

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-LAMAČ

Malokarpatské nám. 9, 841 03 Bratislava

OUKSP-2026-227-AJ-4403-1

Bratislava

25.06.2026

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Lamač, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 15 ods. (1) zákona číslo 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (stavebný zákon) (ďalej už len stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), podľa § 7a ods. (2) písm. i) zákona číslo 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, podľa 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, zastúpená starostom v zmysle §17 ods. 3 zákona o hlavnom meste, v súlade s § 46 a § 47 zákona číslo 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) v nadväznosti na § 84 ods. 5 stavebného zákona rozhodujúc podľa § 66 a § 68 stavebného zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení predpisov účinných do 31.03.2025 (ďalej už len „stavebný zákon účinný do 31.03.2025“) v súčinnosti s § 10 a § 11 vyhlášky 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 s t a v b y p r e d d o k o n č e n í m

stavbu	BORY NÁDVORIE
stavebné objekty	SO 01 Objekt bytového domu SO 01.1 Severná časť bytového domu 01 SO 01.2 Južná časť bytového domu 02
miesto stavby	pozemky registra C-KN parcelné č. 644/345, 3497/884 v kat. území Lamač, obec Bratislava- Lamač vedené na LV 3133, obec Bratislava-Lamač
druh a účel	zmena stavby pred dokončením, pozemná stavba-bytový dom(§ 43b ods. 1 písm. b) stavebného zákona-nemení sa, § 68 stavebného zákona)
stavebník:	Bory Home s. r. o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, zapísaný v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III. Oddiel: Sro, Vložka číslo: 103386/B, IČO: 48 099 171

podľa projektovej dokumentácie z 09/2025 revízia R02 spracovanej spoločnosťou SUPERATELIER s.r.o., Mýtna 11, 811 07 Bratislava, ICO: 44 514 191, autorizovaný architekt Ing. arch. Peter Janeček, číslo autorizácie *1966AA*.

Popis zmeny stavby pred dokončením:

-Príprava pre elektrické nabíjanie vozidiel-doplnenie prípojnicového systému pre každé parkovacie miesto v priestore garáže pre možnosť budúceho napojenia na elektronabíjanie elektrovozidiel podľa požiadaviek vlastníkov parkovacích státi. Na I.PP bude 40 parkovacích miest vybavených nabíjacou stanicou pre elektromobily (Označenie priestor v ZSPD R02- 0.01 Podzemná garáž).

-Zadefinované priestorové rezervy šácht v stropnej doske pre dodatočné osadenie technológie zariadenie odvodu tepla a splodín horenia ZOTaSH. V rámci stropnej dosky budú stavebne

vytvorené otvory pre osadenie ventilátorov (Technológia nie je obsahom ZSPD R02) (Označenie priestoru v ZSPD R02-0.01 Podzemná garáž).

- Vytvorenie priestorovej rezervy pre umiestnenie technického vybavenia stabilného hasiaceho zariadenia (SHZ), t. j. ventilovej stanice, strojovne SHZ a požiarnej nádrže 70 m³, (pozn.: Technológia nie je obsahom ZSPD R02). V rámci 1NP je vyčlenený priestor strojovne SHZ (Označenie priestor v ZSPD R02-0.01 Podzemná garáž, 00.S.06 Miestnosť SHZ).

-Priestorová rezerva pre umiestnenie dieselagregátu (DS) V exteriéri pri parkovacej vetve. (Technológia dieselagregátu nie je obsahom ZSPD R02, určená je len priestorová rezerva pre jej budúce pozičné umiestnenie) (Umiestnenie - exteriérová plocha pri parkovacej vetve (v PD časť Architektúra-1NP, výkres č. 002).

-Príprava pre elektrické nabíjanie vozidiel-doplnenie prípojnicového systému v priestore garáže pre možnosť budúceho napojenia na elektronabíjanie elektromobilov podľa požiadaviek vlastníkov parkovacích státí. Na I.PP bude 40 miest na parkovanie vybavených nabíjacou stanicou pre elektromobily (Označenie priestor v ZSPD R02-0.01 Podzemná garáž).

