

# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PETRŽALKA

Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava

637/2024/SÚ/Mu-20

Bratislava 17.05.2024

## ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Petržalka, ako stavebný úrad I. stupňa príslušný podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len "stavebný zákon") v spojitosti § 7a ods. 2 písm. i) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný úrad“) a § 32, § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len "správny poriadok"), v kolaudačnom konaní preskúmala podľa § 81 stavebného zákona návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia, ktorý dňa 11.11.2022 podal stavebník South City Development s.r.o., sídlom Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO: 36 824 470 (ďalej len "navrhovateľ") a na základe tohto preskúmania, podľa § 82 stavebného zákona a § 20 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona,

### p o v o ľ u j e u ž í v a n i e

časti stavby **Južné mesto - Zóna C4, Viacpodlažná bytová výstavba** (3. etapa), v rozsahu týchto stavebných objektov (SO) a prevádzkového súboru (PS):

Pozemné stavby:

**SO-05 Bytový dom**, na účel trvalého bývania, na pozemkoch reg. „C-KN“ parc. č. 6048/375, 6048/799, 6048/800, 6048/807 a 6048/808 v katastrálnom území Petržalka  
Rozostavaná stavba je zapísaná na LV č. 6218, na pozemku parc. č. 6048/375 k. ú. Petržalka

Inžinierske stavby, drobná architektúra a sadové úpravy:

**SO-06** (časť SO-06-05) **Stojisko pre komunálny odpad** (pre SO-05), na účel zhromažďovania komunálneho (vrátane triedeného) odpadu určeného na odvoz a likvidáciu a recykláciu, na pozemku reg. „C-KN“ parc. č. 6048/777 v k. ú. Petržalka

**SO-09** (časť SO-09-05a, časť SO-09-05b) **Prípojky vodovodu a vodovod** (pre SO-05), na účel zásobovania vodou, na pozemkoch reg. „C-KN“ parc. č. 6048/775, 6048/776, 6048/778, 6048/780, 6048/781 a 6048/782 v k. ú. Petržalka

**SO-16** (časť vnútorný rozvod v SO-05) **Teplovod** (vnútorný rozvod do OST v SO-05), na účel zásobovania teplom

**SO-18** (časť SO-18-05) **NN prípojka** (pre SO-05) na účel zásobovania elektrickou energiou, na pozemkoch reg. „C-KN“ parc. č. 6048/780, 6048/783, 6048/804 v k. ú. Petržalka

**SO-19** (časť SO-19-05) **Areálové osvetlenie** (pre SO-05), na účel osvetlenia areálu, na pozemku reg. „C-KN“ parc. č. 6048/375 v k. ú. Petržalka

**SO-22** (časť pri SO-05) **Sadové a parkové úpravy** (pre SO-05) na pozemkoch reg. „C-KN“ parc. č. 6048/701, 6048/786, 6048/717, 6048/740, 6048/779, 6048/781, 6048/785, 6048/790, 6048/794, 6048/801, 6048/802, 6048/806 v k. ú. Petržalka

**PS-03 Odovzdávacia stanica tepla, objekt SO-05**, na účel zásobovania teplom

Stavba bola povolená stavebným povolením č. 8258/2018/10-UKSP/Vč-112 zo dňa 05.12.2018, právoplatným dňa 11.01.2019, ktoré vydala Mestská časť Bratislava-Petržalka.

Na predmetnú stavbu bol vyhotovený geometrický plán č. **94/2022** zo dňa 04.05.2023, overený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, č. overenia G1-966/23 zo dňa 26.06.2022, na vydanie kolaudačného rozhodnutia.

Vo vzťahu k predmetnej stavbe sa uskutočnilo posudzovanie vplyvov na životné prostredie pod názvom Petržalka - Juh, južná rozvojová os, na základe ktorého bolo dňa 23. 10. 2006 vydané Ministerstvom životného prostredia SR záverečné stanovisko č. 4242/04-1.6/ml podľa vtedy platného zákona č. 127/1994 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov, ktoré je prístupné na internetovej stránke: <http://www.enviroportal.sk/sk/eia/detail/petrzalka-juh-juzna-rozvojova-os>.

Ďalej sa k predmetnému územiu uskutočnilo zisťovacie konanie o posudzovaní zmeny navrhovanej činnosti pod názvom Južné mesto, Zóna C4 podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ktoré bolo ukončené rozhodnutím č. 3453/2017-1.7/ak zo dňa 04.04.2017, vydaným Ministerstvom životného prostredia SR a ktoré je prístupné na stránke <https://www.enviroportal.sk/sk/eia/detail/juzne-mesto-zona-c4>.

### **Popis objektu SO-05 Bytový dom:**

SO-05 Bytový dom (označený tiež S20) je terasový bytový dom, tvorený jednou sekciou spojenou s podzemnou garážou, je určený na trvalé bývanie, garáž je určená na parkovanie motorových vozidiel.

Bytový dom má 1 podzemné podlažie a 7 nadzemných podlaží. Na 1.PP je hromadná garáž s kapacitou 18 parkovacích miest, domová vybavenosť (technické miestnosti, kobky). Na 1. NP sú byty, domová vybavenosť a zázemie bytového domu (technické miestnosti, kobky). Na zvyšných nadzemných podlažiach sa nachádzajú len byty. Spolu je v bytovom dome 42 bytov.

Bytový dom má jeden vstup z vonkajšej komunikácie – Fialová ulica.

### **Pre užívanie stavieb sa podľa § 82 stavebného zákona určujú tieto podmienky:**

1. Predmetné stavebné objekty sa povoľujú ako trvalé.
2. Stavbu je možné užívať len na účel povolený týmto rozhodnutím po nadobudnutí jeho právoplatnosti.
3. Každá zmena v užívaní alebo zmena stavby musí byť vopred odsúhlasená stavebným úradom.

4. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného vyhotovenia uchovávať po celý čas jej užívania, pri zmene vlastníctva stavby ju odovzdať novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavby stavebnému úradu v súlade s § 103 stavebného zákona.
5. Vlastník stavby je povinný udržiavať ju v dobrom technickom stave tak, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu a aby sa čo najviac predĺžila užívateľnosť stavby.
6. Počas užívania stavby musia byť dodržiavané príslušné platné predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, zdravia ľudí a požiarnej ochrany.

#### Účastníci konania

1. South City Development s.r.o., Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO: 36 824 470, v zastúpení K.T. Plus, s.r.o., Kopčianska 15, 851 01 Bratislava, IČO: 35 958 766
3. JM - Cresco, s. r. o., Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO: 47 254 653
4. JM - Popper, s. r. o., Štúrova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 47 258 829

V konaní neboli vznesené námietky účastníkov konania.

## O d ô v o d n e n i e

Spoločnosť South City Development s.r.o., Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO: 36 824 470 (ďalej len "navrhovateľ"), v zastúpení spoločnosťou K.T. Plus, s.r.o., Kopčianska 15, 851 01 Bratislava, IČO: 35 958 766, dňa 11.11.2022 podala a dňa 16.11.2022 doplnila návrh na kolaudáciu časti stavby Južné mesto - Zóna C4, Viacpodlažná bytová výstavba, v rozsahu týchto stavebných objektov (SO), resp. ich častí, a prevádzkového súboru (PS):

#### **SO-05 Bytový dom**

**SO-06** (časť SO-06-05) **Stojisko pre komunálny odpad** (pre SO-05)

**SO-09** (časť SO-09-05a, časť SO-09-05b) **Prípojky vodovodu a vodovod** (pre SO-05)

**SO-16** (časť vnútorný rozvod v SO-05) **Tepl vod** (vnútorný rozvod do OST v SO-05)

**SO-18** (časť SO-18-05) **NN prípojka** (pre SO-05)

**SO-19** (časť SO-19-05) **Areálové osvetlenie** (pre SO-05)

**SO-22** (časť pri SO-05) **Sadové a parkové úpravy** (pre SO-05)

#### **PS-03 Odovzdávacia stanica tepla, objekt SO-05**

na pozemkoch registra "C" parc. č. 3022/228, 6048/375 v katastrálnom území Petržalka. Uvedeným dňom bolo začaté kolaudačné konanie.

Na predmetné stavebné objekty a prevádzkový súbor spolu s ďalšími stavebnými objektmi a prevádzkovými súbormi vydala Mestská časť Bratislava-Petržalka stavebné povolenie č. 8258/2018/10-UKSP/Vč-112 dňa 5.12.2018, právoplatné dňom 11.1.2019, pôvodnému stavebníkovi - spoločnosti Eltraco, s. r. o. Na základe zmluvy o prevode práv a povinností stavebníka zo dňa 2.9.2019 a na základe nájomnej zmluvy na dobu 50 rokov uzavretej spoločnosťou South City Development s.r.o. ako nájomcom s vlastníkmi stavbou priamo dotknutých pozemkov - spoločnosťami JM - Cresco, s. r. o. a JM - Popper, s.r.o., ako prenajímateľmi, sa stal novým stavebníkom predmetných objektov stavby navrhovateľ.

Stavebný úrad po obdržaní návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia listom č. 9453/2022/05-UKSP/2-Vč zo dňa 08.12.2022 podľa ustanovenia § 80 ods. 1 oznámil začatie kolaudačného konania, pričom nariadil miestne zisťovanie spojené s ústnym pojednávaním na deň 24.01.2023, z ktorého vyhotovil zápisnicu.

Stavebný úrad súčasne v oznámení o začatí kolaudačného konania požiadal MŽP SR, odb. posudzovania vplyvov na ŽP o vydanie záväzného stanoviska podľa § 140c ods. 2 stavebného zákona. Záväzné stanovisko bolo tunajšiemu úradu doručené dňa 13.02.2023.

Na miestnom zisťovaní spojenom s ústnym pojednávaním neboli predložené všetky podklady a stanoviská, ktoré by umožnili riadne posúdenie návrhu, preto bol navrhovateľ pri ústnom pojednávaní vyzvaný na ich doplnenie. Potrebné podklady boli priebežne dokladané, pričom návrh bol úplne doplnený dňa 09.05.2024.

V priebehu výstavby došlo k drobným odchýlkam oproti dokumentácii overenej v stavebnom konaní. Odchýlky spočívajú najmä v nepodstatných dispozičných zmenách riešenia bytového domu a trasovania inžinierskych sietí. Stavebný úrad podľa ustanovenia § 82 ods. 4 stavebného zákona zobral zmeny na vedomie, nakoľko nimi nedošlo k zmene v objemových parametroch stavby, ani k zmene jej charakteru a účelového určenia a nedošlo k porušeniu príslušných predpisov z hľadiska naplnenia všeobecných technických požiadaviek na výstavbu. Zmeny sú zakreslené v projekte skutočného vyhotovenia, ktorý bol predložený pri kolaudačnom konaní.

Stavebný úrad v uskutočnenom kolaudačnom konaní preskúmal predložený návrh na kolaudáciu, prejednal ho s účastníkmi konania a s dotknutými orgánmi a organizáciami, a po doplnení všetkých chýbajúcich dokladov a súhlasných stanovísk dotknutých orgánov zistil, že predmetné objekty stavby sú uskutočnené v súlade s § 81 ods. 1 stavebného zákona, ich užívaním nie sú ohrozené záujmy chránené stavebným zákonom, predpismi vydanými na jeho realizáciu a osobitnými predpismi.

Z hľadiska užívateľnosti stavby bolo v konaní a na podklade dokladov predložených stavebníkom preukázané, že predmetné objekty stavby sú spôsobilé na riadne a bezpečné užívanie, boli zrealizované tak, že počas ich užívania budú vyhovovať základným požiadavkám podľa ustanovenia § 43d stavebného zákona, čo bolo dosvedčené správami o vykonaných skúškach, osvedčeniami o použitých materiáloch, stavebných výrobkoch.

Užívaním predmetných objektov stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie.

#### ***Vydané užívacie povolenia na podmieňujúce investície:***

- Okresný úrad Bratislava, odb. starostlivosti o životné prostredie, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, rozhodnutie o povolení na užívanie objektov vodných stavieb „SO-10 Úžitkový vodovod, SO-13 Dažďová kanalizácia zo striech, SO-14 Dažďová kanalizácia z komunikácií“, ktoré sú súčasťou hlavnej stavby s názvom „Južné mesto – Zóna C4, Viacpodlažná bytová výstavba (2. a 3. etapa) Bratislava“ č. OU-BA-OSZP3-2023/064008-016 zo dňa 20.3.2023, právoplatné dňa 17.4.2023
- Mestská časť Bratislava-Petržalka rozhodnutie na užívanie stavebného objektu SO-07 Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy v rámci 3. etapy stavby „Južné mesto – Zóna C4, Viacpodlažná bytová výstavba, Bratislava-Petržalka“ č. 361/2023/06-RŠSU/Gj-10 zo dňa 01.08.2023, právoplatné dňa 09.01.2024.

V rámci kolaudačného konania boli stavebnému úradu doručené súhlasné stanoviská dotknutých orgánov:

- Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava - záväzné stanovisko č. OHŽPaZ/3262/2023 zo dňa 30.01.2023.
- Hasičský a záchranný útvar hl. mesta SR Bratislavy - stanovisko č. HZUBA3-2023/000152-002 zo dňa 06.02.2023
- Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, OH – vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3- 2022/201602/MON/I zo dňa 16.01.2023.

- Inšpektorát práce Bratislava, záväzné stanovisko č. IBA-9-06-2.2/ZS-C22,23-23 IPBA/IPBA\_ODD BOZP/KON/2023/536 zo dňa 24.01.2023.
- Ministerstvo ŽP SR, sekcia posudzovania vplyvov na ŽP, odbor posudzovania vplyvov na životné prostredie - záväzné stanovisko č. 4691/2023-1.7/tg 4695/2023 zo dňa 25.01.2023.

Stavebný úrad zaistil vzájomný súlad predložených stanovísk dotknutých orgánov a organizácií požadovaných osobitnými predpismi.

V konaní neboli uplatnené pripomienky a námietky účastníkmi konania. Do podkladov rozhodnutia nenahliadol žiaden účastník konania.

V uskutočnenom konaní stavebný úrad zistil, že užívanie stavby nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska životného prostredia, ochrany života a zdravia osôb, bezpečnosti práce a technických zariadení. Uvedené bolo dokladované vyhovujúcimi výsledkami predpísaných skúšok a revízií podľa osobitných predpisov a technických noriem.

Na základe uvedeného rozhodol stavebný úrad tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

## **P o u č e n i e**

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie (§ 54 správneho poriadku) do 15 dní odo dňa jeho oznámenia, na Mestskej časti Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, Tomášikova 14366/64A, 832 05 Bratislava.

Proti tomuto rozhodnutiu má právo podať odvolanie aj ten, kto nebol účastníkom konania, ale len v rozsahu, v akom sa namieta nesúlad povolenia s obsahom rozhodnutia podľa osobitného predpisu (§ 140c ods. 8 stavebného zákona, v znení platnom v čase podania návrhu). Lehota na podanie odvolania je v tomto prípade 15 pracovných dní odo dňa zverejnenia tohto rozhodnutia.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

**Ján Hrčka**  
starosta

Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, položiek 62a písm. a) ods. 2 vo výške 210 eur bol zaplatený bankovým prevodom dňa 19.01.2023.

**Doručí sa:**

účastníci

1. South City Development s.r.o., Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO: 36 824 470, v zast. K.T. Plus, s.r.o., Kopčianska 15, 851 01 Bratislava, IČO: 35 958 766
2. JM - Cresco, s. r. o., Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO: 47 254 653
3. JM - Popper, s. r. o., Štúrova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 47 258 829

Na vedomie

dotknuté orgány

4. Ministerstvo ŽP SR, odbor posudzovania vplyvov na životné prostredie, Nám. Ľ. Štúra 1, 812 35 Bratislava, IČO: 42 181 810
5. Hasičský a záchranný útvar hl. mesta SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava 1, IČO: 00 151 866
6. Inšpektorát práce Bratislava, Za kasárňou 1, 832 64 Bratislava 3, IČO: 00 166 367
7. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava, IČO: 00 607 436
8. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, OH, OPaK, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3, IČO: 00 151 866
9. Okresný úrad Bratislava, odbor krízového riadenia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3, IČO: 00 151 866
10. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481
11. Compass, s.r.o., Ing. arch. Juraj Benetin, Bajkalská 29/E, 821 01 Bratislava, IČO: 36 291 986 - projektant

**Toto kolaudačné rozhodnutie musí byť v súlade s § 140c ods. 8, 9 stavebného zákona zverejnené na úradnej tabuli a na webovom sídle Mestskej časti Bratislava-Petržalka do nadobudnutia jeho právoplatnosti.**

Zverejnené dňa: ..... Zvesené dňa: .....

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje zverejnenie a zvesenie zverejnenia rozhodnutia.

