

R O Z H O D N U T I E

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, s poukazom na ust. § 84 ods. 4 písm. b) zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v platnom znení, ako stavebný úrad príslušný podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.03.2025 (ďalej len „stavebný zákon“), v spojitosti s § 7a ods. 2 písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a čl. 67 Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „stavebný úrad“), podľa § 46, § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) rozhodla takto:
podľa § 85 ods. 1 stavebného zákona v spojení s § 23 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

p o v o ľ u j e z m e n u v u ž í v a n í s t a v b y**bez stavebných úprav**

časť stavby	„Zubná ambulancia - rozšírenie“
navrhovateľ	AK Dental, s.r.o., Bajkalská 9A, 831 04 Bratislava, IČO: 45 869 243
miesto stavby	na ulici Bajkalská 9/A, nebytový priestor č. NP23 (vo vlastníctve Towers Retail, s.r.o., Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO: 44 142 340), na 1. poschodí polyfunkčnej budovy so súpisným číslom 12985, na pozemku registra „C“-KN parcelné čísla 23013/18 a 23013/19, v katastrálnom území Nové Mesto, v Bratislave
účel stavby	pozemná stavba – nebytová budova – polyfunkčná budova – bez zmeny
účel užívania časti stavby doterajší:	zariadenie obchodu
účel užívania časti stavby navrhovaný:	zdravotnícke zariadenie
dobu užívania	do 01.07.2029
účastníci konania	AK Dental, s.r.o., Bajkalská 9A, 831 04 Bratislava, IČO: 45 869 243, Towers Retail, s.r.o., Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO: 44 142 340, vlastníci pozemkov registra „C“-KN parcelné číslo 23013/18 a 23013/19, evidovaní na LV č. 3289.

Pre stavbu bolo dňa 09.12.2024 vydané oznámenie č. 46203/10145/2024/SU/STUK-181 k ohláseniu stavebných úprav a udržiavacích prác v nebytovom priestore č. NP23 na 1. poschodí polyfunkčnej budovy na Bajkalskej ulici č. 9/A, súpis. č. 12985 na pozemku reg. „C“ parcelné číslo 23013/18 v katastrálnom území Nové Mesto, v Bratislave.

Stavebný úrad podľa § 82 stavebného zákona určuje podmienky užívania stavby:

1. Stavbu je možné užívať len na účel povolený týmto rozhodnutím po nadobudnutí jeho právoplatnosti.
2. Vlastník je povinný dokumentáciu skutočnej realizácie stavby uchovávať po celý čas jej užívania, pri zmene vlastníka dokumentáciu odovzdať novému vlastníkovi a pri odstránení stavebnému úradu v súlade s § 103 stavebného zákona.
3. Vlastník stavby je povinný udržiavať ju v dobrom technickom stave tak, aby nevzniklo nebezpečenstvo požiarov a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu a aby sa čo najviac predĺžila jej užívateľnosť.
4. Počas užívania stavby musia byť dodržiavané príslušné platné predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, zdravia ľudí a požiarnej ochrany.
5. Každá zmena v užívaní alebo zmena stavby musí byť vopred odsúhlasená stavebným úradom.
6. Rozhodnutie o povolení zmeny užívania stavby je záväzné aj pre právnych nástupcov vlastníka stavby.

O d ô v o d n e n i e

Dňa 15.01.2025, s posledným doplnením dňa 22.07.2025, podal navrhovateľ AK Dental, s.r.o., Bajkalská 9A, 831 04 Bratislava, IČO: 45 869 243 (ďalej len „navrhovateľ“), návrh na povolenie zmeny v užívaní časti stavby s názvom **„Zubná ambulancia - rozšírenie“**, na ulici Bajkalská 9/A, nebytový priestor č. NP23 (vo vlastníctve Towers Retail, s.r.o., Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO: 44 142 340), na 1. poschodí polyfunkčnej budovy so súpisným číslom 12985, na pozemku registra „C“-KN parcelné čísla 23013/18 a 23013/19, v katastrálnom území Nové Mesto, v Bratislave. Dňom podania návrhu bolo začaté konanie o zmene v užívaní časti stavby. Zmena účelu užívania časti stavby spočíva v zmene spôsobu užívania stavby bez stavebných úprav.

Pre stavbu bolo dňa 09.12.2024 vydané oznámenie č. 46203/10145/2024/SU/STUK-181 k ohláseniu stavebných úprav a udržiavacích prác v nebytovom priestore č. NP23 na 1. poschodí polyfunkčnej budovy na Bajkalskej ulici č. 9/A, súpis. č. 12985 na pozemku reg. „C“ parcelné číslo 23013/18 v katastrálnom území Nové Mesto, v Bratislave.

Podľa § 85 ods. 1 stavebného zákona: *„Stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení. Zmeny účelu užívania stavby, ktoré spočívajú v zmene spôsobu užívania stavby, jej prevádzkového zariadenia, v zmene spôsobu a v podstatnom rozšírení výroby alebo činností, ktoré by mohli ohroziť život a zdravie ľudí alebo životné prostredie, vyžadujú rozhodnutie stavebného úradu o zmene v užívaní stavby; na konanie o zmene v užívaní stavby sa vzťahujú primerane ustanovenia § 76 až 84.“*

Stavebný úrad predložený návrh preskúmal a listom č. 7838/1919/2025/SU/DANB zo dňa 10.03.2025 v súlade s ustanovením § 85 a § 80 ods. 1 stavebného zákona oznámil dotknutým orgánom a známym účastníkom konania, že dňom podania bolo začaté konanie o zmene v užívaní stavby a nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním, ktoré sa uskutočnilo dňa 06.05.2025 a z ktorého vyhotovil zápisnicu. Navrhovateľ na ústnom pojednávaní nepredložil všetky doklady potrebné pre vydanie rozhodnutia o zmene v užívaní stavby.

Navrhovateľ dňa 17.07.2025 a 22.07.2025 rozšíril svoj návrh o zmene v užívaní stavby o záväzné stanovisko Inšpektorátu práce Bratislava č. IBA-015-06-BOZP/ZS-C12,33-25

IPBA/IPBA_ODD BOZP/KON/2025/1440 zo dňa 21.07.2025, vyhlásenia o parametroch, certifikáty a prehlásenia o zhode stavebných výrobkov.

Stavebný úrad zistil, že oznámenie č. 7838/1919/2025/SU/DANB zo dňa 10.03.2025 o začatí konania o zmene v užívaní stavby nedoručil účastníkom konania, vlastníkom pozemkov parc. č. 23013/18 a 23013/19, ktorí sú evidovaní na LV č. 3289, čím prišlo k ich opomenutiu ako účastníkov konania v zmysle § 97 ods. 1 stavebného zákona. Na základe zistenia tejto skutočnosti, stavebný úrad listom č. 24317/1919/2025/SU/DANB zo dňa 23.07.2025 v súlade s ustanovením § 85 a § 80 ods. 1 stavebného zákona oznámil verejnou vyhláškou opomenutým účastníkom konania začatie konania o zmene v užívaní stavby bez stavebných úprav a zároveň účastníkom konania a dotknutým orgánom oznámil nové skutočnosti. Zároveň ich upozornil na možnosť v lehote 7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto listu nahliadnuť do spisového materiálu a vyjadriť sa k doplneným podkladom s tým, že inak na ne nebude prihliadané.

V zákonom stanovenej lehote neboli uplatnené námietky účastníkov konania ani oznámené nesúhlasné stanoviská dotknutých orgánov.

Stavebný úrad ustálil okruh účastníkov konania, ich počet a dospel k záveru, že v konkrétnom prípade ide o „stavbu s veľkým počtom účastníkov konania“, a preto sú všetky písomnosti vzťahujúce sa k predmetu veci doručované účastníkom konania verejnou vyhláškou. Verejnou vyhláškou sa vo všeobecnosti označuje forma verejného oznámenia určitého právneho úkonu (právneho aktu), z ktorého určitým osobám alebo bližšie neurčenému počtu adresátov vznikajú niektoré práva alebo povinnosti. V konaniach s veľkým počtom účastníkov by doručovanie do vlastných rúk bolo často technicky náročné, ekonomicky nákladné a konečný efekt by nemusel zodpovedať vynaloženému úsiliu, preto sa použije doručovanie formou verejnej vyhlášky. Právna úprava tohto procesného inštitútu bola zavedená do úpravy stavebného zákona v záujme efektívneho výkonu verejnej správy v územnom konaní. Aký počet účastníkov sa považuje za veľký v nie je zákonom určené, a preto je to na úvahe správneho orgánu.

Navrhovateľ preukázal iný právny vzťah k nebytovému priestoru č. NP23 prostredníctvom zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 1.05/1.12A/II/2024 zo dňa 01.07.2024. Zmluva je uzatvorená na dobu určitú a začína plynúť odo dňa 01.07.2024 (ďalej len „začatie nájmu“) a končí uplynutím 5 rokov od dňa začatia nájmu. Parkovacie miesta sú zabezpečené na príľahlom nekrytom parkovisku na pozemku registra „C“-KN parcelné číslo 23013/22, vo vlastníctve Towers Retail, s.r.o., Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO: 44 142 340.

V rozhodnutí stavebný úrad určil záväzné podmienky užívania stavby.

V konaní sa súhlasne vyjadrili dotknuté orgány:

- Inšpektorát práce Bratislava, Záväzné stanovisko č. IBA-015-06-BOZP/ZS-C12, 33-25 IPBA/IPBA_ODD BOZP/KON/2025/1440 zo dňa 21.07.2025,
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto so sídlom v Bratislave, Záväzné stanovisko č. RÚVZBA/OE/6395/18494/2025 zo dňa 09.06.2025,
- Krajské riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Bratislave, Stanovisko č. KRHZ-BA-OPP-2025/000428-003 zo dňa 07.05.2025.

S poukazom na uvedené skutočnosti stavebný úrad po preskúmaní a vyhodnotení skutkových a právnych okolností danej veci konštatuje, že predmetná časť stavby je spôsobilá na riadne a bezpečné užívanie, nový účel stavby nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska životného prostredia, ochrany života a zdravia osôb, bezpečnosti

práce a nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu zmeny jej užívania, z toho dôvodu rozhodol tak, ako je to uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e

Podľa § 53 a § 54 správneho poriadku proti rozhodnutiu má právo podať odvolanie účastník konania v lehote 15 dní odo dňa oznámenia (doručenia) tohto rozhodnutia.

Odvolanie sa podáva na Mestskú časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, 832 91 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava. Včas podané odvolanie má odkladný účinok. Účastník konania môže odvolanie vziať späť, kým sa o ňom nerozhodlo. Ak účastník konania vezme odvolanie späť, nemôže sa znova odvolať.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Mgr. Matúš Čupka
starosta mestskej časti
Bratislava-Nové Mesto

Správny poplatok vo výške 30 eur zaplatený prevodom na účet Mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, dňa 27.01.2025.

Príloha: Overená projektová dokumentácia zmeny účelu využitia časti stavby – možné vyzdvihnúť do 60 dní po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia osobne počas stránkových hodín stavebného úradu.

Doručuje sa účastníkom konania verejnou vyhláškou:

1. AK Dental, s.r.o., Bajkalská 9A, 831 04 Bratislava, IČO: 45 869 243
2. Towers Retail, s.r.o., Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO: 44 142 340
3. Vlastníci pozemkov parc. č. 23013/18 a 23013/19, evidovaní na LV č. 3289

Dotknutým orgánom:

4. Krajské riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Bratislave, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
5. Inšpektorát práce Bratislava, Za kasárňou 1, 832 64 Bratislava
6. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava

Na vedomie bez účinkov na doručenie:

7. AK Dental, s.r.o., Bajkalská 9A, 831 04 Bratislava, IČO: 45 869 243
8. Towers Retail, s.r.o., Poštová 3, 811 06 Bratislava, IČO: 44 142 340

Doručuje sa za účelom vyvesenia:

9. Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Stavebný úrad, Junácka 1, 832 91 Bratislava

Správe Obytnému súboru III veže, Bajkalská 9/A v Bratislave, za účelom vyvesenia vo vchode s upozornením, že dátum vyvesenia a zvesenia správcom je len informatívny a nemá účinok na doručenie:

10. SOMAT Group, a.s., Mierová 127, 821 05 Bratislava, IČO: 35 828 684

Doručenie verejnou vyhláškou podľa § 26 ods. 2 správneho poriadku vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, Junácka 1, 832 91 Bratislava.
15. deň vyvesenia na úradnej tabuli je deň doručenia.

Vyvesené dňa:
(podpis, pečiatka)

Zvesené dňa:
(podpis, pečiatka)