K navrhovanej činnosti „BORY NÁDVORIE“ vydalo Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, odbor posudzovania vplyvov na životné prostredie, Námestie Ľudovíta Štúra 1, 812 35 Bratislava podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej aj „zákon o posudzovaní vplyvov na životné prostredie“) rozhodnutie č. 7084/2021 -6.6/fr-R 24021/2021 zo dňa 06.05.2021, právoplatným dňa 14.06.2021, určilo že navrhovaná činnosť sa nebude posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z. (ďalej len dokument). Dokument je prístupný na stránke <https://www.enviroportal.sk/sk/eia/detail/bory-nadvorie>. Následne Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, odbor posudzovania vplyvov na životné prostredie, vydalo záväzné stanovisko č. 2740/2026-11.1/fr32919/2026 zo dňa 02.06.2026 v ktorom uvádza že predmetná navrhovaná činnosť „BORY NÁDVORIE“ je v súlade so zákonom č. 24/2006 Z.z o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

Na stavbu bolo vydané územné rozhodnutie o umiestnení stavby č. 2023-22/471 136/OUKSP/UR/De1 zo dňa 22.02.2023, právoplatné dňa 20.03.2023. Oprava zrejmej chyby v písaní rozhodnutia č. 2023-22/471-1367/OUKSP/UR/De1 zo dňa 22.02.2023 zo dňa 16.03.2023. Oprava zrejmej chyby v písaní rozhodnutia č. 2023-22/471 1367/OUKSP/UR/De1 zo dňa 22.02.2023 zo dňa 12.07.2023. Stavebné povolenie č. 2024-23/421-224/OUKSP/SP/De1 zo dňa 09.01.2024, právoplatné 14.03.2024. Rozhodnutie č. OUKSP-2025-172-AJ-5709-13 zo dňa 22.08.2025, právoplatné dňa 11.09.2025.

Pre uskutočnenie stavby sa stanovujú tieto podmienky:

1. Stavba sa bude realizovať podľa projektovej dokumentácie z 09/2025 revízia R02 spracovanej spoločnosťou SUPERATELIER s.r.o., Mýtna 11, 811 07 Bratislava, ICO: 44 514 191, autorizovaný architekt Ing. arch. Peter Janeček, číslo autorizácie *1966AA*, a tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia. Každá zmena projektovej dokumentácie stavby oproti projektovej dokumentácii stavby overenej v stavebnom konaní, musí byť vopred odsúhlasená stavebným úradom.
2. So stavebnými prácami na stavbe možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia. Stavebné povolenie stráca platnosť, ak stavba nebude začatá do 2 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti.
3. Stavebník zabezpečí vytýčenie stavby oprávnenou organizáciou resp. osobou.
4. Pri realizácii stavby je potrebné dodržať predpisy a normy týkajúce sa bezpečnosti práce technických zariadení a dbať na ochranu zdravia osôb na stavenisku v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. "O bezpečnosti zdravia pri práci" v znení neskorších predpisov a ustanovenia §43i ods. 3) písm. e), g), h) stavebného zákona.
5. Stavenisko musí byť zabezpečené pred vstupom cudzích osôb na miesta, kde môže dôjsť k ohrozeniu života alebo zdravia, a to prípadne aj úplným ohradením (§ 43i ods. (3) písm. a) stavebného zákona účinného do 31.03.2025).
6. Stavenisko musí byť označené ako stavenisko s uvedením potrebných údajov o stavbe a účastníkoch výstavby (§ 43i ods. (3), písm. b) stavebného zákona účinného

do 31.03.2025). Stavenisko je potrebné označiť identifikačnou tabuľou, ktorá musí byť umiestnená pri vstupe na stavenisko s týmito údajmi: a) názov stavby, b) názov stavebníka, c) meno zhotoviteľa, d) termín začatia a ukončenia stavby, e) kto a kedy stavbu povolil.

7. Stavenisko musí umožňovať bezpečné uloženie stavebných výrobkov a stavebných mechanizmov a umiestnenie zariadenia staveniska na dotknutom stavebnom pozemku (§ 43i ods. (3), písm. d) stavebného zákona účinného do 31.03.2025).
8. Stavebník je povinný rešpektovať ochranné pásma existujúcich podzemných a nadzemných vedení, resp. zabudovaných zariadení.
9. Ak počas realizácie zemných prác bude odkrytý archeologický nález, je stavebník povinný postupovať v zmysle ust. § 127 stavebného zákona, nález ihneď ohlásiť a urobiť nevyhnutné opatrenia na jeho ochranu, pokiaľ o ňom nerozhodne stavebný úrad po dohode s dotknutým orgánom na ochranu pamiatkového fondu alebo archeologickým ústavom.
10. V zmysle zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch je stavebník povinný zabezpečiť zneškodnenie odpadov vzniknutých v súvislosti s realizáciou stavby, oprávnenou osobou, v prípade že ich využitie nie je možné.
11. Stavba bude realizovaná dodávateľsky. Po celú dobu výstavby musí byť vykonávaný riadny autorský dozor projektanta.
12. Na stavenisku musí byť počas celej doby výstavby projektová dokumentácia stavby overená stavebným úradom, stavebné povolenie, stavebné a montážne denníky.
13. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri realizácii stavby neboli spôsobené škody na cudzích nehnuteľnostiach a majetku. Prípadné nároky zo škody spôsobenej stavebnou činnosťou na susedných alebo výstavbou dotknutých nehnuteľnostiach reguluje Šiesta časť, Prvá hlava, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov.
14. Skladovanie materiálu je povolené len na pozemkoch, ktoré sú vo vlastníctve stavebníka. Prípadné zaujatie verejného priestranstva musí byť vopred odsúhlasené Mestskou časťou Bratislava-Lamač.
15. Stavebník je povinný zabezpečiť ochranu verejných záujmov, predovšetkým zdravia ľudí a životného prostredia. Pri realizácii stavby maximálne obmedziť hluk, znečisťovanie ovzdušia sekundárnou prašnosťou, vznikajúcou pri stavebných prácach a preprave materiálu. Stavebná činnosť, ktorá môže okolie obťažovať nadmerným hlukom, sa nemôže vykonávať v dňoch pracovného pokoja a vo sviatkoch. V zmysle cestného zákona je stavebník povinný počas stavby udržiavať čistotu na stavbou znečisťovaných komunikáciách a verejných priestranstvách a výstavbu zabezpečiť bez porušenia bezpečnosti a plynulosti cestnej a pešej premávky.
16. Pri realizácii stavby sa podľa § 43f stavebného zákona účinného do 31.03.2025, použijú iba také stavebné výrobky a materiály, ktoré sú podľa zákona č. 90/1998 Z.z. o stavebných výrobkoch v znení neskorších predpisov, vhodné na použitie v stavbe na zamýšľaný účel.
17. Stavba bude dokončená do 2 rokov odo dňa začatia stavebných prác. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods. (3), písm. h) stavebného zákona účinného do 31.03.2025 oznámiť stavebnému úradu začatie stavebných prác. V prípade, že termín nebude môcť byť dodržaný, je stavebník povinný požiadať stavebný úrad o jeho predĺženie.
18. Dokončenú stavbu možno užívať na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia. Návrh na kolaudačné konanie podá stavebník v zmysle § 79 stavebného zákona účinného do 31.03.2025.
19. K stavbe sa vyjadrili dotknuté orgány a dotknuté právnické osoby:
 - Západoslovenská distribučná a.s., stanoviskom zo dňa 17.02.2026,
 - Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, sekcia environmentálneho posudzovania a povoľovania č. 32919/2026 zo dňa 02.06.2026,

- Prezídium Hasičského a záchranného zboru č. PHZ-OPP4-2025/003363-002 zo dňa 16.12.2025,
- Hasičský a záchranný útvar Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. HZUBA-2025/000078-002 zo dňa 10.01.2025,
- Hasičský a záchranný útvar Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. HZUBA-2025/000356-002 zo dňa 04.02.2025,
- TÜV SÜD Slovakia, odborné stanovisko č. 7165071800/50/26/BT/OS/DOK zo dňa 16.02.2026,
- Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia zo dňa 09.05.2025.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

V zákonnej lehote neboli uplatnené námietky účastníkov konania.

V konaní neboli vydané negatívne stanoviská dotknutých orgánov.

V zmysle § 70 stavebného zákona účinného do 31.03.2025 stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sú záväzné aj pre právnych nástupcov konania.

V zmysle § 67 ods. (2) stavebného zákona účinného do 31.03.2025 stavebné povolenie stráca platnosť, ak sa so stavbou nezačalo do 2 rokov odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť.

Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov vo výške 800€ bol zaplatený.

ODÔVODNENIE

Stavebný úrad prijal dňa 03.03.2026 žiadosť o povolenie zmeny stavby pred jej dokončením na stavbu uvedenú vo výroku tohto rozhodnutia.

Stavebný úrad zverejnil v zmysle § 38 ods. (2) zákona č. 24/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov informáciu o podaní žiadosti listom č. OUKSP-2026-227-AJ-2665 zo dňa 10.04.2026.

Následne stavebný úrad listom č. OUKSP-2026-227-AJ-3224 zo dňa 04.05.2026 oznámil začatie konania o zmene stavby pred dokončením všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom jednotlivo. Zároveň stanovil lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia, v ktorej mohli účastníci konania uplatniť svoje námietky, pripomienky a stanoviská. V zákonnej lehote neboli uplatnené námietky účastníkov konania.

Stavebný úrad podľa ustanovení § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, nakoľko pomery staveniska mu boli dobre známe a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre riadne a úplné posúdenie navrhovanej stavby.

Stavebný úrad v konaní musel v zmysle § 140c ods. 12 stavebného zákona čakať na stanovisko Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, sekcia environmentálneho posudzovania a povoľovania.

K žiadosti stavebník priložil projektovú dokumentáciu stavby, ktorá spĺňa všeobecne záväzné požiadavky na výstavbu stanovené stavebným zákonom.

Stavebný úrad v rozhodnutí určil podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie. Ďalej v podmienkach rozhodnutia určil požiadavky na ochranu prírody a krajiny a na zabezpečenie starostlivosti o životné prostredie a požiadavky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov. Zároveň určil podmienky pre uskutočnenie stavby.

Stavebný úrad podrobne a v celom rozsahu preskúmal návrh s prílohami spolu s projektovou dokumentáciou pre stavebné konanie, posúdil ho s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so stavebným zákonom a vyhláškami, zákonom o správnom konaní, zabezpečil procesné práva účastníkov konania, dostatočne zistil skutkový stav veci, a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Dokumentácia stavby bola k dispozícii na stavebnom úrade. Uvedeným postupom správny orgán umožnil v súlade s § 33 ods. 2 správneho poriadku účastníkom konania vyjadriť sa k podkladom stavebného povolenia.

Na základe hore uvedených skutočností rozhodol stavebný úrad tak, ako znie výroková časť tohto rozhodnutia.

POUČENIE

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie podľa § 53 a § 54 správneho poriadku do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal, t.j. Mestská časť Bratislava-Lamač, Malokarpatské námestie 9, 841 03 Bratislava 47. Odvolacím orgánom je Regionálny rad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, Tomášikova 12735/64, 831 04 Bratislava.

Podľa § 140c ods. 8 stavebného zákona účinného do 31.03.2025, proti územnému rozhodnutiu o umiestnení stavby, územnému rozhodnutiu o využití územia, stavebnému povoleniu a kolaudačnému rozhodnutiu vydanému v spojenom konaní podľa § 81 ods. 4 stavebného zákona účinného do 31.03.2025, ktorému predchádzalo konanie podľa osobitného predpisu (zákona č. 24/2006 Z. z.), 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 (zákona č. 24/2006 Z. z.). Lehota na podanie odvolania podľa § 140c ods. 9 stavebného zákona účinného do 31.03.2025 je 15 pracovných dní a začne plynúť odo dňa zverejnenia tohto rozhodnutia. Odvolanie je potrebné podať na Mestskú časť Bratislava-Lamač, Malokarpatské nám. 9, 841 03 Bratislava 47. Odvolacím orgánom je Regionálny rad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, Tomášikova 12735/64, 831 04 Bratislava.

Toto rozhodnutie je možné preskúmať súdom až po vyčerpaní všetkých riadnych opravných prostriedkov.

Igor Polakovič
starosta

Príloha: projektová dokumentácia (stavebník prevezme osobne v stránkové dni)

Doručí sa:

Účastníkom konania (ÚPVS):

1. Bory Home s. r. o., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava v zastúpení ARMATRADE GRP s.r.o., Súrovská 38, 821 05 Bratislava, IČO: 35775793 - stavebník
2. SUPERATELIER s.r.o., Mýtna 11, 811 07 Bratislava, IČO: 44 514 191 - projektant
3. Bory, a.s., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 48099171
4. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36361518

Účastníci zo zisťovacieho konania EIA (ÚPVS):

5. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

Dotknutým orgánom:

6. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99, Bratislava
7. Mestská časť Bratislava-Lamač - RUR, Malokarpatské nám. 9, 841 03 Bratislava
8. Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava

9. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
10. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, odd. OH, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
11. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, odd. SVS, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
12. Okresný úrad Bratislava, odbor krízového riadenia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
13. Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčenkova 19, 851 01 Bratislava
14. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, Sekulská 672/1, 841 04 Bratislava
15. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
16. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava
17. t-gas, s.r.o., Cesta mládeže 5421, 901 01 Malacky
18. Dopravný úrad, Letisko M.R. Štefánika, 823 05 Bratislava
19. Ministerstvo Životného prostredia Slovenskej republiky, odbor posudzovania vplyvov na životné prostredie, Námestie Ľudovíta Štúra 1, 812 35 Bratislava

Žiadosť o zverejnenie:

Mestská časť Bratislava–Lamač, Malokarpatské nám. 9, 841 03 Bratislava až do doby nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia na
-úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava–Lamač
-webovom sídle Mestskej časti Bratislava–Lamač

Potvrdenie dátumu zverejnenia:

zverejnené od:

odtlačok úradnej pečiatky a podpis:

zverejnené do:

odtlačok úradnej pečiatky a podpis: