Welter vyjadrením prijatým dňa 13.08.2026.

#### Stanovisko k odvolaniu:

Napadnuté rozhodnutie bolo oznámené (doručené) všetkým účastníkom konania (verejnou vyhláškou) dňa 26.06.2026, posledný deň 15-dňovej lehoty na odvolanie tak pripadlo na sobotu 11.07.2026, čiže v zmysle § 27 ods. (2) správneho poriadku na pondelok 13.07.2026. Odvolateľ podal odvolanie na poštovú prepravu dňa 13.07.2026, čo je podľa § 27 ods. (3) správneho poriadku rozhodujúce pre zachovanie lehoty. Odvolanie tak bolo podané včas, v zákonom stanovenej lehote.

Stavebný úrad sa predmetným odvolaním zaoberal, a konštatuje nasledovné podľa jednotlivých bodov:

- I. Nepreskúmateľnosť a nedostatočné odôvodnenie Rozhodnutia – v tomto bode sú zhrnuté niektoré ďalšie body tohto odvolania. Stavebný úrad sa námietkam venoval jednotlivo a napriek tomu, že odôvodnenie niektorých námietok spojil do spoločne označeného bodu (nakolko sa aj opakovali), snažil sa zaoberať jadrom veci, ktorá vyplynula z námietky.
- II. Porušenie princípu rovnosti účastníkov konania – odvolateľ porovnáva neporovnateľné. Lehoty pre navrhovateľa v čase, keď dopĺňa návrh, nijako nezasahujú do práv odvolateľa. Minimálna zákonná lehota 7 pracovných dní na uplatnenie námietok je bežnou praxou stavebného úradu aj pri iných stavbách tohto rozsahu. Navyše odvolateľ stihol v tejto lehote podať množstvo námietok a predtým nahliadnuť do spisu niekedy aj 2x.
- III. Nedostatky pri doručovaní písomností účastníkom konania – písomnosti boli doručené formou „verejnej vyhlášky“, čo je preukázané v spisovom materiáli. Odvolateľ píše v podstate o nedostatkoch zasielania „na vedomie“, teda nie „do vlastných rúk“ ako sa píše v uznesení Najvyššieho súdu. Odvolateľom napadnuté nedostatky zasielania písomností „na vedomie“ nie sú však na strane stavebného úradu, ale na strane odvolateľa (komunikácia správa-vlastník).
- IV. Procesno-právne vady konania – subjekt navrhovateľa a splnomocnenie – táto procesná vada, resp. chyba v písaní navrhovateľa bola odstránená ešte pred oznámením konania ostatným účastníkom a vysvetlená v odôvodnení rozhodnutia o námietkach účastníkov konania v bodoch A.1. a A.2. Táto chyba nemôže mať vplyv na zákonnosť rozhodnutia.
- V. Nesúlads funkčného využitia objektu B s územným plánom,
- VI. Dopravná obslužnosť stavby – v oboch týchto bodoch sa k napádaným skutočnostiam stavebný úrad vyjadroval v odôvodnení rozhodnutia o námietkach v bodoch B.1. až C.10. Je tam okrem iného uvedené, že dotknuté orgány (cestný správny orgán a orgán územného plánovania) potvrdili svoje stanoviská ako aj ich nadriadené orgány. Stavebný úrad je stanoviskami dotknutých orgánov viazaný a musí ich akceptovať. Stavebný úrad má za to, že cestný správny orgán dobre pozná parametre ulice Iskerníková. Zo samotného dopravno-kapacitného posúdenia vyplýva, že aj jej spracovateľ zohľadnil jej parametre, inak by vjazd na Iskerníkovú ulicu nenazval „sekundárnym“. V odvolaní priložený „Posudok k navrhovanému dopravnému napojeniu“ navyše nevyvracia závery dopravno-kapacitného posúdenia, ktorý bol podkladom pre napadnuté rozhodnutie, iba navrhuje zrušiť vjazd a výjazd z Iskerníkovej ulice.
- VII. Koeficient zelene a vsakovacie zariadenia – stavebný úrad má za to, že to čo odvolateľ žiada (podrobnejšie technické riešenie vsakovacieho a retenčného zariadenia) má byť predmetom stavebného konania, nakolko si to vyžaduje podrobnejšiu dokumentáciu.
- VIII. Ústavnoprávny rámec ochrany vlastníctva a práva na priaznivé životné prostredie – za takmer 6 rokov konania sa stavebný úrad snažil práve o vyváženie záujmov navrhovateľa a účastníkov susedných nehnuteľností. Navrhovateľ preukázal súlad stavby s územným plánom hlavného mesta.
- IX. K odôvodneniam rozhodnutia stavebného úradu o námietkach účastníkov konania – k žurnalizácii spisu – pri nahliadaní do spisu mal spis spisový obal, dokumenty v ňom boli uložené viac-menej chronologicky stým, že stanoviská boli uložené spolu, presnejšie v zväzku (viď spis) a tiež dokumentácia vo formáte A3 a ďalšie posudky uložené zvlášť, teda mimo spisového obalu, ale stále spolu so spisovým materiálom. Pri nahliadaní bol prítomný referent, ktorý s nahliadajúcim komunikoval, odpovedal na prípadné otázky, prípadne na žiadosť zaslal dokument

väčšieho rozsahu do mailu nahliadajúceho. K ostatným bodom tejto časti odvolateľ žiada alebo namieta to (napr. architektúra kontajnerového stojiska), čo má byť predmetom stavebného konania, ktoré podľa stavebného zákona č. 50/1976 nasleduje po umiestnení stavby, alebo píše o obytných miestnostiach pričom bola umiestnená nebytová budova, háji práva iného účastníka konania, ktorý navyše nevzniesol proti návrhu námietku. Stavebný úrad neporušil § 38 stavebného zákona, lebo neumiestnil predmetnú časť chodníka napadnutým rozhodnutím, ale už skôr vydaným rozhodnutím o umiestnení stavby KV/SÚ/209/2024/20655/ER zo dňa 19.08.2024, právoplatné dňa 05.09.2024, čo stavebný úrad uviedol v odôvodnení rozhodnutia o námietkach v bode E.15.

#### **X. Návrh**

1. Všetky námietky boli vecne zodpovedané.
2. Zastúpenie navrhovateľa bolo preukázané.
3. Funkčné využitie objektu B a jeho súlad s územným plánom hlavného mesta bol posúdený.
4. Nie je v kompetencii stavebného úrad zrušiť sekundárny vjazd navyše odsúhlasený cestným správnym orgánom. Je to vecou návrhu navrhovateľa. Stavebný úrad len vedie konanie o predloženej návrhu, ktorý buď povolí, alebo zamietne v spolupráci s dotknutými orgánmi, na základe ich záväzných stanovísk.  
Podzemné podlažia sú vnútornou rampou prepojené, z čoho logicky vyplýva, že aj keď sa vjazd vybuduje, nie je nutné ho používať. Všetky parkovacie miesta sú prístupné aj primárnym vjazdom z Hlaváčikovej ulice.
5. Technické riešenie vsakovacieho zariadenia bude predmetom stavebného konania, ak stavebník oň požiada.
6. Princíp rovnosti účastníkov konania bol dodržaný.
7. Doručovanie procesných písomností účastníkom konania bolo dodržané, zákonné lehoty na vyjadrenia pre účastníkov boli dodržané, čo je v spise preukázané.

Navrhovateľ SLAPEX, s.r.o. vo svojom vyjadrení k predloženému odvolaniu vyslovil nesúhlas so zrušením rozhodnutia v rámci autoremedúry podľa § 57 ods. 1 správneho poriadku.

V zmysle uvedeného Vám ako príslušnému odvolaciemu orgánu v súlade s § 57 ods. 2 správneho poriadku v prílohe predkladáme na ďalšie konanie kompletný spisový materiál č. 174/2026.

Z dôvodov uvedených vyššie, a dôvodov uvedených v odôvodnení napadnutého rozhodnutia, tunajší stavebný úrad navrhuje odvolanie zamietnuť a vydané rozhodnutie potvrdiť.

Dana Čahojová  
starostka

#### **Prílohy (len pre nadriadený orgán):**

1. Spis č. 174/2026 vo veci vydania rozhodnutia č. KV/SÚ/174/2026/7402/VŠ zo dňa 10.06.2026, v nasledujúcom zložení:
  - A. Čierny šanón - jednotlivé písomnosti a podklady zoradené chronologicky, označené 1. – 131. (v krúžku), vrátane odvolania podaného v zákonnej lehote pod číslom 127.
  - B. Žltý šanón – stanoviská dotknutých orgánov 1. – 33. (v krúžku)
  - C. Dokumentácia – projekt pre územné rozhodnutie – formát A3
  - D. Koncepcia požiarnej bezpečnosti stavby – formát A4
  - E. Dopravno-kapacitné posúdenie – zo septembra 2020, vrátane jeho doplnku a aktualizácie z novembra 2023

- F. Svetelnotechnický posudok z roku 2019
- G. Svetelnotechnický posudok z roku 2025
- H. Odborný hydrogeologický posudok z novembra 2021
- I. Posúdenie hlukovej záťaže vonkajšieho prostredia v stupni DÚR z októbra 2025
- J. Stanovisko k vyjadreniam účastníkov konania k územnému konaniu o umiestnení stavby „Polyfunkčný objekt Dlhé diely“, predložené navrhovateľom dňa 19.12.2023

#### **Na vedomie účastníkom konania – verejnou vyhláškou:**

Z dôvodu veľkého počtu účastníkov konania – upovedomuje verejnou vyhláškou (podľa § 36, ods.4 stavebného zákona).

1. SLAPEX s.r.o., Humenská 19, 040 11 Košice – stavebník, v zastúpení: **Parcel Pie s.r.o., Drieňová 34, 821 02 Bratislava, IČO: 46 496 050**
2. Ing. arch. Matej Hauskrecht, Pionierska 9, 831 01 Bratislava - projektant
3. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
4. SPV Dlhé Diely, s.r.o., Panenská 24, Bratislava, PSČ 811 03, SR, IČO: 36697184
5. Vlastníci bytového domu Hlaváčiková 35 A, 35 B, (stavby so súpis.č. 3594)
6. Ing. Vanda Michalíková, Hlaváčiková 23, 841 05 Bratislava
7. Ing. Vladimír Janovic, Majerníkova 15, 841 05 Bratislava
8. Vladimír Smatana, Hlaváčiková 35, 841 05 Bratislava
9. Vlastníci bytov a NP v bytovom dome na Hlaváčikovej 35, (stavby so súpis.č. 3242.)
10. Mgr. Dušan Zatkálík, Robotnícka 20/5, 831 03 Bratislava
11. JUDr. Mgr. Monika Zatkalíková, Dlhé diely I 24, 841 04 Bratislava
12. Emília Zatkalíková, Robotnícka 20/5, 831 03 Bratislava
13. Ing. Dušan Zatkálík, Dlhé diely I 24, 841 04 Bratislava
14. Vladimír Neumahr, Dlhé diely I 23, 841 04 Bratislava
15. Oľga Neumahrová, Dlhé diely I 23, 841 04 Bratislava
16. Róbert Aufricht, Dlhé diely I 23/B, 841 04 Bratislava
17. Ing. Mária Škvrndová, Dlhé diely I 26, 841 04 Bratislava
18. Doc. PhDr. František Škvrnda, CSc., Dlhé diely I 26, 841 04 Bratislava
19. Róbert Štompf, Dlhé diely I 25, 841 04 Bratislava
20. Adriana Štompfová, J. Stanislava 3080/45, 841 05 Bratislava
21. Jakub Jahič, Hlaváčiková 29, 841 05 Bratislava
22. Obyvatelia ulice Dlhé diely I (z doručeného „Protestu proti nezaradeniu obyvateľov ulice Dlhé diely I.“, dňa 03.11.2023, a ktorých pobyt nie je známy)

#### **Doručí sa so žiadosťou o zverejnenie rozhodnutia na obvyklom mieste:**

1. Miestny úrad MČ Bratislava – Karlova Ves, Nám. sv. Františka 8, 842 62 Bratislava 4
2. Magistrát hl. mesta SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava (na úradnej tabuli)
3. Bytkomfort - BA, a.s., Železničarska 13, 811 04 Bratislava, IČO: 35 736 275 (v bytovom dome Hlaváčiková 35A, 35B)
4. H-PROBYT, s.r.o., Račianska 153, 831 54 Bratislava, IČO: 35 722 924 (v bytovom dome Hlaváčiková 35)

#### **Na vedomie (nemá účinky doručenia):**

5. SLAPEX s.r.o., Humenská 19, 040 11 Košice – stavebník, v zastúpení: **Parcel Pie s.r.o., Drieňová 34, 821 02 Bratislava, IČO: 46 496 050**
6. Ing. arch. Matej Hauskrecht, Pionierska 9, 831 01 Bratislava - projektant
7. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
8. SPV Dlhé Diely, s.r.o., Panenská 24, Bratislava, PSČ 811 03, SR, IČO: 36697184
9. Ing. Vanda Michalíková, Hlaváčiková 23, 841 05 Bratislava
10. Ing. Vladimír Janovic, Majerníkova 15, 841 05 Bratislava
11. Vladimír Smatana, Hlaváčiková 35, 841 05 Bratislava
12. Mgr. Dušan Zatkálík, Dlhé diely I 24, 841 04 Bratislava
13. JUDr. Mgr. Monika Zatkalíková, Dlhé diely I 24, 841 04 Bratislava
14. Emília Zatkalíková, Dlhé diely I 24, 841 04 Bratislava
15. Ing. Dušan Zatkálík, Dlhé diely I 24, 841 04 Bratislava
16. Vladimír Neumahr, Dlhé diely I 23, 841 04 Bratislava
17. Oľga Neumahrová, Dlhé diely I 23, 841 04 Bratislava
18. Róbert Aufricht, Dlhé diely I 23/B, 841 04 Bratislava

19. Ing. Mária Škvrndová, Dlhé diely I 26, 841 04 Bratislava  
20. Doc. PhDr. František Škvrnda, CSc., Dlhé diely I 26, 841 04 Bratislava  
21. Róbert Štompf, Dlhé diely I 25, 841 04 Bratislava  
22. Adriana Štompfová, Dlhé diely I 25, 841 04 Bratislava  
23. Jakub Jahič, Hlaváčiková 29, 841 05 Bratislava  
24. Ing. Peter Balík, Hlaváčiková 35/A, 841 05 Bratislava  
25. MČ Bratislava Karlova Ves – starostka  
26. spis  
27. a/a

### VEREJNÁ VYHLÁŠKA:

Toto rozhodnutie sa doručuje verejnou vyhláškou a vyvesí sa na dobu **15 dní** na úradnej tabuli Miestneho úradu MČ Bratislava-Karlova Ves. **Pätnásť deň vyvesenia na úradnej tabuli MČ Bratislava-Karlova Ves je dňom doručenia rozhodnutia.** Zároveň sa rozhodnutie zverejňuje na úradnej tabuli Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava. Po uplynutí uvedenej lehoty žiadame zaslať verejnú vyhlášku späť.

Dátum vyvesenia: .....  
pečiatka a podpis:

Dátum doručenia: .....  
pečiatka a podpis:

Dátum zvesenia: .....  
pečiatka a podpis: